

«Ο δανειολήπτης πετυχαίνει καλύτερους όρους αποπληρωμής»

Ο MANAGING PARTNER ΤΗΣ DELFI PARTNERS & CO., **ΓΙΩΡΓΟΣ ΜΟΥΝΤΗΣ**, ΕΞΗΓΕΙ ΣΤΟΝ «Ε.Τ.» ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΤΗΣ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΜΟΝΤΕΛΟ ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΚΟΡΟΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΒΕΛΕΣΙΩΤΗ
avelesioti@e-typos.com



Η μεγάλη γκάμα των ακινήτων, που έχουν περάσει στον έλεγχο τους μέσω πλειστηριασμών, αλλά και η διασπορά δυσχεραίνει, σύμφωνα με τον κ. Μούντη, το έργο των τραπεζών.



Μοντέλο Κύπρου και στις εθελοντικές παραδόσεις ακινήτων φέρεται να προωθούν τράπεζες και εταιρίες διαχείρισης, εκτιμώντας πως η παροχή φορολογικών κινήτρων προς τους δανειολήπτες να παραδώσουν τα... κλειδιά θα βοηθήσει την αγορά να κινηθεί.

«Ένα από τα εργαλεία, που χρησιμοποιήθηκαν μέσω του debt-to-asset swap στην Κύπρο, είναι η εθελοντική παράδοση του ακινήτου και αφορά σε οφειλότες, οι οποίοι δεν μπορούν να ανταποκριθούν στους όρους αποπληρωμής του ενυπόθηκου δανείου. Το συγκεκριμένο μέτρο παρέχει φορολογικά κίνητρα τόσο για τα τραπεζικά ιδρύματα όσο και για τους ίδιους, όπως μη πληρωμή μεταβιβαστικών τελών (4%) και φοροελαφρύνσεις στα κεφαλαιακά κέρδη (capital gain tax)», εξηγεί σε συνέντευξή του στον Ελεύθερο Τύπο της Κυριακής ο Managing Partner της Delfi Partners & Co. **Γιώργος Μούντης**, για να προσθέσει: «Στην Ελλάδα δεν έχει ακόμη ευδοκιμήσει το συγκεκριμένο μέτρο. Σε σχέση με τον πλειστηριασμό, ωστόσο, ή την πώληση του ακινήτου -ως μέρος ενός χαρτοφυλακίου- σε κάποιο fund, με την εθελοντική παράδοση (deed in lieu of foreclosure) ο δανειολήπτης πετυχαίνει καλύτερους όρους αποπληρωμής».

«Είναι συζητήσεις που κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση», παραδέχονται, από την πλευρά τους, τραπεζικά στελέχη. «Με την οικειοθελή παράδοση τα ιδρύματα έχουν στα χέρια τους

μία συμβολαιογραφική πράξη και όχι μία κατακυρωτική έκθεση πλειστηριασμού, γεγονός που από μόνο του μειώνει τον χρόνο διακράτησης του ακινήτου κατά έναν με δύο μήνες», αναφέρουν χαρακτηριστικά, υπενθυμίζοντας, ωστόσο, πως το επίμαχο μέτρο απέδωσε «σε κάποια σημεία» στην Κύπρο. Αξίζει να επισημανθεί πως σε αντίθεση με τη Μεγαλόνησο, που το 80% με 85% των ακινήτων, που συνδέονται με «κόκκινα» δάνεια, αφορά σε εθελοντικές παραδόσεις, στην Ελλάδα η συγκεκριμένη λύση αντιμετωπίζεται -τουλάχιστον σε πρώτη φάση- με... καχυποψία από τους οφειλότες. «Οι πελάτες θέλουν να βρουν λύσεις. Εάν υπάρχουν ακίνητα, τότε αυτά είναι ένα μέσο προς αυτή την κατεύθυνση», σχολίασε σε πρόσφατη συνάντηση με δημοσιογράφους η επικεφαλής της Thea Artemis, **Ειρήνη Μαργακουδάκη**, αποκαλύπτοντας πως σε σύνολο χαρτοφυλακίου 1,2 δισ. ευρώ οι ανακτήσεις μέσω

εθελοντικών παραδόσεων αφορούσαν σε 48 εκατ. ευρώ.

