



## ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 2007

## ΑΝΑΠΤΥΞΗ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Ετήσια επισκόπηση & προοπτικές που απορρέουν από συνεντεύξεις με αρμόδια στελέχη του κλάδου
- Σύγκριση και μεταβολές στην συμπεριφορά επιχειρήσεων & κλάδου στην συναλλακτική τους συμπεριφορά (ημέρες πληρωμής προμηθευτών και ημέρες είσπραξης απαιτήσεων), μεταβολές στην ρευστότητα των επιχειρήσεων & μεταβολές στον δανεισμό τους
- Η μοναδική Κλαδική Έρευνα που προσφέρει μαζί με την μελέτη cd Αρχείο μορφής MS-Excel workbook το οποίο περιλαμβάνει:
  1. «Μοντέλο» σύγκρισης των εταιρειών. Εξαιρετικό πλεονέκτημα του μοντέλου αποτελεί η -με απλές διαδικασίες- δυνατότητα σύγκρισης της επιχείρησης με τμήματα του κλάδου αλλά και με τον ανταγωνισμό – ανά εταιρεία – για την άμεση αναπαραγωγή δεκάδων στοιχείων κερδοφορίας-αποδοτικότητας, κεφαλαιακής διάρθρωσης και ρευστότητας.
  2. Το Εταιρικό Προφίλ των μεγαλύτερων εταιρειών του κλάδου, σε ηλεκτρονικά επεξεργάσιμη μορφή με πλήρη ισολογισμό, χρηματοοικονομική ανάλυση, ταμειακές ροές & ποιοτικά στοιχεία.



## Εισαγωγή:

Ο εγχώριος κλάδος **Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων** τα τελευταία χρόνια έχει εμφανίσει αξιοσημείωτη πρόοδο, που προσδιορίζεται τόσο από τις αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, κυρίως στην κατηγορία των εμπορικών ακινήτων, όσο και από τις ικανοποιητικές αποδόσεις που αποφέρουν τα ακίνητα στις διαχειρίστριες εταιρείες. Μάλιστα, υφίστανται σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης, καθώς η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται στα πρώτα βήματα της ανάπτυξής της. Ωστόσο, διαρθρωτικά προβλήματα της ελληνικής αγοράς ακινήτων έχουν μέχρι στιγμής αποτρέψει μεγαλύτερη πρόοδο και υλοποίηση περισσότερων επενδύσεων. Τα προβλήματα αυτά εντοπίζονται κυρίως στο ασαφές χωροταξικό, φορολογικό και πολεοδομικό καθεστώς της χώρας μας και στις γραφειοκρατικές διαδικασίες έκδοσης αδειών δόμησης.

Το περιβάλλον αυτό έχει ωθήσει αρκετές εγχώριες εταιρείες, αλλά και διεθνείς επενδυτικούς οίκους, σε αναζήτηση ευκαιριών σε ελκυστικότερες αγορές της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, οι οποίες τα τελευταία χρόνια αναπτύσσουν τις υποδομές τους, ενόψει και της ένταξής τους στην Ε.Ε., ενώ οι διαδικασίες έγκρισης και χορήγησης αδειών είναι σαφώς γρηγορότερες. Η επιτυχής όμως λειτουργία των πρώτων μεγάλων εμπορικών κέντρων (The Mall, Mediterranean Cosmos, City Link), σε συνδυασμό με το αρχικό στάδιο διείσδυσής τους, σταδιακά προσελκύει το ενδιαφέρον σημαντικών Ελλήνων επενδυτών καθώς και διεθνών κεφαλαίων, τα οποία πολλές φορές σε συνεργασίες με εγχώριες εταιρείες, επιδιώκουν ανάλογες εκμεταλλεύσεις, δίνοντας έτσι στον κλάδο μια περισσότερη «διεθνοποιημένη» φυσιογνωμία.

Σύμφωνα με εκπρόσωπους των επιχειρήσεων του κλάδου με τους οποίους συνεργάστηκε η **Hellastat** για την εκπόνηση της μελέτης, οι προκλήσεις και ευκαιρίες ανάπτυξης είναι πολλές και καταγράφονται συνοπτικά ως εξής:

- Νέο χωροταξικό σχέδιο
- Αξιοποίηση των Ολυμπιακών Ακινήτων
- Αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου μέσω των ΣΔΙΤ
- Νέο πλαίσιο λειτουργίας για τις Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Ανεπαρκής προσφορά ακινήτων γραφείων και αποθηκών υψηλών προδιαγραφών η οποία δεν καλύπτει την ισχυρή ζήτηση για κτίρια γραφείων, βιομηχανικούς χώρους και κέντρα logistics υψηλών προδιαγραφών
- Επενδύσεις στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας και των σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων
- Χαμηλή διείσδυση των εμπορικών κέντρων και αυξημένη ροπή των Ελλήνων προς κατανάλωση
- Επέκταση σε αγορές των Βαλκανίων και της Ανατολικής Ευρώπης που εξασφαλίζουν υψηλότερες αποδόσεις



