

Κτηματαγορά

► Το 2015, σημαντικός αριθμός από τα 200 διαμερίσματα, αξίας 157,2 εκατ. ευρώ του 41 ορόφων ουρανοξύστη Maine Tower, που πωλούνταν από τα σχέδια, κατέληξαν σε Έλληνες.



ΒΡΕΤΑΝΙΚΟ REAL ESTATE

ΕΓΚΛΩΒΙΣΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΝΗΣΙ ΟΙ «ΕΛΛΗΝΕΣ ΤΩΝ ΜΕΤΡΗΤΩΝ»

Η πτώση των τιμών λόγω του επικείμενου Brexit προκαλεί ανησυχίες σε όσους έσπευσαν να επενδύσουν στην κτηματαγορά της χώρας κατά το μνημονιακό αλαλούμ της περιόδου 2010-2013. Τα deals των αγαπημένων πελατών των Λονδρέζων μεσιτών, οι offshore και η άποψη των ειδικών.

ΤΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟΥ
ddelevegos@ethnos.gr

Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ που είχαν αποδώσει οι Βρετανοί μεσίτες στους εύπορους αγοραστές από τη χώρα μας ακινήτων στο Λονδίνο ήταν «Έλληνες των μετρητών». Οχι άδικα, καθώς την περίοδο 2010-2013, οπότε η ελληνική οικονομία κλυδωνιζόταν υπό το «σκληρό ροκ» της εισόδου στο μνημόνιο, ένα ουκ

ευκαταφρόντο ποσό από τα περίπου 60 δισ. ευρώ που υπολογίζουν οι τράπεζες ότι έφυγαν, τότε, από τις ελληνικές καταθέσεις, επενδύθηκε σε βρετανικά ακίνητα. Οι αγορές ακινήτων, με αξία ακόμη και άνω του 1 εκατ. ευρώ, πολλές φορές με μετρητά και χωρίς ιδιαίτερα παζάρια, μετέτρεψαν, κυρίως την πρώτη τριετία του μνημονίου, τους Έλληνες στους αγαπημένους πελάτες των μεσιτών στην πρωτεύουσα της Γηραιάς Αλβιώνας.

Τη διετία 2010-2011 οι ελληνικές επενδύσεις στα βρετανικά ακίνητα ξεπέρασαν αυτές των Ρώσων και των Αράβων, καθώς

ο φόβος της επιστροφής στη δραχμή είχε μετατρέψει τα σπίτια από το Marylebone του Ανατολικού Λονδίνου έως το Mayfair, δυτικά της βρετανικής πρωτεύουσας, σε ένα από τα ασφαλέστερα επενδυτικά καταφύγια. Ωστόσο, αυτό που τότε δεν είχε προβλεφθεί ήταν το δημοψήφισμα του Ιουνίου 2016, όπου επικράτησε η αποχώρηση της Μεγάλης Βρετανίας από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι επιπτώσεις της συμφωνί-



✓ Η μακρά λίστα των επενδυτών στο λονδρέζικο real estate περιλαμβάνει τον επιχειρηματία Ανδρέα Στέγγο, τους εφοπλιστές Γιάννη Χανδρή και Πίτερ Λιβανό, αλλά και τον Νίκο Παπανδρέου (γιο του Ανδρέα), ο οποίος φέρεται να διαθέτει διαμέρισμα στο επιβλητικό One Hyde Park, δίπλα στο Harrods.



18%

η πτώση των τιμών στο κεντρικό Λονδίνο σε σχέση με το 2014, γεγονός που αποδίδεται όχι μόνο στο Brexit αλλά και στην αύξηση του φόρου χαρτοσήμου, που αύξησε το κόστος αγοράς πολυτελών σπιτιών.

