

► Αβεβαιότητα λόγω Brexit

Πώς επηρεάζονται οι Έλληνες ιδιοκτήτες

ΑΝΗΣΥΧΙΑ ΣΕ ΟΣΟΥΣ ΕΧΟΥΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙ ΣΕ ΒΡΕΤΑΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι «Έλληνες των μετρητών» είναι ο χαρακτηρισμός που είχαν αποδώσει οι Βρετανοί μεσίτες στους εύπορους αγοραστές, από τη χώρα μας, ακινήτων στο Λονδίνο. Όχι άδικα, καθώς την **περίοδο 2010-2013**, οπότε η ελληνική οικονομία κλυδωνιζόταν υπό το σκληρό ροκ της εισόδου στο Μνημόνιο, ένα ουκ ευκαταφρόνητο 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 ακόμα 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 Maylebone του ανατολικού Λονδίνου έως το Mayfair, δυτικά της βρετανι-

Τη διετία 2010-2011 οι ελληνικές επενδύσεις στην πρωτεύουσα της γηραιάς Αλβιώνας ξεπέρασαν αυτές των Ρώσων και των Αράβων

κής πρωτεύουσας, σε ένα από τα ασφαλέστερα επενδυτικά καταφύγια.

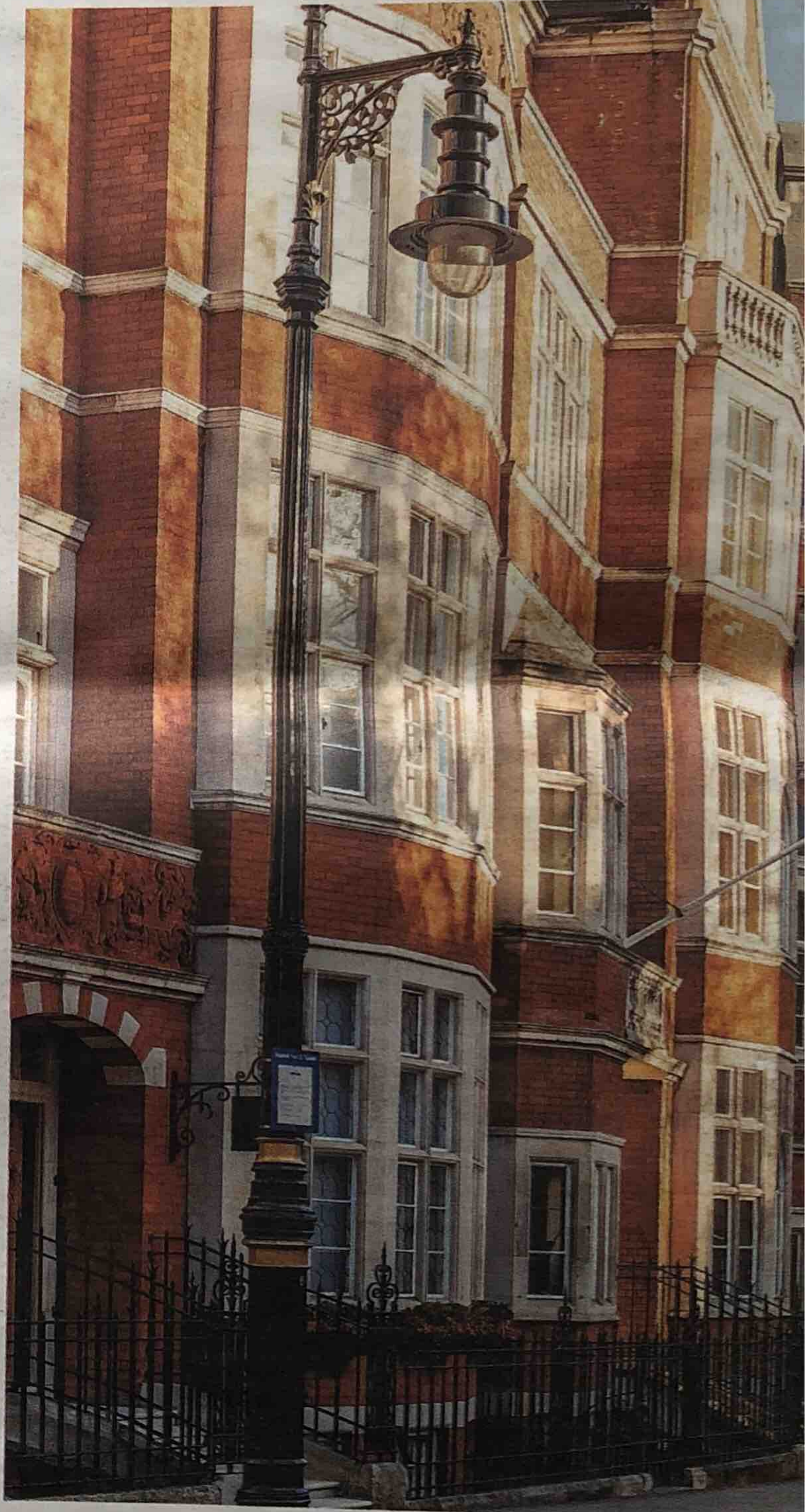
Όστόσο, αυτό που τότε δεν είχε προβλεφθεί ήταν το **δημοψήφισμα του Ιουνίου 2016**, όπου επικράτησε η αποχώρησή της Μεγάλης Βρετανίας από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Παρ' όλα αυτά, το θρίλερ με τη μη συμφωνία για το Brexit αγγίζει άμεσα και έμμεσα όσους αγόρασαν τις «καλές εποχές» ακίνητο στη χώρα.

