



Ενδυνάμωση νομικού πλαισίου με σκοπό τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ
ΙΟΥΛΙΟΣ 2018**



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ Ι

Κατάσταση και προκλήσεις πριν τις τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Το ψηλό επίπεδο των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ) αποτελεί τη μεγαλύτερη πρόκληση για την κυπριακή οικονομία και το τραπεζικό σύστημα και επηρεάζει δυσμενώς την ικανότητα των τραπεζών να επιτελούν τη στρατηγικής σημασίας λειτουργία τους όσον αφορά τη διοχέτευση δανείων προς την οικονομία.
- Οι εποπτικές απαιτήσεις από τα αρμόδια όργανα της ΕΕ (ΕΚΤ & Ενιαίος Εποπτικός Μηχανισμός κλπ.) καθίστανται ολοένα και αυστηρότερες – οι πρόσθετες κεφαλαιακές απαιτήσεις για τράπεζες με μεγάλο ποσοστό ΜΕΔ (όπως της Κύπρου) προβλέπεται ότι θα αυξηθούν κατακόρυφα τα επόμενα χρόνια – μη συμμόρφωση της Κύπρου θα έχει ανυπολόγιστο κόστος για το τραπεζικό σύστημα και την οικονομία
- Το σημερινό πλαίσιο έχει αποδειχθεί αναποτελεσματικό – στην πραγματικότητα προσφέρει δίκτυο προστασίας στους στρατηγικούς κακοπληρωτές εις βάρος του κοινωνικού συνόλου και της οικονομίας.
- Είναι επιτακτικής σημασίας να επιταχυνθεί η διευθέτηση των ΜΕΔ. Αυτό προϋποθέτει την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων μέσων [συναινετικών αναδιαρθρώσεων που αποτελεί την προτιμητέα λύση, πωλήσεων δανείων, εκποιήσεων για μη συνεργάσιμους οφειλέτες, κτλ.].
- Οι σχετικές νομικές και άλλες διαδικασίες επιβάλλεται να απλουστευθούν, να γίνουν πιο σύντομες και αποτελεσματικές.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ II

Η ποσοτική διάσταση του προβλήματος



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Α. ΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ (ΜΕΧ)

	Μαρ-18	Δεκ-17	Δεκ-16	Δεκ-15	Δεκ-14
Συνολικές χορηγήσεις, €000	48.605.603	49.218.939	52.511.151	60.179.618	59.749.172
ΜΕΧ €000	20.265.922	20.902.202	24.344.630	27.289.517	28.382.601
ΜΕΧ προς συνολικές χορηγήσεις	41.7%	42.5%	46.4%	43.5%	46.1%
ΜΕΧ με καθυστερήσεις >90ημερών €000	15.601.145	16.026.507	17.866.479	21.566.576	22.704.065
ΜΕΧ με καθυστερήσεις >90ημερών προς συνολικές χορηγήσεις	32,1%	32,6%	34,0%	35,8%	38,0%
Απομειώσεις	9.959.595	9.884.870	10.317.503	10.438.297	9.632.527
Απομειώσεις/ΜΕΧ	49.1%	47.3%	42.4%	38.3%	33.9%

	Μαρ-18	Δεκ-17	Δεκ-16	Δεκ-15	Δεκ-14
Συνολικές αναδιαρθρωμένες χορηγήσεις, €δισ	11.50	11.93	13.70	14.55	13.49
% αναδιαρθρώσεων προς ΜΕΧ	56.7%	57.1%	56.4%	53.3%	47.5%
Αναδιαρθρωμένες χορηγήσεις/Συνολικές χορηγήσεις	24.6%	25.1%	26.6%	24.3%	22.5%



