



Ιδιωτική πίστωση

του Γιώργου Ατσαλάκη

Ιδιωτική πίστωση είναι μια φράση που δεν χρησιμοποιείτε συχνά στην οικονομική ορολογία. Συνήθως αναφέρεται, σε ιδιωτική χρηματοδότηση ή ιδιωτικό δάνειο. Το ιδιωτικό δάνειο αφορά την χρηματοδότηση που παρέχεται από ιδιωτικά μέσα, και όχι από τράπεζες ή δημόσια ιδρύματα. Δηλαδή δάνεια από ιδιώτες, επενδυτές, επιχειρηματικά ταμεία, πιστωτικά ταμεία κλπ. Η ιδιωτική χρηματοδότηση είναι συνήθως λιγότερο ρυθμισμένη από την παραδοσιακή χρηματοδότηση και μπορεί να παρέχει περισσότερη ευελιξία σε όρους όπως τα επιτόκια, η διάρκεια των δανείων, κλπ.

Σήμερα περισσότερο από ποτέ οι επενδυτές αναζητούν επενδύσεις που μπορούν παρέχουν αξιόπιστο ανταγωνιστικό και σταθερό εισόδημα μέσω των οικονομικών κύκλων. Μια κατηγορία περιουσιακών στοιχείων που συχνά παραβλέπεται είναι η ιδιωτική πίστωση.

Η ιδιωτική πίστωση αναφέρεται σε χρηματοδότηση εμπορικών επενδύσεων σε ακίνητα με εγγύηση περιουσιακών στοιχείων καθώς τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία όπως π.χ. κτίρια γραφείων, καταστήματα, αποθήκες, οικοδομές προς ενοικίαση, και άλλα ακίνητα π.χ. γεωργικές εκτάσεις κλπ.

Παρακάτω είναι μερικά πράγματα που θα πρέπει να γνωρίζει κάποιος που ενδιαφέρεται για ιδιωτική πίστη:

- 1. Προσαρμοστικότητα:** Τα ιδιωτικά δάνεια είναι συχνά πιο ευέλικτα από τα τραπεζικά δάνεια, με πιο προσαρμόσιμους όρους και συνθήκες.
- 2. Ευελιξία στα Επιτόκια:** Τα επιτόκια των ιδιωτικών δανείων μπορεί να είναι είτε σταθερά είτε μεταβλητά, ανάλογα με τη συμφωνία που γίνεται με τον δανειστή.
- 3. Χρήση Γεφυρωτικής Χρηματοδότησης:** Τα ιδιωτικά δάνεια μπορεί να είναι χρήσιμα ως μια μορφή «γεφυρωτικής» χρηματοδότησης, γεφυρώνοντας το χάσμα μεταξύ του πότε

χρειάζεστε χρήματα και του πότε μπορείτε να λάβετε από άλλα χρηματοδοτικά μέσα.

- 4. Ρίσκο:** Με τα ιδιωτικά δάνεια, θα πρέπει χρειάζεται προσοχή ώστε να διαβαστούν και να κατανοηθούν πλήρως όλοι οι όροι πριν υπογραφεί μια συμφωνία. Υπάρχει το ενδεχόμενο το επιτόκιο να είναι πολύ υψηλό.
- 5. Κανονιστικό Περιβάλλον:** Τα ιδιωτικά δάνεια δεν είναι υπό τον ίδιο βαθμό κανονιστικού ελέγχου όπως τα τραπεζικά δάνεια, το οποίο μπορεί να είναι και καλό και κακό ανάλογα με την κατάσταση.
- 6. Αξιοπιστία Δανειστή:** Επειδή η ιδιωτική χρηματοδότηση προέρχεται από άτομα ή επιχειρήσεις που δεν υπόκεινται στην ίδια κανονιστική εποπτεία όπως οι τράπεζες, είναι σημαντικό να διερευνάται πλήρως ο δανειστής και να διασφαλιστεί ότι είναι αξιόπιστος.
- 7. Πρόσβαση σε Κεφάλαιο:** Για κάποιους ανθρώπους, ιδιαίτερα για τους επιχειρηματίες, η ιδιωτική χρηματοδότηση μπορεί να είναι μια καλή επιλογή γιατί η πρόσβαση σε τραπεζικά δάνεια μπορεί να είναι περιορισμένη. Εν τέλει, το κατάλληλο δάνειο θα εξαρτηθεί από τις συγκεκριμένες ανάγκες και τις συνθήκες.

Οι δανειολήπτες του ιδιωτικού χρέους μπορούν να είναι εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων ή άλλων ιδιωτικών έργων. Αυτοί οι δανειολήπτες μπορεί να προτιμούν ιδιωτικά δάνεια έναντι των τραπεζικών δανείων λόγω της συντομότερης διαδικασίας έγκρισης γιατί χρειάζονται περισσότερη ευελιξία από ό,τι μπορεί μια τράπεζα να παρέχει ή απλά η τράπεζα μπορεί να μην είναι σε θέση να προσφέρει αυτού του είδους το δάνειο γιατί οι τράπεζες συχνά αδυνατούν να δεχθούν κάθε είδους εξασφάλιση.

