

BCE si-a extins investigatiile asupra portofoliilor de credite imobiliare comerciale ale bancilor

Banca Centrala Europeana (BCE) a cerut evaluatorilor imobiliari sa explice metodologiile pe care le utilizeaza, în conditiile în care se înmultesc îngrijorarile ca bancile din regiune au fost mult prea lente în a deprecia valoarea creditelor imobiliare comerciale din bilanturile lor, transmite Bloomberg.

Potrivit unor surse din apropierea acestui dosar, care au dorit sa își pastreze anonimatul, schimburile de informatii din ultimele luni fac parte dintr-un efort mai amplu al BCE de a identifica potentialele lovituri la adresa bancilor. Chiar daca bancile si-au constituit provizioane pentru posibilele pierderi suferite de pe urma portofoliilor de credite imobiliare comerciale, este posibil ca bancile sa sufere noi pierderi daca se va dovedi ca evaluarile atribuite acestor portofolii sunt învechite, sustin sursele.

Unele banci s-au îndreptat spre acordarea de împrumuturi pentru active imobiliare comerciale în ultimul deceniu pentru a-si creste veniturile, în conditiile în care dobânzile negative le-au erodat profitabilitatea. Însa, aceasta clasa de active a fost afectata de extinderea muncii de acasa si cumparaturile online în timpul pandemiei, iar majorarile rapide ale dobânzilor în ultimul an au diminuat si mai mult cererea pentru activele imobiliare comerciale. Preturile s-au prabusit deja în SUA si Marea Britanie si au început sa scada pe pietele din zona euro, inclusiv în Germania.

"Fragilitatile din sectorul imobiliarelor comerciale sunt o sursa mare de riscuri pentru sectorul financiar", a subliniat Fondul Monetar International într-un raport publicat marti.

CBRE Group Inc., Jones Lang LaSalle Inc. si Cushman & Wakefield Plc se numara printre cei mai mari furnizori de evaluari imobiliare în Europa. În mod frecvent, evaluatorii tin cont de recente tranzactii comparabile atunci când evalueaza proprietatile, însa lipsa tranzactiilor face mai dificila stabilirea valorii. Motivul este acela ca vânzatorii sunt reticenti în a accepta preturi care sunt semnificativ mai mici decât valorile contabile.

BCE a informat în 2022 ca inspectiile sale în rândul bancilor au scos la lumina faptul ca valoarea garantiilor "este un unghi mort pentru multe banci", în conditiile în care unele firme nu au reactualizat rapoartele de evaluare. În unele cazuri bancile au acceptat evaluarile oferite de clienti în loc sa solicite o evaluare independenta.