



Η «R» παρουσιάζει το σχέδιο για την αντιμετώπιση των «κόκκινων» δανείων, η οποία δεν θα είναι οριζόντια και θα αποτελέσει ασπίδα στους πλειστηριασμούς

Της **ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ**
a.papaioannou@realnews.gr

Προ των πυλών βρίσκεται η ρύθμιση των «κόκκινων» και προβληματικών στεγαστικών δανείων, καθώς τα επιτελεία των τραπεζών ετοιμάζουν πακέτο των τριών επιμέρους ρυθμίσεων (βραχυπρόθεσμη, μακροπρόθεσμη και οριστική) ανάλογα με την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη, αποκλείοντας την οριζόντια αντιμετώπιση. Από τα 27 δισ. ευρώ επισφαλή στεγαστικά, τα 12,5 δισ. ευρώ έχουν ήδη ρυθμιστεί τα τελευταία τρία χρόνια και η επικείμενη ρύθμιση αφορά δάνεια ύψους 14,5 δισ. ευρώ. Η άμεση, από την 1η Ιανουαρίου 2015, εφαρμογή της ρύθμισης αποτελεί, όπως εξηγούν στη **Realnews**, ζητούμενο, καθώς κατόπιν των πιέσεων της τρόικας η κυβέρνηση προχωρά στην πλήρη απελευθέρωση των πλειστηριασμών για την πρώτη κατοικία.

Ενας ακόμη ισχυρός λόγος για τον οποίο η επικείμενη ρύθμιση των στεγαστικών πρέπει να πάρει τη μορφή νόμου είναι -σύμφωνα με πληροφορίες της «R»- το αίτημα των τραπεζών για προστασία από το ενδεχόμενο δίωξης για απιστία όσον τραπεζικών στελεχών βάλουν την υπογραφή τους σε ρυθμίσεις, κυρίως σε διαγραφή μέρους των δανείων.

«Βάψτε πλάτη»

Σε ό,τι αφορά τις συνέπειες της απελευθέρωσης των πλειστηριασμών για την πρώτη κατοικία, ασφαλείς πληροφορίες της «R» αναφέρουν ότι το ζήτημα ετέθη στην πρόσφατη συνάντηση των τραπεζιτών με τον πρωθυπουργό στο Μέγαρο Μαξίμου. Σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, η κυβέρνηση ζήτησε από τους τραπεζίτες να... βάλουν πλάτη και να μην προχωρήσουν σε πλειστηριασμούς, παρά μόνο σε όσους είναι στρατηγικά κακοπληρωτές, δηλαδή έχουν και δεν πληρώνουν, κάνοντας κατά-

πακέτο

Τα επιτελεία των τραπεζών ετοιμάζουν πακέτο των τριών επιμέρους ρυθμίσεων (βραχυπρόθεσμη, μακροπρόθεσμη και οριστική) ανάλογα με την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη

14,5

δισ. ευρώ «κόκκινα» και προβληματικά στεγαστικά δάνεια αναμένεται να ρυθμιστούν από τις αρχές του 2015

χρηση της προστασίας που προσφέρει ο νόμος. Οι εν λόγω κακοπληρωτές είναι περίπου 20.000 δανειολήπτες και ανέρχονται στο 15% των στεγαστικών δανείων που βρίσκονται σε καθυστέρηση έξι μήνες. Στην τιμωρία των στρατηγικά κακοπληρωτών εδράζεται, σύμφωνα με τραπεζικές πηγές, η επιμονή της τρόικας για πλήρη απελευθέρωση των πλειστηριασμών.

Όσο για τη διαλλακτικότητα των τραπεζών στο κυβερνητικό αίτημα της προστασίας της πρώτης κατοικίας, πηγές της αγοράς την αποδίδουν -πέραν της οποιαδήποτε κοινωνικής ευαισθησίας- και σε αυστηρά οικονομικά κριτήρια.

«Με δεδομένο ότι οι τράπεζες δεν θέλουν να αποκτήσουν στοκ με ακίνητα μειωμένης αξίας, τα οποία δεν θα μπορούν να πουλήσουν λόγω ανυπαρξίας της αγοράς ακινήτων, δεν πρόκειται να προχωρήσουν σε πλειστηριασμούς πρώτης κατοικίας σε όσους είναι πραγματικά και αποδεδειγμένα οικονομικά αδύναμοι. Κάτι τέτοιο θα οδηγούσε σε πλήγμα της κεφαλαιακής τους θέσης», αναφέρει στην «R» υψηλόβαθμο στέλεχος τράπεζας.

