

Της **ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ**
a.papaioannou@realnews.gr

Δάνεια ύψους 30-35 δισ. ευρώ, επί του συνόλου των 105 δισ. ευρώ μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, αναμένεται, με βάση ασφαλείς πληροφορίες της Realnews, να δοθούν έως το 2018 προς διαχείριση και πώληση σε ξένες εταιρείες και funds, προκειμένου να εξυγιανθούν τα δανειακά χαρτοφυλάκια και να απελευθερωθεί η ρευστότητα, με στόχο τη χορήγηση νέων δανείων στις βιώσιμες επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά. Η ρευστότητα, η οποία αναμένεται να απελευθερωθεί και να μετατραπεί σε νέα δάνεια, αθροιστικά αποκλειστικά και μόνο από τη διαχείριση και από την πώληση των «κόκκινων» δανείων, εκτιμάται στα 8-10 δισ. ευρώ.

Μολοντί σε πρώτη φάση το θεσμικό πλαίσιο δίνει τη δυνατότητα παραχώρησης της διαχείρισης και της πώλησης μόνο στα επιχειρηματικά και τα στεγαστικά δάνεια β' κατοικίας, έως τη 15η Φεβρουαρίου αναμένεται να έρθουν πρόσθετες διατάξεις που θα προβλέπουν τη διαχείριση και πώληση όλων των «κόκκινων» δανείων, ακόμη και της μοναδικής κατοικίας. Οι πληροφορίες της «R» αναφέρουν ότι το «σπάσιμο» του ανοίγματος της αγοράς σε δύο φάσεις οφείλεται στο γεγονός ότι οι δανειολήπτες έχουν τη δυνατότητα έως τη 14η Φεβρουαρίου 2016 να υποβάλουν την αίτηση για ένταξη στον νόμο Κατσέλη, με στόχο την προστασία της μοναδικής και κύριας κατοικίας τους από τον πλειστηριασμό. «Τα «κόκκινα» δάνεια που θα εξαιρεθούν από την εν δυνάμει εκχώρηση της διαχείρισής τους σε ξένες εταιρείες και την πώλησή τους σε ξένα funds θα είναι μόνο αυτά που θα ενταχθούν στον νόμο προστασίας, δηλαδή στον νόμο Κατσέλη», αναφέρει υψηλόβαθμο στέλεχος τράπεζας.

Προς διαχείριση ή πώληση

Από τα «κόκκινα» δάνεια συνολικού ύψους 30-35 δισ. που θα δοθούν σε ξένες εταιρείες και funds, τα 15-20 δισ. θα είναι αποκλειστικά προς διαχείριση και θα προέλθουν:

- 1/3 από τα «κόκκινα» επιχειρηματικά δάνεια.
- 1/3 από τα «κόκκινα» καταναλωτικά.
- 1/3 από τα «κόκκινα» στεγαστικά.

Τα υπόλοιπα 10-15 δισ. των «κόκκινων» δανείων θα δοθούν προς πώληση στα funds. Ωστόσο, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, η πώληση «κόκκινων» δανείων δεν αναμένεται να πάρει μαζική μορφή εντός του 2016. Εξάιρεση, τα αποκαλούμενα «πεθαμένα» εδώ και χρόνια δάνεια ύψους 5-6 δισ. ευρώ, τα οποία είναι καταναλωτικά και χορηγήσεις προς μικρές επιχειρήσεις και έχουν πάψει να εξυπηρετούνται τουλάχιστον μία 7ετία, ενώ οι κάτοχοί τους δεν διαθέτουν καμία δυνατότητα αποπληρωμής...

Οι βάσεις για το άνοιγμα της αγοράς τέθηκαν με την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου και, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των τραπεζικών στελεχών, η διαχείριση των «κόκκινων» δανείων από τις ξένες



35 δισ. ευρώ «κόκκινα» δάνεια σε ξένες εταιρείες και funds

Θα δοθούν έως το 2018 για διαχείριση ή πώληση, με στόχο να εξυγιανθούν τα δανειακά χαρτοφυλάκια και να απελευθερωθεί ρευστότητα 8-10 δισ. για νέες χορηγήσεις. Σε δεύτερη φάση θα μπουν στο πακέτο και δάνεια μοναδικής κατοικίας.

εταιρείες θα ξεκινήσει σε τουλάχιστον 6 μήνες. Κι αυτό αφενός διότι ο χρόνος που απαιτείται για να «στηθούν» οι νέες εταιρείες είναι μεγάλος -δηλαδή σχεδόν μισός χρόνος- και αφετέρου διότι ο νόμος δίνει περιθώριο 12 μηνών στον δανειολήπτη και στην τράπεζα να βρουν συμβιβαστική λύση.

