



Η πολυπλοκότητα της επένδυσης, τα προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν και οι αξιόπιστες λύσεις της ασφαλιστικής αγοράς

## Οι αβεβαιότητες του real estate και η διασφάλιση των φορέων του

Τετάρτη, 24 Μαρτίου 2004 07:00

URL: <http://www.naftemporiki.gr/news/redirstory.asp?id=890344>

Ο κ. Χ έχει μια μεγάλη έκταση σε αναπτυσσόμενη περιοχή και αποφασίζει να τη διαθέσει για μια σοβαρή επένδυση. Συμφωνεί με κάποια Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων - ΕΑΑ (Real Estate Developer), η οποία εξετάζει τα δεδομένα της αγοράς και αποφαίνεται ότι ένα εμπορικό κέντρο είναι απαραίτητο για τη συγκεκριμένη περιοχή.

Το επόμενο βήμα, σύμφωνα με την παραδοσιακή ελληνική μέθοδο ανάπτυξης ακινήτων, θα ήταν οι διαπραγματεύσεις μεταξύ του κ. Χ. και της ΕΑΑ για το ποσοστό της αντιπαροχής. Τα αποτελέσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης ακινήτων τα καταμαρτυρούν τα διάφορα καταστήματα των ορόφων των ελληνικών εμπορικών κέντρων, τα οποία περιμένουν μάταια ενοικιαστή ή λειτουργούν ως γραφεία με εξευτελιστικό ενοίκιο, διαψεύδοντας τις προσδοκίες όλων των εμπλεκομένων.

Καθώς, λοιπόν, η αγορά της ανάπτυξης ακινήτων γίνεται όλο και περισσότερο ανταγωνιστική, η σημερινή, σύγχρονη ΕΑΑ είναι υποχρεωμένη να προχωρήσει στη διαμόρφωση ενός αποδοτικού master plan, το οποίο θα εξασφαλίζει τη βιωσιμότητα και το μέγιστο βαθμό απόδοσης μιας συγκεκριμένης επένδυσης.

### Πολυπλοκότητα της επένδυσης

Η ΕΑΑ αναθέτει σε εξειδικευμένους οικονομολόγους, συμβούλους μηχανικούς, αρχιτέκτονες και πολεοδόμους κ.λπ. να επεξεργαστούν το master plan, το οποίο θα προσδιορίζει τις τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες της περιοχής, τους αναμενόμενους πελάτες, το χαρακτήρα και την απαιτούμενη ποιότητα του εμπορικού κέντρου, τις κύριες υπηρεσίες του, το κόστος κατασκευής, τους χρηματοδότες, τη χρηματοοικονομική ροή της επένδυσης κ.λπ.

Ποια είναι τα ρίσκα τα οποία αναλαμβάνει η Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων σε αυτό το κρίσιμο στάδιο της συγκεκριμένης επένδυσης;

-Η διασφάλιση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του οικοπέδου.

-Η διαπραγμάτευση μεταξύ του κ. Χ ο οποίος διαθέτει το οικόπεδο και της ΕΑΑ, με στόχο τη διασφάλιση αξιόπιστων όρων στα προσύμφωνα και στο τελικό συμβόλαιο μετά τη διαμόρφωση του τελικού master plan.

-Η εξασφάλιση της αξιόπιστης αποτύπωσης και του καταμερισμού των ευθυνών στα συμφωνητικά μεταξύ της ΕΑΑ και των συμβούλων μηχανικών. Η αξιοπιστία αυτή σχετίζεται με την σαφή περιγραφή των απαιτήσεων της ΕΑΑ από τους συμβούλους μηχανικούς.

-Η επιτυχημένη ή όχι επιλογή των συγκεκριμένων συμβούλων - συνεργατών.

Υπάρχει επαρκής πείρα και το ανάλογο επιστημονικό προσωπικό που θα φέρουν τη μελέτη / υλοποίηση / παρακολούθηση του έργου σε αίσιο τέλος;

Δηλαδή, θα εκτιμηθούν σωστά:

-η αποτίμηση των αναγκών της περιοχής

-ο προσδιορισμός των πελατών / επισκεπτών

-η διαμόρφωση των εναλλακτικών σεναρίων για το χαρακτήρα του κέντρου και η επιλογή της βέλτιστης λύσης

-η προμελέτη της κατασκευής

-ο προσδιορισμός του βέλτιστου κόστους κατασκευής / απόδοσης της επένδυσης

-η χρηματοοικονομική ροή της επένδυσης.