## Εισαγωγή:

Η επίτευξη των προαναφερθέντων προκλήσεων προϋποθέτει ότι ο κλάδος θα μπορέσει επίσης να αντιμετωπίσει συγκεκριμένες διαρθρωτικές αδυναμίες και απειλές της αγοράς. Επιπλέον, ορισμένες μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος θα αλλάξουν σταδιακά το χαρακτήρα της αγοράς, έως ότου βρεθεί ένα νέο σημείο ισορροπίας. Συνοπτικά, ο κλάδος έχει στρέψει την προσοχή του στους εξής παράγοντες:

- Στην στασιμότητα της κτηματαγοράς η οποία προέρχεται από έναν συνδυασμό παραγόντων όπως το σημαντικό απόθεμα κατοικιών, την αύξηση των τραπεζικών επιτοκίων, την διεθνή κρίση που έχει επηρεάσει τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην χώρα μας και την επικείμενη αύξηση φορολογικών επιβαρύνσεων και αντικειμενικών αξιών.
- Στο υψηλό κόστος απόκτησης γης
- Στο ασαφές χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο το οποίο δημιουργεί προβλήματα σχετικά με τις ιδιοκτησίες
- Στην κατάτμηση της ελληνικής γης σε μικρές εκτάσεις
- Στην διαρκή άνοδο του κόστους των οικοδομικών υλικών και της ανέγερσης γενικότερα

### Τα αποτελέσματα του 2006

Στο δείγμα της μελέτης της **Hellastat** έχουν περιληφθεί 431 επιχειρήσεις. Σύμφωνα με την χρηματοοικονομική ανάλυση, επιτάχυνση και υψηλό ρυθμό αύξησης χαρακτήρισε το 2006 για τον κλάδο των εταιρειών ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, με το συνολικό Κύκλο Εργασιών του δείγματος να διαμορφώνεται σε €856,16 εκ., αυξημένο κατά 23,1% σε σχέση με το 2005 (μεταβολή 05/04: 18,1%). Χαρακτηριστικά, 7 στις 10 εταιρείες που δημοσιοποίησαν στοιχεία για το 2006 βελτίωσαν τις Πωλήσεις της προηγούμενης χρήσης, οδηγώντας τη μέση μεταβολή 06/05 στο 5,8%.

Επισημαίνεται επίσης η αναλογική σχέση μεταξύ μεγέθους Κύκλου Εργασιών και μέσου ρυθμού ανάπτυξης: το ανώτερο τμήμα της αγοράς εμφανίζει την υψηλότερη μέση μεταβολή Πωλήσεων (+29%), με τα δύο μικρότερα τμήματα –με Πωλήσεις €5-20 εκ. και €3-5 εκ.- να έπονται (+9,6% και +9,4% αντίστοιχα). Αντιθέτως, ο τομέας των μικρότερων εταιρειών επιδεικνύει το μικρότερο ρυθμό (+5,6%).

Τέλος, αξίζει να τονίσουμε τα εξής:

- Τα Μικτά Αποτελέσματα του κλάδου επίσης ενισχύονται σημαντικά κατά 29,3%.
- Τα ΚΠΤΦΑ βρίσκονται σε υψηλότερο επίπεδο από τα Μικτά Κέρδη (€654,91 εκ., +7,5% από το 2005) λόγω των μισθωμάτων που εισπράττουν οι εταιρείες του δείγματος από τα ακίνητα που κατέχουν και τα οποία περιλαμβάνονται στα διάφορα λειτουργικά έσοδα.
- 342 επιχειρήσεις εμφανίζουν θετικά λειτουργικά αποτελέσματα (περίπου 9 στις 10).
- Σε υψηλά επίπεδα διαμορφώνονται και τα ΚΠΦ (€511,34 εκ.), έχοντας αυξηθεί κατά 12,7% από το 2005. Από το κερδοφόρο τμήμα των 282 εταιρειών (αντιπροσωπεύουν το 75% του δείγματος) οι 142 βελτίωσαν τα ΚΠΦ της περασμένης χρήσης, ενώ 82 εμφάνισαν πτώση
- Οι εταιρείες του δείγματος χαρακτηρίζονται από χαμηλή κεφαλαιακή μόχλευση και υψηλή γενική και άμεση ρευστότητα.



