



Ποια είναι τα μοντέλα που εξετάζει το υπουργείο Ανάπτυξης

- **□ Ο κατάλογος των δικαιούχων, οι προϋποθέσεις και η “κόκκινη γραμμή”**
- **□ Στο τραπέζι η μείωση της δόσης, ενώ αποκλείεται το «κούρεμα»**
- **□ Προβληματισμός και με το θέμα της χορήγησης νέας παράτασης στις αναστολές των πλειστηριασμών**

Χαμηλώνουν τον πήχη των προσδοκιών των ελληνικών νοικοκυριών, ως προς το εύρος και το ύψος των δανείων που θα ρυθμιστούν, οι πρόσφατες αντίστοιχες νομοθετικές παρεμβάσεις στην Πορτογαλία και την Ισπανία.

Σύμφωνα με πληροφορίες της εφημερίδας "Έθνος της Κυριακής", η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Ανάπτυξης εξετάζει τα δύο μοντέλα που καθιερώθηκαν πριν από περίπου έναν με δύο μήνες και προβλέπουν ρυθμίσεις στεγαστικών δανείων με κριτήρια την αξία του ακινήτου και τη δεινή οικονομική θέση του νοικοκυριού (άνεργος ή μείωση κατά 35% του εισοδήματος).

Οι διευκολύνσεις που κάνουν οι τράπεζες είναι η περίοδος χάριτος από 12 έως και 48 μήνες, η επιμήκυνση του δανείου μέχρι τα 50 χρόνια και η μείωση της δόσης στο 45% και το 50% του μηνιαίου εισοδήματος, και η ανταλλαγή της κατοικίας του δανειολήπτη με άλλη μικρότερης αξίας.

Επιπλέον και σύμφωνα με πληροφορίες η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Ανάπτυξης εξετάζει σοβαρά το ενδεχόμενο της άρσης της απαγόρευσης της αναστολής των πλειστηριασμών.

Πιο συγκεκριμένα, πηγές του "Έθνους της Κυριακής" αναφέρουν ότι οι συζητήσεις ανάμεσα στη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή και την Ελληνική Ένωση Τραπεζών για το θέμα της ρύθμισης δανείων που δεν μπορούν να εξυπηρετηθούν από τους δανειολήπτες λόγω της οικονομικής ύφεσης συνεχίζονται. Βρίσκονται ακόμη στο στάδιο της ανταλλαγής απόψεων, με τις τράπεζες να επιδιώκουν το χαμηλότερο δυνατό κόστος.

Οι δικαιούχοι

Η ηγεσία του υπουργείου Ανάπτυξης προσπαθεί με δεδομένη τη δημοσιονομική κατάσταση της χώρας να εντάξει όσο το δυνατόν περισσότερες κατηγορίες πολιτών, στους οποίους τα δάνεια θα ρυθμιστούν και σε καμία περίπτωση δεν θα «κουρευτούν».

Έτσι, το βασικό σενάριο που κυριαρχεί στο υπουργείο είναι η υπαγωγή στις ρυθμίσεις δανείων ανέργων, πολυτέκνων και ατόμων με αποδεδειγμένη μείωση των εισοδημάτων τους.

Ένα λοιπόν από τα σενάρια είναι το μοντέλο που εφαρμόζεται στην Πορτογαλία:

- Οι διευκολύνσεις που κάνουν οι τράπεζες στην Πορτογαλία είναι η περίοδος χάριτος από 12 έως και 48 μήνες, η επιμήκυνση του δανείου μέχρι τα 50 χρόνια και η μείωση της δόσης στο 45% και στο 50% του μηνιαίου εισοδήματος.

- Το βασικό σενάριο που κυριαρχεί στο υπουργείο Ανάπτυξης είναι η υπαγωγή στις

ρυθμίσεις ανέργων, πολυτέκνων και ατόμων με αποδεδειγμένη μείωση των εισοδημάτων τους. Μία από τις προτάσεις είναι να μπει όριο ανάμεσα στις 17.000 με 19.000 ευρώ στα εισοδηματικά κριτήρια.

