



Συμφωνίες για ακίνητα - υποθήκες προβληματικών δανείων (10/5 6:31 μμ)

[✉] Ρεπορτάζ: Στεφανία Σούκη
souki@kerdos.gr

Επαγγελματική διαχείριση για τα ακίνητα που συνδέονται με «προβληματικά» δάνεια έχουν αρχίσει να αναζητούν οι τράπεζες, λόγω και της δραματικής αύξησης στη χώρα μας των δανείων που δεν εξυπηρετούνται. Ξενοδοχεία, εμπορικά ακίνητα και άλλες «δύσκολες» ιδιοκτησίες, όπως για παράδειγμα ημιτελείς κατασκευές που δεν ολοκληρώθηκαν ελλείψει χρηματοδότησης, είναι αυτή τη στιγμή στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος, ενώ οι πληροφορίες αναφέρουν ότι ήδη οι πρώτες συμφωνίες προς αυτή την κατεύθυνση έχουν επιτευχθεί.

Πάντως, μέχρι στιγμής στην ελληνική αγορά δεν φαίνεται να έχει γίνει πώληση προβληματικών δανείων, προοπτική την οποία οι τράπεζες αντιμετώπιζαν με πλήρη άρνηση μέχρι και το 2011. Τώρα εμφανίζονται σαφώς πιο δεκτικές, ωστόσο οι προσφορές από υποψήφιους επενδυτές είναι πολύ χαμηλές και συνεπάγονται υψηλές, άμεσες ζημιές για τις τράπεζες: Ενδεικτικά, όπως αναφέρουν οι πληροφορίες, προσφορές που γίνονται αυτή τη στιγμή στην Ελλάδα μπορεί να κυμαίνονται ακόμη και στο 10% - 15% (μόλις) της συνολικής αξίας του δανείου που συνδέεται με ένα προβληματικό ακίνητο!

Το γεγονός αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην τεράστια μείωση των αξιών των ακινήτων τα τελευταία χρόνια, ως επίσης και την πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου στη χώρα μας το οποίο απαιτεί ατέρμονες διαδικασίες προκειμένου να «ξεκαθαρίσει» ένα προβληματικό δάνειο, πράγμα το οποίο είναι σαφώς πιο εύκολο σε άλλες χώρες όπου ακολουθείται κατά κόρον η συγκεκριμένη διαδικασία, όπως για παράδειγμα στη Γερμανία. Παράγοντες, οι οποίοι επίσης παίζουν σημαντικό ρόλο, είναι και η γενικότερη οικονομική και πολιτική αστάθεια που αυξάνει το ρίσκο στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή.

Με τα δεδομένα αυτά και επιπλέον με τον παράγοντα του ότι αργά ή γρήγορα θα πρέπει να ξεκαθαρίσουν τα χαρτοφυλάκιά τους, οι τράπεζες είναι τώρα πιο πρόθυμες να διαχειριστούν τα προβληματικά τους δάνεια, ζητώντας - σε πρώτη φάση - τη συνδρομή επαγγελματικής διαχείρισης για τα ακίνητα που συνδέονται με προβληματικά δάνεια. Σύμφωνα με πληροφορίες, οι πρώτες συμφωνίες με εξειδικευμένες εταιρείες - συμβούλους έχουν ήδη γίνει και αφορούν εμπορικά ακίνητα, ενώ επαφές πραγματοποιούνται αυτή τη στιγμή για την ανάληψη της διαχείρισης ξενοδοχείων μικρής και μεσαίας κατηγορίας έως 150 κλινών.

Στα πλεονεκτήματα από μία τέτοια λύση για την τράπεζα, όπως αναφέρουν στελέχη της αγοράς, είναι μεταξύ άλλων ότι αποφεύγεται η άμεση καταγραφή της ζημιάς και περιορίζεται η απώλεια κεφαλαίων, ενώ σχεδιάζεται και μία στρατηγική εξόδου όταν βελτιωθούν οι συνθήκες της αγοράς και σταθεροποιηθεί η απόδοση του ακινήτου, ενώ για την πλευρά του δανειζόμενου, μεταξύ άλλων, ότι διασώζεται η ιδιοκτησία του, διατηρείται ο λειτουργικός έλεγχος, διαφυλάσσεται η επαγγελματική του φερεγγυότητα κ.ά.

Η εξειδικευμένη εταιρεία - σύμβουλος μπορεί να αναλάβει εξ ολοκλήρου τη διαχείριση του προβληματικού ακινήτου ή ακόμη και να ενεργεί από κοινού με το εξειδικευμένο τμήμα ακινήτων της τράπεζας, εφόσον φυσικά υπάρχει η σχετική τεχνογνωσία ως επίσης και ο χρόνος, αφού τα μη-εξυπηρετούμενα δάνεια αυξάνονται με γεωμετρική πρόοδο. Στην περίπτωση που η διαδικασία «διάσωσης» το απαιτεί, ο σύμβουλος μπορεί να αναλάβει ακόμη και να βρει επενδυτικά κεφάλαια που θα επενδύσουν στο ακίνητο προκειμένου αυτό να διασωθεί.

