

# Η ώρα της κρίσης

Η δεύτερη ημέρα του συνεδρίου, που ήταν αφιερωμένη στην κρίση που διέρχεται το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την επίδραση που αυτή θα έχει στην αγορά ακινήτων. Το «όχι» της αμερικανικής βουλής των Αντιπροσώπων στο σχέδιο Paulson έριξε τον Dow Jones 7% και τον Nasdaq 9,14% με αποτέλεσμα στην έναρξη των εργασιών του συνεδρίου όλοι σχολίαζαν την αναγγελία της χρεωκοπίας έξι Ευρωπαϊκών τραπεζών (Fortis, Bratford & Bingley, Hypo Real Estate, Roskilde Bank, Glitnir και Dexia) για τις οποίες στη διάρκεια της εβδομάδος απαιτήθηκε είτε κρατική, είτε ιδιωτική παρέμβαση για την επιβίωσή τους.

Η πρώτη ομάδα ομιλητών επικεντρώθηκε στις εξελίξεις στις διεθνείς αγορές και στο πόσο ασταθές είναι πλέον το πλαίσιο δανειοδότησης. «Μέχρι σήμερα έχουν κλείσει περί τις 20 τράπεζες ενώ υπολογίζεται ότι μέχρι το τέλος του έτους ο αριθμός θα φθάσει τις 100» δήλωσε ο Nick Jacobson, γενικός Διευθυντής επενδυτικής στρατηγικής για θέματα Real Estate και Τουρισμού της Citibank στο Λονδίνο, ο οποίος εμφανίστηκε αρκετά απαισιόδοξος για τις αξίες των ακινήτων πανευρωπαϊκά. Όπως είπε, οι τιμές έχουν υποχωρήσει κατά 15% - 20% σε σύγκριση με το peak του 2007 ενώ προέβλεψε νέα... βουτιά 15% το επόμενο χρονικό διάστημα. Περαιτέρω πτώση διαβλέπει, όντας και εκτελεστικό μέλος στο ΔΣ της EPRA, στις τιμές των ΑΕΕΑΠ το επόμενο 12μηνο καθώς οι επενδυτές αναζητούν ρευστότητα. Όπως χαρακτηριστικά είπε: «Τελειώσε ένα πάρτι δεν μπορούμε να συνέλθουμε από το hangover». Όμως, πάντα υπάρχει φως το σκοτάδι και για όσους θέλουν καλό επενδυτικό προϊόν «έχει έλθει η ώρα σας», τόνισε χαρακτηριστικά.

Ο κ. **Γιώργος Χρυσικός**, γενικός διευθυντής της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, τόνισε και αυτός το πρόβλημα που υπάρχει επισημειώνοντας ότι την αγορά πλέον την οδηγούν οι επενδυτές κι όχι οι κατασκευαστές. «Πρόβλημα αντιμετωπίζουν οι developers κυρίως αυτοί που η χρηματοδότηση των έργων γινόταν μέσω τραπεζών. Τώρα θα πρέπει να βρουν ίδια

κεφάλαια». Όπως ανέφερε στην Ελλάδα δεν υπάρχει μεγάλη κρίση επειδή το επενδυτικό προϊόν είναι ανύπαρκτο ενώ προέβλεψε αναβολή αρκετών μεγάλων επενδυτικών σχεδίων, πωλήσεις ακινήτων, αλλά και τοποθετήσεις κεφαλαίων σε αξιόλογα ακίνητα με υψηλές αποδόσεις. Ανάλογη ήταν και η ομιλία του κ. Άρη Καρυτινού, νέου γενικού διευθυντή της Γενικής Διεύθυνσης Ακινήτων της Εθνικής Τράπεζας η οποία διαθέτει χαρτοφυλάκιο ακινήτων άνω του €1,2 δισ.

