Cliaint an SBCA agus Riaráistí Morgáiste

Próifíl de chliaint an SBCA a bhfuil deacrachtaí morgáiste acu agus na tosca a bhaineann leo

Colette Bennett, MABS National Development Limited
Eanáir 2013

mabs	**MABS**ndl	*cistithe agus le tacaíocht ó*
An tSeirbhís Bhuiséadta agus Chomhairle Airgid	National Development Limited	An Bord um Fhaisnéis do Shaoránaigh *faisnéis - Comhairle - Abhcóideacht*

Clár Ábhar

Achoimre Fheidhmeach .... 4 Buíochas
.... 5 Caibidil 1:
Modheolaíocht Taighde.. 6 Athbhreithniú
Piaraí .... 6 Caibidil 2: Comhthéacs
.... 7 Comhthéacs don Taighde
.... 7 Stair agus Éiteas an SBCA
.... 7 Ó Bhorradh go Cliseadh – cruthú na
Géarchéime Morgáiste .... 8 Tráchtaireacht Phoiblí agus Freagairtí
Beartais don Ghéarchéim Mhorgáiste .... 8 Tuarascáil Cooney, 2010
.... 9 Cód Iompair um Riaráistí
Morgáiste an Bhainc Cheannais (CIRM), 2009/2010 – go dtí an t-am i láthair
.... 9 Tuarascáil Keane, 2011
.... 10 Cé aige a bhfuil Deacracht
Mhorgáiste? .... 11 Cliaint an SBCA – Forbhreathnú

.... 11 Próiseas Comhairle Airgid an SBCA
.... 12 Conclúid
.... 15 Caibidil 3: Próifíl de Chliaint an SBCA ag a bhfuil Deacracht Mhorgáiste .... 17 Réamhrá
.... 17 Saintréithe Cliaint
.... 17 1. Láthair
.... 17 2. Comhdhéanamh an Teaghlaigh .... 18 3. Aois
.... 19 4. Stádas Fostaíochta agus Leibhéil Ioncaim .... 21 5. Saghas an Mhorgáiste .... 21 6. Fiachais Neamh-Mhorgáiste .... 22 Fiachais Tosaíochta agus Thánaisteacha .... 23 Tosca a bhaineann le Deacrachtaí Morgáiste ar Leibhéal an Teaghlaigh .... 24 Conclúid
.... 25 Caibidil 4: Eispéireas Cliant de Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais – Torthaí an tSuirbhé .... 26 Réamhrá
.... 26

2

An tEispéireas i gComhthéacs – Leibhéil Mhorgáiste agus Fiachais .... 26 Iasachtaí Tí .... 26 An Dara Réadmhaoin .... 26 Fad Riaráistí Morgáiste .... 27 An Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste agus an Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste (PRRM)
.... 28 An Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste (PRRM) .... 28 Faisnéis Airgeadais
.... 29 Measúnú
.... 29 Réiteach
.... 30
Acomhairc... 32
Eispéireas an SBCA den PRRM .... 33 Teagmháil a dhéanamh leis an Iasachtóir .... 34 Athshealbhú
.... 34 Conclúid
.... 34 Caibidil 5: Conclúidí agus Moltaí .... 35 Próifíl Chliaint Mhorgáistithe an SBCA .... 35 Roghanna Staonta
.... 35 An Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste .... 35 Fiachas Neamh-Mhorgáiste – an Reachtaíocht um Dhócmhainneacht Phearsanta agus Socruithe Deonacha
.... 36 Coinneáil Ioncaim
.... 36 Treoirlínte maidir le Meabhairshláinte do Dhaoine ag a bhfuil Fiachas .... 37 Cosc – Oideachas Bainistíochta Airgid.. 37 Breis Taighde
.... 38 Aguisín 1 – Taithí an SBCA .... 39 Buarthaí atá ag teacht chun

solais faoi Fhiachas Morgáiste .... 39 Tionscnaimh
.... 39 Comhairliúcháin
.... 39 Forbairt Ábhar
.... 39 Oiliúint agus Forbairt
laistigh den SBCA 40
Taighde.. 40 Tagairtí
.... 41

Achoimre Fheidhmeach

Lean an tSeirbhís Bhuiséadta agus Chomhairle Airgid (SBCA) le hoibriú le Ráiteas Misin an SBCA a chur chun cinn, chun teach an teaghlaigh a chosaint, pé áit ar féidir, agus lena chinntiú go bhfuil ar chumas an chliaint smacht a fháil ar a gcuid airgeadais agus chun buiséadú freagrach a dhéanamh ionas gur féidir leo leanúint agus páirt a ghlacadh i sochaí na hÉireann. Chuige sin, sholáthair seirbhísí áitiúla an SBCA tacaíochtaí do bhreis agus 26,000 cliant nua in 2012, agus d'fhreagair Líne Chabhrach Náisiúnta an SBCA 24,202 glao breise.

Is í aidhm na Tuarascála seo chun anailís a sholáthar ar eispéireas chliaint an SBCA a bhfuil deacrachtaí morgáiste acu (déantar plé níos mionsonraithe air seo níos déanaí sa Tuarascáil seo), anuas ar fhiachais agus saincheisteanna eile, go minic, mar aon le heispéireas fhoireann comhairle airgid an SBCA a bhíonn ag oibriú leis na cliaint siúd chun réiteach a bhaint amach atá 'comh-inghlactha', inacmhainne agus inmharthana' (CBÉ/an SBCA, 2009).

Tá na torthaí a chuimsítear sa Tuarascáil seo bunaithe ar shuirbhé a rinneadh ar fhoireann comhairle airgid an SBCA (an Suirbhé ar Mhorgáiste) ar fhíricí a bhain lena gcliaint a raibh deacrachtaí acu le fiachas morgáiste. Déanann an sampla (n=5,995), a glacadh i Lúnasa 2012, ionadaíocht mhór don chohórt seo de chliaint an SBCA (n=11,562, amhail Ráithe 4 in 2012).

Soláthraítear i gCaibidil 1 forbhreathnú ar an gcúlra atá leis an Tuarascáil seo:

- éiteas an SBCA maidir le tacú le cliaint chun a n-airgeadas a bhainistiú agus déileáil lena saincheisteanna fiachais;
- achoimre ghearr ar dhéanamh na géarchéime morgáiste;
- breac-chuntas ar na freagairtí beartais go dtí seo; agus
- na céimeanna a leagan amach atá bainteach i bPróiseas Comhairle Airgid an SBCA.

I gCaibidil 2, cruthaítear próifíl de chliant an SBCA a bhfuil deacrachtaí aisíoctha iasacht mhorgáiste acu ("Cliant Morgáistithe an SBCA"), faoi mar a thuairiscítear sa Suirbhé ar Mhorgáiste. Díríonn an Chaibidil seo ar a saintréithe déimeagrafacha agus a leibhéil fiachais, agus déantar na tosca a léiriú a bhaineann le déileáil le deacracht mhorgáiste a mbíonn na cliaint seo thíos léi, faoi mar a chuir foireann comhairle airgid an SBCA in iúl.

Caitear súil dhomhain i gCaibidil 3 ar eispéireas na gcliant i dtaobh Chód Iompair an Bhainc Cheannais ar Riaráistí Morgáiste, agus na cúig chéim den Phróiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste,

agus an leibhéal tacaíochta a sholáthair foireann comhairle airgid an SBCA mar fhreagairt do riachtanais chliant. Mar gheall gur bailíodh na sonraí sular cuireadh Treoir maidir le Déileáil le Riaráistí Morgáiste na Roinne Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil i bhfeidhm, níor chuireamar sonraí san áireamh a bhaineann go sonrach le morgáistí údaráis áitiúil anseo, ach tá sé ar intinn againn tuarascáil níos lú a chur i dtoll a chéile maidir leis na cliaint seo amach anseo.

Ar deireadh, soláthraítear i gCaibidil 4 roinnt conclúidí agus moltaí beartais bunaithe ar an anailís a rinneadh ar limistéir, ar nós Roghanna Staonta, Coinneáil Ioncaim, Treoirlínte maidir le Meabhairshláinte, Oideachas Bainistíochta Airgid agus Clár Taighde breise.

Buíochas

Ba mhian leis an údar agus leis an SBCA ndl buíochas ó chroí a ghabháil le foireann Sheirbhísí an SBCA as ucht a gcuid ama a chaitheamh leis an Suirbhé ar Mhorgáiste a chomhlánú. Tá buíochas ar leith ag dul do Marie White, Comhordaitheoir Comhairle Airgid SBCA Thamhlachta, as ucht breise ama a chaitheamh leis an Suirbhé ar Mhorgáiste a thástáil sular scaipeadh é, agus leis an Dr Stuart Stamp, Comhalta Taighde, an Roinn Staidéir Shóisialta Fheidhmigh, ÓE, Má Nuad as ucht na tacaíochta a thug sé le linn réiteach na Tuarascála.

Caibidil 1: Modheolaíocht Taighde

Caitheann an Tuarascáil súil ar dhéimeagrafaíocht chliaint mhorgáistithe an SBCA lena dheimhniú cé hiad; soláthraíonn siad roinnt faisnéise ar na saincheisteanna síceashóisialta (i.e. tionchar ar mheabhairshláinte, strus, caidreamh etc.) a bhíonn le sonrú i measc na gcliant seo (faoi mar a thuigeann comhairleoir airgid an SBCA a chuireann comhairle ar an gcliant) agus déanann an tuarascáil anailís ar eispéireas an chliaint maidir le tabhairt faoi Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais.

Modheolaíocht Taighde

D’fhorbair an SBCA ndl suirbhé, a d’óstáil Survey Monkey® (an Suirbhé ar Mhorgáiste), agus a d’iarr go gcomhlánaíonn an fhoireann uile comhairle airgid suirbhé aonair do gach cliant a lorg tacaíocht ón SBCA maidir le déileáil lena ndeacrachtaí morgáiste agus a bhí fostaithe ag an tSeirbhís ag an tráth sin (ó Iúil go Meán Fómhair 2012).

