



**9^ο ΣΥΝΕΔΡΙΟ & ΈΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

GREECE & SOUTH EASTERN EUROPE

**Δευτέρα 20 & Τρίτη 21 Οκτωβρίου, 2008,
Ξενοδοχείο Divani Caravel, Αθήνα**

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Α Σ Υ Ν Ε Δ Ρ Ι Ο Υ

ΔΕΥΤΕΡΑ 20 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2008

ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΣ: ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ

ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΧΩΔΕ

Για την παρούσα οικονομική κρίση ως αντίκτυπο στην μελλοντική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας έκανε λόγο ο Υφυπουργός ΠΕΧΩΔΕ, Καθηγητής Θεμιστοκλής Ξανθόπουλος, ο οποίος στο χαιρετισμό του επεσήμανε δύο μείζονες δράσεις του Υπουργείου : την υλοποίηση έργων που τροφοδοτούν με τη σειρά τους μια νέα σειρά αναπτυξιακών δυνατοτήτων όπως αεροδρόμια, λιμάνια και αυτοκινητόδρομους αλλά και το εθνικό χωροταξικό σχέδιο που αποτελεί έναν γενικό «μπούσουλα» για την αιεφόρο οργανωμένη ανάπτυξη.

Ο Υφυπουργός τόνισε ότι η χώρα μας είναι σε καλύτερη θέση σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες όσον αφορά την τωρινή οικονομική κρίση ενώ έκλεισε τον χαιρετισμό του εκφράζοντας τη βεβαιότητα ότι η Ελλάδα θα είναι πολύ διαφορετική σε 5-6 χρόνια από τώρα.

ΕΘΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΒΛΑΣΤΟΣ

ΕΙΔΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ως θέμα που δεν αφορά μόνο τον τουρισμό αλλά αποτελεί στοίχημα για την κυβέρνηση αναφέρθηκε στον εθνικό χωροταξικό σχεδιασμό ο Ειδικός Γραμματέας Τουριστικής Ανάπτυξης, ο οποίος τόνισε ότι τα τελευταία χρόνια ο συγκεκριμένος τομέας εξελίσσεται και γεννά διαφορετικές αγορές.

Ο κύριος Βλαστός έκανε λόγο για νέες τάσεις ζήτησης που διαμορφώνουν καινούριες καταναλωτικές συμπεριφορές και νέες ομάδες ενδιαφερόμενων ενώ τόνισε ότι οι κύριοι άξονες στρατηγικής για τον τουρισμό συνοψίζονται στην βιωσιμότητα, την πολυμορφία και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Όπως, επίσης, πρόσθεσε, ο εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός θα προκαλέσει σημαντικές διαρθρωτικές αλλαγές και θα προσελκύσει ποιοτικό τουρισμό. Ο κύριος Βλαστός αναφέρθηκε στη δυσκολία του όλου εγχειρήματος λόγω της έλλειψης εμπειρίας της χώρας ωστόσο τόνισε ότι η Ελλάδα διαθέτει μοναδική γεωγραφική θέση, πολυμορφία και πυκνότητα φυσικού κάλλους αλλά και σημαντικό πολιτιστικό κεφάλαιο που θα συντελέσουν στην άμβλυση της στην εφαρμογή των έργων.

Αναμένεται, επιπρόσθετα, ενθάρρυνση των επενδύσεων όπως συνεδριακά και αθλητικά κέντρα και έργα για τον θρησκευτικό τουρισμό ενώ κατέληξε ότι όλα τα αναπτυξιακά έργα θα προχωρήσουν με την προϋπόθεση θωράκισης της διαφορετικότητας της πατρίδας μας αλλά και του πολιτιστικού και περιβαλλοντικού της πλούτου.

ΧΑΡΗΣ ΚΟΚΚΩΣΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΤΑ

Η παγκόσμια οικονομική κρίση ως ανασταλτικός παράγοντας για τις επενδύσεις αλλά και ως πρόκληση για τον επαναπροσδιορισμό των κρατικών παρεμβάσεων απασχόλησε την ομιλία του κύριου Χάρη Κοκκώση.

Ο κύριος Κοκκώσης αναφέρθηκε στην αύξηση του τουρισμού που θα γίνει ακόμα πιο διακριτή τα επόμενα 20 χρόνια ενώ έκανε λόγο για μια μεγάλη αλλαγή τρόπου λειτουργίας του καθώς πια απευθύνεται σε απαιτητικούς ταξιδιώτες με εξειδικευμένες ανάγκες και πληροφόρηση. Αυτό σημαίνει μεταβολή προτύπων και της έννοιας του μαζικού τουρισμού όπως τον γνωρίζαμε, με την κατασκευή εξειδικευμένων residents clubs, design hotels, spa κάτι που, ήδη, είχε ξεκινήσει από την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων.

Όπως τόνισε, το εθνικό χωροταξικό σχέδιο θα δώσει νέα ώθηση στον τουρισμό και θα δώσει νέες κατευθύνσεις και κανόνες στην περαιτέρω ανάπτυξη διάφορων περιοχών της χώρας ενώ αναφέρθηκε και στην προσπάθεια της εταιρείας για την προώθηση διαφορετικών μορφών τουρισμού και στροφή στην εταιρική κοινωνική ευθύνη και στην προστασία του περιβάλλοντος.

ΚΩΣΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΕΤΕ

Για την πολύ καλή 12^η θέση της Ελλάδας στις διεθνείς τουριστικές εισπράξεις έκανε λόγο στην ομιλία του ο αντιπρόεδρος Οικονομικών του ΣΕΤΕ, ο οποίος υποστήριξε ότι ο εγχώριος τουρισμός βρίσκεται σε σταθερά ανοδική πορεία ανάπτυξης τα 3 τελευταία χρόνια.

Τα δυνατά σημεία της πατρίδας μας, σύμφωνα με τον κύριο Κωνσταντινίδη, συνίστανται στην ελκυστική εικόνα του περιβάλλοντος, στην φιλοξενία και στην πολιτιστική της κληρονομιά ενώ γίνονται προσπάθειες για βελτίωση στον τομέα της διασκέδασης, του σέρβις και των υποδομών.

Σημαντικό μέρος της ανάπτυξης του τουρισμού τα τελευταία χρόνια αποτελεί και η κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών ως ανάγκη για τον Ευρωπαϊό πολίτη και την ελληνική οικογένεια.

Ο ΣΕΤΕ από την πλευρά του χαιρετίζει το εθνικό χωροταξικό σχέδιο, το οποίο, όπως υποστηρίζει ο κύριος Κωνσταντινίδης θα αποτελέσει έργο νέας πνοής για τον τουρισμό. Εξάλλου, όπως τόνισε, υπάρχει ανάγκη για επαναπροσδιορισμό και τροποποίηση ακραίων διατάξεων σε σχέση με τον αιγιαλό προκειμένου να θεσπισθούν ειδικές διατάξεις ανά περίπτωση.

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΜΙΛΙΑ: LAZLO BORBELY

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ,
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ**

Για τις ευκαιρίες ανάπτυξης του real estate στη χώρα του αλλά και για την γενικότερη καλή μακροοικονομική κατάσταση της Ρουμανίας μίλησε ο κύριος Borbely.

Η 1 Ιανουαρίου του 2007, ημέρα πλήρους ένταξης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση σήμανε μια νέα εποχή για τη Ρουμανία, με προκλήσεις και ευκαιρίες για το άμεσο χρονικό διάστημα με ορίζοντα επενδύσεις 30 δις Ευρώ μέσα στα επτά χρόνια που θα ακολουθήσουν.

Το Υπουργείο Ανάπτυξης της χώρας έχει, ήδη, θεσπίσει ένα πρόγραμμα κατασκευών συνολικού προϋπολογισμού 4,4 δις Ευρώ επίσης σε ορίζοντα επτά χρόνων. Πρόκειται για χρήματα που θα αξιοποιηθούν σε έργα υποδομής, δημιουργία μικρών επιχειρήσεων αλλά και κοινωνικές κατασκευές. Η Ρουμανία χρειάζεται αναπτυξιακά έργα όπως αυτοκινητοδρόμους, βελτίωση των σιδηροδρόμων ενώ υποστηρίχθηκε ότι ο παρών χρόνος, παρά την οικονομική κρίση, είναι καλός για τη Ρουμανία. Το τραπεζικό σύστημα είναι αρκετά σταθερό ενώ και στον τομέα του real estate συνεχίζεται η ανοδική πορεία που είχε ξεκινήσει από το 1999. Σε αυξητική τροχιά, δε, βρίσκονται και οι εξαγωγές αλλά και οι εισαγωγές.

Μέσα στα επόμενα χρόνια αναμένεται τα μεγάλα επενδυτικά έργα να αλλάξουν την σημερινή εικόνα του Βουκουρεστίου, καθώς ήδη βρίσκονται σε εξέλιξη 2-3 εκτεταμένα σχέδια υποδομής σε συγκεκριμένα σημεία όπως στην Esplanada, το κέντρο της πόλης.

ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΣΤΙΣ ΑΝΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΓΟΡΕΣ

T.J. GOTTESDIENER

MANAGING PARTNER SOM-SKIDMORE, OWINGS & MERILL LLP

Υπό τη σκιά της οικονομικής κρίσης, ο κύριος Gottesdiener αναφέρθηκε σε πολύ σημαντικά έργα της εταιρείας στην Αμερική, στο Ντουμπάι, στη Γαλλία και στην Ισπανία ενώ τόνισε πόσο σημαντική είναι η αρχιτεκτονική στην κτιριακή ανάπτυξη μιας πόλης.

Η Ελλάδα είναι η πόρτα στην Ανατολική Ευρώπη και παρέχει ευκαιρίες για την επέκταση των οικονομιών πολλών χωρών στην ήπειρο. Στην ομιλία του τέθηκε, επίσης, το ερώτημα : Τι κάνει καλή την αρχιτεκτονική :

Όπως τόνισε ο κ. Gottesdiener απαραίτητα στη σωστή αρχιτεκτονική είναι ο ποιοτικός σχεδιασμός αλλά και η σωστή χωροταξία των κτιρίων, ενώ πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό για την επιτυχία ενός κτιριακού συγκροτήματος είναι η κοντινή του απόσταση από μέσα μαζικής μεταφοράς.

Δεν παρέλειψε, επίσης, να αναφερθεί στη βαρύνουσα σημασία του σχεδιασμού σωστών δημόσιων κοινόχρηστων χώρων με φως και ελεύθερες εκτάσεις.

Αναγκαία είναι, βέβαια, και η ύπαρξη χώρων για πολιτιστική χρήση όπως θέατρα και αίθουσες εκδηλώσεων ενώ τέλος αναφέρθηκε στο πόσο σημαντική είναι η ασφάλεια των κατοίκων στα κτίρια και η καλή λειτουργία αυτών.

ΟΙ ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ
ΩΣ ΜΟΧΛΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΚΟΡΡΕΣ

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΣΔΙΤ, ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Τα ΣΔΙΤ ξεκίνησαν πριν από τρία χρόνια, με την εμπιστοσύνη πολύ λίγων για κάποιο θετικό αποτέλεσμα. Να σημειωθεί ότι στο παρελθόν όσες προσπάθειες είχαν γίνει είχαν αποτύχει. Πρόκειται για μια νέα αγορά για το δημόσιο και το ιδιωτικό τομέα που αναμένεται να έχει πολλαπλές δυνατότητες εξέλιξης.

Όπως ανακοίνωσε ο κύριος Κορρές, ήδη, δρομολογούνται 52 έργα σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα με προϋπολογισμό 5,7 δις Ευρώ ενώ σε εξέλιξη βρίσκονται 12 διαγωνιστικές διαδικασίες για έργα ύψους 1,5 δις Ευρώ.

Τα βήματα που πραγματοποιήθηκαν μέχρι να φτάσουμε στην ίδρυση των ΣΔΙΤ περιλαμβάνουν τη θέσπιση του νέου θεσμικού πλαισίου με καινούριο νόμο που καλύπτει όλες τις μορφές συνεργασίας ενώ ο κύριος Κορρές υποστήριξε ότι υπάρχει άμεση επαφή με την αγορά αλλά και site στο internet όπου μπορεί κάποιος να βρει όλες τις πληροφορίες σχετικά με τους διαγωνισμούς που προκηρύσσονται.