Το χρονοδιάγραμμα

Από την Τρίτη 15 Δεκεμβρίου οι τράπεζες απέστειλαν σε όσους δανειολήπτες δεν εξυπηρετούν το δάνειο στην ώρα του επιστολές, καλώντας τους να προσέλθουν στα καταστήματα, προκειμένου να βρεθεί μία κοινά αποδεκτή λύση. Οι επιστολές απευθύνονται ακόμη και στους δανειολήπτες που καθυστερούν μία δόση, καθώς το ζητούμενο εφεξής για τα πιστωτικά ιδρύματα είναι, μεταξύ άλλων, και η έγκαιρη επέμβαση ούτως ώστε να μη γεννηθεί νέα γενιά «κόκκινων» δανείων. Ο δανειολήπτης θα καταθέσει στην τράπεζα όλα τα οικονομικά του στοιχεία και με βάση αυτά θα προκύψει ο τύπος της ρύθμισης, που στην πλειονότητα των περιπτώσεων -πλην των βαθιά «κόκκινων» δανείων- θα προβλέπει μείωση της δόσης και υπολογισμό της με βάση τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης (μηνιαία έξοδα για ενοίκιο, σπουδές, φαγητό, ένδυση κ.ά.). Στις πιο δύσκολες περιπτώσεις που το δάνειο δεν εξυπηρετείται πάνω από 3 μήνες, τότε δίνεται η δυνατότητα στην τράπεζα να το εκχωρήσει για διαχείριση και να το πουλήσει, αν σε διάστημα 12 μηνών δεν έχει βρεθεί συμβιβαστική λύση με τον δανειολήπτη.

● ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ

«Μαγνήτης» ο κλάδος των ξενοδοχείων

■ «**ΜΑΓΝΗΤΗΣ**» για τα ξένα funds αποτελούν τα μεγάλα επιχειρηματικά δάνεια με αιχμή τους κλάδους των ξενοδοχείων, του λιανεμπορίου και του real estate. Οι τιμές που σήμερα προσφέρουν είναι ιδιαίτερα χαμηλές, στα 30-40 σεντς για κάθε 1 ευρώ δανείου, κάτι που λειτουργεί αποθαρρυντικά στη μαζική πώληση. Τραπεζικές πηγές αναφέρουν στην «R» ότι τα δάνεια αυτά θα γκρουπαριστούν, θα κληθούν οι επιχειρηματίες ναβάλουν κεφάλαια και, αν όχι, τότε θα πουληθούν μετά το καλοκαίρι του 2016, προκειμένου να υπάρξει βελτίωση της τιμής που δίνουν τα ξένα funds. Τα μη εξυπηρετούμενα επιχειρηματικά δάνεια ανέρχονται σε 55-60 δισ. ευρώ από το σύνολο των 110 δισ. ευρώ. Αντίθετα, πιο εύκολο είναι η παραχώρηση της διαχείρισης «κόκκινων» δανείων μεσαίων και μικρών επιχειρήσεων.

● ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ

Στόχος, κυρίως η διαχείριση και όχι η αγορά κατοικιών

■ **ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ** αναμένεται να κυριαρχήσει η εκχώρηση της διαχείρισης μέρους των «κόκκινων» δανείων στις ξένες εταιρείες και λιγότερο η πώληση. Κι αυτό διότι τα ξένα funds δεν ενδιαφέρονται για την αγορά χιλιάδων ακινήτων στην πρωτεύουσα και στην επαρχία. Εξάιρεση αποτελούν «κόκκινα» στεγαστικά δάνεια, τα οποία δόθηκαν για την αγορά πολυτελών κατοικιών σε δημοφιλή νησιά. Ετσι, στα «κόκκινα» στεγαστικά θα υπάρξει παραχώρηση της διαχείρισης, προκειμένου οι εταιρείες να προσφέρουν όλη την γκάμα των λύσεων που προβλέπει ο Κώδικας Δεοντολογίας και δεν μπορούν να δώσουν οι τράπεζες. Για παράδειγμα, το sale & lease back (πώληση και επαναμίσθωση) του ακινήτου, την καταβολή ενοικίου κ.ά. Το σύνολο των στεγαστικών δανείων είναι 68 δισ. ευρώ και τα μη εξυπηρετούμενα διαμορφώνονται στα 28 δισ. ευρώ. Στόχος, όμως, είναι, υπό την απειλή της πώλησης του δανείου, να προσέλθουν για ρύθμιση οι 25.000 μπαταχιστές, οι οποίοι έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο και δεν πληρώνουν.

● ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ

Θα πουληθούν σε εξευτελιστική τιμή

■ **ΤΑ «ΚΟΚΚΙΝΑ»** καταναλωτικά δάνεια, με δεδομένο ότι δεν υπάρχει εγγύηση ακινήτου, εφόσον δεν εξυπηρετούνται για χρόνια, αναμένεται να πουληθούν σε ξένες εταιρείες. Τα μη εξυπηρετούμενα καταναλωτικά δάνεια ανέρχονται σε 14 δισ. ευρώ από το σύνολο των 25,6 δισ. και από αυτά τα 5 δισ. είναι βαθιά «κόκκινα». Τα ενυπόθηκα με ακίνητο είναι 7-8 δισ. ευρώ επί του συνόλου και 5-6 δισ. είναι τα χρέη στις πιστωτικές κάρτες. Οι τιμές που προσφέρουν τα ξένα funds για την εξαγορά των «κόκκινων» καταναλωτικών δανείων κυμαίνονται από 0,05 έως 0,10 ανά 1 ευρώ δανείου. Πρόκειται για δάνεια στα οποία οι τράπεζες έχουν σχηματίσει προβλέψεις στο 100% και το μόνο που επιδιώκουν είναι η απομάκρυνσή τους από τους ισολογισμούς...

Τα «κοράκια» είναι ήδη εδώ και υπογράφουν συμφωνίες!

Από τα γραφεία των τραπεζικών περνούν σε καθημερινή βάση στελέχη των distress funds

■ **ΜΠΑΡΑΖ ΕΠΑΦΩΝ** με τις διοικήσεις των ελληνικών τραπεζών αλλά και με την ηγεσία της Τράπεζας της Ελλάδος έχουν τις τελευταίες εβδομάδες τα στελέχη των ξένων εταιρειών διαχείρισης/μεταβίβασης (σ.σ.: πώληση). Η προεργασία έχει ήδη γίνει και μέχρι τα μέσα Φεβρουαρίου η Τράπεζα της Ελλάδος αναμένεται να χορηγήσει και τις πρώτες άδειες εγκατάστασης και λειτουργίας των ξένων εταιρειών στην Ελλάδα. Την ίδια στιγμή από τα γραφεία των τραπεζικών περνούν σε καθημερινή βάση στελέχη των distress funds, αμερικανικών και ευρωπαϊκών, τα οποία ενδιαφέρονται για την απευθείας εξαγορά μεγάλων «κόκκινων» επιχειρηματικών δανείων. Με πλεονέκτημα την εμπειρία της ισπανικής εταιρείας Aktua έχει ήδη συνάψει σύμφωνο συνεργασίας με τον όμιλο της Alpha Bank, με στόχο τη διαχείριση «κόκκινων» στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων. Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι τα στελέχη της Aktua βρίσκονται σε συζητήσεις και με τον όμιλο της



στόχος

Το σύνολο των στεγαστικών δανείων είναι 68 δισ. ευρώ και τα μη εξυπηρετούμενα διαμορφώνονται στα 28 δισ. ευρώ. Στόχος όμως είναι, υπό την απειλή της πώλησης του δανείου, να προσέλθουν για ρύθμιση οι 25.000 μπαταχιστές, οι οποίοι έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο και δεν πληρώνουν

Eurobank. Τραπεζικές πηγές αναφέρουν ότι «η ελληνική αγορά χωράει 3-4 ξένες εταιρείες διαχείρισης και όχι παραπάνω». Μεταξύ των ξένων εταιρειών που φλερτάρουν με την εισόδο τους στην Ελλάδα είναι η Fortress και το fund Apollo, ενώ στο πάνθηον των ξένων funds συμπεριλαμβάνονται όλοι οι μέτοχοι των ελληνικών τραπεζών (Bauport, York Capital κ.ά.). Αξίζει να αναφερθεί ότι στην Ελλάδα λειτουργεί ήδη μία εταιρεία παροχής πιστώσεων, η Credit M, η οποία διαθέτει άδεια και διαχειρίζεται για λογαριασμό του αμερικανικού fund Bauport τα δάνεια που αυτό εξαγόρασε από τη Citibank Ελλάδος.

Τι θα προσφέρουν

Οι ξένες εταιρείες διαχείρισης αναμένεται να προσφέρουν στους «κόκκινους» δανειολήπτες τις εξής λύσεις: 1) Την εθελοντική παράδοση του ενυπόθηκου δανείου και του ακινήτου στην τράπεζα. Επί της ουσίας ο δανειολήπτης δίνει το ακίνητο και τελειώνει με το δάνειο. 2) Το lease back του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή ο δανειολήπτης μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου στην τράπεζα και υπογράφει σύμβαση leasing, η οποία του εξασφαλίζει τη δυνατότητα μίσθωσης και χρήσης του ακινήτου για τουλάχιστον 5 χρόνια. 3) Ο δανειολήπτης πουλά το ακίνητο στην τράπεζα και εν συνεχεία το νοικιάζει για 3 χρόνια. 4) Θα δίνεται η δυνατότητα ανταλλαγής του υφιστάμενου στεγαστικού με άλλο δάνειο μικρότερης αξίας. Στην περίπτωση αυτή πουλά το ακίνητο, αποπληρώνει την τράπεζα (σ.σ.: η οποία ό,τι ποσό απομείνει το διαγράφει) και παίρνει νέο δάνειο για αγορά σπιτιού μικρότερης αξίας.