



Τη στρατηγική της για τοποθετήσεις μόνο σε «ποιοτικά» ακίνητα που εμφανίζουν για την ώρα μεγάλη ανθεκτικότητα στην κρίση συνεχίζει και φέτος η Eurobank Properties.

Και όχι άδικα, καθώς το «πρώτης κατηγορίας» κτήριο γραφείων στον Ταύρο που αγόρασε η εισηγμένη πριν από περίπου ενάμιση χρόνο συνέβαλε σε μεγάλο βαθμό στην ενίσχυση (+4%) της κερδοφορίας κατά [το πρώτο τρίμηνο](#).

Στο πλαίσιο αυτό, όπως αναφέρει στο Capital.gr ο γενικός διευθυντής της ΑΕΕΑΠ Γιώργος Χρυσικός, εξετάζονται πολυάριθμες περιπτώσεις ακινήτων, με την εταιρεία να βρίσκεται κοντά στην ολοκλήρωση μικρής επένδυσης για την απόκτηση χώρου γραφείων.

Μικρή πτώση τιμών

Όπως σημειώνει, σήμερα στην αγορά υπάρχουν φθηνά εμπορικά ακίνητα, τα οποία όμως, δεν προσφέρονται για τοποθετήσεις επειδή η υφιστάμενη μίσθωσή τους δεν είναι φερέγγυα και συνεπώς το cash flow αυτών δεν είναι εξασφαλισμένο.

«Στα πρώτης κλάσης ακίνητα η πτώση των τιμών είναι μονοψήφια ως αποτέλεσμα της μικρής αύξησης των αποδόσεων (yields) και της μείωσης των μισθωμάτων. Αντίθετα στα παλαιά ακίνητα ή σε όσα δεν διαθέτουν σύγχρονες υποδομές οι αξίες έχουν υποχωρήσει σημαντικά» αναφέρει.

Παράλληλα, υπάρχουν πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση των ενοικίων προς τα κάτω, ωστόσο, όπως επισημαίνει ο επικεφαλής της Eurobank Properties, «το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εισηγμένης είναι αμυντικό και μισθωμένο σε λογικά επίπεδα».

Κατά τον κ. Χρυσικό, δεν πρέπει να αναμένεται ανάκαμψη στις τιμές των ακινήτων κατά την επόμενη διετία-τρίετία, «με τους οικονομικούς κύκλους στο real estate να διαρκούν για πολλά χρόνια».

«Στο βάθος του χρόνου αναμένουμε επιδείνωση και γι' αυτό δεν εφησυχάζουμε από την ενίσχυση των αποτελεσμάτων του πρώτου τριμήνου, τηρώντας αμυντική στάση» επισημαίνει.

Σε επίπεδο μεγεθών, το μεγάλο discount της μετοχής προσελκύει πολλούς ξένους επενδυτές, οι οποίοι εκδηλώνουν καταρχάς ενδιαφέρον, σύμφωνα με το γενικό διευθυντή της εισηγμένης.

Κρατικά ακίνητα

Όπως εξηγεί ο κ. Χρυσικός, το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν επιτρέπει στις ΑΕΕΑΠ να συμμετέχουν στην επικείμενη δημοπράτηση συμβάσεων μίσθωσης κρατικών ακινήτων.

«Εάν δεν υπάρξει πώληση ακινήτων, οι ΑΕΕΑΠ δεν μπορούν να δραστηριοποιηθούν στην αξιοποίηση των assets του Δημοσίου, καθώς νομοθετικά δεν προβλέπεται η ανάληψη συμβάσεων παραχώρησης. Επίσης, δεδομένου ότι οι ΑΕΕΑΠ δεν αναπτύσσουν ακίνητα, δεν μπορούν να συμμετέχουν σε projects ανάπτυξης κρατικών ακινήτων. Πιθανή τροποποίηση του σημερινού θεσμικού πλαισίου, θα επέτρεπε στις ΑΕΕΑΠ να συμμετέχουν στην διαδικασία της αξιοποίησης του κρατικού real estate, ενώ το Δημόσιο θα έπρεπε να προχωρήσει στην πώληση ορισμένων από τα μη νευραλγικού χαρακτήρα κτήρια γραφείων που διαθέτει. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να ξακαθαριστεί ποια ακίνητα πωλούνται και ποια παραχωρούνται. Θα ήταν προτιμότερο τα κρατικά οικόπεδα να παραχωρηθούν για πολλές δεκαετίες, ωστόσο, όσον αφορά τα κτήρια, είναι βέβαιο ότι ελάχιστοι επενδυτές θα ενδιαφέρονταν, εάν δεν υιοθετηθεί η διαδικασία της πώλησης» καταλήγει.

Πηγή: www.capital.gr