

Νέες τεχνικές διαχείρισης και μεταβίβασης των "κόκκινων" στεγαστικών στα funds

04/Νοε/2019 20:15

Από τη Νένα Μαλλιάρια

Η λειτουργία του "Ηρακλή" υποχρεώνει τις τράπεζες να αναζητήσουν και να κινηθούν σε ακόμη περισσότερες και πιο "σοφιστικέ" διεξόδους για τα ακίνητα που έχουν ήδη στους ισολογισμούς τους ή θα αποκτήσουν προσεχώς με την πλήρη απελευθέρωση των πλειστηριασμών από 1/1/2020.

Το μεγάλο κομμάτι που θα μεταφερθεί με την "εγγύηση" του Ηρακλή στα ξένα και εγχώρια funds δεν φαίνεται να εξαντλεί τις τεχνικές απομείωσης των "κόκκινων" δανείων. Πέραν αυτών δύο νέες μέθοδοι διευθέτησης οφειλών και διαχείρισης ακινήτων θα έρθουν επίσης σύντομα στο προσκήνιο. Πρόκειται για τεχνικές που επιτρέπουν τη "βελτίωση" της διαχείρισης ακινήτων είτε αυτά συνοδεύσουν είτε όχι σαν εγγύηση τα πακέτα που θα καταλήξουν στα funds.

Οι πληροφορίες του Capital.gr, αναφέρουν ότι οι τράπεζες ετοιμάζονται να εφαρμόσουν μαζικά για "πακέτα" ακινήτων, που αποτελούν εξασφαλίσεις σε μη εξυπηρετούμενα δάνεια, τις υποβοηθούμενες πωλήσεις (Assisted Sales) και τις αναχρηματοδοτήσεις με έκπτωση στην αποπληρωμή (Discount Pay Off).

Νέα δεδομένα

Οι νέες λύσεις που θα έρθουν στο προσκήνιο θα φέρουν νέα δεδομένα και για τους δανειολήπτες, με τους παραδοσιακούς "δεσμούς" δανειολήπτη και ακινήτου να "σπάνε" πλέον πολύ εύκολα αν το δάνειο δεν εξυπηρετείται.

Μία πρώτη γεύση τού τι επέρχεται από το νέο έτος, δίνει η λειτουργία, από χθες 1η Νοεμβρίου, της ειδικής πλατφόρμας για το "ξεσκαρτάρισμα" των εκκρεμών υποθέσεων του νόμου Κατσέλη. Μέσω του "σκαναρίσματος" των ΑΦΜ (εισοδηματική και περιουσιακή κατάσταση) 100.000 οφειλετών που έχουν κάνει αίτηση υπαγωγής στο νόμο Κατσέλη και αναμένουν δικάσιμο, οι τράπεζες θα μπορούν να προσφύγουν άμεσα στο δικαστήριο, επιτυγχάνοντας άρση της προστασίας του νόμου, αποδεικνύοντας την καταχρηστική χρήση του από τον οφειλέτη. Θα κινούν έτσι αυτομάτως τη διαδικασία των μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης, προχωρώντας σε κατασχέσεις λογαριασμών

και πλειστηριασμούς οι οποίοι θα διενεργούνται εντός διμήνου.

Όπως έχει γράψει το Capital.gr, η "προϊκα" των τραπεζών αριθμεί κοντά στα 30.000 ακίνητα και με τον ρυθμό που θα αποκτούν ακίνητα από τους πλειστηριασμούς και τις εθελοντικές παραδόσεις υπολογίζεται ότι θα βρεθούν με τουλάχιστον 65.000 ακίνητα ακόμα μέχρι τα τέλη του 2021.

Παράλληλα, από τα 150.000-180.000 ακίνητα που υπολογίζεται ότι θα συνοδεύσουν τις τιτλοποιήσεις "κόκκινων" δανείων που θα μεταβιβαστούν στον "Ηρακλή" και μέσω αυτού σε funds που θα εκδώσουν τίτλους χρέους γι' αυτά, μόνο ένα μέρος θα αποτελέσει αντικείμενο διαχείρισης των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων.

Σχεδόντα 2/3 των ακινήτων που θα μεταβιβαστούν θα χρησιμοποιηθούν ως ενέχυρα στις τιτλοποιήσεις. Υπενθυμίζεται ότι οι τράπεζες όχι μόνο αξιολογούνται σε τριμηνιαία βάση από τον SSM για τη διαχείριση και τη μείωση του στοκ των ακινήτων τους, αλλά οι επιδόσεις τους γενικά στη διαχείριση των ακινήτων συνδυαστικά με την ταχύτητα ανακτήσεων ενεχύρων θα αποτελέσουν στοιχείο πρώτης σπουδαιότητας για την αξιολόγησή τους κατά τα stress tests του 2020 από την ΕΚΤ.

Οινέες μέθοδοι

Σύμφωνα με τις πληροφορίες του Capital.gr, με τη μέθοδο των υποβοηθούμενων πωλήσεων (Assisted Sales) που θα εγκαινιάσουν προσεχώς στην ελληνική αγορά οι τράπεζες (ή και τα funds εφόσον έχει ήδη περάσει σε αυτά η κυριότητα των ακινήτων μέσω της εξαγοράς "κόκκινων" δανείων), οι οφειλέτες-"ιδιοκτήτες" των ακινήτων θα εξουσιοδοτούν τον πιστωτή τους να πουλήσει το ακίνητο για να διευθετηθεί το χρέος.

Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι οι τράπεζες έχουν έρθει ήδη σε συμφωνία με εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων, οι οποίες θα αναλάβουν την πώληση των ακινήτων. Για να προχωρήσει η πώληση, ο οφειλέτης θα πρέπει να έχει υπογράψει σύμβαση με την τράπεζα ότι της αναθέτει την πώληση του ακινήτου προκειμένου να ρυθμιστεί το χρέος του. Σύμβαση με την τράπεζα, στην οποία θα αναφέρεται ότι ο δανειολήπτης δίνει στην τράπεζα (ή στο fund) το δικαίωμα πώλησης του ακινήτου, θα υπογράψει και η εταιρεία διαχείρισης ακινήτων με την τράπεζα.

Η τιμή στην οποία θα πωλείται το ακίνητο θα είναι αυτή που θα έχουν συμφωνήσει δανειολήπτης και τράπεζα (προφανώς και με τη συμβουλευτική συνδρομή της εξειδικευμένης εταιρείας διαχείρισης για τις τιμές και δυνατότητες της αγοράς). Η πώληση του ακινήτου δεν είναι δεδομένο ότι θα εξαλείφει πλήρως το χρέος του δανειολήπτη, αλλά θα εξασφαλίζει ευνοϊκούς όρους αποπληρωμής του τυχόν υπολοίπου.

Με τη μέθοδο Discount Pay Off, ο οφειλέτης θα συμφωνεί την αποπληρωμή του δανείου, κατόπιν "κουρέματος" της οφειλής, το οποίο θα διαμορφώνεται αναλόγως της αξίας του ακινήτου, της περιουσιακής κατάστασης του οφειλέτη και της ύπαρξης εγγυητών. Η αποπληρωμή του δανείου

θα γίνεται με αναχρηματοδότηση του οφειλέτη είτε εξωτραπεζικά (π.χ. από συγγενείς) είτε και με δάνειο από άλλη τράπεζα. Το λεγόμενο DPO έχει ξεκινήσει να εφαρμόζεται και αφορά περιπτώσεις οφειλετών που εμφανίζουν κάποια ικανότητα δανεισμού.

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)