

Το μεγάλο deal πίσω από τους πλειστηριασμούς

03/Δεκ/2017 16:00

Από τη **Νένα Μαλλιάρη**

Σε σωτήρια συμφωνία για τους ισολογισμούς των τραπεζών εν όψει των stress tests, αλλά και για τη στήριξη των τιμών στην αγορά του real estate, έχουν καταλήξει ΕΚΤ (SSM) και τράπεζες.

Σύμφωνα με το "deal" των δύο πλευρών, υπολογίζεται ότι το 75% των ακινήτων που θα τεθούν σε πλειστηριασμό μέχρι και μέσα στην επόμενη χρονιά, θα καταλήξουν στις ίδιες τις τράπεζες μέσω της επιτρεπόμενης τακτικής των credit bids.

Αυτό σημαίνει ότι στις ελληνικές τράπεζες θα επιτραπεί να αποκτήσουν ενδεχομένως πάνω από 10.000 ακίνητα από αυτά που θα βγάλουν οι ίδιες σε πλειστηριασμό, αγοράζοντάς τα στην τιμή πρώτης εκκίνησης. Αυτή η τιμή θα είναι περίπου η ίδια με αυτή που τα ακίνητα είναι "χρεωμένα" στους ισολογισμούς τους.

Η δυνατότητα αυτή προφανώς δεν συνάδει με την τραπεζική λειτουργία, αφού μετατρέπει τις τράπεζες σε εταιρείες ακινήτων. Θα εφαρμοστεί όμως εκτάκτως και για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, με διττό στόχο.

Αφενός, να δημιουργηθεί δίκτυο ασφαλείας που θα αποτρέψει τον κίνδυνο άτακτης υποχώρησης των τιμών των ακινήτων εξαιτίας των μαζικών πλειστηριασμών, τη στιγμή, μάλιστα, που οι τιμές έχουν υποχωρήσει μεσοσταθμικά κατά 40% από την έναρξη της κρίσης.

Αφετέρου, να επιτρέψει στις τράπεζες να πάνε στα stress tests του προσεχούς Φεβρουαρίου με βελτιωμένη την εικόνα των ισολογισμών τους και προστατευμένα τα κεφάλαιά τους από ζημιές που θα κατέγραφαν στην περίπτωση που οι πλειστηριασμοί απαξίωναν τα ακίνητα στην αγορά.

Η πορεία του "deal" SSM και τραπεζών θα παρακολουθείται από τον επόπτη, ο οποίος, κάποια στιγμή μέσα στο 2018, αναμένεται να θέσει στις τράπεζες τον χρονικό ορίζοντα μέσα στον οποίο θα πρέπει να μεταπωλήσουν τα ακίνητα που θα αποκτήσουν από τους πλειστηριασμούς.

Σύνθετη πρόκληση

Τουπόβαθρο της συμφωνίας SSM - τραπεζών έχει μπει πολύ νωρίτερα από την καθυστερημένη έναρξη των πλειστηριασμών, με απώτερο ζητούμενο να συνδυαστεί η επιτάχυνση στις ανακτήσεις

ενεχύρων από μη εξυπηρετούμενα δάνεια (και άρα η γρηγορότερη μείωση των NPEs), με τη διαφύλαξη της αξίας των ενεχύρων αυτών. Και όλο αυτό, κατά τρόπο που να καθίσταται εφικτό σε μια οικονομία με κρίση και έλλειψη αγοραστικού ενδιαφέροντος, και επιπλέον χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την πορεία των ελληνικών τραπεζών προς τα πανευρωπαϊκά stress tests.

Η απάντηση στη σύνθετη αυτή πρόκληση δίνεται με την παροχή δυνατότητας στις ελληνικές τράπεζες να καλύψουν οι ίδιες ως αγοραστές πλέον τη συντριπτική πλειοψηφία των πλειστηριασμών, αλλάζοντας στην ουσία την ταυτότητα των εμπράγματων εξασφαλίσεων τους σε περιουσιακά στοιχεία, τα οποία θα καταγραφούν ενισχυτικά στους ισολογισμούς τους.