52%

των τίτλων ιδιοκτησίας ελέγχεται από αγνώστου ταυτότητας εταιρείες στο Λονδίνο, ενώ το 91% των διεθνών εταιρειών, που έχουν υπό την κυριότητά τους βρετανικά ακίνητα, βρίσκονται σε φορολογικούς παραδείσους.

ρα, σε σχέση με τις μισθολογικές απολαβές.

Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτήτες ακινήτων στο Λονδίνο θα πρέπει να περιμένουν αρκετά μέχρι να πουλήσουν σε τιμή υψηλότερη συγκριτικά με την τιμή αγοράς. Σύμφωνα με την εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών Savills, οι τιμές στο κεντρικό Λονδίνο, που αντιπροσωπεύει το 5% έως 10% του συνόλου των αξιών, προβλέπεται να υποχωρήσουν κατά 5% φέτος, 1% το 2019, ενώ αναμένεται να σταθεροποιηθούν το 2020 και να ενισχυθούν σημαντικά, κατά 5%, το 2021, οπότε θα έχει ολοκληρωθεί η μεταβατική περίοδος του Brexit. Ενδεικτικό των κλυδωνισμών της βρετανικής αγοράς ακινήτων είναι το γεγονός ότι στο κεντρικό Λονδίνο οι τιμές από το 2014, οπότε έφτασαν στο peak, υποχώρησαν κατά 18,4%, πτώση που αποδίδεται όχι μόνο στο Brexit αλλά και στην αύξηση του φόρου χαρτοσήμου επί των ημερών του υπουργού Οικονομικών George Osborne, ο οποίος αύξησε το κόστος αγοράς πολυτελών σπιτιών.

LONDON CALLING

Η λονδρέζικη κτηματαγορά αποτελούσε διαχρονικά τον «μαγνήτη» των Ελλήνων «Κροίσων» όχι μόνο λόγω των ισχυρών προοπτικών αύξησης των τιμών αλλά και επειδή εξασφαλίζει ιδιωτικότητα. Το 52% των τίτλων ιδιοκτησίας ελέγχεται από αγνώστου ταυτότητας εταιρείες στο Λονδίνο, ενώ το 91% των διεθνών εταιρειών που έχουν υπό την κυριότητά τους βρετανικά ακίνητα βρίσκονται σε φορολογικούς παραδείσους, σύμφωνα με έκθεση της Διεθνούς Διαφάνειας.

Με άλλα λόγια, τα ελληνικού... χρώματος deals είναι δύσκολα ανιχνεύσιμα. Ωστόσο, διατηρώντας κρυφή την ταυτότητα των αγοραστών, Βρετανοί μεσίτες έχουν αποκαλύψει ορισμένες συναλλαγές. Έτσι το 2015, οπότε το πολιτικό και οικονομικό τοπίο στην Ελλάδα ήταν ομιχλώδες, σημαντικός αριθμός από τα 200 διαμερίσματα, συνολικής αξίας 157,2 εκατ. ευρώ, του 41 ορόφων ουρανοξύστη Maine Tower, που πωλούνταν από τα σχέδια, κατέληξαν σε Ελληνες. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης; Από περίπου 400.000 ευρώ για ένα στούντιο έως 1,4 εκατ. ευρώ για διαμέρισμα τριών υπνοδωματίων, με τον ουρανοξύστη, που διαθέτει γυμναστήριο, κινηματογράφο και ιδιωτική βιβλιοθήκη, να ολοκληρώνεται το 2019. Αλλά και το One Hyde Park, που βρίσκεται δίπλα στη γνωστή αλυσίδα καταστημάτων Harrods, είναι ένα από τα ακριβότερα συγκροτήματα κατοικιών του Λονδίνου με Ελληνες ενοίκους. Σε αυτό, όπως αναφέρουν οι πληροφορίες, Ελληνες εφοπλιστές αγόρασε πριν από μερικά χρόνια διαμέρισμα έναντι 20 εκατ. ευρώ, ενώ ο Νίκος Παπανδρέου (γιος του Ανδρέα Παπανδρέου) φέρεται να διαθέτει διαμέρισμα στο επιβλητικό κτίριο.

