

## ΑΡΘΡΟ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

---

### Επικοινωνία:

Γραφείο Επικοινωνίας  
Τομέας Προώθησης και Προβολής, Πανεπιστήμιο Κύπρου  
Τηλ. 22894304  
ηλ. διεύθυνση: [prinfo@ucy.ac.cy](mailto:prinfo@ucy.ac.cy),  
ιστοσελίδα: [www.pr.ucy.ac.cy](http://www.pr.ucy.ac.cy)

---



### Εκποίηση υποθηκευμένης περιουσίας και δανειστικά επιτόκια

\* του Γιώργου Νησιώτη

Είναι γεγονός ότι η διαδικασία εκποίησης υποθηκευμένης περιουσίας για κάλυψη μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι χρονοβόρα και δύσκολη. Το γεγονός αυτό αποτελούσε ένα ακριβό βάρος στην κυπριακή οικονομία και η διόρθωση του αν και επιβαλλόμενη πρέπει να γίνει με τρόπο που να επωφεληθεί η οικονομία στο σύνολο της και όχι με τρόπο που να επιχορηγεί ένα συγκεκριμένο τομέα. Μεταξύ των θετικών επιπτώσεων αυτής της διόρθωσης περιλαμβάνεται και η δυνατότητα για ταχεία διόρθωση τυχών ανισορροπιών στις τιμές των ακινήτων προερχόμενες από ταχεία πιστωτική επέκταση, άλλα και η παροχή αντικινήτρων σε απεχθείς πρακτικές από δανειολήπτες για στρατηγική μη αποπληρωμή των δανείων τους παρόλο που έχουν την οικονομική ευχέρεια να το πράξουν. Αυτά τα οφέλη είναι γενικώς αντιληπτά και ακούγονται και στις δημόσιες συζητήσεις. Στις επόμενες παραγράφους θα δώσω ακόμα ένα πιο άμεσο και σημαντικό λόγο γιατί θεωρώ την χρονοβόρα διαδικασία εκποίησης βάρος στην οικονομία και θα εξηγήσω γιατί πρέπει να τον λάβουμε υπόψη προχωρώντας στη διόρθωση σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές που μας επέβαλε η Τρόικα.

Αντιμετωπίζοντας κάποιος το ζήτημα επιφανειακά μπορεί να πει ότι η χρονοβόρα και δύσκολη διαδικασία εκποίησης υποθηκευμένων περιουσιών είναι προς όφελος του απλού πολίτη και των επιχειρήσεων διότι προστατεύει την περιουσία τους από τις Τράπεζες. Αυτό είναι μέγα σφάλμα γιατί ο απλός πολίτης και οι επιχειρήσεις πληρώνουν αυτή τη χρονοβόρα και δύσκολη διαδικασία από την τσέπη τους. Οι τράπεζες που όπως τονίζεται σε πρόσφατες μελέτες επαναπαύονταν στις εξασφαλίσεις των δανείων αντί στη δυνατότητα



αποπληρωμής των δανειζομένων, έχοντας πλήρη αντίληψη της δύσκολης και χρονοβόρας αυτής διαδικασίας χρέωναν (ή θα έπρεπε να χρεώνουν) ένα επιπρόσθετο επιτόκιο για να καλύψουν τον επιπρόσθετο κίνδυνο που αναλάμβαναν, όταν σε περίπτωση μη εξυπηρέτησης του δανείου θα χρειάζονταν χρόνια για να καταφέρουν να εκποιήσουν τις εξασφαλίσεις, αν τελικά τα κατάφερναν. Οπότε οι τράπεζες χρέωναν αυτές τις δυσκολίες και οι πολίτες τις πλήρωναν με πιο ψηλά επιτόκια. Επομένως ο ισχυρισμός ότι αυτή η χρονοβόρα και δύσκολη διαδικασία ήταν παραχώρηση προς τους δανειολήπτες εις βάρος των τραπεζών είναι λανθασμένος. Οι δανειολήπτες το πλήρωσαν και συνεχίζουν να το πληρώνουν και οι τράπεζες αποζημιώθηκαν μέσω υψηλότερων επιτοκίων. Επομένως το βάρος στο οποίο αναφέρθηκα πιο πάνω εμφανίζεται υπό την μορφή αυξημένου κινδύνου που επιβαρύνει την πραγματική οικονομία με αυξημένα δανειστικά επιτόκια.

Μπορούμε ενδεικτικά και πολύ χοντρικά να βάλουμε και ένα νούμερο στο βάρος πάνω στην πραγματική οικονομία από την δυσκολία εκποίησης της υποθηκευμένης περιουσίας για να δούμε ότι δεν μιλούμε για ψίχουλα. (Φυσικά μια εις βάθος μελέτη μπορεί να το προσδιορίσει πολύ πιο αντικειμενικά). Αν ενδεικτικά υποθέσουμε ότι οι τράπεζες χρέωναν 0.5% επιπρόσθετο επιτόκιο για την δυσκολία που θα αντιμετώπιζαν στην εκποίηση υποθηκευμένων περιουσιών στην περίπτωση που ένα δάνειο δεν θα εξυπηρετείτο και αν πούμε ότι τα τελευταία 13 χρόνια από το 2000 έχουμε ένα μέσο δανειακό χαρτοφυλάκιο 35 δισεκατομμυρίων τον χρόνο τότε οι δανειολήπτες πλήρωσαν και οι τράπεζες πήραν ως δικαιολογημένη αποζημίωση το μη ευκαταφρόνητο ποσό των  $2,275 \text{ δις ευρώ} = 13 \times 0.5\% \times 35 \text{ δις}$ . Αντίστοιχα, το κόστος ανά χρόνο στην οικονομία από δω και μπρος μπορεί να υπολογιστεί στα 300εκ Ευρώ τον χρόνο ( $0.5\% \times \text{€}60 \text{ δις δάνεια}$ ).

Οπότε τι σημαίνει αυτό για την αλλαγή της νομοθεσίας που κάνει την διαδικασία εκποίησης υποθηκευμένων περιουσιών σχετικά πολύ πιο εύκολη υπόθεση; Για τα νέα δάνεια τα πράγματα λογικά θα είναι εντάξει διότι οι συμβαλλόμενοι θα γνωρίζουν τη νέα τάξη πραγμάτων, και οι τράπεζες δεν θα χρειάζεται να χρεώνουν για τη δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία εκποίησης οπότε τα επιτόκια λογικά θα πρέπει να μειωθούν. Έτσι θα ωφεληθούν και οι δανειζόμενοι. Αυτό φυσικά θα ήταν αποτέλεσμα υγιούς ανταγωνισμού που σίγουρα δεν υπάρχει με τα σημερινά περιοριστικά μέτρα, αλλά που δυστυχώς ήταν περιορισμένος και πριν από την κρίση. Τι γίνεται όμως με τα υφιστάμενα δάνεια. Γι' αυτά οι δανειολήπτες στο σύνολο τους ήδη έχουν πληρώσει για αυτήν την δύσκολη διαδικασία και αν τώρα βρεθούν στη θέση να μην μπορούν να εξυπηρετήσουν το δάνειο τους «δικαιούνται» να απολαύσουν αυτό για το οποίο πλήρωσαν, δηλαδή να μην εκποιηθεί άμεσα η περιουσία τους. Οι δε τράπεζες έχουν πληρωθεί για αυτή τη δυσκολία που αντιμετωπίζουν στην εκποίηση υποθηκεύσεων και άρα τώρα θα έπρεπε να υποστούν τις συνέπειες.

Αν κάποιος αντιληφθεί αυτό φυσικά μπορεί να αντιληφθεί και το γεγονός ότι με την αλλαγή της νομοθεσίας για γρήγορη εκποίηση έχουμε μια ακόμα επιχορήγηση των τραπεζών, αυτή την φόρα εις βάρος των υφιστάμενων δανειοληπτών. Αυτό το γεγονός πρέπει να ληφθεί



υπόψη και να παρθούν αντίστοιχα αντισταθμιστικά μέτρα προς αποκατάσταση αυτής της αδικίας. Δεν τάσσομαι εναντίον της αλλαγής της νομοθεσίας η οποία πρέπει να γίνει και σίγουρα θα ωφελήσει την οικονομία, αλλά πρέπει επίσης να αντιληφθούμε ότι θα έχει άδικες επιπτώσεις στους υφιστάμενους δανειολήπτες οι οποίες όμως θα μπορούσαν να διορθωθούν με αντισταθμιστικά μέτρα, όπως για παράδειγμα αντίστοιχη σημαντική μείωση του επιτοκίου, μια και αυτός ο κίνδυνος για τις τράπεζες θα έχει μειωθεί. Μόνο έτσι αυτή η επιβαλλόμενη διορθωτική κίνηση θα μεταφερθεί στην πραγματική οικονομία με όλες τις θετικές της επιπτώσεις. Θέλω να τονίσω εδώ ότι υπό υγιείς συνθήκες λειτουργίας της αγοράς και του ανταγωνισμού η μείωση του επιτοκίου θα επιβαλλόταν φυσιολογικά από μόνη της. Η λειτουργία όμως της αγοράς με τις σημερινές συνθήκες και τα περιοριστικά μέτρα είναι κάθε άλλο από υγιής και χρειάζεται βοήθεια (παρέμβαση).

Ελπίζω να κατάφερα να εξηγήσω με κατανοητό τρόπο μια κάπως πιο τεχνική χρηματοοικονομική διάσταση του θέματος «εκποίηση υποθηκευμένων περιουσιών». Πιο πολύ ελπίζω όμως αυτή η ανάλυση να αποτελέσει ακόμα ένα παράδειγμα για να πείσει ότι οι βουλευτές μας χρειάζεται να έχουν τη βούληση και τη δυνατότητα να απολαμβάνουν εξειδικευμένες τεχνικές συμβουλές και αναλύσεις πριν τη ψήφιση σημαντικών νομοθετημάτων ούτως ώστε να έχουν πλήρη αντίληψη των επιπτώσεων τους. Εξίσου σημαντική όμως είναι και η ανάγκη δημιουργίας και αποτελεσματικής λειτουργίας ενός ανεξάρτητου θεσμού προστασίας του καταναλωτή/δανειολήπτη/επενδυτή με την κατάλληλη τεχνική υποστήριξη για να μπορεί να κάνει θεσμοθετημένες παρεμβάσεις προς όφελος των αδύνατων συμβαλλόμενων σε χρηματοοικονομικές πράξεις.

Γιώργος Νησιώτης

Αναπληρωτής Καθηγητής Χρηματοοικονομικής  
Πρόεδρος Τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής  
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης  
Πανεπιστήμιο Κύπρου