Σε αυτά τα δάνεια, οι ιδιωτικοί πιστωτές χρεώνουν υψηλότερο επιτόκιο από ότι οι τράπεζες. Ένας από τους πρωταρχικούς κινδύνους της ιδιωτικής πίστωσης είναι ο κίνδυνος αποπληρωμής του δανείου. Για αυτό εξασφαλίζονται με εγγεγραμμένη πρώτη υποθήκη επί της ακίνητης περιουσία του δανειολήπτη. Εάν οι δανειολήπτες δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις αποπληρωμές τους, οι δανειστές έχουν το δικαίωμα πώλησης του περιουσιακού στοιχείου για την εξόφληση του δανείου.

Το ιδιωτικά δάνεια παρέχονται από ιδιωτικά ταμεία τα οποία αποτελούν ένα τύπο επενδυτικών ταμείων που ειδικεύονται στην παροχή χρηματοδότησης σε εταιρείες που συνήθως δεν έχουν πρόσβαση σε παραδοσιακές μορφές δανείων από τράπεζες ή άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αυτά τα κεφάλαια μπορούν να αποτελούν μέρος μιας διαφοροποιημένης επενδυτικής στρατηγικής ή

να επικεντρωθούν σε ορισμένους τομείς ή τύπους επενδύσεων. Γενικώς τα ταμεία αυτά λειτουργούν ως εξής:

Συγκέντρωση κεφαλαίου: Πρώτον, το ταμείο συγκεντρώνει χρήματα από επενδυτές, οι οποίοι θα μπορούσαν να είναι θεσμικοί επενδυτές όπως συνταξιοδοτικά ταμεία, δωρεές ή ασφαλιστικές εταιρείες, καθώς και άτομα υψηλής οικονομικής επιφάνειας.

Επενδυτική στρατηγική: Οι διαχειριστές κεφαλαίων θα προσδιορίσουν στη συνέχεια μια επενδυτική στρατηγική που να ευθυγραμμίζεται με την τεχνογνωσία τους και την ανοχή κινδύνου των επενδυτών τους. Αυτή η στρατηγική μπορεί να περιλαμβάνει επένδυση σε χρέος, παροχή ενδιάμεσης χρηματοδότησης ή δανεισμό σε μεσαίες εταιρείες.

Επένδυση: Μόλις καθοριστεί η στρατηγική, το πιστωτικό ταμείο θα αρχίσει να επενδύει σε δάνεια ή άλλα χρεόγραφα. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει άμεσο δανεισμό σε εταιρείες, αγορά υφιστάμενων δανείων στη δευτερογενή αγορά ή ακόμη και συμμετοχή σε δομημένες χρηματοοικονομικές συναλλαγές.

Πληρωμές τόκων και κεφαλαίου: Οι εταιρείες που έχουν δανειστεί από το ταμείο θα πραγματοποιούν τακτικές πληρωμές τόκων και τελικά θα αποπληρώσουν το αρχικό ποσό του δανείου. Αυτή είναι η κύρια πηγή αποδόσεων για το ταμείο.

Επιστροφή κεφαλαίου: Τέλος, το πιστωτικό ταμείο θα επιστρέψει κεφάλαια στους επενδυτές του, συνήθως μετά από μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο ή αφού εκπληρωθούν ορισμένα κριτήρια απόδοσης.

Ένα σημαντικό σημείο που πρέπει να τονιστεί είναι ότι η επένδυση σε ιδιωτικά πιστωτικά κεφάλαια μπορεί να είναι επικίνδυνη. Οι αποδόσεις μπορεί να είναι ελκυστικές, αλλά αυτά τα κεφάλαια συνήθως δανείζουν σε εταιρείες που μπορεί να έχουν υψηλότερο κίνδυνο αθέτησης υποχρεώσεων. Επομένως, μια εις βάθος ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας είναι ζωτικής σημασίας πριν από την πραγματοποίηση μιας επένδυσης σε αυτούς τους τύπους κεφαλαίων.

Καθώς αυξάνονται τα επιτόκια αυξάνονται και οι αποδόσεις στους επενδυτές. Επίσης καθώς μειώνεται η αγορά μειώνονται και οι αποδόσεις. Σήμερα οι επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα εξ αιτίας της χαμηλής ζήτησης για εμπορικά ακίνητα. Π.χ. η εξ αποστάσεως εργασία μειώνει την ζήτηση για γραφεία. Πολύ σύντομα θα δούμε αθετήσεις πληρωμών δανείων προς τα ιδιωτικά πιστωτικά ιδρύματα αλλά και προς τις τράπεζες.



Γιώργος Ατσαλάκης,
Οικονομολόγος,
Αναπληρωτής Καθηγητής
Πολυτεχνείου Κρήτης
Εργαστήριο Ανάλυσης
Δεδομένων και Πρόβλεψης