



Η πτώση των τιμών των ακινήτων προκαλεί πονοκέφαλο στις τράπεζες. Αναλυτές εκτιμούν ότι η κεφαλαιακή επάρκεια και η ρευστότητα των τραπεζών θα μπορούσαν να επηρεαστούν, εφόσον προχωρούσαν σε αναπροσαρμογή των τιμών των ενεχύρων τους. Υποστηρίζουν δε, ότι οι τράπεζες θα πρέπει άμεσα να προχωρήσουν στην αναπροσαρμογή αυτή, αφού η ποιότητα των εξασφαλίσεων τους έχει μειωθεί σημαντικά. Όμως η αναπροσαρμογή των τιμών των ακινήτων δεν έχει γίνει ούτε καν για τις περιπτώσεις ρυθμίσεων των στεγαστικών και των επιχειρηματικών δανείων για τα οποία έχουν προχωρήσει σε ρυθμίσεις. Αυτό συμβαίνει κυρίως για τρεις λόγους. Ο πρώτος λόγος αφορά το γεγονός ότι τα περισσότερα από τα δάνεια που έχουν χορηγήσει έχουν τιτλοποιηθεί και έχουν κατευθυνθεί προς την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα για την άντληση ρευστότητας. Επομένως, η μείωση της αξίας των ενεχύρων θα οδηγούσε σε λιγότερη ρευστότητα. Ο δεύτερος λόγος αφορά στο ότι η διαφορά μεταξύ της παλαιάς τιμής του ακινήτου (ενεχύρου) και της νέας τιμής, θα πρέπει να τη λάβουν πρόβλεψη. Αυτό σημαίνει ότι θα χρειαστούν νέα κεφάλαια, το ύψος των οποίων θα ήταν δύσκολο να εξευρεθεί με ίδια μέσα. Και ο τρίτος λόγος αφορά στο ότι οι μακροοικονομικές εκτιμήσεις αναφέρουν ότι στο 2014 θα υπάρξει ανάκαμψη και στην αγορά ακινήτων θα μπορούσαν οι τιμές να αυξηθούν.

Αν όμως δεν ανακάμψουν οι αξίες των ακινήτων σε σύντομο χρονικό διάστημα, θα απαιτηθεί να ληφθούν σταδιακά νέες προβλέψεις μέχρι και 20 δισ. ευρώ, λένε τραπεζικοί αναλυτές. Οι ίδιοι εξηγούν ότι οι τράπεζες δεν θα κληθούν απαραίτητα να λάβουν όλο το ποσό (των 20 δισ. ευρώ) σε προβλέψεις, αφού η αγορά ακινήτων τα επόμενα έτη θα μπορούσε να βελτιωθεί, υπό την προϋπόθεση ότι μαζί με τα δημοσιονομικά στοιχεία, ανέκαμπτε και η κοινωνία. Δεδομένου ότι δεν υπάρχει τέτοιου μεγέθους κερδοφορία που να δίνει στις τράπεζες τη δυνατότητα να πάρουν ανάλογου μεγέθους προβλέψεις, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, θα πρέπει να εξευρεθούν τα κεφάλαια αυτά από μηχανισμούς στήριξης για να γίνει μια νέα ανακεφαλαιοποίηση. Την τρέχουσα περίοδο, παρά το γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία έχουν υποχωρήσει κατά περίπου 28% από τις προ κρίσης τιμές, η πραγματικότητα είναι ακόμα χειρότερη λένε παράγοντες της αγοράς ακινήτων. Σε πολλές αστικές περιοχές τα εμπορικά ακίνητα πουλιούνται κάτω από την αντικειμενική τους αξία, εφόσον βεβαίως καταλήξει να γίνει η συμβολαιογραφική πράξη. Όμως το σύνολο αγοροπωλησιών έχει μειωθεί σημαντικά και η πραγματική μείωση των εμπορικών αξιών των ακινήτων έχει κατέλθει στο 60% σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα,

Ζητάνε κεφάλαια για να κλείσουν ζημιές

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 14 Μάρτιος 2013 13:59 -

ποσοστό, το οποίο δεν είχε εκτιμήσει ούτε η διαγνωστική μελέτη της BlackRock. Οι λόγοι μείωσης της ζήτησης και επομένως των τιμών και των ελάχιστων πράξεων αγοροπωλησιών σχετίζονται με τις σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις για τις κατηγορίες των υποψηφίων αγοραστών που έχουν ρευστότητα να διαθέσουν, ενώ οι κατηγορίες υποψήφιων αγοραστών που πρέπει να δανειστούν για την αγορά, έχουν το επιπλέον πρόβλημα ότι η «στροφή» δανεισμού των τραπεζών είναι κλειστή.