Μεταξύ άλλων αναφέρθηκε ότι ακολουθείται σταθερός ρυθμός προκήρυξης των έργων ενώ τα επόμενα projects των ΣΔΙΤ αφορούν τον τομέα εκπαίδευσης, τον τομέα υγείας -το παιδιατρικό νοσοκομείο Θεσσαλονίκης και το γενικό νοσοκομείο Πρέβεζας- τρεις νέες φυλακές, κλειστά κολυμβητήρια κ.α.

ΠΕΤΡΟΣ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΕΔ

Βασικοί στόχοι της ΚΕΔ είναι η βελτίωση των συνθηκών εργασίας των δημοσίων υπαλλήλων καθώς επίσης και των υπηρεσιών που παρέχονται στους φορολογούμενους.

Επιθυμία της εταιρείας είναι να συμβάλει επίσης στη μείωση των κεφαλαίων που διατίθενται στη στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών, στην αύξηση των εσόδων του κράτους και στη διασφάλιση των οικονομικών και κοινωνικών συμφερόντων.

Ήδη δρομολογείται το πρόγραμμα στέγασης των δημοσίων υπηρεσιών ενώ δίνεται σημαντικό βάρος και στη διαχείριση των ακινήτων, η οποία υλοποιείται και μέσω ΣΔΙΤ.

Το 2001 έγινε προγραμματισμός για την μετεγκατάσταση των υπουργείων και των δημοσίων υπηρεσιών. Υπήρχε σκέψη για την στέγαση τους στο παλιό αεροδρόμιο του Ελληνικού, προσπάθεια που δεν έχει εγκαταλειφθεί.

Στόχος της ΚΕΔ είναι τα κτίρια να συνδέονται με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς ενώ ανάμεσα στις ζώνες ανάπτυξης της εταιρείας είναι περιοχές όπως η Λεωφόρος Συγγρού, το Φάληρο, η Βουλιαγμένη, ο Πειραιάς, η Δραπετσώνα και ο Ελαιώνας.

Η ΚΕΔ έχει αναλάβει 248 έργα με προϋπολογισμό 2,6 δις Ευρώ, που αναμένονται να έχουν οφέλη ιδιαίτερα σημαντικά για τους δημοσίους υπαλλήλους και για τους φορολογούμενους. Η εφαρμογή αυτών των έργων είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τα ΣΔΙΤ, συνιστώντας ένα μέσο προσέλκυσης ιδιωτικών κεφαλαίων και δίνοντας διακριτούς ρόλους στους επενδυτές και στους χρήστες.

ΜΙΧΑΛΗΣ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, SOUTHEAST REAL ESTATE

Τους προβληματισμούς σχετικά την αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου μέσα από τα ΣΔΙΤ μπορούν να αποτελέσουν κινητήριο δύναμη της κτηματαγοράς εξέφρασε ο κ. Παπαγιαννόπουλος.

Όπως υποστήριξε, η κατάσταση της παγκόσμια οικονομίας σήμερα δημιουργεί αβεβαιότητα που έχει αντίκτυπο και στα ελληνικά οικονομικά δρώμενα. Η τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας οφείλει να είναι μονόδρομος όσο η ύφεση είναι ορατή. Το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας αναμένεται να αναθεωρήσει την πρόβλεψη του ρυθμού ανάπτυξης στο 3% για το 2009 ενώ το διεθνές νομισματικό ταμείο προβλέπει ανάπτυξη 2%.

Το κυριότερο επιχείρημα αμφισβήτησης της αμεσότητας στήριξης που μπορούν να προσδώσουν τα ΣΔΙΤ στην ανάπτυξη της κτηματαγοράς και της ελληνικής οικονομίας είναι ο χρονικός ορίζοντας υλοποίησής τους. Επίσης, η ιεράρχηση των ΣΔΙΤ για την υλοποίηση δημοσίων έργων καθίσταται ακόμα πιο δύσκολη αν αναλογιστεί κανείς τη συμμετοχή του δημοσίου στις ετήσιες πληρωμές αυτών των κατασκευών.

Υποστηρίχθηκε, επιπλέον, ότι θα πρέπει τα έργα να είναι συλλογικά και όχι μεμονωμένα αλλά και να το γεγονός ότι πρέπει να δίνεται προτεραιότητα σε έργα με άμεσες ενέργειες και επαρκώς προσδιορισμένα.

Με δεδομένη την αστάθεια στις διεθνείς αγορές, τα ΣΔΙΤ οφείλουν να διευρύνουν τη βάση τους για να αγγίξουν όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Συζήτηση με συμμετέχοντες τους : **ΔΗΜΗΤΡΗ ΑΝΔΡΙΤΣΟ**, ΔΙΕΥΘΥΝΟΝΤΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟ EUROBANK PROPERTY SERVICES, **ANDREW GEORGE CRUICKSHANK**, DIRECTOR INTERNATIONAL INVESTMENT, ATIS REAL, **ΓΙΩΡΓΟ ΜΑΝΤΖΑΒΙΝΑΤΟ**, DIRECTOR NBG REAL ESTATE, **ΝΑΤΑΛΙΑ ΣΤΡΑΦΤΗ**, ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ & ΔΙΑΧ. ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ EUROBANK PROPERTIES ΑΕΕΑΠ , **ΚΥΡΙΑΚΟ ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ**, ΓΕΝΙΚΟ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ EMPORIKI REAL ESTATE

Υπό τη σκιά μεγάλων και δραματικών αλλαγών τόσο στην οικονομία όσο και στον τομέα των επενδύσεων πραγματοποιήθηκε η συζήτηση ανάμεσα σε εκπροσώπους μεγάλων εταιρειών Real estate.

Έγινε καταρχάς μνεία στη βρετανική αγορά, η οποία, όπως αναφέρθηκε έζησε ένα κακό φθινόπωρο που προηγήθηκε μιας ιδιαίτερης περιόδου αλλαγών. Στο Λονδίνο και το Παρίσι οι αποδόσεις έπεσαν δραματικά. Στη Μαδρίτη τα πράγματα δείχνουν να έχουν σταθεροποιηθεί ενώ η Γερμανική αγορά τείνει να είναι ευπροσάρμοστη στις καταστάσεις.

Σε αυτό που συμφώνησαν όλοι οι συνομιλούντες ήταν στο ότι κάποιες αγορές βρίσκονται ήδη στο χειρότερο στάδιο που μπορούν να βρεθούν όπως η Αγγλία και η Ισπανία. Παρόλα αυτά υπάρχουν ευκαιρίες σε πιο μικρές χώρες όπως η Ρουμανία, η Ιταλία και η Ελλάδα που μπορούν να αντισταθούν πιο εύκολα στην κρίση. Κοινός τόπος όλων, ωστόσο, ήταν ότι η κατάσταση θα είναι γενικά άσχημη στην Ευρώπη τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Πρόκειται για μια κρίση που έχει να κάνει με το χρέος και αυτό σημαίνει ότι θα έχει άμεση επίδραση στο χώρο των ακινήτων, με έντονη την πιθανότητα οι εταιρείες με υψηλό ποσοστό δανεισμού να αντιμετωπίσουν πρόβλημα, όπως τόνισε ο κύριος Ευαγγέλου.

Η μείωση των κερδών θα φέρει μείωση στη ζήτηση των ακινήτων. Η Ελλάδα, όμως, δεν έχει το πρόβλημα της υπερπροσφοράς όπως το Λονδίνο, η Ισπανία και η Αμερική, οπότε δεν προβλέπεται κατάρρευση αλλά μικρή διόρθωση των τιμών.

Την άποψη της ότι η χρηματοπιστωτική κρίση έχει έμμεσο παρά άμεσο αντίκτυπο στον τομέα του real estate εξέφρασε η κυρία Στράφτη, καθώς παρά την πιο αυστηρή διαδικασία στην εξασφάλιση χρηματοδότησης, πιο κρίσιμο θα είναι να αποτιμηθεί το βάθος της ύφεσης και ποιους παράγοντες θα επηρεάσει.

Όπως υποστήριξε ο Γιώργος Ματζαβινάτος, θα υπάρχει ανακατάταξη και επαναδιοργάνωση του προϊόντος στους κατασκευαστές προκειμένου να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν σε αυτή τη δύσκολη περίοδο. Είναι ένα διάστημα που χρειάζεται υπομονή καθώς πρόκειται για μια κρίση που κανείς δεν μπορεί

να ξέρει το βάθος της. Σε καλύτερη θέση, πάντως, βρίσκονται οι ΑΕΕΑΠ που αυτή τη στιγμή προσφέρουν υψηλό μέρισμα.

Όσον αφορά τις χώρες της Κεντρικής Ευρώπης, τονίστηκε ότι υπάρχουν καλά projects αλλά δεν υπάρχουν επενδυτές και δεν υφίσταται η δυνατότητα υψηλού δανεισμού, καθοριστικό σημείο στο οποίο βοήθησαν οι τράπεζες. Το μόνο προϊόν που με ασφάλεια θα έχει ζήτηση είναι οι κατοικίες που εξυπηρετούν τις ανάγκες του μέσου πολίτη.

Ωστόσο, ακόμα και τώρα οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν ακόμα να χαρακτηριστούν ανταγωνιστικές σε σχέση με άλλες. Παρόλα αυτά, υπάρχουν και εναλλακτικές μορφές επενδύσεων που εξαρτώνται από τον επενδυτικό ορίζοντα του κάθε επενδυτή.

Η συζήτηση στη συνέχεια επικεντρώθηκε στους τομείς των ακινήτων που ενδεχόμενα στο μέλλον να αντιμετωπίσουν πρόβλημα. Όπως υποστήριξε ο κύριος Cruickshank, η μεγαλύτερη δυσκολία θα υπάρξει μεταξύ στην αγορά γραφείων a και b class ενώ ο χώρος των ακινήτων του λιανικού εμπορίου έχει ακόμα τη δυνατότητα να προσφέρει κέρδη.

Όπως κατέληξαν, είναι σημαντικό ότι στην Ελλάδα στην παρούσα φάση ότι δεν υπάρχει προϊόν να καλύψει τη ζήτηση των επενδυτών σε σύγκριση με χώρους στο εξωτερικό για το λόγο ότι υπάρχει έλλειψη καλών γραφείων αλλά και περιφερειακών εμπορικών κέντρων που έχουν περιθώριο να προχωρήσουν δυναμικά αρκεί να υπάρχει καλός σχεδιασμός.

ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΣΤΡΟΓΓΥΛΗΣ ΤΡΑΠΕΖΗΣ ΜΕ ΘΕΜΑ :

ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΜΙΑ ΝΕΑ ΑΘΗΝΑ : Η ΩΡΑ ΤΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ

Συζήτηση με συμμετέχοντες τους: **ΔΗΜΗΤΡΗ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟ**, ΠΡΟΕΔΡΟ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΝΤΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟ, **DIMAND**, **ΧΑΡΥ ΜΠΟΥΓΔΕΛΗ** AETER ARCHITECTS, **ΑΝΔΡΕΑ ΚΟΥΡΚΟΥΛΑ**, ΚΟΚΚΙΝΟΥ ΚΟΥΡΚΟΥΛΑΣ ARCHITECTS, **ΘΕΟΦΑΝΗ ΜΠΟΜΠΟΤΗ**, THEOFANIS BOBOTIS ARCHITECTS, **ΣΠΥΡΟ ΤΣΑΓΚΑΡΑΤΟ**, ΑΣ.ΠΑ. ΑΕ

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕ ΤΗΝ EBRD –
ΛΥΣΗ ΣΤΗΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΧΙ ΜΟΝΟ**

TOMASZ BARTOS

**SENIOR BANKER, PROPERTY & TOURISM, EUROPEAN BANK FOR
RECONSTRUCTION & DEVELOPMENT**

Για μια γενικότερη συγκρατημένη κατάσταση στην παγκόσμια οικονομία αναφέρθηκε ο κύριος Bartos τονίζοντας ότι αυτό τον καιρό υπάρχει ένα έντονο ενδιαφέρον προς τα ομόλογα καθώς είναι ευκολότερα επενδυτικά και έχουν, τηρουμένων των αναλογιών, πιο σταθερή απόδοση.

Σε ανοδική πορεία βρίσκονται οι κατασκευές των shopping malls, των μεγάλων κτιρίων γραφείων ενώ παραδοσιακά υπάρχει ζήτηση και για κτίρια κατοικιών σε χώρες όπως η Ρουμανία και η Πολωνία.