### Η ιδανική ροή

Με βάση την αξιοπιστία και την ελκυστικότητα του master plan, η ΕΑΑ προσπαθεί να προσελκύσει τα αναγκαία κεφάλαια για την επένδυση, απευθυνόμενη σε τράπεζες, άλλους επενδυτές, πελάτες / χρήστες του κέντρου κ.λπ.

Διαμορφώνεται το χρηματοδοτικό σχήμα, οι σχέσεις του οποίου αποτυπώνονται σε σχετικό συμφωνητικό, με τη βοήθεια εμπειρών και εξειδικευμένων δικηγορικών γραφείων. Στην περίπτωση πολύ μεγάλων επενδύσεων και ξένων επενδυτών,

είναι πιθανό να εμπλακούν και εξειδικευμένοι τεχνικοί ή οικονομικοί σύμβουλοι.

Μετά την εξασφάλιση των παραπάνω, ξεκινάει πλέον η διαδικασία υλοποίησης της επένδυσης. Ορίζεται ο σύμβουλος διοίκησης του έργου (project manager), που μπορεί να είναι εξειδικευμένη ομάδα τεχνοκρατών της ίδιας της ΕΑΑ ή ακόμη και ένας ανεξάρτητος τρίτος σύμβουλος, ο οποίος αναλαμβάνει την επιλογή των μελετητών, άλλων συμβούλων, των κατασκευαστών, των προμηθευτών καθώς και το συντονισμό τους. Μια σειρά συμφωνητικά διαμορφώνονται για την αποτύπωση των σχέσεων μεταξύ των εμπλεκόμενων. Βασικό καθήκον και στόχος η διασφάλιση της ασφάλειας και της ποιότητας, το χρονοδιάγραμμα, το προϋπολογισμένο κόστος και η χρηματοοικονομική ροή του έργου.

Αναπροσαρμόζονται κάποιες προδιαγραφές σύμφωνα με τις απαιτήσεις κάποιων από τους μελλοντικούς πελάτες, που έχουν ήδη εκ των προτέρων συμφωνήσει να ενοικιάσουν ή να αγοράσουν χώρους στο κέντρο.

Εκπονούνται οι μελέτες εφαρμογής και τα τεύχη δημοπράτησης.

Γίνεται η επιλογή του βασικού αναδόχου και αρχίζει η κατασκευή του έργου. Παράλληλα, η ΕΑΑ, με βάση το master plan, ξεκινά την προσπάθεια για προσέλκυση των υπόλοιπων πελατών που θα αξιοποιήσουν το κέντρο, κάνοντας συμφωνίες οι οποίες συνήθως περιέχουν αυστηρότατους χρονικούς περιορισμούς.

Στην ιδανική περίπτωση, το έργο προχωρεί κανονικά και κατασκευάζεται άρτιο και ασφαλές. Δηλαδή, με τα επιθυμητά ποιοτικά χαρακτηριστικά, το προϋπολογιζόμενο κόστος και σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του master plan.

### Τα προβλήματα

Το να «πάνε όλα κατ' ευχήν» δεν είναι όμως ο κανόνας, καθώς μια ιδιωτική επένδυση στο real estate, συνδυάζει τις αβεβαιότητες που απορρέουν από τη φύση της ίδιας της επένδυσης, καθώς και κινδύνους που προέρχονται από τη μελέτη και κατασκευή, η οποία από τη μοναδικότητα και την πολυπλοκότητά της θεωρείται ιδιαίτερα επισφαλής και αβέβαιη.

**Α) Αρχική φάση σχεδιασμού:** -Μία αστοχία στη διερεύνηση των νομικών προϋποθέσεων της επένδυσης από τους δικηγόρους ή τους συμβολαιογράφους ενδέχεται να προκαλέσει καθυστερήσεις ή και ακύρωσή της.

-Κακή διαχείριση και σύνταξη των συμβολαίων μεταξύ των εμπλεκόμενων μπορεί να προκαλέσει επιβάρυνση των επενδυτών, μείωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και της λειτουργικότητας του έργου, καθυστερήσεις και τελικά μείωση της απόδοσης της επένδυσης.