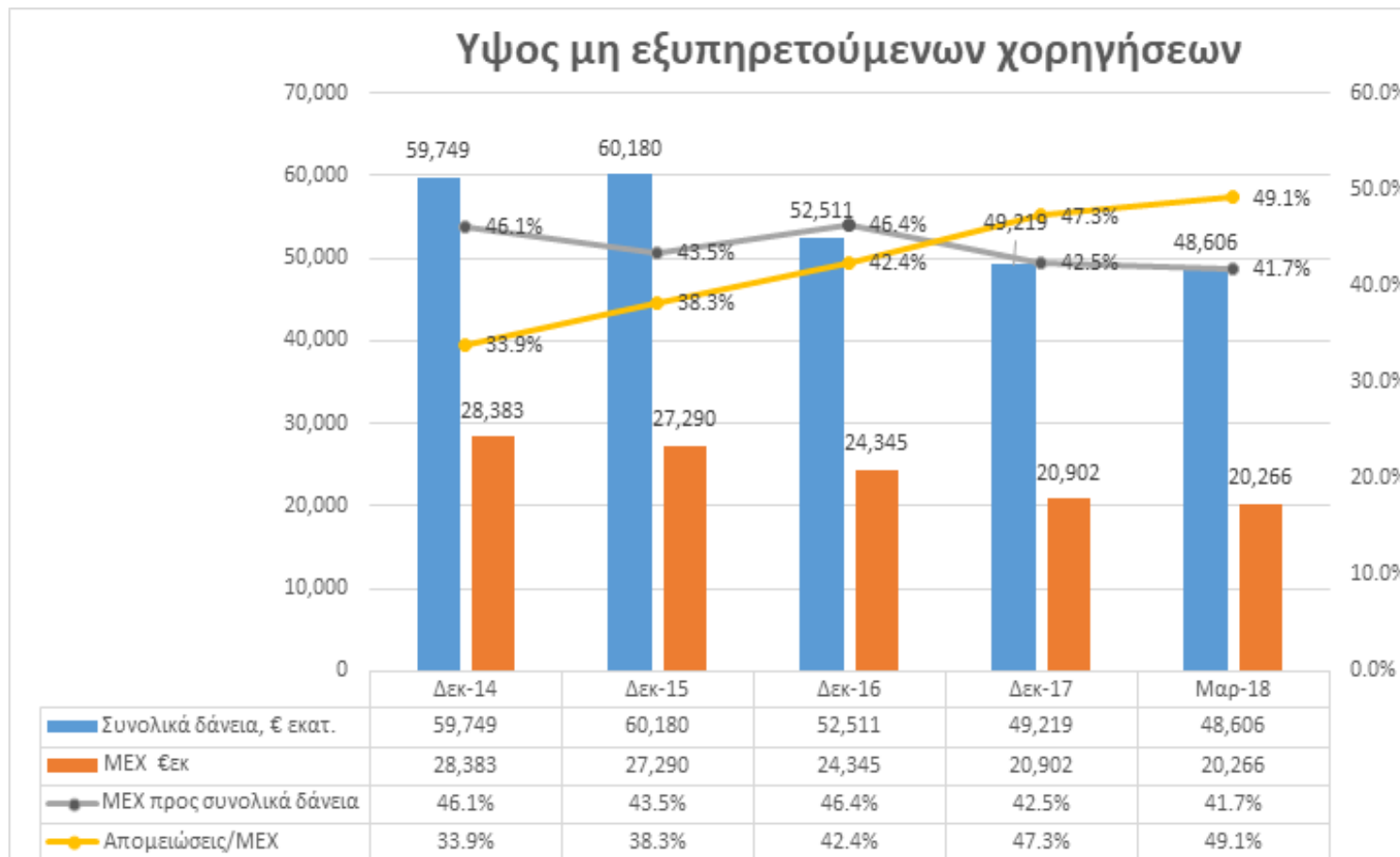
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Οι δείκτες ΜΕΔ μειώνονται σε όλα σχεδόν τα κράτη μέλη, αν και η κατάσταση διαφέρει σημαντικά μεταξύ των κρατών μελών.
- Ο συνολικός δείκτης των ΜΕΔ στην ΕΕ μειώθηκε σε 4,6% (Q2 2017), μειωμένος κατά περίπου μία ποσοστιαία μονάδα από έτος σε έτος και κατά ένα τρίτο από το 4ο τρίμηνο του 2014.
- Τα στοιχεία δείχνουν ουσιαστική πρόοδο, όμως η πρόοδος διαφέρει από χώρα σε χώρα. Τα υψηλότερα επίπεδα παρατηρούνται στην Ελλάδα και Κύπρο με ποσοστά που ξεπερνούν το 40%. Άλλες χώρες με υψηλό ποσοστό ΜΕΔ είναι η Ιταλία και Πορτογαλία που το ποσοστό ΜΕΔ προσεγγίζει το 14% και η Βουλγαρία, Ιρλανδία, Κροατία και Σλοβενία που τα αποθέματα ΜΕΔ προσεγγίζουν το 10 % του συνόλου των δανείων.

