



ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ & GCP, CHAIR ULI GR & CY

Ακίνητα έναντι χρέους

Η επίλυση των NPLs έχει εντατικοποιηθεί και οι στόχοι προς τον SSM γίνονται πιο φιλόδοξοι. Στην μάχη επιστρατεύονται διάφορες στρατηγικές όπως ρυθμίσεις, πωλήσεις, τιτλοποιήσεις κλπ. Μία από αυτές τις λύσεις στις περιπτώσεις ενυπόθηκων δανείων 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 περαιτέρω απαξίωση του. Πολλές φορές όμως, είναι η τελευταία γραμμή άμυνας για την τράπεζα, όταν δεν υπάρχει άλλος τρόπος αποπληρωμής του δανείου.

Το μέτρο αυτό εφαρμόστηκε σε διάφορες χώρες, πιο πρόσφατα όμως και με ιδιαίτερο ενθουσιασμό στην Κύπρο. Εκεί, 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...

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. ΕπESHμαιναν 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, ληθασμένης τιμολόγησης αλλιά και υπερπροσφοράς που ολλοένα και αυξάνεται.

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