Η ήπια μορφή ρύθμιση είναι βραχυπρόθεσμου χρονικού ορίζοντα, δηλαδή με διάρκεια ζωής μικρότερη των 5 ετών, και θα αντιμετωπίζει περιπτώσεις που οι δυσκολίες αποπληρωμής από την πλευρά του δανειολήπτη κρίνονται βάσιμα προσωρινές.

Το πακέτο λύσεων το οποίο θα προτείνουν οι τράπεζες προβλέπει, σύμφωνα με τις πληροφορίες της «R», τα εξής: Την καταβολή για 5 έτη μόνο τόκων, τη μείωση της δόσης, περίοδο χάριτος ενός έτους με αναστολή πληρωμών και τη δυνατότητα ο δανειολήπτης να μεταφέρει χρονικά μία δόση του δανείου.

Αποπληρωμή

Στη μεσαία κατηγορία, όπου ανήκουν δανειολήπτες οι οποίοι έχουν χάσει σημαντικό μέρος του εισοδήματός τους και δεν είναι βέβαιο ότι θα επανέλθουν οικονομικά, η ρύθμιση αναμένεται να είναι μακροχρόνιου χρονικού ορίζοντα, με διάρκεια μεγαλύτερη των 5 ετών. Στις περιπτώσεις αυτές, θα λαμβάνονται υπόψη συντηρητικές παραδοχές για την εκτιμώμενη μελλοντική ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη μέχρι τη λήξη του προγράμματος αποπληρωμής. Η ρύθμιση προβλέπει: Μόνιμη μείωση του επιτοκίου, αλλαγή του τύπου του επιτοκίου (κυμαινόμενο ή σταθερό) και επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου. Για την κατηγορία αυτή οι

τράπεζες θα εφαρμόσουν το σπάσιμο του δανείου σε δύο τμήματα, πρόταση την οποία άρχισαν να επεξεργάζονται με την προηγούμενη ηγεσία του υπουργείου Ανάπτυξης.

Το δάνειο θα σπάει σε δύο μέρη: Το ένα για το οποίο ο δανειολήπτης θα μπορεί να αποπληρώνει με βάση την υφιστάμενη και την εκτιμώμενη μελλοντική ικανότητα αποπληρωμής. Το υπόλοιπο, που κατά μέσο όρο εκτιμάται στο 30%, θα παγώνει άτοκο για 15 έτη και θα τακτοποιείται τότε, είτε με μερικό «κούρεμα» είτε με ρευστοποίηση περιουσίας ή άλλου είδους διευθέτηση, η οποία, σημειωτέον, θα συμφωνείται εξ αρχής από τα δύο μέρη.

Η πλέον σκληρή ρύθμιση, η οποία φέρει την επωνυμία «οριστική», αφορά χιλιάδες δανειολήπτες στεγαστικού που αδυνατούν πλέον να εξυπηρετήσουν το δάνειό τους και δεν διαφαίνεται η οικονομική τους ανάκαμψη.

Η ρύθμιση θα προβλέπει: Πρώτον, την εθελοντική παράδοση του ανυπόθηκου δανείου και του ακινήτου στην τράπεζα. Επί της ουσίας, ο δανειολήπτης δίνει το ακίνητο και

τελειώνει με το δάνειο. Δεύτερον, το lease back του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή ο δανειολήπτης μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου στην τράπεζα, υπογράφει σύμβαση leasing, η οποία του εξασφαλίζει τη δυνατότητα μίσ-

θωσης και χρήσης του ακινήτου για τουλάχιστον 5 χρόνια. Τρίτον, ο δανειολήπτης πουλά το ακίνητο στην τράπεζα και εν συνεχεία το ενοικιάζει για 3 χρόνια. Τέταρτον, θα δίνεται η δυνατότητα ανταλλαγής του υφιστάμενου στεγαστικού με άλλο δάνειο μικρότερης αξίας. Στην περίπτωση αυτή πουλά το ακίνητο, αποπληρώνει την τράπεζα (σ.σ.: η οποία ό,τι ποσό απομείνει το διαγράφει) και παίρνει νέο δάνειο για αγορά σπιτιού μικρότερης αξίας.

ΑΜΕΣΑ

Επείγει η άμεση εφαρμογή της ρύθμισης, καθώς από την 1η/1/2015 απελευθερώνονται οι πλειστηριασμοί