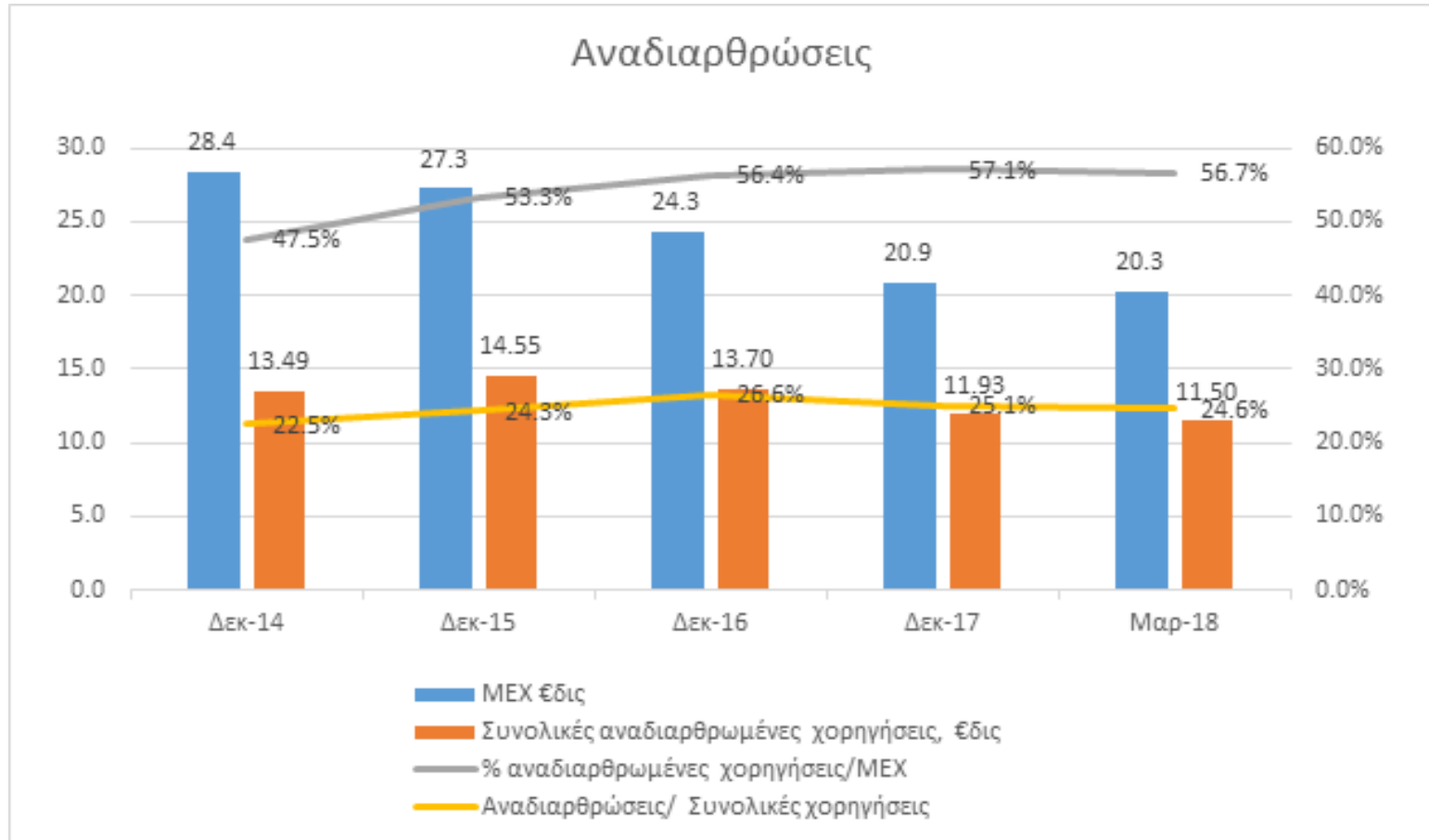


ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ





ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ





ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Β. ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

		Αριθμός ενυπόθηκων ακινήτων		Αγοραία αξία €000		Τιμή πώλησης €000	
		2016 σύνολο	2017 σύνολο	2016 σύνολο	2017 σύνολο	2016 σύνολο	2017 σύνολο
Ακίνητα για τα οποία έχει γίνει επίδοση ειδοποίησης στους ενυπόθηκους οφειλέτες για πρόθεση πώλησης ακινήτου	Κύρια Κατοικία/Διαμέρισμα	29	119	25.984	35.476	0	0
	Κατοικία/Διαμέρισμα (έτοιμο ή υπό ανέγερση)	218	547	70.637	170.136	0	0
	Εμπορικό ακίνητο (έτοιμο ή υπό ανέγερση) συμπεριλαμβανομένων γραφείων, καταστημάτων, εργοστασίων και κτηνοτροφικών μονάδων	170	246	164.725	125.937	0	0
	Ξενοδοχεία	7	6	28.530	12.325	0	0
	Οικόπεδα	240	414	63.431	117.581	0	0
	Αγροτεμάχια και άλλα χωράφια	868	1.259	158.160	245.620	0	0
	Άλλη περιουσία	26	34	9.681	20.137	0	0
	Σύνολο	1.558	2.625	521.148	727.212	0	0
Ακίνητα για τα οποία έχει οριστεί ημερομηνία πώλησης μέσω πρώτου πλειστηριασμού	Κύρια Κατοικία/Διαμέρισμα	53	161	15.480	41.006	0	0
	Κατοικία/Διαμέρισμα (έτοιμο ή υπό ανέγερση)	72	292	20.197	73.688	0	0
	Εμπορικό ακίνητο (έτοιμο ή υπό ανέγερση) συμπεριλαμβανομένων γραφείων, καταστημάτων, εργοστασίων και κτηνοτροφικών μονάδων	52	174	34.408	99.878	0	0
	Ξενοδοχεία	4	32	15.200	26.158	0	0
	Οικόπεδα	55	293	11.601	90.075	0	0
	Αγροτεμάχια και άλλα χωράφια	350	1.146	51.981	149.774	0	0
	Άλλη περιουσία	0	23	0	12.702	0	0
	Σύνολο	535	2.004	138.710	467.953	0	0



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



		Αριθμός ενυπόθηκων ακινήτων		Αγοραία αξία €000		τιμή πώλησης €000	
		2016 σύνολο	2017 σύνολο	2016 σύνολο	2017 σύνολο	2016 σύνολο	2017 σύνολο
Ακίνητα τα οποία έχουν πωληθεί κατά τον πρώτο πλειστηριασμό	Κύρια Κατοικία/Διαμέρισμα	0	1	0	692	0	801
	Κατοικία/Διαμέρισμα (έτοιμο ή υπό ανέγερση)	3	19	502	3.159	410	2.651
	Εμπορικό ακίνητο (έτοιμο ή υπό ανέγερση) συμπεριλαμβανομένων γραφείων, καταστημάτων, εργοστασίων και κτηνοτροφικών μονάδων	4	4	1.733	865	1.403	692
	Ξενοδοχεία	0	0	0	0	0	0
	Οικόπεδα	3	12	1.108	1.631	1.058	1.367
	Αγροτεμάχια και άλλα χωράφια	10	85	486	4.312	388	3.532
	Άλλη περιουσία	0	0	0	0	0	0
	Σύνολο	20	121	3.829	10.659	3.259	9.043
Ακίνητα τα οποία έχουν πωληθεί κατά το δεύτερο πλειστηριασμό	Κύρια Κατοικία/Διαμέρισμα	0	0	0	0	0	0
	Κατοικία/Διαμέρισμα (έτοιμο ή υπό ανέγερση)	0	0	0	0	0	0
	Εμπορικό ακίνητο (έτοιμο ή υπό ανέγερση) συμπεριλαμβανομένων γραφείων, καταστημάτων, εργοστασίων και κτηνοτροφικών μονάδων	1	2	283	1.688	227	1.150
	Ξενοδοχεία	0	0	0	0	0	0
	Οικόπεδα	0	2	0	130	0	116
	Αγροτεμάχια και άλλα χωράφια	0	15	0	1.504	0	1.215
	Άλλη περιουσία	0	0	0	0	0	0
	Σύνολο	1	19	283	3.322	227	2.481



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Ο πίνακας καταδεικνύει ότι οι εκποιήσεις παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα. Το 2017 η συνολική αξία όλων των περιουσιακών στοιχείων που εκποιήθηκαν κυμάνθηκε γύρω στα 11,5 εκ. Αυτό αποδεικνύει ότι οι εκποιήσεις αποδείχθηκαν αναποτελεσματικό εργαλείο, καλύπτοντας σε μεγάλο βαθμό τους στρατηγικούς κακοπληρωτές.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Γ. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ

Δεδομένα που παρουσιάζονται : i) απόθεμα πτωχεύσεων και εκκαθαρίσεων (ii) αριθμός Αιτήσεων και ολοκληρωμένες υποθέσεις Διατάγματος Απαλλαγής Οφειλών (ΔΑΟ) και Προσωπικών Σχεδίων Αποπληρωμής (ΠΣΑ).

ΟΓΚΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΧΡΙ ΤΟΝ ΙΟΥΝΙΟ ΤΟΥ 2017

Πτωχεύσεις και Εκκαθαρίσεις	Εκούσιες Εκκαθαρίσεις	ΔΑΟ	ΠΣΑ
11,248	4787	424/1200 (1)	9/71 (2)

Σημειώσεις:

(1) Από το 2015 μέχρι τον 6/2017, παραλείφθηκαν 1200 υποθέσεις και ολοκληρώθηκαν 424.

(2) Από το 2015 μέχρι τον 6/2017, παραλείφθηκαν 71 υποθέσεις, ολοκληρώθηκαν 9 και 36 βρίσκονταν στο στάδιο της εξέτασης/προετοιμασίας κλπ.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Το πλαίσιο αφερεγγυότητας δεν φαίνεται να έχει υλοποιηθεί στον αναμενόμενο βαθμό, πιθανότατα λόγω αδυναμιών του νομικού πλαισίου και ελλιπούς πληροφόρησης.
- Ως επακόλουθο ένα εργαλείο φιλικό προς τον οφειλέτη παραμένει ουσιαστικά ανεκμετάλλευτο και ανενεργό.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Δ. ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ

Πωλήσεις πιστωτικών διευκολύνσεων από πιστωτικά ιδρύματα οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί από την έκδοση του σχετικού νόμου για την πώληση δανείων το 2015 μέχρι σήμερα:

	Συνολικός Αριθμός Δανείων	Μεικτή αξία Δανείων
Πώληση δανείων από BOC σε CDB και πώληση δανείων από ΗΒ σε B2Kapital	2023	€167 εκ



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Οι πωλήσεις πιστωτικών διευκολύνσεων παραμένουν σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Σε πολλές άλλες χώρες οι πωλήσεις δανείων σε εξειδικευμένους οργανισμούς βοήθησαν ουσιαστικά στη μείωση των ΜΕΔ ενώ παράλληλα οι οργανισμοί αγοράς/διαχείρισης δανείων μπόρεσαν και πρόσφεραν στους δανειολήπτες ευνοϊκούς όρους αποπληρωμής.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ III

Νομοθετικό Πλαίσιο



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



1. Κώδικας ΚΤΚ

2. Πλαίσιο αφερεγγυότητας

3. Πώληση Δανείων

4. Τιτλοποιήσεις

5. Εκποιήσεις

6. Τίτλοι Ιδιοκτησίας



ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΣΤΟ ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ:



- ➔ Κοινωνικές και πολιτικές αντιδράσεις προστατεύουν ακόμη και τους στρατηγικούς κακοπληρωτές
- ➔ Χρονοβόρες διαδικασίες στο σύστημα απονομής δικαιοσύνης, πολυπλοκότητα και υψηλό κόστος
- ➔ Επιφυλακτικότητα τραπεζών και δανειοληπτών για χρησιμοποίηση των εργαλείων



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΕΠΙΔΙΩΞΕΙΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ:

1. Ενθάρρυνση αναδιαρθρώσεων βιώσιμων δανείων μέσω του κώδικα αναδιαρθρώσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.
2. Ενθάρρυνση αναδιαρθρώσεων μη βιώσιμων δανείων μέσω του πλαισίου αφερεγγυότητας τα οποία μετά τη συμπλήρωση του σχεδίου να καθίστανται βιώσιμα.
3. Δημιουργία αποτελεσματικής δευτερογενούς αγοράς δανείων η οποία μπορεί να βοηθήσει διττά, τράπεζες και οφειλέτες. Οι πρώτες θα ενισχύσουν άμεσα τη ρευστότητά τους, ενώ οι δεύτεροι θα μπορούν να ρυθμίσουν την οφειλή τους σε χαμηλότερο ποσό καθόσον τα δάνεια θα πωληθούν σε μικρότερες από την ονομαστική αξία τιμές.
4. Δημιουργία αποτελεσματικού, αποδοτικού και διαφανούς πλαισίου εκποίησης έτσι ώστε να λειτουργεί ως βασικός κίνδυνος (credible thread) για αντιμετώπιση του προβλήματος των στρατηγικών κακοπληρωτών.
5. Εισαγωγή πρόνοιας η οποία να επιτρέπει την έναρξη ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.
6. Δημιουργία ενός πλαισίου το οποίο να επιτρέπει οι μεταβιβάσεις ακινήτων να πραγματοποιούνται άμεσα και με πλήρη ασφάλεια, ελαχιστοποιώντας το κόστος και τις καθυστερήσεις μέσω του ελέγχου σε προκαταρκτικό στάδιο προκειμένου να εντοπιστούν και να επιλυθούν συγκεκριμένα εμπόδια πριν από την πληρωμή του τιμήματος αγοράς.
7. Προστασία ευάλωτων ομάδων. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις είναι ισοζυγισμένες. Δεν επιδιώκουν να λύσουν το πρόβλημα σε βάρος των ευάλωτων ομάδων. Προσπαθούν να κάνουν πιο αποτελεσματικό το πλαίσιο αναδιαρθρώσεων που είναι φιλικό στον οφειλέτη και παράλληλα να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα των στρατηγικών κακοπληρωτών.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ IV

Περιγραφή κύριων νομοθετικών τροποποιήσεων



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Α. Ο ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2018

Α1. ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

1. Διευκρινίζεται ότι παλαιές δικαστικές αποφάσεις, χρέη δικαστικών αποφάσεων ή διαιτησίες μπορούν να εφαρμοστούν σύμφωνα με τη νέα διαδικασία εκποίησης.

