



23/06/26

ΜΙΚΡΟΤΕΡΕΣ ΔΟΣΕΙΣ, ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ, ΤΑΧΥΤΕΡΗ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ

**ΤΙ ΚΕΡΔΙΖΟΥΝ ΟΙ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ
ΕΝΕΡΓΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΚΑΤΣΕΛΗ**

**9 Ερωτήσεις – Απαντήσεις
Αναλυτικά παραδείγματα**

1. Τι επιτυγχάνει η ρύθμιση;

Η ρύθμιση πετυχαίνει τέσσερα κρίσιμα πράγματα:

- Εφαρμόζει καθολικά την απόφαση του Αρείου Πάγου, ώστε κανένας συνεπής δανειολήπτης να μη χρειαστεί να προσφύγει ξανά στα δικαστήρια.
- Μειώνει ουσιαστικά το κόστος αποπληρωμής, καθώς ο τόκος υπολογίζεται πλέον μόνο επί της μηνιαίας δόσης και όχι επί ολόκληρου του κεφαλαίου.
- Αναγνωρίζει αναδρομικά τα ποσά που καταβλήθηκαν επιπλέον και τα συμψηφίζει υπέρ του δανειολήπτη, μειώνοντας το υπόλοιπο του δανείου ή τον αριθμό των δόσεων.
- Επιμερίζει δίκαια το κόστος μεταξύ τραπεζών και ΗΡΑΚΛΗ, ανάλογα με την περίοδο που έχουν εισπραχθεί τα ποσά.

Αρα, οι δανειολήπτες κερδίζουν: μικρότερες δόσεις, μικρότερη συνολική επιβάρυνση, ταχύτερη αποπληρωμή.

2. Πώς ωφελούνται οι δανειολήπτες;

Οι δανειολήπτες ωφελούνται άμεσα με δύο τρόπους:

- Από εδώ και πέρα πληρώνουν σημαντικά μικρότερη μηνιαία δόση, με τόκο που αντιστοιχεί μόνο σε έναν μήνα.
- Όσα επιπλέον ποσά κατέβαλαν τα προηγούμενα χρόνια αναγνωρίζονται ως αποπληρωμένο κεφάλαιο.

Αυτό σημαίνει ότι οι δανειολήπτες θα δουν τόσο μείωση της δόσης, όσο και μείωση της περιόδου αποπληρωμής.

3. Πόσο αλλάζει στην πράξη η δόση;

Για να γίνει κατανοητός ο τρόπος υπολογισμού πριν και μετά, παρατίθεται το ακόλουθο παράδειγμα:

Δανειολήπτης που είχε υπόλοιπο οφειλής τον Ιανουάριο 2024 144.500 ευρώ, με την προηγούμενη μέθοδο υπολογισμού θα πλήρωνε μηνιαία δόση 731 ευρώ για 300 μήνες.

Με τη νέα μέθοδο υπολογισμού θα πληρώνει δόση 483 ευρώ που αντιστοιχεί σε 482 ευρώ αποπληρωμή κεφαλαίου (χρεολύσιο) και 1 ευρώ τόκος.

Εάν κατέβαλε ποσό 731 ευρώ που αντιστοιχεί στην τοκοχρεωλυτική δόση από τον Ιανουάριο 2024 έως τον Ιούνιο του 2026, θα έχει πληρώσει υπερβάλλον ποσό για 30 μήνες ίσο με $(731-483)*30=7.440$ ευρώ.

Συνεπώς αντί να του απομένουν σήμερα 270 δόσεις για την αποπληρωμή του δανείου, αυτό το ποσό αφαιρείται από τις δόσεις που έχει να καταλάβει και θα πληρώσει τελικά 255 δόσεις των 483 ευρώ (με την τελευταία δόση να ανέρχεται σε 266 ευρώ).

Συνολικά ο δανειολήπτης αντί να πληρώσει 74.852 ευρώ σε τόκους, θα καταβάλει μόλις 411 ευρώ.

A. Πληρωμή έως σήμερα με υπολογισμό τόκων επί του αρχικού Κεφαλαίου (υπόθεση επιτοκίου 3,6%)

| Έτος | Κεφάλαιο (σε €) | Τόκος (σε €) | Χρεολύσιο (σε €) | Δόση (σε €) |
|---------|-----------------|--------------|------------------|-------------|
| Ιαν-24 | 144500 | 434 | 298 | 731 |
| Φεβ-24 | 144202 | 433 | 299 | 731 |
| Μαρ-24 | 143904 | 432 | 299 | 731 |
| Απρ-24 | 143604 | 431 | 300 | 731 |
| Μαϊ-24 | 143304 | 430 | 301 | 731 |
| Ιουν-24 | 143003 | 429 | 302 | 731 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Σεπ-48 | 2903 | 9 | 722 | 731 |
| Οκτ-48 | 2180 | 7 | 725 | 731 |
| Νοε-48 | 1456 | 4 | 727 | 731 |
| Δεκ-48 | 729 | 2 | 729 | 731 |

| | | | | |
|---------------|--|---------------|----------------|----------------|
| ΣΥΝΟΛΟ | | 74.852 | 144.500 | 219.352 |
|---------------|--|---------------|----------------|----------------|

