

ΜΝΗΜΟΝΙΟ

Οικονομικές επιπτώσεις από τη μεγάλη καθυστέρηση που παρατηρείται στην εκποίηση ενυπόθηκων ακινήτων.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι μεγάλες καθυστερήσεις στην εκποίηση ενυπόθηκων ακινήτων επηρεάζουν **αρνητικά την ρευστότητα των τραπεζών**. Σε μακροοικονομικό επίπεδο αυτό μεταφράζεται σε αδρανοποίηση οικονομικών πόρων, καθώς από τη μια ο ιδιοκτήτης των ενυπόθηκων ακινήτων δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί οικονομικά τα ακίνητα (δεν είναι σε θέση να τα πωλήσει λόγω της υποθήκης) και από την άλλη τα ενυπόθηκα ακίνητα δεν περιέρχονται στην κατοχή της τράπεζας η οποία με την πώληση τους θα ανακτήσει την αξία των διευκολύνσεων που έχει παραχωρήσει.

Συνεπώς οι τράπεζες στερούνται οικονομικών πόρων διαθέσιμων προς το κοινό και τους επιχειρηματίες, η αξία των οποίων ανέρχεται σε δεκάδες εκατομμύρια λίρες. Αν λάβει κάποιος υπόψη τον βασικό ρόλο των τραπεζών ως χρηματοοικονομικοί διαμεσολαβητές (Financial Intermediaries), η στέρηση αυτών των χρηματοοικονομικών πόρων από τις τράπεζες λειτουργεί αρνητικά στην **οικονομική ανάπτυξη** του κράτους. Οι επιπτώσεις από την καθυστέρηση που παρατηρείται από την εκποίηση ενυπόθηκων ακινήτων, η οποία ας σημειωθεί μπορεί να **ξεπεράσει τα δέκα χρόνια**, είναι πολύ σοβαρές αν ληφθεί επίσης υπόψη το multiplier effect, καθώς η στέρηση και η μη χρησιμοποίηση των πιο πάνω χρηματοοικονομικών πόρων καθιστά τη διαδικασία του money multiplier αναποτελεσματική σε διαχρονικό επίπεδο.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι τράπεζες είναι υποχρεωμένες βάση των νέων οδηγιών της Κεντρικής Τράπεζας, να αναστέλλουν την αναγνώριση τόκων έναντι ενυπόθηκων δανείων τα οποία παρουσιάζουν καθυστερήσεις άνω των 6 μηνών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, σε μικρό χρονικό διάστημα από την ημέρα που παρουσιάζονται προβλήματα στην εξυπηρέτηση των δανείων, να αναστέλλεται η αναγνώριση σημαντικών ποσών και ταυτόχρονα οι τράπεζες **αναγκάζονται να καταγράψουν σημαντικές προβλέψεις** έναντι αυτών των δανείων τα οποία παρουσιάζουν καθυστερήσεις στην αποπληρωμή τους. Το γεγονός αυτό επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων να προβαίνουν σε περαιτέρω χορηγήσεις, συμπιέζοντας έτσι την κερδοφορία τους.

Επίσης η δυστοκία που παρουσιάζεται στην εκποίηση ενυπόθηκων ακινήτων, έχει αρνητικό αντίκτυπο και στα αποτελέσματα των τραπεζών. Η **μειωμένη επικερδότητα των τραπεζών**, μεταφράζεται σε μικρότερα ή μηδενικά μερίσματα. Η μικρή / μηδενική μερισματική πολιτική έχει σαν αποτέλεσμα την άσκηση πίεσης όχι μόνο στην τιμή των μετοχών των τραπεζών, αλλά και στις **χρηματιστηριακές αξίες γενικότερα**, (λόγω της προεξέχουσας θέσης των τραπεζικών ιδρυμάτων στο χρηματιστήριο), πράγμα που επηρεάζει αρνητικά την οικονομική δραστηριότητα.