Is éard atá sa sampla den Suirbhé ar Mhorgáiste ná 5,995 cás morgáiste a thuairiscigh an fhoireann comhairle airgid i measc líonra náisiúnta an SBCA. Iarradh ar an bhfoireann chun sonraí a sholáthar do gach cliant, atá “gníomhach” leis an tSeirbhís faoi láthair (i.e. gan comhaid dhúnta a chur san áireamh) a tháinig a fhad leis an SBCA chun tacaíocht a fháil lena ndeacrachtaí morgáiste. Cé nach léiríonn na sonraí iomláine na gcásanna morgáiste ar dhéileáil an SBCA leo, déanann siad ionadaíocht mhaith dóibh, nuair is ionann na sonraí agus sonraí faoi bhreis agus an leath de líon iomlán chliaint an SBCA amhail dheireadh 2012 (n=11,562).

Rinneadh na sonraí a chomhordú, a ghlanadh agus a anailísiú, ina dhiaidh sin, agus leagtar na torthaí amach sna hailt a leanas den tuarascáil seo.

Athbhreithniú Piaraí

Rinne triúr saineolaithe i dTithíocht, Taighde agus Eisiamh Airgeadais ar a bhfuil ardmheas athbhreithniú piaraí ar an Tuarascáil. Ba mhian leis an údar agus leis an SBCA ndl buíochas ó chroí a ghabháil leo as ucht a n-ama agus a n-ionchur cuimsitheach. Tá an t-údar freagrach as aon earráidí sa Tuarascáil seo.

---

[1] Mar gheall nár tugadh faoi agallaimh cháilíochtúla le cliaint an SBCA, bunaítear na sonraí seo ar mheasúnú aonair chomhairleoir airgid an SBCA ar chúinsí an chliaint.

Caibidil 2: Comhthéacs

Comhthéacs don Taighde

Rinne na deacrachtaí a raibh a ngrúpa cliaint[2] thíos leo ábhar buartha a chruthú agus dúshlán a chur roimh an tSeirbhís Bhuiséadta agus Chomhairle Airgid (an SBCA) i dtaca le fiachas morgáiste ar feadh roinnt blianta[3] agus, mar dhea, rinne siad a bpróisis féin inmheánacha a oiriúnú agus d’oibrigh siad chun tionchar a imirt ar na beartais ábhartha ar roinnt bealaí.

Tá freagracht reachtúil ar an mBord um Fhaisnéis do Shaoránaigh as an SBCA agus, mar chuid dá gceanglais tuairiscithe, d’iarr an Roinn Coimirce Sóisialaí (Iúil 2012) ar fhaisnéis, i measc rudaí eile, ar an líon cliant den SBCA atá ag tabhairt faoin bpróiseas PRRM. Mar gheall gur theastaigh suirbhé ar fhoireann comhairle airgid an SBCA (an Suirbhé ar Mhorgáiste) ón bhfaisnéis seo a chur i dtoll a chéile agus gur theastaigh sonraí a bhailiú de láimh uaidh óna gcomhaid chliaint, rinne an SBCA ndl an Suirbhé ar Mhorgáiste a fhairsingiú chun gach saghas morgáiste a chur san áireamh, morgáistí údaráis áitiúil san áireamh, chun íomhá iomlán de rannpháirtíocht an SBCA a sholáthar ar fhiachas morgáiste agus, ag féachaint do na bearnaí san fhaisnéis atá ar fáil go dtí seo, sholáthair an Suirbhé an deis chun peirspictíocht áirithe a fháil ar eispéireas iasachtaithe a bheith ag déileáil lena bhfiachas morgáiste. Ní léirítear sonraí a bailíodh maidir le morgáistí údaráis áitiúil sa Tuarascáil seo; ina ionad sin, díríodh ar na hiasachtóirí siúd atá á rialáil faoi Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais. Foilseofar na torthaí maidir le morgáistí údaráis áitiúil ag tráth níos déanaí.

Stair agus Éiteas an SBCA

Bunaíodh an tSeirbhís Bhuiséadta agus Chomhairle Airgid (an SBCA) i 1992 faoi choimirce na Roinne Coimirce Sóisialaí um an dtaca sin trí chúig thionscadal phíolótacha agus é mar bhunchuspóir chun dul i ngleic le fadhb iasachtóirí neamhdhleathacha airgid. Ó shin i leith, tháinig forbairt ar an SBCA chun seirbhís ghairmiúil, iomlánaíoch chomhairle fiachais a sholáthar

do theaghlaigh ar ísealioncam atá thíos le ró-fhéichiúnas (an spriocghrúpa) nó atá i mbaol bheith thíos leis.

Inniu, tá 53 cuideachta a oibríonn ó 63 oifig ar fud na tíre san SBCA. Tá fáil ar fhaisnéis, tacaíocht agus comhairle, chomh maith, trí láithreán gréasáin an SBCA, www.mabs.ie agus ar Líne Chabhrach Náisiúnta an SBCA. In 2004, bunaíodh cuideachta nua náisiúnta, Forbairt Náisiúnta SBCA Teo. [MABS National Development Ltd. (an SBCA ndl)], chun tacaíocht a sholáthar d'oifigí áitiúla an SBCA. Soláthraíonn an SBCA ndl tacaíocht theicniúil, oiliúint, oideachas bainistíochta airgid anois, mar aon le córais faisnéise agus áiseanna ríomhaistrithe airgid (EFT) an SBCA a óstáil do Chuntas Speisialta an SBCA, anuas ar fhorbairt náisiúnta beartais shóisialta agus tacaíochtaí ardaithe céime/cumarsáide a sholáthar. Déanann an SBCA ndl bainistiú, chomh maith, ar láithreán gréasáin an SBCA agus ar líne chabhrach an SBCA.

In Iúil 2009, aistríodh an fhreagracht reachtúil as soláthar sheirbhís an SBCA ón Roinn Gnóthaí Sóisialacha agus Teaghlaigh go dtí an Bord um Fhaisnéis do Shaoránaigh.

In 2012, rinne an SBCA comóradh 20 bliain ar thacú leis na pobail ina bhfuil na Seirbhísí áitiúla suite. Tá cur chuige an SBCA i leith cásoibre ar aon dul le Ráiteas Misin an SBCA (thíos):

'Chun oibriú i dtreo ró-fhéichiúnas a dhíbirt trí Sheirbhís Bhuiséadta agus Chomhairle Airgid saor in aisce, faoi rún, neamhspleách phobail atá bunaithe ar airgead a sholáthar,

---

2 Iad siúd a bhfuil ioncam íseal acu atá thíos le ró-fhéichiúnas nó atá i mbaol bheith thíos le ró-fhéichiúnas

3 Soláthraítear cuntas níos iomláine ar eispéireas an SBCA maidir le fiachas morgáiste atá ina ábhar faidhbe agus freagairtí an SBCA don fhiachas sin in Aguisín 1

a shainaithníonn, a thacaíonn le, a chuireann oideachas ar agus a chuireann ar chumas na ndaoine siúd atá thíos le ró-fhéichiúnas nó atá i mbaol bheith thíos le ró-fhéichiúnas, go háirithe iad siúd ag a bhfuil ioncam íseal, agus chun an t-eolas agus an taithí a fuarthas chun athrú beartais a dhéanamh chuige sin.'

In 2003, roghnaíodh an SBCA d'Athbhreithniú Piaraí san AE[4]. San athfhriotal ar thorthaí mheasúnú Eustace/Clarke, luaitear i dtuarascáil Athbhreithniú Piaraí an SBCA (leathanach 17):

'Is dochreidte an oiread daoine a mheasann go gcruthaíonn an SBCA tairbhe do phobail. Thug ochtó faoin gcéad nó ní ba mhó de na freagróirí le fios gur bhain an pobal tairbhe suntasach mar gheall gur cabhraíodh le daoine chun déileáil le fiachas agus/nó chun bainistiú níos fearr a dhéanamh ar a n-airgead. D'fhreagair thart ar sheachtó faoin gcéad gur chuir an SBCA leis an tsláinte agus le cáilíocht beatha a fheabhsú'.

Ó Bhorradh go Cliseadh – cruthú na Géarchéime Morgáiste

Sa taighde a rinneadh thar ceann SBCA Phort Láirge, leag Norris agus Brooke (2011, Caibidil 2) an cúlra amach a bhí leis an mborradh agus an cliseadh morgáiste, a soláthraítear achoimre air thíos, ar mhaithe leis an taighde seo a chur i gcomhthéacs:

Ó lár na 1990idí i leith, thit athruithe ciníocha amach i margadh tithíochta na hÉireann agus sna beartais phoiblí agus iasachtaithe morgáiste atá mar bhonn agus taca leis. D'imir iad seo tionchar an-suntasach tánaisteach sóisialta agus geilleagrach. Tháinig borradh gan choinne ar phraghsanna tithe idir 1996 agus 2006, nuair a tháinig méadú 292 faoin gcéad ar phraghsanna tithe (Permanent TSB/ESRI, blianta éagsúla). B'éard ba chúis leis seo, i dtosach báire, ná borradh geilleagrach agus ar an daonra agus tearcsholáthar tithíochta, ach i ndiaidh 2000, go háirithe, chuir an fháil ní b'fhairsing ar shochar morgáiste ní ba mhó leis seo (Kelly, 2009). Chabhraigh praghsanna méadaithe tithe agus tógáil mhéadaithe tithe chun tacú leis an mborradh a tháinig ar fhostaíocht, an earnáil bhaincéireachta, ioncam cánach agus caitheamh poiblí, agus nuair a tháinig laghdú ar an mborradh tithíochta go déanach in 2006, d'imir sé iarthionchar diúltach.

Tháinig laghdú 31.2 faoin gcéad ar phraghsanna tithe idir 2006 agus 2009 agus tháinig laghdú 65.2 faoin gcéad ar aschur tithíochta ag an tráth céanna (Permanent TSB/ESRI, blianta éagsúla; an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, blianta éagsúla). Bhain na forbairtí seo d'fhostaíocht, borradh geilleagrach agus d'airgeadas poiblí, agus d'inmharthanacht mhorgáistí chomh maith. Tháinig méadú ar mhorgáistí ag a raibh riaráistí de bhreis ar 90 lá aníos ó 3.6 faoin gcéad de chuntais iasachta i Nollaig 2009 go dtí [10.9% faoi Ráithe 2, 2012] (an Banc Ceannais, blianta éagsúla).

Foinse: Michelle Norris agus Simon Brooke, An tUalach a Bhaint – Cabhair do Dhaoine a bhfuil Riaráistí Morgáiste *('Lifting the Load – Help for People with Mortgage Arrears'), September 2011, arna nuashonrú le figiúirí a fuarthas ó Bhanc Ceannais na hÉireann, Eisiúint Faisnéise: Staitisticí faoi Riaráistí Morgáiste Cónaithe agus Athshealbhú ('Residential Mortgage Arrears and Repossession Statistics'): Ráithe 2, 2012, Lúnasa 2012*

Tráchtaireacht Phoiblí agus Freagairtí Beartais don Ghéarchéim Mhorgáiste

Scríobhadh mórchuid faoi ardú agus cliseadh gheilleagar na hÉireann, ach, i gcás roinnt eisceachtaí suntasacha [e.g. an tuarascáil de chuid Russell et al (2011(b)) ar thionchar an eisiaimh airgeadais agus ar ró-fhéichiúnas[5] i dteaghlaigh na hÉireann, Norris agus Brooke (2011) taighde cáilíochtúli ar chliaint an SBCA ag a bhfuil riaráistí morgáiste], díríodh go mór ar thionchar maicrigheilleagrach fiachas morgáiste, dífhostaíochta agus fiachas teaghlaigh ó pheirspictíocht na hearnála airgeadais.

[4] Korczak, D., 2004. *The Money Advice and Budgeting Service Ireland – Synthesis Report of the Peer review Meeting in Cork,* an 18-19 Samhain 2004. Tuarascáil do DG Employment, Gnóthaí Sóisialacha agus Comhdheiseanna. An Bhruiséil: An Coimisiún Eorpach.

[5] *Bíonn ró-fhéichiúnas ag daoine mura mbíonn siad in ann íoc as costais bhunriachtanacha mhaireachtála agus as íocaíochtaí fiachais nuair a bhíonn siad dlite lena n-íoc de bharr a nglanacmhainní (ioncam agus sócmhainní inréadaithe). – Stamp, 2006.*

Cé go bhfoilsíonn Banc Ceannais na hÉireann sonraí ráithiúla ar riaráistí morgáiste, níor foilsíodh aon taighde go dtí seo ar *eispéireas* sealbhóirí tí ag a bhfuil ró-fhéichiúnas atá ag tabhairt faoi dhéileáil lena riaráistí morgáiste faoin gCód Iompair nua um Riaráistí Morgáiste.

Tuarascáil Cooney, 2010

D'fhoilsigh an Grúpa Saineolaithe Fiachais Phearsanta agus Riaráistí Morgáiste, faoi stiúir Hugh Cooney, (the Cooney Group, 2010) a dTuarascáil Airgeadais (Tuarascáil Cooney), an 16 Samhain 2010, a mhol próiseas caighdeánaithe réitigh riaráistí morgáiste (PRRM) i measc iasachtóirí, scéim úis iarchurtha (SÚI) do shealbhóirí morgáiste nach féidir leo íoc as suim iomlán an úis, ach a d'fhéadfadh íoc 66% nó ní ba mhó, roghanna staonta fhadtéarmaigh, leasú na reachtaíochta le ligean d'iasachtaithe ag a bhfuil morgáistí neamh-inmharthana (i.e. nach bhfuil in ann íoc as íocaíochtaí morgáiste i gcaitheamh tréimhse shuntasach ama, lch 16) a chur ar liosta tithíochta an údaráis áitiúil sula ndéantar athshealbhú, agus socruithe dócmhainneachta pearsanta. Cé gur cuireadh i bhfeidhm go leor den mhéid a cuimsíodh i dTuarascáil Cooney go pointe áirithe laistigh de 12 mhí tar éis gur foilsíodh í (e.g. staonadh SÚI, athrú ar na rialacháin maidir le rochtain ar liosta tithíochta an údaráis áitiúil, Scéim ó Mhorgáiste go Cíos), ba é an moladh ba thábhachtaí don chohórt de chliaint an SBCA sa Tuarascáil seo ná tabhairt isteach an Phróisis Réitigh Riaráistí Morgáiste (PRRM) i gCód Iompair leasaithe um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais.

Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais (CIRM), 2009-2010 – an t-am i láthair

Eisíodh den chéad uair in 2009 é, agus chuir sé le cód deonach a tugadh isteach roimhe sin i gCónaidhm Bhaincéireachta na hÉireann, chun creatlach a sholáthar d'iasachtóirí príomhshrutha morgáiste ina bhféadfaí déileáil lena gcustaiméirí ag a raibh riaráistí morgáiste, leasaíodh an Cód in 2010 agus cuireadh moratóir 12 mhí san áireamh ar chaingean dlí ón dáta a tháinig na riaráistí chun solais den chéad uair. Anuas air sin, i ndiaidh comhairliúchán poiblí i lár 2010, leasaíodh an Cód chun iasachtóirí fophríomha[6] morgáiste; próiseas caighdeánaithe (PRRM) a thabhairt isteach; agus Ráiteas Caighdeánach Airgeadais (RCA an PRRM) a chur san áireamh, nach mór do gach iasachtóir a úsáid (seachas comhair chreidmheasa agus údaráis áitiúla) chun faisnéis a bhailiú faoina gcustaiméir morgáiste.

Tá cúig chéim sa PRRM: Cumarsáid, Faisnéis Airgeadais, Measúnú, Réiteach agus Achomhairc. Cé go bhfuil an dualgas ar an iasachtóir chun teagmháil bhríoch a dhéanamh le custaiméirí chun socruithe oiriúnacha agus inmharthana aisíocaíochta a bhaint amach, tá go leor iasachtóirí ann óna dteastaíonn cúnamh agus tacaíocht ó abhcóide agus idirghabhálaí tríú páirtí, ar nós an SBCA, mar gheall ar easpa cumais/chumas laghdaithe chun dul i ngleic go hiomlán lena riaráistí iad féin.

1. Is í cumarsáid an chéad chéim agus is éard atá i gceist léi ná go ndéanann an t-iasachtóir comhfhreagras leis an iasachtaí chun é/í a thabhairt isteach sa phróiseas nó, i gcás réamhriaráistí, go ndéanann an t-iasachtóir teagmháil lena (h)iasachtaí chun tús a chur leis an bpróiseas.

2. Is í Faisnéis Airgeadais an dara céim den phróiseas PRRM agus is éard atá i gceist léi ná go gcomhlánaíonn an t-iasachtaí Ráiteas Caighdeánach Airgeadais (RCA PRRM) lena n-iasachtóir/ngíomhaire tríú páirtí agus an céanna a sheoladh ar aghaidh, mar aon leis an gcáipéisíocht tacaíochta, go ndéanfaidh Aonad Tacaíochta Riaráistí an iasachtóra breithniú air. Cáipéis dhá leathanach déag is ea an RCA PRRM ina lorgaítear faisnéis faoi ioncam, caiteachas, fiachais agus sócmhainní an iasachtaí agus d'fhéadfadh sé a bheith dúshlánach a dhóthain d'iasachtaithe nach bhfuil cur amach acu ar bhuiséadú a dhéanamh.

---

[6] Chuirtí morgáistí fophríomha ar tairiscint, go traidisiúnta, d'iasachtóirí ag a bhfuil rátáil íseal nó lagrátáil chreidmheasa, de ghnáth ar ráta níos airde úis ná morgáistí príomhshrutha.

3. Cuirtear tús le Céim Mheasúnaithe an PRRM nuair a sheoltar an RCA PRRM ar ais chuig an iasachtóir go ndéanfaidh Aonad Tacaíochta Riaráistí an iasachtóra breithniú air. Déanann an tAonad Tacaíochta Riaráistí breithniú ar chúinsí foriomlána na gcliant faoi na teidil a leanas[7]:

(i) cúinsí pearsanta an iasachtaí;
(ii) féichiúnas foriomlán an iasachtaí;
(iii) an fhaisnéis a sholáthraítear sa ráiteas caighdeánach airgeadais;
(iv) cumas reatha aisíocaíochta an iasachtaí; agus
(v) stair íocaíochta roimhe seo an iasachtaí.

Faoi mair is léir ó na critéir thuas, baineann ríthábhacht leis an RCA PRRM maidir leis an mbealach a mheasúnófar cúinsí an iasachtaí agus cén rogha a chuirfidh an t-iasachtóir ar fáil, faoi dheoidh.

4. Is í céim an Réitigh an ceathrú céim den PRRM ina ndeimhníonn an t-iasachtóir, tar éis dó/di a m(h)easúnú ar chás an iasachtaí a chríochnú agus breithniú a dhéanamh ar na roghanna uile a leagtar amach i bhforáil 33 den Chód, cén rogha(nna) is mó is oiriúnaí don iasachtaí ó liosta neamhchríochnaitheach, lena n-áirítear:

a) socrú úis amháin ar feadh tréimhse shonraithe;
b) socrú chun ús agus cuid den ghnáthghné chaipitiúil a íoc ar feadh tréimhse shonraithe;
c) íocaíocht aisíocaíocht na tráthchoda go léir nó cuid di a iarchur ar feadh tréimhse;
d) téarma an mhorgáiste a shíneadh;
e) saghas an mhorgáiste a athrú, seachas i gcás morgáistí rianúcháin;
f) na ***riaráistí*** *agus an t-ús a chaipitliú; agus*
g) aon scéim dheonach lenar chláraigh an t-iasachtóir, e.g. Scéim Úis Iarchurtha.