## Περιεχόμενα:

1.	Πληροφορίες για την έκδοση	4
2.	Επισκόπηση Μεγεθών & Αριθμοδεικτών Συγκριτικής Αξιολόγησης	5
3.	Σύνοψη Ανάλυσης	6
4.	Στρατηγική Επισκόπηση Κλάδου	9
	4.1 Εισαγωγή	9
	4.2 Η ανάπτυξη των εμπορικών κέντρων	13
	4.3 Η αγορά γραφείων	25
	4.4 Βιομηχανικά κτίρια και κέντρα logistics	30
	4.5 Η εξοχική-παραθεριστική κατοικία και οι τουριστικές επενδύσεις	35
	4.6 Κατοικία: οικοδομικές άδειες και στεγαστικά δάνεια	41
	4.7 Οι αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων	52
	4.8 Οι αναμενόμενες εξελίξεις στη φορολόγηση	56
	4.9 Στοιχεία κόστους για τις οικοδομές	60
	4.10 Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας	66
	4.11 Η αξιοποίηση των ολυμπιακών ακινήτων	71
	4.12 Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα	76
	4.13 Η παρουσία εταιρειών από άλλους κλάδους	84
	4.14 Η διεθνής παρουσία του κλάδου	87
	4.15 Προβλήματα και προοπτικές του κλάδου	90
5.	Χρηματοοικονομική Ανάλυση	93
	5.1 Ανάλυση Αποτελεσμάτων	93
	5.2 Ανάλυση Αποδοτικότητας	99
	5.3 Ανάλυση Ρευστότητας & Εμπορικού Κύκλου	101
	5.4 Ανάλυση Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	104
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: Σύνθεση Ενεργητικού – Παθητικού	106
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: Συνδυασμένες Οικονομικές Καταστάσεις Δείγματος	111
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3: Αριθμοδείκτες Δείγματος	113
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4: Σύγκριση επιδόσεων των 20 μεγαλύτερων επιχειρήσεων με τους κλαδικούς μέσους	117
6.	Στρατηγική Ανάλυση SWOT	119
7.	Προφίλ Εταιρειών	120
8.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5: Αναλυτικός Πίνακας Επιχειρήσεων	130



## Περιεχόμενα Πινάκων Διαγραμμάτων και Γραφημάτων

1. Υπό κατασκευή εμπορικά κέντρα στη Ευρώπη (Β εξάμηνο του 2007 και 2008)
2. Ενοίκια και αποδόσεις σε 17 ευρωπαϊκές χώρες
3. Ενοίκια καταστημάτων υψηλής ποιότητας και προβολής (κατηγορία prime): 2ο Τρ. 2007 (ανώτερες και κατώτερες τιμές)
4. Αέρας καταστημάτων στις κεντρικές αγορές: 2ο Τρ. 2007
5. Ενοίκια καταστημάτων σε δευτερεύουσες αγορές: 2ο Τρ. 2007
6. Αέρας καταστημάτων στις δευτερεύουσες αγορές: 2ο Τρ. 2007
7. Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο: 2000-2006 (έτος βάσης: 2000)
8. Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο και τα Πολυκαταστήματα: 2000-2006 (έτος βάσης: 2000)
9. Ετήσιες μεταβολές (%) του Δείκτη Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο: Ιαν.-Δεκ. 2006-2005
10. Ενοίκια γραφείων (Class A) στην Αθήνα
11. Ενοίκια γραφείων (Class A) σε κεντρικούς δρόμους: 2ο Τρ. 2007 (ανώτερες και κατώτερες τιμές)
12. Εξέλιξη συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας σε αριθμό αδειών: 2001-2006
13. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (Ιδιωτική-Δημόσια) κατά Περιφέρεια: Ιανουάριος-Δεκέμβριος 2006 και 2005
14. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια: Ιανουάριος-Δεκέμβριος 2006 και 2005
15. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατά περιφέρεια: Ιανουάριος-Δεκέμβριος 2005-2006 (μεταβολή % του οικοδομικού όγκου)
16. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατά περιφέρεια: Ιανουάριος-Αύγουστος 2007 και 2006 (μεταβολή % του οικοδομικού όγκου)
17. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (Ιδιωτική-Δημόσια) κατά Περιφέρεια: Ιανουάριος- Αύγουστος 2007 και 2006
18. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια: Ιανουάριος- Αύγουστος 2007 και 2006
19. Δάνεια προς τα νοικοκυριά από τα εγχώρια ΝΧΙ στην Ελλάδα
20. Ρυθμός αύξησης τιμών κατοικιών (%)
21. Τρέχουσες φορολογικές επιβαρύνσεις επί των ακινήτων
22. Ετήσιες συγκρίσεις δεικτών τιμών κατηγοριών έργων κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάσης: 2000)
23. Ετήσιες συγκρίσεις δεικτών κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάσης: 2000)
24. Ετήσια εξέλιξη δείκτη τιμών υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάσης: 2000)
25. Τριμηνιαία εξέλιξη γενικού δείκτη τιμών υλικών: Α τρ. 2001 – Γ. τρ. 2007
26. Ετήσιες συγκρίσεις των δεικτών τιμών υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάσης: 2000)
27. Ετήσιες συγκρίσεις δεικτών αμοιβής εργασίας κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάσης: 2000)
28. Οι διαγωνισμοί αξιοποίησης των Ολυμπιακών Ακινήτων που έχουν ολοκληρωθεί