Επιπρόσθετα θα πρέπει να τονισθεί ότι, επειδή επιβάλλεται όπως οι τράπεζες ανακτήσουν τις ζημιές από τα επισφαλή τους δάνεια, καθίσταται δυσκολότερη η διαδικασία μείωσης των επιτοκίων¹. Συνεπώς πέραν από το γεγονός ότι καθίσταται ακριβότερη η χρηματοδότηση του ευρύτερου κοινού, σε μακροοικονομικό επίπεδο τα υψηλότερα επιτόκια (συγκριτικά με αυτά που θα επικρατούσαν στην αγορά ελλείψει των στρεβλώσεων που προκαλούν οι δυσκολίες στην εκποίηση ακινήτων) λειτουργούν αποτρεπτικά στην χρηματοδότηση παραγωγικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, επηρεάζοντας έτσι αρνητικά την οικονομική δραστηριότητα, πράγμα που σημαίνει λιγότερα έσοδα για το κράτος (ΦΠΑ, φόρος εισοδήματος κ.λ.π.)

Ευρύτερες αρνητικές επιπτώσεις απορρέουν και από την δυσμενή εικόνα που δημιουργείται διεθνώς αναφορικά με την λειτουργία του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Οι διεθνείς επενδυτές δίνουν μεγάλη βαρύτητα στην ύπαρξη ξεκάθαρων και ευέλικτων διαδικασιών. Πέραν της αποτελεσματικότητας ενός νομικού συστήματος λαμβάνεται υπόψη και η ταχύτητα στην απόδοση δικαιοσύνης καθώς οι μεγάλες καθυστερήσεις και η αβεβαιότητα αυξάνουν το εκλαμβανόμενο ρίσκο που αναλαμβάνει ένας ξένος επενδυτής.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης όπως οι Moody's έχουν επισημάνει το γεγονός ότι τα χρηματοπιστωτικά μας ιδρύματα αδυνατούν να εκποιήσουν έγκαιρα τις εξασφαλίσεις τους και συνεπώς είναι αναγκασμένα να αυξάνουν τις προβλέψεις τους εφόσον τα επηρεαζόμενα δάνεια θεωρούνται πλέον προβληματικά.

Οι αυξημένες προβλέψεις, η μειωμένη κερδοφορία, η δυστοκία του συστήματος σε σχέση με την ολοκλήρωση των εκποιήσεων, και οι αυξημένοι εκλαμβανόμενοι κίνδυνοι, λειτουργούν αρνητικά στη βαθμολόγηση και κατάταξη των κυπριακών τραπεζικών ιδρυμάτων (σε σχέση με τη φερεγγυότητα τους), αλλά και του χρηματοπιστωτικού συστήματος της Κύπρου γενικότερα. Η συνεπαγόμενη υποβάθμιση των κυπριακών τραπεζών από τους ξένους οίκους αξιολόγησης, έχει ως αποτέλεσμα να καθίσταται ακριβότερη η πρόσβαση σε ξένα κεφάλαια στις περιπτώσεις που τα χρηματοπιστωτικά μας ιδρύματα επιθυμούν να δανειστούν διεθνώς. Υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης συνεπάγεται αυξημένα επιτόκια στην Κύπρο με όλες τις αρνητικές επιπτώσεις που αυτό συνεπάγεται για την οικονομία (δηλαδή υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης του κοινού, αρνητική επίδραση στις επιχειρηματικές επενδύσεις, επιβράδυνση της οικονομικής ανάπτυξης, στέρση εισοδημάτων από το κράτος).

¹ Τράπεζες οι οποίες δεν μπορούν να εκποιήσουν τις εξασφαλίσεις τους, δεν έχουν την δυνατότητα μείωσης του περιθωρίου κέρδους τους αφού το περιθώριο αυτό πρέπει να μπορεί να απορροφή τις ζημιές από τα επισφαλή δάνεια (για τα οποία η τράπεζα δεν είναι σε θέση να ανακτήσει λόγω των καθυστερήσεων που υπάρχουν στις εκποιήσεις ακινήτων).