

Πωλήσεις επιχειρηματικών δανείων 25 δις. ευρώ με «προϊκα» τα ακίνητα

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 4-11-2018

[ΕΥΓΕΝΙΑ ΤΖΩΡΤΖΗ](#)



Οι τράπεζες «γκρουπάρουν» τα δάνεια και τα ακίνητα σε μεγάλα πακέτα, στα οποία εντάσσουν ιδιοκτησίες που έχουν υψηλή ζήτηση.

Πωλήσεις των επιχειρηματικών δανείων που έχουν εξασφαλίσεις και τιτλοποιήσεις των στεγαστικών, είναι το μοντέλο που προκρίνουν οι τράπεζες για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) τα επόμενα δύο χρόνια. Οι μαζικές πωλήσεις και οι τιτλοποιήσεις δανείων που έχουν εξασφαλίσεις περιουσιακά στοιχεία θα οδηγήσουν σε αλλαγή του χάρτη της αγοράς ακινήτων στη χώρα, με τη μεταβίβαση εκατοντάδων βιομηχανικών, βιοτεχνικών, ξενοδοχειακών, εμπορικών, αλλά και οικιστικών ακινήτων σε private equity funds, τα οποία έχουν κάνει άλλωστε αισθητή την παρουσία τους στην ελληνική αγορά.

Οι πωλήσεις και οι τιτλοποιήσεις θα φτάσουν τα 25 δις. ευρώ, στο σύνολο των 50 δις. ευρώ που είναι η δέσμευση για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) που έχουν αναλάβει οι τράπεζες έναντι του SSM. Τα κόκκινα δάνεια που συνοδεύονται με εξασφαλίσεις αποτελούν και τον σκληρό πυρήνα του προβλήματος, καθώς είναι αυτά που θα κρίνουν και το κατά πόσον οι προβλέψεις που έχουν κάνει οι τράπεζες και οι αποτιμήσεις των ακινήτων στα βιβλία τους είναι επαρκείς. Ενδεχόμενη μεταβίβαση δανείων που έχουν εξασφαλίσεις ακίνητα κάτω από την τιμή που τα έχουν αποτιμήσει οι τράπεζες, μπορεί να οδηγήσει σε ζημίες, δημιουργώντας πρόσθετες κεφαλαιακές ανάγκες.

Για τον λόγο αυτό οι τράπεζες «γκρουπάρουν» τα δάνεια και τα ακίνητα σε μεγάλα πακέτα, στα οποία εντάσσουν ακίνητα που έχουν υψηλή ζήτηση και μπορούν να πωληθούν ευκολότερα, αλλά και ακίνητα που δεν θεωρούνται εμπορεύσιμα και έχουν μικρή αξία. Στόχος να επιτύχουν κατά το δυνατόν καλύτερη τιμή και να αποτρέψουν τυχόν ζημίες στα κεφάλαιά τους. Όπως και στις

πωλήσεις δανείων, στην τιτλοποίηση το δάνειο φεύγει από τον ισολογισμό της τράπεζας και ο οφειλέτης χρωστάει πλέον στο fund που θα το αγοράσει. Με δεδομένο ότι οι τιλοποιήσεις θα γίνουν κυρίως για τα στεγαστικά που θεωρούνται ποιοτικότερες εγγυήσεις, η τράπεζα μπορεί να επιτύχει καλύτερη τιμολόγηση σε σχέση με την πώληση χαρτοφυλακίου, στο οποίο εντάσσονται συνήθως διαφόρων κατηγοριών ακίνητα, αμφίβολης εμπορευσιμότητας.

Οδηγό για την επόμενη μέρα θα αποτελέσει το χαρτοφυλάκιο στεγαστικών δανείων ύψους 2 δισ. ευρώ που θα τιτλοποιήσει η Eurobank, ενώ στον τομέα των πωλήσεων, μετά το Amoeba που μεταβίβασε η Τράπεζα Πειραιώς, τη σκυτάλη των αποτιμήσεων έχει πάρει το πακέτο Jupiter που έχει βγάλει προς πώληση η Alpha Bank.

Υπενθυμίζεται ότι μέσω του χαρτοφυλακίου Amoeba, η αξία του οποίου ήταν στο 1,9 δισ. ευρώ, περίπου 1.700 ακίνητα από 180 επιχειρήσεις μεταβιβάστηκαν στην Bain Capital έναντι τιμήματος που έφτασε τα 432 εκατ. ευρώ, και όπως έχει ανακοινώσει η Τράπεζα Πειραιώς, η συναλλαγή ήταν θετική κατά 20 μονάδες βάσης. Στο χαρτοφυλάκιο Jupiter, η ονομαστική αξία του οποίου είναι 800 εκατ. ευρώ, περιλαμβάνονται 1.700 ακίνητα που συνδέονται με δάνεια 500 μικρομεσαίων επιχειρήσεων και διεκδικητές είναι το fund Apollo και το Lonestar. Να σημειωθεί ότι σε εξέλιξη είναι και η πώληση του χαρτοφυλακίου Pixel από τη Eurobank, που περιλαμβάνει περίπου 615 οικιστικά ακίνητα, τα οποία έχουν περιέλθει στην κατοχή της και δεν συνδέονται με δάνεια.

Στελέχη από τον χώρο του real estate εξηγούν ότι οι τιμές για τα προς πώληση χαρτοφυλάκια συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου, τη γεωγραφική του θέση, την ποιότητά του και τις νομικές εκκρεμότητες που ενδεχομένως το βαραίνουν. Η επίπτωση που θα έχει στην αγορά ακινήτων η μεταβίβαση αυτών των χαρτοφυλακίων θα κριθεί το επόμενο διάστημα, όταν θα ξεκινήσουν και οι πρώτες προσπάθειες ανάκτησης των οφειλών που συνδέονται με αυτά τα δάνεια. Όπως και στην περίπτωση των funds που έχουν αγοράσει οφειλές ιδιωτών χωρίς εξασφαλίσεις, οι νέοι κάτοχοι αυτών των δανείων θα επιδιώξουν να ανακτήσουν μέρος από τα οφειλόμενα και στην περίπτωση που αυτό δεν καταστεί δυνατό, τα επίμαχα ακίνητα θα οδηγηθούν σε ρευστοποίηση, δηλαδή στη μεταβίβασή τους σε τρίτους (developers, μεσίτες, ξένους επενδυτές κ.ά.) ή σε πλειστηριασμό.

Στελέχη της αγοράς δεν αποκλείουν μια νέα υποχώρηση των τιμών, καθώς, όπως σημειώνουν, η ισορροπία στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, παρά τη σταθεροποίηση που καταγράφεται τους τελευταίους μήνες, είναι εύθραυστη.