



«Διαχείριση και αξιοποίηση
ακίνητης περιουσίας
ασφαλιστικών οργανισμών»

Νικόλαος Πρωτονοτάριος
Ορκωτός Εκτιμητής, Μέλος Ε.Σ. ΣΟΕ

ΦΟΡΕΙΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ Η ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΟΥΣ

- 68 Φ.Κ.Α.
- ΔΕ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΝΑΤ, ΟΓΑ
 - ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΛΗΦΘΗΣΑΝ ΑΠΟ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
- ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ
- 580 ΑΚΙΝΗΤΑ

ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΑΞΙΑΣ

- ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ
- ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ 1,4 ΔΙΣ €

ΤΕΣΣΕΡΙΣ Φ.Κ.Α. ΚΑΤΕΧΟΥΝ ΠΑΝΩ ΑΠΟ
ΤΟ 50 % ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

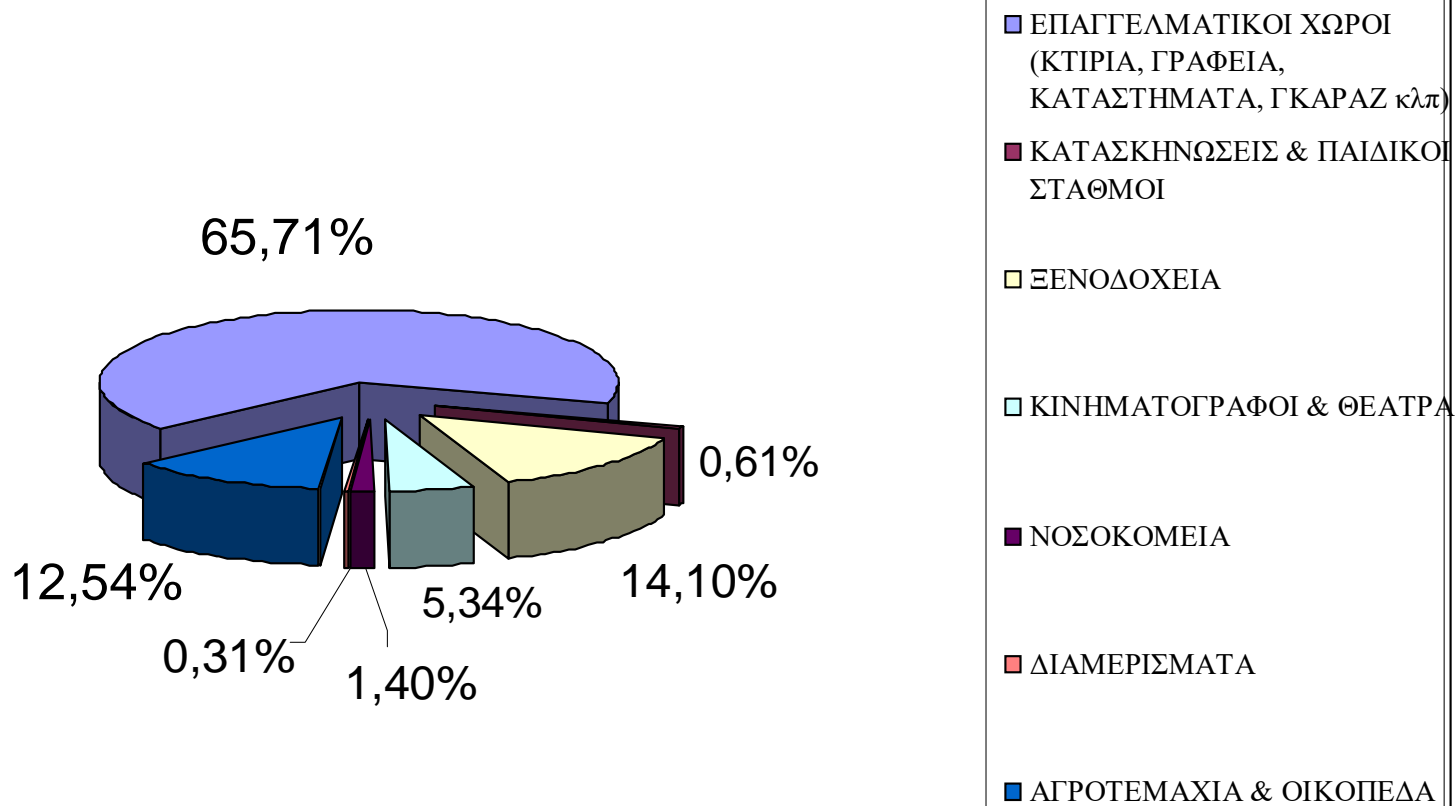
▪ ΙΚΑ – ΕΤΑΜ	32,37%
▪ ΤΑΠ - ΟΤΕ	8,75%
▪ Μ.Τ.Υ.Τράπεζας Ελλάδος	6,48%
▪ Τ. Σ. Π. Εθνικής Τράπεζας	5,49%