Έτσι, οι τράπεζες θα καταγράψουν σημερινές επισφαλείς απαιτήσεις τους ως πάγια στοιχεία τους, επιτυγχάνοντας με τον τρόπο αυτό και τη ζητούμενη δραστικότερη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

Το σχέδιο

Στο πλαίσιο αυτό και βάσει του σχεδίου της συμφωνίας με τον SSM, οι τράπεζες δεν θα αφήσουν κανέναν από τους πλειστηριασμούς να καταλήξει άγονος, αγοράζοντας οι ίδιες τα ακίνητα που θα βγάλουν σε πλειστηριασμό. Ακόμα περισσότερο, θα επιδιώξουν ο πλειστηριασμός των ακινήτων να μην πάει σε δεύτερο ή τρίτο γύρο, έτσι ώστε να μη μειωθεί περαιτέρω στο 80% ή στο 60%-65% η τιμή πρώτης εκκίνησης. Αυτό σημαίνει ότι οι τράπεζες, εφόσον θα διαβλέπουν ότι δεν υπάρχει ικανοποιητικό ενδιαφέρον για τα προς πλειστηριασμό ακίνητα, θα "χτυπούν" οι ίδιες τα ακίνητα, σε τιμές που δεν θα απαξιώνουν τις αξίες στις οποίες τα έχουν εγγράψει στα βιβλία τους. Ο στόχος είναι να διατηρήσουν όσο το δυνατόν ανέπαφη τη σχέση προβλέψεων και αξίας ενεχύρων που έχουν γραμμένες στα βιβλία τους για μη εξυπηρετούμενα δάνεια, έτσι, ώστε όταν έρθει η ώρα να πουλήσουν τα ακίνητα αυτά, να μη γράψουν ζημίες.

Και αυτό διότι ο SSM δεν αρκείται στο να μην αποβούν άκαρποι οι πλειστηριασμοί και οι τράπεζες να αγοράσουν απλώς τα ακίνητα, εμφανίζοντας ανάκτηση ενεχύρων. Το μείζον, για το οποίο έχει προειδοποιήσει τις τράπεζες, είναι να μπορούν να μεταπωλήσουν τα ακίνητα στις τιμές που θα τα αγοράσουν.

Γιατί τράπεζες, οι αγορές των ακινήτων κατά πλειοψηφία από τις ίδιες στους πλειστηριασμούς, θα μειώσουν μεν το σύνολο των μη εξυπηρετούμενων δανείων, θα αυξήσουν όμως το σύνολο των risk weighted assets από πλευράς παγίων.

Tarisk weighted assets είναι τα σταθμισμένα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του ελάχιστου ποσού κεφαλαίου που πρέπει να κατέχουν οι τράπεζες ώστε να μειώσουν τον κίνδυνο αφερεγγυότητας.

Έτσι, ενώ στην περίπτωση ενός δανείου οι τράπεζες πρέπει να παρακρατούν κεφάλαια ίσα με το 8% του 100% του ποσού που έχουν χορηγήσει, για τα ακίνητα πρέπει να υπολογίζουν το 8% στο 150% της αξίας των ακινήτων. Η υποχρέωση αυτή θα οδηγήσει τις τράπεζες σε αυξημένες ανάγκες για παρακρατούμενα κεφάλαια συνεπεία της αύξησης του όγκου των ακινήτων που θα

περιέλθουν σε αυτές από πλειστηριασμούς και τα οποία θα κληθούν να διαχειριστούν.

Δεν θα οδηγήσει, όμως, σε κεφαλαιακές ζημίες ενόψει των stress tests, αφού οι τράπεζες θα κερδίσουν χρόνο για να εκποιήσουν τα ενέχυρά τους μελλοντικά.

Όταν—όπως ποντάρουν— η οικονομία θα βρίσκεται σε πολύ καλύτερη φάση, το αγοραστικό ενδιαφέρον θα έχει τονωθεί και τα προσφερόμενα τιμήματα θα έχουν ενισχυθεί.

Το στοίχημα της ανάπτυξης

Το στοίχημα είναι πόσο γρήγορα θα μπορέσει να βελτιωθεί το οικονομικό περιβάλλον ώστε να επιτρέψει τη μέγιστη αξία ανάκτησης των ενεχύρων των τραπεζών.

Κατά τις διαβουλεύσεις τους με τον SSM ενόψει της έναρξης των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών και της σχεδιαζόμενης γραμμής άμυνας που κατέληξε στο "deal" με τις εποπτικές αρχές, οι ελληνικές τράπεζες έχουν εκτιμήσει, σύμφωνα με τις πληροφορίες, ότι θα απαιτηθούν 3-5 χρόνια για την πλήρη ανάκτηση της αξίας των ενεχύρων τους. Εάν οι τράπεζες αναγκαστούν να πουλήσουν νωρίτερα ακίνητα από το στοκ που θα έχουν σωρεύσει από τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, θα γράψουν ζημίες. Κατόπιν αυτού, το προσδοκώμενο είναι να υπάρξει γρήγορα ανάπτυξη της Οικονομίας έτσι ώστε οι τιμές των ακινήτων να ανέβουν και οι τράπεζες να καταφέρουν να πάρουν το upside των τιμών από τα επίπεδα αγοράς.