2. Μετά τη διεξαγωγή του πρώτου πλειστηριασμού, και άλλων μεθόδων πώλησης του ακινήτου εντός των πρώτων 3 μηνών με επιφυλαχθείσα τιμή όχι χαμηλότερη του 80%, παροχή πρόσθετων 3 μηνών στον ενυπόθηκο δανειστή για πώληση του ακινήτου είτε μέσω πλειστηριασμού είτε με άλλες μεθόδους με την επιφυλαχθείσα τιμή όχι χαμηλότερη από το 50% της εκτιμημένης αξίας. Μετά το τέλος των 6 μηνών εάν το ακίνητο δεν πωληθεί, δίνεται στον ενυπόθηκο δανειστή η επιλογή να αγοράσει το ακίνητο στην αγοραία αξία όπως καθορίστηκε πριν τη διαδικασία του πρώτου πλειστηριασμού ή με εξ' ύπαρχής διεξαγωγή διαδικασίας εκτίμησης με βάση τις διατάξεις του Νόμου. Εάν ο ενυπόθηκος δανειστής αποφασίσει να μην αποκτήσει το ακίνητο, μπορεί να συνεχίσει τις προσπάθειες του να πωλήσει το ακίνητο είτε με πλειστηριασμό είτε με άλλες μεθόδους χωρίς καμία επιφυλαχθείσα τιμή.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



3. Διασφαλίζεται ότι ο ενυπόθηκος οφειλέτης επιτρέπει την είσοδο του ενυπόθηκου δανειστή στο ακίνητο για σκοπούς υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου.



4. Επιτρέπεται η επίδοση ειδοποιήσεων και με άλλα μέσα, εάν η αποστολή συστημένης επιστολής δεν είναι εφικτή.



5. Τροποποίηση διατάξεων που προκαλούν μεγάλες καθυστερήσεις στην εφαρμογή του Νόμου και ενδεχομένως να αποτρέπουν το σκοπό του.



6. Σε περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου το οποίο συνιστά κύρια κατοικία, ο οφειλέτης παύει να έχει προνομιακό καθεστώς έναντι του τελευταίου προσφοροδότη: i) όταν ο οφειλέτης έχει λάβει κρατική χορηγία ως συνεισφορά για μερική κάλυψη των χρεών του ή ii) η αξία της κύριας κατοικίας ξεπερνά τις €350.000.



7. Εισάγεται πρόνοια η οποία επιτρέπει την διεξαγωγή ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Α2. ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΥΠΟΘΗΚΩΝ

Αποτελούσε συνήθη πρακτική μέχρι τώρα η δημιουργία μίας ενιαίας υποθήκης από τους ενυπόθηκους δανειστές η οποία εξασφάλιζε πολλά δάνεια. Επιτρέπεται στον ενυπόθηκο δανειστή, ατελώς, η δυνατότητα διάσπασης της υποθήκης σε μικρότερες υποθήκες και ούτως ώστε, για παράδειγμα, σε περίπτωση πώλησης δανείου, να μπορεί να κατανείμει την κάλυψη της εξασφάλισης στα δάνεια που θα πωληθούν και σε αυτά που παραμένουν, καθορίζονται και την σειρά προτεραιότητας μεταξύ τους. Οι υποθήκες που προηγούνται ή έπονται παραμένουν αναλλοίωτες και ανεπηρέαστες.

Η ρύθμιση αυτή δεν επηρεάζει τη θέση και τα δικαιώματα του οφειλέτη.

Το ποσό που θα εξασφαλίζεται από τις διασπασμένες υποθήκες, δεν υπερβαίνει το ποσό που εξασφαλίζεται από την αρχική ενιαία υποθήκη. Η διάσπαση θα πρέπει να γίνεται μετά την ενημέρωση του οφειλέτη.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Β. Ο περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2015

ΠΩΛΗΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ

1. Προσθήκη νέων ορισμών για σκοπούς πληρότητας.

2. Διασφαλίζεται ότι όλες οι εξασφαλίσεις μεταβιβάζονται ατελώς.

3. Ρυθμίζονται τα αποτελέσματα της μεταβίβασης (μεταφορά δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ωφελημάτων, σειρά προτεραιότητας, συνέχιση αγωγών, φύλαξη εγγράφων, δικαίωμα συμψηφισμού κτλ).

4. Πρόσβαση των εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων στο μηχανισμό ανταλλαγής δεδομένων για σκοπούς αξιολόγησης του αξιόχρεου των δανειοληπτών κατόπιν απόκτησης πιστωτικών διευκολύνσεων.



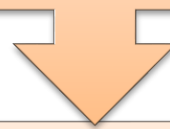
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



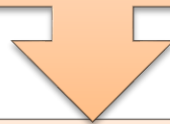
Γ. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ



1. Ερμηνεία: **α.** τροποποιείται ο ορισμός 'εξασφαλισμένο χρέος' έτσι ώστε να είναι ξεκάθαρο ότι το δάνειο θεωρείται εξασφαλισμένο μέχρι το ποσό της αγοραίας αξίας της περιουσίας που υπόκειται σε εξασφάλιση **β.** Ο ορισμός του χρέους για σκοπούς του «ΔΑΟ» διευκρινίζεται περαιτέρω έτσι ώστε το εργαλείο να καθίσταται πιο αποτελεσματικό.