Β. Μετά την απόφαση του δικαστηρίου και τη νομοθετική εφαρμογή: Σταθερό χρεολύσιο, υπολογισμός τόκου μόνο επί των 30 ημερών κάθε δόσης

| Έτος | Κεφάλαιο (σε €) | Τόκος (σε €) | Χρεολύσιο (σε €) | Δόση (σε €) |
|---------|-----------------|--------------|------------------|-------------|
| Ιαν-24 | 144500 | 1 | 482 | 483 |
| Φεβ-24 | 144018 | 1 | 482 | 483 |
| Μαρ-24 | 143537 | 1 | 482 | 483 |
| Απρ-24 | 143055 | 1 | 482 | 483 |
| Μαϊ-24 | 142573 | 1 | 482 | 483 |
| Ιουν-24 | 142092 | 1 | 482 | 483 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Σεπ-48 | 1927 | 1 | 482 | 483 |
| Οκτ-48 | 1445 | 1 | 482 | 483 |
| Νοε-48 | 963 | 1 | 482 | 483 |
| Δεκ-48 | 482 | 1 | 482 | 483 |

| | | | | |
|---------------|--|------------|----------------|----------------|
| ΣΥΝΟΛΟ | | 433 | 144.500 | 144.933 |
|---------------|--|------------|----------------|----------------|

Γ. Μετά την απόφαση του δικαστηρίου και τη νομοθετική εφαρμογή εάν έχει καταβάλει υπερβάλλοντα ποσά από τον Ιανουάριο του 2024 έως τον Ιούνιο 2026: Σταθερό χρεολύσιο, υπολογισμός τόκου μόνο επί των 30 ημερών κάθε δόσης και αφαίρεση του ποσού που έχει καταβληθεί απομειώνοντας το χρόνο αποπληρωμής του δανείου

| Έτος | Κεφάλαιο | Τόκος | Χρεολύσιο | Δόση |
|---------|----------|-------|-----------|------|
| Ιαν-24 | 144500 | 1 | 730 | 731 |
| Φεβ-24 | 143770 | 1 | 730 | 731 |
| Μαρ-24 | 143041 | 1 | 730 | 731 |
| Απρ-24 | 142311 | 1 | 730 | 731 |
| Μαϊ-24 | 141581 | 1 | 730 | 731 |
| Ιουν-24 | 140851 | 1 | 730 | 731 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Απρ-26 | 124797 | 1 | 730 | 731 |
| Μαϊ-26 | 124068 | 1 | 730 | 731 |
| Ιουν-26 | 123338 | 1 | 730 | 731 |
| Ιουλ-26 | 122608 | 1 | 482 | 483 |
| Αυγ-26 | 122126 | 1 | 482 | 483 |
| Σεπ-26 | 121645 | 1 | 482 | 483 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Ιουν-47 | 1710 | 1 | 482 | 483 |
| Ιουλ-47 | 1228 | 1 | 482 | 483 |
| Αυγ-47 | 746 | 1 | 482 | 483 |

| | | | | |
|--------|-----|---|-----|-----|
| Σεπ-47 | 265 | 1 | 265 | 266 |
|--------|-----|---|-----|-----|

| | | | | |
|---------------|--|------------|----------------|----------------|
| ΣΥΝΟΛΟ | | 411 | 144.500 | 144.911 |
|---------------|--|------------|----------------|----------------|

4. Προβλέπεται αναδρομικότητα στη ρύθμιση;

Ναι και αυτό είναι ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία της ρύθμισης.

Για όσους έχουν ενεργή ρύθμιση και είναι συνεπείς στις πληρωμές τους, **τα ποσά που κατέβαλαν επιπλέον αναγνωρίζονται αναδρομικά.**

Αυτή η αναδρομικότητα **δεν προβλεπόταν από την ίδια την απόφαση του Αρείου Πάγου.** Τη δίνει η νομοθετική παρέμβαση της κυβέρνησης.

5. Πώς εφαρμόζεται η αναδρομικότητα;

Υπολογίζεται πόσα χρήματα πλήρωσε ο δανειολήπτης παραπάνω από την έναρξη της ρύθμισης.

Το ποσό αυτό αφαιρείται από το υπόλοιπο της οφειλής και μειώνει τις τελευταίες δόσεις του δανείου.