5. Is é an cúigiú céim den phróiseas PRRM céim na nAchomharc, d'iasachtaithe nach bhfuil sásta leis an togra Réitigh a chuirtear ar tairiscint. Ní mór d'iasachtóirí Bord Achomhairc a bhunú, ina bhfuil triúr pearsanra sinsearach nach raibh baint acu i gcás an iasachtaí, agus ní mór go mbeidh duine amháin díobh, ar a laghad, neamhspleách ó fhoireann bhainistíochta an iasachtaí[8]. Déanann an t-iasachtaí achomhairc chuig an mBord Achomhairc ar aon cheann de na forais a leanas:

- *cinneadh ATR an iasachtóra* (Aonad Tacaíochta Riaráistí)
- *caitheamh an iasachtóra le cás an iasachtaí faoin bpróiseas PRRM, nó*
- *comhlíonadh iasachtóra cheanglais an Chóid seo.*[9]

Tuarascáil Keane, 2011

In 2011, bhunaigh an Rialtas Grúpa Oibre Riaráistí Morgáiste Idir-Roinne, faoi stiúir Declan Keane. Tugadh an tasc dóibh chun measúnú a dhéanamh ar na próisis reatha réitigh riaráistí morgáiste agus taighde agus forbairt a dhéanamh ar roghanna forbartha staonta d'iasachtaithe ag a bhfuil deacracht mhorgáiste. I measc phríomh-mholtaí na Tuarascála Airgeadais (Tuarascáil Keane, 2011) a foilsíodh an 30 Meán Fómhair 2011, bhí:

____

[7] Foráil 32 den Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste
[8] Foráil 43 den Chód
[9] Foráil 42 den Chód

- leasú an chórais féimheachta in Éirinn;
- an córas Forlíonadh Ús Morgáiste a athstruchtúrú;
- roghanna forbartha staonta a thabhairt isteach i bhfoirm ó Mhorgáiste go Cíos agus
- Scéimeanna ó Mhorgáiste go Cíos, morgáistí trádála anuas, morgáistí scoilte, díol trí chomhaontú agus;
- feidhm neamhspleách chomhairle morgáiste a bhunú.

Ag tráth an scríofa, cuireadh roinnt de na moltaí i bhfeidhm (e.g. tabhairt isteach morgáistí scoilte píolótacha, an Scéim ó Mhorgáiste go Cíos a fhorbairt, leasú beartaithe na reachtaíochta Féimheachta). Tá triail phíolótach á baint as na cinn sin a bhaineann le roghanna forbartha staonta (Straitéisí Réitigh Riaráistí Morgáiste nó 'SRRM') ag iasachtóirí morgáiste príomhshrutha agus meastar go mbeidh fáil fhairsing orthu in 2013.

Cé aige a bhfuil Deacracht Mhorgáiste?

Ní dhéanann an sainmhíniú a thugtar ar "mhainneachtain mhorgáiste", i.e. 91 lá nó níos mó i riaráistí (Seirbhís Leabharlainne agus Taighde an Oireachtais, 2010) ach páirtdeimhniú ar an méid atá i gceist le "deacracht aisíocaíochta morgáiste". Ar mhaithe le cuspóirí na Tuarascála seo, cuirimid an sainmhíniú a leanas ar fáil in éagmais sainmhíniú comhaontaithe – 'tá deacracht mhorgáiste ag duine má, de bhua ró-fhéichiúnas a bheith acu, gur chaill siad, nó go bhfuil siad i mbaol na n-íocaíochtaí sceidealaithe a chailleadh ar a gcunta(i)s mhorgáiste'.

Foilsíonn an Banc Ceannais bullaitín faisnéise ar *Staitisticí Riaráistí Morgáiste Cónaithe agus Athshealbhaithe* ar bhonn ráithiúil atá ar fáil ar láithreán gréasáin an Bhainc Cheannais, www.centralbank.ie), a sholáthraíonn miondealú ar an líon morgáistí ag a bhfuil riaráistí, an líon morgáistí athstruchtúrtha (i.e. foirm éigin de shocrú staonta) agus an líon athshealbhaithe a tharla le linn na tréimhse dá bhfoilsítear é. Thug an bullaitín faisnéise do Nollaig 2012, a

shonraíonn na figiúirí do Ráithe 3 de 2012, le fios go raibh riaráistí ag 86,146 (11.3%) de na morgáiste ar phríomhthithe cónaithe ar feadh breis agus 90 lá, ar méadú é seo aníos ó 81,035 (10.6%) sa ráithe roimhe sin. Thaispeáin na sonraí don tréimhse chéanna go ndearna an t-iasachtóir 81,683 cuntas morgáiste ar phríomhtheach cónaithe (ar laghdú 3.8% é seo ón ráithe roimhe sin) a athstruchtúrú, agus nach raibh ach ús amháin nó ús móide caipiteal páirteach á íoc in dhá thrian de na cásanna (63.2%). Sa mhullach air sin, cuireadh tús le himeachtaí athshealbhaithe in 466 cás agus tugadh 119 díobh chun críche (an Banc Ceannais, 2012).

Cé go bhfuil na figiúirí seo áisiúil maidir le ***méid*** na riaráistí morgáiste a dheimhniú, ní thugann siad aon tásc dúinn ***cé*** atá thíos le deacracht mhorgáiste (i.e. saintréithe teaghlaigh agus próifíl dhéimeagrafach) agus **conas** atá siad thíos leis, go háirithe iad siúd atá sa chatagóir "i mbaol".

Cliaint an SBCA – Forbhreathnú

Tá an líon daoine atá thíos le ró-fhéichiúnas nó atá i mbaol bheith thíos le ró-fhéichiúnas a lorgaíonn tacaíocht ón SBCA ardaithe go mór ón mbliain 2008, agus tá grúpa cliant an SBCA ardaithe chomh maith (Fíor 2.1[10]). Chun cabhrú leis na cliaint seo, shaindhear an SBCA a bpróisis agus a bhfaisnéis – tá tacaíocht agus comhairle ar fáil trí láithreán gréasáin agus trí Líne Chabhrach Náisiúnta an SBCA anuas ar an líonra náisiúnta de Sheirbhísí áitiúla. Lena chinntiú go bhfaigheann na cliaint an tacaíocht is oiriúnaí faoina gcúinsí, déantar measúnú ar chliaint i dtosach báire agus cuirtear an bealach tacaíochta

---

10 **Faisnéis Amháin –** Cásanna an SBCA nach dteastaíonn idirbheartaíocht uathu nó úsáid a bhaint as áis an Chuntais Speisialta

Buiséad Intráchta – Cásanna an SBCA a dteastaíonn idirbheartaíocht uathu, ach nach dteastaíonn uathu úsáid a bhaint as áis an Chuntais Speisialta

Cuntas Speisialta – áis íoctha billí/coigiltis a oibrítear tríd an SBCA i gcomhpháirtíocht le comhair chreidmheasa, nach gcuirtear ar fáil ach tar éis measúnú a dhéanamh ar riachtanas

ar fáil dóibh is mó a oireann dá riachtanais. Déantar measúnú leanúnach ar an leibhéal tacaíochta a theastaíonn ón gcliant le linn a rannpháirtíochta leis an tSeirbhís lena chinntiú go bhfuil an tacaíocht a sholáthraítear oiriúnach.

Fíor 2.1: Staitisticí an SBCA 2008-2012

Information Only	**Faisnéis Amháin**
Budget Negotiable	**Buiséad Intráchta**
Special Account	**Cuntas Speisialta**
Total MABS Offices	**Iomlán na nOifigí den SBCA**
MABS Helpline	**Líne Chabhrach an SBCA**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta,, www.mabs.ie

Cé gur tháinig méadú ar líon na gcliant (Fíor 1) le roinnt blianta anuas, d'fhan próifíl dhéimeagrafach chliaint an SBCA sách cobhsaí, agus tá an tromlach idir aois 26 agus 40 bliain;

agus is mná a bhformhór a bhfuil leanaí ag os cionn 60% díobh. Ina theannta sin, tá íocaíochtaí leasa shóisialaigh á bhfáil ag nach mór 70% de chliaint an SBCA faoi láthair, (ag dul i méid ó thart ar 63% in 2007). Fiosraítear an déimeagrafaíocht seo maidir le cliaint an SBCA a bhfuil deacracht mhorgáiste acu níos déanaí sa Tuarascáil seo.

Tá méadú tagtha ar an líon cliaint mhorgáistithe (n=11,562 amhail Ráithe in 2012) agus leanann an méadú ag teacht air mar chéatadán de riar cásanna iomlán an SBCA, arb ionann faoi láthair é agus os cionn 47% den bhonn cliant sa chás nach fios an stádas cóiríochta (cuirtear seo i gcomparáid le 21% in 2006, 35% in 2008 agus 35% in 2009 agus 39% in 2010). (Ba cheart a thabhairt faoi deara nach bhfuil deacracht ag gach cliant de chuid an SBCA a bhfuil morgáiste acu lena morgáiste a aisíoc, ach dhéanfaí breithniú, áfach, ar fhiachas an mhorgáiste sna cásanna siúd, mar gheall go bhféadfadh go mbeadh fiachais urraithe ar an teach etc.).

Próiseas Comhairle Airgid an SBCA

Braitheann éifeachtúlacht obair an SBCA ar chloí le Próiseas Comhairle Airgid an SBCA (Fíor 2.2). Baineann páirt lárnach le buiséad teaghlaigh a fhorbairt a thugann faoina chur ar chumas an chliaint agus a c(h)leithiúnaithe chun caighdeán réasúnta maireachtála a choimeád, leis an bpróiseas agus baineann breis tábhachta leis i gcomhthéacs na gcinntí a rinne iasachtóirí ar bhonn na Ráiteas Caighdeánach Airgeadais a theastaíonn faoin gCód.

Oibrítear an próiseas comhairle airgid laistigh de chomhthéacs 'ráiteas misin chásobair chomhairle airgid an SBCA', is é sin; oibríonn comhairleoirí airgid i dtreo *"cosc a chur ar easpa dídine, dícheangal breosla, earraí nó seirbhísí bunriachtanacha a chailleadh, saoirse a chailleadh, agus caighdeán inghlactha maireachtála a dheimhniú nó a choimeád a éascaíonn an cliant chun a f(h)iachais thánaisteacha a ghlanadh*

ar ráta inacmhainne, laistigh de thréimhse réasúnta (e.g. 3-5 bliana), a chinntíonn rochtain ar cheartas agus go seastar le cearta an chliaint agus go spreagtar féintuilleamaí".

