

Αθήνα: 4 “κομήτες” για τον Άστέρα Βουλιαγμένης

Έτοιμοι για την «σύγκρουση» Carlton Group, NAI Global και Qatar Investment Authority

«θέσεις μάχης» παίρνουν τέσσερις μεγάλοι ξένοι όμιλοι για τον Άστέρα Βουλιαγμένης, με την κυβέρνηση να στοχεύει μέχρι το τέλος του χρόνου να ξεκινήσει ο διεθνής διαγωνισμός και με όλα τα σενάρια για το μοντέλο αξιοποίησης, ανοιχτά.

Το μνημόνιο συνεργασίας μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Εθνικής Τράπεζας για την από κοινού αξιοποίηση της έκτασης στο Μικρό Καβούρι, κινητοποιεί το ενδιαφέρον εγχώριων και ξένων εταιριών real estate, επενδυτικών funds, αλλά και ιδιωτών.

Στο «Μικρό Καβούρι» περιλαμβάνονται εκτός από το ξενοδοχειακό συγκρότημα, η Μαρίνα Βουλιαγμένης (η διαχείριση της περνά στον «Άστέρα»), ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης και η Πλάζ Βουλιαγμένης. Το συνολικό τμήμα του αιγιαλού που ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ, μέσω της ΕΤΑΔ φτάνει τα 2.350 μέτρα. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα ανήκει με ποσοστό 85,35% στην Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ, θυγατρική της ΕΤΕ, ενώ στο Δημόσιο ανήκει το 1/3 της συνολικής έκτασης 300 στρεμμάτων, όπου έχει χτιστεί το ξενοδοχείο «Αφροδίτη».

Οι 3+1 ξένοι

Ισχυρό ενδιαφέρον για τον «Άστέρα» αναμένεται, σύμφωνα με πληροφορίες, να εκδηλώσουν η Carlton Group, η NAI Global, αλλά και η Qatar Investment Authority. Η αμερικανική επενδυτική τράπεζα και όμιλος real estate Carlton Group εκτιμάται ότι διαχειρίζεται στην Ευρώπη συναλλαγές σε αγοραπωλησίες ύψους 3 δισ. δολαρίων και δραστηριοποιείται εδώ και αρκετό καιρό στην Αθήνα, με έμφαση τις επενδύσεις σε μεγάλες αναπτύξεις ακινήτων και τις συμβουλευτικές υπηρεσίες προς τράπεζες και επιχειρηματίες.

Η NAI Global θεωρείται ο τρίτος μεγαλύτερος οίκος real estate διεθνώς σε όγκο συμφωνιών και είναι συμφερόντων του ελληνοεβραϊκής καταγωγής Howard Michaels. Πίσω από την εταιρία βρίσκεται το αμερικανικό private equity C-III Capital Partners LLC, που ειδικεύεται στα ακίνητα.

Το Qatar Investment Authority είναι το γνωστό κρατικό fund του Κατάρ, με ενεργητικό αξίας άνω των 60 δις δολαρίων και τεράστιες επενδύσεις στην Ευρώπη, την Αμερική και την Ασία. Στην Ελλάδα συμμετέχει με 4% στην Alpha Bank.

Στον κύκλο των διεκδικητών, κάποιες πληροφορίες θέλουν να εισέρχεται και ο γνωστός Καναδός επενδυτής Hamblin Watsa, μέσω της Fairfax Financial Holdings, που κατέχει ποσοστό 19,12% της Eurobank Properties. Ενδιαφέρον λέγεται ότι έχουν εκδηλώσει στο πρόσφατο παρελθόν και Έλληνες εφοπλιστές.

Πρόβλημα η αποτίμηση

Αρκετά είναι, ωστόσο, τα προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν. Από το φλέγον ζήτημα της αποτίμησης του εμβληματικού ξενοδοχειακού συγκροτήματος, μέχρι τις εμπλοκές σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της ευρύτερης περιοχής. Πληροφορίες αναφέρουν ότι η Εκκλησία, στην οποία ανήκει έκταση 85 στρεμμάτων, συγκλίνει στην κατεύθυνση της αξιοποίησης, ενώ άγνωστο είναι τι θα γίνει με την περιοχή όπου δραστηριοποιείται ο Ναυτικός Όμιλος Βουλιαγμένης, που γεωγραφικά ανήκει στο Μικρό Καβούρι.

Για την αξία του Αστέρα έχουν γίνει πολλές και διαφορετικές εκτιμήσεις. Από την αντικειμενική αξία της γης που κάποιοι την ανεβάζουν στο 1 δισ. ευρώ, μέχρι την κεφαλαιοποίηση της εισηγμένης Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ, που φτάνει τα 220 εκατ. ευρώ. Οριστική απάντηση τόσο για τον «Αστέρα», όσο και για την ευρύτερη περιοχή, θα δώσει ο ανεξάρτητος εκτιμητής που τις επόμενες μέρες θα προσλάβει το ΤΑΙΠΕΔ.

Πώληση ή παραχώρηση

Ανοιχτό είναι το θέμα αν ο διαγωνισμός θα αφορά πώληση ή

μακροχρόνια παραχώρηση του ακινήτου, καθώς το ενδεχόμενο οικιστικής αξιοποίησης.

Στην επίσημη ιστοσελίδα του ΤΑΙΠΕΔ αναφέρεται ότι «το ακίνητο είναι κατάλληλο για την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών, ξενοδοχειακών και εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών τουρισμού αναψυχής επί του συνολικού Ακινήτου Αστέρα». Επίσης, το κείμενο του διαγωνισμού για την επιλογή ανεξάρτητου εκτιμητή, αποκαλύπτει ότι η κυβέρνηση εξετάζει σοβαρά το σενάριο αξιοποίησης μέσω οικιστικών projects.

Σε αυτό το συμπέρασμα οδηγεί η αναφορά τόσο στο νόμο 4002/2011 για την παραθεριστική κατοικία, όσο και στον ιδρυτικό νόμο του ΤΑΙΠΕΔ (3986/2011), όπου προβλέπεται η δυνατότητα για σύνθετες οικιστικές και τουριστικές δράσεις, με πώληση ή εκμίσθωση των ακινήτων.