Η αγορά, ωστόσο, γίνεται ακόμα πιο επιφυλακτική για χρηματοδότηση και καινούρια ανοίγματα και πολύ συχνά οι επενδυτές διστάζουν να βάλουν χρήματα σε ελπιδοφόρα projects.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται σε επενδύσεις στην Κροατία, το Μαυροβούνιο και την Σερβία, με τους επενδυτές, ωστόσο, να εμφανίζονται περισσότερο επιλεκτικοί στα locations και στον τύπο των ακινήτων.

Σε χώρες όπως Κόσοβο, Αλβανία, FYROM, Βοσνία η κινητικότητα στις επενδύσεις είναι περιορισμένη ακόμα, οπότε εμφανίζονται ενδιαφέρουσες για το άμεσο μέλλον.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΣΕΡΒΙΑΣ

DR. MILAN PARIDOVIC

πρώην ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ

Η πολιτική κατάσταση στη Σερβία μετά την ανεξαρτησία του Κοσόβου έχει πια σταθεροποιηθεί και όπως τόνισε ο κύριος Paridovic «η καταιγίδα έχει πια περάσει».

Η νέα κυβέρνηση έχει εγκαθιδρυθεί και σταδιακά η Σερβία έχει αρχίσει ενεργά πια να εντάσσεται στην ευρωπαϊκή αγορά.

Μέσα στους επόμενους μήνες υπάρχει μεγάλο ενδεχόμενο να καταργηθεί η βίζα για την είσοδο στη χώρα, κάτι ιδιαίτερα σημαντικό καθώς θα ενθαρρύνει τόσο τους Σέρβους που θέλουν να επαναπατριστούν όσο και τους επισκέπτες. Η

Σερβία βαδίζει πια στο ευρωπαϊκό μονοπάτι και η κυβέρνηση ακολουθεί μια ιδιαίτερα επιθετική πολιτική σε όλους τους τομείς.

Όπως τόνισε ο κύριος Parivodic, η κρίση δεν θα αγγίξει τη Σερβία καθώς οι τράπεζες στη χώρα δεν έχουν αναμειχθεί ιδιαίτερα σε αγοραπωλησίες. Οι τιμές, δε, στην αγορά ακινήτων είναι ιδιαίτερα υψηλές και δεν προβλέπεται να μειωθούν.

Τα έργα υποδομής είναι προτεραιότητα για την καινούρια κυβέρνηση με αιχμή του δόρατος τους αυτοκινητόδρομους και τη βελτίωση των συγκοινωνιών και των μεταφορών ενώ τα τελευταία χρόνια γίνονται στη χώρα πολλές επενδύσεις από μεγάλες επιχειρήσεις όπως το εργοστάσιο της FIAT.

DAVID ERICSON

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, CAPITAL INVESTMENT & CONSULTANCY

Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της Σέρβικης αγοράς ακινήτων είναι η έλλειψη σπιτιών όπως σημείωσε στην ομιλία του ο κύριος Ericson. Πολύ λίγα οικήματα έχουν κτιστεί και αυτή την εποχή υπάρχει κινητοποίηση για να αναβαθμιστούν γειτονιές του Βελιγραδίου. Όσα υπάρχουν είναι αρκετά ακριβά και το συμπέρασμα είναι ότι υπάρχει ανάγκη για ακόμα περισσότερες κατασκευές.

Ωστόσο, παραμένει πρόβλημα το γεγονός ότι δεν υπάρχει γη για να γίνουν αυτές οι κατασκευές. Υπάρχουν, βέβαια, σε εξέλιξη επτά μεγάλα έργα, ανάμεσα στα οποία κτίρια γραφείων και διαμερισμάτων και ξενοδοχεία. Σε ανάπτυξη, επίσης, είναι και η κατασκευή μαρίνας.

ΓΙΑΝΝΗΣ ΓΚΑΝΟΣ

INVESTMENT MANAGER, BLUEHOUSE DEVELOPMENT SA

Η Σερβία αποτελεί μια από τις βασικές αγορές για την εταιρεία Bluehouse. Στόχος της εταιρείας είναι η δημιουργία θεσμικών προϊόντων στη χώρα και για να επιτευχθεί αυτό χρειάζεται καλής ποιότητας εισόδημα. Σημαντική προς αυτή την κατεύθυνση είναι, επίσης, η δόμηση συνεργασίας με ικανούς service providers.

Σύμφωνα με τον κύριο Γκάνο, μια επένδυση στη Σερβία μπορεί να έχει πολύ καλό αποτέλεσμα καθώς τα δημογραφικά δεδομένα είναι ενθαρρυντικά και τα μακροοικονομικά στοιχεία είναι σταδιακά όλο και καλύτερα. Χαρακτηρίστηκε ως μια αγορά που έχει μέλλον : Οι ξένες άμεσες επενδύσεις είναι σταθερές, ενώ υπάρχει κινητικότητα στις επενδύσεις κτιρίων γραφείων καθώς καταγράφεται

έλλειψη στα class a γραφεία, τα οποία θα στεγάσουν μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες.

Η αγορά του λιανικού εμπορίου είναι αυτή που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθώς και σε αυτό τον τομέα υπάρχει έλλειψη προϊόντος καθώς δεν υπάρχουν πολλά malls, ωστόσο αναμένεται να υπάρξει έντονη δραστηριότητα στο άμεσο μέλλον.

Η Σερβία δεν είναι απομονωμένη αγορά και παρουσιάζει αρκετές ομοιότητες στις τιμές με τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

GORAN KURIDZA

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, EFG PROPERTY SERVICES BEOGRAD

Όπως τόνισε ο κύριος Kuridza, η χώρα βρίσκεται σε αναμονή νέων επενδύσεων. Στον τομέα του λιανικού εμπορίου υπάρχει κινητικότητα καθώς η Σερβία διαθέτει μόνο ένα μεγάλο mall και υπάρχει σε εξέλιξη άλλο ένα.

Σταδιακά θα αλλάξει η νοοτροπία ότι η Σερβία είναι μια «τοπική» αγορά real estate. Πολλές εταιρείες, ανάμεσα στις οποίες και ελληνικές, επενδύουν τόσο σε προϊόντα λιανικού εμπορίου όσο και σε οικήματα. Σταδιακά, το real estate επεκτείνεται και εκτός Βελιγραδίου, όπως το εργοστάσιο της FIAT, σε δύο νέα εμπορικά κέντρα κ.α.

Όσον αφορά την αγορά ακινήτων γραφείου, η ζήτηση έχει αρχίζει να ανεβαίνει. Ωστόσο, αυτή που σημειώνει ιδιαίτερη αύξηση είναι η αγορά των σπιτιών καθώς υπάρχει έλλειψη. Στην ομιλία εκφράστηκε, τέλος, η πεποίθηση ότι το σύνολο των σχεδίων που έχουν δρομολογηθεί στη χώρα θα είναι επιτυχημένα καθώς υπάρχει ζήτηση σε όλους τους τομείς.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ

ΩΤΗΡΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ

DEVELOPMENT GENERAL MANAGER OF INTERNATIONAL REAL ESTATE DIVISION, ΟΜΙΛΟΣ ΓΕΚ

Οι δυνατότητες επένδυσης στην ακινήτων της Βουλγαρίας δεν είναι τόσο καρποφόρες όσο παλαιότερα. Δεδομένης της οικονομικής κρίσης, ο ιδιωτικός τομέας θα είναι αυτός που θα πληγεί περισσότερο. Υπάρχουν διάφορα προβλήματα όπως ο χαμηλός ΑΕΠ, το εκπαιδευτικό σύστημα, η έλλειψη έρευνας

και ανάπτυξης και η υφιστάμενη γραφειοκρατία που εμποδίζουν την οικονομική επιτάχυνση.

Ωστόσο, η αγορά εξακολουθεί να έχει προτερήματα για τον επενδυτή όπως η χαμηλή φορολογία, το χαμηλό κόστος παραγωγής και ενέργειας.

Η Βουλγάρικη οικονομία έχει διαφοροποιηθεί μέσα στα χρόνια και η οικονομική κρίση θα έχει επιπτώσεις στη χώρα όπως η απροθυμία των τραπεζών για το δανεισμό, η αύξηση των ήδη υψηλών επιτοκίων, η δυσκολία στην άντληση κεφαλαίων κλπ.

Η επένδυση των ακινήτων σημείωσε πτώση το 2008 σε σχέση με το 2007, ενώ έπεται και συνέχεια. Η αγορά των γραφείων αναμένεται να καταγράψει μείωση στη ζήτηση ενώ ύφεση σημειώνεται και στην αγορά των εξοχικών κατοικιών, με σταθερά τα mountain resorts, ενώ πιθανότατα η κρίση να χτυπήσει και την αγορά του λιανικού εμπορίου. Υποσχόμενος αποδεικνύεται ο τομέας της βιομηχανίας και των αγροτεμαχίων.

SERGEY KOINOV

CEO, FORTON (Associate office Cushman & Wakefield Bulgaria)

Η κατάσταση της οικονομίας στην Βουλγαρία θα πρέπει να τεθεί υπό επαναπροσδιορισμό αυτή την εποχή, ωστόσο οι βασικοί παράγοντες σύνθεσης της παραμένουν σε καλά επίπεδα : Είναι καινούριο μέλος της ΕΕ, με σταθερό νόμισμα ενώ υπάρχει μια σταθερή αύξηση στο real estate τα τελευταία χρόνια.

Η εξέλιξη, ξεκινά, επίσης, από χαμηλά επίπεδα, πράγμα που σημαίνει ότι χρειάζεται μεγάλη βελτίωση σε όλους τους τομείς. Η οικονομική κρίση έχει αγγίξει τη Βουλγαρία, ωστόσο αυτό μπορεί να έχει και θετική επίδραση καθώς θα συντελέσει σε διόρθωση των τιμών και στην επιβίωση μόνο σωστών επενδυτών.

Στον τομέα του λιανικού εμπορίου, τώρα, υπάρχουν 3 μόνο εμπορικά κέντρα στη Σόφια και ένα στη Βάρνα. Όλα τα υπόλοιπα είναι ακόμα σχέδια που έχουν απλά ανακοινωθεί. Υπάρχει αύξηση στον αριθμό των διεθνών retailers που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στην αγορά της Βουλγαρίας και εν μέσω οικονομικής κρίσης αναμένεται να υπάρξουν περισσότερα εμπορικά κέντρα στη χώρα και επιθυμία για περισσότερες εμπορικές επενδύσεις

Αναφορικά στην αγορά ακινήτων γραφείων, υπάρχουν πολλά projects που έχουν ανακοινωθεί, ωστόσο χρειάζεται ακόμα αρκετός καιρός ακόμα μέχρι να παραδοθούν.

TODOR VLAYTCEV

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, EFG PROPERTY SERVICES SOFIA AD

Τα τελευταία χρόνια η θέση της Βουλγαρίας στον επενδυτικό χάρτη έχει αλλάξει καθώς όλο και πιο σοβαρές και μεγάλες κινήσεις γίνονται από αξιόλογους επενδυτές. Ωστόσο, αυτό που χρειάζεται είναι να γίνει σωστός σχεδιασμός και στη συνέχεια να υπάρχει κινητικότητα στον εμπορικό τομέα.

Ο ανταγωνισμός τα τελευταία χρόνια στη χώρα είναι ακόμα πιο μεγάλος με τους επενδυτές πια να διεκδικούν ολοκληρωμένες κατασκευές και πιο ποιοτικές οικοδομές. Πρόκειται για μια ενδιαφέρουσα αγορά από την οποία δεν λείπουν οι ευκαιρίες όπως για παράδειγμα η επένδυση σε αγροτικές εκτάσεις που είναι πολύ πιο φθηνές από ό, τι στην Ελλάδα.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ,

ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ - PANHOL DEVELOPMENTS

Αβέβαιο διαγράφεται το μέλλον του real estate στη Ρουμανία το τελευταίο διάστημα, όπως τόνισε στην ομιλία του ο κύριος Παναγιωτίδης καθώς υπάρχει μια γενική συζήτηση για τον επαναπροσδιορισμό του κόστους, του ρίσκου και των spreads των τραπεζών ενώ παρατηρείται αλλαγή στο «μείγμα» των επενδυτών. Από το 2001, εξάλλου, στις περισσότερες βαλκανικές αγορές έχει σημειωθεί μια πρώτη αύξηση των αποδόσεων των ακινήτων. Η πιστωτική κρίση έχει άμεση επίδραση στην αγορά του real estate με επαναπροσδιορισμό συμβολαίων και συμφωνιών και σκεπτικισμό για τα όποια νέα συμβόλαια.