Το δάνειό τελειώνει νωρίτερα.

6. Γιατί δεν δίνεται αναδρομικότητα σε υποθέσεις που έχουν κλείσει ή έχουν κηρυχθεί έκπτωτες;

Γιατί στις υποθέσεις αυτές:

- είτε η οφειλή έχει αποπληρωθεί και η κύρια κατοικία έχει ήδη διασωθεί (συνήθως με εφάπαξ αποπληρωμή του υπόλοιπου κεφαλαίου),
- είτε έχουν ήδη παραχθεί νομικά αποτελέσματα και για τις δύο πλευρές εξαιτίας της μη καταβολής δόσεων για σειρά μηνών η ετών.

Η αναδρομική επανεξέταση αυτών των υποθέσεων θα δημιουργούσε σοβαρή νομική και συστημική αβεβαιότητα, καθώς θα απαιτούσε να ανοίξουν ξανά χιλιάδες παλιές υποθέσεις, πολλές από τις οποίες βασίζονται σε δικαστικές αποφάσεις δεκαετίας. Επιπλέον, στις περιπτώσεις όπου ο οφειλέτης έχει εκπέσει από τη ρύθμιση, σημαίνει ότι δεν έχει καταβληθεί σημαντικός αριθμός δόσεων. Άρα δεν τίθεται θέμα αναδρομικής επιστροφής για ποσά που δεν πληρώθηκαν ποτέ.

7. Τι ισχύει για όσους είναι στον εξωδικαστικό ή στον ν. 4605/2019;

Για τις περιπτώσεις των λοιπών εργαλείων ρύθμισης οφειλών και συγκεκριμένα του ν. 4605/2019 καθώς και του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών, προβλέπεται ρητά από τη διάταξη ότι η μηνιαία δόση υπολογίζεται ως τοκοχρεολυτική δόση επί του συνολικού ποσού της ρυθμιζόμενης οφειλής και όχι επί της μηνιαίας δόσης, όπως άλλωστε προβλέπεται στο νόμο, στις κανονιστικές πράξεις, στις συμβάσεις των ρυθμίσεων και στον υπολογισμό της εγκεκριμένης ρύθμισης για τον οποίο έχει συμφωνήσει ο δανειολήπτης κατά την ένταξη στη ρύθμιση.

8. Ποιο είναι το κόστος για τον «ΗΡΑΚΛΗ»;

Η μείωση των δόσεων συνεπάγεται χαμηλότερες μελλοντικές εισπράξεις για το πρόγραμμα εγγυήσεων «ΗΡΑΚΛΗΣ».

Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι η συνολική επίδραση είναι περίπου:

- **500 εκατ. ευρώ** σε βάθος 20ετίας, λόγω των χαμηλότερων δόσεων σε δάνεια συνολικού ύψους **16,5 δισ. ευρώ**
- επιπλέον περίπου **200 εκατ. ευρώ** από την αναδρομική εφαρμογή της ρύθμισης.

Ωστόσο, σημαντικό μέρος του κόστους των αναδρομικών **δεν θα επιβαρύνει το Δημόσιο**, καθώς θα καλυφθεί από τα ίδια τα πιστωτικά ιδρύματα.

9. Γιατί χρειάζεται νομοθετική ρύθμιση αφού αποφάσισε ο Άρειος Πάγος;

Η απόφαση του Αρείου Πάγου έδωσε τη βασική κατεύθυνση.

Όμως στην εφαρμογή της προέκυψαν διαφορετικές ερμηνείες σχετικά με τη χρονική διάρκεια υπολογισμού των τόκων επί της μηνιαίας δόσης (εάν δηλαδή υπολογίζονται για όλη την περίοδο από την αρχή της ρύθμισης έως την καταβολή κάθε δόσης, ή το πιο ευνοϊκό σενάριο που υιοθετείται μόνο για τις 30 ημέρες που μεσολαβούν μεταξύ των δύο δόσεων).

Επιπλέον δεν προσδιορίστηκε από την απόφαση τι συμβαίνει με τα αναδρομικά.

Η νομοθετική παρέμβαση έρχεται να κλείσει οριστικά κάθε ασάφεια.

Έτσι ξεκαθαρίζεται ο τρόπος υπολογισμού, εφαρμόζεται ενιαία για όλους και οι δανειολήπτες δεν χρειάζεται να προσφύγουν ξανά στη δικαιοσύνη.

Αυτό είναι το ουσιαστικό όφελος. Με τη νομοθέτηση γίνεται **καθολικό, εφαρμόσιμο και άμεσα αξιοποιήσιμο δικαίωμα για χιλιάδες δανειολήπτες**.

ΑΠΟ ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