

Τι θα προτείνουν τα funds στους δανειολήπτες

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

Την εξάντληση όλων των λύσεων, με στόχο τη ρύθμιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ύψους 32 δισ. ευρώ, που θα βρεθούν τους επόμενους μήνες στον έλεγχο των εταιρειών διαχείρισης, μετά τη μεταφορά τους από τις τράπεζες, θα επιδιώξουν οι διαχειριστές, υπό τον όρο, όμως, ο δανειολήπτης να είναι συνεργάσιμος και να θέλει να συνεννοηθεί. Διαφορετικά, όσοι δανειολήπτες -φυσικά πρόσωπα και επιχειρήσεις- δεν συνεργαστούν, θυσιάζοντας ακόμη και μέρος της περιουσίας τους, εφόσον διαθέτουν, για την εξυπηρέτηση του «κόκκινου» δανείου τους, θα βρεθούν αντιμέτωποι με τον πλειστηριασμό του ακινήτου που αποτελεί εγγύηση για το δάνειο, είτε πρόκειται για πρώτη κατοικία είτε για ακίνητο άλλης χρήσης (εξοχικά, επαγγελματικά κ.ά.). Το νέο τοπίο που διαμορφώνεται στην Ελλάδα όσον αφορά τον έλεγχο των «κόκκινων» δανείων από τις εταιρείες διαχείρισης (servicers) βρίσκεται στο επίκεντρο των διαδοχικών συναντήσεων που είχαν και θα έχουν τις επόμενες εβδομάδες η ηγεσία του υπουργείου Οικονομικών και οι επικεφαλής των εν λόγω εταιρειών - οι οποίες ανήκουν κατά 80% σε ξένα funds και κατά 20% σε ελληνική τράπεζα, ανάλογα τη συμφωνία της καθεμιάς. Η κυβέρνηση προσπαθεί να περιορίσει τους πλειστηριασμούς ενόψει της λήξης της ισχύος του νόμου προστασίας την 30ή Απριλίου και της εισαγωγής του νέου πτωχευτικού πλαισίου, στο οποίο θα παρέχεται προστασία με μορφή επιδόματος στέγασης για τους πλέον οικονομικά αδύναμους και ζητά από τους διαχειριστές να υιοθετήσουν επιθετικές ως προς το «κούρεμα» ρυθμίσεις, με δεδομένο ότι δεν είναι τράπεζες και άρα δεν έχουν αυστηρούς κεφαλαιακούς κανόνες. Το κλίμα στις έως τώρα συναντήσεις ήταν θετικό, ωστόσο δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι δεν θα γίνουν από τον Μάιο και μετά πλειστηριασμοί. Στη συνάντηση με τον υπουργό Οικονομικών **Χρήστο Σταϊκούρα**, οι επικεφαλής των διαχειριστών αλλά και τα τραπεζικά στελέχη δεσμεύτηκαν:

1 Πρώτον, από τώρα έως και το τέλος Απριλίου να επιταχύνουν την ενθέρωση των δανειοληπτών που με βάση τα στοιχεία μπορούν να μπουκ στην πλατφόρμα προστασίας της πρώτης κατοικίας. «Θα τους τηλεφωνήσουμε, θα τους στείλουμε μήνυμα στο κινητό, mails, ενώ θα γίνει εκστρατεία μέσα από τα καταστήματα των τραπεζών με στόχο να μπουκ στην προστασία που προσφέρει για τους επόμενους 2,5 μήνες ο νόμος», αναφέρει

Μη εξυπηρετούμενα δάνεια 32 δισ. ευρώ περνούν στον έλεγχο των εταιρειών διαχείρισης και η «R» καταγράφει τις 5 λύσεις-ρυθμίσεις που θα προτείνουν στους οφειλότες

ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

32 δισ.
δάνεια

ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ

13 δισ.
στεγαστικά

ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ

10 δισ.

αφορούν

140.000
πρώτες
κατοικίες



στη **Realnews** ο επικεφαλής μιας εκ των μεγάλων εταιρειών διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων ύψους 27 δισ. ευρώ.

2 Δεύτερον, παράλληλα με την εφαρμογή του νέου πτωχευτικού πλαισίου να εξαντλήσουν όλα τα περιθώρια ρυθμίσεων, υπό όρους και προϋποθέσεις, και οι πλειστηριασμοί να είναι το έσχατο μέτρο. «Δεν είναι στόχος μας να βγάλουμε στον δρόμο οικογένειες. Βέβαια, εφόσον δεν μπορούν, δεν έχουν δηλαδή καμία δυνατότητα να πληρώσουν τη μηνιαία δόση, θα τους προτείνουμε λύσεις στη βάση όμως πώλησης του ακινήτου», αναφέρει ο συνομιλητής μας.

3 Ξεκαθάρισαν, όμως, ότι για όσους δανειολήπτες αποδειχθεί ότι δεν πληρώνουν ενώ διαθέτουν περιουσία, το ακίνητο θα βγαίνει στον πλειστηριασμό με διαδικασία εξηρές, δηλαδή μέσα σε έναν μήνα.

