επικαιρότητα

Τα «κλειδιά» των σπιτιών στις τράπεζες

Ετοιμάζουν κύμα ρυθμίσεων έχοντας ξεκάθαρο τοπίο σε σχέση με την προστασία της πρώτης κατοικίας, μετά την τροποποίηση του νόμου Κατσέλη

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
ΑΓΗΣ ΜΑΡΚΟΥ, ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΑΡΟΝΤΑΚΗΣ

Πιστοποιητικό «συνεργάσιμου δανειολήπτη» θα πρέπει να εξασφαλίσουν από την 1η Ιανουαρίου 2016 όσοι θέλουν να ενταχθούν στον νόμο Κατσέλη, όπως αυτός τροποιήθηκε το βράδυ της περασμένης Πέμπτης. Χωρίς αυτό δεν είναι δυνατή η υποβολή αίτησης για ρύθμιση των οφειλών και ταυτόχρονη προστασία της κύριας κατοικίας από τους πλειστηριασμούς. Ετσι η πρωτοβουλία των κινήσεων περνά στις τράπεζες, αφού αυτές θα έχουν την αποκλειστική ευθύνη για την έκδοση του πιστοποιητικού.

Οι διοικήσεις τους ετοιμάζονται για έναν μεγάλο κύκλο αναδιάρθρωσης του χαρτοφυλακίου στεγαστικής πιστής, ευελπιστώντας ότι θα είναι και ο τελευταίος. Με την εφαρμογή του κώδικα δεοντολογίας, που λειτουργεί σαν εγχειρίδιο χρήσης στις σχέσεις τους με τους δανειολήπτες, και με ξεκαθαρισμένο πλέον το τοπίο σε σχέση με τη δυνατότητα πλειστηριασμών, οι μονάδες διαχείρισης επισφαλειών των τραπεζών θα επιδιώξουν να λύσουν οριστικά το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Σε σχέση με τη συζητούμενη επικαιροποίηση του νομοθετικού πλαισίου που αφορά την πώληση πακέτων χορηγήσεων στέγης σε επενδυτικά σχήματα με ειδίκευση στην ανάκτηση επισφαλών απαιτήσεων, τραπεζικοί κύκλοι τονίζουν ότι δεν πρόκειται να υπάρξουν τέτοια deals τουλάχιστον την επόμενη διετία. «Θέλουμε πρώτα να τεστάρουμε το νέο καθεστώς και αφού ομαλοποιηθεί η αγορά θα εξετάσουμε αν μας συμφέρουν αυτές οι συναλλαγές» υποστηρίζει γενικός διευθυντής ενός εκ των συστημικών ομίλων. Σε δεύτερο χρόνο θα μπορούσαν να πουληθούν δάνεια, προς την κατεύθυνση απελευθέρωσης ανθρώπινων πόρων από τις εσωτερικές bad banks για την ανάπτυξη νέων εργασιών.

Οχι σε πλειστηριασμούς

Σύμφωνα με τραπεζικά στελέχη, στόχος είναι να «ξαναζωντανέψουν» όσο το δυνατόν περισσότερα δάνεια, χωρίς να χρειαστεί να γίνουν μαζικοί πλειστηριασμοί. Οπως εξηγούν σχετικά, κατασχέσεις ευρείας κλίμακας σε μια «παγωμένη» αγορά δεν έχουν νόημα. Σημειώνουν δε ότι ενδεχόμενη πίεση των τιμών λόγω υπερπροσφοράς ακινήτων θα δημιουργούσε πρόβλημα στους ισολογισμούς τους, καθώς η αξία των ενεχύρων που διαθέτουν θα μειωνόταν σημαντικά, γεννώντας την ανάγκη για νέες προβλέψεις, σε βάρος της κερδοφορίας τους.

Προσθέτουν πάντως ότι με τις ψηφισθείσες αλλαγές στη νομοθεσία η πίεση προς τα νοικοκυριά να προσέλθουν στις τράπεζες για διακανονισμό των οφειλών τους, υπό το βάρος της απώλειας της κύριας κατοικίας τους, θα αυξηθεί.

Σύμφωνα με τραπεζική πηγή, μετά την ανακεφαλαιοποίηση υπάρχουν τα κεφάλαια για να γίνουν ακόμη και γενναίες διαγραφές οφειλών, σε περιπτώσεις οφειλετών που είναι συνεπείς στην εξυπηρέτηση του δανείου τους μετά τη ρύθμιση. Το «κούρεμα» θα μπορούσε να γίνεται σταδιακά, π.χ. με τη συμπλήρωση κάθε τριετίας εμπρόθεσμων πληρωμών.

