



Η ισπανική «κακή τράπεζα», η οποία ιδρύθηκε την περασμένη Τρίτη, θα δυσκολευτεί να βρει αγοραστές για τα χιλιάδες απούλητα ακίνητα και μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια που κληρονόμησε από το σκάσιμο της ισπανικής φούσκας ακινήτων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις συμβούλων ακινήτων που επικαλείται το πρακτορείο Reuters. Για την ακρίβεια οι σύμβουλοι ακινήτων προβλέπουν ότι περίπου τα δύο τρίτα των περιουσιακών στοιχείων που θα αγοράσει η νέα τράπεζα από προβληματικές εμπορικές τράπεζες δεν θα προσελκύσουν το ενδιαφέρον των επενδυτών, σίγουρα όχι αμέσως, ενδεχομένως και ποτέ. Η ισπανική κακή τράπεζα (SAREB) δημιουργήθηκε ακριβώς για να απαλλάξει τις εμπορικές τράπεζες από τις τοξικές επενδύσεις τους σε ακίνητα. Στόχος της ισπανικής κυβέρνησης είναι η νέα τράπεζα να αγοράσει σταδιακά περιουσιακά στοιχεία ύψους 90 δισ. ευρώ επιβάλλοντας στους πωλητές μεγάλες εκπτώσεις επί της ονομαστικής αξίας τους και να τα πουλήσει σε νέους επενδυτές στη διάρκεια των επόμενων 15 χρόνων. Οι αγοραστές είναι πιθανό να ενδιαφερθούν για ακίνητα σε ακριβούς παραθεριστικούς προορισμούς και για ολοκληρωμένα έργα, οικίες και εμπορικά καταστήματα, τα οποία ήδη έχουν ενοικιασθεί. Όμως η πλειοψηφία των περιουσιακών στοιχείων θα είναι δύσκολο να πουληθεί. Περίπου το 60%-65% των ακινήτων που έχουν κατασχεθεί και των στεγαστικών δανείων που δεν εξυπηρετούνται αφορούν απλώς οικόπεδα και ανολοκλήρωτα έργα, σύμφωνα με την εκτίμηση των συμβούλων ακινήτων Jones Lang LaSalle και CBRE για το πρακτορείο Reuters.

Αυτή ακριβώς την κατηγορία των ακινήτων πιθανότατα θα θελήσουν να αποφύγουν οι αγοραστές καθώς δεν θα θελήσουν να αναλάβουν το ρίσκο και το κόστος να κατεδαφίσουν ανολοκλήρωτα ακίνητα που κανείς δεν θα θελήσει να νοικιάσει. Μαζί με την Ιρλανδία, η Ισπανία βιώνει την μεγαλύτερη κατάρρευση στον τομέα των ακινήτων με αποτέλεσμα οι τράπεζες να έχουν στην κατοχή τους μη εξυπηρετούμενα δάνεια ύψους 184 δισ. ευρώ. «Στη διάρκεια των τελευταίων πέντε χρόνων στην ουσία η γη έχει χάσει τελείως την αξία της», εξηγεί ο Ράφαελ Πόουλι, διευθυντής της JLL με έδρα τη Μαδρίτη. «Δεν υπάρχουν αγοραστές και αν κάποιος θέλει να πουλήσει αμέσως τότε το αντίτιμο θα είναι εξαιρετικά χαμηλό». Η ισπανική κυβέρνηση ελπίζει ότι οι ιδιώτες επενδυτές θα αγοράσουν τουλάχιστον το 55% της SAREB. Σε κάθε περίπτωση αν η πλειοψηφία των μετόχων της SAREB δεν είναι ιδιώτες, τότε η Μαδρίτη θα αναγκαστεί να καταγράψει στο δημόσιο χρέος της τα περιουσιακά στοιχεία της SAREB, εξέλιξη που θέλει να αποφύγει με κάθε τρόπο.