Στο ρίσκο να μεταπωλήσουν τα ακίνητα με ζημιά, θα πρέπει να συνυπολογιστεί και το κόστος που θα έχουν εν τω μεταξύ οι τράπεζες από τη διακράτηση των ακινήτων που θα αποκτήσουν από τους πλειστηριασμούς. Το κόστος αυτό υπολογίζεται ετησίως στο 5%, ενώ υπολογισμένο στην 5ετία—που είναι ο μέγιστος χρόνος στον οποίο οι τράπεζες εκτιμούν ότι θα μπορέσουν να έχουν ανακτήσει τις αξίες των ενεχύρων τους—, ανεβαίνει στο 25%. Πρόκειται για κόστος που οι τράπεζες θα πάρουν εμπροσθοβαρώς, προβαίνοντας στα impairments (απομειώσεις) των ακινήτων στους ισολογισμούς τους.

Και όλα τα παραπάνω καλώς εχόντων των πραγμάτων, δηλαδή εφόσον οι τράπεζες έχουν σχηματίσει ήδη τις αναλογούσες προβλέψεις για την κάλυψη των δανείων που έχουν δώσει και δεν εξυπηρετούνται.

Η μεταπώληση

Προετοιμάζοντάς το έδαφος για τη μεταπώληση των ακινήτων που θα αποκτήσουν από τους πλειστηριασμούς, έτσι ώστε να είναι έτοιμες στον χρονικό ορίζοντα που θα τους θέσει ο SSM, οι τράπεζες αναμένεται πολύ σύντομα να αναζητήσουν συνεργασίες με διεθνή open funds ακινήτων και εταιρείες που διαχειρίζονται ακίνητα, με προοπτική μαζικής μεταβίβασης ακινήτων. Παράλληλα, είναι πολύ πιθανό οι τράπεζες να αποκτήσουν μερίδια συμμετοχής στα open funds ακινήτων, προσδοκώντας να κερδίσουν από την υπεραξία που θα δημιουργεί η διαχείριση των ακινήτων από αυτά.

Γενικότερα, οι ανάγκες που θα προκύψουν για τις τράπεζες ως επακόλουθο των αγορών ακινήτων από τους πλειστηριασμούς, θα αφορούν και την τακτοποίηση των ακινήτων αυτών. Και αυτό διότι ενώ η αγορά ακινήτου από πλειστηριασμό μπορεί να γίνεται χωρίς την απαίτηση για έλεγχο του ακινήτου, για τη μεταπώληση το ακίνητο πρέπει να είναι πλήρως τακτοποιημένο. Πράγμα που σημαίνει ότι αναπόφευκτα οι τράπεζες θα χρειαστούν την τεχνογνωσία και τη συνδρομή εταιρειών εξειδικευμένων στη διαχείριση ακινήτων, καταρχάς για τον τεχνικό και νομικό έλεγχο των ακινήτων που θα αποκτήσουν από τους πλειστηριασμούς.

Η τακτοποίηση των ακινήτων, μάλιστα, θα επεκταθεί σε όλο το χαρτοφυλάκιο ενεχύρων, μη εξυπηρετούμενων αλλά και εξυπηρετούμενων δανείων, με στόχο και τον καλύτερο σχεδιασμό των μελλοντικών πλειστηριασμών.

Σημειώνεται ότι σήμερα στα χαρτοφυλάκια ακινήτων των τραπεζών επικρατεί χαοτική κατάσταση, αφού το ίδιο ακίνητο μπορεί να είναι περασμένο ως διπλό και τριπλό collateral (δηλαδή να συνιστά εμπράγματη εξασφάλιση σε περισσότερα από ένα δάνειο), μπορεί το κάθε συνοδευτικό ακίνητο να είναι εγγεγραμμένο και με άλλο κωδικό (π.χ. άλλο κωδικό να φέρει το διαμέρισμα, άλλο το γκαράζ του και άλλο η αποθήκη του), να εμφανίζονται ψευδή μισθώματα σε ακίνητα, να μην αναγνωρίζονται οριζόντιες ιδιοκτησίες, να μην έχουν γίνει νομιμοποιήσεις ή αυτές να μην μπορούν να καταστούν δυνατές.