Fíor 2.2: Próiseas Comhairle Airgid an SBCA

Ról an SBCA i gComhairle Airgid Duine ar Dhuine – an próiseas		
1. CÁS TAIGHDE	**2. AN CÁS A MHEASÚNÚ**	**3. CINNEADH A DHÉANAMH AR PHLEAN**
• Scileanna éisteachta agus comhairleoireachta úsáidte chun an cás a dheimhniú agus chun caidreamh a chruthú • Míníodh an tseirbhís • Tugadh tacaíocht don chliant chun; • Faisnéis airgeadais a	• Déantar measúnú ar an leibhéal tacaíochta • Tugtar tacaíocht don chliant chun; • Ioncam a uasmhéadú • Dliteanas agus in-fhorfheidhmitheacht a sheiceáil • Tosaíochtaí a	• Tugtar tacaíocht don chliant chun; • Ráiteas airgeadais a chur le chéile • Cinneadh a dhéanamh ar thairiscintí i leith tosaíochta agus creidiúnaithe eile • Atreoruithe cuí a

fháil agus chun dul i mbun gníomh sealbhaithe	leagan amach • Déileáil le héigeandálaí • Buiséad a réiteach	dhéanamh
6. ATHBHREITHNIÚ/DÚNADH • Athbhreithniú tréimhsiúil • Creidiúnaithe a nuashonrú • Tacú leis an gcliant • An cás a dhúnadh	**5. MONATÓIREACHT A DHÉANAMH AR DHUL CHUN CINN** • Tugtar tacaíocht don chliant chun; • Freagairt a thabhairt d'fhreagraí nó freagraí a thabhairt, de réir mar is cuí	**4. AN PLEAN A CHUR I BHFEIDHM** • Tugtar tacaíocht don chliant chun; • Tograí a dhéanamh do chreidiúnaithe • Plé a dhéanamh ar fhiachais agus córas aisíocaíochta a bhunú • Córas cuntais speisialta an SBCA a chur ar fáil sa chás gur cuí

Foinse: Lámhleabhar Comhairle Airgid an SBCA, Deireadh Fómhair 2006

Tá 6 phríomh-chomhábhar ann sa phróiseas lena mbaineann comhairle airgid atá bunaithe ar airgead (i.e. tacú leis an gcliant agus a chur ar chumas an chliaint a c(h)earta tomhaltóra a fheidhmiú fad a chinntítear caighdeán réasúnta maireachtála), a dtugtar fúthu go léir i ngach cás agus, i gcás na gcliant siúd a bhfuil deacracht mhorgáiste acu, d'fhéadfaí iad a oiriúnú chun na próisis réitigh riaráistí atá ar fáil a chur i gcuntas. Féadtar an t-achoimriú a leanas a dhéanamh ar na comhábhair seo (Lámhleabhar Comhairle Airgid an SBCA, 2006):

(i) Fadhbanna a Shainaithint

Trí scileanna éisteachta, comhairleoireachta agus agallaimh a úsáid chun dáimhiúlacht a chruthú leis an gcliant, cuireann an comhairleoir tús leis an bpróiseas lena mbaineann cineál agus méid na ndeacrachtaí atá i gceist a dheimhniú Soláthraítear míniú ar an tseirbhís a dhéanann cur síos ar phríomhghnéithe na seirbhíse, (saor in aisce, faoi rún, neamhspleách etc.). Sainaithnítear an leibhéal cuí seirbhíse atá le soláthar – bunaithe ar mheasúnú a dhéanamh ar chumas an chliaint chun teagmháil a dhéanamh lena n-iasachtóir, an cumas atá acu chun dul i ngleic lena ndeacrachtaí agus práinne a gcúinsí. A luaithe a bhíonn an t-údarú faighte chun leanúint ar aghaidh, téann an cliant nó an SBCA, de réir mar is cuí, i mbun gníomh tosaigh sealbhaíochta (i.e. iarratas foirmiúil ar an gcreidiúnaí chun roinnt ama a thabhairt don chliant chun athbhreithniú a dhéanamh ar a b(h)uiséad agus chun measúnú a dhéanamh ar a c(h)umas aisíocaíochta). Tugann seo roinnt ama chun próifíl airgeadais an chliaint a chur le chéile.

13

(iii) Measúnú a Dhéanamh ar an gCás

Úsáidtear litreacha, glaonna gutháin agus taifid féin an chliaint, de réir mar is cuí, chun íomhá iomlán a chruthú dá gcás airgeadais. Déileáiltear le héigeandálaí trína iarraidh go dtugann creidúnaithe dóthain ama don Chomhairleoir Airgid chun breithniú a dhéanamh ar mhéid iomlán na bhfadhbanna. Bíonn plé ar siúl maidir le dliteanas agus infhorfheidhmitheacht na

bhfiachas éagsúil agus cearta an chliaint a bhaineann lena gcás. Déantar machnamh ar bhealaí féideartha chun ioncam a uasmhéadú. Pléitear féidearthachtaí chun caiteachas a atreorú nó a laghdú. Réitítear réamhbhuiséad, mar gheall go socraítear tosaíochtaí i gcomhpháirtíocht leis an gcliant. Sa chás gur cuí, bíonn plé ar siúl ar inmhianaitheacht chliaint a bheith ag tosú le suimeanna lenar comhaontaíodh a chur ar leataobh, e.g. isteach i gcuntas comhar creidmheasa, i gcomhréir leis an bplean comhaontaithe íocaíochta lena chinntiú gur féidir leis an gcliant íoc as na híocaíochtaí beartaithe agus lena t(h)iomantas dó a thaispeáint do chreidiúnaithe.

Cuid an-tábhachtach den phróiseas sa timpeallacht reatha gheilleagrach is ea bealaí a fhiosrú chun ioncam cliaint a uasmhéadú. Cé go bhféadfadh go nglacfadh sé go leor ama le hiarratais ar thacaíochtaí Stáit a phróiseáil agus/nó ar fhaoisimh chánach, d'fhéadfadh toradh rathúil go leor difríochta a dhéanamh i gcás cliaint.

D'fhéadfadh an chuid seo den phróiseas roinnt seachtainí a ghlacadh chun dóthain faisnéise a bhailiú maidir le fiachais chliaint chun comhairle a chur orthu ar an gcúrsa is oiriúnaí gníomhaíochta dá gcúinsí agus, má chinntear gur cuí, chun RCA an PRRM a chomhlánú. D'fhéadfadh moilleanna ar chóip a fháil de chomhaontú iasachta chun dliteanas a dheimhniú d'fhiachas tánaisteach tionchar diúltach a imirt ar dhliteanas cliaint chun staonadh a fháil óna n-iasachtóir morgáiste agus, dá réir, coimeádann foireann comhairle airgid an SBCA i dteagmháil le gach creidiúnaí (creidiúnaithe tosaíochta agus tánaisteacha araon) lena chinntiú go soláthraítear cáipéisíocht in am agus i dtráth.

(iii) Cinneadh a dhéanamh ar Phlean Íocaíochta

Ag an gcéim seo, forbraíonn agus síníonn an cliant Ráiteas Caighdeánach Airgeadais a sholáthraíonn sonraí cuimsitheacha faoi chúinsí airgeadais an chliaint. Forbraítear plean trí thús áite a thabhairt do na fiachais siúd a bhfuil iarmhairtí níos tromchúisí acu, ar nós tithíochta, fóntas etc. Mar aon leis an ioncam dóthanach indiúscartha a chur ar leataobh chun caighdeán leordhóthanach maireachtála a choimeád, (agus tús áit a thabhairt don soláthar do bhia, éadaí, costais leanaí etc.), tugann an plean seo faoi ghné choigiltis a chur san áireamh, chomh maith, do riachtanais chreidmheasa/éigeandála amach anseo. Ar deireadh, scaipeann an plean aon ioncam iarmharach ar bhonn cothrom (pro-rata) idir na creidiúnaithe eile – iasachtaí neamhurraithe atá le híoc le hinstitiúidí éagsúla airgeadais go ginearálta.

Sa chás go bhfuil caillteanas ioncaim ann, ní mór don Chomhairleoir Airgid am a thabhairt don chliant chun dul i dtaithí ar réadúlacht nua. Anuas air sin, féadfaidh cúinsí cliaint bheith faoi réir breis athruithe de bhun athrú ar ráta úis, athruithe a eascraíonn ó bhearta Buiséad Stáit nó caillteanas breise tuilleamh (uaireanta laghdaithe, pá laghdaithe). Mar dhea, d'fhéadfadh roinnt atriallta de bhuiséad agus ráiteas airgeadais chliant a fhorbairt a bheith i gceist le Próiseas Comhairle Airgid an SBCA sula mbíonn an cliant agus an Comhairleoir Airgeadais sásta gur chruthaigh siad íomhá fhíor agus chruinn de chúinsí an chliaint agus go bhfuil aon tograí a rinneadh ar an mbonn seo inmharthana.

(iv) An Straitéis a chur i bhfeidhm

Is féidir tograí a sheoladh ar aghaidh anois chuig na creidiúnaithe éagsúla ar bhonn atá inacmhainne agus inmharthana, agus aird ar chúinsí reatha an chliaint, seachas é sin a d'fhéadfadh an creidiúnaí a éileamh. D'fhéadfadh go dteastódh idirbheartaíocht agus idirghabháil má dhiúltaíonn an creidiúnaí chun toiliú a thabhairt. Déantar comhaontú ar áiseanna cuí íocaíochta (scéim buiséad teaghlaigh, scéim cuntais speisialta[11] etc.). Sa chás go mbíonn tríú páirtithe bainteach, (aturnaetha, bailitheoirí fiachais etc.), déantar tograí leis na páirtithe seo chomh maith. Cuireann an cliant tús le híocaíochtaí a bheartaítear ar dháta ainmnithe.

(v) An Próiseas Monatóireachta

Aithníonn an Comhairleoir Airgid go bhfuarthas pé freagraí a fuarthas ó chreidiúnaithe ar thograí a rinneadh. Sa chás go ndéanann an SBCA idirghabháil thar ceann an chliaint, coimeádtar an cliant ar an eolas faoin gcumarsáid sin agus coimeádtar na creidiúnaithe ar an eolas faoi dhul chun cinn. Déanann an Comhairleoir Airgid teagmháil arís eile leis na creidiúnaithe siúd nár thug freagra ar litir an togra. Coimeádtar nótaí cáis ar gach teagmháil a dhéantar. Déantar monatóireacht ar íocaíochtaí a dhéantar trí Scéim an Chuntais Speisialta. Déanann an Comhairleoir Airgid teagmháil le cliaint a bhfuil deacrachtaí acu le híocaíochtaí a dhéanamh ar aon dul leis an bplean comhaontaithe lena dheimhniú cén fáth arb amhlaidh dó seo agus cibé acu an ga nó nach gá an plean a leasú.

