

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ (Σ.Π.Π.Τ.)



15/06/20

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Σύμφωνα με έγγραφο τιτλοφορούμενο «Έγγραφο κατευθύνσεων προς τις τράπεζες για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια» (“Guidance to banks on non-performing loans”) που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα τον Μάρτιο του 2017, και το οπόιο περιέχει πρακτικές που αποτελούν «**την εποπτική προσδοκία (“supervisory expectation”)** της Τραπεζικής Εποπτείας της ΕΚΤ» αναφορικά με την διαχείριση μη – εξυπηρετούμενων δανείων, όλες οι εξασφαλίσεις με ακίνητα θα πρέπει να αποτιμώνται στη βάση της αγοραίας αξίας.

Σύμφωνα με το εν λόγω έγγραφο, εάν πρόκειται για πώληση της εξασφάλισης με δημοπρασία, θα πρέπει να εφαρμόζεται ελάχιστη μείωση (περικοπή αποτίμησης) ύψους 10% από την αγοραία αξία. Από την αγοραία αξία αφαιρείται επίσης και το κόστος ρευστοποίησης (π.χ. φόροι, κόστος πώλησης, νομικά έξοδα, κόστος συντήρησης κτλ.).

Παρόλα αυτά, οι κυπριακές τράπεζες, αντίθετα με τα πιο πάνω, σε περιπτώσεις αναδιάρθρωσης μη εξυπηρετούμενων δανείων διά παραχώρησης ακινήτου έναντι χρέους (*debt to asset swap*) εκτιμούν τις εξασφαλίσεις όχι σε τιμές αγοραίας αξίας αλλά σε τιμές καταναγκαστικής πώλησης. Κακώς δεν υπάρχει καμία εγχώρια νομοθετική ρύθμιση του θέματος αυτού.

Σε περίπτωση δε πλειστηριασμού η κυπριακή νομοθεσία επιτρέπει στις τράπεζες να εφαρμόζουν περικοπή αποτίμησης στην αγοραία αξία αρχικά σε ποσοστό 20% και μετά την παρέλευση 3 μηνών από τον πρώτο πλειστηριασμό, σε ποσοστό 50%.

Οφείλουμε να επισημάνουμε ότι η πιο πάνω **απόκλιση** της κυπριακής πραγματικότητας από την ευρωπαϊκή κατεύθυνση δημιουργεί προβλήματα στις προσπάθειες που γίνονται για αναδιάρθρωση μη εξυπηρετούμενων δανείων και κατ' επέκταση στην οικονομία.



Εάν οι εκτιμήσεις των υποθηκευμένων ακινήτων από τις κυπριακές τράπεζες γίνονταν σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της ΕΚΤ, τότε το ποσοστό διευθέτησης μη – εξυπηρετούμενων δανείων θα αυξανόταν κατακόρυφα. Αυτό είναι και πρέπει να είναι το ζητούμενο. Το ότι δεν υπάρχει εγχώρια νομοθετική πρόνοια που να υπαγορεύει ότι σε περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτου έναντι χρέους πρέπει να εκτιμάται το ακίνητο σε αγοραία αξία, εκτός από το ότι αφήνει εκτεθειμένη την Κυπριακή Δημοκρατία εφόσον δεν ακολουθείται η κατεύθυνση της ΕΚΤ, αφήνει και επικίνδυνα έκθετο το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα των δανειοληπτών στην ιδιοκτησία.

Ο Σύνδεσμος μελετά ήδη τις κατάλληλες πιθανές ενέργειες προς τις Ευρωπαϊκές Αρχές για προστασία των δανειοληπτών.

Η Κύπρος δεν έχει την ευχέρεια να παρακάμπτει άμεσα ή έμμεσα τις καθοδηγήσεις της ΕΚΤ που σκοπό έχουν την μείωση των μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Το παρελθόν έχει δείξει ότι οι χωρίς ευρωπαϊκή καθοδήγηση ενέργειες των κυπριακών αρχών προς αντιμετώπιση του προβλήματος ήταν καταστροφικές.