## Περιγραφή Παραδοτέου:

Το παραδοτέο είναι στην Ελληνική γλώσσα, σας αποστέλλεται σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή και περιλαμβάνει:

- **Αρχείο μορφής Acrobat Reader με τον σχολιασμό και τα συμπεράσματα της ποιοτικής & χρηματοοικονομικής ανάλυσης του κλάδου.**
- **Αρχείο μορφής MS-Excel workbook το οποίο περιλαμβάνει την χρηματοοικονομική ανάλυση του κλάδου, καθώς επίσης και «μοντέλο» σύγκρισης των εταιρειών, το οποίο επιτρέπει την αξιολόγηση των επιχειρήσεων απέναντι στον ανταγωνισμό με μία σειρά πεδίων (αποδοτικότητα ,φερεγγυότητα ,ρευστότητα κλπ).**

Επιπρόσθετα μαζί με την μελέτη σας αποστέλλεται, σε ηλεκτρονικά επεξεργάσιμη μορφή (CD-Rom με Microsoft Excel Πίνακες), το εταιρικό προφίλ των μεγαλύτερων εταιρειών του κλάδου το οποίο περιέχει:

- Στοιχεία Ταυτότητας της Εταιρείας: Πλήρη Επωνυμία, Στοιχεία Έδρας, Αριθμός Απασχολούμενου Προσωπικού, Βασικά Στελέχη, Έτος τελευταίου φορολογικού ελέγχου, Ενοποιούμενες εταιρείες κτλ.
- Οικονομικές Καταστάσεις (Ισολογισμός, Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, Πίνακας Διάθεσης Αποτελεσμάτων).
- Ανάλυση Ταμειακών Ροών.
- Ανάλυση Αποδοτικότητας, Αποτελεσματικότητας, Κερδοφορίας, Κεφαλαιακής Διάρθρωσης, Φερεγγυότητας και Ρευστότητας (95 αριθμοδείκτες).



## Η Hellastat:

Η Hellastat A.E. (Ελληνική Εταιρεία Στατιστικών & Οικονομικών Πληροφοριών), ιδρύθηκε το 2002 από ομάδα στελεχών από το συμβουλευτικό και τραπεζικό χώρο με στόχο την παροχή υψηλής προστιθέμενης αξίας προϊόντων και υπηρεσιών στον κλάδο της οικονομικής και επιχειρηματικής πληροφόρησης, ερευνών αγοράς και εξειδικευμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Επιπλέον, η Hellastat αποτελεί στρατηγικό συνεργάτη του διεθνή ομίλου Standard & Poor's, του μεγαλύτερου –παγκοσμίως- οργανισμού πιστοληπτικής αξιολόγησης και είναι μέλος των Διεθνών Οργανισμών της EADP (European Association of Database & Directories Publishers) και ESOMAR (World Association of Opinion and Marketing Research Professionals).

Τέλος, η Hellastat είναι σήμερα ο αποκλειστικός παροχέας οικονομικών και επιχειρηματικών πληροφοριών του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και στο πελατολόγιο της συγκαταλέγονται εταιρείες και οργανισμοί όπως η Τράπεζα Κύπρου, η Επενδυτική Τράπεζα της Ελλάδος, η CITIBANK, η ASPIS BANK, η First Business Bank, η Bank of America, ο όμιλος INTERAMERICAN, ο όμιλος INTRACOM, κ.α.

## Κανείς άλλος δεν μιλά καλύτερα για τις Κλαδικές Αναλύσεις μας από τους Πελάτες μας...

- ΝΕΟΧΗΜΙΚΗ
- ΝΗΡΕΑΣ ΙΧΘΥΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ
- SUBERU MOTORS HELLAS
- KOSMOCAR
- ROCHE HELLAS
- FRIESLAND
- NESTLE
- PROCTER & GAMBLE
- KPMG
- PWC
- ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
- LAVIPHARM
- BAYER HELLAS
- DELLOITTE & TOUCHE
- ERNST & YOUNG
- EUROBANK
- BANK OF ATTICA
- CITIBANK
- TOYOTA HELLAS
- ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ
- ΦΑΓΕ
- YARA
- DE AGOSTINI
- FOODLINK
- MULTIRAMA
- DELL