(vi) Cás a Athbhreithniú agus a Dhúnadh

Déantar athbhreithniú ar chásanna, déantar teagmháil le cliaint agus leasaítear pleananna íocaíochta, nuair is cuí, ag eatraimh thréimhsiúla. Coimeádtar creidiúnaithe ar an eolas maidir le dul chun cinn/athruithe agus cuirtear nós imeachta ar cois chun cás a dhúnadh nuair is cuí. I ngeall go bhfuil cúinsí gach cliaint éagsúil, níl aon amfhráma cinntitheach ann chun cás a dhúnadh. Tugtar an deis do chliaint chun aiseolas a thabhairt ar an tseirbhís a fuair siad. Cuirtear ar an eolas iad gur féidir an cás a athoscailt más gá agus nuair is gá.

Cuid lárnach is ea cumasú an chliaint le cur chuige an SBCA i leith comhairle airgid, cuirtear samhail 7 leibhéal de thacaíocht cliaint i bhfeidhm, a léiríonn meas ar mhéid chumas (cumas intleachtach agus mothálach araon) an chliaint chun rudaí a dhéanamh as a stuaim féin agus, i gcomhthráth, cumas na seirbhíse a aithint chun freagairt do riachtanais chliant.

De bhreis air sin, tá sé de chuspóir na samhla chun áisiúlacht líne chabhrach an SBCA, leabhar oibre féinchabhrach an SBCA (Treoir maidir le Bainistíocht Airgid an SBCA), an láithreán gréasáin agus bhileoga faisnéise a uasmhéadú a chuireann an SBCA (agus gníomhaireachtaí eile) i dtoll a chéile ar ábhair éagsúla chreidmheasa agus fiachais, mar aon le litreacha samplacha agus ábhair eile dóibh siúd ar féidir leo déileáil lena gcreidiúnaithe go díreach.

Conclúid

Bunaíodh an SBCA i dtosach báire chun tacú le cliaint ag a bhfuil ísealioncaim chun a mbuiséad agus a n-aisíocaíochtaí fiachais a bhainistiú, le díriú ar chur ar chumas cliant chun smacht a ghlacadh ar a n-airgeadas agus a teagmháil a dhéanamh lena gcreidiúnaithe. D'éirigh leis an éiteas seo le linn an bhorrtha gheilleagraigh, agus tar éis do chliseadh an gheilleagair, agus

tháinig taithí agus saineolas Comhairleoirí Airgid chun cinn chun freastal ar riachtanais riar cásanna a bhí ag éirí ní ba chasta de shíor.

____

[11] Áis ghearrthéarmach bainistíochta fiachais is ea Cuntas Speisialta an SBCA a chuirtear ar tairiscint do chliaint a bhféadfadh nach bhfuil rochtain acu ar bhaincéireacht

Níl na freagairtí beartais seo a forbraíodh chun déileáil leis an ngéarchéim ar an bhfód le fada, agus mar dhea, is beag tástáil atá déanta ar a dtionchar. Scrúdaíonn an Tuarascáil seo freagairt amháin go mionsonraithe, i.e. Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais, agus cuireann sí in iúl eispéiris ghrúpa cliant an SBCA fad a thugann siad faoin bpróiseas sin le cabhair ón SBCA.

Caibidil 3: Próifíl de chliaint an SBCA ag a bhfuil Deacracht Mhorgáiste

Réamhrá

Soláthraíonn an Tuarascáil seo léiriú trasghearrthach “pointe ama” ar eispéireas Ghrúpa Cliant Morgáistithe an SBCA i dtaobh tabhairt faoina ndeacrachtaí aisíoctha morgáiste. Trí anailís a

dhéanamh ar na sonraí, is féidir próifíl a chruthú de chliaint seo an SBCA, atá dírithe ar shé shaintréith agus, sa chás gur cuí, chun trastagairt a dhéanamh le cliaint an SBCA go náisiúnta (idir chliaint mhorgáistithe agus neamh-mhorgáistithe). Soláthraítear, ansin, léiriú ar thionchar na deacrachta morgáiste ar Chliaint Mhorgáistithe an SBCA bunaithe ar aiseolas a fuarthas ó fhoireann comhairle airgid an SBCA.

Saintréithe Cliaint

Is iad na sé shaintréith dá dtagraítear thuas: 1) Láthair; 2) Comhdhéanamh an Teaghlaigh; 3) Aois; 4) Stádas Fostaíochta; 5) Iasachtóir Morgáiste; agus 6) Leibhéal an Fhiachais Neamh-mhorgáistithe. I dteannta a chéile, cuireann na saintréithe seo le próifíl iomlánaíoch a fhorbairt de chliant an SBCA ag a bhfuil deacrachtaí aisíoctha morgáiste.

1. Láthair

Cé nár iarr an Suirbhé ar Mhorgáiste faisnéis go sonrach ar cibé acu an raibh cliaint ina gcónaí i láithreacha uirbeacha/tuaithe laistigh dá gcontaetha, tá na sonraí a bhaineann leis an gContae ina gcónaíonn an cliant inchiallaithe, agus cónaíonn breis agus an tríú cuid (n = 2,026) díobh i mBaile Átha Cliath (18.4%), Corcaigh (8.6%) agus Gaillimh (6.7%), agus tugann seo le fios go bhfuil tromlach uirbeach i gceist. Nuair a chuirtear seo i gcomparáid le sonraí faoi Dhaonáireamh 2011 (POS, 2012), tá comhghaol tréan ann i dtromlach na gcásanna idir comhréir Chliaint Mhorgáistithe an SBCA i ngach contae agus comhréir an daonra náisiúnta mhorgáistithe (Fíor 3.1).

Fíor 3.1: Láthair – Cliaint Mhorgáistithe an SBCA vs. an Daonra Náisiúnta Morgáistithe, % de réir Contae

Dublin	Baile Átha Cliath
Cork	Corcaigh
Galway	Gaillimh
Mayo	Maigh Eo
Kilkenny	Cill Chainnigh
Waterford	Port Láirge
Tipperary	Tiobraid Árann
Wicklow	Cill Mhantáin
Limerick	Luimneach
Kildare	Cill Dara
Cavan	An Cabhán
Carlow	Ceatharlach
Wexford	Loch Garman
Kerry	Ciarraí
Clare	An Clár
Sligo	Sligeach
Louth	An Lú
Leitrim	Liatroim
Offaly	Uíbh Fhailí
Roscommon	Ros Comáin
Monaghan	Muineachán
Donegal	Dún na nGall

Laois	**Laois**
Longford	**An Longfort**
Meath	**An Mhí**
Westmeath	**An Iarmhí**
Derry	**Doire**
Down	**An Dún**
Fermanagh	**Fear Manach**
Tyrone	**Tír Eoghain**
MABS	**An SBCA**
Census 2011	**Daonáireamh 2011**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 vs. an Phríomh-Oifig Staidrimh, Daonáireamh 2011, Próifíl 4 – An Díon os ár gCionn ('The Roof over our Heads'), Lúnasa 2012

Stádas Cóiríochta

Athrú breise suntasach a thug Cód iompair an Bhainc Cheannais isteach ba ea an sainmhíniú ar *'phríomháit chónaithe'* a chiallaíonn[12]:

- *(i) an réadmhaoin chónaithe ina gcónaíonn an t-iasachtaí mar a p(h)ríomháit chónaithe sa Stát seo, nó*
- *(ii) réadmhaoin chónaithe sa Stát seo arb í an t-aon réadmhaoin chónaithe atá ag an iasachtaí.*

Chiallaigh an sainmhíniú go raibh na hiasachtaithe a d'aistrigh chuig cóiríocht níos ísle costais agus a lig a bpríomháit chónaithe ar cíos, ar chúiseanna airgeadais, fós faoi chosaint an Chóid.

As na freagróirí siúd ag a raibh morgáistí a bhí á rialáil ag an mBanc Ceannais (n=5,713), ba í an réadmhaoin mhorgáistithe an áit cónaithe i 94% de na cásanna, agus chónaigh na 6% (n=329) eile i réadmhaoin phríobháideach ar cíos, leis an muintir / le cairde nó i gcóiríocht shealadach idirthréimhseach. Tugann seo le tuiscint, i roinnt cásanna, gur straitéis bainistíochta riaráistí d'iasachtaithe atá faoi strus atá in aistriú an riachtanais tithíochta chuig an earnáil phríobháideach ar cíos.

2. Comhdhéanamh an Teaghlaigh

Tugann Staitisticí Náisiúnta an SBCA (cliaint nua, Ráithe 4 2012, gan cliaint "Faisnéise Amháin" a áireamh (féach an sainmhíniú i gCaibidil 2)) le fios go bhfuil leanaí ag 60% de chliaint uile an SBCA. Nuair a chuirtear seo i gcomparáid le cliaint a léirítear sa Suirbhé ar Mhorgáiste, tagann méadú aníos ó 12% go 67% ar an gcomhréir seo de chliaint atá thíos le deacracht mhorgáiste (Fíor 2.1), a thugann le fios gur mó is dóchúil go bhfuil leanaí ag an gcliant morgáiste de chuid an SBCA (Cliant Morgáistithe an SBCA).

