



Εφιάλτη για εκατομμύρια νοικοκυριά και τσουνάμι στην κτηματαγορά θα φέρει το σχέδιο της τρόικας να αρθεί η απαγόρευση στους πλειστηριασμούς ακινήτων από τις τράπεζες για να πέσουν οι τιμές στην κτηματαγορά.

Σύμφωνα με πληροφορίες, ήδη ασκούνται πιέσεις από την πλευρά της τρόικας ώστε να επιτραπούν εκ νέου οι πλειστηριασμοί ακινήτων, ακόμα και για μικρά ποσά οφειλών από δάνεια. Δεδομένου ότι σήμερα υπάρχουν περισσότερα από 100.000 ακίνητα προς πλειστηριασμό, αν βγουν μαζικά προς πώληση στην αγορά αναμένεται να οδηγήσουν σε ραγδαία πτώση των τιμών φέρνοντας επίσης μεγάλες ανατροπές στην κτηματαγορά. Από την πλευρά τους τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, για να αντιμετωπίσουν την κατάσταση αυτή, σχεδιάζουν να ρίξουν στην αγορά νέα μοντέλα δανείων που θα έχουν όμως έναν κοινό παρανομαστή: ο δανειολήπτης θα πληρώνει «για μια ζωή». Αυτή τη στιγμή απαγορεύονται μέχρι το τέλος του 2012 οι πλειστηριασμοί ακινήτων από τις τράπεζες για ποσά οφειλών έως 200.000 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι ουσιαστικά δεν βγαίνουν στο σφυρί σπίτια για χρέη από στεγαστικά δάνεια.

Η τρόικα δεν θέλει να δοθεί νέα παράταση, εξέλιξη που – αν τελικά συμβεί – σημαίνει ότι από την αρχή του 2013 θα αρχίσουν να βγαίνουν στον πλειστηριασμό ακίνητα κάθε είδους με ιδιαίτερα χαμηλή τιμή πρώτης προσφοράς. Το σενάριο αυτό είναι εφιαλτικό, όχι μόνο για εκείνους που δεν μπορούν να αποπληρώσουν τις οφειλές τους αλλά και για τους συνεπείς δανειολήπτες και τις ίδιες τις τράπεζες. Όπως εξηγούν τραπεζικά στελέχη, αν αυτή τη στιγμή βγουν στην αγορά περίπου 100.000 ακίνητα, η τιμή τους θα καταρρεύσει συμπαρασύροντας μαζί τους ολόκληρη την κτηματαγορά. Και αυτό γιατί η τιμή πρώτης προσφοράς στον πλειστηριασμό είναι πολύ χαμηλότερη ακόμη και από την αντικειμενική αξία ενώ η ούτως ή άλλως χαμηλή ζήτηση δεν επαρκεί για να καλύψει τον μεγάλο αριθμό ακινήτων που θα διατεθούν. Το γεγονός αυτό, με τη σειρά του, θα προκαλέσει ντόμινο στο

σύνολο που έχουν δεσμευμένα οι τράπεζες αλλά και στην αξία των διαμερισμάτων που έχουν τα νοικοκυριά.

Κατά συνέπεια, αφού οι τιμές θα προσγειωθούν στα νέα, χαμηλότερα επίπεδα, δημιουργείται το εξής παράδοξο και εφιαλτικό δεδομένο: από τη μία η αξία της προσημείωσης που έχει γίνει για αγορά ακινήτων με στεγαστικό δάνειο θα είναι υψηλότερη από την πραγματική αξία και, από την άλλη, τα στεγαστικά δάνεια που ήδη έχουν τιτλοποιηθεί στο παρελθόν οι ελληνικές τράπεζες θα έχουν ως εγγύηση ακίνητα με αξία σαφώς μικρότερη από το ύψος της τιτλοποίησης.