Η γκάμα των ρυθμίσεων

Η «R» απευθύνθηκε στις ισχυρές ως προς τον όγκο των μη εξυπηρετούμενων δανείων εταιρείες διαχείρισης και παρουσιάζει τις λύσεις που αυτές θα προτείνουν στους δανειολήπτες. Λύσεις-ρυθμίσεις προσωποποιημένες ανάλογα με την εισοδηματική και οικονομική κατάσταση των φυσικών προσώπων που έχουν στεγαστικά, επισκευαστικά και καταναλωτικά δάνεια με εγγύηση ακινήτου και των μικροεπιχειρηματιών με δάνεια έως 300.000 ευρώ και εγγύηση ακινήτου, ενώ για τα δάνεια των μεγάλων επιχειρήσεων οι αναδιαρθρώσεις και ρυθμίσεις τους θα γίνονται με άλλα οικονομικά μοντέλα και θα είναι custom made.

1 **Διάρκεια - επιτόκιο:** Στους δανειολήπτες που ανήκουν στην κατηγορία αυτών που έχουν εισόδημα ή διαθέτουν εισόδημα και άλλη ακίνητη περιουσία, ακόμη και κινητή, όπως καταθέσεις κ.λπ., η εταιρεία διαχείρισης θα προτείνει: επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου έως και 15-20 χρόνια, ανάλογα με την ηλικία του δανειολήπτη ή την ηλικία του εγγυητή που εκείνος θα προτείνει, μείωση του επιτοκίου ή συνδυασμό και των δύο εφόσον τα οικονομικά του δανειολήπτη είναι πιο πιεσμένα. Η μείωση του επιτοκίου θα εξαρτάται και πάλι

από το ύψος του εισοδήματος και την περιουσιακή κατάσταση. Η μηνιαία δόση θα προκύπτει λαμβάνοντας υπ' όψιν και τα έξοδα διαβίωσης του δανειολήπτη όπως αυτά περιγράφονται στον Κώδικα Δεοντολογίας που ήδη εφαρμόζουν στις ρυθμίσεις οι τράπεζες και εφεξής θα υποχρεωθούν από την Τράπεζα της Ελλάδος να εφαρμόσουν και οι διαχειριστές.

2 **Εξουσιοδότηση πώλησης του ακινήτου:** Στην περίπτωση που η οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη αποδεικνύει ότι δεν έχει δυνατότητα αποπληρωμής του δανείου, θα του προτείνεται το εξής: Να εξουσιοδοτήσει την εταιρεία διαχείρισης (και την τράπεζα από την οποία πήρε το δάνειο) να βρει αγοραστή για το ακίνητο. Μετά την πώληση, θα αποπληρωθεί το δάνειο και, εφόσον το τίμημα είναι μεγαλύτερο, θα το πάρει ο δανειολήπτης. Στην περίπτωση που το τίμημα από την πώληση του ακινήτου είναι μικρότερο, τότε θα αποπληρωθεί ισόποσα το δάνειο και το υπόλοιπο του δανείου είτε θα ρυθμιστεί είτε θα «κουρευτεί». Το «κούρεμα» θα ισχύει μόνο στην περίπτωση που ο δανειολήπτης βρίσκεται σε δεινή οικονομική θέση.

3 **Μεταφορά του ακινήτου:** Ο δανειολήπτης θα έχει τη δυνατότητα να δώσει την κυριότητα του ακινήτου στην εταιρεία διαχείρισης (σ.σ.: στο εξειδικευμένο όχημα που αυτή θα ελέγχει).

4 Ουσιαστικά πρόκειται για εθελοντική παράδοση του ακινήτου. Εν συνεχεία, η εταιρεία θα πουλήσει το ακίνητο, θα αποπληρωθεί είτε όλο είτε μέρος του δανείου και εν συνεχεία το υπόλοιπο θα ρυθμιστεί ή θα «κουρευτεί» ανάλογα -και σε αυτή την περίπτωση- με την εισοδηματική και συνολική περιουσιακή κατάσταση του δανειολήπτη.

4 **Επιχειρήσεις με δάνεια έως 300.000 ευρώ:** Πρόκειται για μικρές επιχειρήσεις, των οποίων, στις πλείστες των περιπτώσεων, τα δάνεια έχουν ως εγγύηση την πρώτη κατοικία του δανειολήπτη. Και για αυτές οι λύσεις που θα προταθούν είναι οι ίδιες με εκείνες που θα δοθούν και στα νοικοκυριά.

5 **Μεγάλες επιχειρήσεις:** Για τις μεγάλες επιχειρήσεις, η ρύθμιση των δανείων τους θα γίνει με διαφορετικά οικονομικά μοντέλα ανάλογα με το EBITDA, τη βιωσιμότητα, τις προοπτικές του κλάδου που δραστηριοποιούνται και οι λύσεις θα είναι custom made και με «κούρεμα» μέρους της οφειλής, εφόσον ο μέτοχος βάλει κεφάλαια στην εταιρεία ή τα δάνεια εξαγοραστούν από κάποια άλλη επιχείρηση ή από ξένο fund.