

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

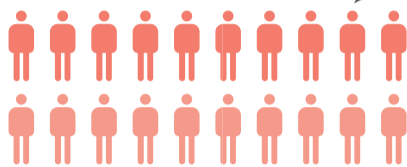
Σε ουσιαστικές ρυθμίσεις «κόκκινων» και προβληματικών ως προς τον χρόνο της καθυστέρησης δανείων προχωρούν η μία μετά την άλλη οι τράπεζες, με αυστηρά όμως εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, αλλά και έλεγχο τυχόν παράτυπων πράξεων, όπως η «δόλια» μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων σε συγγενείς λίγο πριν σταματήσουν την αποπληρωμή του δανείου.

Οι δανειολήπτες που έχουν μπει στο ραντάρ των τραπεζών προκειμένου να ρυθμίσουν το στεγαστικό τους δάνειο ανέρχονται, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, στους 360.000 και χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες: 100.000 έχουν στεγαστικό σε οριστική καθυστέρηση, δηλαδή πάνω από έναν χρόνο και βρίσκονται σε δεινή οικονομική κατάσταση, 200.000 αδυνατούν -3 μήνες και άνω- να αντεπεξέλθουν στους παιαυούς όρους του δανείου (δόση κ.λπ.) διότι έχουν πληγεί εισοδηματικά, ενώ οι υπόλοιποι 60.000 έχουν ενταχθεί στον νόμο Κατσέλη. «Κούρεμα» του δανείου προσφέρουν οι τράπεζες μόνο σε όσους δανειολήπτες (εκτιμάται ότι αποτελούν την πρώτη κατηγορία των 100.000 δανειοληπτών) στεγαστικού συγκεντρώνουν τις εξής προϋποθέσεις:

- ▶ Δεν διαθέτουν κανένα ακίνητο περιουσιακό στοιχείο.
- ▶ Αποδεικνύουν ότι τα εισοδήματά τους είναι χαμηλά και δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν το συνολικό ύψος του δανείου.
- ▶ Δεν έχουν μεταβιβάσει τα τελευταία χρόνια (σ.σ.: και έναν χρόνο πριν εγκαταλείψουν την αποπληρωμή του δανείου) περιουσιακά στοιχεία σε τρίτους.
- ▶ Δεν προβλέπεται βελτίωση της οικονομικής τους κατάστασης σε βάθος 5ετίας σε πρώ-

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΟΦΕΙΛΗΣ

ΑΦΟΡΑ



100.000

δανειολήπτες
σε οριστική καθυστέρηση
πάνω από ένα έτος

ΡΥΘΜΙΣΗ

Split and Freeze:

▶ Σπάσιμο δανείου σε δύο μέρη

▶ Το ένα μέρος αποπληρώνεται

▶ Το άλλο παγώνει έως και 15 έτη

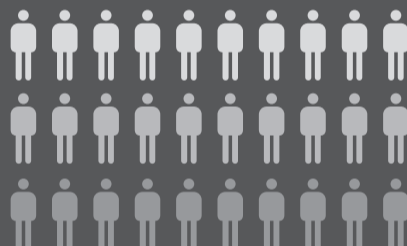
▶ Προβλέπεται κούρεμα



ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ
«ΚΟΚΚΙΝΩΝ»
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ
ΔΑΝΕΙΩΝ

€

ΑΦΟΡΑ



160.000

δανειολήπτες
που υπάγονται στον νόμο Κατσέλη

ΡΥΘΜΙΣΗ

ΚΟΥΡΕΜΑ

έως **60%**

Ρύθμιση αντίστοιχη με αυτή που δίνει το δικαστήριο

Γενναίες ρυθμίσεις για 360.000 «κόκκινους» δανειολήπτες

Ποιες είναι οι λύσεις που δίνουν οι τράπεζες σε τρεις κατηγορίες που οφείλουν στεγαστικά. «Κούρεμα» σε 100.000 δάνεια που έχουν περάσει στην επικίνδυνη ζώνη

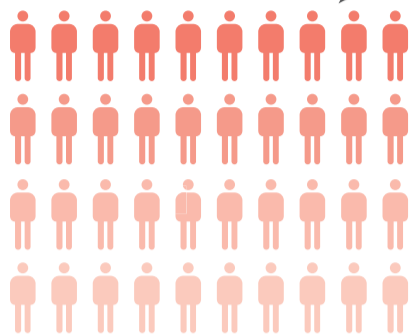
το στάδιο, ενδεχομένως και για περισσότερο (σ.σ.: λόγω ηλικίας, προοπτικών κλάδου εργασίας κ.λπ.).

▶ Το δάνειο έχει καταγγελθεί, δηλαδή βρίσκεται ένα βήμα πριν από τον πλειστηριασμό.

