

Δεν αγοράζουν ούτε ακίνητα οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές

Λόγω έλλειψης κτηματολογίου, γραφειοκρατίας και αλλαγών στη φορολογία

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Συνεχίζουν να απέχουν από την εγχώρια αγορά ακινήτων οι μεγάλοι ξένοι θεσμικοί επενδυτές, οι οποίοι αποθαρρύνονται από μια σειρά δομικών προβλημάτων, αρχής γενομένης από την εξαιρετικά χαμηλή επίδοση της τοπικής κτηματαγοράς, σε ζητήματα διαφάνειας.

Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς ακινήτων, θα περίμενε κανείς η πτώση των τιμών τα τελευταία χρόνια, σε συνδυασμό με την πρόσφατη σταθεροποίηση της οικονομίας, να λειτουργήσει ως δέλεαρ όχι μόνο για τα επενδυτικά κεφάλαια υψηλού ρίσκου, που όντως έχουν την Ελλάδα στα ραντάρ τους, αλλά και για μεγάλους «παίκτες» του εξωτερικού.

Ωστόσο, το δέλεαρ των υψηλών αποδόσεων και των χαμηλών τιμών δεν φαίνεται να είναι αρκετό για να συμβεί κάτι τέτοιο. Ζητήματα όπως το ελλιπές κτηματολόγιο, η απουσία αξιόπιστων δεικτών τιμών ακινήτων, η έλλειψη πληροφόρησης αναφορικά με τον όγκο των συναλλαγών ακινήτων, θέματα θεσμικού και κανονιστικού χαρακτήρα, σαν την πολυδαίδαλη πολεοδομική νομοθεσία και την ελλιπή εφαρμογή της, βρίσκονται ψηλά στη λίστα των ξένων funds, όταν λαμβάνουν αποφάσεις επένδυσης ή μη σε μια αγορά ακινήτων. Σε όλα τα παραπάνω, η Ελλάδα βαθμολογείται «κάτω από τη βάση», ιδίως αν συγκριθεί με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.

Σύμφωνα μάλιστα με την τελευταία έκθεση της Jones Lang LaSalle (JLL) για τη διαφάνεια στην παγκόσμια αγορά ακινήτων, η Ελλάδα σημειώνει περαιτέρω υποχώρηση σε σύγκριση με την προηγούμενη έρευνα, με αποτέλεσμα να βρίσκεται πλέον στη 43η θέση επί συνόλου 100 χωρών παγκοσμίως, αλλά και μεταξύ των ουραγών στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Συνολικά στην Ευρώπη, η ελληνική αγορά ακινήτων ξεπερνά σε διαφάνεια μόνο την Κροατία, τη Σερβία και τη Βουλγαρία, ενώ υπολείπεται τόσο της Ρουμανίας όσο και της Τουρκίας και της Ρωσίας. Στην αντίστοιχη έρευνα του 2016 (γίνεται κάθε δύο χρόνια), η Ελλάδα βρισκόταν στην 37η θέση, ενώ σε εκείνη του 2014 στην 33η θέση.

