

## Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων, Μιχάλης Κρονίδης

---

Ως συνεπακόλουθο μιας ισχυρής χρηματοοικονομικής κρίσης είναι η δραστική μείωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, κυρίως λόγω της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης που προηγήθηκε τα χρόνια πριν την εμφάνιση της κρίσης, της μεγάλης πιστωτικής επέκτασης και της αυξημένης ζήτησης για αγορά/επένδυση σε ακίνητα. Το γεγονός αυτό έχει επιπτώσεις στους ισολογισμούς των τραπεζών αφού η αξία των περιουσιακών στοιχείων (δάνεια, εξασφαλίσεις) της τράπεζας πιθανόν να μην αντικατοπτρίζει την αντικειμενική αξία με βάση τις νέες συνθήκες. Η διόγκωση του προβλήματος αυτού δυσχεραίνει τις προσπάθειες των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν άλλους τομείς της οικονομίας οι οποίοι είναι πιο υγιείς και παραγωγικοί. Η σύγχρονη διεθνής πρακτική που εφαρμόζεται ως λύση του προβλήματος περιλαμβάνει την απομάκρυνση των «προβληματικών/κακών» περιουσιακών στοιχείων από τους ισολογισμούς των τραπεζών ώστε αυτά να τύχουν πιο αποτελεσματικής διαχείρισης.

Για το σκοπό αυτό, τα τελευταία 25 χρόνια έχουν χρησιμοποιηθεί σε πολλές χώρες του κόσμου Εταιρείες Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΕΔΠΣ). Η δημιουργία ΕΔΠΣ επιτρέπει στις τράπεζες να μεταφέρουν εκτός ισολογισμού «κακά» περιουσιακά στοιχεία, στη βάση κάποιας προσυμφωνημένης τιμής αγοράς από την ΕΔΠΣ, δίδοντας τους έτσι τη δυνατότητα να εξυγιάνουν τον ισολογισμό τους. Η διευθέτηση αυτή επιβάλλει στις τράπεζες να καταγράψουν άμεσα τις οποιεσδήποτε ζημιές έχουν υποστεί αλλά ταυτόχρονα συμβάλλει στη μείωση των σταθμισμένων στοιχείων ενεργητικού, στην απελευθέρωση κεφαλαίων και στη μείωση των πιθανών κεφαλαιακών αναγκών τους.

Θα αναφερθώ σε δύο περιπτώσεις χωρών όπου εφαρμόστηκε με επιτυχία η χρήση ΕΔΠΣ. Και στις δύο χώρες τα χαρακτηριστικά της χρηματοοικονομικής κρίσης που αντιμετώπισαν μοιάζουν με τις συνθήκες που επικρατούν σήμερα στην Κύπρο. Στις αρχές της δεκαετίας του '90 η Σουηδία αντιμετώπισε μια πρωτοφανή χρηματοοικονομική κρίση. Προηγήθηκε μια μεγάλη πιστωτική επέκταση προς τον τομέα της ανάπτυξης στεγαστικών και εμπορικών ακινήτων, με αποτέλεσμα την ραγδαία αύξηση των τιμών. Με το ξέσπασμα της κρίσης επιδεινώθηκε η ποιότητα του δανειακού χαρτοφυλακίου των τραπεζών και αυξήθηκαν σημαντικά τα προβληματικά δάνεια. Η Σουηδική κυβέρνηση ίδρυσε ΕΔΠΣ (Securum) στην οποία μεταφέρθηκαν τα «κακά» περιουσιακά στοιχεία (δάνεια) των τραπεζών, κυρίως αυτά που σχετίζονταν με την ανάπτυξη εμπορικών ακινήτων. Η σχετικά χαμηλή τιμή στην οποία η ΕΔΠΣ αγόρασε αυτά τα δάνεια έθεσε και ένα κατώτατο όριο στην αγοραία αξία των ακινήτων. Το γεγονός αυτό επέδρασε θετικά στην αγορά, ενίσχυσε τις προσδοκίες και οδήγησε σε ανάκαμψη των συναλλαγών αγοραπωλησίας ακινήτων. Μέσα σε 5 χρόνια η Securum ολοκλήρωσε τις εργασίες της, έχοντας αναδιρθώσει ή/και πωλήσει με ελάχιστες ζημιές το 98% των δανείων ή/και των ακινήτων αντίστοιχα. Η επιτυχής έκβαση των προσπαθειών της Σουηδικής κυβέρνησης προς αντιμετώπιση της χρηματοοικονομικής κρίσης αποδόθηκε στην απόλυτη σύμπνοια που επέδειξαν τα πολιτικά κόμματα στις όποιες κυβερνητικές ενέργειες, στη γρήγορη λήψη πολιτικών αποφάσεων, στην ύπαρξη κατάλληλου νομικού πλαισίου για την ορθή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων και τέλος στην υιοθέτηση ορθών μακροοικονομικών πολιτικών. Στην Ιρλανδία, ιδρύθηκε το 2010 ΕΔΠΣ (National Asset Management Agency-NAMA) με σκοπό τη μεταφορά των «κακών» περιουσιακών στοιχείων (δάνεια για ανάπτυξη γης) των τραπεζών, ώστε να μπορέσουν να χρηματοδοτήσουν υγιείς τομείς της οικονομίας και να ενισχύσουν την οικονομική δραστηριότητα. Η ιρλανδική NAMA, που ανήκει κατά 51% σε ιδιώτες (3 ιδιωτικές εταιρείες) και κατά 49% στο κράτος, απέκτησε δάνεια αξίας €71δισ. Η NAMA διαβουλεύεται απευθείας με τους χρεώστες, τους οποίους καλεί να καταθέσουν κάποιο επιχειρηματικό πλάνο σε σχέση με το πώς και πότε προτίθενται να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Σε περίπτωση που η NAMA κρίνει ότι το επιχειρηματικό πλάνο είναι ικανοποιητικό και βιώσιμο τότε συνεργάζεται με τους χρεώστες, αναδιρθώνει τις υποχρεώσεις τους και παραχωρεί σχετικές διευκολύνσεις. Σε διαφορετική περίπτωση, προχωρεί με ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων προς είσπραξη των οφειλών.