Αυτό σημαίνει ότι, πλέον, θα είναι ασύμφορο για τους δανειολήπτες να συνεχίσουν να πληρώνουν το στεγαστικό τους αφού το υπόλοιπο του χρέους τους θα είναι σαφώς υψηλότερο σε σχέση με τη συνολική αξία του ακινήτου τους. Η εξέλιξη αυτή, με τη σειρά της, δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο νέων επισφαλειών, οι οποίες θα πιέσουν ακόμη περισσότερο τις τιμές των ακινήτων. Το σενάριο αυτό έχει ήδη γίνει πραγματικότητα στις Ηνωμένες Πολιτείες – με την κρίση των ενυπόθηκων δανείων μειωμένης εξασφάλισης – αλλά και στην Ισπανία, όπου οδήγησε στο σκάσιμο της φούσκας των ακινήτων. Όσο για την Ελλάδα, ενδεικτικό είναι ότι με βάση τα τελευταία δεδομένα της Τραπεζικής της Ελλάδος, τον Σεπτέμβριο του 2011 η συνολική αξία των «κόκκινων» στεγαστικών δανείων ήταν σχεδόν 12 δισ. ευρώ ενώ σήμερα υπολογίζεται ότι ξεπερνά τα 15 δισ. ευρώ.

Η απάντηση των τραπεζών.

Προκειμένου λοιπόν να απαλλαγούν από αυτό το εφιαλτικό ντόμινο επιπτώσεων αλλά και να αποφύγουν την κοινωνική έκρηξη που θα φέρουν οι μαζικοί πλειστηριασμοί, οι τράπεζες – σε συνεννόηση με την τρόικα – εξετάζουν μια σειρά από σενάρια. Στόχος τους είναι να μειώσουν όσο το δυνατόν τις επισφάλειες στα στεγαστικά δάνεια και παράλληλα να απαλλαγούν από τα χιλιάδες ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους, χωρίς όμως να προκαλέσουν κοινωνική αναταραχή μέσα από μαζικές κατασχέσεις αλλά ούτε και να οδηγήσουν στα τάρταρα τις τιμές των σπιτιών. Αυτή τη στιγμή, σύμφωνα με τραπεζικές πηγές εξετάζονται βασικά μοντέλα μετατροπής των δανείων, τα οποία εξασφαλίζουν τις τράπεζες και παράλληλα αποσοβούν το κραχ στην κτηματαγορά. Και στις δύο περιπτώσεις όμως το ακίνητο περνάει ουσιαστικά στην τράπεζα ενώ ο δανειολήπτης πληρώνει για μια ζωή.

- Το πρώτο βασίζεται στο βρετανικό μοντέλο και προβλέπει αύξηση της μέγιστης διάρκειας των δανείων από τα 40 χρόνια σήμερα στα 99. Με τον τρόπο αυτόν μειώνεται

αισθητά η δόση του δανείου, φτάνοντας στα επίπεδα του ενοικίου που θα πλήρωνε ούτως ή άλλως κάποιος για ένα σπίτι αντίστοιχης αξίας. Μάλιστα, οι τράπεζες θα δίνουν τη δυνατότητα στους πελάτες τους να μειώνουν τη διάρκεια του δανείου ή να το αποπληρώνουν χωρίς ποινή, στην περίπτωση που βελτιωθούν τα οικονομικά τους. Εναλλακτική λύση είναι τα δάνεια αποπληρωμής μόνο τόκων, στα οποία οι πελάτες των τραπεζών δεν εξοφλούν το κεφάλαιο, αλλά μόνο τις επιβαρύνσεις από το επιτόκιο, με αποτέλεσμα η δόση να μειώνεται. Αντίστοιχα, και σε αυτή την περίπτωση, θα μπορούν να αποπληρώσουν μέρος ή και όλο το κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσουν την κυριότητα του ακινήτου.

- Το δεύτερο μοντέλο προβλέπει ότι οι τράπεζες θα παίρνουν την κυριότητα των σπιτιών που θα έβγαιναν προς πλειστηριασμό αλλά θα επιτρέπουν στους σημερινούς ιδιοκτήτες να μείνουν σε αυτά πληρώνοντας ενοίκιο. Οι συμβάσεις ενοικίασης θα είναι πολυετείς, το δε ενοίκιο σημαντικά χαμηλότερο από τη δόση του δανείου, ενδεχομένως δε και από τα ενοίκια που «τρέχουν» στην αγορά σήμερα. Σύμφωνα με μια εκδοχή του σχεδίου, οι σημερινοί ιδιοκτήτες, αν είναι συνεπείς, θα μπορούν έπειτα από κάποια χρόνια να επαναγοράσουν το ακίνητο σε συμβολική τιμή, όπως γίνεται στις συμβάσεις leasing.

ΤΑ ΝΕΑ