

Προστασία πρώτης κατοικίας: Με ποια κριτήρια;

Η εφαρμογή του "Περί μεταβιβάσεων και υποθηκεύσεων" Νόμου έχει συνδεθεί με την αναστολή των εκποιήσεων ακινήτων δανειοληπτών, θέμα που αφορά την πρώτη (κύρια) κατοικία. Η συζήτηση για οποιαδήποτε πιθανή, έστω και βραχυπρόθεσμη, ρύθμιση του θέματος αυτού θα πρέπει να βασίζεται σε σαφή, ξεκάθαρα, συγκεκριμένα και αντικειμενικά κριτήρια. Και αυτό, αφενός για να διαχωριστούν οι περιπτώσεις φυσικών προσώπων που πραγματικά αντιμετωπίζουν δυσκολία στην αποπληρωμή των δανείων τους, από εκείνες των δανειοληπτών που στρατηγικά επιλέγουν να μην αποπληρώνουν τα δάνεια τους, και αφετέρου για να εξαιρεθεί ή να περιοριστεί στο ελάχιστο το πρόβλημα του "ηθικού κινδύνου", όπου ο δανειολήπτης επιλέγει συνειδητά να μεταφέρει το βάρος της εξόφλησης των υποχρεώσεων του είτε στη τράπεζα (μέτοχοι, καταθέτες), είτε στους συνεπείς δανειολήπτες, είτε στους φορολογούμενους, χωρίς οποιεσδήποτε επιπτώσεις για τον ίδιο.

Συνεπώς, το θέμα της προστασίας της πρώτης κατοικίας δεν είναι ούτε απλό ούτε εύκολο. Το ζητούμενο είναι που θα χαραχθεί η "γραμμή", ποια κριτήρια θα πρέπει να πληρούνται και με βάση ποια αποδεικτικά στοιχεία θα καταδεικνύεται η φερεγγυότητα ή η αδυναμία κάποιου δανειολήπτη να αποπληρώνει τις οφειλές του.

Χαρακτηριστικά τίθενται αναφέρουμε τέσσερα σοβαρά ερωτήματα:

- Πρώτο: Ποια θα πρέπει να είναι η μέγιστη αξία του ακινήτου που χρησιμοποιείται ως πρώτη κατοικία και πως θα καθορίζεται αυτή η αξία; Η μέγιστη αξία (π.χ €200.000) θα πρέπει να αποφασιστεί στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων (π.χ αριθμός μελών οικογένειας), ενώ ο τρόπος καθορισμού της αξίας θα πρέπει να τυγχάνει ξεκάθαρης διευκρίνισης (π.χ τρέχουσα αξία βάσει εκτίμησης από επαγγελματία εκτιμητή).
- Δεύτερο: Θα λαμβάνεται υπόψη το ετήσιο εισόδημα του δανειολήπτη ή/και της οικογένειας; Είναι σημαντικό να καθοριστεί συγκεκριμένο ελάχιστο ετήσιο εισόδημα, ούτως ώστε να αποκλειστούν περιπτώσεις δανειοληπτών που ενώ έχουν την οικονομική δυνατότητα (υψηλό εισόδημα) στρατηγικά επιλέγουν να μην αποπληρώνουν το δάνειο τους.
- Τρίτο: Θα λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε κινητή περιουσία (καταθέσεις, ομόλογα, μετοχές) ή άλλη ακίνητη περιουσία του δανειολήπτη ή/και της οικογένειας, είτε στην Κύπρο, είτε στο εξωτερικό, και εάν ναι μέχρι ποιού ποσού; Είναι αποδεδειγμένο ότι υπάρχουν φυσικά πρόσωπα που ενώ έχουν την οικονομική δυνατότητα, διατηρούν καταθέσεις και είναι ιδιοκτήτες άλλης ακίνητης περιουσίας, στρατηγικά επιλέγουν να μην αποπληρώνουν τα δάνεια τους.
- Τέταρτο: Ποια θα είναι η χρονική διάρκεια κατά την οποία θα τυγχάνει προστασίας η πρώτη κατοικία και ποιες υποχρεώσεις θα αναλαμβάνει ο

δανειολήπτης κατά το χρόνο προστασίας; Θα πρέπει να διευκρινιστεί με συγκεκριμένα κριτήρια κατά πόσο θα αναστέλλεται η υποχρέωση του δανειολήπτη να καταβάλλει οποιαδήποτε δόση προς την τράπεζα ή κατά πόσο θα είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει έστω κάποιο ελάχιστο ποσό μηνιαίας δόσης έναντι του δανείου (π.χ καταβολή μόνο των τόκων). Επίσης, είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε αύξηση στα εισοδήματα του δανειολήπτη κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος στο οποίο θα τυγχάνει προστασίας η πρώτη κατοικία, ώστε να υποχρεώνεται να καταβάλλει αυξημένη δόση προς την τράπεζα για σκοπούς αποπληρωμής του δανείου του.

Όλα τα πιο πάνω ζητήματα και ερωτήματα είναι εξαιρετικά σημαντικό να ληφθούν υπόψη και να τύχουν ξεκάθαρης διευκρίνισης. Αφενός, για να μπορέσουν οι τράπεζες να μελετήσουν τις επιπτώσεις μιας τέτοιας νομοθεσίας και να υπολογίσουν τον επερχόμενο αντίκτυπο στα κεφάλαια, τις προβλέψεις, τη ρευστότητα και την κερδοφορία τους. Αφετέρου, και εξίσου σημαντικό, για να περιοριστεί στο ελάχιστο η δυνατότητα κάποιου δανειολήπτη να επιλέγει στρατηγικά να μην αποπληρώνει τις υποχρεώσεις του, ενώ έχει την οικονομική ευχέρεια ή/και τα περιουσιακά στοιχεία για να το πράττει. Το ζήτημα του "ηθικού κινδύνου" είναι ιδιαίτερα σημαντικό, ώστε στο τέλος της ημέρας να μην κληθεί είτε ο δανειολήπτης που είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του, είτε ο φορολογούμενος, είτε ο μέτοχος/καταθέτης της τράπεζας να επωμιστεί οποιοδήποτε βάρος.

Μιχάλης Κρονίδης
Πρώτος Ανώτερος Λειτουργός
Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου