

Αθήνα, 9 Μαΐου 2018

Προς Ένωση Ελληνικών Τραπεζών

Υπόψη Προέδρου κ. Ν. Καραμούζη

Θέμα: Πρόταση για την αναδιάρθρωση στεγαστικών δανείων χαμηλής οφειλής, με τρόπο ενιαίο, διαφανή και γρήγορο.

Κύριε Πρόεδρε,

Όπως γνωρίζετε καλύτερα από εμάς, η υπερχρέωση των ελληνικών νοικοκυριών συνιστά οξύ κοινωνικό πρόβλημα, συναρτώμενο με το εξαιρετικά κρίσιμο και επείγον ζήτημα της εξυγίανσης των δανειακών χαρτοφυλακίων των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Σύμφωνα με τα δημοσιευθέντα στοιχεία, στα τέλη του 2017 τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (ΜΕΑ) των δανειακών χαρτοφυλακίων των πιστωτικών ιδρυμάτων ανέρχονταν στα 94,4 δις.€. Το δε μερίδιο των στεγαστικών ΜΕΑ (27,6 δις.€) είχε αυξηθεί από 26,2% τον Ιούνιο 2016 σε 29,2% το Δεκέμβριο 2017. Επιπροσθέτως, τα στεγαστικά δάνεια είναι η μόνη κατηγορία ΜΕΑ, όπου παρατηρείται στασιμότητα του συνολικού υπολοίπου αντί μείωσης.

Η διαχείριση του στεγαστικού χαρτοφυλακίου ΜΕΑ είναι, αναμφίβολα, πολύπλοκο και δυσεπίλυτο ζήτημα. Η κατοικία αποτελεί ευαίσθητο κοινωνικό αγαθό, μεγάλο πλήθος στεγαστικών δανείων τελούν υπό δικαστική προστασία και η πώληση των στεγαστικών δανείων είναι κεφαλαιακά επιζήμια -μεγάλη απόσταση μεταξύ των τιμών στη δευτερογενή αγορά και του ύψους των προβλέψεων που έχουν αναληφθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Η γενναία αναδιάρθρωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στεγαστικής πίστης είναι ο αποτελεσματικότερος τρόπος μείωσης των ΜΕΑ. Λύση αμοιβαία επωφελής για δανειολήπτες και πιστωτικά ιδρύματα και με πολλαπλασιαστικά οφέλη για την οικονομία και την κοινωνία.

Στην κατεύθυνση αυτή, ο Κύκλος Ιδεών για την Εθνική Ανασυγκρότηση επεξεργάστηκε και καταθέτει για αξιολόγηση προς την Ένωση Ελληνικών Τραπεζών

και μέσω αυτής προς τα μέλη της, πρόταση για **ενιαία, τυποποιημένη, μαζική, διαφανή και γενναία αναδιάρθρωση των στεγαστικών δανείων χαμηλής οφειλής**, με απώτερο στόχο την ταχεία και αποτελεσματική μείωση των στεγαστικών ΜΕΑ, κατά τρόπον κοινωνικά ευαίσθητο και οικονομικά παραγωγικό.

Λαμβάνοντας υπόψιν ότι:

- Η πλειονότητα των δανειοληπτών μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων οφείλει ποσά που θα μπορούσαν εύκολα να καταστούν διαχειρίσιμα στο πλαίσιο χαμηλότοκης μακροχρόνιας ρύθμισης. (Περισσότερα από τα μισά μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά έχουν υπόλοιπο οφειλής < 50.000€.)
- Όταν δανειολήπτης με χαμηλό υπόλοιπο οφειλής διακινδυνεύει την κυριότητα ακινήτου υψηλότερης εμπορικής αξίας, αυτό κατά τεκμήριο υποδηλώνει αδυναμία, όχι δόλο. Άρα, οι δανειολήπτες μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων χαμηλού υπολοίπου οφειλής, κατά κανόνα, δεν είναι στρατηγικοί κακοπληρωτές.
- Η διευκόλυνση των μικρο-οφειλετών, προκειμένου να διασώσουν την κατοικία τους, είναι κοινωνικά κρίσιμη και οικονομικά επωφελής.
- Μια επιτυχής αναδιάρθρωση των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων θα υπηρετήσει πολλαπλά και άμεσα την εξυγίανση των δανειακών χαρτοφυλακίων και την κεφαλαιακή επάρκεια των πιστωτικών ιδρυμάτων, επ' ωφελεία και της εθνικής οικονομίας.
- Ήδη τα πιστωτικά ιδρύματα απευθύνουν προτάσεις μακροχρόνιας γενναίας αναδιάρθρωσης στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

Προτείνουμε τη δημιουργία ενός μαζικού, τυποποιημένου προϊόντος αναδιάρθρωσης μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων.

Συγκεκριμένα, προτείνουμε οι 4 συστημικές τράπεζες σε συνεργασία με έναν κρατικό φορέα (π.χ. ο ΟΕΚ/ΟΑΕΔ) να δημιουργήσουν ένα μαζικό τυποποιημένο προϊόν αναδιάρθρωσης μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων με τα εξής χαρακτηριστικά:

- A) διάρκεια 25 έτη,
- B) επιτόκιο Euribor μηνός + 1%.
- Γ) διαγραφή εξωλογιστικών τόκων,
- Δ) επιδοτούμενο επιτόκιο από τον ΟΕΚ για 6-9 έτη,

Το προϊόν αναδιάρθρωσης θα έχει χαρακτήρα δημόσιας προσφοράς. Κάθε δανειολήπτης στεγαστικού με χαμηλό υπόλοιπο οφειλής, που έπαυσε να εξυπηρετείται πριν την 31/12/2016, θα μπορεί να προσέλθει στην τράπεζά του και να αναδιαρθρώσει το στεγαστικό του με τους ως άνω περιγραφόμενους όρους. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα μπορούσαν να εισάγουν επιπλέον κριτήρια επιλεξιμότητας

(εισοδηματικά, περιουσιακά) πέραν του χαμηλού υπολοίπου οφειλής. Τα κριτήρια θα πρέπει να είναι απλά, βασισμένα σε αντικειμενικά δεδομένα, ώστε κάθε δανειολήπτης να γνωρίζει αμέσως αν είναι επιλέξιμος. Αντίστοιχα, η επιδότηση του επιτοκίου από το κράτος θα μπορούσε να δίδεται υπό προϋποθέσεις, π.χ. ο δανειολήπτης να πληρεί τα κριτήρια επιλεξιμότητας του νόμου Κατσέλη.

Θα τεθεί εύλογος χρονικός περιορισμός, το προϊόν-ρύθμιση θα είναι διαθέσιμο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (π.χ. έξι μήνες) ώστε να υπάρχει κίνητρο για ταχεία απόκριση από την μεριά των δανειοληπτών.

Η ρύθμιση θα είναι αναστρέψιμη. Η ακύρωσή της, εφόσον ο δανειολήπτης δεν ανταποκριθεί σε περισσότερες από δύο συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις, θα προσφέρει ισχυρό κίνητρο συστηματικής συνέπειας στην εξυπηρέτηση της ρυθμισμένης οφειλής.

Οι ως άνω όροι της ενιαίας τυποποιημένης ρύθμισης είναι προφανώς ενδεικτικοί, η εξειδίκευσή τους θα προκύψει από διαβούλευση μεταξύ των 4 συστημικών τραπεζών ώστε το σχήμα να είναι τραπεζικά ορθολογικό και νομικά καλά επεξεργασμένο. Σε συνεννόηση βεβαίως με την ΤτΕ, το ΤΧΣ, την ΕΚΤ και κυρίως τον SSM και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ώστε να μη τίθενται ζητήματα ανταγωνισμού και κρατικών ενισχύσεων.

Θα συμφωνείτε -είμαστε βέβαιοι- ότι είναι σημαντικό να μην εκπέμψουν οι τράπεζες το μήνυμα ότι αντιμετωπίζουν τις επιχειρήσεις πιο ευνοϊκά από τα αδύναμα νοικοκυριά. Δεδομένου, μάλιστα, ότι τα στεγαστικά δάνεια χαμηλού υπολοίπου οφειλής και χαμηλού LTV είναι δάνεια με πολύ υψηλή εξασφάλιση και άρα χαμηλού κινδύνου.

