



Οι τιμές των ακινήτων υποχώρησαν την τελευταία τριετία κατά 25%, ενώ από το μέγιστό τους σημείο (Σεπτέμβριος 2008, 102,2 μονάδες) κατά 29,4%. Αρκετοί παράγοντες της αγοράς εκτιμούν πως η πραγματική υποχώρηση των τιμών είναι στην πράξη ακόμη μεγαλύτερη από την προαναφερόμενη. Επιπλέον, κατά τη συγκεκριμένη περίοδο οι ιδιοκτήτες των ακινήτων έχουν υποβληθεί και σε μια σειρά φορολογικών επιβαρύνσεων και δαπανών συντήρησης που σε πολλές περιπτώσεις υπερέβησαν τα όποια έσοδα από ενοίκια ενδεχομένως εισπράχθηκαν (να συνεκτιμηθούν και οι σχετικές επισφάλειες). Κατά την ίδια χρονική περίοδο (τελευταία τριετία) η μετοχή της Eurobank Properties έχει καταγράψει κέρδη 25,7%, ενώ οι μέτοχοί της έχουν εισπράξει μερίσματα τριών ετών (χρήσεις 2009, 2010, 2011). Η μετοχή της Trastor έχει καταγράψει απώλειες 29% κατά την τελευταία τριετία, έχοντας υποχωρήσει από τα 0,96 στα 0,68 ευρώ. Ωστόσο, τα ενδιάμεσα μερίσματα των χρήσεων που έχουν διανεμηθεί υπερκαλύπτουν ελαφρά την προαναφερόμενη απώλεια (πχ τέλη Απριλίου αποκόπηκε το μέρισμα του 0,10 ευρώ για τη χρήση 2012). Όσο για την MIG Real Estate, η υποχώρηση της τιμής κατά περίπου 65% δεν καλύφθηκε από τις εισπράξεις μερισμάτων κατά τη συγκεκριμένη περίοδο (άθροισμα 0,52 ευρώ).

Με άλλα λόγια, κατά την τελευταία τριετία οι μέτοχοι των Ανώνυμων Εταιρειών Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) κατάφεραν -σε γενικές γραμμές τουλάχιστον- είτε να διατηρήσουν την περιουσία τους, είτε ακόμη και να «βάλουν κάτι στην άκρη», σε αντίθεση με τους κατόχους μεμονωμένων ακινήτων που κατέγραψαν απώλειες και φυσικά σε αντίθεση με τους κατόχους μετοχών (πτωτική απόδοση Γενικού Δείκτη κατά τη συγκεκριμένη περίοδο άνω το 50%). Μια δεύτερη παρατήρηση είναι ότι όσο μεγαλύτερο ήταν το μέγεθος μιας ΑΕΕΑΠ, τόσο καλύτερη μετοχική πορεία είχε στο ταμπλό του ΧΑ (οικονομίες κλίμακας) και έτσι εξηγείται η εγκριθείσα αύξηση κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων της MIG Real Estate (αγορά δύο νέων ακινήτων, με έκδοση νέων μετοχών), όπως επίσης και οι σχετικές κινήσεις που σχεδιάζονται και από τις λοιπές επιχειρήσεις του κλάδου (πχ Trastor). Κανείς βέβαια δεν μπορεί να προβλέψει με ασφάλεια το πώς θα εξελιχθούν τα πράγματα στο μέλλον, καθώς οι γενικότερες προκλήσεις της ελληνικής οικονομίας, κάθε άλλο παρά αφήνουν ανέπαφες και τις ΑΕΕΑΠ (πχ κρίση στην οικονομία, έκθεση κλάδου στα καταστήματα τραπεζών). Επίσης, κάποιοι μπορούν να υποστηρίξουν πως οι συγκρίσεις αποδόσεων μεταξύ ΑΕΕΑΠ ακινήτων και μετοχών θα μπορούσαν να διαφοροποιηθούν αν άλλαζε η τριετής χρονική περίοδος σύγκρισης που επιλέξαμε

Παιγνίδια με τις μετοχές

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 10 Μάιος 2013 13:59 -

παραπάνω. Ωστόσο, με βάση το ιστορικό (track record) της τελευταίας τριετίας και το νέο βελτιωμένο θεσμικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ, θα μπορούσαν να δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες προκειμένου οι μέχρι τώρα υπεραποδόσεις του κλάδου έναντι της αγοράς ακινήτων να συνεχιστούν.