Γενικότερα οι οικονομίες των κρατών επιβραδύνονται με κατεύθυνση προς πιο δυνατούς παίκτες και τράπεζες. Θα πρέπει, επίσης, να καθοριστούν ξανά τα θεμελιώδη του real estate. Το GTP growth της Ρουμανίας αναμένεται μέχρι το τέλος του 2008 να προσεγγίσει το 5, 5-6% ενώ τριάντα δις Ευρώ αναμένονται να εισρεύσουν στη χώρα τα επόμενα επτά χρόνια από την ΕΕ.

Στον οικιστικό τομέα υπάρχουν πολύ ενθαρρυντικά στοιχεία για τη Ρουμανία ενώ παράλληλα η κεντρική τράπεζα της χώρας κατόρθωσε να μειώσει την αύξηση στο μισό.

Αυτό το χρονικό διάστημα, πάντως, οι επενδυτές τηρούν στάση αναμονής. Αυτό που πρέπει να γίνει είναι ένα μεγάλο «ξεκαθάρισμα» στα business plans προκειμένου να προχωρήσουν όσοι πρέπει να προχωρήσουν ενώ χρειάζονται και

κάποιοι συμβιβασμοί από όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές προκειμένου να είναι λιγότερες οι αρνητικές επιδράσεις.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, SCEPSI

Το ρόλο των fundamentals στην αγορά ακινήτων της Ρουμανίας ανέλυσε στην ομιλία του ο κύριος Αναγνωστόπουλος : Πρόκειται για μια αναπτυσσόμενη αγορά, η οποία ακόμα και το «δύσκολο» 2008 δεν αναμένεται να σημειώσει κάμψη καθώς είναι ακόρεστη από πλευράς ύπαρξης ακινήτων και γοργά εξελίξιμη. Οι υποθήκες, βέβαια, έχουν αυξηθεί αλλά βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο σε σχέση με τους μέσους όρους στην υπόλοιπη Ευρώπη.

Το Βουκουρέστι, πιο συγκεκριμένα, είναι μια μεγάλη πόλη με εκτεταμένο στοκ παλαιών ακινήτων και παρότι έχουν ξεκινήσει έργα, υπάρχουν ακόμα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης.

Να σημειωθεί ότι ενώ οι τιμές είχαν αυξηθεί πολύ τα τελευταία χρόνια, μεταξύ 2007 και 2008 σταμάτησε η αύξηση και τηρείται στάση αναμονής. Το ίδιο συνέβη και στις τιμές της γης, καθώς ενώ πριν από καιρό υπήρξε εξαιρετική άνοδος, στην παρούσα φάση είναι σταθερές ενώ μπορεί να καταγραφεί και πτώση.

MARIANA VOICU
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ, MANAGING PARTNER KLC ROMANIA

Το «κλειδί» για την επιτυχία του real estate στη Ρουμανία είναι, όπως αναφέρει η κυρία Voicu η διευκόλυνση στα νομικά ζητήματα και η παροχή πληροφοριών έτσι ώστε οι ενδιαφερόμενοι να μπορούν να αντιληφθούν πλήρως την κατάσταση πριν προχωρήσουν σε αγορά.

Παλιότερα δεν υπήρχε στη Ρουμανία νομική δυνατότητα για έναν μη Ρουμάνο να μπορέσει να γίνει ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας στη χώρα. Το 2005 ήταν μια χρονιά ορόσημο στη Ρουμανία για τη δημιουργία νομοθετικού πλαισίου που αφορούσε την αγορά ακινήτου από ξένους μη Ρουμάνους πολίτες. Από εκείνη τη στιγμή διευκολύνθηκαν σε μεγάλο βαθμό οι αγοραπωλησίες.

Ο νόμος 312, επίσης θεσπισμένος το 2005, δυναμώνει ακόμα περισσότερο τη θέση της Ρουμανίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και θέτει νέους όρους για την απόκτηση ρουμανικής ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς πολίτες.

Είναι, επίσης, σημαντικό να αναφερθεί ότι η Ρουμανία έχει ένα πολύ καθαρό και καινούριο σύστημα διαφήμισης των ακινήτων της.

ΓΙΑΝΝΗΣ ΛΑΓΟΣ

EXECUTIVE DIRECTOR, GLOBAL EYE INVESTMENTS

Η πιστωτική κρίση και το κατά πόσο μπορεί να επηρεάσει την αγορά της Ρουμανίας ήταν το κύριο ζήτημα που απασχόλησε την ομιλία του κύριου Λαγού. Όπως ανέφερε, όλη την προηγούμενη χρονική περίοδο η οικονομία της χώρας απολάμβανε ιδιαίτερη ανάπτυξη με την ανεργία να σημειώσει πτώση. Τα πρώτα σημάδια της κρίσης εμφανίστηκαν πέρυσι το καλοκαίρι με την υποτίμηση του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ. Σύμφωνα με την εθνική στατική υπηρεσία της Ρουμανίας η ανάπτυξη της οικονομίας εκτινάχθηκε στο 8,8 % ενώ και ο πληθωρισμός ανέβηκε στο 9%.

Η κρίση έχει γίνει εμφανής και επηρεάζει τον οικονομικό κλάδο, με το δανεισμό να αυξάνεται και παράλληλα τις τράπεζες να γίνονται πιο επιφυλακτικές στην χρηματοδότηση. Ο όγκος των συναλλαγών μειώθηκε το πρώτο μισό κατά 43 % σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο. Η Ρουμανία, ωστόσο, παραμένει το «αστέρι» της περιοχής σε σύγκριση με τις γειτονικές χώρες.

Αρκετοί developers στρέφονται τώρα στο μεσαίο κομμάτι της αγοράς εξαιτίας της αυξημένης ζήτησης για διαμερίσματα καθώς είναι μια αγορά που αλλάζει και εξελίσσεται ραγδαία ενώ προσφέρεται για ανάπτυξη έργων.

ΟΜΙΛΙΑ ΣΤΟ ΔΕΙΠΝΟ

ΣΠΥΡΟΣ ΕΥΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας είναι θέμα εθνικής σημασίας που αγγίζει πολλούς τομείς. Οι στρατηγικοί στόχοι του Υπουργείου είναι πολύ συγκεκριμένοι και εστιάζουν στην αειφορία και τη βιωσιμότητα που είναι συνυφασμένες με την προστασία του περιβάλλοντος. Υπάρχει η ανάγκη για τη διατήρηση της φυσικής μας κληρονομιάς σε ένα υψηλό επίπεδο, τόσο σε οικονομικό όσο και πολιτιστικό.

Όπως ανέφερε ο κύριος Ευσταθόπουλος, η βιώσιμη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας συνδέεται άμεσα με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Ο τουρισμός για τη χώρα μας αντιπροσωπεύει το 18% του ΑΕΠ και το 16% της απασχόλησης, με κάποιες περιοχές να αγγίζουν το 100% τόσο του ΑΕΠ όσο και της απασχόλησης.

Πρόκειται για μια αναντικατάστατη πηγή πλούτου και ευημερίας και οφείλουμε να την αντιμετωπίσουμε με κεντρικό σημείο αναφοράς την αειφορία σε συνδυασμό με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτισμού. Ένα πολύ σημαντικό βήμα προς αυτή την κατεύθυνση είναι το εθνικό χωροταξικό σχέδιο που επηρεάζει τόσο καθημερινότητα των πολιτών όσο και την προσπάθεια της χώρας στην αντιμετώπιση του διεθνούς ανταγωνισμού.

Απαραίτητη καθίσταται η ανάπτυξη του οικοτουρισμού, ενώ χρειάζεται η συνδρομή από όλους όσους δραστηριοποιούνται στο χώρο του τουρισμού για πιο φιλικά προς το περιβάλλον καταλύματα. Ο κύριος Ευσταθόπουλος, τέλος, χρησιμοποίησε σκληρή γλώσσα, αναφερόμενος στις προσπάθειες καταπάτησης του φυσικού περιβάλλοντος με οποιοδήποτε τρόπο, που συνιστούν κακοποίηση στην ιδιαιτερότητα κάθε τόπου.

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΙΘΟΥΣΑ ΟΛΥΜΠΙΑ

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΟΠΩΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ

ΤΑΣΙΑ ΛΑΓΟΥΔΑΚΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Η ανάπλαση και η αναγέννηση της Αθήνας με έργα μακράς πνοής ήταν το βασικό θέμα του πρώτου μέρους της δεύτερης ημέρας του συνεδρίου με την κυρία Τασία Λαγουδάκη, πολεοδόμο του Δήμου Αθηναίων να αναπτύσσει το σχέδιο για την διπλή ανάπλαση δύο πολύ σημαντικών περιοχών της πρωτεύουσας : του Ελαιώνα και της λεωφόρου Αλεξάνδρας. Στην ομιλία της η κυρία Λαγουδάκη επεσήμανε τη σημασία της ανάπτυξης του Ελαιώνα ως μέρους της Αθήνας που συνδυάζει την αρχαία ιστορία με τη σύγχρονη πολεοδομική πρόοδο, με έργα όπως το γήπεδο του Παναθηναϊκού να βρίσκονται σε εξέλιξη. Όσον αφορά το κομμάτι της Λεωφ. Αλεξάνδρας, έγινε λόγος για ανάσα ζωής και προσπάθεια να δοθεί νέος χαρακτήρας στο δημόσιο χώρο.

Η ανάπλαση επιτρέπει τον σχεδιασμό μιας σύγχρονης οικολογικής πόλης που δημιουργεί ευκαιρίες για καλύτερη ποιότητα ζωής με την έναρξη λειτουργικής ανακύκλωσης και την εξοικονόμηση ενέργειας.

Η κυρία Λαγουδάκη τόνισε ότι υπάρχει ήδη επιτροπή ανάπλασης που μελετά και τις αρνητικές της επιπτώσεις της στην πόλη της Αθήνας ενώ αναφέρθηκε και στην ανάπτυξη ενός πλέγματος με ποιοτικούς και ποσοτικούς δείκτες για την καθιέρωση μιας νέας Αθήνας.

ΑΘΗΝΑ ΟΡΑΜΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ

ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ

Για το όραμα και τις προοπτικές έργων που έχουν τη δυνατότητα να μεταβάλουν την εικόνα της πρωτεύουσας έκανε λόγο ο Εκτελεστικός Πρόεδρος του Ομίλου Χαραγκιώνη, κύριος Θεόδωρος Χαραγκιώνης, ο οποίος προχώρησε στην ανάπτυξη φιλόδοξων προτάσεων για ευαίσθητες περιοχές της Αττικής όπως το κέντρο της Αθήνας, το παλιό αεροδρόμιο του Ελληνικού, η Γυμναστική ακαδημία και η Πυρκαλά, ο Πειραιάς. Ο κύριος Χαραγκιώνης υπογράμμισε την αναγκαιότητα για την ύπαρξη μεγάλων έργων στην Αθήνα που θα συντελέσουν στην ανανέωση του αστικού τοπίου και στη διευκόλυνση της ζωής των κατοίκων.

Τόνισε, επίσης, ότι εν έτει 2008 υπάρχουν στην πρωτεύουσα 200-400.000 αδιάθετα διαμερίσματα ενώ έκανε ιδιαίτερη μνεία στο θέμα της ύπαρξης ουρανοξυστών στην πόλη, κάτι το οποίο χαρακτήρισε ως μείζον θέμα καθώς ό, τι τέτοιο κτίριο υπάρχει είναι πεπαλαιωμένο. Όπως επεσήμανε, οι ουρανοξύστες κάνουν κακό στην Αθήνα και δείχνουν μια ψευδή εικόνα της δυναμικής της.

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΟΥΡΝΑΡΑΣ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΙΟΒΕ

Τις απόψεις του για την παγκόσμια οικονομική κρίση αλλά και τις εκτιμήσεις του για το μέλλον της οικονομίας εξέφρασε στην ομιλία του στη συνέχεια του συνεδρίου ο επιστημονικός διευθυντής του ΙΟΒΕ κύριος Ιωάννης Στουρνάρας, ο οποίος έκανε λόγο για «τέλος εποχής» στην παγκόσμια οικονομία, αφού τη χαρακτήρισε τη μεγαλύτερη που έχει σημειωθεί από την εποχή του αμερικανικού κραχ το 1929.

