

Τι συζητούν οι τράπεζες για το "κούρεμα" των στεγαστικών δανείων

09/Jan/2019 08:07

της **Νένας Μαλλιάρ**

Στηβάση της σχέσης αξίας δανείου προς αξία ακινήτου (loan to value), θα διαμορφώσουν οι τράπεζες την πρότασή τους προς την κυβέρνηση αναφορικά με το διάδοχο σχήμα του νόμου Κατσέλη μετά την 28η Φεβρουαρίου 2019.

Μετάτη συνάντηση των δύο πλευρών στο Μέγαρο Μαξίμου στις 28 Δεκεμβρίου 2018, οι τράπεζες αναμένεται να συναντηθούν σήμερα στην Ελληνική Ένωση Τραπεζών, επιχειρώντας να συγκλίνουν σε ένα κοινό "πακέτο" πρότασης για τον χειρισμό των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, το οποίο θα υποβληθεί προς έγκριση στους "θεσμούς" στις 21 Ιανουαρίου (τεχνικά κλιμάκια).

Σύμφωνα με τις πληροφορίες του Capital.gr, οι τράπεζες έχουν αναθέσει στην PWC την επεξεργασία της πρότασης, η οποία βασίζεται στο σκεπτικό της σχέσης αξίας δανείου προς αξία ακινήτου (loan to value). Με βάση την αξία αυτή, οι τράπεζες συζητούν την προοπτική "κουρέματος" οφειλής στα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, θέτοντας ως κατώτατο όριο ποσοστιαία αναλογία 120%.

Ειδικότερα, οι πληροφορίες αναφέρουν ότι οι τράπεζες απορρίπτουν οποιοδήποτε "κούρεμα" εφόσον η σχέση loan to value διαμορφώνεται κάτω του 100% (π.χ. αν ο δανειολήπτης χρωστάει 80.000 ευρώ και η αξία του ακινήτου του είναι 100.000 ευρώ) και διαπραγματεύονται σε ένα εύρος σχέσης loan to value μεταξύ 120% και 140% για την παροχή "κουρέματος".

Για την περίπτωση που η σχέση αξίας δανείου προς αξία ακινήτου κινείται κάτω του 100%, οι τράπεζες προτείνουν μόνο επιμήκυνση στη ρύθμιση της οφειλής. Για την περίπτωση που η σχέση αξίας δανείου προς αξία ακινήτου είναι μεγαλύτερη του 100% (δηλ. το ύψος της οφειλής είναι μεγαλύτερο από την αξία του ακινήτου), κάποιες τράπεζες ζητούν επιμήκυνση σε χρονικό ορίζοντα 25 ετών και κατόπιν "κούρεμα" οφειλής, ενώ ασυμφωνία υπάρχει για την ποσοστιαία αναλογία loan to value.

Κάποιες τράπεζες ζητούν αυτή να οριστεί στο 140%, άλλες στο 120%, με κοινή συνισταμένη ότι

καμία τράπεζα δεν αποδέχεται συζήτηση για "κούρεμα" οφειλής με σχέση αξίας δανείου προς αξία ακινήτου χαμηλότερη του 120%.

Ειδικάγια τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια του νόμου Κατσέλη, οι τράπεζες θα βοηθηθούν σημαντικά στον καθορισμό του ύψους του "κουρέματος" από το διατραπεζικό project της "αποκωδικοποίησης" των περιπτώσεων του νόμου 3869 που τρέχει ο "Τειρεσίας" και το οποίο θα τους δώσει τη δυνατότητα ανταλλαγής στοιχείων, άρα την ευχέρεια ενιαίας αντιμετώπισης μη εξυπηρετούμενων οφειλών.

Σύμφωναμε τις πληροφορίες, μέχρι στιγμής έχουν ψηφιοποιηθεί 50.000 δικαστικές αποφάσεις του ν. Κατσέλη (συνολικά θα δικόγραφα που θα πρέπει να ηλεκτρονικοποιηθούν αφορούν 230.000 πελάτες των τραπεζών, τόσο ως δικαστικές αποφάσεις όσο και ως αιτήσεις υπαγωγής στον νόμο 3869/2010).

Μετο κυπριακό μοντέλο και τα οριζόντια "κουρέματα" να έχουν απορριφθεί από τις τράπεζες, η πρόταση στην οποία θα πρέπει να καταλήξουν μέσα στις επόμενες ημέρες τράπεζες και κυβέρνηση θα αποτελέσει το νέο πλαίσιο προστασίας για τους δανειολήπτες με στεγαστικά δάνεια. Το πλαίσιο αυτό που ως κυβερνητική στρατηγική επιλογή προβλέπει την επιδότηση στεγαστικού δανείου, θα αντικαταστήσει τον νόμο Κατσέλη από την 1η Μαρτίου 2019.

Ειδικότερα, η στεγαστική πολιτική της κυβέρνησης θα απευθύνεται τόσο σε αυτούς που θα έχουν δικαστική απόφαση στα χέρια τους καθότι εντάχθηκαν στο ν. Κατσέλη, όσο και σε αυτούς που θα μείνουν εκτός του νόμου.

Τοσχέδιο στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης (α' σκέλος: ταχεία αντιμετώπιση όλων των περιπτώσεων μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων και όχι αποκλειστικά αυτών του ν. Κατσέλη και β' σκέλος: επιδότηση δόσης στεγαστικού δανείου) θα υλοποιηθεί με εξωδικαστική ρύθμιση των συγκεκριμένων οφειλών, κατά τα πρότυπα της πλατφόρμας του εξωδικαστικού μηχανισμού που ισχύει για τη ρύθμιση επιχειρηματικών οφειλών.

Συγκεκριμένα, σε μία αντίστοιχη πλατφόρμα (προφανώς θα πρέπει να αναμένεται διεύρυνση της πλατφόρμας του εξωδικαστικού), το φυσικό πρόσωπο θα υποβάλλει αίτηση για τη ρύθμιση του στεγαστικού του δανείου. Στην ειδική πλατφόρμα θα συγκεντρώνονται στοιχεία για όλα τα χρέη που έχει κάποιος στις τράπεζες, καθώς και στοιχεία για την εισοδηματική και περιουσιακή του κατάσταση.

Βάσειτων στοιχείων αυτών, οι τράπεζες θα είναι σε θέση να προσφέρουν τυποποιημένες λύσεις ρυθμίσεων που θα περιλαμβάνουν επιμήκυνση της οφειλής ή και "κούρεμα".

Την δόση δανείου που θα προκύπτει από τις τυποποιημένες αυτές ρυθμίσεις θα επιδοτεί στη συνέχεια το κράτος (όλοι όσοι έχουν αδυναμία αποπληρωμής θα μπορούν να υποβάλουν αίτηση για επίδομα στέγασης και θα το λαμβάνουν από το Υπουργείο Εργασίας κατόπιν κριτηρίων εισοδηματικών και περιουσιακών).

Διαβάστε το άρθρο στο [Capital.gr](https://www.capital.gr)