📍 ΠΡΩΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Από τα 22 δισ. ευρώ μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, περίπου 9 δισ. ευρώ ανήκουν σε 100.000 δανειολήπτες. Τα μισά από αυτά τα δάνεια δεν εξυπηρετούνται πάνω από έναν χρόνο και τα υπόλοιπα είτε παρουσιάζουν σημαντική επιδείνωση στην καθυστέρηση (πάνω από 6 μήνες), είτε έχουν ρυθμιστεί και απορρυθμίζονται εκ νέου. Η νέα επιθετική ρύθμιση, που φέρει τον διακριτικό τίτλο «Split and Freeze», που δίνουν οι τράπεζες σε αυτή την κατηγορία δανειοληπτών, βασίζεται στον διαχωρισμό της οφειλής. Συγκεκριμένα:

▶ Εάν το δάνειο είναι 150.000 ευρώ και η σμερινή εμπορική αξία του ακινήτου 90.000 ευρώ, τότε σπάει σε δύο μέρη. Ο δανειολήπτης καλείται να συνεχίσει να αποπληρώνει τα 90.000 ευρώ με καλύτερους όρους (ύψος δόσης, επιμήκυνση) και τα υπόλοιπα 60.000 ευρώ «παγώνουν» -χωρίς εκτοκισμό- έως και 15 έτη. Εάν ο δανειολήπτης είναι συνεπής, κάθε τέλος του χρόνου παίρνει -ανάλογα πάντα με την οικονομική του κατάσταση- «κούρεμα» ενός ποσοστού από 4% έως και 8% στο

**ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ
ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ****ΑΦΟΡΑ****200.000****δανειολήπτες**
που δηλώνουν αδυναμία**ΡΥΘΜΙΣΗ****Split and Balance:**

Σπάσιμο δανείου σε δύο μέρη

Το μέρος που παγώνει
αποπληρώνεται στο τέλος
της περιόδου

Δεν προβλέπεται κούρεμα

Επίσης δίνεται:

Επιμήκυνση έως και 15-20 έτη

Μείωση του επιτοκίου έως και 1%Μείωση δόσης ανάλογα
με το διαθέσιμο εισόδημα

Επιμήκυνση της αποπληρωμής του δανείου έως και 20 χρόνια προβλέπεται όταν τα εισοδήματα του δανειολήπτη έχουν μεν πληγεί, ωστόσο υφίστανται

«παγωμένο» ποσό. Στο τέλος της περιόδου, αν δεν έχουν αποκατασταθεί τα εισοδήματά του μπορεί να διαγραφεί όλο το «παγωμένο» μέρος του δανείου. Η διαγραφή του «παγωμένου» ποσού θεωρείται βέβαιη στα δάνεια που έχουν καταγγεληθεί (σ.σ.: αφορά περίπου 50.000 δανειολήπτες).

▶ Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν διαθέτει εισόδημα και κανένα άλλο ακίνητο, υπάρχουν οι οριστικές λύσεις διευθέτησης, όπως η εθελοντική παράδοση του ακινήτου στην τράπεζα και η πώληση του ακινήτου.

ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Η βεντάλια των ρυθμίσεων που δίνουν οι τράπεζες είναι διαφορετική για περίπου 200.000 δανειολήπτες, οι οποίοι αδυνα-

τούν να πληρώσουν τις δόσεις τους, ωστόσο διαθέτουν εισόδημα ή έχουν και ακίνητη περιουσία. Στη συγκεκριμένη κατηγορία δεν προβλέπεται «κούρεμα» της οφειλής, τουλάχιστον όχι στην αρχική συμφωνία ρύθμισης. Αν στο μέλλον αλλάξουν επί τα χείρω τα οικονομικά δεδομένα των εν λόγω δανειοληπτών, θα γίνει επανεξέταση της ρύθμισης σε νέα βάση. Οι μακροχρόνιες ρυθμίσεις για τη συγκεκριμένη ομάδα δανειοληπτών είναι οι εξής:

▶ Διαχωρισμός οφειλής (Split and Balance): Δεν προβλέπεται «κούρεμα». Το δάνειο σπάει σε δύο μέρη, ανάλογα με το τι ποσοστό του μπορεί να εξυπηρετήσει ο δανειολήπτης με βάση τα εισοδήματά του και την έξτρα ακίνητη περιουσία που διαθέτει. Το ένα μέρος εξοφλείται κανονικά, το άλλο «παγώνει» από 3 έως και 5 χρόνια, οπότε και γίνεται επανεξέταση της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη. Το τι θα γίνει και πώς θα αποπληρωθεί το «παγωμένο» κομμάτι συμφωνείται εξαρχώς μεταξύ του δανειολήπτη και της τράπεζας. Στην περίπτωση που διαθέτει άλλα ακίνητα, θα κληθεί να πουλήσει κάποιο από αυτά για να το αποπληρώσει.

▶ Επιμήκυνση της αποπληρωμής του δανείου έως και 20 χρόνια. Προβλέπεται όταν τα εισοδήματα του δανειολήπτη έχουν μεν πληγεί, ωστόσο υφίστανται. Επίσης, δίνεται σε δανειολήπτες που μπορούν να αποδείξουν ότι η επιχείρησή τους στην οποία εργάζονται καθυστερεί να τους πληρώσει και έχει μείνει πίσω κάποιους μήνες στην καταβολή της μισθοδοσίας. Συνδυαστικά με την επιμήκυνση, οι εν λόγω ρυθμίσεις προβλέπουν μείωση της μηνιαίας δόσης, μείωση του επιτοκίου και περίοδο χάριτος, ανάλογα πάντα με τα οικονομικά στοιχεία του δανειολήπτη.

ΤΡΙΤΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Αμέσως μετά την ψήφιση του πολυνομοσχεδίου από τη Βουλή με τα προσαρμοσμένα της τέταρτης αξιολόγησης, στα οποία περιλαμβάνονται οι ριζικές αλλαγές στις προστατευτικές διατάξεις του νόμου Κατσέλη (σ.σ.: για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά), οι τράπεζες θα ανακοινώσουν γενναία ρύθμιση που θα αφορά όσους έχουν ενταχθεί στον νόμο, ωστόσο δεν έχει ακόμη ληφθεί απόφαση από το δικαστήριο. Η ρύθμιση προβλέπει «κούρεμα» έως και 60%-70% -ανάλογα με την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη- και θα είναι κατά τα πρότυπα των αποφάσεων που εκδίδουν έως τώρα τα δικαστήρια για τους συγκεκριμένους δανειολήπτες. Στον νόμο έχουν ενταχθεί 160.000 δανειολήπτες, εκ των οποίων οι 115.000 χρωστούν σε περισσότερες από δύο τράπεζες, και οι υπόλοιποι 45.000 σε μία μόνο τράπεζα. Για τους 115.000 οι τράπεζες έχουν ετοιμάσει κοινή ρύθμιση αντιμετώπισης του συνόλου του δανεισμού τους, ενώ για τους υπόλοιπους η ρύθμιση θα είναι διμερής με την τράπεζα.

**Χρόνος**

Από τα 22 δισ. ευρώ μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, περίπου 9 δισ. ευρώ ανήκουν σε 100.000 δανειολήπτες. Τα μισά από αυτά τα δάνεια δεν εξυπηρετούνται πάνω από έναν χρόνο και τα υπόλοιπα είτε παρουσιάζουν σημαντική επιδείνωση στην καθυστέρηση (πάνω από 6 μήνες), είτε έχουν ρυθμιστεί και απορρυθμίζονται εκ νέου

Κούρεμα

Η βεντάλια των ρυθμίσεων που δίνουν οι τράπεζες είναι διαφορετική για περίπου 200.000 δανειολήπτες, οι οποίοι αδυνατούν να πληρώσουν τις δόσεις τους, ωστόσο διαθέτουν εισόδημα ή έχουν και ακίνητη περιουσία. Στη συγκεκριμένη κατηγορία δεν προβλέπεται «κούρεμα» της οφειλής, τουλάχιστον όχι στην αρχική συμφωνία ρύθμισης

ΕΛΕΓΧΟΙ**«Μαστίγιο» στους
μπαταχτσήδες**

ΤΗΝ ΙΔΙΑ στιγμή που οι τράπεζες -κατόπιν και σχετικών πιέσεων από τις εποπτικές Αρχές- ξεκινούν τις ουσιαστικές και μακροχρόνιες ρυθμίσεις στο κομμάτι των στεγαστικών δανείων, σφίγγουν τα λουριά ως προς τον έλεγχο των δανειοληπτών, με στόχο να σταματήσουν το «πανηγύρι» των κατά συνείδηση κακοπληρωτών, όσων δηλαδή έχουν και δεν πληρώνουν. Ασφαλείς πληροφορίες της Realmoney αναφέρουν ότι οι τράπεζες περνούν από κόκκινο χιλιάδες δανειολήπτες, για τους οποίους υπάρχουν σοβαρές εν-



δείξεις ότι προχώρησαν στη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας τους σε συγγενείς (τέκνα κ.λπ.) και τρίτους και αμέσως μετά «κοκκίνισαν» το δάνειό τους με σκοπό να πάρουν γενναία ρύθμιση και «κούρεμα» μέρους της οφειλής.

Όλα στο φως

Η σύνδεση των τραπεζών με το TAXIS, στο αρχείο του οποίου μπορεί να βρει μια τράπεζα την περιουσιακή κατάσταση των δανειοληπτών σε βάθος χρόνων, αποτελεί το όπλο των τραπεζών για το «ξετρίπωμα» των στρατηγικών κακοπληρωτών. Τραπεζικές πηγές εκτιμούν ότι περίπου 50.000 δανειολήπτες στεγαστικών δανείων που χρωστούν πάνω από 5 δισ. ευρώ είναι κατά συνείδηση μπαταχτσήδες. Το μέτρο αυτό, σε συνδυασμό με την άρση του τραπεζικού απορρήτου για όσους έχουν ενταχθεί στις προστατευτικές διατάξεις του νόμου Κατσέλη, σφίγγει έτι περαιτέρω τον κλοιό του ελέγχου και αναμένεται να φέρει στο γκισέ των τραπεζών, με σκοπό την κανονική -εκτός ρύθμισης- αποπληρωμή του στεγαστικού τους δανείου, πάνω από 70.000 δανειολήπτες.