Ο κύριος Στουρνάρας αφού εντόπισε τα αίτια της οικονομικής κρίσης στην κυκλικότητα του καπιταλισμού, στη χαλαρή νομισματική πολιτική των ΗΠΑ αλλά και στη δυσκολία της εταιρικής διακυβέρνησης των τραπεζών, αναφέρθηκε στην πρόβλεψη του διεθνούς νομισματικού ταμείου για ανάκαμψη της οικονομίας μέχρι το τέλος του 2009 με προϋπόθεση την αποφασιστική παρέμβαση των οικονομικών αρχών.

Οι ζημιές της κρίσης αναμένεται να προσεγγίσουν το 1,3 δις δολάρια ενώ και ο παγκόσμιος ρυθμός οικονομικής ανάπτυξης θα μειωθεί δραστικά. Σε αυτή τη φάση επισημάνθηκε η ανάγκη για εκπόνηση νέας αρχιτεκτονικής χρηματοπιστωτικών συστημάτων ενώ θα πρέπει να εξασφαλιστεί η διαφάνεια και η δυνατότητα βελτίωσης των μεθόδων διαχείρισης κινδύνων.

Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΝΙΚΟΣ ΞΕΘΑΛΗΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, ECE ΛΑΜΔΑ HELLAS

Η θέση της Ελλάδας στη διεθνή αγορά των επαγγελματικών ακινήτων ήταν το θέμα που απασχόλησε τους επόμενους ομιλητές του συνεδρίου. Ο κύριος Ξεθάλης έκανε λόγο ιδιαίτερα για την αύξηση στους καταναλωτικούς ρυθμούς των Ελλήνων σε ποσοστό 21 % την τελευταία πενταετία, γεγονός που

ενθαρρύνει αλλαγές στους τρόπους μετακίνησης, διασκέδασης και αγοραστικών συνηθειών, τοποθετώντας τη χρονικά μετά το τέλος των Ολυμπιακών Αγώνων.

Υπογράμμισε την πρωτοπορία της ECE στην ανάπτυξη και διαχείριση εμπορικών κέντρων, ενώ τα χαρακτήρισε χώρους που εγκαινιάζουν νέα εποχή στις καταναλωτικές συνήθειες, παρέχοντας υπηρεσίες για όλες τις ηλικίες και όλα τα γούστα.

Ο κύριος Ξεθάλης συνόψισε τη φιλοσοφία της LAMDA- που μάλιστα το 2007 βραβεύτηκε με ειδικό βραβείο- στα εξής : ικανοποίηση του επισκέπτη, συνεργασία με τους καταστηματάρχες, αποδοτικότητα των επενδύσεων ενώ τόνισε ότι κύριο μέλημα της εταιρείας είναι να στοχεύει σε ένα κοινό με άποψη και πληροφόρηση που να στηρίζει και να εκτιμά την ποιότητα.

ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΤΑΜΑΤΕΛΟΣ
HEAD OF RETAIL LEASING AND ASSET MANAGEMENT,
CUSHMAN & WAKEFIELD

Από την πλευρά του ο κύριος Σταματέλος αναφέρθηκε στην εξάπλωση της λειτουργίας εμπορικών κέντρων σε πολλές χώρες της Ευρώπης και την καθιέρωση τους ως καταναλωτικού προορισμού. Έκανε, δε, ιδιαίτερη μνεία στην στροφή κατασκευής εμπορικών κέντρων και στην περιφέρεια.

Πρωτοπόρες αυτή τη στιγμή στη δημιουργία εμπορικών κέντρων είναι η Ρωσία και η Τουρκία, ενώ ο κύριος Σταματέλος υποστήριξε ότι στην παρούσα φάση δεν μπορεί να διακινδυνευτούν προβλέψεις για το μέλλον εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Ωστόσο, επεσήμανε ότι τα εμπορικά κέντρα βρίσκονται πια στο προσκήνιο της αγοράς και έχουν καθιερωθεί ως προορισμός στη συνείδηση των καταναλωτών.

Αυτή την εποχή η εταιρεία έχει αναλάβει τη δημιουργία 12 εμπορικών κέντρων στη χώρα μας ενώ ακολουθούν η Βουλγαρία, η Αλβανία, η Ρουμανία και η Κύπρος. Παρά το γεγονός ότι ο μέσος όρος των εμπορικών κέντρων παραμένει χαμηλός στην Ελλάδα, τα νούμερα είναι ενθαρρυντικά για το μέλλον καθώς, ήδη βρίσκονται υπό κατασκευή 304.000 τ.μ εμπορικών χώρων.

ΤΟ ΣΚΗΝΙΚΟ ΣΤΗΝ ΕΓΧΩΡΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΝ
ΑΠΟΗΧΟ ΤΗΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΑΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΡΟΥΣΣΟΣ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. RICS HELLAS & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ PROJECT MANAGEMENT INTERNATIONAL

Βασικό ζητούμενο της επόμενης συνεδρίας ήταν η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια και διεθνή αγορά. Το λόγο πήρε ο κύριος Δημήτρης Ρούσσος, πρόεδρος του ΔΣ RICS HELLAS, ο οποίος υπογράμμισε το σοβαρό αντίκτυπο της κρίσης στη κατασκευή ακινήτων αλλά και στην καθημερινότητα του Έλληνα και στις επιπτώσεις σε διεθνείς αγορές όπως της Μέσης Ανατολής, της Ρωσίας και της Σιγκαπούρης. Η κρίση θα διαμορφώσει νέες τάσεις στην αγορά κατοικίας, εξέλιξη που έχει ξεκινήσει από την αμερικανική αγορά ακινήτων. Αναμένεται να υπάρξουν δυσκολίες στις προσβάσεις των πιστώσεων, μείωση του ταμειακού όγκου αλλά και κύμα πτωχεύσεων.

Σύμφωνα με τον κύριο Ρούσσο, η οικονομική αστάθεια θα επηρεάσει τη χώρα μας και στις βιομηχανίες ενώ τόνισε ότι η σημερινή εικόνα της αγοράς είναι επιφυλακτική προς οτιδήποτε καινούριο. Ο κατασκευαστικός τομέας θα γνωρίσει περαιτέρω πτώση στους επόμενους δώδεκα μήνες και οι εμπλεκόμενοι στην οικοδομή νέων κτιρίων αναμένεται να βρεθούν σε δυσχερή θέση.

ΝΙΚΟΣ ΧΑΤΖΗΤΣΟΛΗΣ

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. RICS HELLAS & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
CB RICHARD ELLIS- ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Ο κύριος Νίκος Χατζητσόλης, μέλος του ΔΣ της RICS HELLAS έδωσε αναλυτικά στοιχεία για την επένδυση ακινήτων στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης που συνοψίζονται σε γενικές γραμμές σε πτωτικές τάσεις στην ζήτηση των ακινήτων αλλά και σε ιδιαιτερότητες επιμέρους αγορών όπως η Κύπρος και η Ουγγαρία.

Το 2007 ήταν έτος ύφεσης στην κατασκευή κατοικιών σε όλη την Ευρώπη ενώ οι προοπτικές για το μέλλον διαγράφονται δυσσίωνες.

Πιο συγκεκριμένα, στη Γαλλία σημειώθηκε μείωση των τιμών κατά 5%, στη Γερμανία, ενώ η αγορά ήταν ισορροπημένη στις αρχές του 2007, σημειώθηκε ραγδαία πτώση στη συνέχεια, στην Ιταλία, καταγράφηκε άνοδος 4%, ενώ το 2008 η κατάσταση παραμένει σταθερή, στην Ολλανδία, ενώ το 2006 και το 2007 έκλεισαν με άνοδο, το 2008 οι τιμές σταθεροποιήθηκαν, στην Πολωνία ενώ το 2007 υπήρξε αύξηση της τάξης του 230 %, το 2008 υπήρξε απότομη πτώση του ενδιαφέροντος, ενώ τέλος στο Ηνωμένο Βασίλειο σημειώνεται όλο και περισσότερη μείωση στις τιμές.

Η αγορά της κατοικίας στην Ελλάδα χαρακτηρίστηκε από τον κύριο Χατζητσόλη ως «ανώριμη» και «ατελής» με μείωση των επενδύσεων το 2007 και πτώση των τιμών κατά 5% σε όλη τη χώρα το τελευταίο διάστημα.

PHILIPPE MER

DIRECTOR EASTERN EUROPE, ATISREAL INTERNATIONAL

Ο κύριος Philippe Mer, director Eastern Europe της Atisreal International μίλησε για «στάση αναμονής» των αγοραστών παγκοσμίως, τη σημασία του ρόλου των ΜΜΕ στην παρούσα οικονομική κρίση ενώ τόνισε ότι παρά την απαισιοδοξία που υπάρχει στην αγορά, δεν θα λείψουν οι ευκαιρίες.

Σύμφωνα με τον κύριο Mer θα χρειαστεί χρόνος για την ανάκαμψη της αγοράς από την οικονομική κρίση, η οποία θα έχει πολλές επιπτώσεις για πολλούς τομείς : Αναμένονται αυξημένες πτωχεύσεις για τις μεσαίες επιχειρήσεις, ανεργία και μείωση στην ανάπτυξη της αγοράς των ακινήτων.

Διατυπώθηκαν ερωτήματα για το αν οι κυβερνήσεις είναι έτοιμες να υποστηρίξουν τα τραπεζικά συστήματα ενώ, όπως τόνισε ο κύριος Mer, το δημόσιο χρέος θα αυξηθεί στο μέλλον και δεν θα υπάρχει διάθεση για καινούριες επιχειρήσεις.

ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ ΒΛΑΜΗΣ

SENIOR LECTURER, UNIVERSITY OF CAMBRIDGE

Από την πλευρά του, ο κύριος Πρόδρομος Βλάμης, Senior Lecturer του πανεπιστημίου του Cambridge μετέφερε ένα μήνυμα αισιοδοξίας για την ελληνική αγορά ακινήτων σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές αγορές ενώ τόνισε την ανάγκη για την ύπαρξη ρυθμιστικού πλαισίου για την εποπτεία του τραπεζικού συστήματος.

Η διαφαινόμενη οικονομική κρίση, ωστόσο, θα έχει επιπτώσεις στο τραπεζικό σύστημα που μπορούν να ελαττωθούν αν οι τράπεζες χειριστούν τη χρηματοδότηση με σύνεση. Ο κ. Βλάμης αναφέρθηκε στο παράδειγμα της οικονομίας της Μεγάλης Βρετανίας που αντιμετώπισε παρόμοια κρίση στις αρχές του 70 ' και του 90'. Εξάλλου, τόνισε, ότι εκεί που θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή έτσι ώστε η αγορά των ακινήτων να μπορέσει να αναπροσαρμόσει τις δυνάμεις της και να ανακάμψει μετά την ύφεση είναι στην επιδίωξη συνεχούς ενημέρωσης των διεθνών δεδομένων στον τομέα με έμφαση στις ιδιαιτερότητες της κάθε κατηγορίας real estate. Επίσης, βαρύτατη σημασία θα πρέπει να δοθεί στα πλεονεκτήματα που μπορεί να έχει η επένδυση σε ιδιοκτησία με προνομιακές εγγυήσεις.

Ιδιαίτερα βοηθητικός προς αυτή την κατεύθυνση θα ήταν και ένας διάλογος με τα αρμόδια όργανα αξιολόγησης στην Μεγάλη Βρετανία και τις ΗΠΑ.

ΔΡΟΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΕΧΩΔΕ

Όπως ανέφερε ο κύριος Δημοσθένης Κατσιγιάννης, Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ, τα τελευταία χρόνια αναπτύσσονται μεγαλόπνοα έργα κατασκευής αυτοκινητοδρόμων συνολικού ύψους 18,5 δις Ευρώ με τη συνεργασία δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Πιο συγκεκριμένα, ο κύριος Κατσιγιάννης αναφέρθηκε σε έργα όπως : η Ιονία οδός, μήκους 382 χλμ και προϋπολογισμού 1,4 δις Ευρώ, στην σύνδεση της με την Εγνατία οδό, ο αυτοκινητόδρομος Μαλλιακός –Κλειδί προϋπολογισμού 1,3 δις και 235 χλμ μήκος, ο δρόμος Κορίνθου-Καλαμάτας- Σπάρτης μήκους 205 χλμ, αλλά και ο σύγχρονος αυτοκινητόδρομος Ελευσίνας Κορίνθου Πάτρας Πύργου Τσακώνας, μήκους 366 χλμ και προϋπολογισμού 2,8 δις Ευρώ.