ΕΝΩ ΔΕΚΑΤΡΕΙΣ ΦΚΑ ΚΑΤΕΧΟΥΝ ΤΟ 80%

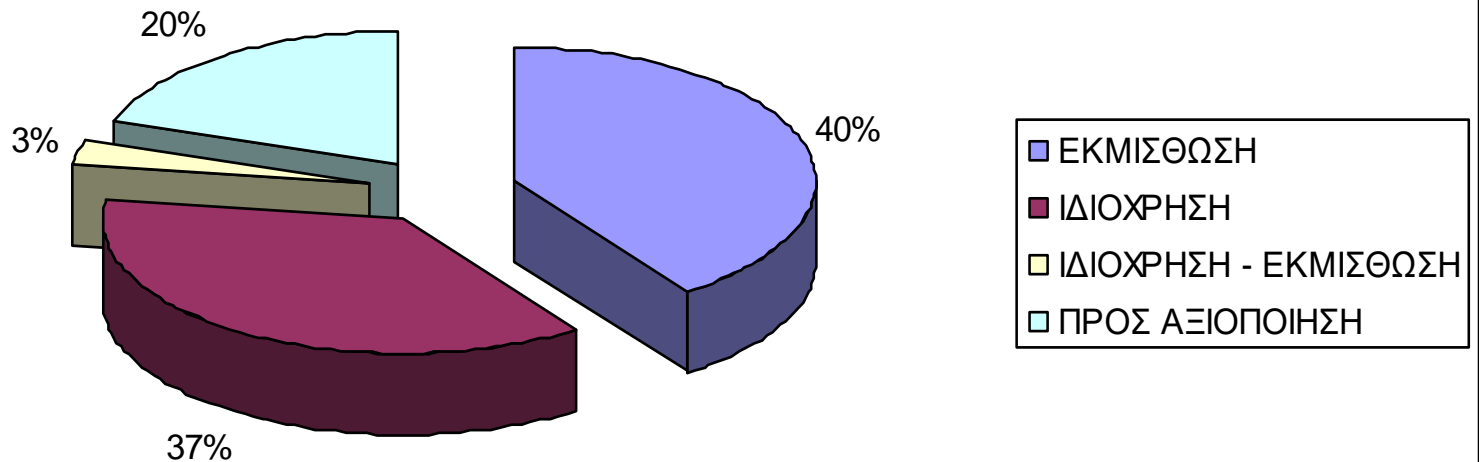
ΕΙΔΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΤΙΡΙΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΚΑΡΑΖ κλπ)	856.061.947 €	65,71%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	183.687.268 €	14,10%
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ & ΟΙΚΟΠΕΔΑ	163.335.943 €	12,54%
ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ & ΘΕΑΤΡΑ	69.533.931 €	5,34%
ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ	18.275.122 €	1,40%
ΚΑΤΑΣΚΗΝΩΣΕΙΣ & ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	7.976.752 €	0,61%
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	3.981.035 €	0,31%

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΙΔΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ

- Εκτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) των ακινήτων προκειμένου να μεταβούμε στο στάδιο των βέλτιστων αξιοποιήσεων αυτών.
- Έλεγχος όλων των μισθωτηρίων συμβολαίων και πιθανή επαναδιαπραγμάτευση αυτών στη βάση των αγοραίων μισθωμάτων.
- Άμεσες αποφάσεις για τα λεγόμενα «προς αξιοποίηση» ακίνητα.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