Ο κ. **Καρυτινός**, «χαρτογράφος» την κρίση κατά κλάδο και γεωγραφική περιοχή επεσήμανε ότι η κρίση πλήττει κυρίως Αμερική και Ευρώπη στην οποία υποφέρουν τα ξενοδοχεία, πέφτουν οι τιμές στα



διαμερίσματα ενώ καλύτερα είναι τα πράγματα για εμπόριο και γραφεία. Τα νέα δεν είναι καλά, είπε ο κ. Καρυτινός ο οποίος όμως διέβλεψε και την θετική πλευρά της κρίσης. «Με την κρίση έρχεται το τέλος του ρίσκου», επεσήμανε και πρόσθεσε: «Η επιστροφή σε πραγματικά δεδομένα, σε πραγματικά εισοδήματα και σε πραγματικές αποδόσεις είναι πλέον το ουσιαστικό που κοιτάει κανείς». «Σήμερα στην Ελλάδα» κατέληξε, «παρά οι αποδόσεις θεωρητικά έχουν ανέβει, δε βρίσκεις λόγω της ρηχής αγοράς εύκολα πράξεις. Γιατί οι πωλητές δεν είναι αναγκασμένοι να πουλήσουν, άρα αντιστέκονται στην τιμή και όταν ο αγοραστής θέλει απόδοση της τάξης του 7%, του 7,5% και ο πωλητής συνεχίζει να επιμένει σε απόδοση κάτω από 7%, με

αποτέλεσμα να μην γίνεται πράξη. Παρότι θεωρητικά η αγορά έχει ανέβει τα yields. Το ρίσκο να υπάρξει υπερπροσφορά από υπερβολική οικοδόμηση δεν είναι πλέον σοβαρό γιατί όλοι οι developers έχουν μειώσει τη δραστηριότητά τους». Ο νέος γενικός διευθυντής της Εμπορική RE κ. **Κένυ Ευαγγέλου** επεσήμανε ότι οι επιπτώσεις της κρίσης ήλθαν αργά, από το Β' τρίμηνο του 2008, γιατί η αγορά είναι μικρή και εσωστρεφής. Στην παρούσα φάση, ζήτηση υπάρχει και προέρχεται από μια ομάδα θεσμικών επενδυτών που έχει εδραιωθεί για πρώτη φορά στην εγχώρια αγορά (ΑΕΕΑΠ, ιδιωτικά funds και λίγοι ξένοι θεσμικοί). Στο ερώτημα αν είναι καλή στιγμή να αγοράσει κανείς ή να περιμένει ο κ.



Ευαγγέλου ανέφερε χαρακτηριστικά ότι δεν υπάρχει λόγος αναμονής αν η συμφωνία είναι καλή, που σημαίνει ότι ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα πρέπει να εξετάζει κατά περίπτωση το κάθε deal. «Η κρίση έχει χτυπήσει τόσο το επενδυτικό κοινό, έχει χτυπήσει τους ιδιοκτήτες και τους χρήστες, έχει χτυπήσει την κατασκευαστική δραστηριότητα, έχει χτυπήσει φυσικά την τροφοδοσία και τη ζήτηση και φυσικά έχει χτυπήσει και τους δείκτες της αγοράς». Αυτό δήλωσε ο επικεφαλής του εκτιμητικού τμήματος, ICAS, της Colliers κ. **Δ. Παπαχρόστος**, ο οποίος στάθηκε στο γεγονός ότι σε επίπεδο επενδύσεων, έχουμε υψηλά κόστη, έχουμε δυσκολία στη διάθεση πίστωσης, πλέον και από τις τράπεζες διότι εξετάζουν με μεγάλη



υπευθυνότητα πλέον τα διάφορα χαρακτηριστικά με οικονομοτεχνικούς όρους πριν δώσουν το πράσινο φως. «Ότι ακόμη την Παρασκευή στις ΗΠΑ» δήλωσε χαρακτηριστικά, «περνάει τον Ατλαντικό μέσα στο Σάββατοκυριακό και έρχεται τη Δευτέρα και σκάει, θα χτυπήσει ενδοκοινοτικό σύστημα και εδώ». «Στη Δυτική Ευρώπη έχουμε διαφοροποιήσεις στα yields. Έχουμε μια αυξητική τάση 75 έως 100 μονάδες βάσης. Γεγονός το οποίο οδηγεί σε μια διάρθρωση τιμών. Αντιθέτως στα Βαλκάνια έχουμε μια συμπίεση στις



αποδόσεις, επειδή ακριβώς τα Βαλκάνια έτρεχαν πάντα με υψηλότερους ρυθμούς από την ηπειρωτική Ευρώπη, εμείς είμαστε της άποψης ότι αυξάνονται, αλλά βαίνουν μειούμενες». Όπως και οι υλοποιοί αυτομνηστές του panel συμφώνησαν ότι σε τέτοιες εποχές είναι πολύ πιο πιθανό να βλέπουμε μεταβιβάσεις αυτόνομων περιουσιακών στοιχείων παρά ολοκληρώνω χαρτοφυλακίων. Το δεύτερο πάνελ είχε θέμα της επένδυσης που προωθούν τα funds στη λεγόμενη Νέα Ευρώπη, δηλαδή στις χώρες της Βαλκανικής και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, στις αναδυόμενες αγορές που εμφανίζουν τεράστια περιθώρια ανάπτυξης στο τομέα του real estate. Ιδιαίτερη

αναφορά έγινε για την εκρηκτική ανάπτυξη της Τουρκίας και την εισβολή των Ξένων επενδυτών στην Ουκρανία και τα ρίσκα που παίρνουν.

**Η ΝΕΑ ΕΥΡΩΠΗ**  
Στον τρόπο που αντιμετωπίζουν τα νέα δεδομένα στην περιοχή των Βαλκανίων αναφέρθηκαν οι ομιλητές της επόμενης ενότητας που είχε θέμα «Επενδυτικές ευκαιρίες στις γειτονικές χώρες - Μπορούμε να μιλάμε για νέα σελίδα;» Ο συντονιστής του panel κ. **Τάσος Κατζαναστάσης** γενικός διευθυντής της BG Capital Partners οδήγησε τη συζήτηση των υψηλών προσκεκλημένων σε βαθμό που το ακροατήριο πήρε μια συγκροτημένη και πλήρη εικόνα ως προς το τι διακυβεύεται

αυτή τη στιγμή στις αγορές αυτές οι είναι τοποθετημένες πολλές επιχειρήσεις και τράπεζες από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Το βασικότερο ζήτημα που απασχόλησε τους επενδυτές είναι η επανακοστολόγηση του επενδυτικού κινδύνου και οι συνέπειες που αυτή θα έχει στην αποπεράτωση έργων καθώς η χρηματοδότησή τους γίνεται ακριβότερη. Εδώ οι επενδυτές και οι developers επιπρόσθετα να αντιμετωπίσουν ζητήματα όπως: πολιτικός κίνδυνος στην Ουκρανία, μια αγορά 40 εκατομμυρίων κατοίκων, το ίδιο και στην Τουρκία, επίσης μια αγορά 65 εκατομμυρίων κατοίκων στο κατώφλι της ΕΕ με 20 εκατομμύρια νέους, Βουλγαρία και Ρουμανία να φρενάρουν οι ΑΕΕ και Σερβία να κινείται ενάντια σε κάθε... νόμο της αγοράς!

Για όλα αυτά μίλησαν ο οικονομικός διευθυντής της Lamda Development κ. Οδυσσεάς Αθανασίου, ο υπεύθυνος της EKTASIS Development για τις Βαλκανικές αγορές κ. **Γιώργος Γενεράλης**, ο διευθύνων σύμβουλος της δεύτερης σε μέγεθος εταιρείας ανάπτυξης στην Ευρώπη Multi Development, κ. **Nico Veldhuis**, η Partner της Global Finance κυρία **Ιβάνα Bozjak**, ο διευθύνων σύμβουλος της Zeus Capital Partners κ. **Στέλιος Ζαβδός** και το ιδρυτικό μέλος του fund Bluehouse κ. Γιάννης Δελκανάκης. Ειδικό αφιέρωμα στο θέμα αυτό θα έχουμε σε επόμενο τεύχος.

#### ΤΟΙΣΚ

Εξαιρετικά ενδιαφέροντα στοιχεία έδωσε κατά τη διάρκεια του γεύματος, ο κ. **St. Pragnell** επικεφαλής της κριτικής επιτροπής

του Διεθνούς Συνεδρίου Εμπορικών Κέντρων (ICSC). Αναφέρθηκε στη νέα γενιά εμπορικών κέντρων, στην μετάβαση από τα γνωστά Malls σε πιο σύνθετες εμπορικές αναπτύξεις που συνδυάζουν εμπόριο,



ψυχαγωγία, παροχή υπηρεσιών, πολιτισμό, αθλητισμό σε κτήρια με νέα αρχιτεκτονική αντίληψη και νέες τοποθεσίες. «Η βιομηχανία των εμπορικών κέντρων βρίσκεται σε ένα σταυροδρόμι το οποίο οδηγεί σε νέες ευκαιρίες, νέες ιδέες και νέες δεσμεύσεις. Εχομμε εισέλθει σε μια συναρπαστική εποχή...», τόνισε ο κ. Pragnell.

#### ΟΙ ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ

Η τρίτη ομάδα ομιλητών αναφέρθηκε στη σχέση των συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, και τους τρόπους με τους οποίους μπορεί μέσα από το συγκεκριμένο εργαλείο να αναβαθμιστεί το αστικό περιβάλλον. Ταυτόχρονα η αρχιτέκτων – πολεοδόμος και αντιπρόεδρος της Διεθνούς Ένωσης Αρχιτεκτόνων (UIA) κυρία **Λίζα Σιόλα** τοποθετήθηκε πάνω σε ζητήματα πρασίνης επιχειρηματικότητας. «Δεν είναι απλά ζήτμητα βιοκλιματικών προδιαγραφών, ή προκήρυξης αρχιτεκτονικών διαγωνισμών για τα δημόσια κτήρια» δήλωσε χαρακτηριστικά, «το θέμα είναι η θεσμική θωράκιση του επαγγέλματος του αρχιτέκτονα σε όλα τα επίπεδα και τις

βαθμίδες». «Αυτό που είναι απαραίτητο» τόνισε, «είναι η ύπαρξη πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι αρχιτέκτονες πέραν των υπολοίπων, επιζητούμε και την ασφάλεια των επενδυτών, η οποία χωρίς τον απαραίτητο πολεοδομικό σχεδιασμό δεν πρόκειται να υπάρξει». Ο ειδικός γραμματέας για τις ΣΔΠ στο υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών κ. **Λεωνίδας Κορρές**, υπογράμμισε τη σημασία των PPP και έδωσε στοιχεία για έργα που γίνονται στη χώρα μας. Συγκεκριμένα, όπως δήλωσε «δρομολογούνται 52 έργα ΣΔΠ με προϋπολογισμό €5,7 δισ. Ολοκληρώθηκε ο πρώτος διαγωνισμός, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη άλλοι 12, ύψους €1,5 δισ.», και συνέκρινε ότι τα έργα «αφορούν εκπαιδευτικές υποδομές –σχολεία, πανεπιστήμια, εστίες-, τον τομέα της υγείας, της δικαιοσύνης –φυλακές, δικαστικά μέγαρα-, του τουρισμού και αθλητισμού, του περιβάλλοντος, της άμυνας, των μεταφορών, ανταποδοτικά έργα ΟΤΑ και τέλος κτήρια στέγασης Δημοσίων Υπηρεσιών». Τέλος, αναφέρθηκε στο ότι η συμμετοχή του δημοσίου μέσα από το ΠΔΕ στα έργα αυτά βρίσκεται σήμερα στο 7% και θα φθάσει σταδιακά στο 15%. Ο διευθύνων σύμβουλος της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου κ. **Κ. Κράτσης**, ανέλυσε το σχέδιο της ΚΕΔ για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και στα έργα που προωθεί με διαγωνισμούς η εταιρεία. «Από το 2007, έχουν υποβληθεί στην αρμόδια επιτροπή ΣΔΠ από την ΚΕΔ 15 προτάσεις, ενώ μέχρι το τέλος του 2008 η ΚΕΔ θα έχει

υπογράψει τη σύμβαση για το πρώτο ΣΔΠ, που αφορά στους πυροσβεστικούς σταθμούς». Ως προς τις βιοκλιματικές προδιαγραφές, ο διευθύνων σύμβουλος της ΚΕΔ δήλωσε ότι πάντα υπήρχε στενή σχέση με το ΚΑΠΕ όλοι οι διαγωνισμοί περιέχουν προδιαγραφές για την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων, ενώ για το υπουργείο οικονομικών μελετάται η νομική φόρμα ώστε να προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

#### ΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Στο τελευταίο panel το θέμα συζήτησης ήταν το λανικό εμπόριο μοδών ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Αναλύθηκαν ζητήματα όπως ο νέος τρόπος ζωής που υπαγορεύουν τα εμπορικά κέντρα (life style retail), η «αυγκρουση» εμπορικών δρόμων με τα malls, η χρηματοδότηση των μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων κ.λπ. Ο κ. **Θ. Χαραγκιώνης**, πρόεδρος του ομίλου Χαραγκιώνη, μίλησε για το ρόλο που διαδραματίζουν τα εμπορικά κέντρα, στην πολιτισμική αλλά και γενικότερη εξέλιξη του κοινού, δλώνοντας χαρακτηριστικά για το επίπεδο των εμπορικών στην Ελλάδα, «Στην Ελλάδα υπάρχουν δύο κατηγορίες ανθρώπων. Αυτοί που δημιουργούν και αυτοί που αντιπνέονται στην δημιουργία. Συνήθως δε οι τελευταίοι αυτοκαταρτιζονται και προστάτες του περιβάλλοντος». «Οι πόλεις μας πρέπει να εξελιχθούν», συνέχισε, «σίγουρα αγαπώ το πράσινο, αλλά και την εξέλιξη». «Όποιος θέλει πράσινο ας πάει στην εξοχή», κατέληξε, τονίζοντας ότι «με αυτή τη λογική δεν θα αναπτυχθούν ποτέ μεγάλα projects στο κέντρο. Τέλος, σε ερώτηση σχετικά με την ευκολία δανειοδοτήσεων δήλωσε «Οι τραπεζίτες είναι έκπληκτοι με όσα συμβαίνουν στο χώρο τους... Δύσκολος καιρός λοιπόν για δανειοδοτήσεις». Ο γενικός διευθυντής της ECE – Lamda Development κ. **Νίκος Ξεθάλης** μίλησε για την πρόσφατη ρύθμιση που δίνει τη δυνατότητα επιλογής του καταστημάτων να ενταχθεί στο ΦΠΑ, μετατρέποντας τη σχέση ενοικίου σε σχέση παροχής υπηρεσιών. Ο κ. Ξεθάλης είπε πως «μας δίνει την δυνατότητα να παρέχουμε στον καταστηματούχο μια σειρά υπηρεσιών –



καθαρισμός, φύλαξη κ.λπ.- που είναι προς όφελος του καταστηματούχου και εξυπηρετείται στην καθημερινότητά του». Η διευθύνουσα σύμβουλος της Αθηναϊκής Οικονομικής και εκπρόσωπος της JLL στην Ελλάδα κυρία **Δίκα Αγαπητίδου**, έδωσε στοιχεία για τα εμπορικά κέντρα, μόλις το 28% των εμπορικών κέντρων βρίσκονται στο κέντρο κι αυτό εξαιτίας της έλλειψης γης κυρίως. Στα επόμενα χρόνια, αναμένεται να προστεθούν γύρω στα ένα εκατ. τ.μ. ενοικιάσιμων χώρων.

Σε ερώτηση σχετικά με τις πωλήσεις μέσω διαδικτύου είπε ότι «σίγουρα είναι κάτι το οποίο συμφέρει και το κατάστημα και το κοινό, στη Μ. Βρετανία υπάρχει, αλλά στην χώρα μας νομίζω ότι συζητάμε για κάτι που

θα δουν μάλλον τα εγγόνια μας». Τέλος, όσον αφορά τις επενδύσεις είπε χαρακτηριστικά ότι «τα πράγματα είναι δύσκολα για επενδύσεις. Τώρα οι επενδυτές έχουν απαιτήσεις για υψηλότερες αποδόσεις». Ο κ. **Γιάννης Θεοδωρής**, CEO της Εμπορική Leasing, μίλησε για τα πλεονεκτήματα των εμπορικών κέντρων και τις δυνατότητες που προσφέρει το leasing. Χαρακτηριστικά δήλωσε «Το leasing σε σχέση με ένα δάνειο, είναι σίγουρα προτιμότερο, γιατί δεν είναι εξαντλητικά νομοθετημένο. Μάλιστα στην συγκεκριμένη περίοδο της παγκόσμιας κρίσης το leasing έχει σίγουρα όλα τα χαρακτηριστικά που το κάνουν πιο συμφερούσα λύση. Ο developer μπορεί να επανακτήσει άμεσα το μεγαλύτερο μέρος του κεφαλαίου χωρίς να χάσει τον έλεγχο του project».