Το νέο καθεστώς

Η επόμενη τριετία, από την 1η Ιανουαρίου 2016 ως και την 31η Δεκεμβρίου 2018, είναι το τελευταίο χρονικό περιθώριο που έχουν οι «κόκκινοι» δανειολήπτες της «μεσαίας τάξης» – αλλά και όσοι κινούνται κάτω από ή στο όριο της φτώχειας – για να σώσουν την πρώτη τους κατοικία, έστω κι αν οι προϋποθέσεις που τέθηκαν από τη συμφωνία της κυβέρνησης με τους εκπροσώπους των δανειστών είναι εξαιρετικά αυστηρές.

Ο νόμος Κατσέλη, το σωσίβιο της πτωχευτικής διαδικασίας των δανειοληπτών ενυπόθηκων δανείων, τροποποιείται μάλλον για τελευταία φορά πριν από την κατάργησή του. Η βασική διαφορά σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς είναι ότι για να μπορέσει κάποιος να κάνει αίτηση στο Ειρηνοδικείο για να προστατέψει την κύρια κατοικία θα πρέπει να πληροί συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια και ταυτόχρονα να εξασφαλίσει πιστοποιητικό συνεργάσιμου δανειολήπτη, το οποίο χορηγείται από την τράπεζα.

Αν καταφέρει να ενταχθεί στο καθεστώς προστασίας, το δικαστήριο εκδίδει απόφαση ρύθμισης των χρεών του, η οποία προβλέπει τα ακόλουθα:

– Την πρώτη τριετία ο δανειολήπτης καταβάλλει στην τράπεζα ό,τι περισσεύει από το εισόδημά του αφαιρουμένων των ευλόγων δαπανών διαβίωσης. Για τα πιο φτωχά νοικοκυριά προβλέπεται επιδότηση μέρους της δόσης από το κράτος για το 2016, ενώ η βοήθεια που τυχόν δοθεί το 2017 και το 2018 θα πρέπει να επιστραφεί. Αυτή η πρώτη περίοδος είναι άτοκη.

– Μετά την πρώτη τριετία ο δανειολήπτης αναλαμβάνει να αποπληρώσει το 85% της εμπορικής αξίας της κύριας κατοικίας του, όπως αυτή προσδιορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Η διαφορά μεταξύ της αρχικής οφειλής στην τράπεζα και του 85% της τρέχουσας εμπορικής αξίας του ακινήτου διαγράφεται. Η αποπληρωμή γίνεται σε 20 έτη με επιτόκιο ίσο με το μέσο επιτόκιο ενήμερης οφειλής από στεγαστικό δάνειο, όπως αυτό προσδιορίζεται από την ΕΚΤ. Δεν ξεπερνά το 2% και κατά την κρίση του δικαστή μπορεί να είναι σταθερό ή κυμαινόμενο.

Εφόσον ο δανειολήπτης αποπληρώνει κανονικά τις δόσεις του μέχρι τέλους, διασφαλίζει την πρώτη κατοικία του. Διαφορετικά κινδυνεύει εκ νέου με πλειστηριασμό της, χωρίς να έχει το δικαίωμα να υποβάλει εκ νέου αίτηση για ρύθμιση του χρέους του.

– Αν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία, ακίνητα ή κινητές αξίες όπως πολυτελή αυτοκίνητα, διατάσσεται η ρευστοποίησή τους.

Τα θολά σημεία

Οπως επισημαίνει ο δικηγόρος Δημήτρης Λυρίτσης, η νέα νομοθεσία είναι σαφώς χειρότερη για τους δανειολήπτες. Οπως εξηγεί, η προϋπόθεση για λήψη πιστοποιητικού συνεργάσιμου δανειολήπτη για την υποβολή αίτησης αποτελεί ένα βασικό θολό σημείο. *«Η βεβαίωση αυτή, που είναι απαραίτητη με βάση τον νόμο όπως αυτός τροποποιήθηκε λίγες ώρες πριν ψηφιστεί, χορηγείται από την ίδια την τράπεζα, χωρίς να υπάρχει κάποια δικλίδα ασφαλείας για τον πελάτη της»* σημειώνει ο κ. Λυρίτσης.

Επιπλέον, υπογραμμίζει ο ίδιος, κρίσιμη είναι και η αλλαγή που πέρασε την τελευταία στιγμή, με την οποία ορίζεται ως εκτιμητής της εμπορικής αξίας της κύριας κατοικίας η Τράπεζα της Ελλάδος. *«Η πρόβλεψη για ανεξάρτητους εκτιμητές ήταν σίγουρα καλύτερη για τους δανειολήπτες»* τονίζει σχετικά. Ο κ. Λυρίτσης εκτιμά ότι με τις αλλαγές αυτές ουσιαστικά «καταργείται εμμέσως ο νόμος Κατσέλη», προβλέποντας σημαντική μείωση του αριθμού των υποθέσεων που θα καταλήγουν στις αίθουσες των δικαστηρίων.

