

Αυξάνεται το ενδιαφέρον για ξενοδοχεία, χώρους logistics και γραφεία

2018/11/05 09:29 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Ξενοδοχεία, logistics και γραφεία κυρίως σύγχρονων προδιαγραφών είναι οι κατηγορίες ακινήτων που προσελκύουν το ενδιαφέρον των επενδυτών, κυρίως ξένων αλλά και ιδιωτών στην εγχώρια αγορά real estate, όπου πρωταγωνιστικό ρόλο τα τελευταία χρόνια έχουν παίξει οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Μάλιστα, οι συναλλαγές που θα πραγματοποιήσουν φέτος οι εγχώριες ΑΕΕΑΠ εκτιμάται ότι θα κυμανθούν στα περίξ των 450 εκατ. ευρώ, καθιστώντας τον κλάδο βασικό «αιμοδότη» της αγοράς.

Τα στοιχεία αναφέρθηκαν στο πλαίσιο της πρώτης ημέρας του συνεδρίου της Prodexpo 2018, όπου, όπως συμφώνησαν τα μεγαλοστελέχη της αγοράς, ο καθοδικός κύκλος φαίνεται μεν να έχει «κλείσει», η αγορά ακινήτων δείχνει κάποια σημάδια ανάκαμψης (σ.σ. η οποία έχει ξεκινήσει από το τέλος του 2016), ωστόσο η πραγματική οικονομία δεν έχει ανακάμψει.

«Η αγορά ακινήτων κινείται κυρίως από ξένους επενδυτές και σίγουρα δεν υπάρχει μία ομοιογενής βελτίωση», αναφέρθηκε χαρακτηριστικά με τον **Γιώργο Κορμά, πρόεδρο και διευθύνοντα σύμβουλο της Πειραιώς Real Estate** να υποστηρίζει ότι αν δεν υπάρξει πραγματική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, μείωση της ανεργίας με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας δε θα υπάρξει ουσιαστική ζήτηση (και από το εσωτερικό) για ακίνητα.

Στο «μέτωπο» των ΑΕΕΑΠ, οι οποίες έχουν στηρίξει όλο το προηγούμενο διάστημα την εγχώρια αγορά, **ο διευθύνων σύμβουλος της Εθνικής Πανγαία ΑΕΕΑΠ Αριστοτέλης Καρυτινός** ανέφερε χαρακτηριστικά «ότι μετά τα μνημόνια, η αγορά δεν έχει αντιδράσει και δεν έχουμε δει κάποια διαφορά. Ακόμη και στα καλύτερα ακίνητα, η κατάσταση είναι δραματική, δεδομένου ότι μπορεί να περιμένεις πάνω από ένα χρόνο για να λύσεις τα θέματα ενός ακινήτου.

Επιπλέον, είναι πολύ μικρό το στοκ των ακινήτων και είναι πολύ δύσκολο να επενδύσει κανείς αν δεν βρει ένα καινούριο ακίνητο από μία εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων».

Ο επικεφαλής της μεγαλύτερης εγχώριας ΑΕΕΑΠ, με βάση την αξία και τον αριθμό

των ακινήτων, ανέφερε ακόμη ότι «το προϊόν είναι αυτό που έχει τεράστιο πρόβλημα αυτή την στιγμή, κι αυτό επηρεάζει και εμάς που είμαστε μακροχρόνιοι επενδυτές.

Είμαστε σε μία μεταβατική περίοδο, γιατί οι τράπεζες βγάζουν μεν και θα βγάλουν χαρτοφυλάκια, ωστόσο και σε αυτή την περίπτωση ακόμη και τα καλά ακίνητα των τραπεζών αντιμετωπίζουν θέματα. Δεν υπάρχουν πολλές περιπτώσεις ακινήτων τραπεζών που να είναι απολύτως ξεκάθαρα».