Στην περίπτωση π.χ. ανάληψης της διαχείρισης ενός ξενοδοχείου, ο σύμβουλος μπορεί να ενισχύσει την υφιστάμενη διευθυντική ομάδα ή να δημιουργήσει εξ αρχής μία νέα διευθυντική ομάδα αποκλειστικά για τη συγκεκριμένη μονάδα ή ακόμη (στην περίπτωση ενός μεγάλου ξενοδοχείου) να

αναλάβει να βρει ακόμη και αλυσίδα διαχείρισης ανάλογα με το ποια είναι η ενδεδειγμένη λύση.

Πάντως, προς το παρόν, οι εξειδικευμένες εταιρείες που αναλαμβάνουν αυτό τον ρόλο είναι ελάχιστες. Πρόσφατα, η 8G Capital Partners Ltd 8GCP με κεντρικά γραφεία στη Λευκωσία και υποκατάστημα στο Λονδίνο - η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα αυτό από την αρχή της κρίσης - και η The Hotel Solution Partnership Ltd («HSP») με γραφεία στο Λονδίνο ανακοίνωσαν τη στρατηγική τους συνεργασία με σκοπό την ανάληψη διαχείρισης προβληματικών τουριστικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Κεντρικής και Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Η συνεργασία θα επικεντρωθεί ακριβώς στην παροχή υπηρεσιών προς τράπεζες, με σκοπό ακίνητα που συνδέονται με προβληματικά δάνεια να βελτιώσουν τις αποδόσεις τους και την αξία τους.

Τα ξενοδοχεία που πωλούνται

Στον ξενοδοχειακό κλάδο η κατάσταση την τελευταία διετία είναι ζοφερή και όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν ξενοδοχειακοί παράγοντες «δεν υπάρχουν αυτή τη στιγμή ξενοδοχεία στην Ελλάδα που να μην πωλούνται, ωστόσο οι ξενοδόχοι εξακολουθούν να επιμένουν σε υψηλά τιμήματα, τα οποία δεν ανταποκρίνονται στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς». Ενδιαφερόμενοι αγοραστές για μονάδες στην Ελλάδα είναι κυρίως αραβικά και ρωσικά κεφάλαια - με το ενδιαφέρον των Ρώσων να επικεντρώνεται στη Χαλκιδική - ενώ εσχάτως στην περιοχή της Πελοποννήσου έχουν εμφανισθεί και Κινέζοι επενδυτές.

Λόγω των υψηλών τιμημάτων που ζητούν οι ιδιοκτήτες μέχρι στιγμής ελάχιστες αγοραπωλησίες έχουν πραγματοποιηθεί - με εξαίρεση 2-3 μεσαίες μονάδες από ρωσικούς τουριστικούς οργανισμούς - ενώ καμία «εκκωφαντική» συμφωνία δεν έχει καταγραφεί μέχρι τώρα στην αγορά. Όσες συμφωνίες έχουν γίνει αφορούν κυρίως μικρομεσαία ξενοδοχεία, ενώ η ανώτερη τιμή που έχει καταγραφεί είναι στα περίπου των 10 εκατ. ευρώ.

Ειδικά για την περιοχή της Αθήνας έχουν ζητηθεί τιμές έως και 100 εκατ. ευρώ, ποσά ωστόσο τα οποία δεν ανταποκρίνονται στις υφιστάμενες συνθήκες, ενώ συζητήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί το τελευταίο διάστημα για μεσαίας δυναμικότητας ξενοδοχεία με τίμημα από 30 έως 50 εκατ. ευρώ είναι πιο κοντά στην πραγματικότητα, ωστόσο δεν ολοκληρώνονται λόγω της γενικότερης αβεβαιότητας και αστάθειας στην αγορά.

Λόγω της κρίσης, πάντως, οι πληροφορίες αναφέρουν ότι γνωστοί όμιλοι έχουν αναθέσει σε ξένα μεσιτικά γραφεία είτε την απευθείας πώληση είτε ακόμη και την παραχώρηση του δικαιώματος μίσθωσης μεγάλων μονάδων. Από την πλευρά τους, μεγάλες τράπεζες όπως οι Eurobank και Alpha αναζητούν εδώ και καιρό αγοραστές για τις μονάδες ιδιοκτησίας τους (King George και Hilton αντίστοιχα), ενώ η διοίκηση της Εθνικής ανακοίνωσε πρόσφατα ότι άμεσα θα ξεκινήσουν οι διαδικασίες πώλησης του Αστέρα.

Επιστροφή

Το περιεχόμενο και οι υπηρεσίες του kerdos.gr αποτελούν ιδιοκτησία της ΚΕΡΔΟΣ ΕΚΔΟΤΙΚΗ Α.Ε. και διατίθενται στους επισκέπτες αυστηρά για προσωπική χρήση. Απαγορεύεται η χρήση τους ή επανεκπομπή τους σε οποιοδήποτε άλλο μέσο καθώς και για εμπορικούς σκοπούς, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη

ΚΕΡΔΟΣ ΕΚΔΟΤΙΚΗ Α.Ε.

Ριζαρίου 16, 152 33, Χαλάνδρι Αθήνα
Τηλ: 2106747881 (10 γραμμές), 2106747891 (2 γραμμές), 2106747879
FAX: 2106747893
e-mail: mail@kerdos.gr