- Η δημιουργία ΑΕΕΑΠ (Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία)
- Εκμετάλλευση των ακινήτων με συνεχή έλεγχο για την αναπροσαρμογή της απόδοσής τους

ΑΕΕΑΠ

- Οι ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμες εταιρείες εισηγμένες στο χρηματιστήριο, επενδύουν σε ακίνητα που «παράγουν» εισόδημα και διέπονται από ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς
- Το νομοθετικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ υφίσταται στη χώρα μας από το 1999 (Ν 2778/99) και τροποποιήθηκε με το Ν. 2992/2002 και το Ν. 3581/2007, ενώ υπάρχει και η ΚΥΑ 26.924/Β1.425/19-07-00 που αναφέρεται στις μεθόδους αποτίμησης της αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΑΕΕΑΠ

- ✓ Απαιτούμενο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο: 29,3 εκατ. €
- ✓ Επενδύσεις σε ακίνητα των χωρών του ΕΟΧ χωρίς περιορισμούς
- ✓ Επενδύσεις σε λοιπές χώρες με όριο 10% επί του συνόλου
- ✓ Ανακαίνιση ακινήτου εφόσον το κόστος είναι μικρότερο από το 25% της συνολικής αγοραίας αξίας αυτού
- ✓ Δανεισμός έως 50% του ενεργητικού
- ✓ Υποχρέωση υποβολής αίτησης στο ΧΑΑ
- ✓ Απαλλαγή από όλους τους φόρους
- ✓ Μέχρι 25% μπορεί να επενδυθεί σε ένα ακίνητο
- ✓ Κάθε 6 μήνες εκτιμάται το χαρτοφυλάκιο από το ΣΟΕ
- ✓ Δεν πωλείται ακίνητο νωρίτερα από ένα χρόνο από την απόκτησή του
- ✓ Δυνατότητα εσωτερικής αλλά και εξωτερικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους

ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ

- ✓ Αντιπαροχή (οικόπεδα)
- ✓ Μισθώσεις σε τιμές μονάδας της αγοράς
- ✓ Μακροχρόνιες μισθώσεις

ΕΦΑΡΜΟΓΗ - ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- ✓ Δημιουργία φορέα κεντρικής διαχείρισης

ΕΦΑΡΜΟΓΗ - ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

<u>ΧΩΡΑ</u>	<u>ΦΟΡΕΑΣ</u>	<u>ΙΔΡΥΣΗ</u>	<u>εκ. \$, 2006</u>
United States	Social Security Trust Fund	1940	2,048,112
Japan	National reserve funds (incl. GPIF)	1959	1,217,551
Norway	Government Pension Fund - Global	1990	278,124
Korea	National Pension Fund	1988	190,842
Sweden	National Pension Funds (AP 1-4 and 6)	2000	117,468
Canada	Canada Pension Plan reserve fund	1962	86,392
Spain	Social Security Reserve Fund	1997	44,875
France	Pension Reserve Fund (FRR)	1999	39,140
Ireland	National Pensions Reserve Fund	2001	23,71
Australia	Future Fund	2006	13,678
Portugal	Financial Stabilisation Fund	1989	8,330
Mexico	IMSS Reserve Fund		7,392
New Zealand	Superannuation Fund	2001	6,666
Poland	Demographic Reserve Fund	2002	1,760
Denmark	Social Security Fund	1964	659

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Άμεση επίσημη και αναλυτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας των ΦΚΑ
- Εκτίμηση αγοραίας και μισθωτικής αξίας των ακινήτων από το ΣΟΕ
- Έλεγχος και επαναδιαπραγμάτευση όλων των μισθωμάτων
- Δημιουργία ενιαίου φορέα διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΦΚΑ
- Λήψη αποφάσεων για τη βέλτιστη αξιοποίηση της περιουσίας αυτής με αποτέλεσμα, βέβαια, τη βέλτιστη απόδοση.