Ο κύριος Κατσιγιάννης εξήρε τη σημασία έργων όπως η υποθαλάσσια αρτηρία και το μετρό της Θεσσαλονίκης αλλά και του νέου αυτοκινητόδρομου της Αττικής, στρατηγικού έργου για το νομό όπως το χαρακτήρισε, μήκους 55 χλμ και συνολικού κόστους 1,2 δις Ευρώ. Χαρακτηριστικά δήλωσε : «Τέτοια έργα θα αναβαθμίσουν τα αστικά κέντρα αλλά και θα βγάλουν από την απομόνωση απομακρυσμένες περιοχές της χώρας. Η Ελλάδα μετά από πέντε-έξι χρόνια θα έχει ακόμα πιο κοντινές αποστάσεις και πιο καθαρό περιβάλλον».

ΒΑΣΙΛΗΣ ΧΑΛΚΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΑΤΤΙΚΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ

Για τα οφέλη της Αττικής οδού στο επιβαρυμένο νομό Αττικής έκανε λόγο ο κύριος Βασίλης Χαλκιάς, τονίζοντας τους νέους ρυθμούς ανάπτυξης που έφερε το έργο στις περιοχές από τις οποίες πέρασε.

Η πρόβλεψη για την Αττική οδό έχει πραγματοποιηθεί στην ουσία από τη δεκαετία του 60' ενώ το έργο πρακτικά παραδόθηκε στην κυκλοφορία τον Δεκέμβριο του 2009.

Ο κύριος Χαλκιάς έδωσε και αριθμητικά στοιχεία που καταδεικνύουν τη σημασία της Αττικής οδού για την μείωση του κυκλοφοριακού προβλήματος: 300 000 είναι καθημερινά οι διελεύσεις των αυτοκινήτων από τον αυτοκινητόδρομο, γεγονός

που σημαίνει εξοικονόμηση μισής ώρας ανά διαδρομή και αποσυμφόρηση των κεντρικών δρόμων της Αθήνας.

Υπογράμμισε, επίσης, τον θετικό αντίκτυπο της κατασκευής της Αττικής οδού στην ανάπτυξη του real estate των γύρω περιοχών ενώ τόνισε ότι στο μέλλον θα φανούν ακόμα περισσότεροι οι ευνοϊκές επιδράσεις του έργου, το οποίο γίνεται ακόμα πιο αποτελεσματικό για τον πολίτη και λιγότερο βλαβερό για το περιβάλλον με τον συνδυασμό του αυτοκινητόδρομου και των σύγχρονων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΝΙΚΟΛΟΥΛΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΑΙΓΑΙΟΥ

Για το ειδικό βάρος του έργου «Μαλιακός-Κλειδί» μίλησε ο Γιώργος Νικολούλιας επισημαίνοντας τη άνοδο ποιότητας ζωής στην περιοχή, την ανάπτυξη του εμπορίου και την προσφορά υπηρεσιών υψηλού επιπέδου. Στην ουσία, είναι ένας σύγχρονος αυτοκινητόδρομος, ο οποίος «εκμηδενίζει» την απόσταση μεταξύ Βόρειας και Νότιας Ελλάδας.

Το έργο περιλαμβάνει την ανακατασκευή του υπάρχοντος οδικού δικτύου, την κατασκευή 3 νέων σιράγγων, αυτοκινητόδρομους νέας χάραξης και συντήρηση του για τα επόμενα τριάντα χρόνια. Πρόκειται για μια κατασκευή ευρωπαϊκών προδιαγραφών που αναμένεται να αναβαθμίσει τις περιοχές από όπου θα διέρχεται.

Ανάμεσα στα πλεονεκτήματα του καινούριου αυτοκινητόδρομου θα είναι η αύξηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων, την μείωση της ανεργίας με την ανάπτυξη νέων θέσεων εργασίας, ενώ σηματοδοτεί εν γένει μια νέα εποχή για την οικονομία και το περιβάλλον.

ΠΡΑΣΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΔΙΚΑ ΑΓΑΠΗΤΙΔΟΥ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ – JONES LANG LASALLE

Η κυρία Δίκα Αγαπητίδου, γενική διευθύντρια της Αθηναϊκής οικονομικής Jones Lang Lasalle αναφέρθηκε στα πολλαπλά οφέλη του περιβάλλοντος από την δημιουργία φιλικών προς αυτό κτιρίων ενώ τόνισε ότι οι «πράσινες» εφαρμογές πρέπει να είναι πλέον απαίτηση της ελληνικής κοινωνίας.

Στην Ευρώπη, ήδη, επικρατεί προβληματισμός αναφορικά με την εξοικονόμηση ενέργειας και υπάρχει όλο και μεγαλύτερη ανάπτυξη στο τομέα των «πράσινων» κατασκευών. Αυτή η τάση μπορεί να φέρει μόνο θετικές επιδράσεις τόσο ειδικά στις επιχειρήσεις όπως στην παραγωγικότητα και στην απόδοση αλλά και γενικά στην κοινωνία όπως νέες θέσεις εργασίας και βελτίωση στην ποιότητα της ζωής.

Η «πράσινη» αφύπνιση στη χώρα μας συνδυάζεται με τη νέα αρχιτεκτονική αντίληψη και τη χρήση παθητικών και ενεργειακών συστημάτων με φυσικό φωτισμό για την εξοικονόμηση ενέργειας.

Στην ομιλία της κυρίας Αγαπητίδου έγινε αναφορά στις τελευταίες θεωρίες αλλά και στα εργαλεία για την περιβαλλοντική αξιολόγηση και πιο ειδικά στο BREAAAM, ένα σύστημα αξιολόγησης το οποίο δημιουργήθηκε το 1990 στη Βρετανία και έχει ως στόχο του την επίτευξη της βιωσιμότητας των κτιρίων με οικονομικά και κοινωνικά οφέλη. Το συγκεκριμένο σύστημα δεν έχει εφαρμοστεί ακόμα στην Ελλάδα, ωστόσο αναμένεται να γίνει σύντομα αυτό λόγω της ύπαρξης μεγάλων εμπορικών κέντρων.

**CLAUDIA BEIRAO LOPES
MANAGER INSTITUTIONAL RELATIONS & ENVIRONMENT,
SONAE SIERRA**

Στην ομιλία της κυρίας Lopes έγινε λόγος για την εξάπλωση «πράσινων» εμπορικών κέντρων ανά τον κόσμο. Η εταιρεία SONAE SIERRA εξειδικεύεται στην κατασκευή εμπορικών κέντρων, έχοντας βάση σε επτά αγορές και λειτουργώντας ήδη 48 από αυτά ενώ άλλα 60 βρίσκονται αυτόν τον καιρό σε φάση κατασκευής.

Ένα «πράσινο» εμπορικό κέντρο είναι ένα κτίριο το οποίο σχεδιάστηκε λαμβάνοντας υπόψη σύγχρονα διαχειριστικά συστήματα ενώ το γεγονός της φιλικής προς το περιβάλλον κατασκευής του, του προσδίδει ακόμα μεγαλύτερη αξία.

Αυτή τη στιγμή σε πολλές χώρες υπάρχουν συγκεκριμένα περιβαλλοντικά πρότυπα για τα εμπορικά κέντρα που έχουν θετική επίδραση στην υγεία, την ευεξία, στην εξοικονόμηση του νερού ενώ έγινε ιδιαίτερη μνεία και στις «πράσινες» οροφές που έχουν πολλά οικολογικά οφέλη όπως τη μείωση της μόλυνσης του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΣ
ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ
ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΚΑΠΕ

Στην συγκεκριμένη ομιλία αναλύθηκαν κανόνες θέσπισης ενεργειακής απόδοσης που εφαρμόζονται, ήδη, στην Ευρώπη και αναμένεται να γίνουν πράξη σύντομα και στη χώρα μας.

Η εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια έχει γίνει τα τελευταία χρόνια επιτακτική ανάγκη, πόσο μάλλον η καθιέρωση αρχών για την πρόληψη της ρύπανσης του περιβάλλοντος και της μείωσης της ενεργειακής κατανάλωσης.

Ο κανονισμός για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων ξεκινά να εφαρμόζεται στη χώρα μας από τις 19 Νοεμβρίου 2008 και θα οδηγεί στην έκδοση ενός πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου. Στον κανονισμό θα εντάσσονται το σύνολο των οικοδομών εκτός από κάποιες εξαιρέσεις όπως τα κτίρια με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία, οι χώροι λατρείας, τα μη μόνιμα κτίρια, και αυτά που υπολογίζονται σε κάτω από 50 τμ.

Σύμφωνα με τον κύριο Ανδρουτσόπουλο, η καθιέρωση κανόνων για την ενεργειακή απόδοση έχει ως σκοπό την ανάπτυξη προϊόντων χαμηλής ενέργειας αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.

ΓΙΑΝΝΗΣ ΞΥΛΑΣ
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, GEOAXIS

Ο κύριος Γιάννης Ξυλάς επεσήμανε τα πιθανά κέρδη που μπορεί να έχει ο περιορισμός των ρύπων στη λειτουργία των κτιρίων ενώ τόνισε ότι στο μέλλον η ενεργειακή επάρκεια των οικοδομών θα διαδραματίζει μεγάλο ρόλο στην αξία του ακινήτου.

Ήδη, στις αγγλοσαξονικές χώρες υλοποιούνται προγράμματα για τη μείωση των εκπομπών των ρύπων από τα κτίρια, γεγονός που έχει αύξηση στην κερδοφορία.

Η πολιτική περιορισμού των ρύπων στον τομέα του Real estate συνοψίζεται στην εκπόνηση μιας γενικότερης στρατηγικής που περιλαμβάνει την ανακύκλωση των σκουπιδιών, την εξοικονόμηση του νερού, το κλείσιμο των ηλεκτρικών συσκευών και την ανακύκλωση των μπαταριών. Στο εξωτερικό, μάλιστα, έχει καθιερωθεί η θέση του corporate energy manager που είναι υπεύθυνος για τα θέματα ενέργειας των ακινήτων.

ΔΕΙΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Δρ. ΑΡΗΣ ΙΚΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΕΤΑΙΡΟΣ, GBR CONSULTING

Στη συνέχεια το λόγο πήρε ο Δρ. Άρης Ίκκος οποίος έκανε ιδιαίτερη μνεία στο ρόλο της αειφόρου ανάπτυξης στην επιβίωση της τουριστικής οικονομίας.

Ζούμε πια σε μια κοινωνία, η οποία οφείλει να σέβεται το περιβάλλον στο οποίο αναπτύσσεται και στη σύγχρονη εποχή η αειφορία αποτελεί σημείο εστίασης παγκόσμιων οργανισμών.

Εξάλλου, η αειφόρος ανάπτυξη στα επόμενα χρόνια θα συμβάλει στην επιβίωση της τουριστικής οικονομίας που θα οργανώνεται πλέον με διαφορετικούς όρους.

Όπως σημείωσε ο κύριος Ίκκος, τα σημερινά projects που καταρτίζονται γύρω από τον τουρισμό έχουν πια διπλό στόχο : τόσο το κέρδος όσο και την όσο δυνατόν μεγαλύτερη προστασία του περιβάλλοντος από τις βλαβερές επιπτώσεις της αλματώδους τουριστικής εξέλιξης.

RAMON LAZARO
MANAGING DIRECTOR, DREAM RESORTS FACTORY, a THR COMPANY

Μια μεγάλη στροφή στα αειφόρα και βιώσιμα στοιχεία παρατηρεί τα τελευταία χρόνια ο κύριος Ramon Lazaro, ο οποίος θέτει ως προϋπόθεση για την καλή ένταξη τους στην κοινωνία την οικονομική τους απόδοση.

Αποτελεί γεγονός ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα σε συνδυασμό με την αειφορία θα συντελέσει σε μεγάλο βαθμό στη συντήρηση του περιβάλλοντος.

Αυτό που είναι σημαντικό είναι να μπορεί να γίνεται ανάλυση της τοποθεσίας και της ιστορίας του τόπου με στόχο τόσο το σεβασμό του περιβάλλοντος αλλά και τη μετατροπή τους σε κέρδος για τις εταιρείες που θα επενδύσουν στην περιοχή.

Το προσεχές χρονικό διάστημα θα πρέπει να βρεθούν παράγοντες διαφοροποίησης που θα δώσουν το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα για την ανάπτυξη του τουρισμού με την παράλληλη προστασία της χλωρίδας και της πανίδας. Ο κύριος Lazaro έκλεισε την ομιλία του με την παρουσίαση 2 resorts που συνδυάζουν την ανάπτυξη εμπειριών και συναισθημάτων με τη δημιουργία ενός κατάλληλου σκηνικού με σεβασμό στο περιβάλλον.