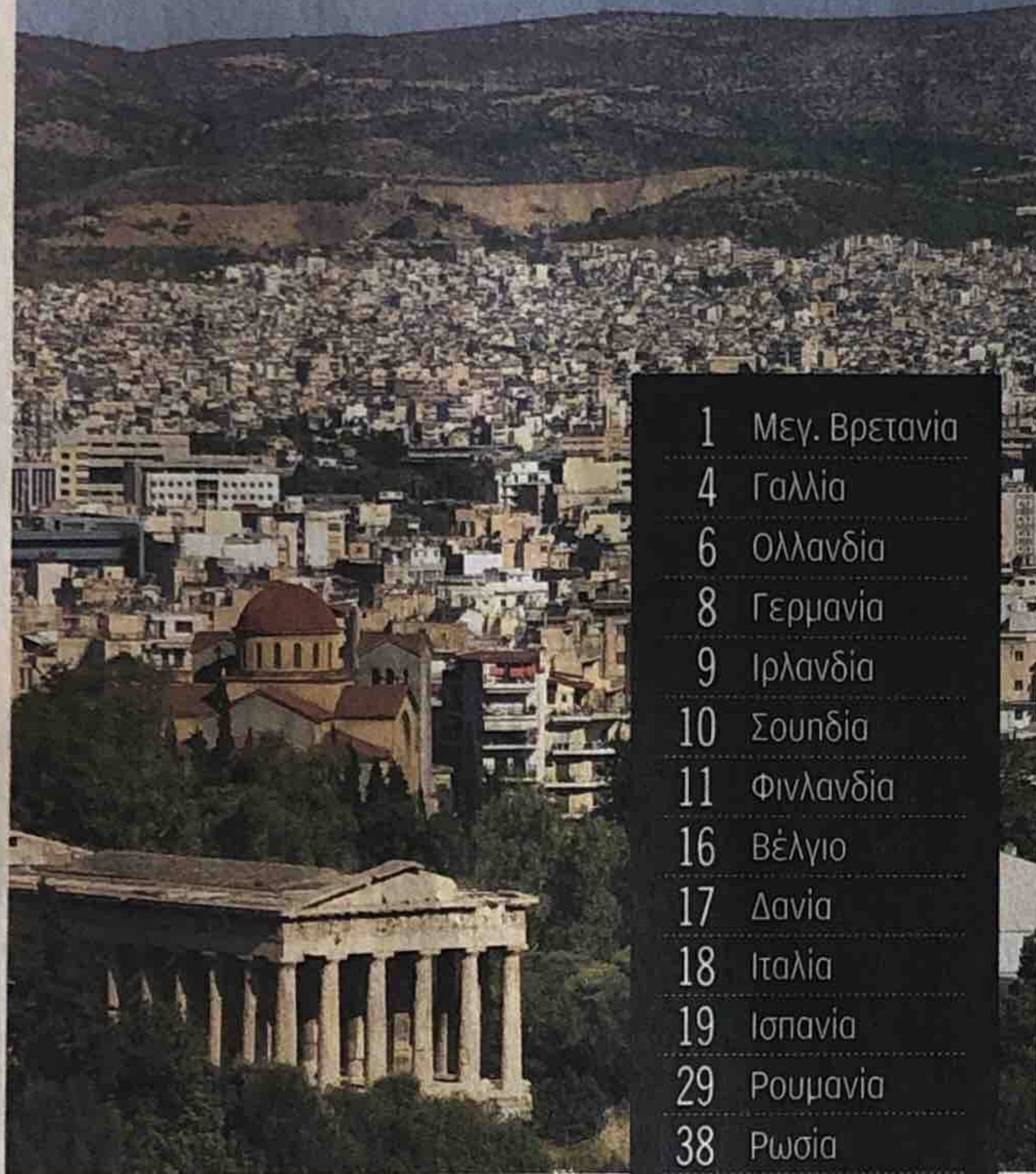
Το ακόμα χειρότερο είναι ότι η ελληνική αγορά κατοικίας δεν υποχωρεί πλέον, μόνο επειδή βελτιώνονται άλλες χώρες με ταχύτερο ρυθμό, αλλά γιατί όντως προκύπτει επιδείνωση του επιπέδου διαφάνειας, κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά τα τελευταία χρόνια.

Όπως σημειώνει στην «Κ» η κ. Δίκα Αγαπητίδου, επικεφαλής της Αθηναϊκής Οικονομικής-JLL, «η επιδείνωση της θέσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων οφείλεται κατά βάση στις στρεβλώσεις που έχουν δημιουργηθεί στην

ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

Μεταξύ των ουραγών της Ευρώπης η ελληνική αγορά ακινήτων

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗ



- 1 Μεγ. Βρετανία
- 4 Γαλλία
- 6 Ολλανδία
- 8 Γερμανία
- 9 Ιρλανδία
- 10 Σουηδία
- 11 Φινλανδία
- 16 Βέλγιο
- 17 Δανία
- 18 Ιταλία
- 19 Ισπανία
- 29 Ρουμανία
- 38 Ρωσία
- 41 Τουρκία
- 43 Ελλάδα**
- 44 Κροατία
- 47 Σερβία
- 49 Βουλγαρία

Ο δείκτης διαφάνειας διαμορφώνεται με βάση εκατοντάδες παραμέτρους, όπως η ύπαρξη σαφούς και σταθερού πλαισίου λειτουργίας της αγοράς ακινήτων (πολεοδομικό, φορολογικό κ.τ.λ.), η αυστηρή εφαρμογή των νόμων, η ύπαρξη σημαντικού όγκου επενδύσεων και αγοραπωλησιών και η ακρίβεια και η επάρκεια στοιχείων, όπως ο αριθμός συναλλαγών και οι αξίες των ακινήτων.

ΠΗΓΗ: Jones Lang LaSalle

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

«Εξωτική» χαρακτηρίζεται η ελληνική αγορά ακινήτων από τους περισσότερους ξένους επενδυτές.

αγορά κατοικίας, ως αποτέλεσμα της ταχείας εισόδου σε αυτήν επενδυτών από χώρες εκτός Ε.Ε., χωρίς τη δέουσα επίβλεψη».

Σύμφωνα με την κυρία Αγαπητίδου, οι συναλλαγές στην αγορά κατοικίας που συνδέονται με το πρόγραμμα χορήγησης αδειών διαμονής είναι ως επί το πλείστον αδιαφανείς, καθώς ουδείς μπορεί να πει μετά βεβαιότητας ποιος αγοράζει τα πωλούμενα ακίνητα, ποιες είναι οι πραγματικές αξίες αυτών κτλ. Ακόμα και ο τρόπος της απόκτησης των ακινήτων αυτών, που μέχρι πρότινος γινόταν ακόμα και μέσω τερματικών POS, κρίνεται επισφαλής και «γκρίζος».

