

# Η ΦΟΡΜΟΥΛΑ ΤΗΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΧΡΕΟΣ

ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ

Πρόεδρος, ULI Greece & Cyprus | Managing Director, 8G Capital Partners Ltd

Η επίλυση των Μη-Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ) είναι το συρτάκι του τραπεζικού τομέα. Η αρχή ήταν βασανιστικά αργή ενώ τώρα παρατηρούμε φρενίτιδα πωλήσεων, εκκαθαρίσεων και άλλων ενεργειών. Μία από αυτές τις λύσεις αναμένεται να είναι και η ανταλλαγή χρέους με ακίνητα ή Debt to Assets Swap (D2AS). Η λύση αυτή έχει αρκετά πλεονεκτήματα. Κατ' αρχή έχουμε άμεση μείωση των σταθμισμένων για τον κίνδυνο στοιχείων ενεργητικού (RWA), από 150% στο 100% της αξίας του ακινήτου. Αν γίνει συναινετικά τότε παρακάμπτεται το δυσκίνητο δικαστικό σύστημα. Η ανάκτηση επιτρέπει - θεωρητικά τουλάχιστον - την διαχείριση του ακινήτου και άρα προλαμβάνει περεταίρω απαξίωση του. Πολλές φορές όμως, είναι η τελευταία γραμμή άμυνας για την τράπεζα, όταν δεν υπάρχει άλλος τρόπος αποπληρωμής του δανείου.

Στην Κύπρο αρκετές τράπεζες θεώρησαν τα D2AS πανάκεια: τα ΜΕΔ θα μειώνονταν και τα ακίνητα θα ανέβαιναν σε ιστοσελίδες όπου θα πωλούνταν χωρίς μεγάλη καθυστέρηση αφού η ανάκτηση γινόταν σε αξία 'μικρότερη της αγοραίας' ενώ οι αισιόδοξοι υποστήριζαν ότι με την ανάκαμψη της αγοράς, οι τράπεζες ενδεχομένως να αποκόμιζαν και κέρδος...

«Οι τράπεζες αρχικά βίωσαν τις αρνητικές αποδόσεις αφού τα περισσότερα ακίνητα δεν αποφέρουν εισόδημα ενώ όλα έχουν κόστος»

Η γενική όμως επωδός ήταν ότι 'δεν υπάρχει άλλη επιλογή'. Προειδοποιήσεις είχαν αρχίσει να καταφτάνουν από το τέλος του 2016 από την ΕΚΤ ως επίσης και λίγο αργότερα από το ΔΝΤ. Επεσήμαιναν ότι η μετατροπή του δανειακού κινδύνου σε κίνδυνο ακινήτων δεν αποτελεί βιώσιμη λύση των ΜΕΔ. Το πρόβλημα απλά μεταφέρεται από ένα τμήμα της τράπεζας σε άλλο. Οι τράπεζες αρχικά βίωσαν τις αρνητικές αποδόσεις αφού τα περισσότερα ακίνητα δεν αποφέρουν εισόδημα ενώ όλα έχουν κόστος. Ακολούθησε η διαπίστωση ότι η ρευστότητα και η αξία τους είναι δραματικά χαμηλότερη από ότι είχε αρχικά 'εκτιμηθεί' ενώ στο τέλος φάνηκαν ανέτοιμες να διαχειριστούν το τεράστιο απόθεμα. Σήμερα στην Κύπρο

οι πωλήσεις είναι πολύ χαμηλότερες των ανακτήσεων, ένεκα ενός εύφλεκτου μείγματος περιορισμένης ρευστότητας, λανθασμένης τιμολόγησης αλλά και υπερπροσφοράς που ολοένα και αυξάνεται.

Το συμπέρασμα για τις ελληνικές τράπεζες; Ανταλλαγές με φειδώ και ασφαλώς με πλήρη επίγνωση του κόστους διακράτησης, της πραγματικής αξίας της μειωμένης ρευστότητας αλλά και του φόρτου διαχείρισης.

Ο κ. Κοτζαναστάσης πριν ιδρύσει την 8G Capital Partners Ltd είχε διατελέσει στέλεχος σε μεγάλους ομίλους, όπως HSBC Group, PRICOA Property Investment Management (νυν Pramerica Real Estate Investors Europe) Henderson Investors και IPD