ΗΒΗ ΝΑΝΟΠΟΥΛΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΘΥΜΙΟΣ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Στην ομιλία της η κυρία Νανοπούλου επιχειρηματολόγησε υπέρ της αναθεώρησης του τουριστικού προϊόντος και του lifestyle ως προϋπόθεση για την ανάπτυξη του αειφόρου τουρισμού.

Η ιδιαίτερη τοπογραφία του χώρου στον οποίο θα αναπτυχθεί το κάθε resort θα είναι καταλύτης στην εξέλιξη τόσο του τουριστικού προϊόντος αλλά και τη προσέλκυση επισκεπτών.

ΜΕΓΑΛΑ ΕΡΓΑ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

ΣΩΤΗΡΗΣ ΑΝΔΡΕΟΥΛΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ATESE GROUP OF COMPANIES

Την εμπειρία και τους προβληματισμούς από την ανάπτυξη του real estate στην περιφέρεια, ειδικότερα στην κατασκευή μεγάλων εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων, μετέφερε στην ομιλία του ο κύριος Ανδρεούλης.

Πρόκειται για ένα μεγάλο τόλμημα και υψηλού ρίσκου καθώς μέχρι πριν από λίγα χρόνια η ελληνική περιφέρεια δεν είχε ανάπτυξη σε αυτόν τον τομέα. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια παρουσιάζονται σημάδια ανάκαμψης και αυτόνομης παρουσίας.

Η εξάπλωση μεγάλων εμπορικών αλυσίδων στον ελλαδικό χώρο επέβαλαν την ανάγκη δημιουργίας χώρων που θα πληρούσαν τις προϋποθέσεις για να καλύψουν αυξημένες ανάγκες.

Υπάρχουν, ωστόσο, παράμετροι που δυσχεραίνουν το εγχείρημα και το διαφοροποιούν σε σχέση με την εφαρμογή του σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Οι αναγνώριση των τάσεων του χώρου, οι ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, η δημιουργία ελκυστικού προϊόντος αλλά και η «αντιπαράθεση» με την παραδοσιακή τοπική εμπορική κοινωνία. Όλα αυτά πρέπει να πραγματοποιούνται με απόλυτο σεβασμό στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής και δεν θα πρέπει η κάθε τεχνογνωσία να μεταφέρεται μηχανιστικά όπως γίνεται στην Αθήνα ή τη Θεσσαλονίκη.

ΤΙΑΓΟ ΕΙΡΟ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ, SONAE SIERRA DEVELOPMENT

Τη διαφορά σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρείες φιλοδοξεί να κάνει η Sonae Sierra που καλύπτει όλη τη διαδικασία της επένδυσης και δίνει διαφορετική προοπτική στην αγορά. Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε επτά αγορές, μεταξύ των οποίων η Ελλάδα, η Πορτογαλία, η Ισπανία και η Βραζιλία ενώ έχει κτίσει 35 εμπορικά κέντρα.

Στην Ελλάδα δραστηριοποιείται τα τελευταία τρία χρόνια και έχει κατασκευάσει το Pantheon Plaza, το Galatsi Center και άλλα εμπορικά κέντρα. Ωστόσο, σύμφωνα με τον κύριο Eiro υπάρχουν ακόμα αρκετά περιθώρια ανάπτυξης στον συγκεκριμένο τομέα.

Η αγορά των εμπορικών κέντρων μπορεί να επεκταθεί ακόμα περισσότερο και στην περιφέρεια, έχοντας όμως προηγουμένως εκπονηθεί μελέτη σχετικά με την οικονομική δυνατότητα των κατοίκων της περιοχής και την διαθεσιμότητα γης για την κατασκευή.

Η εταιρεία εστιάζει στην τοποθεσία, στη «χημεία» με τους καταναλωτές και στην καλή σχέση με τις συνεργαζόμενες εμπορικές εταιρείες.

ΒΑΣΙΛΗΣ ΒΛΑΣΕΡΟΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΟΜΙΛΟΣ ΠΑΠΙΣΤΑ

Αισιόδοξα είναι τα μηνύματα, παρά την διαφαινόμενη οικονομική κρίση, στο κλείσιμο του συνεδρίου. Στο χώρο των τραπεζών, οι κατασχέσεις στο επόμενο διάστημα αναμένεται να είναι λιγότερες ενώ θα κρατηθούν ψηλά τα spreads προκειμένου να διορθωθούν οι ισολογισμοί. Η πολιτεία θα πρέπει να δει τη βάση της οικονομίας πριν προβεί σε χρηματοδοτήσεις ενώ είναι πολύ πιθανό μετά από μια περίοδο αύξησης, τα επιτόκια να μειωθούν μέσα στους ερχόμενους μήνες.

Αναφορικά με τα ομόλογα, οι αποδόσεις τους θα είναι χαμηλές τα πρώτα δύο χρόνια, ωστόσο η αποκλιμάκωση των επιτοκίων της ΕΚΤ πιθανότατα να εντείνει τους ρυθμούς ανάπτυξης. Εννοείται ότι τα ακίνητα θα εξακολουθήσουν να είναι επενδυτικό καταφύγιο.

Η ομιλία του κυρίου Βλασερού περιελάμβανε, επίσης, ενδιαφέροντα στοιχεία για την Βόρεια Ελλάδα που βρίσκεται σε τροχιά εξέλιξης. Εργα όπως η ολοκλήρωση της Εγνατίας οδού, η κατασκευή της εξωτερικής περιφερειακής Θεσσαλονίκης αλλά και η «ανακαίνιση» του αεροδρομίου σε συνδυασμό με τη δόμηση περιφερειακών αεροδρομίων θα τονώσουν ακόμα περισσότερο τη δυναμική της. Στη Θεσσαλονίκη αναμένεται σύντομα το πρώτο «Golden hall» ενώ στο επόμενο

χρονικό διάστημα σχεδόν σε όλες τις πόλεις της Βόρειας Ελλάδας θα υπάρχουν μεγάλα εμπορικά κέντρα.

BANTA ΚΟΡΝΤΕΙΡΟ

ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, VALUE CONSULTANTS

Το Gaea center, το οποίο δημιουργήθηκε πρόσφατα στη Λάρισα, είναι από τα πρότυπα εμπορικά κέντρα της περιφέρειας και χτίστηκε σε ακίνητο της Ένωσης Αγροτικών Συνεταιρισμών, ήταν το βασικό θέμα της ομιλίας της κυρίας Κορντέιρο.

Πρόκειται για ένα πρωτοποριακό βήμα της ένωσης με μια επένδυση που έχει οφέλη για το εισόδημα της πόλης. Είναι ένας διαφορετικός τρόπος επένδυσης στην ελληνική επαρχία και συνδυάζει τον παραδοσιακό χαρακτήρα ενός εμπορικού κέντρου με πρωτοποριακές υπηρεσίες και υποδομές.

Οι αγρότες με τις γνώριμές τους, τις ρίζες τους στην κοινωνία αλλά και συγκεκριμένη ευθύνη έδωσαν ένα παράδειγμα, το οποίο θα είναι συνετό να διαδοθεί και σε άλλες περιοχές της χώρας. Μέσω του Gaea, δόθηκε η ευκαιρία και σε μικρότερες επιχειρήσεις, κατά συνέπεια υπάρχει και ενός είδους κοινωνική αίσθηση στο εγχείρημα αυτό.

ΑΙΘΟΥΣΑ ΒΕΡΓΙΝΑ

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΟΥ ΜΑΥΡΟΒΟΥΝΙΟΥ

BRANIMIR GVOZDENOVIC

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η οικονομία του Μαυροβουνίου έχει μπει τα τελευταία χρόνια σε φάση ιδιαίτερης ανάπτυξης. Έχουν γίνει μεγάλα βήματα προς τις κατευθύνσεις του τουρισμού, της παραγωγής πράσινων προϊόντων και της παραγωγής ενέργειας.

Ο κύριος Gvozdenovic θεωρεί ότι η χώρα δεν θα αισθανθεί όσο άλλες τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης. Η εισροή κεφαλαίων τα τελευταία χρόνια, η ραγδαία αύξηση στη δόμηση της χώρας, η χαμηλή φορολογία αλλά και η αλλαγή της νομοθεσίας για τις επενδύσεις την έχουν κάνει ελκυστικό προορισμό για επενδύσεις σε ακίνητα.

Όλα αυτά σε συνδυασμό με την κατασκευή έργων πνοής για τη χώρα, όπως νέοι αυτοκινητόδρομοι, αεροδρόμιο και βελτίωση των σιδηροδρόμων καθιστούν το Μαυροβούνιο από τις προνομιούχες χώρες εν μέσω της οικονομικής κρίσης.

ΑΝΔΡΕΑΣ ΜΑΡΑΜΠΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, COLLIERS INTERNATIONAL

Το Μαυροβούνιο, σύμφωνα με τον κύριο Ανδρέα Μαραμπό, έχει μια ιδιαίτερα σταθερή οικονομία που είναι ιδιαίτερα προσανατολισμένη προς τον τουρισμό.

Αυτό που επιζητούν οι Μαυροβούνιοι επιχειρηματίες είναι επενδυτές που δεν επιθυμούν το γρήγορο κέρδος αλλά επενδυτές που βλέπουν τη χώρα σαν ένα μέρος για μακροπρόθεσμες συνεργασίες.

Όπως ανέφερε ο κύριος Μαραμπός, το μέλλον στο real estate είναι τα branded resorts τα οποία μπορούν να προσελκύσουν τους θεσμικούς επενδυτές ενώ έκανε λόγο για μεγάλα έργα που έχουν βελτιώσει και αναμένεται να βελτιώσουν περισσότερο την αγορά στη χώρα όπως η πρώτη μαρίνα του Μαυροβούνιου αλλά και το πρώτο Shopping mall.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΠΑΝΟΣ ΔΑΝΟΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΔΑΝΟΣ/ATIS REAL

Μια εικόνα της Κύπρου από οικονομικής απόψεως έδωσε στην ομιλία του ο κύριος Πάνος Δανός. Εν έτει 2008 στη χώρα δραστηριοποιούνται 35 ξένες τράπεζες, 120 ασφαλιστικά ιδρύματα και 58.000 ξένες επιχειρήσεις. Όσον αφορά τον πληθωρισμό, αυτός αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω το 2009 ενώ σημειώνεται αύξηση των καθαρών ξένων επενδύσεων.

Οι τιμές των ακινήτων διαγράφουν ανοδική πορεία κατά το 2008 ενώ πιο συγκεκριμένα καταγράφηκε διπλασιασμός στις τιμές των γραφείων.

Στην Κύπρο είναι πολύ μεγάλος ο αριθμός της ιδιοκατοίκησης, ενώ μόνο τα τελευταία 10 χρόνια οι κάτοικοι επενδύουν και μένουν σε διαμερίσματα.

Μεγάλα εμπορικά έργα που έχουν γίνει στο νησί τα τελευταία χρόνια είναι το πρώτο «The Mall» Κύπρου έκτασης 60.000 τετραγωνικών μέτρων, το πρώτο ΙΚΕΑ ενώ στις αρχές του 2009 θα παραδοθεί το Tiffany Mall στη Λεμεσό.

Έργα πνοής, ωστόσο, θα αποτελέσουν η κατασκευή της νέας μαρίνας Λεμεσού, η οποία θα παραδοθεί σε δύο χρόνια, η νέα μαρίνα Λάρνακας, η ανανέωση του αεροδρομίου της Λάρνακας αλλά και η δόμηση ενός πρωτοποριακού κέντρου, μιας «πόλης μέσα στην πόλη» στην Πάφο με ιδιωτικό νοσοκομείο, πανεπιστήμιο, 230 στρέμματα πρασίνου και άλλες παροχές.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΘΗΑΙΝΙΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, K. ATHIENITIS CONSTRUCTORS
DEVELOPERS PUBLIC LTD

Τη βεβαιότητα ότι η Κύπρος αποτελεί έναν πολύ καλό προορισμό για επενδύσεις real estate εξέφρασε ο κύριος Αθηαίνιτης, τονίζοντας ότι πρόκειται για έναν τομέα που έχει ευδοκιμήσει τα τελευταία χρόνια.

Η Κύπρος δέχεται πάνω από 2,5 εκατομμύρια τουρίστες το χρόνο, διαθέτει εξαιρετικές συγκοινωνίες και παρέχει πολύ καλές υπηρεσίες.