2. Συναινετικά ΠΣΑ: **α.** Διαγράφεται το κριτήριο επιλεξιμότητας 25% ή μεγαλύτερο των χρεών έχουν γίνει κατά τη διάρκεια περιόδου 6 μηνών πριν την αίτηση για έκδοση και προστατευτικού διατάγματος και **β.** Ξεκαθαρίζει ότι η διάρκεια των μηναίων δόσεων για αποπληρωμή εξασφαλισμένου χρέους μπορεί να συνεχιστεί και μετά τη λήξη του ΠΣΑ.



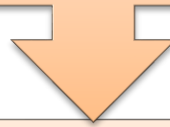
3. Μη Συναινετικά ΠΣΑ: **α.** Αφαίρεση καταληκτικής ημερομηνίας (07/05/2021) για την εφαρμογή τους **β.** τα κριτήρια επιλεξιμότητας διευρύνονται έτσι ώστε περισσότεροι χρεώστες να είναι επιλέξιμοι **γ)** Το κριτήριο υπόλοιπο δάνειου παύει να ισχύει **δ)** Επίσης το ποσό των κινητών στοιχείων του χρεώστη που δεν εμπίπτει σε υποχρεωτική πώληση αυξάνεται από τις €35χιλ. σε €50χιλ.



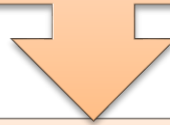
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



4. Υποχρεώσεις προς Κυβερνητικές Αρχές: Διασφαλίζεται ότι οι υποχρεώσεις προς τις Κυβερνητικές Αρχές εμπίπτουν και αυτές σε ΠΣΑ και σε πρόταση εξεταστή. Επίσης όσο αφορά τα ΠΣΑ και τον διορισμό εξεταστή η προνομιακή μεταχείριση χρεών προς τη Δημοκρατία ή τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με τους περί Πτώχευσης και περί Εταιρειών Νόμους παύει να ισχύει. Αυτό συνεπάγεται όφελος για τον οφειλέτη, διότι και το κράτος συμμετέχει στο κόστος αναδιάρθρωσης.



5. Καθυστέρηση πληρωμών χρεώστη ο οποίος λαμβάνει κρατική χορηγία: Διασφαλίζεται ότι εφόσον ο χρεώστης ο οποίος λαμβάνει κρατική χορηγία ως συνεισφορά για μερική κάλυψη των χρεών του, παρουσιάσει καθυστέρηση στις πληρωμές του προς οποιοδήποτε πιστωτή για περίοδο τριών (3) μηνών, τερματίζεται οποιαδήποτε προστασία από τους πιστωτές.



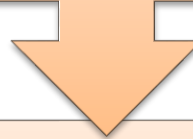
6. Προστασία μη βιώσιμου χρεώστη: Η συνολική μέγιστη διάρκεια προστασίας από μέτρα που λαμβάνονται εναντίον μη βιώσιμου χρεώστη, η οικονομική κατάσταση του οποίου έχει επιδεινωθεί κατά την περίοδο 2012 και 2013 και ο οποίος έχει υποθηκεύσει την κύρια κατοικία του ή επαγγελματική στέγη, εφόσον έχει εξαντλήσει όλες τις δυνατότητες αναδιάρθρωσης των χρεών, του περιορίζεται στους 12 μήνες συνολικά.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



7. Χρεώσεις Συμβούλων Αφερεγγυότητας: Αυξάνεται το ποσοστό της επιπλέον πληρωμής του Συμβούλου Αφερεγγυότητας (ΣΑ) και Εξεταστή σε περίπτωση επιτυχίας από 20% σε 30%. Θα ετοιμαστεί επίσης σχέδιο κρατικής ενίσχυσης με το οποίο θα επιδοτείται το ποσοστό επιτυχίας του σχεδίου στους χρεώστες και στις εταιρείες. Καθορίζεται η αμοιβή ΣΑ σε διαδικασία Συντονισμένου Σχεδίου Αποπληρωμής για φυσικά πρόσωπα και πολύ μικρές επιχειρήσεις.



8. Μεταχείριση εγγυητών: Αφαίρεση καταληκτικής ημερομηνίας (μέχρι 07/05/2021) για τη μεταχείριση που τυγχάνουν οι εγγυητές εάν ο πρωτοφειλέτης πτωχεύσει, ενταχθεί σε ΠΣΑ, η διοριστεί Εξεταστής. Επεκτείνεται η εφαρμογή της μεταχείρισης των εγγυητών σε συμβάσεις εγγύησης που υπογράφηκαν μέχρι 13/07/2018, εάν ο πρωτοφειλέτης πτωχεύσει, ενταχθεί σε ΠΣΑ, η διοριστεί Εξεταστής.



9. Μη Κερδοφόρες υποθέσεις πτώχευσης/εκκαθάρισης: Θα ετοιμαστεί σχέδιο κρατικής ενίσχυσης το οποίο να παρέχει στον Διαχειριστή Πτώχευσης/Εκκαθαριστή, ο οποίος θα αναλάβει την επεξεργασία μη κερδοφόρων υποθέσεων, ένα τέλος διαχείρισης το οποίο θα πληρώνεται μόνο με την ολοκλήρωση της διαδικασίας.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Δ. ΤΙΤΛΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Το πλαίσιο των τιτλοποιήσεων έχει ρυθμιστεί πρόσφατα με Κοινοτικό Κανονισμό, ο οποίος ισχύει αυτόματα στην Κύπρο και προάγει την αποτελεσματικότητα του όλου πλαισίου και τη διαφάνεια.