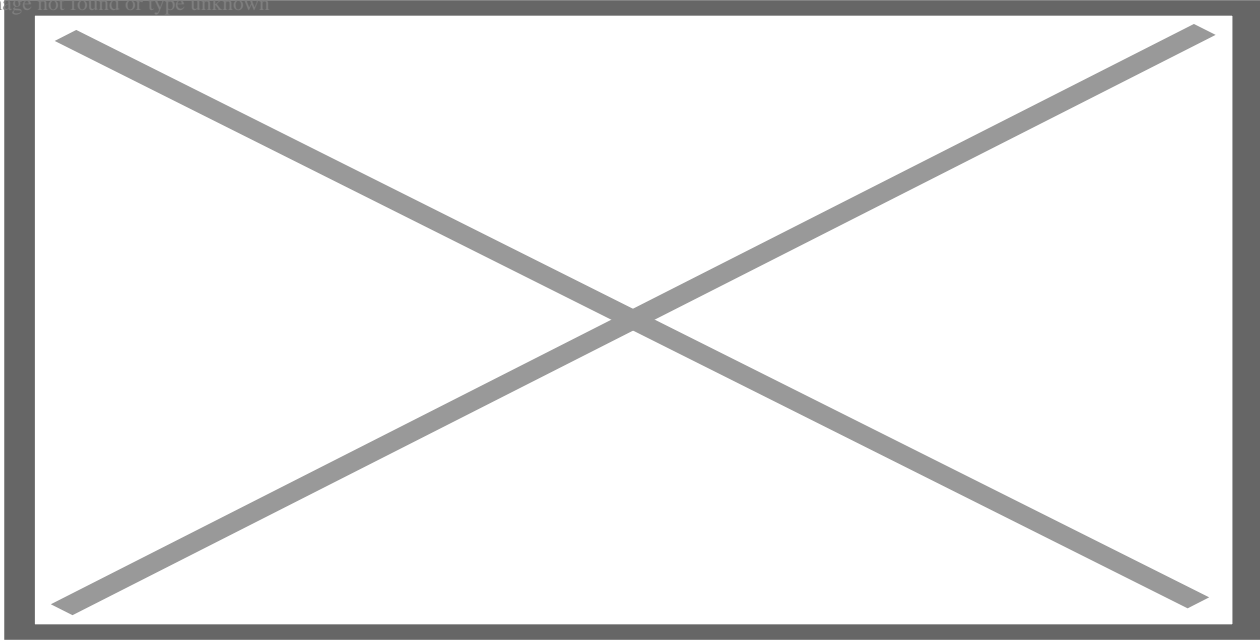
Στο μείζον πρόβλημα της υψηλής φορολογίας των ΑΕΕΑΠ στάθηκε ιδιαίτερα η **Ναταλία Στράφτη, γενική διευθύντρια εργασιών στη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ**, η οποία ανέφερε ότι «με εξαίρεση το Βέλγιο και την Ελλάδα οι ΑΕΕΑΠ χαίρουν φορολογικής ουδετερότητας. Εμείς συνεχίζουμε εντατικά σαν Grivalia τις προσπάθειές μας ώστε να εναρμονιστεί το πλαίσιο με την υπόλοιπη Ευρώπη, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψη ότι στην Ελλάδα οι ΑΕΕΑΠ φορολογούνται ακόμα και μέσω των μετρητών τους».

Η ίδια πάντως εξέφρασε και την αισιόδοξη άποψη ότι πλέον το εγχώριο real estate έχει περάσει σε ένα νέο μοντέλο ανάπτυξης «πολύ πιο διαφορετικό από αυτό που ζήσαμε την περίοδο 2000- 2010 και θα βοηθήσει ώστε η αγορά μας να αποκτήσει βάθος, μεγαλύτερη διαφάνεια και μεγαλύτερη διάρκεια. Ως προς τις νέες τάσεις φαίνεται ότι έρχεται και στην Ελλάδα η τάση για πράσινα και πιο «βιώσιμα κτίρια» που γίνονται πιο ελκυστικά για τους χρήστες».