Η πρεμιέρα και τα e - auctions

Η πρεμιέρα των ηλεκτρονικών και η επανεκκίνηση των φυσικών πλειστηριασμών στις 29 Νοεμβρίου στα Ειρηνοδικεία, έγινε επεισοδιακά, με MAT, ξύλο, ύβρεις, ρίψη χημικών, τραυματισμούς και την κυβέρνηση να υπερασπίζεται το δίκαιο και αναγκαίο των πλειστηριασμών, ειδικά στις περιπτώσεις στρατηγικών κακοπληρωτών.

Μηλεκτρονική μορφή έγιναν οι πρώτοι 2 πολλαπλοί πλειστηριασμοί (πρόκειται για πλειστηριασμούς που γίνονται για περισσότερα από ένα ακίνητα με ενιαία διαδικασία) με επισπεύδουσα τη Eurobank. Ο πρώτος αφορούσε 4 αποθήκες και θέσεις πάρκινγκ και απέβη άγονος, ο δεύτερος αφορούσε μεζονέτα 360 τ.μ. με 2 θέσεις στάθμευσης στην Κηφισιά και κατακυρώθηκε στην επισπεύδουσα τράπεζα έναντι 780.000 ευρώ.

Για την ερχόμενη Τετάρτη 6/12, μέχρι στιγμής έχουν προγραμματιστεί 50 ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί που θα αφορούν ακίνητα άνω των 300.000 ευρώ. Ο αριθμός των πλειστηριασμών θα αυξηθεί κατακόρυφα τον Ιανουάριο, οπότε θα διενεργηθούν 500-700 ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί. Μάρτιο - Σεπτέμβριο προγραμματίζονται μηνιαίως 1.000 ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί, οι οποίοι θα ανέβουν στους 2.000 σε μηνιαία βάση το τελευταίο τρίμηνο του 2018.

Σταδιακά, οι φυσικοί πλειστηριασμοί στα Ειρηνοδικεία θα αντικατασταθούν πλήρως από τους ηλεκτρονικούς, οι οποίοι γίνονται με το πάτημα ενός κουμπιού από την έδρα του συμβολαιογράφου.

Ονόμος (4472/2017 με τον οποίο επήλθε σειρά τροποποιήσεων στον Κώδικα Πολιτικής

Δικονομίας και με το άρθρο 959 Α ορίζει τη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών), προβλέπει ότι με το νέο σύστημα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, πλειστηριασμοί ακινήτων θα διενεργούνται όχι μόνο κάθε Τετάρτη, αλλά και Πέμπτη, Παρασκευή από τις 10 το πρωί έως τις 5 το απόγευμα (σε πρώτη φάση, πάντως, e-auctions θα γίνονται μόνο Τετάρτες). Αρκεί εκείνος που επισπεύδει τον πλειστηριασμό να δηλώνει κατά τη διάρκεια της δικαστικής διαδικασίας ότι επιθυμεί ο πλειστηριασμός να γίνει ηλεκτρονικά.

Έδρατου πλειστηριασμού που θα γίνεται με ηλεκτρονικό τρόπο θα είναι το γραφείο του συμβολαιογράφου. Με το νέο σύστημα, στους πλειστηριασμούς θα μπορούν να μετέχουν ενδιαφερόμενοι τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό.

Ταστοιχεία των προς πλειστηριασμό ακινήτων (περιγραφή, φωτογραφίες, πιστοποιητικά, αποτίμηση) θα δημοσιεύονται σε δικτυακή πύλη, η οποία θα συνδέεται με την ηλεκτρονική πλατφόρμα όπου θα διενεργούνται οι πλειστηριασμοί.

Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετάσχουν στη διαδικασία θα εγγράφονται στη δημοπρασία και θα υποβάλουν τις προσφορές τους. Κάθε φορά που θα υποβάλλεται μία προσφορά, το σύστημα θα αποστέλλει ειδοποίηση παραλαβής της.

Σημειώνεται ότι το σύστημα θα δημοσιεύει σε πραγματικό χρόνο την υψηλότερη τρέχουσα προσφορά, αλλά όχι στοιχεία για τον προσφέροντα. Η διαδικασία θα ολοκληρώνεται εντός της καθορισμένης διάρκειας, με δυνατότητα παράτασης αν υπάρχει υποβολή προσφορών της τελευταίας στιγμής.

Σημειώνεται ότι το νέο σύστημα ηλεκτρονικών πλειστηριασμών δεν διαφοροποιεί την προδικασία για τους πλειστηριασμούς σε ό,τι αφορά προθεσμίες και άλλες ευχέρειες ή νομικές δυνατότητες που παρέχει ήδη ο νόμος.

**Αναδημοσίευση από το "Κεφάλαιο" που κυκλοφορεί.*

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)