-Αστοχίες στις εκτιμήσεις και στο σχεδιασμό του master plan είναι δυνατό να αποθαρρύνουν ή να επιβαρύνουν σημαντικά τους επενδυτές, να αποβούν καταστροφικές για την επένδυση και να προκαλέσουν ανεπανόρθωτες βλάβες στην εικόνα (brand name) της Εταιρείας Ανάπτυξης Ακινήτων (ΕΑΑ).

**Β) Φάση υλοποίησης:** -Αστοχίες στη διοίκηση ή κακές εκτιμήσεις κατά τη διαχείριση της κατασκευής (project management) καθυστερούν το έργο, ανεβάζουν το κόστος και μειώνουν την ποιότητά του.

-Κατασκευαστικές αστοχίες ή καθυστερήσεις των εργολάβων, υπεργολάβων και προμηθευτών προκαλούν ανάλογα προβλήματα.

-Πέρα όμως από τις ευθύνες που ανάγονται στον ανθρώπινο παράγοντα, υπάρχουν και τα έκτακτα, απρόβλεπτα ζημιόγωνα γεγονότα, όπως ατυχήματα, θεομηνίες και άλλα, τα οποία, εκτός του άμεσου κόστους, μπορούν ενίοτε να δημιουργήσουν δυσεπίλυτες διενέξεις για τον προσδιορισμό των υπευθύνων, με απρόβλεπτες συνέπειες για την επένδυση.

**Γ) Φάση παραγωγικής λειτουργίας:** Ακόμη και αν το κατασκευαστικό μέρος του έργου τελειώσει με τις καλύτερες προϋποθέσεις, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις όπου η επένδυση κατά τη διάρκεια της παραγωγικής λειτουργίας του έργου μπορεί να επιβαρύνεται με πρόσθετα έξοδα και «φθοροποιούς» διαδικασίες.

-Τέλος, στην αποπερατωμένη κατασκευή, είναι δυνατό να εμφανιστούν αστοχίες από «κρυφά ελαττώματα», οι οποίες δημιουργούν προβλήματα στους τελικούς χρήστες και τους οδηγούν σε διεκδικήσεις για την αποκατάσταση τόσο των άμεσων ζημιών (βασίζόμενοι στην κατά τον Αστικό Κώδικα «δεκαετή εγγύηση του κατασκευαστή») όσο και των έμμεσων οικονομικών απωλειών που υπέστησαν εξαιτίας της αστοχίας.

### Καθυστερήσεις

Πέρα από τον κίνδυνο της υπέρβασης κόστους, βασική αστοχία σε μια επένδυση real estate είναι η χρονική καθυστέρηση. Αυτό γιατί δεν δημιουργεί μόνο προβλήματα απόσβεσης της επένδυσης, αλλά επισύρει συνήθως υπέρογκες αποζημιώσεις προς τους πελάτες / χρήστες των κτηρίων, καθώς οι καθυστερήσεις που προκαλούνται στα επιχειρηματικά τους σχέδια μπορούν να στοιχειοθετήσουν αποζημιώσεις για σημαντικές απώλειες εσόδων. Σε ανάλογες περιπτώσεις, η δυσφήμιση των επενδυτών αποτελεί επίσης ένα από τα κύρια προβλήματα που πρέπει να αποφευχθούν.

Ένα άλλο κρίσιμο ζήτημα είναι ο καταμερισμός και η απόδοση ευθυνών για την αποκατάσταση κάποιας ζημιάς. Πολύ συχνά δημιουργούνται επιζήμιες καθυστερήσεις για το διακανονισμό των ευθυνών, ιδιαίτερα όταν το θέμα οδεύει προς τα δικαστήρια. Επιπλέον, ακόμη και όταν υπάρξει κάποια θετική έκβαση των διεκδικήσεων διά της δικαστικής οδού, δεν είναι απόλυτα βέβαιο πως ο καταδικασθείς θα είναι σε θέση να καταβάλει το αντίστοιχο τίμημα.

## Ασφαλιστική αγορά

Οι παραπάνω αβεβαιότητες που περιγράψαμε δημιουργούν ένα «εκρηκτικό» μείγμα, το οποίο απειλεί κάθε επένδυση στο real estate. Η διεθνής εμπειρία, όμως, προσφέρει αξιόπιστες λύσεις για το δραστικό περιορισμό αυτών των αβεβαιοτήτων, κυρίως μέσα από τη διάχυση και εκχώρηση των κινδύνων και των ευθυνών, μέσω κατάλληλων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σε ασφαλιστικές εταιρείες που λειτουργούν και είναι σε θέση να καλύπτουν παρόμοιους κινδύνους.