Σε όλες τις περιπτώσεις δημιουργίας ΕΔΠΣ τα μεγάλα ερωτήματα αφορούν τη χρηματοδότηση της εταιρείας, την τιμή (αξία) των περιουσιακών στοιχείων που θα μεταφερθούν από την τράπεζα στην ΕΔΠΣ και τη διαχείριση των όποιων πιθανών κεφαλαιακών αναγκών προκύψουν από τις ζημιές που θα καταγράψουν οι τράπεζες. Για το πρώτο θέμα (χρηματοδότηση), στην περίπτωση της Σουηδίας αυτή προήλθε αποκλειστικά από το κράτος. Με την ολοκλήρωση των εργασιών της Securum οι δαπάνες του κράτους καλύφθηκαν πλήρως από τα έσοδα που προήλθαν από την ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση της Ιρλανδίας, η χρηματοδότηση της NAMA προήλθε από την έκδοση εγγυημένων κυβερνητικών χρεογράφων τα οποία, μετά από σχετικές διευθετήσεις που έγιναν, δεν υπολογίζονται στο δημόσιο χρέος της Ιρλανδίας και μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τις τράπεζες για σκοπούς άντλησης ρευστότητας από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Για το δεύτερο θέμα (τιμή περιουσιακών στοιχείων), οι σημαντικότεροι παράγοντες που καθορίζουν την τιμή απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων από την ΕΔΠΣ είναι η αγοραία αξία των εξασφαλίσεων, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των συμβάσεων/συμβολαίων πελάτη/τράπεζας, και η αξία άλλων πιθανών εξασφαλίσεων (μετοχές, μετρητά, εγγυήσεις). Στην περίπτωση της Ιρλανδίας, η NAMA απέκτησε τα περιουσιακά στοιχεία με έκπτωση 58%, δηλαδή κατέβαλε €42 για κάθε €100 δάνειο. Για το τρίτο θέμα (προκύπτουσες κεφαλαιακές ανάγκες), στην περίπτωση της Σουηδίας επιβλήθηκαν ζημιές στους

μετόχους και στους μη-εξασφαλισμένους πιστωτές, ενώ στην περίπτωση της Ιρλανδίας οι τέσσερις τράπεζες κεφαλαιοποιήθηκαν μέσω του προγράμματος στήριξης της χώρας από την Τρόικα.

***\*Οι απόψεις που εκφράζονται είναι αυστηρά προσωπικές\****

**ΜΙΧΑΛΗΣ ΚΡΟΝΙΔΗΣ  
ΠΡΩΤΟΣ ΑΝΩΤΕΡΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΣ  
ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΚΥΠΡΟΥ**

21/05/2014