Σκοπός του προτεινόμενου νομοσχεδίου, είναι η νομοθετική ρύθμιση της αγοράς τιτλοποιήσεων στη Δημοκρατία και η διασφάλιση της ορθής της λειτουργίας, μέσω της εποπτείας από την Κεντρική Τράπεζα.

Το πεδίο εφαρμογής, περιορίζεται στην τιτλοποίηση πιστωτικών διευκολύνσεων ή άλλων απαιτήσεων/ανοιγμάτων που είτε προήλθαν είτε αποκτήθηκαν από πιστωτικά ιδρύματα ή χρηματοδοτικά ιδρύματα ή εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων, νοουμένου ότι τα εν λόγω πιστωτικά ιδρύματα ή εταιρείες είναι οντότητες που υπόκεινται σε εποπτεία από αρμόδια αρχή.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ V

Μελλοντικές Ενέργειες



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



➔ Έκδοση Υπουργικού Διατάγματος για τη ρύθμιση τυχόν λεπτομερειών που αφορούν τη λειτουργία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών και του διαδικτυακού τόπου.

➔ Δημιουργία πλαισίου που να διασφαλίζει την ταχεία εξωδικαστική ανάκτηση των εξασφαλίσεων από τους εξασφαλισμένους πιστωτές, έτσι ώστε να αποφευχθεί μελλοντικά η συσσώρευση μη εξυπηρετούμενων δανείων.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



ΜΕΡΟΣ VI

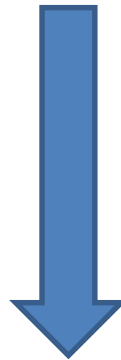
Συμπεράσματα



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Γεγονός είναι πως ο αριθμός των αναδιαρθρώσεων μειώθηκε τους τελευταίους μήνες και αυτό ίσως να αποτελεί μία ένδειξη ότι το χαρτοφυλάκιο των ΜΕΔ που δεν έχει αναδιαρθρωθεί μέχρι στιγμής είναι το πιο δύσκολο.
- Τόσο τα τραπεζικά ιδρύματα όσο και οι δανειολήπτες θα πρέπει να προχωρήσουν με πιο γενναίες και αποφασιστικές λύσεις που να προνοούν συνεισφορά των τραπεζών (πιστωτών) με μειώσεις του ύψους των δανείων, επιμήκυνση της περιόδου αποπληρωμής και μείωσης των επιτοκίων, καθώς και των δανειοληπτών που επιβάλλεται να είναι συνεπείς στις νέες τους υποχρεώσεις.
- Η χρονική καθυστέρηση στην επίλυση του προβλήματος είναι εις βάρος και των δύο μερών και έχει ανυπολόγιστο κόστος για την οικονομία ως σύνολο.





ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ





ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



Γιατί πρέπει να υπάρχει αποτελεσματικός
μηχανισμός εκποίησης των εξασφαλίσεων;



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- Το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων προϋπήρχε της κρίσης.
- **Ευθυγράμμιση των κινήτρων δανειοληπτών και πιστωτών για προώθηση των αναδιαρθρώσεων**

Οι εκποιήσεις πρέπει να εφαρμόζονται μόνο ως ύστατη λύση, εάν ο δανειολήπτης δεν ανήκει σε ευάλωτη ομάδα και εφόσον εξαντληθούν όλες οι δυνατότητες για αναδιάρθρωση των οφειλών. Η αναδιάρθρωση αποτελεί τη βέλτιστη λύση για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη εφόσον απεγκλωβίζει από το καθεστώς της αφερεγγυότητας, δίδει ανάσες ρευστότητας στην οικονομία και ευνοεί την ανάπτυξη. Χωρίς αποτελεσματικό μηχανισμό εκποίησης δεν ευθυγραμμίζονται τα κίνητρα των εμπλεκόμενων μερών να εξαντλήσουν τις δυνατότητες αναδιάρθρωσης των οφειλών εις βάρος ολόκληρης της οικονομίας.

- **Διατήρηση της αξίας των εξασφαλίσεων**

Τα χαμηλά έσοδα από τους πλειστηριασμούς καθιστούν αδύνατη και μη πειστική τη θέση μας ότι οι εξασφαλίσεις των τραπεζών έχουν σημαντική αξία. Όσο πιο μεγάλα εμπόδια τίθενται στην εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων που διαθέτουν οι τράπεζες ως εξασφαλίσεις τόσο εκφυλίζεται η αξία τους, επιβαρύνοντας τους ισολογισμούς των τραπεζών, με επιπλέον κεφαλαιακές ανάγκες αλλά και σε βάρος των ίδιων των δανειοληπτών που θα καταλήξουν να οφείλουν μεγαλύτερο ποσό.

- **Κοινωνική δικαιοσύνη και προώθηση της ανάπτυξης**

Οι εκποιήσεις είναι ένα αποτρεπτικό εργαλείο για τους κακοπληρωτές. Τα δάνεια πρέπει να αποπληρώνονται από τους δανειολήπτες και όχι από τους καταθέτες, του κατόχους αξιογράφων ή τους μετόχους των τραπεζών. **Είναι θέμα κοινωνικής δικαιοσύνης.**

Ένα εργαλείο εκποίησης που δεν αποτελεί πραγματική απειλή για όσους χρησιμοποιούν ακίνητα πολυτελείας, που απέκτησαν με δανεικά, αποφεύγοντας διαχρονικά τη ρύθμιση των χρεών τους και αποκρύπτοντας τα πραγματικά τους εισοδήματα, λειτουργεί τιμωρητικά για τους συνεπείς δανειολήπτες και τους καταθέτες αποστερώντας τους πολύτιμη ρευστότητα για επενδύσεις και ανάπτυξη.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



