

Soldi & mattoni

Grecia, non solo seconde case

PAOLA G. LUNGHINI

La Grecia è di grande attualità anche per il real estate internazionale. Ad Atene (pur se le società presenti in Borsa sono pochissime, e i Fondi immobiliari a oggi sono solo due, Pireus ed Eurobank Properties) si è svolta infatti il 6 e 7 settembre la Conferenza annuale di Epra, l'associazione che raccoglie in Europa le immobiliari quotate. Grecia non è soltanto un'infinità di isole e di seconde case. Anche se il mercato d'investimento è piccolo, a fianco degli operatori locali sono attive ad Atene anche numerose società immobiliari internazionali e, secondo l'ultimo Report diffuso da Savills, sono stati immessi sul segmento office, nel 2006, circa 120mila metri quadrati di spazi. I «prime rents», cioè i canoni massimi per le zone centrali e del Cbd (Central business district) si collocano intorno a 320-340 euro al metro quadrato/anno, con una crescita di oltre il 3% rispetto all'anno precedente. Nelle arterie più commerciali i canoni fluttuano tra i 180 e 250 euro. Il «business sentiment» è abbastanza positivo e la domanda appare dinamica anche nel comparto d'investimento (i rendimenti sono del 6,5-6,8%), che ha visto - nel 2006 - transazioni (escluse quelle per occupazione propria) per oltre 150 milioni di euro. Tra i protagonisti di deal recenti, il Fondo tedesco KanAm e il gruppo Allianz, che hanno acquistato in un complesso in costruzione nella parte occidentale della Capitale, dove andrà a rilocalizzarsi la Borsa di Atene.

Va bene il retail, dove agiscono investitori istituzionali esteri. Ha fatto clamore il developer greco Lambda che, realizzata nel 2006 la maxi-vendita del centro commerciale «Mall Athens» a Hsbc, ha subito iniziato la costruzione di un altro centro, il «Golden Mall», 40mila metri quadrati di superficie lorda affittabile e 150 unità di vendita a Maroussi, nell'Attica. A Larissa, in Tessaglia, sta per essere completato uno shopping centre di oltre 16mila metri quadrati di superficie commerciale e dotato di quasi 800 parcheggi, promosso dalla portoghese Sonae Sierra in joint venture con la britannica Rockspring: un investimento da quasi 50 milioni di euro. Un altro complesso - 42mila metri quadrati - sorgerà nell'Attica, a cura di Ikea.

Bene anche la logistica, per la quale si prevede un forte sviluppo. I prezzi dei suoli stanno tra i 150 e i 250 euro a metro quadrato con punte, nei pressi dell'Aeroporto internazionale, che sfiorano i 500 euro. Buoni anche i rendimenti (tra l'8 e l'8,5%) ma - ed è la Banca di Grecia ad affermarlo - l'enfasi è sulla crescita degli investimenti nelle seconde case, con almeno 160 milioni di euro provenienti dall'estero nei primi nove mesi del 2006: oltre il 50% rispetto all'anno precedente. In un raggio di 50/100 chilometri da Atene i prezzi delle abitazioni oscillano tra i 2mila e i 4.500 euro a metro quadrato e i prezzi, in un solo anno, conclude uno Studio di Danos, sono saliti dal 20 al 50 per cento.