«Κλειδί» στην επιτυχία ενός προγράμματος real estate, είναι η διεξοδική διαχείριση και ορθολογική ασφάλιση κινδύνων (insurance & risk management). Δεσπόζουσας σημασίας είναι η ασφάλιση επαγγελματικής αστικής ευθύνης (διεθνώς γνωστή ως professional indemnity insurance), η οποία αποτελεί το πλέον ουσιαστικό τεκμήριο αξιοπιστίας των παρεχόντων υπηρεσίες και «εργαλείο» διασφάλισης των συμφερόντων των πελατών τους.

Οι παρέχοντες υπηρεσίες κάθε είδους (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, μελετητές, οικονομολόγοι, ασφαλιστές κ.λπ.) είναι υποχρεωμένοι να διαθέτουν σε διαρκή ισχύ επαρκή ασφαλιστική κάλυψη υπέρ του εργοδότη τους. Με τη συγκεκριμένη ασφάλιση καλύπτονται οι απαιτήσεις του ίδιου του εργοδότη ή και αξιώσεις τρίτων, που ανάγονται σε αμέλεια, λάθος ή παράλειψη του αντίστοιχου ασφαλιζόμενου επαγγελματία, ο οποίος παρέχει υπηρεσίες συμβούλου.

Το κατασκευαστικό μέρος της επένδυσης καλύπτεται κυρίως από την ασφάλιση έργου «κατά παντός κινδύνου», κλασική μέθοδος, διαδεδομένη διεθνώς και γνωστή ως «contractors's all risk».

Καλύπτει κάθε ζημιά στο κατασκευαζόμενο έργο, σε τρίτους, στα μηχανήματα και στις εργοταξιακές εγκαταστάσεις, καθώς και σε προϋπάρχουσα περιουσία.

Οι καλυπτόμενες ζημιές μπορούν να προέρχονται από λόγους ανωτέρας βίας, λανθασμένης μελέτης, κακοτεχνίας, ελαττωματικού υλικού ή τυχαίων γεγονότων, που μπορεί να επέλθουν κατά τη φάση της κατασκευής ή κατά την αρχική περίοδο της λειτουργίας του έργου αμέσως μετά την αποπεράτωσή του (περίοδος συντήρησης).

Ένα σημαντικό εργαλείο εξασφάλισης των επενδυτών στο χώρο του real estate είναι η ασφάλιση της «10ετούς εγγύησης κατασκευής», γνωστής διεθνώς ως «garantie decennale» ή «inherent structural defects». Εκφράζει, κατά βάση, την «εγγύηση της κατασκευής για ευστάθεια του φέροντος οργανισμού και αντοχή της στο χρόνο». Καλύπτει ζημιές που εκδηλώνονται μετά την παράδοση της κατασκευής και οι οποίες ανάγονται σε «κρυφά ελαττώματα», μη αντιληπτά κατά την παραλαβή της από τους ιδιοκτήτες / χρήστες.

Συμφωνείται εκ των προτέρων με την έναρξη της κατασκευής και αποτελεί καταρχήν απαίτηση του κύριου του έργου / χρηματοδότη, του οποίου τα συμφέροντα πρωτίστως εξασφαλίζει.

Συνδυάζεται κατά κανόνα με τη διενέργεια ειδικών τεχνικών ελέγχων, από κατάλληλα διαπιστευμένο ανεξάρτητο φορέα τεχνικών ελέγχων και επιθεωρήσεων, διαδικασία που συμβάλλει στην ποιότητα και ελαχιστοποιεί την πιθανότητα αστοχιών.

Επισημαίνεται πως η ασφάλιση της 10ετούς εγγύησης της κατασκευής, σε συνδυασμό με τη διαδικασία τεχνικού ελέγχου και επιθεώρησης, θεωρείται ο καλύτερος τρόπος διασφάλισης του κύριου του έργου / χρηματοδότη, αλλά και των μετέπειτα ιδιοκτητών-χρηστών, γι' αυτό το λόγο χρησιμοποιείται και ως σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα από τις Εταιρείες Ανάπτυξης Ακινήτων.

