

Η ανταλλαγή χρέους με ακίνητα

ΟΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΙ κλάδοι Ελλάδας και Κύπρου ζουν βίους παράλληλους. Δυσθεώρητα ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) και ανεπάρκεια της δικονομίας και των δικαστηρίων να παράσχουν λύση. Στη φαρέτρα των τραπεζών υπάρχουν διάφορες εναλλακτικές, όπως αναδιάρθρωση, πώληση δανείων, ειδική διαχείριση κ.λπ. Μία άλλη λύση την οποία επεξεργάζονται σήμερα οι τράπεζες στην Ελλάδα είναι η ανταλλαγή χρέους με ακίνητα, ή Debt to Asset Swap (D2AS), με την οποία θα καταπιστούμε.

ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ είναι αρκετά. Κατ' αρχάς, μειώνονται αυτόματα τα σταθμισμένα για τον κίνδυνο στοιχεία ενεργητικού (RWA), από 150% στο 100% της αξίας του ακινήτου. Αν γίνει συναινετικά τότε παρακάμπτεται το δυσκίνητο δικαστικό σύστημα. Η ανάκτηση επιτρέπει -θεωρητικά τουλάχιστον- τη διαχείριση του ακινήτου και άρα προλαμβάνει περαιτέρω απαξίωσή του. Πολλές φορές όμως, είναι η τελευταία γραμμή άμυνας για την τράπεζα, όταν δεν υπάρχει άλλος τρόπος αποπληρωμής του δανείου.

ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ τα D2AS υιοθετήθηκαν με υπέρμετρο ενθουσιασμό αφού θεωρήθηκαν πανάκεια: τα ΜΕΔ θα μειώνονταν και τα ακίνητα θα ανέβαιναν σε ιστοσελίδες όπου



ΓΡΑΦΕΙ Ο
ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ

Διευθύνων σύμβουλος 8G Capital Partners Ltd Chair, ULI
Greece & Cyprus

θα πωλούνταν χωρίς μεγάλη καθυστέρηση αφού η ανάκτηση γινόταν σε αξία «μικρότερη της αγοραίας». Οι πλέον αισιόδοξοι ακόμα έλεγαν ότι με την ανάκαμψη της αγοράς, οι τράπεζες ενδεχομένως να αποκόμιζαν και κέρδος... Η γενική όμως επωδός ήταν ότι «δεν υπάρχει άλλη επιλογή». Σήμερα, η Τράπεζα Κύπρου από μόνη της κατέχει ακίνητα 1.6 δισ. €. Τεράστιος αριθμός που αντιστοιχεί σε 8% όλων των ΜΕΔ. Κατ' αναλογία είναι σαν να ανακτούσε η Τράπεζα Πειραιώς ακίνητα αξίας περίπου 7,5 δισ. € ή περίπου 17 χαρτοφυλάκια αντίστοιχα του Project Amoeba!

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ είχαν αρχίσει να καταφτάνουν από το τέλος του 2016 από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ως επίσης και λίγο αργότερα από το ΔΝΤ. Επεί-

μαιναν ότι η μετατροπή του δανειακού κινδύνου σε κίνδυνο ακινήτων δεν αποτελεί βιώσιμη λύση των ΜΕΔ. Σήμερα στην Κύπρο οι πωλήσεις είναι πολύ χαμηλότερες των ανακτήσεων, ένεκα ενός εύφλεκτου μείγματος έλλειψης ρευστότητας, λανθασμένης τιμολόγησης αλλά και υπερπροσφοράς που ολοένα και αυξάνεται. Πρόσφατα, με αφορμή την ψήφιση νόμου που δίνει ακόμα περισσότερα κίνητρα στις τράπεζες για D2AS, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου διαβίβασε στη Βουλή την αντίθεσή της, συνοδευόμενη με τον προβληματισμό της ΕΚΤ.

Μήπως αυτό σημαίνει ότι οι ανταλλαγές είναι κακή λύση;

Η ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ χρέους με ακίνητα είναι σαφέστατα μία αποτελεσματική λύση για τη μείωση των ΜΕΔ. Μπορεί ίσως να παρομοιαστεί με χειρουργική επέμβαση – άμεση και δραστική λύση, η οποία όμως εμπεριέχει κινδύνους και ενδεχομένως παρενέργειες. Ως τέτοια, αποτελεί την τελευταία -και όχι την πρώτη- λύση για τις τράπεζες. Και ασφαλώς πρέπει να γίνεται με πλήρη επίγνωση ότι τα ακίνητα θα χρειαστούν διαχείριση και ενδεχομένως επιπλέον επενδύσεις, έχουν σημαντικό κόστος διακράτησης, η ρευστότητα θα είναι περιορισμένη, άρα ο χρόνος διακράτησης ενδεχομένως μεγάλος και ότι τον τελευταίο λόγο στην τιμολόγηση θα τον έχει βέβαια η αγορά. ●