

# Τα μυστικά της συμφωνίας για την πρώτη κατοικία

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

**Π**ροστασία υπό όρους και με «ήπιους» κόφτες για τουλάχιστον 180.000 δανειολήπτες που έχουν λάβει στεγαστικά, καταναλωτικά, επιχειρηματικά δάνεια συνολικής αξίας 10 δισ. ευρώ με εγγύηση την πρώτη κατοικία προβλέπει η «συμβιβαστική» και για τις δύο πλευρές συμφωνία κυβέρνησης - τραπεζών και το «μπαλάκι» της διαπραγμάτευσης μεταφέρθηκε πλέον στην πλευρά της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και της τρόικας. Η πρόταση πλέον βρίσκεται στα χέρια των δανειστών σε Φρανκφούρτη και Βρυξέλλες και τις επόμενες ημέρες θα εξεταστεί ενδελεχώς από τις νομικές υπηρεσίες των εποπτικών Αρχών, προκειμένου να υπολογιστούν οι επιπτώσεις στα κεφάλαια των ελληνικών τραπεζών. Βέβαια, το «τυράκι» από την πλευρά του Δημοσίου είναι το γεγονός ότι για τις πλέον ασθενέστερες οικονομικά οικογένειες προβλέπεται η επιδότηση του

Μεγάλη ομπρέλα προστασίας όσον αφορά την αντικειμενική αξία, κόφτης στα 130.000 ευρώ σημερινό υπόλοιπο δανείου (συμπεριλαμβανομένων των τόκων), εντάσσονται μόνο τα δάνεια που ήταν σε καθυστέρηση τουλάχιστον 90 ημερών την 31η Δεκεμβρίου 2018. Αφορά 180.000 δάνεια συνολικής αξίας 10 δισ. ευρώ



1/3 της μηνιαίας δόσης, εξασφαλίζεται δηλαδή τόσο η στήριξη των νοικοκυριών με χαμηλά εισοδήματα όσο και η οικονομική ενίσχυση κατά 200 εκατ. ευρώ (μόνο) για το 2019 των τραπεζών. Μπορεί το ποσό να φαίνεται μικρό, ωστόσο αυτή η επιδότηση θα φέρει πολλαπλάσια οφέλη για τις τράπεζες, καθώς εκτιμάται ότι θα αρχίσουν να εξυπηρετούνται δεκάδες χιλιάδες «κόκκινα» δάνεια, κυρίως όσα έχουν το δώρο της κρατικής επιδότησης.

## Οι άξονες

Με δεδομένο ότι θα προστατευτούν κατοικίες με αντικειμενική αξία έως 250.000 ευρώ, η ομπρέλα προστασίας ανοίγει για αρκετούς δανειολήπτες. Στο σημείο αυτό, μάλιστα, επικράτησε η πρόταση της κυβέρνησης έναντι του «εντυπωσιακά» χαμηλότερου ύψους αξίας που πρότειναν οι τράπεζες, οι οποίες έβαζαν τον πήχυ στις 100.000 ευρώ (εμπορική αξία). Ωστόσο τέθηκε και ένας όρος, ο οποίος αποκλείει πολλούς, επίσης, δανειολήπτες.

➤ Δικαίωμα, λοιπόν, ένταξης στη ρύθμιση θα έχουν οι δανειολήπτες των οποίων το υπόλοιπο

του μη εξυπηρετούμενου δανείου, που φέρει ως εγγύηση την πρώτη κατοικία, δεν ξεπερνά τις 130.000 ευρώ. Όχι το καθαρό ποσό, αλλά το κεφάλαιο συν τους τόκους. Πρόκειται για έναν σημαντικό κόφτη που πετά εκτός ρύθμισης πάνω από 20.000 δανειολήπτες. Ωστόσο, και πάλι η ρύθμιση ωφελεί 145.000 μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια και 40.000-45.000 επιχειρηματικά και καταναλωτικά.

➤ Η επιδότηση της δόσης από το Δημόσιο δεν θα είναι η ίδια για όλα τα δάνεια, αλλά θα διαμορφώνεται κλιμακωτά ανάλογα με το ύψος του δανείου, την αξία της κατοικίας, την υπόλοιπη ακίνητη περιουσία και τις καταθέσεις του δανειολήπτη. Όσο λιγότερα εισοδήματα έχει ο δανειολήπτης τόσο θα μεγαλώνει το ποσό της κρατικής επιδότησης με «ταβάνι» το 33% αυτής.

➤ Θα μπορούν να εντάσσονται στη ρύθμιση όλοι όσοι έχουν δάνειο με εγγύηση την πρώτη κατοικία; Απαραίτητη προϋπόθεση, το δάνειό τους να ήταν σε καθυστέρηση 90 ημερών την 31η Δεκεμβρίου 2018. Η ρήτρα αυτή μπήκε στη ρύθμιση προκειμένου να αποθαρρύνει αρκετούς συνεπείς δανειολήπτες να «κοκκινίσουν» το δάνειό τους, ώστε να κάνουν χρήση της προστασίας.

➤ Τι θα γίνει με όσους έχουν ενταχθεί στον υφιστάμενο νόμο Κασέλη και δεν έχει εκδικαστεί η υπόθεσή τους; Για όσους έχουν πραγματική αδυναμία πληρωμής, λόγω χαμηλών εισοδημάτων και έλλειψης πρόσθετης ακίνητης και κινητής περιουσίας θα προβλεφθεί η ένταξή τους στο νέο πλαίσιο με το δέλεαρ της κρατικής επιδότησης της δόσης. Όσοι παραμένουν στον υφιστάμενο νόμο και πε-

ριμένουν να εκδικαστεί η υπόθεσή τους θα πρέπει να πληρώνουν το 30% της δόσης μέχρι τη δικάσιμο και εφόσον δεν το πράξουν μετά από τρεις συνεχείς μήνες θα χάσουν την προστασία. Το ίδιο αυστηρό πλαίσιο θα ισχύσει και στο νέο καθεστώς.

➤ Η νέα ρύθμιση προβλέπει επιμήκυνση του δανείου έως και 25 έτη ανάλογα πάλι με κριτήρια, μεταξύ αυτών και την ηλικία του δανειολήπτη - δεν πρέπει να ξεπερνά τα 80 έτη.

➤ Το επιτόκιο θα είναι προκαθορισμένο και αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2% (euribor+2%), με δεδομένο ότι σήμερα το euribor είναι σχεδόν μηδενικό.

➤ Τα εισοδηματικά κριτήρια διαμορφώνονται ως εξής: Ετήσιο εισόδημα έως 12.500 ευρώ για 1 άτομο, 21.000 ευρώ για ζευγάρι συν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί έως 3 ετών. Δηλαδή, το ανώτερο εισοδηματικό όριο ανέρχεται στα 36.000 ευρώ για οικογένεια με τρία παιδιά.

## Το «κούρεμα»

Το «κούρεμα», στο οποίο θα προβούν οι τράπεζες, δεν θα είναι οριζόντιο. Συνδέεται με το υπόλοιπο του δανείου και την αξία του ακινήτου και θα αφορά το ποσό πάνω από το 120% του υπολοίπου του δανείου. Για παράδειγμα: Εάν το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σήμερα στα 80.000 ευρώ και η αξία του σπιτιού είναι στα 100.000 ευρώ, η τράπεζα θα «κουρεύει» 4.000 ευρώ και αυτό όχι εξαρχώς, καθώς, ανάλογα με τη συνέπεια του δανειολήπτη είτε θα δίνεται ένα ποσοστό στο τέλος κάθε έτους είτε όλο στο τέλος της διάρκειας του δανείου.