**Γιατί είναι απαραίτητο το πλαίσιο για τις πωλήσεις
δανείων και ποιες οι δικλείδες ασφαλείας;**



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



➤ **Αποτελεσματική λύση για την εξυγίανση των ισολογισμών των τραπεζών**

Το νέο εποπτικό και ρυθμιστικό πλαίσιο του χρηματοπιστωτικού τομέα σε Ευρωπαϊκό επίπεδο θα οδηγήσει τα επόμενα χρόνια σε πολύ υψηλές κεφαλαιακές απαιτήσεις. Οι εποπτικές και ρυθμιστικές απαιτήσεις αναμένεται να είναι ιδιαίτερα αυξημένες κυρίως λόγω του υψηλού ποσοστού των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων, ενώ οι ρυθμοί των αναδιαρθρώσεων δεν είναι ικανοποιητικοί. Εάν οι τράπεζες δεν καταφέρουν να εξυγιάνουν τους ισολογισμούς τους μέσω της μιας οριστικής λύσης για τα ΜΕΔ, κινδυνεύει η ευρωστία ολόκληρης της οικονομίας.

➤ **Ποιες οι δικλείδες ασφαλείας;**

Οι αγοραστές των δανείων εποπτεύονται και αδειοδοτούνται από την Κεντρική Τράπεζα η οποία βεβαιώνεται ότι διαθέτουν κεφάλαια και τεχνογνωσία διαχείρισης δανείων. Προτείνουν κατάλληλα μοντέλα που ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τα προβλήματα των δανειοληπτών και γενικότερα προσπαθούν να ανακτήσουν μέρος του δανείου σε ποσοστό που να αφήνει κέρδος για τον νέο κάτοχο των δανείων.

➤ **Γιατί να μην πωλήσει η τράπεζα το δάνειο στον ίδιο τον δανειολήπτη σε χαμηλότερη αξία;**

Η αγοραία αξία των μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι πάντα χαμηλότερη από το ύψος του δανείου καθότι αναγνωρίζεται πλέον ότι η πλήρης αποπληρωμή τους είναι αβέβαιη. Εάν οι τράπεζες διαθέσουν «κουρεμένα» δάνεια στον ίδιο τον δανειολήπτη, δημιουργείται σοβαρός κίνδυνος μετάδοσης, δηλαδή ακόμα και οι συνετοί δανειολήπτες δεν θα έχουν κανένα κίνητρο να πληρώνουν τα δάνειά τους λόγω της προοπτικής να τα εξαγοράσουν σε χαμηλές τιμές από τις τράπεζες αν σταματήσουν να τα εξυπηρετούν. Οι εταιρείες, όμως, που θα αγοράζουν τα δάνεια, μπορούν -αν το θελήσουν- να συμφωνήσουν με τον δανειολήπτη για πώληση του δανείου του. Το πιθανότερο είναι να διαχειρίζονται όλα τα δάνεια ως ένα ενιαίο χαρτοφυλάκιο, με στόχο να επιτύχουν μια μέση απόδοση πάνω από την τιμή που το αγόρασαν.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



**Γιατί είναι απαραίτητο το πλαίσιο για τις
τιτλοποιήσεις δανείων;**



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ



- **Τιτλοποίηση** είναι το χρηματοδοτικό εργαλείο, το οποίο επιτρέπει στη μεταβιβάζουσα οντότητα (πιστωτικό ίδρυμα / εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων) να προχωρήσει σε αναχρηματοδότηση μέσω της μεταβίβασης μίας ομάδας δανείων τα οποία είχε χορηγήσει σε Οντότητα Ειδικού Σκοπού για Τιτλοποίηση (ΟΕΣΤ). Στη συνέχεια, η ΟΕΣΤ μετατρέπει το χαρτοφυλάκιο των δανείων σε ομόλογα (bonds), μέσω της έκδοσης τίτλων και τα διοχετεύει σε επενδυτές. Σε ένα σχέδιο τιτλοποίησης θα μπορούν να περιληφθούν πέραν των εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (ΜΕΧ).
- **Πλεονεκτήματα για τη Μεταβιβάζουσα Οντότητα:** α. Μείωση κόστους χρηματοδότησης β. Ενίσχυση ρευστότητας του ενεργητικού των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς στοιχεία με χαμηλό βαθμό ρευστότητας μετατρέπονται σε ρευστά διαθέσιμα (μετρητά) γ. Διατήρηση κεφαλαιακής επάρκειας, μέσω της μείωσης του σταθμισμένου ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο ενεργητικού (risk weighted assets) δ. Διαχείριση των κινδύνων των πιστωτικών ιδρυμάτων από τα δανειστικά τους χαρτοφυλάκια, με τη μεταφορά μέρους των κινδύνων μέσω της πώλησης των δανείων.
- **Πλεονεκτήματα για τους Επενδυτές της ΟΕΣΤ:** α. Υψηλότερες αποδόσεις (λόγω της ενσωμάτωσης του υψηλότερου κινδύνου της επένδυσης β. Δυνατότητα διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων που κατέχουν οι επενδυτές γ. Προστασία της ΟΕΣΤ, μέσω απομάκρυνσης του κινδύνου αφερεγγυότητας της μεταβιβάζουσας οντότητας
- **Πλεονεκτήματα για την Οικονομία:** α. Ανάπτυξη της κεφαλαιαγοράς β. Πρόσθετες δανειακές ευκαιρίες γ. Πηγή χρηματοδότησης για τράπεζες και εταιρείες δ. Δύναται να μειωθεί το κόστος δανεισμού των δανειοληπτών.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ

