

Εκτύπωση**Αγορές ακινήτων στο εξωτερικό****Εξοδος κεφαλαίων από Ελληνες επιχειρηματίες και εφοπλιστές**

Του Νίκου Χ. Ρουσανογλου

Αγοράζουν ακίνητα μετά μανίας σε όλη την Ευρώπη. Σε τέτοιο βαθμό που ακόμα και οι κτηματομεσίτες έχουν εκπλαγεί από το κύμα εξόδου κεφαλαίων από τη χώρα μας με προορισμό κυρίως τις αγορές της Γερμανίας και της Μεγ. Βρετανίας και δευτερευόντως της Γαλλίας και της Ελβετίας. Οι Ελληνες επενδυτές ακινήτων είναι συνήθως επιχειρηματίες και εφοπλιστές.

Από τον Ιανουάριο του 2010, σύμφωνα με τον κ. Κωνσταντίνο Φόλμπαχ, σύμβουλο ακινήτων της ImmoConsult, πολύ μεγάλη είναι κατ' αρχήν η ροή επενδύσεων προς τη Γερμανία. Αιτία; Οι υψηλές αποδόσεις που προσφέρουν εκεί τα ακίνητα. Κυμαίνονται μεταξύ 6% και 8% κατά μέσο όρο για κατοικίες και από 8% έως 10% για επαγγελματικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα).

Όπως τονίζει ο κ. Μάικ Βασιλείου, επικεφαλής της κτηματομεσιτικής εταιρείας NAI Global και πρόεδρος του ελληνικού παραρτήματος της Διεθνούς Ένωσης Μεσιτών, οι πόλεις που συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον είναι το Βερολίνο, το Μόναχο, το Ντίσελντορφ και η Στουτγάρδη, ενώ ο κ. Φόλμπαχ προσθέτει και τη Φρανκφούρτη. Όμως, το Βερολίνο αποτελεί τη βασική προτεραιότητα για τους Ελληνες, τόσο λόγω των υψηλών αποδόσεων όσο και λόγω των χαμηλών τιμών. Τα δημοφιλέστερα ακίνητα είναι τα μικτής χρήσης, που συνδυάζουν, για παράδειγμα, διαμερίσματα με εμπορικά καταστήματα ή γραφεία.

Το κόστος τους βέβαια είναι υψηλό, μιας και πρόκειται για επενδυτικά ακίνητα αποδόσεων, ωστόσο χρηματοδότηση έως και 60% της αξίας του ακινήτου προσφέρουν πλέον και γερμανικές τράπεζες.

Σύμφωνα με τον κ. Φόλμπαχ, η τιμή εκκίνησης είναι τα 700.000 ευρώ. Σε περιπτώσεις μεγαλύτερων ακινήτων, ωστόσο, το κόστος εύκολα εκτινάσσεται σε κάποιες δεκάδες εκατομμύρια ευρώ. Έτσι, συστήνονται ακόμα και ομάδες επενδυτών, ώστε να επιμεριστούν τόσο το τίμημα όσο και το ρίσκο.

Παραδοσιακά βέβαια και η αγορά της Μ. Βρετανίας συνιστά αγαπημένο «προορισμό» για Ελληνες επενδυτές ακινήτων. Σύμφωνα με τη βρετανική εταιρεία ακινήτων Knight Frank, εύπορες ελληνικές οικογένειες κινούνται επιθετικά τους τελευταίους μήνες για την απόκτηση πολυτελών κατοικιών στο κεντρικό Λονδίνο.

Τελευταία, στον επενδυτικό «χάρτη» εισήλθαν η Γαλλία και η Ελβετία. Στην πρώτη περίπτωση, ξεχωρίζουν επενδυτικά ακίνητα στο Παρίσι και λιγότερο στην Λιόν, με τις αποδόσεις να διαμορφώνονται στο 8,5% κατά μέσο όρο. Αντίστοιχα, στην Ελβετία ξεχωρίζουν τα σαλέ στις Άλπεις, με τη χώρα να συγκεντρώνει αρκετές προτιμήσεις, λόγω της σταθερότητας που προσφέρει και όχι χάρη στις αποδόσεις των ακινήτων της.

Κοινή όμως είναι η διαπίστωση των παραγόντων της αγοράς, ότι αυτή τη στιγμή εξέρχονται της ελληνικής οικονομίας σημαντικά κεφάλαια. Αυτά προκύπτουν από ρευστοποιήσεις ελληνικών μετοχών και ακινήτων, με κατεύθυνση ασφαλέστερες της ελληνικής αγοράς.

Ημερομηνία : 16/5/10

Copyright: <http://www.kathimerini.gr>

Κλείσιμο