Το «μενού» των ασφαλίσεων για ιδιωτικές επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων, συμπληρώνεται και από μια σειρά άλλων «εργαλείων», όπως η «ασφάλιση απωλειών εσόδων-κερδών» για την κάλυψη έκτακτων επειγουσών δαπανών, σε περίπτωση ζημιάς, η «ασφάλιση έναντι οικονομικών συνεπειών από εργατικά ατυχήματα» και η «ασφάλιση έναντι απώλειας αναμενόμενων εσόδων από μη έγκαιρη χρήση του έργου».

Για την περίοδο εκμετάλλευσης, μπορούν να χρησιμοποιηθούν εξειδικευμένες ασφαλίσεις όπως ασφάλιση «αποπερατωμένου έργου» έναντι κινδύνων από ανωτέρα βία ή τυχαία ζημιογόνα γεγονότα, ασφάλιση «μηχανικών βλαβών μηχανολογικού εξοπλισμού», ασφάλιση «αστικής ευθύνης έναντι τρίτων (public liability)».

## Ασφαλιστικός σύμβουλος

Είναι χρήσιμο να επισημανθεί ότι η όποια ασφαλιστική κάλυψη δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη γνωστή ελληνική πρακτική ούτε να γίνεται στο πλαίσιο της λογικής «για τα μάτια του κόσμου». Είναι σαφές ότι θα πρέπει να αποτελεί αντικείμενο ενδελεχούς και υπεύθυνης μελέτης της συγκεκριμένης επένδυσης, από έμπειρο ασφαλιστικό σύμβουλο (broker), δηλαδή, ασφαλιστή ο οποίος διαθέτει κατάλληλη ασφαλιστική τεχνογνωσία και επαρκή ασφαλιστική κάλυψη της επαγγελματικής του ευθύνης. Επιπλέον, είναι σε θέση να κατανοεί τις ιδιαιτερότητες και τους κινδύνους των τεχνικών έργων και των παραγωγικών επενδύσεων.

Ο ασφαλιστής, είναι απαραίτητο να πλαισιώνει εξ αρχής την ομάδα των επιλεγμένων συμβούλων του φορέα ανάπτυξης ακινήτων. Προς τούτο, κρίνεται σκόπιμο να τονιστεί πως οι υπηρεσίες του πραγματικού ασφαλιστικού συμβούλου πρέπει να επεκτείνονται πέρα από την υλοποίηση των κατάλληλων ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Η συμβολή του είναι καθοριστική, τόσο στις διαπραγματεύσεις με τους υπόλοιπους συντελεστές του έργου / της επένδυσης όσο και στις διαδικασίες πιθανών αποζημιώσεων.

Οι παραπάνω αρχές, για να είναι γόνιμες στο χώρο του real estate και στη χώρα μας, θα πρέπει να γίνουν απόλυτα σεβαστές, εφαρμοζόμενες σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική που τις έχει καθιερώσει.

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΟΥΤΙΝΑΣ**, Μηχανικός ΕΜΠ & ENSPM Γαλλίας. Εργάστηκε για αρκετά χρόνια ως μηχανικός στη ΔΕΗ και από το 1992 απέκτησε εμπειρία σε πολυεθνικό ασφαλιστικό όμιλο. Δραστηριοποιείται ως εξειδικευμένος μεσίτης - σύμβουλος ασφαλίσεων και είναι διαχειριστής της Γ. Κουτίνας ΑΕ - Μεσίτες Ασφαλίσεων & Αντασφαλίσεων ( [www.gkoutinas.gr](http://www.gkoutinas.gr) ).

---

© 1996 - 2011, Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ - Π. ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ & ΣΙΑ Α.Ε. - ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η αναδημοσίευση, η αναπαραγωγή, ολική, μερική ή περιληπτική ή κατά παράφραση ή διασκευή απόδοση του περιεχομένου του παρόντος web site με οποιονδήποτε τρόπο, ηλεκτρονικό, μηχανικό, φωτοτυπικό, ηχογράφησης ή άλλο, χωρίς προηγούμενη γραπτή άδεια του εκδότη. Νόμος 2121/1993 και κανόνες Διεθνούς Δικαίου που ισχύουν στην Ελλάδα.