Η μακρά λίστα των επενδυτών περιλαμβάνει τον επιχειρηματία Ανδρέα Στέγγο, τους εφοπλιστές Γιάννη Χανδρή και Πίτερ Λιβανό, αλλά και Ελληνες που εκτιμάται ότι θα πληγούν πολύ περισσότερο, σε σύγκριση με τους ισχυρούς εκπροσώπους του επιχειρείν, από την πτώση των τιμών λόγω Brexit. Πρόκειται, όπως αναφέρουν μεσίτες, για όσους επένδυσαν στην αγορά κατοικίας στη Μεγάλη Βρετανία «κομπόδεμα» εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ, αλλά και για όσους δανείστηκαν για να αγοράσουν κατοικία στο Λονδίνο ή στις παρυφές της βρετανικής πρωτεύουσας, όπως, για παράδειγμα, υψηλόμισθοι εργαζόμενοι. ●

ΑΝΑΛΥΣΗ



ΓΡΑΦΕΙ
Ο ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ
πρόεδρος ULI και διευθύνων σύμβουλος
8G Capital Partners Ltd

Τα χειρότερα είναι μπροστά

Παραδοσιακά, στη Μεγάλη Βρετανία ίσχυε το αξίωμα «safe as houses». Οι κατοικίες δηλαδή θεωρούνταν διαχρονικά ως ο πλέον ασφαλής προορισμός για την τοποθέτηση κεφαλαίων. Ωστόσο, το δόγμα αυτό φαίνεται να καταρripτείται, ενδεχομένως ανεπιστρεπτή. Οι τιμές στο Λονδίνο πέφτουν για πρώτη φορά από το 2009, ενώ αντίθετοι άνεμοι έχουν εμφανιστεί σε όλη την αγορά. Από την πλευρά της ζήτησης παρατηρούμε υποχώρηση του μεταναστευτικού ρεύματος, που συνεπάγεται μείωση των κατοίκων και του αγοραστικού ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα, ενώ τα επιτόκια έχουν πλέον αφήσει τα ιστορικά χαμηλά. Σε μια προσπάθεια αποθάρρυνσης των «Buy to Let Investors» και ενίσχυσης των αγοραστών πρώτης κατοικίας, η αγορά επενδυτικής κατοικίας τιμωρείται με επιπρόσθετα τέλη μεταβίβασης 3%, ενώ τα κεφαλαιουχικά κέρδη φορολογούνται με 28% (έναντι 20%). Την ίδια στιγμή, στο συνέδριο των Συντηρητικών η Βρετανίδα πρωθυπουργός Τερέζα Μέι εξεδήλωσε πρόθεση για επιπρόσθετη επιβάρυνση 3% στην αγορά αν ο αγοραστής δεν είναι φορολογικός κάτοικος της χώρας.

Η κατάσταση ενδέχεται να χειροτερέψει δραματικά με την αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Τον Σεπτέμβριο ο διοικητής της Τράπεζας της Αγγλίας, Mark Carney, είχε κάνει λόγο για ενδεχόμενη πτώση τιμών έως και 35% σε περίπτωση σκληρού Brexit, το οποίο δεν μπορεί να αποκλειστεί μετά τις τελευταίες πολιτικές εξελίξεις. Προβλέπουμε ότι οι τιμές στο Λονδίνο, στο καλό σενάριο, θα ενισχυθούν ελαφρώς, ενώ στο κακό, δηλαδή σε περίπτωση σκληρού Brexit, θα υποχωρήσουν σημαντικά. Ως αποτέλεσμα, θα λέγαμε ότι όσοι Ελληνες αγόρασαν ακίνητο τα τελευταία χρόνια στο Λονδίνο θα πρέπει να αναθεωρήσουν τις προσδοκίες τους για υπεραξίες σήμερα ή τα επόμενα χρόνια, τουλάχιστον, έως ότου ξεκαθαρίσει το τοπίο αναφορικά με το Brexit.

