

Θησαυρός 5 δισ. για τις ΑΕΕΑΠ στα κόκκινα δάνεια των τραπεζών

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Ακίνητα εισοδήματος αξίας 4-5 δισ. ευρώ εκτιμάται ότι «κρύβονται» στα χαρτοφυλάκια των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) των τραπεζών και τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο επένδυσης για τις ΑΕΕΑΠ και τα εγχώρια και ξένα επενδυτικά funds που αναζητούν ευκαιρίες στην ελληνική αγορά ακινήτων. Την εκτίμηση αυτή έκαναν χθες στελέχη της αγοράς ακινήτων, στο πλαίσιο συζήτησης «Στρογγυλής Τράπεζας» (7ο Executive Leaders' Meeting) που πραγματοποίησε η Prodexpo. Υπενθυμίζεται ότι σήμερα, μόνο τα «κόκκινα» επιχειρηματικά δάνεια υπολογίζονται σε περίπου 50-55 δισ. ευρώ, ενώ όπως αναφέρθηκε από τραπεζικά στελέχη όπως ο κ. Γιώργος Κορμάς, διευθύνων σύμβουλος της Πειραιώς Real Estate, το 90% των δανείων έχει ως ενέχυρο ακίνητα.

Παράλληλα όμως και με δεδομένη την πίεση χρόνου που έχουν οι τράπεζες για τη μείωση των NPLs, θεωρείται βέβαιο ότι το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων που έχουν δοθεί ως εγγύηση για τη λήψη δανείου που πλέον δεν εξυπηρετείται, θα πωληθεί απευθείας σε κάποιο επενδυτικό fund. «Οι τράπεζες δεν έχουν πλέον την πολυτέλεια του χρόνου για να προχωρήσουν σε αξιολόγηση του χαρτοφυλακίου των δανείων τους και να ξεχωρίσουν ακίνητα, κατάλληλα προς διάθεση στην αγορά», ανέφερε ο κ. Γιώργος Ποιμενίδης, διευθύνων σύμβουλος

της Alpha Αστικά Ακίνητα. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με τον κ. Δημήτρη Ανδρίτσο, διευθύνοντα σύμβουλο της Eurobank Property Services, «μια από τις πιθανές λύσεις είναι να αποκτηθούν τα δάνεια αυτά από funds, τα οποία στη συνέχεια και με την άνεση του χρόνου, θα αρχίσουν να πωλούν σταδιακά ακίνητα, έχοντας όμως και την άνεση του χρόνου».

Όπως ανέφερε ο κ. Κορμάς, άλλο ένα ζήτημα που έχουν θέσει οι τράπεζες προς την κυβέρνηση είναι να μειωθεί όσο το δυνατόν περισσότερο ο αριθμός των νέων ακινήτων που θα περνούν υπό τον έλεγχο των τραπεζών, από τους πλειστηριασμούς που δεν θα έχουν αποτέλεσμα. Στόχος είναι να αποφευχθεί και το μεγάλο κόστος που συνεπάγεται η τακτοποίηση των ακινήτων αυτών, μέσω του νομικού και τεχνικού ελέγχου που απαιτείται, για να μπορέσουν να επαναπροωθηθούν στην αγορά προς πώληση. Στο πλαίσιο αυτό, έχει προταθεί η εμπλοκή των πιθανών αγοραστών νωρίτερα, μέσω π.χ. της απευθείας πώλησης σε ενδιαφερόμενους επαγγελματίες χρήστες ή funds, με την ανάλογη έκπτωση και στην τιμή, δεδομένου ότι το κόστος της τακτοποίησης θα περάσει στους νέους ιδιοκτήτες.

Σε κάθε περίπτωση, αυτό που κατέστη σαφές είναι το σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα στην Ελλάδα, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα funds, καθώς ήδη από τις αρχές του έτους έχουν πραγματοποιηθεί αγοραπωλησίες ύψους 158 εκατ. ευρώ, ενώ, σύμφωνα με στοιχεία που παρουσίασε ο κ. Τάσος Καζίνος, επικεφαλής της Trastor ΑΕΕΑΠ, στο σύνολο του 2017, η αξία των συναλλαγών είχε ανέλθει σε 550 εκατ. ευρώ. Το μέγεθος αυτό επιβεβαίωσε και η κ. Νίκη Σύμπουρα, διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Proprius, η οποία συμπλήρωσε ότι φέτος δεν προβλέπεται ιδιαίτερη αύξηση του όγκου των συναλλαγών, όχι επειδή δεν υπάρχει ζήτηση, αλλά επειδή απουσιάζει το απαιτούμενο απόθεμα πωλούμενων ακινήτων.

Πηγή: www.kathimerini.gr