Fíor 3.2: Comhdhéanamh an Teaghlaigh – Cliaint Mhorgáistithe an SBCA vs. Staitisticí Náisiúnta an SBCA, % de réir Shaghas an Teaghlaigh

	Sampla an tSuirbhé	% de Shampla an tSuirbhé	Staitisticí Náisiúnta an SBCA (gan cliaint “Faisnéise Amháin” a áireamh)	% de Staitisticí Náisiúnta an SBCA
Lánúin (neamhphósta)	32	1%	538	2%
Lánúin (neamhphósta) le Leanaí	62	1%	1483	7%
Colscartha	103	2%	297	1%
Colscartha le Leanaí	120	2%	350	2%
Pósta	765	13%	1943	9%
Pósta le Leanaí	2693	45%	5413	24%
Idirscartha	315	5%	960	4%
Idirscartha le Leanaí	741	12%	2391	11%
Singil	674	11%	4095	19%

[12] Leathanach 3 den Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste

	Sampla an tSuirbhé	% de Shampla an tSuirbhé	Staitisticí Náisiúnta an SBCA (gan cliaint “Faisnéise Amháin” a áireamh)	% de Staitisticí Náisiúnta an SBCA
Singil le Leanaí	342	6%	3495	16%
Baintreach Fir/Baintreach	70	1%	312	1%
Baintreach Fir/Baintreach le Leanaí	37	1%	211	1%
Ní Fios	n/b	n/b	712	3%

Iomlán	5,995	100%	22,198	100%

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 vs. Sonraí an SBCA, Ráithe 4, 2012

Tá an caidreamh idir an teaghlach agus fiachas morgáiste níos feiceálaí fiú nuair a dhéantar comparáid idir Cliaint Mhorgáistithe an SBCA agus cliaint an SBCA a chónaíonn i gcóiríocht eile seachas an chóiríocht mhorgáistithe (gan réadmhaoin úinéir-áitithe a áireamh) (Fíor 3.3). Is díol suntais an chodarsnacht idir na comhréireacha de theaghlaigh duine shingil nach bhfuil aon leanaí acu agus na teaghlaigh ina bhfuil daoine pósta le leanaí.

Fíor 3.3: Comhdhéanamh an Teaghlaigh – Cliaint Mhorgáistithe an SBCA vs. Cliaint Neamh-Mhorgáistithe an SBCA, % de réir Chomhdhéanamh an Teaghlaigh

Couple (Unmarried)	**Lánúin Neamhphósta**
Couple (Unmarried) with Children	**Lánúin (Neamhphósta) le Leanaí**
Divorced	**Colscartha**
etc.....	**Colscartha le Leanaí**
	Pósta
	Pósta le Leanaí
	Idirscartha
	Idirscartha le Leanaí
	Singil
	Singil le Leanaí
	Baintreach/Baintreach Fir
	Baintreach/Baintreach Fir le Leanaí
Not Known	**Ní Fios**
% Survey Sample	**% de Shampla an tSuirbhé**
% Non-Mortgaged	**% Gan Mhorgáiste**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 vs. Sonraí an SBCA, Ráithe 4, 2012

3. Aois

Tá aoisphróifíl chliant morgáistithe an SBCA go mór níos sine ná an meán náisiúnta den SBCA, agus tá an formhór (60.8%, n=3,642) idir aois 41 agus 65 bliain agus tá 36.1% (n=2,166) idir aois 26 agus 40 bliain (Fíor 3.4).

Fíor 3.4: Aoisphróifíl Chliaint Mhorgáistithe an SBCA vs. Staitisticí Náisiúnta an SBCA (%)

% Survey Sample	**% de Shampla an tSuirbhé**
% MABS National	**% den SBCA Náisiúnta**

Over 65	**Os Cionn 65**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 vs. Sonraí an SBCA, Ráithe 4, 2012

Is réasúnta a mheas gur cheart go mbeadh an cohórt seo (iad siúd idir aois 41 agus 65 bliain) ag druidim i dtreo dheireadh a dtéarma íocaíochta, nó i roinnt cásanna, gur cheart go mbeadh a morgáiste íoctha acu, ina iomláine. Taispeánann staitisticí a d'eisigh Cónaidhm Bhaincéireachta na hÉireann (CBÉ, 2012) go raibh ardleibhéal de mhorgáistí Breisithe, Athmhorgáiste agus Gluaisneora (i.e. gur aistríodh réadmhaoin) ann idir 2005 agus 2009 (Fig. 3.5) a d'fhéadfadh míniú soiléir a thabhairt ar cén fáth a bhfuil an grúpa seo thíos le deacrachtaí.

Fíor 3.5: Iasachtú Morgáiste Nua de réir Shaghas an Mhorgáiste, ó Ráithe 1, 2005 go Ráithe 3, 2012

Mover %	**Gluaisneoir %**
Top-Up %	**Breisithe %**
Re-Mortgage %	**Athmhorgáiste %**
Residential Letting %	**Léasú Cónaithe %**
First Time Buyer %	**Ceannaitheoir Céaduaire %**
Q1, Q2, Q3 etc.	**R1, R2, R3 etc.**

Foinse: Próifíl an Mhargaidh Mhorgáistí, CBÉ/PwC, www.ibf.ie

Tacaíonn sonraí a chuimsítear i mBullaitín Ráithiúil an Bhainc Cheannais 01/2012 (Banc Ceannais na hÉireann, 2012(b)) leis seo níos mó, a chuir borradh i gcuntas ar an líon iasachtaí Scaoilte Cothromais idir 2004 agus 2006, nuair a tháinig méadú ar luach na n-iasachtaí seo a lean ag dul i méid i rith 2007 (lch 89-91). Cé nach dtagann deimhniú na gcúiseanna a bhí leis an athrúchán a tháinig ar an aoisphróifíl faoi chuimsiú scóip an taighde seo, is fiú, dá ainneoin, breis anailíse a dhéanamh air i gcomhthéacs oiriúnacht roghanna staonta fhadtéarmaigh a dheimhniú do chohórt d'iasachtaithe atá ag dul in aois a bhfuil deacracht mhorgáiste acu.

4. Stádas Fostaíochta agus Leibhéil Ioncaim

Tugann an phróifíl 'An Díon os ar gCionn', atá bunaithe ar shonraí Dhaonáireamh 2011 (POS, 2012(c)), le fios go bhfuil daoine atá dífhostaithe i gceannas ar 8.7% de gach teaghlach morgáistithe, go bhfuil daoine atá lasmuigh den lucht saothair i gceannas ar 12.5% díobh (i.e. mic léinn, daoine a thugann aire don teach/teaghlach, daoine ar scor, daoine nach bhfuil in ann oibriú mar gheall ar bhreoiteacht nó míchumas buan nó rud eile) agus go bhfuil daoine atá ag oibriú i gceannas ar 78.8% díobh. Nuair a chuirtear na catagóirí céanna i bhfeidhm do na freagairtí do 'Foinse Ioncaim' ón Suirbhé ar Mhorgáiste ar mhaithe le cuspóirí comparáide, tá próifíl chliaint mhorgáiste an SBCA an-éagsúil – tá 37.4% díobh dífhostaithe, tá 17.8% díobh lasmuigh den lucht saothair agus tá 44.8% díobh ag oibriú (Fíor 3.6).

Fíor 3.6: Stádas Fostaíochta – Cliaint Mhorgáistithe an SBCA vs. Daonáireamh 2011

Not in Labour Force	**Lasmuigh den Lucht Saothair**
Unemployed	**Dífhostaithe**
At Work	**Ag oibriú**
MABS Mortgage Clients	**Cliaint Mhorgáiste an SBCA**
Census 2011	**Daonáireamh 2011**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 vs. an Phríomh-Oifig Staidrimh, Daonáireamh 2011, Próifíl 4 – An Díon os ár gCionn ('The Roof over our Heads'), Lúnasa 2012

Nochtann anailís a rinneadh ar na buiséid mhíosúla do ***gach*** cliant nua den SBCA a tháinig chuig an tSeirbhís agus a raibh deacracht mhorgáiste acu in 2012 go raibh meánioncam iarmharach bliantúil €9,256 (arb ionann seo agus €771.35 sa mhí) ag na teaghlaigh seo, i ndiaidh íoc as caiteachais bhunriachtanacha (i.e. na caiteachais siúd a dtugtar tús áite dóibh i gcomhréir le Próiseas Comhairle Airgid an SBCA – féach Caibidil 2) agus gan íocaíochtaí morgáiste agus fiachais eile a asbhaint (Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, 2012(b)).

5. Saghas an Iasachtóra Morgáiste

Ar mhaithe le hanailís a dhéanamh ar eispéireas cliant de Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais (Caibidil 3) cuirtear sonraí a bhaineann le hiasachtóirí príomhshrutha agus fophríomha i dteannta a chéile.

Is fiú a thabhairt chun suntais, áfach, go dtugann iasachtóirí fophríomha morgáistí do 13% de chliaint an SBCA a bhfuil deacracht mhorgáiste acu, agus tugann údaráis áitiúla morgáistí do 3% breise agus tugann 'Eile' morgáistí do 1% (cuirtear san áireamh le 'Eile' comhair chreidmheasa agus iasachtóirí iasachta). Tá morgáistí le hiasachtóirí príomhshrutha ag an 83% eile. Ina bpáipéar a sholáthair forbhreathnú ar an ngéarchéim fiachas morgáiste in Éirinn, a cuireadh i láthair ag comhdháil a d'eagraigh an ESRI i nDeireadh Fómhair 2011, chuir Lydon agus McCarthy (2011) an chomhdháil ar an eolas nach raibh ach 10% de gach riaráiste morgáiste a bhí faoi sheilbh iasachtóirí a bhí faoi rialáil an Bhainc Cheannais leis an earnáil fhophríomha, a thug le fios, anuas air sin, gur fadhb phríomhshrutha saincheist na riaráistí morgáiste.

Fíor 3.7: Miondealú de réir Shaghas an Iasachtóra

Mainstream	**Príomhshrutha**
Sub-Prime	**Fophríomha**
Local Authority	**Údarás Áitiúil**
Other	**Eile**

Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

6. Fiachais Neamh-Mhorgáiste

De réir thaithí an SBCA, tagann go leor cliant a fhad leis an tSeirbhís i dtosach báire leis an bhfiachas is mó atá ina chúis bhuartha, cibé acu mar gheall ar na smachtbhannaí féideartha a bhaineann le neamhíocaíocht, nó mar gheall go bhfuil siad thíos le brú ó chreidiúnaithe (nó óna ngníomhairí) chun iontráil sna socruithe íocaíochta a gcreideann siad nach féidir leo leanúint leo. Is é cur chuige an SBCA ná chun caitheamh leis an morgáiste mar thosaíocht, ach chun caitheamh leis mar chuid de mheasúnú iomlánaíoch ar chás an chliaint. Mar dhea, cuirtear an t-ioncam agus an caiteachas riachtanach eile san áireamh sa phróiseas comhairle airgid. Mar sin, cé nach hionann an 'truicear fiachais' a chur i láthair agus deacracht mhorgáiste, d'fhéadfadh deacracht leis an morgáiste teacht chun solais de bhun an mheasúnaithe.