Άλλη μία προϋπόθεση είναι να αποδεικνύεται η συνέπεια στις πληρωμές των οφειλών στις τράπεζες. Επιπλέον εξετάζεται το ενδεχόμενο αν τα δάνεια θα είναι μόνο στεγαστικά ή δεν θα προσδιορίζεται, και έτσι θα μπορούν να υπαχθούν επιχειρηματικά και καταναλωτικά. Μάλλον, όμως, θα είναι στεγαστικά.

Ο οφειλέτης για να ενταχθεί στη ρύθμιση δεν θα πρέπει να έχει στην ιδιοκτησία του άλλο ακίνητο, παρά μόνο την κύρια και μοναδική κατοικία του. Κριτήριο η αξία του ακινήτου και όχι το ποσό του δανείου

Προϋπόθεση η «δεινή οικονομική κατάσταση της οικογένειας»

Για να ρυθμιστεί το στεγαστικό δάνειο μιας οικογένειας δεν θα πρέπει να έχει άλλα ακίνητα με εξαίρεση ένα γκαράζ και κτίρια αξίας το πολύ 20.000 ευρώ.

Στο... μικροσκόπιο του υπουργείου Ανάπτυξης έχει μπει και η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση της κυβέρνησης της Πορτογαλίας. Δεν αποκλείεται μάλιστα να αποτελέσει και μπούσουλα για την όποια πρόταση διαμορφωθεί από την ελληνική κυβέρνηση.

Ειδικότερα, η νομοθεσία προβλέπει ένα ειδικό καθεστώς για την προστασία οφειλετών στεγαστικών δανείων που βρίσκονται σε δεινή οικονομική κατάσταση. Αυτό το καθεστώς έχει ημερομηνία λήξης και είναι η 31η Δεκεμβρίου του 2015.

- Το πρώτο κριτήριο που μπαίνει είναι ότι η αξία του ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει συγκεκριμένα όρια (90.000, 105.000 ή 120.000 ευρώ, ανάλογα με την περιοχή). Θα πρέπει το δάνειο επίσης να εξασφαλίζεται με υποθήκη του ακινήτου, το οποίο είναι και η μόνιμη και κύρια κατοικία του δανειολήπτη.

- Το δεύτερο κριτήριο που τίθεται είναι ο ορισμός της «δεινής οικονομικής

κατάστασης». Τουλάχιστον ένας από τους δύο συζύγους να είναι άνεργος ή να έχει επέλθει στην οικογένεια μείωση εισοδημάτων 35% και πάνω.

- Διαμορφώνεται δόση για το στεγαστικό ίση ή μεγαλύτερη του 45% του μηνιαίου εισοδήματος εφόσον υπάρχουν προστατευόμενα μέλη ή ίση με 50% και μεγαλύτερη όταν δεν υπάρχουν εξαρτώμενα μέλη.
- Για να ρυθμιστεί το στεγαστικό δάνειο μιας οικογένειας δεν θα πρέπει να έχει άλλα ακίνητα, με εξαίρεση ένα γκαράζ και άλλα κτίρια αξίας το πολύ 20.000 ευρώ.

Έτσι, αν πληρούνται οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, τότε οι οφειλέτες μπαίνουν σε σχέδιο αναδιάρθρωσης.

- Οι τράπεζες προτείνουν και ο δανειολήπτης μπορεί να επιλέξει είτε τη χορήγηση περιόδου χάριτος από 12 έως 48 μήνες, την επέκταση της διάρκειας αποπληρωμής του δανείου στα 50 χρόνια, ή τη χορήγηση νέου δανείου με καλύτερους όρους από το αρχικό.
- Στον νόμο προβλέπεται μεταξύ άλλων αντί της κατάσχεσης του ακινήτου του οφειλέτη η ανταλλαγή με άλλο χαμηλότερης αξίας, με τη διαφορά της αξίας να πηγαίνει στην αποπληρωμή μέρους του πρώτου δανείου.

Το Ισπανικό μοντέλο

Στην Ισπανία οι τράπεζες και το κράτος συμφώνησαν σε έναν κώδικα ορθών πρακτικών, όπου μετέχουν όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Δικαιούχοι ρύθμισης είναι όσοι έχουν εισόδημα κάτω από το όριο του «κοινωνικού αποκλεισμού».

