



Με την κρίση χρέους στην Ευρωζώνη να αφορά, σε ένα βαθμό και το τραπεζικό σύστημα, που λειτούργησε ανεξέλεγκτα τα προηγούμενα χρόνια, όπως αποδεικνύει η περίπτωση της Ισπανίας, θα πρέπει να θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι ο τρόπος λήψης στεγαστικών δανείων θα αλλάξει άρδην στο μέλλον, εν όψει μάλιστα και της πιθανής τραπεζικής ένωσης στην Ευρωζώνη. Ήδη, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ενέκρινε την προηγούμενη εβδομάδα νέους κανόνες για τους αγοραστές κατοικίας, που επιδιώκουν να λάβουν τραπεζική χρηματοδότηση.

Εμφαση δίνεται στην ανάγκη επαρκούς πληροφόρησης των δανειοληπτών, προτού αιτηθούν στεγαστικό δάνειο. Επίσης, στόχος των εν λόγω κανόνων είναι ο κάθε δανειολήπτης να λαμβάνει στεγαστικό, το οποίο να είναι προσαρμοσμένο στις ανάγκες του, αφού προηγουμένως έχει αξιολογηθεί σωστά η πιστοληπτική του ικανότητα. Επιπλέον, οι αγοραστές κατοικιών, οι οποίοι εκδηλώνουν αδυναμία αποπληρωμής του δανείου, θα είναι καλύτερα προστατευμένοι απέναντι στην κατάσχεση της περιουσίας τους. Ασφαλώς, στο επίκεντρο θα βρεθεί και το τραπεζικό σύστημα, η εποπτεία του οποίου αναμένεται να γίνει πιο αυστηρή, ώστε να αποφεύγεται η ανεύθυνη δανειοδότηση, που σήμερα απειλεί την ισπανική οικονομία και προ ολίγων ετών προκάλεσε την κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, αρχής γενομένης από τις ΗΠΑ.

Προς το παρόν, παρά το γεγονός ότι τα επισφαλή στεγαστικά δάνεια έχουν αυξηθεί σημαντικά και στην Ελλάδα, το κραχ έχει αποφευχθεί. Ωστόσο, τα προβλήματα διογκώνονται καθημερινά, παρά τις συνεχείς αναχρηματοδοτήσεις δανείων στις οποίες προχωρούν τους τελευταίους μήνες οι ελληνικές τράπεζες. Αιτία είναι η αύξηση της ανεργίας, η οποία θέτει εν αμφιβόλω τη δυνατότητα αποπληρωμής στεγαστικών από νοικοκυριά που στο παρελθόν δεν αντιμετώπιζαν ιδιαίτερο οικονομικό πρόβλημα. Ταυτόχρονα, η κατακόρυφη άνοδος της φορολογίας εισοδημάτων και ακινήτων την τελευταία διετία, με αποκορύφωμα τα φετινά «ραβασάκια», έχει οδηγήσει πολλούς φορολογούμενους στην κατά προτεραιότητα πληρωμή της εφορίας (όπου μάλιστα αυτό είναι δυνατόν), αφήνοντας το στεγαστικό δάνειο σε δεύτερη μοίρα, ενδεχομένως προσδοκώντας και σε κάποιο «κούρεμα» στο μέλλον, ζήτημα που θίγουν εσχάτως και ορισμένοι πολιτικοί.