Ο Τάσος Καζίνος, διευθύνων σύμβουλος της Trastor ΑΕΕΑΠ, εκτίμησε στα περίξ των 450 εκατ. ευρώ την αξία των συναλλαγών στα επαγγελματικά ακίνητα αυτό το χρόνο, προσθέτοντας παράλληλα ότι έργα ανάπλασης όπως π.χ. τα πρώην ακίνητα της Παπαστράτος στον Πειραιά, τα Αστέρια Γλυφάδας κ.λπ. μπορούν να δώσουν ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο.

«Αιχμή του δόρατος αποτελούν τα επαγγελματικά ακίνητα πρώτης κατηγορίας γιατί αυτά έχουν τις μεγαλύτερες υπεραξίες, ειδικά σε περιόδους μετά από μία παρατεταμένη κρίση. Στην Ελλάδα ωστόσο υπάρχει έλλειψη στο συγκεκριμένο κομμάτι.

Στο ίδιο θετικό πλαίσιο εντάσσουμε και τα ακίνητα τουριστικού ενδιαφέροντος. Τέλος με το νέο έτος αναμένουμε με μεγάλο ενδιαφέρον τον τρόπο διάχυσης των ακινήτων από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια των τραπεζών. Για εμάς η αγορά έχει ολοκληρώσει τον υφειακό της κύκλο» είπε.



0

διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας συμβούλων Pepper Θωμάς Ζιώγας ανέφερε ότι η μεγαλύτερη πρόκληση για το εγχώριο real estate είναι η μεγάλη προσπάθεια ώστε να καταστούν «ασφαλώς μεταβιβάσιμα» τα ακίνητα που συνδέονται με τα κόκκινα δάνεια είναι.

«Πρόκειται για χιλιάδες ακίνητα που θα βγουν στην αγορά με προβλήματα (πολεοδομικά, νομικά, κλπ), με άγνωστο χρονοδιάγραμμα τακτοποίησης». Μεγάλη πρόκληση, πρόσθεσε, είναι και το κομμάτι της νομοθεσίας που πρέπει να προσαρμοστεί ώστε να διευκολυνθεί η διαδικασία τακτοποίησης και μεταβίβασης, προσθέτοντας ότι εφεξής «θα δούμε διακριτές πορείες αξιών ανά περιοχή και τα καλά ακίνητα θα χαράσσουν δική τους πορεία».

Ο **επικεφαλής της Dimand, Δημήτρης Ανδριόπουλος**, η οποία είναι από τους μεγαλύτερους «παίκτες» αυτή την στιγμή όσον αφορά τον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων, εξέφρασε την άποψη ότι «ο κλάδος των ακινήτων περνάει από τους χομπίστες στους επαγγελματίες και αφού καταστράφηκε μεταξύ 2008 - 2012, τώρα υπάρχει δουλειά για όλους και όσους έχουν όρεξη».

Ο κ. Ανδριόπουλος σχολίασε και τις εξελίξεις των τελευταίων ημερών με τη γνωστή υπόθεση με τη Χρυσή Βίζα σε Κινέζους μέσω POS, αναφέροντας ότι «ο μεγαλύτερος κίνδυνος είμαστε εμείς οι ίδιοι. Η καταστροφή που δημιουργείται στη φήμη της επιχειρηματικότητας και σε αυτό που ονομάζουμε πίστη και εμπιστοσύνη προέρχεται από τέτοιου είδους φαινόμενα όπως η ιστορία με τα POS».

Ο **Γιώργος Φράγκου, βοηθός γενικός διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας στην Εθνική Τράπεζα**, επισήμανε όσον αφορά το κομμάτι της ζήτησης κι έχοντας επαφή με αρκετούς οίκους του εξωτερικού ότι «υπάρχει ζήτηση καταρχάς για γραφεία στο κέντρο της Αθήνας, για πάνω από 5.000 τ.μ., επομένως ό,τι καινούριο υπάρξει θα

απορροφηθεί από την αγορά.

Τα καλά ακίνητα πωλούνται σε καλές αξίες και οι ΑΕΕΑΠ είναι μία αιμοδότρια δύναμη στο χώρο του real estate.

Αντίστοιχα, και ο χώρος των ξενοδοχείων είναι ένας κλάδος που παρουσιάζει ενδιαφέρον, ωστόσο χρειάζεται προσοχή στο θέμα της Airbnb -που ως γνωστόν έχει κινήσει τα τελευταία χρόνια την αγορά- ώστε να πληρούνται κάποια κριτήρια».

«Η Airbnb έχει πράγματι κινήσει την αγορά στο κέντρο της Αθήνας και το παραλιακό μέτωπο, ωστόσο παραμένει ένα ερώτημα το τι γίνεται με τις κατοικίες στις πολύ ακριβές περιοχές (σ.σ. της βόρειας Αθήνας)» ανέφερε ο **Νίκος Χατζητσόλης, επικεφαλής της CBRE Αξίες**, προσθέτοντας ότι «η αιχμή του δόρατος είναι τα τουριστικά ακίνητα, με αύξηση 150% σε ό,τι αφορά τις εντολές που έχουμε λάβει για ενδιαφέρον. Ενδιαφέρον επίσης έχει και ο κλάδος των logistics και η κατοικία επιλεκτικά, σε ορισμένες περιοχές μόνο».

Ο ίδιος έθεσε και το ζήτημα για το «ποιο θα είναι το μέλλον των εμπορικών ακινήτων, όπου έχουμε περιπτώσεις κολοσσών που καταρρέουν στην Αμερική. Σε Αμερική και Ευρώπη το 1/3 των αγορών πραγματοποιείται μέσω ηλεκτρονικού εμπορίου και είναι ένα ερώτημα το αν αυτού του είδους οι συναλλαγές θα καθλώσουν την αγορά των εμπορικών ακινήτων».

Στο ίδιο μήκος κύματος κινήθηκε και η **Νίκη Σίμπουρα από την εταιρεία συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield Proprius**: «Είναι πράγματι ένα μεγάλο ερώτημα το τι θα γίνει στο κομμάτι των εμπορικών ακινήτων όχι τόσο στα εμπορικά κέντρα, όσο στους εμπορικούς δρόμους. Τη δεδομένη συγκυρία είμαστε ακόμη στη μεταβατική περίοδο που ήμασταν και την περασμένη χρονιά.

Όσον αφορά τη ζήτηση, αυτή συνδέεται με τα μακροοικονομικά και την οικονομική πορεία της χώρας. Δεν έχουμε δει ακόμη βελτίωση στη ζήτηση από τους υποψήφιους χρήστες κι ελπίζουμε με τη δημιουργία νέων προϊόντων και τη βελτίωση της ποιότητας των γραφείων αυτή να αναζωπυρωθεί ώστε να δούμε και μεγάλες συναλλαγές.

Μέσα στο 2018, έχουμε κάποια τέτοια παραδείγματα ειδικά όταν πρόκειται για πολύ καλό προϊόν. Τα τελευταία χρόνια η απορρόφηση για τα γραφεία κυμαίνεται μεταξύ 70.000 -100.000 τ.μ. κι ελπίζουμε το 2019 να φθάσει το 150.000 τ.μ.

Δεν υπάρχει καμία έκπληξη στη φετινή χρονιά ως προς τον όγκο των συναλλαγών και νομίζω ότι δε θα υπάρξει ούτε την επόμενη χρονιά, ενώ ο κλάδος των ξενοδοχείων έχει πράγματι μεγάλη κινητικότητα».

Στεφανία Σούκη,

newmoney.gr