Με τον τρόπο αυτό:

- i. Στα δάνεια χαμηλής οφειλής θα αντιστοιχεί πολύ χαμηλή, διαχειρίσιμη μηνιαία δόση.
- ii. Τα αδύναμα νοικοκυριά θα διευκολυνθούν να διασώσουν την κατοικία τους, αποκτώντας κίνητρο και τη δυνατότητα να καταστήσουν τα δάνειά τους ενήμερα, χωρίς επιβάρυνση των φορολογουμένων.
- iii. Με ευρεία δημοσιότητα και υπό την πίεση του χρονικού περιορισμού θα υπάρξει ταχεία και μαζική εξυγίανση μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων με άμεσο όφελος για τους εποπτικούς δείκτες των πιστωτικών ιδρυμάτων.
- iv. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα αναβαθμιστούν στη συνείδηση της κοινωνίας ως κοινωνικά υπεύθυνοι οργανισμοί, αρωγοί και χρηματοδότες των νοικοκυριών και της οικονομίας.

Πέραν των ελκυστικών χρηματοοικονομικών χαρακτηριστικών που πρέπει να διαθέτει μια πρόταση αναδιάρθρωσης είναι κρίσιμο να είναι τυποποιημένη και διαφανής, με χαρακτήρα δημόσιας προσφοράς. Έτσι θα προσλάβει μεγαλύτερο

κύρος και αξιοπιστία, για να κερδίσει την εμπιστοσύνη του δανειολήπτη. Διότι σήμερα, ο δανειολήπτης διστάζει να αποδεχτεί ακόμη και μια συμφέρουσα εξατομικευμένη πρόταση αναδιάρθρωσης του δανείου του προτιμώντας, λόγω μειωμένης εμπιστοσύνης, την παραμονή στο «ασφαλές» λιμάνι του λεγόμενου νόμου Κατσέλη, ακόμη και όταν αυτή δεν ευνοεί το συμφέρον του.

Αναγκαία, επίσης, είναι η συμμετοχή της Πολιτείας μέσω της επιδότησης του επιτοκίου. Κυρίως για να προσδώσει κρατική υπόσταση στη ρύθμιση και δευτερευόντως για να την καταστήσει πιο ελκυστική χρηματοοικονομικά. Υπενθυμίζουμε ότι προγράμματα επιδότησης επιτοκίου στεγαστικών δανείων σε συνεργασία με πιστωτικά ιδρύματα υπήρχαν προ κρίσης, ενώ δεν υπάρχουν σήμερα, που η αρωγή του κράτους είναι πολύ περισσότερο αναγκαία και επιβεβλημένη. Όσο για τη χρηματοδότηση, ενδεικτικά και μόνον αναφέρουμε ότι το απαιτούμενο ποσόν για την ετήσια επιδότηση του επιτοκίου στο ως άνω περιγραφόμενο προϊόν είναι πολύ χαμηλότερο από τις ετήσιες εισφορές των εργαζομένων υπέρ ΟΕΚ (Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας). Για όσους δανειολήπτες δεν υπάγονται στο πεδίο αρμοδιότητας του ΟΑΕΔ / ΟΕΚ, θα μπορούσε να προβλεφθεί η ad hoc επέκταση της αρμοδιότητας του οργανισμού χωρίς να διατίθενται πόροι που προέρχονται από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών στον ΟΑΕΔ / ΟΕΚ.

Στα ίδια πρότυπα θα μπορούσε να αναπτυχθεί αντίστοιχο τυποποιημένο προϊόν αναδιάρθρωσης και για τα μη εξυπηρετούμενα επαγγελματικά δάνεια χαμηλού υπολοίπου οφειλής. Πρόκειται για τη 2η πολυπληθέστερη κατηγορία δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις (συνήθως οικιστικά ακίνητα), η πλειονότητα των οποίων είναι, επίσης, δάνεια με χαμηλό υπόλοιπο οφειλής.

Ανεξαρτήτως, πάντως, της συμμετοχής της Πολιτείας, η προτεινόμενη ρύθμιση είναι επωφελής για τους δανειολήπτες και τα πιστωτικά ιδρύματα, για την οικονομία και την κοινωνία και ο Κύκλος Ιδεών τη θέτει υπόψη σας ώστε τα πιστωτικά ιδρύματα, αν συμφωνήσουν, να αναλάβουν την πρωτοβουλία.

Με εκτίμηση

Για τον Κύκλο Ιδεών

Πέτρος Καβάσαλης, πρόεδρος ΔΣ

Γιώργος Στρατόπουλος