

HOUSE
FOR
SALE

כל פיתרון עדיף על המצב הקיים

הגיע הזמן ליוזמות ופתרונות, שיכולים לבוא רק מחשיבה משותפת של בנקאים, משקיעים, מחוקקים ואזרחים

בעיקרם ל-800,000 בתים בקליפורניה שעוקלו מאז שנת 2006 ועוד אלפים רבים של בתים שיעוקלו השנה. השנה הנוכחית ושנת 2012 הן השנים שלפי נתונים שונים ובהסתמך על מקורות פיננסיים וכלכליים אחרים, יהיו סוף הירידה, שלאחריהן נראה יציאה הדרגתית מהמצוקה הכלכלית ועם פתרונות נכונים, יתכן גם פיתרון לבעיית הנדל"ן והעיקולים.

כל אחת מיוזמות אלה פוזלת לעבר היוזמות האחרות ויתכנו שיתופי פעולה ביניהן לפיתרון כולל ומקיף יותר. ככל שהקולות מקליפורניה, הדרושים חקירות מעמיקות של צורות השיווק, האישור ונתינת ההלוואות שנעשו בשנים 2006-2000, יהיו קולניים יותר, כך יגבר חשש הבנקים מפניהם והם יהיו מוכנים לכל פיתרון כמעט, והעיקר שלא יחקרו לעומקן השיטות בהן הם נקטו עד היום.

אם כל הצדדים ישתפו פעולה מתוך רצון כן להביא לפיתרון, הסיכוי גדול יותר שהם יצליחו. חששות הבנקים, רצון המשקיעים לשתף פעולה ועזרה ממשלתית ביצירת לחץ על הבנקים יכולים להביא לפתרונות, והאמת היא שכל פיתרון הוא בהחלט עדיף על המצב הנוכחי.

לפני כחמישה חודשים פורסמה הצעה לשינוי שיטת העיקול, שגררה סערה מצד מתנגדים רבים שטענו כי הפיתרון מקל מדי על בעלי הבתים. ההצעה כופה על הבנקים לציית לחוקי המדינה בה ניתנו המשכנתאות, וחוקים אלה מדרבנים את הבנקים להפחית את תשלום המשכנתא החודשי. הלחץ לביצוע יוזמה זו ויישומה הוא חזק, כי ככל שימשך ויגרר הזמן לאישורה, כן יקטן מספר המשתתפים שיהיו מוכנים לקבל אותה.

יוזמה אחרת שקשורה לבנק אוף אמריקה ולחברת ההלוואות קאונטרי וויד, שנרכשה על ידי אותו הבנק, מתייחסת לחבילת משכנתאות הקשורה לבנק אוף ניו-יורק ול-530 חברות השקעות שקנו חבילות אלה. היא מיועדת למנוע הסכם טיעון שיישא הפסדים עצומים לחברות ההשקעה ודורשת לתת אפשרות טיעון נגד לפיתרון טוב יותר. הצלחתה של יוזמה זו תביא קבוצות רכישה רבות אחרות לנקוט בדרך זו לקבלת פיצויים מהבנקים שעד היום נמנעים מלהודות באשמתם ובכך לחסוך על ידי אי תשלום סכומי כסף גבוהים לפיצוי לקוחות שנפגעו.

יוזמה שלישית לפיתרון הבעיה מכוונת לאפשר לכל מדינה לחקור בצורה עצמאית הליכים וצעדים שקריים שנקטו על ידי נתוני המשכנתאות לשם אישור ההלוואות, והם נוגעים

התשלומים החודשיים וגביית חובות מאלה שחדלו לשלם, או המאחרים בתשלומיהם החודשיים, וזאת כמובן תמורת שכר חודשי שהם מקבלים מאותם משקיעים שרכשו חבילות משכנתאות אלו מהם. החסרונות לשיטה מיושנת זו התגלו במלואן עם התגברות המשבר הנוכחי: מכיוון שהמשכנתאות לא נשארו בבעלותם של הבנקים, לא היה אכפת לקובעי המדיניות בבנק למי הם הלוו כספים ובאלה תנאים. הבעלות על הלוואות אלה התחלקו בין משקיעים רבים כך שקשה מאד, אפילו היום, לדעת מי בעלי ההלוואות האמיתיים ואם הם מחזיקים בהן כחוק. דבר זה גרם להרעה נוספת במצב, לדוגמה בהתפשטות התופעה של "חתימה אוטומטית", שבה הבנקים שניסו לעקל נכסים בשל אי תשלום המשכנתא הגישו לעיתים מסמכים מפוברקים כהוכחה לבעלותם על הנכס ועל זכותם לעקל אותו. מכל הבחינות ועבור כל הצדדים המעורבים הימנעות מעיקול עדיפה על עיקול - הן עבור הלווים, הן עבור הבנקים והן עבור הכלכלה כולה. פיתרון של הורדת סכום המשכנתא החודשי, ולו גם באופן זמני, עדיפים על פני עיקול. בפרק זמן זה, שבו בעל הבית יוכל להמשיך ולהתגורר בבית, ניתן למצוא פתרונות אחרים, כשהטוב שבהם נכון לעכשיו הוא ב-שורט סייל.

אנו נמצאים כיום בשנה החמישית למשבר הנדל"ן, שבו למעלה משלושה מיליון אמריקאים איבדו את בתיהם ומיליונים נוספים נמצאים בסכנה לגורל דומה בעתיד הקרוב. כל הצעה לפיתרון שהועלתה על ידי הממשלה או על ידי גורמים פרטיים נכשלה, בעיקר עקב המצב הכלכלי והקשחת עמדות הבנקים.

לכן, התזווה העכשווית, לכנס את כל הצדדים במטרה למצוא פיתרון מקובל על כולם מושכת תשומת לב ועניין מצד גורמים כלכליים במשק. אנו עדים ליוזמות שונות לפיתרון בעיית עיקול הנכסים, כשכולן יוצאות מההנחה שהאשמה ביצירת המצב הנוכחי נעוצה בהתנהלות הבנקים. היוזמות החדשות מכוונות ליצירת נוסחה שתביא לפיתרון מקובל על כל הצדדים.

היוזמות בחלקן מקבילות אחת לשניה ובחלקן סותרות אחת את השניה, אך הן מקרבות אותנו לפיתרון.

ברצוני להבהיר נקודה בסיסית: התסכוכת שהביאה למשבר נובעת מהתהליך הבנקאי שהיה מקובל עד היום ושבו הבנקים יצרו חבילות של משכנתאות, הבטיחו ביטחונות עבורן ומכרו אותן למשקיעים. בדרך כלל לבנקים לא היה שום עניין במשכנתאות אלה לאחר מכירתן, פרט לחובה לשרת חשבונות אלה על ידי גביית



סטיב אורן - סוכן נדל"ן, מומחה ל-short sale ומוסמך לעזור לבעלי בתים במצוקה בניהול משא ומתן עם הבנקים
לייעוץ ופרטים נוספים, ניתן להתקשר ל- 310-980-8495 באי-מייל: mail@steveoren.com, www.steveoren.com