ας για Brexit -της οποίας το 585 σελίδων προσχέδιο έχει προκαλέσει πολιτικό σεισμό τις τελευταίες ημέρες στην Αγγλία- αγγίζουν άμεσα όσους αγόρασαν τις «καλές εποχές» ακίνητο στη χώρα.

ΑΠΟΤΟΜΗ «ΒΟΥΤΙΑ»

Σύμφωνα με στοιχεία που η Βρετανία έχει παράσχει στο παρελθόν στην Ελλάδα, ξεπερνούν τους 3.200 οι Ελληνες που διαθέτουν κατοικία στη χώρα, αριθμός που είχε οδηγήσει, στα τέλη του 2015, τον τότε υφυπουργό Οικονομικών Τρύφωνα Αλεξιάδη να μιλήσει για τη θεσμοθέτηση ΕΝΦΙΑ εξωτερικού, εγχείρημα που παρέμεινε στο συρτάρι. Υπολογίζεται ακόμη ότι το διάστημα 2010-2012, σε ετήσια βάση, οι Ελληνες δαπανούσαν περίπου 300-340 εκατ. ευρώ ευρώ στη λονδρέζικη αγορά ακινήτων, αποκτώντας ιδιοκτησίες τις οποίες σε πολλές περιπτώσεις επέλεξαν να διατηρούν κενές. Το Brexit, όμως, έχει ανατρέψει κάτι που θεωρούνταν δεδομένο για πολλά χρόνια: ότι η ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων στο Λονδίνο θα συνεχιστεί επί μακρόν. Σύμφωνα με τα στοιχεία της

βρετανικής στατιστικής υπηρεσίας, το διάστημα 2015-2017 ο εισερχόμενος πληθυσμός στο Λονδίνο, με αντικείμενο είτε την εργασία είτε την απασχόληση, υποχώρησε κατά 30.000 άτομα σε σχέση με πριν από μία τριετία. Η μείωση του πληθυσμού σημαίνει την υποχώρηση της ζήτησης για κατοικίες και κατ'επέκταση των τιμών. Όπως εξηγεί ο πρόεδρος του φορέα Urban Land Institute και διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας 8G Capital Partners Ltd, Τάσος Κοτζαναστάσης, σε αυτό το σημείο του κύκλου οι τιμές στο Λονδίνο ξεφουσκώνουν ύστερα από παρατεταμένη άνοδο, με τους αγοραστές να αναζητούν πλέον καλύτερες ευκαιρίες στην επαρχία.

Όπως εξάλλου έχει προβλέψει ο οίκος αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας Moody's, οι τιμές θα κινηθούν οριακά ανοδικά στην περίπτωση ενός ομαλού Brexit, ενώ θα υποχωρήσουν βίαια εάν δεν υπάρξει οριστική συμφωνία (σκληρό Brexit). Ωστόσο, ακόμη και εάν υπάρξει ήπιο Brexit, η μεταβατική συμφωνία θα σηματοδοτήσει αβεβαιότητα, θέτοντας σε κίνδυνο τις τιμές των κατοικιών, όπως εξηγούν οικονομολόγοι.

Την ίδια στιγμή τα επιτόκια, που είναι κρίσιμης σημασίας για την πορεία των τιμών ακινήτων, έχουν αρχίσει σταδιακά να ενισχύονται, ενώ παρέμεναν για πολλά χρόνια σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Η άνοδος αυτή, όπως εξηγούν οι αναλυτές, θα επηρεάσει το Λονδίνο, περισσότερο συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές της Αγγλίας, επειδή η αξία των ενυπόθηκων δανείων στη βρετανική πρωτεύουσα είναι η υψηλότερη, ενδεχομένως σε όλη τη χώ-