Ως εκ τούτου, μπορεί μεν η αγορά κατοικίας να έχει ανακάμψει, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας, και η ρευστότητα να

έχει αυξηθεί, αλλά, σε μεγάλο βαθμό, αυτό έχει συμβεί εις βάρος της διαφάνειας.

Η εξέλιξη αυτή ήρθε να προστεθεί στα διαχρονικά ζητήματα που ανέκαθεν αντιμετώπιζε η ελληνική κτηματαγορά, όπως για παράδειγμα οι συνεχείς διαφοροποιήσεις του φορολογικού πλαισίου για τα ακίνητα, σε συνδυασμό και με την απουσία αξιόπιστων στοιχείων και δεικτών μέτρησης των επιδόσεων των ακινήτων (π.χ. τιμές, συναλλαγές κ.λπ.), συγκριτικά με άλλες χώρες. Το γεγονός αυτό ερμηνεύει εν μέρει και την έλλειψη άμεσων ξένων επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων, τονίζει η JLL, καθώς οι ξένοι επενδυτές πρώτα εξετάζουν αν είναι σταθερό το φορολογικό πλαίσιο μιας χώρας και μετά τι ορίζει αυτό.

Το αποτέλεσμα είναι οι μεγάλοι ξένοι θεσμικοί επενδυτές να επιλέγουν, ως επί το πλείστον, να απέχουν από την Ελλάδα. Όπως αναφέρουν χαρακτηριστικά ορισμένοι εξ αυτών, η Ελλάδα θεωρείται «εξωτική» αγορά για επενδύσεις, παρότι αποτελεί μέρος της Ευρωζώνης.

Όπως τονίζει ο κ. Τάσος Κο-

Πώς επηρεάζονται τα κόκκινα δάνεια

Το ζήτημα της διαφάνειας είναι πολύ πιθανό να έχει συνέπειες και όσον αφορά την προσπάθεια που θα κάνουν τους επόμενους μήνες οι επενδυτικοί όμιλοι που απέκτησαν ακίνητα μέσω χαρτοφυλακίων κόκκινων δανείων να προσελκύσουν αγοραστές, όπως funds και άλλους θεσμικούς επενδυτές. Μπορεί μεν οι εγχώριες επενδυτικές εταιρείες ακινήτων (ΑΕΕΑΠ) να προβάλλουν ως πιθανοί αγοραστές, για μέρος των ακινήτων αυτών, ωστόσο, ιδανικά, οι πωλητές θα επιθυμούσαν να κινητοποιήσουν αγοραστικό ενδιαφέρον και από μεγάλους ξένους θεσμικούς, οι οποίοι επί του παρόντος αποφεύγουν την ελληνική αγορά, γνωρίζοντας τις παθογένειες που τη συνοδεύουν. Ενδεικτικό της σημασίας που αποδίδουν τα στελέχη των ξένων επενδυτικών κεφαλαίων στους δείκτες διαφάνειας μιας αγοράς ακινήτων, είναι τα όσα αναφέρουν, στο πλαίσιο της σχετικής έρευνας της JLL. Για παράδειγμα, ο κ. Μπεν Σάντερσον, διευθυντής διαχείρισης κεφαλαίων της Hermes Real Estate Investment, αναφέρει ότι «χρησιμοποιούμε τον δείκτη για να μας βοηθήσει να καθορίσουμε την επενδυτική πολιτική μας και να κατανοήσουμε ζητήματα που άπτονται της εκάστοτε αγοράς ακινήτων και του ρίσκου της κάθε χώρας».

τζαναστάσης, πρόεδρος του φορέα Urban Land Institute Ελλάδος, «οι περισσότεροι ξένοι επενδυτές θεωρούν ότι οι χαμηλότερες τιμές των ακινήτων δεν δικαιολογούν την ανάληψη επιπρόσθετου κινδύνου».

Παράλληλα, η αναιμική ανάπτυξη της Ελλάδας αποτελεί ένα ακόμη αντικίνητρο για υλοποίηση επενδύσεων».

Πάντως, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι επενδυτικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων της Αθήνας για το 2019 εμφανίστηκαν βελτιωμένες στην τελευταία ετήσια έρευνα της PricewaterhouseCoopers, για λογαριασμό του Urban Land Institute. Η Αθήνα βρέθηκε στη 14η θέση της Ευρώπης, από την 29η (επί συνόλου 31 πόλεων) που βρισκόταν πριν από ένα χρόνο.

Στη φετινή έκθεση επισημαίνεται ότι η έξοδος της ελληνικής οικονομίας από τα μνημόνια και η πιθανή επιστροφή στις αγορές αποτέλεσαν μια θετική εξέλιξη, που θα ευνοήσει σταδιακά και την αγορά ακινήτων, αρκεί βεβαίως να συνδυαστεί με την επιτάχυνση του ρυθμού της οικονομικής ανάπτυξης.