Τα τελευταία χρόνια σημειώνεται αξιόλογη ανοικοδόμηση στα παράλια της χώρας, με πολλούς Ευρωπαίους να κατασκευάζουν παραθεριστικές οικίες στο νησί ενώ αναφορικά με το εμπορικό κομμάτι του real estate, παρατηρείται μεγάλη ανάπτυξη στη δόμηση γραφείων, καταστημάτων και shopping centers.

Η εταιρία Αθηαίνιτης δραστηριοποιείται στο χώρο των επενδύσεων από το 1958, είναι εισηγμένη στο κυπριακό χρηματιστήριο και σαν στόχο της έχει την απόδοση αξίας στους πελάτες και στους μετόχους της. Το 2009 παραδίδει 12 μεγάλα έργα στην Αθήνα και την Πάτρα, ανάμεσα στα οποία Malls, Shopping centers και κτίρια γραφείων.

ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΔΑΜΙΑΝΟΥ
ΑΝΩΤΕΡΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, EUROFAST GLOBAL LTD

Παρά το γεγονός ότι η Κύπρος δεν είναι πια ο φορολογικός παράδεισος που ήταν πριν από μερικά χρόνια, εξακολουθεί να παρέχει φορολογικές ευκαιρίες και μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν εργαλείο για επενδύσεις.

Όπως ανέφερε ο κύριος Δαμιανού τα μεταβιβαστικά δικαιώματα των ακινήτων είναι πιο χαμηλά απ' ότι στην Ελλάδα ενώ ο φόρος υπεραξίας έχει συντελεστή 20 %.

Στόχος της εταιρείας, που ιδρύθηκε το 1978 και δραστηριοποιείται σε Μαυροβούνιο, Αλβανία και άλλες χώρες είναι όχι μόνο η απλή εξυπηρέτηση του πελάτη αλλά η πλήρης υποστήριξή του.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΟΥΚΡΑΝΙΑΣ

ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, 8G CAPITAL PARTNERS

Σε σταθερή πορεία, παρά τη διαφαινόμενη οικονομική κρίση βρίσκεται η αγορά των ακινήτων στην Ουκρανία. Όπως τόνισε ο κύριος Κοτζαναστάσης που συντόνισε τις συνεδρίες της Ουκρανίας και της Τουρκίας αυτό το χρονικό διάστημα υπάρχουν ευκαιρίες τόσο στον κομμάτι της λιανικής, που βρίσκεται σε ανάπτυξη, ειδικά στην πρωτεύουσα Κίεβο με αρκετά ικανοποιητικές αποδόσεις της τάξεως του 9,50 %. Κινητήριοι μοχλοί, ωστόσο, στην αγορά real estate των κατοικιών θα είναι ο δανεισμός αλλά και οι πραγματικοί διαθέσιμοι πόροι ενώ αναφορικά με την αγορά των γραφείων υπάρχει μικρή αλλά σταθερή αύξηση στους επιμέρους τομείς με αποδόσεις που αγγίζουν το 9 %.

TIM NORMAN HEAD OF EMERGING EUROPE, EUROPA CAPITAL

Η αγορά της Ουκρανίας είναι ιδιαίτερα ελκυστική σε πολλούς επενδυτές τα τελευταία χρόνια όπως οι Αμερικάνοι ενώ οι περισσότερες κατασκευές στη χώρα στην παρούσα φάση αφορούν κατοικίες.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της εν λόγω αγοράς είναι η επιρροή τοπικών ομάδων που εμφανίζονται ως αρκετά δυναμικές. Ο κύριος Norman τονίζει ότι παρά την κρίση, υπάρχουν αρκετές ευκαιρίες στη χώρα καθώς το real estate αναπτύσσεται τα τελευταία χρόνια και η οικονομία είχε ακολουθήσει μια σταδιακά ανοδική πορεία.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΓΚΕΝΕΡΑΛΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, EKTASIS

Η Ουκρανία χαρακτηρίστηκε ως μια πολύ ενδιαφέρουσα επενδυτικά χώρα με μεγάλες ευκαιρίες και υψηλές αποδόσεις παρότι εξακολουθεί να υπάρχει «μαύρο» χρήμα και να μην έχει ξεκαθαριστεί ακόμα το τοπίο στις άδειες οικοδόμησης.

Η εταιρεία Ektasis ιδρύθηκε πριν από 17 χρόνια ενώ έχει οικοδομήσει πάνω από 20 κτίρια στην Αθήνα. Τα τελευταία χρόνια δραστηριοποιείται σε χώρες όπως η Βουλγαρία και η Ρουμανία, ανερχόμενες αγορές με ισχυρά δημογραφικά δεδομένα στις οποίες σημειώνεται όλο και μεγαλύτερη αύξηση σε ξένους επενδυτές.

Σε αυτές τις χώρες υπάρχει έλλειψη σε κτίρια λιανικού εμπορίου ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια δημιουργήθηκαν Shopping malls και Zara.

Ο κύριος Γκενεράλης τόνισε, τέλος, ότι για την επιτυχία μιας συνεργασίας στη χώρα είναι σημαντικό να γίνει αντιληπτή η ιδιαίτερη νοοτροπία των Ουκρανών.

ANTON SUPRUNENKO

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, CONCEPT DEVELOPMENT

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 στο Κίεβο και είναι κυρίως κατασκευαστική εταιρεία με έμφαση στη δόμηση κατοικιών και λιγότερο γραφείων. Στην παρούσα φάση υπάρχουν 20 projects σε ανάπτυξη. Παρόλα αυτά, η κατασκευαστική βιομηχανία στη χώρα δεν είναι τόσο αναπτυγμένη καθώς υπάρχει έλλειψη τεχνογνωσίας, έλλειψη ανθρώπων αλλά και μάνατζμεντ. Αυτό, βέβαια, δίνει περισσότερη δυναμική στους ανθρώπους που έρχονται να αναπτύξουν τον συγκεκριμένο τομέα.

Ο κύριος Suprunenko ανέφερε ότι στην Ουκρανία δίνεται μεγάλη σημασία στη δόμηση ποιοτικών περιοχών ενώ τόνισε ότι υπάρχει έλλειψη και σε ακίνητα γραφείων. Όσον αφορά την κατασκευή πολυκατοικιών, η τωρινή ανάπτυξη αναμένεται να σταματήσει στο επόμενο χρονικό διάστημα ενώ οι τιμές θα παραμείνουν οι ίδιες.

Η νέα νομοθεσία αναμένεται να διευκολύνει τους επενδυτές και να φέρει οικιστική ανάπτυξη στη χώρα. Επιθυμία όλων είναι να γίνουν βήματα μπροστά με επαναπροσδιορισμό του σχεδιασμού των κατασκευών. Η αγορά της Ουκρανίας ευνοεί την πρόοδο στον τομέα του real estate ακόμα και σε καιρούς κρίσης.

GERALD BOWERS

GENERAL MANAGER CONCEPT DEVELOPMENT

Σαν μια εξαιρετική χώρα και σαν μια αρκετά αναπτυσσόμενη αγορά περιγράφει αυτή της Ουκρανίας ο κύριος Bowers. Όπως αναφέρει, η εταιρεία του προσφέρει βοήθεια σε όσους επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν για πρώτη φορά στο συγκεκριμένο κράτος ενώ πριν πραγματοποιείται έρευνα αγοράς για να αναζητηθεί το πιο συμφέρον συμβόλαιο.

Το Κίεβο είναι μια ακριβή πόλη που έχει αρκετά περιθώρια να αναπτυχθεί οικιστικά και εμπορικά στο μέλλον καθώς διαθέτει πολύ λίγα εμπορικά κέντρα και ελάχιστα ξενοδοχεία. Υπάρχει έλλειψη εξειδικευμένων υποδομών όπως π.χ. γήπεδο του γκόλφ, το οποίο, ωστόσο, κατασκευάζεται αυτόν τον καιρό ενώ

ανάμεσα στα μειονεκτήματα που θα αντιμετωπίσει κανείς σε περίπτωση επιθυμίας επένδυσης στη χώρα είναι η διαφθορά του συστήματος αλλά και η γραφειοκρατία.

Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΤΟΥΡΚΙΑΣ

ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, 8G CAPITAL PARTNERS

Αρκετά αναπτυσσόμενη στον τομέα της λιανικής εμφανίζεται η αγορά του real estate καθώς τα εμπορικά κέντρα που κτίζονται στη χώρα αυξάνονται από χρονιά σε χρονιά με την Κωνσταντινούπολη και την Άγκυρα να παίρνουν τη μερίδα του λέοντος. Σε ελαφρώς πιο χαμηλά επίπεδα κινείται ο χώρος των γραφείων με αποδόσεις που αναμένεται να μην ξεπεράσουν το 7,5%. Εξάλλου, προβλέπεται άνοδος στους τομείς αυτούς όταν ο κύκλος της οικονομικής κρίσης ολοκληρωθεί...

ERMAN ILICAK
CEO, RENAISSANCE CONSTRUCTION

Η εταιρεία είναι από τις μεγαλύτερες εταιρείες Real Estate που δραστηριοποιούνται σήμερα στην Τουρκία. Η βάση της ξεκίνησε από τη Ρωσία το 2000 και έχει ήδη, παραδώσει μεγάλα έργα στη γείτονα χώρα όπως 4 εμπορικά κέντρα στην Άγκυρα και άλλα 8, τα οποία θα παραδοθούν μέχρι το τέλος του 2009.

Όπως τόνισε ο κύριος Ilıcak, η τουρκική αγορά παρέχει ευκαιρίες στον τομέα του Real estate ενώ υπάρχει περιθώριο για ποιοτικές επενδύσεις. Η αγορά των ξενοδοχείων και της δεύτερης κατοικίας έχει ιδιαίτερη ανάπτυξη στην Τουρκία, ενώ όπως αναφέρθηκε στην ομιλία οι άνθρωποι του real estate στη χώρα έχουν να μάθουν πολλά πράγματα από την κατάσταση που επικρατεί στην Ελλάδα.

ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ,
LAMDA DEVELOPMENT

Η εταιρεία LAMDA, που ιδρύθηκε το 2001, είναι η εταιρεία που κατασκεύασε το πρώτο shopping Mall στην Ελλάδα και συνεχίζει την επιτυχημένη της πορεία με άλλα τρία, τα οποία θα παραδοθούν μέχρι το τέλος Δεκεμβρίου.

Τα τελευταία πέντε χρόνια η εταιρεία δραστηριοποιείται και στην κατασκευή κτιρίων γραφείων αλλά και έργων όπως η μαρίνα Φλοίσβου.

Ο κύριος Αθανασίου έκανε στην ομιλία του μια αποτίμηση της τουρκικής αγοράς Real estate, την οποία χαρακτήρισε εξαιρετική καθώς εκπληρώνει σε μεγάλο βαθμό τους τρεις σημαντικούς παράγοντες : οικονομικό, δημογραφικό και πολιτικό.

Πρόκειται για μια αγορά που προχωρά μπροστά τα τελευταία χρόνια με οικονομική ωριμότητα και δυτικόστροφο προσανατολισμό.

KEMAL MAMAK PARTNER, HERGUNER BILGEN OZEKE

Το 1989 ιδρύθηκε η εταιρεία Herguner Bilgen Ozeke, μια από τις πιο σημαντικές δικηγορικές φίρμες της Τουρκίας, η οποία διαθέτει γραφεία στις μεγάλες πόλεις της χώρας αλλά και στο Λονδίνο.

Η νομοθεσία είναι από τους βασικούς παράγοντες για μια συμφέρουσα επένδυση real estate. Έτσι ο κύριος Mamak αναφέρθηκε κυρίως στους νόμους που έχουν αλλάξει προς το καλύτερο τα τελευταία χρόνια στον εν λόγω τομέα όπως για παράδειγμα ο Τουρκικός κώδικας που έχει επηρεαστεί από νόμους της Ελβετίας ή ο νόμος για τις ξένες επενδύσεις, ο οποίος έχει εισάγει σημαντικές καινοτομίες ώστε να γίνει πιο εύκολη η ίδρυση μιας εταιρείας στη γείτονα χώρα. Όπως σημείωσε ο ομιλητής, εδώ και κάποιο χρονικό διάστημα ξένες και τουρκικές εταιρείες απολαμβάνουν την ίδια μεταχείριση από την τουρκική νομοθεσία προκειμένου να ενθαρρύνονται οι επενδύσεις ενώ βαρύνουσας σημασίας είναι και ο νόμος για την γραφή των συμβολαίων των ακινήτων.