Εξάλλου διαφορετικές ερμηνευτικές προσεγγίσεις υπάρχουν και ως προς τη δόση που θα ορίζει ο δικαστής για την πρώτη τριετία. Το πρόβλημα δημιουργείται στις περιπτώσεις άνεργων δανειοληπτών, οι οποίοι δεν έχουν εισόδημα για να καλύψουν ούτε τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης. Ο νόμος από τη μία πλευρά δίνει τη δυνατότητα στον δικαστή να ορίσει μηδενική δόση για τρία χρόνια μέσω της διασφάλισης του ελάχιστου ορίου διαβίωσης, από την άλλη ωστόσο αναφέρει ρητά πως σε αυτό το διάστημα θα πρέπει να καταβάλλεται μια ελάχιστη δόση. Είναι ένα θέμα που θα κριθεί στην πράξη.

Σημειώνεται ότι όσες αιτήσεις υποβληθούν ως και το τέλος του 2015 θα εξετάζονται με βάση το καθεστώς που ισχύει σήμερα, το οποίο είναι πιο ελαστικό. Σε αυτό μοναδική προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης είναι ο δανειολήπτης να είναι φυσικό πρόσωπο. Από εκεί και πέρα θα πρέπει η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας να μην υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο αγοράς, προσαυξημένο κατά 50% (από 300.000 ευρώ για άγαμο).

Προϋποθέσεις ένταξης στον νόμο Κατσέλη

1 Οριο αντικειμενικής αξίας ακινήτου

		Επιδότηση δόσης για όσους έχουν ένα:*
Αγαμοι	**180.000** ευρώ	**120.000** ευρώ
Εγγαμοι	**220.000** ευρώ	**160.000** ευρώ
Τριμελείς οικογένειες	**240.000** ευρώ	**180.000** ευρώ
Τετραμελείς οικογένειες	**260.000** ευρώ	**200.000** ευρώ
Μεγαλύτερες οικογένειες	**280.000** ευρώ	**220.000** ευρώ

2 Οριο ακαθάριστου εισοδήματος

		Επιδότηση δόσης για ρύθμιση πρώτης κατοικίας*
Αγαμοι	**13.906** ευρώ	**8.180** ευρώ
Εγγαμοι	**23.659** ευρώ	**13.917** ευρώ
Τριμελείς οικογένειες	**29.373** ευρώ	**17.278** ευρώ
Τετραμελείς οικογένειες	**35.087** ευρώ	**20.639** ευρώ
Μεγαλύτερες οικογένειες	**40.437** ευρώ	**24.000** ευρώ

3 Πιστοποιητικό Συνεργάσιμου Δανειολήπτη

Είναι ο πελάτης που απαντά εντός των προβλεπόμενων από τον κώδικα δεοντολογίας προθεσμιών στα αιτήματα της τράπεζας, παρέχει τα έγγραφα που του ζητηθούν και συμμετέχει στη διαδικασία εξεύρεσης μιας κοινά αποδεκτής ρύθμισης

ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Νέοι τύποι ρυθμίσεων

Στόχος των τραπεζών είναι να ρυθμίσουν όσο το δυνατόν περισσότερα από τα «κόκκινα» δάνεια μέσα στο 2016. Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται να εφαρμόσουν τέσσερις βασικούς τύπους αναδιάρθρωσης:

1. Ανταλλαγή του ακινήτου που είναι υποθηκευμένο με άλλο ακίνητο μικρότερης αξίας το οποίο έχει περιέλθει στην κυριότητα της τράπεζας.

2. Σπάσιμο του δανείου σε δύο μέρη. Το πρώτο τμήμα θα εξυπηρετείται κανονικά και το υπόλοιπο θα «παγώνει» για διάστημα που μπορεί να φτάνει ως και τα 10 έτη. Σε τακτά χρονικά διαστήματα θα επανεξετάζεται η αξία του ακινήτου και, αν έχει ανέβει ή υποχωρήσει, θα προσαρμόζεται ανάλογα το κομμάτι του δανείου που εξυπηρετείται.

3. Επιμήκυνση της διάρκειας και πέραν του προσδόκιμου ορίου ζωής του δανειολήπτη με μεταφορά βαρών στους κληρονόμους.

4. Μεταφορά της κυριότητας του ακινήτου στην τράπεζα με τη συμφωνία ο δανειολήπτης να μένει στο σπίτι του πληρώνοντας ενοίκιο το οποίο θα καθορίζεται με βάση τις τιμές που ισχύουν στην αγορά.