Μεταξύ άλλων προβλέπεται κι εκεί η χορήγηση περιόδου χάριτος, η επιμήκυνση κ.λπ., ενώ ένα άλλο μέτρο είναι εκείνο που ορίζει πως αν η αξία του ακινήτου έχει πέσει από εκείνη που αποκτήθηκε, τότε αυτή η διαφορά μοιράζεται ανάμεσα στην τράπεζα και τον δανειολήπτη.

Το έσχατο μέτρο είναι η τράπεζα να κατασχέσει το σπίτι, αλλά να αφήσει τον δανειολήπτη να μείνει για δύο χρόνια έναντι ενοικίου.

Τραπεζικά στελέχη αναφέρουν ότι καθώς τα νοικοκυριά έχουν υποστεί μείωση κατά 30% στα εισοδήματά τους, αδυνατούν σήμερα να αποπληρώσουν τις οφειλές τους.

Σε μείωση κατά 30% των δόσεων στα στεγαστικά, επιχειρηματικά και καταναλωτικά δάνεια, προσανατολίζονται οι τράπεζες, προκειμένου να βοηθηθούν οι δανειολήπτες να αποπληρώνουν χωρίς καθυστερήσεις τις υποχρεώσεις τους.

Και ταυτόχρονα θα δίνουν τη δυνατότητα στον δανειολήπτη να αποπληρώσει μελλοντικά τη διαφορά της δόσης.

Τα τραπεζικά στελέχη αναφέρουν ότι, καθώς τα νοικοκυριά έχουν υποστεί μείωση κατά 30% στα εισοδήματά τους, αδυνατούν σήμερα να αποπληρώσουν τις οφειλές τους.

Ωστόσο ακόμη δεν έχουν καταλήξει εάν η προτεινόμενη ρύθμιση θα αφορά μόνο τα δάνεια που παρουσιάζουν καθυστερήσεις ή θα περιληφθούν και τα ενήμερα δάνεια.

Ενώ οι τράπεζες θα συνεχίσουν την «ειδική» μεταχείριση για ευπαθείς ομάδες, όπως άνεργοι, συνταξιούχοι, δανειολήπτες με σοβαρά προβλήματα υγείας ή άλλη αιτία που επηρεάζει την οικονομική τους κατάσταση σε τέτοιο βαθμό ώστε να μην μπορούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Στην περίπτωση αυτή θα δίνεται περίοδος χάριτος από 12-18 μήνες, με ανακεφαλαιοποίηση των τόκων και επιμήκυνση της διάρκειας αποπληρωμής.

Ταυτόχρονα, εξετάζεται το ενδεχόμενο να «ξεπαγώσουν» οι πλειστηριασμοί, ακόμα και όταν αφορούν την πρώτη κατοικία.

Και εδώ αναζητείται η χρυσή τομή, ώστε να υπάρξει διαχωρισμός ανάμεσα σε εκείνους τους δανειολήπτες που είναι «κατ' επάγγελμα» κακοπληρωτές και σε εκείνους που λόγω της οικονομικής συγκυρίας βρέθηκαν σε αδυναμία να εξυπηρετήσουν τα δάνειά τους.

Σύμφωνα με πληροφορίες, η τρόικα ασκεί έντονες πιέσεις να αρθεί η απαγόρευση των πλειστηριασμών, που είναι «παγωμένοι» από το 2008. Το ζήτημα είναι να βρεθεί ένας τρόπος ώστε:

- Να επιτρέπονται οι πλειστηριασμοί.
- Οι δανειολήπτες να έχουν μία δεύτερη ευκαιρία να «κερδίσουν» το σπίτι τους.
- Να περιοριστεί η κατακόρυφη άνοδος των κόκκινων δανείων, που στα καταναλωτικά φτάνει στο 30% και στα στεγαστικά προσεγγίζει το 20%.