Απότομη πώση

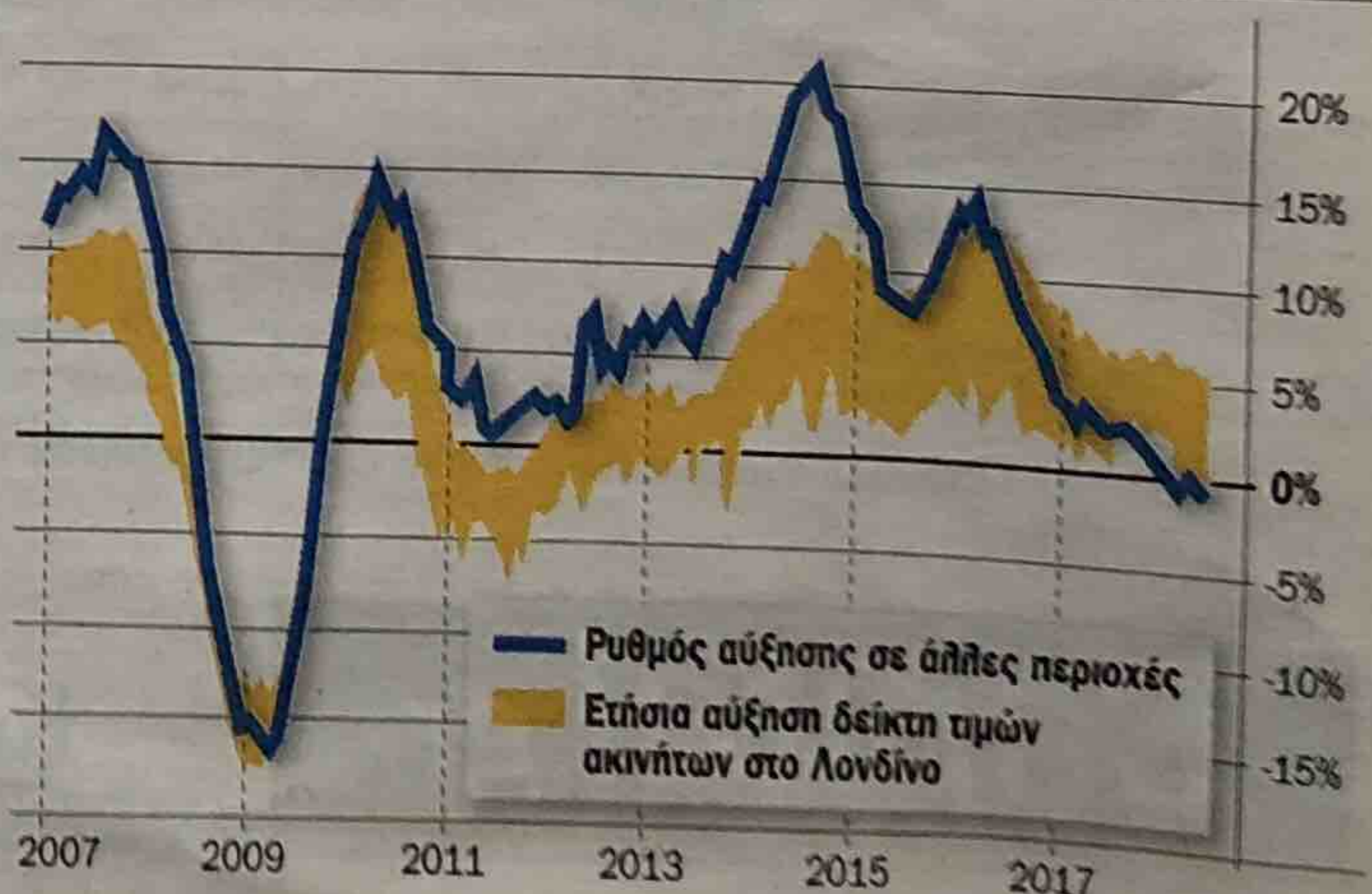
Σύμφωνα με στοιχεία που η Βρετανία έχει παράσχει στο παρελθόν στην Ελλάδα, **ξεπερνούν τους 3.200** οι Έλληνες που διαθέτουν κατοικία στη χώρα, αριθμός που είχε οδηγήσει, τέλη 2015, τον τότε υφυπουργό Οικονομικών, Τρύφωνα Αλεξιάδη, να μιλήσει για τη θεσμοθέτηση ΕΝΦΙΑ εξωτερικού, εγχείρημα που παρέμεινε στο συρτάρι. Υπολογίζεται, ακόμα, ότι το **διάστημα 2010-2012**, σε ετήσια βάση, οι Έλληνες δαπανούσαν περίπου **300-340 εκατ. 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 την απασχόληση υποχώρησε κατά 30.000 άτομα σε σχέση με μία τριετία πριν. 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 Κοιζαναστάσης**, 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



► Τιμές βρετανικών ακινήτων



INFO

30.000

Πολύ λιγότερα άτομα αναζητήσαν την τριετία 2015-2017 απασχόληση στο Λονδίνο, σε σχέση με τρία χρόνια νωρίτερα.

1%

προβλέπεται να υποχωρήσουν οι τιμές στο κεντρικό Λονδίνο, σύμφωνα με την εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών Savills.



530.000

ευρώ ήταν η μέση τιμή πώλησης σπιτιού στο Λονδίνο τον περασμένο Ιούνιο.

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, ακόμα κι εάν υπάρξει ήπιο Brexit, η μεταβατική συμφωνία θα σηματοδοτήσει αβεβαιότητα, θέτοντας σε κίνδυνο τις τιμές των κατοικιών, όπως εξηγούν οι οικονομολόγοι.

Την ίδια στιγμή, τα επιτόκια, που είναι κρίσιμος παράγοντας 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 χώρα, 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 καρτ-σάμου επί των ημερών του υπουργού Οικονομικών George Osborne, που αύξησε το κόστος αγοράς πολυτελών σπιτιών.

Ποιοι αγόρασαν στο Λονδίνο

Η λονδρέζικη κτηματαγορά αποτελούσε διαχρονικά τον «μαγνήτη» των Ελλήνων κροίσων όχι μόνον λόγω των ισχυρών προοπτικών αύξησης των τιμών, αλλά κι 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 ομίχλωδες, σημαντικός αριθμός από τα 200 διαμερίσματα συνολικής αξίας **157,2 εκατ. ευρώ** του **41 ορόφων ουρανοξύστη Maine Tower** (φωτ.), που πωλούνταν από τα σχέδια, κατέληξαν σε Έλληνες. 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 εντός του 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 Έλληνες ενοίκους. Σε αυτό, όπως αναφέρουν οι πληροφορίες, Έλληνας εφοπλιστής 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 στο λονδρέζικο real estate περιλαμβάνει τον **επιχειρηματία Ανδρέα Στέγγο**, τους εφοπλιστές Γιάννη Χανδρή και Πίτερ Λιβανό, αλλά και Έλληνες 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 είναι, για παράδειγμα, υψηλόμισθοι εργαζόμενοι.