Προκειμένου να προλάβουν κάποιο τέτοιο ενδεχόμενο, στελέχη του τραπεζικού κλάδου μελετούν το τελευταίο διάστημα εναλλακτικά σενάρια, που θα τονώσουν την αγορά κατοικίας και θα παράσχουν και «ανάσα» σε υφιστάμενους δανειολήπτες που πληρούν ορισμένα κριτήρια. Συγκεκριμένα, γίνεται λόγος για εισαγωγή στεγαστικών δανείων διάρκειας ακόμα κι 100 ετών, κάτι που έχει εφαρμοστεί στο παρελθόν και στην Ιαπωνία και συγκεκριμένα κατά τα μέσα της δεκαετίας του 1990, όταν η αγορά ακινήτων αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα. Οπως εύλογα αντιλαμβάνεται κανείς, η έκδοση στεγαστικών δανείων διάρκειας ενός αιώνα έχει βασικό πλεονέκτημα τη χαμηλή μηνιαία δόση, λόγω ακριβώς της μεγάλης διάρκειας. Έτσι, με επιτόκιο 6%, η μηνιαία καταβολή για κάθε 100.000 ευρώ διαμορφώνεται σε περίπου 600 ευρώ. Το αρνητικό στοιχείο βέβαια είναι οι τόκοι, καθώς το επιτόκιο των εν λόγω δανείων θα είναι υψηλότερο, έναντι των υπολοίπων δανείων, λόγω ακριβώς του μεγαλύτερου κινδύνου που αναλαμβάνει η τράπεζα. Στο τέλος της περιόδου, οι τόκοι που τελικά πληρώνει ο δανειολήπτης είναι πενταπλάσιοι σε σχέση με το αρχικό κεφάλαιο, ενώ υπάρχει ο κίνδυνος οι κληρονόμοι του να μην έχουν τη δυνατότητα αποπληρωμής του, με αποτέλεσμα το ακίνητο να κατασχεθεί. Επίσης, σε περίπτωση που υπάρξει ανάγκη για γρήγορη ρευστοποίησή του, ο δανειολήπτης είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα υποστεί κεφαλαιακές απώλειες, καθώς τα πρώτα χρόνια εξόφλησης το μεγαλύτερο μέρος της δόσης αφορά τόκους.

Ανεξάρτητα από το αν τέτοια δάνεια θα βρουν τον δρόμο τους προς το λανσάρισμα, είναι σαφές ότι η αγορά στεγαστικών δανείων θα διαφοροποιηθεί άρδην. Οι ευρωβουλευτές έκαναν σαφές με το ψήφισμά τους ότι, εφεξής, οι ενδιαφερόμενοι δανειολήπτες θα πρέπει να διευκολύνονται στο να αντιληφθούν τις μακροπρόθεσμες οικονομικές συνέπειες ανάληψης ενός στεγαστικού, ενώ θα πρέπει επίσης να λαμβάνουν συγκριτικά στοιχεία για τα υπόλοιπα στεγαστικά δάνεια που είναι διαθέσιμα στην αγορά. Απώτερος στόχος είναι να προστατευτούν οι δανειολήπτες, τόσο από την ανευθυνότητα ορισμένων τραπεζών όσο και από τη δική τους λανθασμένη αντίληψη σχετικά με τις οικονομικές τους δυνατότητες. Στο πλαίσιο αυτό θα προβλέπεται και περίοδος δύο εβδομάδων από την υπογραφή ενός δανείου, κατά τη διάρκεια των οποίων οι δανειολήπτες θα μπορούν, εφόσον αλλάξουν γνώμη, να υπαναχωρήσουν και να ακυρώσουν την συμφωνία.

Σε ό,τι αφορά την προστασία από κατασχέσεις, τα μέλη του Ευρωκοινοβουλίου αναφέρουν ότι αν ο δανειολήπτης δεν έχει πλέον τη δυνατότητα αποπληρωμής, τότε η τράπεζα οφείλει να προβεί σε κάθε δυνατή κίνηση προκειμένου να τον διευκολύνει και να αντιμετωπίσει το ζήτημα, προτού βάλει μπρος τη διαδικασία της κατάσχεσης. Ταυτόχρονα, θεσπίζονται όροι ευελιξίας, ώστε να υπάρχει δυνατότητα προσαρμογής ενός δανείου, με βάση τις εκάστοτε κρατούσες συνθήκες.

Πηγή:kathimerini.gr