Η λύση του ενοικίου αντί για δόσεις

Οι πληροφορίες αναφέρουν ότι, ο δανειολήπτης που αντιμετωπίζει πρόβλημα λόγω της οικονομικής συγκυρίας θα μπορεί να μείνει στο σπίτι του και για ένα χρονικό διάστημα να πληρώνει μία δόση που θα είναι σαν ενοίκιο. Και στη συνέχεια, ανάλογα με την πορεία των οικονομικών του θα του χορηγείται νέο δάνειο -προφανώς χαμηλότοκο- για να μπορέσει να κρατήσει το σπίτι του.

Επίσης, εξετάζονται αλλαγές στον νόμο Κατσέλη και κυρίως στο σκέλος του «παγώματος» της οφειλής μέχρι να εκδικαστεί η υπόθεση. Σήμερα, όσοι δανειολήπτες προσφεύγουν στα Ειρηνοδικεία και ζητούν υπαγωγή στον νόμο για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, δεν πληρώνουν ούτε ένα ευρώ, μέχρι να βγει η απόφαση του δικαστηρίου.

Τα δάνεια του ΟΕΚ

Λύση αναζητείται και για τα στεγαστικά δάνεια του ΟΕΚ που έχουν επιδότηση επιτοκίου, και τα οποία προς το παρόν δεν μπορούν να ρυθμιστούν, διότι αν αλλάξει η σύμβαση παύει να ισχύει το χαμηλό επιτόκιο που έχουν για περίοδο 9 ετών.

Σήμερα οι ρυθμίσεις αφορούν κυρίως την επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου έως και τα 45 χρόνια, εφόσον η ηλικία του δανειολήπτη δεν ξεπερνά τα 85 έτη, στη λήξη του δανείου.

Τα δύο σενάρια για τους πλειστηριασμούς

Προβληματισμός επικρατεί στο υπουργείο Ανάπτυξης αναφορικά με το θέμα της χορήγησης νέας παράτασης στις αναστολές των πλειστηριασμών.

Δύο είναι τα σενάρια που μελετά το υπουργείο.

Το πρώτο θέλει σταδιακά να επιτρέψει τους πλειστηριασμούς, βάζοντας ως προϋποθέσεις τη χρονική διάρκεια των οφειλών. Η ηγεσία του υπουργείου εκτιμά ότι αν συνεχιστεί το καθεστώς των αναστολών των πλειστηριασμών, τότε όταν θα έρθει η περίοδος της ανάπτυξης, αυτή θα επηρεαστεί, καθώς θα βγει μαζικός αριθμός ακινήτων στο σφυρί...

Το δεύτερο σενάριο είναι να δίνεται δεύτερη ευκαιρία στους δανειολήπτες. Δηλαδή να μένουν στην κατοικία για μερικά χρόνια έναντι ενοικίου και μετά η τράπεζα να επανεξετάζει την οικονομική κατάσταση του οφειλέτη, ίσως δίνοντάς του νέο δάνειο.

Συγκεκριμένα μέχρι το τέλος του 2012, προστατεύονται από τη διαδικασία του πλειστηριασμού ακίνητα φυσικών και νομικών προσώπων που η αντικειμενική τους αξία είναι έως 200.000 ευρώ. Επίσης προστατεύεται η πρώτη κατοικία ανεξαρτήτως ποσού, ενώ όσοι δανειολήπτες προσφεύγουν στα δικαστήρια και ζητούν να υπαχθούν στον Νόμο Κατσέλη, «σώζουν» το σπίτι τους από τον πλειστηριασμό, αφού ο νόμος προβλέπει ότι δεν εκποιείται η πρώτη κατοικία, αν ρυθμιστεί ποσό που αντιστοιχεί στο 85% της εμπορικής αξίας.

Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι είναι χιλιάδες οι διαταγές πληρωμής που έχουν εκδοθεί από το 2008 και μετά για πλειστηριασμούς ακινήτων.

Όμως σε καμιά περίπτωση -όπως αναφέρουν κυβερνητικά και τραπεζικά στελέχη- δεν θα βγουν μαζικά στο σφυρί ακίνητα. Κάτι τέτοιο θα οδηγούσε σε πλήρη κατάρρευση την αγορά ακινήτων.

Newsit