Τα... βαρίδια

Η μεγάλη γκάμα των ακινήτων, που έχουν περάσει στον έλεγχο τους μέσω πλειστηριασμών, αλλά και η διασπορά δυσχεραίνει, σύμφωνα με τον κ. Μούντη, το έργο των τραπεζών. «Το τελευταίο διάστημα έχουν επιταχυνθεί οι πλειστηριασμοί (περίπου 20.000 εξ αυτών είναι επιτυχείς) και, επομένως, έχει περάσει στον έλεγχο των τραπεζών ένας μεγάλος όγκος ακινήτων. Αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε όλη την επικράτεια και έχουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Πρόκειται για οικιστικά και εμπορικά ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας, πολυτελείς μονοκατοικίες στα βόρεια και τα νότια προάστια, επαγγελματικούς χώρους σε κεντρικές οδικές αρτηρίες, βιομηχανικά κτίρια εκτός Αττικής, τουριστικά καταλύματα σε νησιά και τουριστικούς προορισμούς, οικόπεδα σε προνομιακή θέση κ.λπ.», τονίζει χαρακτηριστικά. Σύμφωνα με

τον ίδιο, η διαχείριση ενός τέτοιου όγκου ακινήτων θα ήταν αποτελεσματικότερη εάν υπήρχαν συνεργείες μεταξύ των τραπεζών, κυρίως ως προς το κομμάτι της ανάθεσης σε εξειδικευμένους asset managers. «Τα άρτια καταρτισμένα στελέχη, η κατάλληλη τεχνογνωσία, οι σημαντικές συνεργασίες με επαγγελματίες του κλάδου των ακινήτων και οι ψηφιακές πλατφόρμες αποτελούν τη βάση για την άμεση αντιμετώπιση κάθε πρόκλησης», προσθέτει. Αξίζει να επισημανθεί πως η Delfi Partners «τρέχει» το τελευταίο διάστημα μία πλατφόρμα ηλεκτρονικών πωλήσεων, στην οποία έχει αναρτηθεί σημαντικός αριθμός τραπεζικών ακινήτων. «Μέσω του delfiproperties.com ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ενημερωθεί σχετικά με διάφορα ακίνητα προς πώληση, να δει φωτογραφίες και χαρακτηριστικά του, να συγκρίνει αντικειμενικά και εμπορική αξία και, τέλος, να ζητήσει επίσκεψη, ώστε να λάβει πιο ώριμα την απόφαση της επένδυσης», αναφέρει ο κ. Μούντης. ■

Χαρτογραφώντας το προφίλ των ξένων επενδυτών

Σε χαρτογράφηση του προφίλ των επενδυτών, που έχουν βάψει στα... ραντάρ τους την εγχώρια κτηματαγορά, προχωρά ο επικεφαλής της Delfi Partners. «Οι διεθνείς επενδυτές, που αγοράζουν χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων δανείων με εξασφαλίσεις, είναι μεγάλοι οργανισμοί με ιδιωτικά κεφάλαια, που στοχεύουν σε κέρδη για λογαριασμό τρίτων, τους οποίους εκπροσωπούν. Για παράδειγμα, ένα μεγάλο fund, που αποτιμάται μερικά δισ. ευρώ, διενεργεί due diligence επί των χαρτοφυλακίων και αγοράζει κάτω από το 60% της λογιστικής αξίας, με σκοπό την πώληση αυτών των ακινήτων στην αγορά και αποκόμιση γενναίων αποδόσεων. Τέτοιου μεγέθους

αποδόσεις οδηγούν πλέον τους επενδυτές στη μαζική αγορά διαφορετικών τύπων ακινήτων έναντι λίγων ακινήτων επενδυτικού χαρακτήρα, που γινόταν παλαιότερα», υπογραμμίζει. Επίσης, επενδυτικού χαρακτήρα ακίνητα, που δύνανται να μισθωθούν, τραβούν σε μεγάλο βαθμό τα βλέμματα των επενδυτικών σχημάτων. Σύμφωνα με τον κ. Μούντη, ελληνικά και διεθνή REITs έχουν επενδύσει σημαντικά κεφάλαια σε income producing assets και αποτελούν τους πλέον ισχυρούς παίκτες στον τομέα των ακινήτων. «Με γνώμονα την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και την αυξανόμενη τουριστική προσέλευση έχουν συναφθεί

αρκετές συμφωνίες στον τομέα του Real Estate Development. Όσον αφορά στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, ενδεικτικό είναι ότι το πρώτο τρίμηνο του 2019 έχουν επενδυθεί από REITs περίπου 300 εκατ. ευρώ και αναμένονται περισσότερα deals το επόμενο διάστημα. Οι επενδυτικές ορέξεις έχουν οδηγήσει στην αύξηση των τιμών και, παράλληλα, στη μείωση των αποδόσεων (yield compression)», αναφέρει χαρακτηριστικά και καταλήγει: «Όσον αφορά στις επενδύσεις ιδιωτών σε ακίνητη περιουσία, παρατηρείται έντονο το φαινόμενο αγοράς κατοικίας κυρίως από Κινέζους, Ρώσους, Αραβες και Τούρκους σε προάστια της Αθήνας».

Έντονο το φαινόμενο αγοράς κατοικίας κυρίως από Κινέζους, Ρώσους, Αραβες και Τούρκους σε προάστια της Αθήνας