Nuair a chuirtear san áireamh an treocht mhéadaitheach sa líon teaghlach in Éirinn a bhfuil fiachas á chruthú acu fad a dhéanann siad iarracht íoc as gnáthchostais teaghlaigh (Russell et al, 2011), ní hionadh go raibh fiachais eile (i.e. anuas ar an morgáiste ar a bpríomháit chónaithe agus morgáistí ar aon dara réadmhaoin) ag an tromlach (86%, n=5,165), agus go raibh idir 2 agus 4 fhiachas ag 50% díobh agus go raibh 10 bhfiachas nó ní ba mhó ag 5% díobh (Fíor 3.8).

22

Fíor 3.8: Líon na bhFiachas Eile (anuas ar an Morgáiste/na Morgáistí)

1 Other Debts	**1 Fhiachas Eile**
2	**2 Fhiachas Eile**
3	**3 Fhiachas Eile**
4	**4 Fhiachas Eile**
5	**5 Fhiachas Eile**
6	**6 Fhiachas Eile**
7	**7 bhFiachas Eile**
8	**8 bhFiachas Eile**
9	**9 bhFiachas Eile**
10	**10 bhFiachas Eile**
>10	**>10 bhFiachas Eile**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Fiachais Tosaíochta agus Thánaisteacha

Catagóiríonn 'Próiseas Comhairle Airigid' an SBCA fiachais de réir 'tosaíocht' (i.e. iad siúd go bhféadfadh caillteanas cóiríochta, fóntais nó saoirse bunriachtanaí bheith mar thoradh ar neamhíocaíocht, agus, mar dhea, áirítear leo fiachas fóntais, fíneálacha cúirte etc.) agus 'tánaisteach' (i.e. gach fiachas neamhurraithe eile).

As na 5,165 cás inar tuairiscíodh go raibh fiachas eile, neamh-mhorgáiste acu, ba chreidiúnaithe 'tosaíochta' nach mór an ceathrú cuid díobh (n=1,238), as a raibh 58% (n=703) díobh ina bhfiachas ar a raibh luach idir €5,000 agus €10,000. Sháraigh comhréir bheag díobh (7%, n=85) €50,000.

Tá codarsnacht shoiléir le sonrú idir méid an fhiachais atá le híoc le creidiúnaithe 'tosaíochta' leis na méideanna atá le híoc ag na 87% (n=5,004) de chásanna a bhfuil fiachais le híoc acu le creidiúnaithe 'tánaisteacha' (ar gnách gur fiachas neamhurraithe tomhaltóra seo).

Ón gcohórt seo, rinneadh 16% (n=802) de na fiachais 'thánaisteacha' a luacháil idir €20,000 agus €30,000 agus rinneadh nach mór 19% (n=951) a luacháil os cionn €50,000.

Bhí fiachais tosaíochta agus thánaisteacha **araon** i gceist le breis agus an cúigiú cuid den sampla (n=1,121) (Fíor 3.9). Thuairiscigh na freagróirí siúd a sholáthair breis faisnéise faoina gcliaint ag a raibh fiachas neamh-mhorgáiste a sháraigh €50,000 (n=10), leibhéil fiachais idir €75,000 agus €502,000 (tagraíonn €502,000 do chás de dhuine aonair féinfhostaithe ar thacaigh cuntasóir leo maidir lena bhfiachais ghnó agus ar thacaigh an SBCA leo i dtaobh a bhfiachas pearsanta/teaghlaigh).

23

Fíor 3.9: Comhréir na bhFiachas Tosaíochta agus Tánaisteach

Priority Debts (n = 1,238)	**Fiachais Tosaíochta (n=1,238)**
Both (n = 1,121)	**An Dá Cheann (n=1,121)**
Secondary Debts (n = 5,004)	**Fiachais Thánaisteacha (n=5,004)**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Tosca a bhaineann le Deacrachtaí Morgáiste ar Leibhéal an Teaghlaigh

Rinne an Suirbhé ar Mhorgáiste 1) faisnéis a iarraidh go sonrach ar roinnt catagóirí 'neamhfhiachais' (Cliseadh Caidrimh, Meabhairshláinte, Sláinte Fhisiciúil, Saincheisteanna Andúile, Fostaíocht, Saincheisteanna Dlíthiúla, 'Eile') a bhí ag cliant morgáiste a tháinig a fhad leis an tSeirbhís (d'fhéadfadh gurbh ionann seo agus an chúis gur tháinig an cliant chuig an tSeirbhís, nó d'fhéadfadh gur tháinig siad chun solais le linn cásoibre), agus 2) ceist oscailte a chur don fhoireann comhairle airgid chun breis faisnéise a sholáthar maidir lena ndearcadh ar chúinsí a gcliaint. As na saincheisteanna neamhfhiachais seo, ba iad ba choitianta Cliseadh Caidrimh, Meabhairshláinte agus/nó Sláinte Fhisiciúil, Fostaíochta/Cliseadh Gnó agus Saincheisteanna Andúile.

Fíor 3.10: Saincheisteanna a raibh Cliaint an SBCA thíos leo a bhfuil Deacracht Mhorgáiste acu

An tSaincheist a Sainaithníodh	**Líonra na bhFreagróirí**[13]
Cliseadh Caidrimh	720
Meabhairshláinte	720
Sláinte Fhisiciúil	721
Saincheisteanna Fostaíochta/Cliseadh Gnó	554
Saincheisteanna Andúile	133

Eile	690

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Is ionann na saincheisteanna thuas go mór agus "bunchúiseanna" an ró-fhéichiúnais a shainaithin Stamp (2009) in agallaimh cháilíochtúla a bhí ar siúl le 26 cliant den SBCA agus léiríonn said torthaí atá cosúil leo siúd de chuid Daly agus Walsh (1988).

---

13 Bhíothas in ann breis agus saincheist amháin a roghnú in aghaidh an cháis.

Cuimsíodh sa chatagóir "Eile" cásanna den mhéid a leanas: Méala, Deacrachtaí le Teidlíochtaí a Rochtain, Easpa Dídine (i gcás amháin, tá cliant ag a bhfuil morgáiste ag cónaí i gcóiríocht do dhídeanaithe tar éis gur bhog sé isteach lena thuismitheoirí mar gheall nach raibh sé ar chumas aige íoc as an bhfiachas morgáiste), Bacainní Teanga agus Imirce, Saincheisteanna Litearthachta, Fiachas Ioncaim, Saincheisteanna Árachais a bhaineann le fiachais eile. In go leor cásanna (n=833), thuairiscigh Comhairleoirí Airgid go raibh breis agus saincheist amháin de na saincheisteanna seo i gceist i measc na gcliant. Sa chás gur tháinig saincheisteanna litearthachta chun solais, thuairiscigh Comhairleoirí Airgid gur chuir an páipéarachas a bhain leis na próisis bhailithe riaráistí mearbhall ar na cliaint agus go raibh siad deacair a thuiscint, agus mar gheall air sin, bhí orthu brath go mór ar an gComhairleoir Airgid chun tacú lena gcliaint chun teacht ar shocrú inacmhainne agus inmharthana lena n-iasachtóir. Ba shaincheist seo a shainaithin an FLAC roimhe seo ina dtuarascáil don bhliain 2009 (Joyce, 2009) i dtaca le nósanna imeachta bailithe fiachais go ginearálta.

As na fiachais siúd ar thuairiscigh a gComhairleoir Airgid go raibh saincheisteanna 'Bainistíochta Airgid' ina dtoisc ar leith ina gcás (n=571), atreoraíodh 16% chuig Cumann Naomh Uinseann de Pól, atreoraíodh 35% díobh chuig Oifigigh Feidhmiúcháin Sláinte (Oifigigh Leasa Pobail (OLPanna) roimhe seo) agus atreoraíodh beagán de bhreis ar 10% chuig an dá cheann, agus tacaíodh leis an bhfuílleach trí Phróiseas Comhairle Airgid an SBCA.

Conclúid

Ó na sonraí a cuireadh i láthair, d'fhéadfaí a mheas, go ginearálta, go bhfuil cliant an SBCA atá thíos le deacracht aisíoctha morgáiste mar chuid d'aonad teaghlaigh i gceantar uirbeach, idir aois 41 agus 65 bliain, ag oibriú (agus íocaíochtaí leasa shóisialaigh á gcur lena n-ioncam) nó dífhostaithe, morgáistithe le hiasachtóir príomhshrutha agus ardleibhéal d'fhiachas neamh-mhorgáiste á iompar acu.

Tar éis a dheimhniú *cé* hé cliant an SBCA ag a bhfuil deacracht mhorgáiste, fiosróidh Caibidil 3 an t-eispéireas a bhí acu le Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais.

Caibidil 4: Eispéireas Cliant de Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais – Torthaí an tSuirbhé

Réamhrá

Caitheann an Chaibidil seo súil ar na leibhéil d'fhiachas morgáiste a bhaineann le cliaint an SBCA dá ndearnadh tuairisceáin leis an Suirbhé ar Mhorgáiste agus leanann sé le hanailís a dhéanamh ar eispéireas na gcliant siúd ag a bhfuil morgáistí atá á rialáil ag Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais.

An tEispéireas i gComhthéacs – Leibhéil Mhorgáiste agus Fiachais

Taispeánann na figiúirí is déanaí a eisíodh gurbh ionann an leibhéal fiachais a bhaineann le morgáistí cónaithe do phríomháiteanna cónaithe atá á rialáil ag an mBanc Ceannais agus €111 billiún faoi dheireadh Mheán Fómhair 2012 (an Banc Ceannais, Nollaig 2012). Bhailigh an Suirbhé ar Mhorgáiste sonraí ar iarmhéid an mhorgáiste in 5,739 cás. B'ionann agus €1.3 billiún méid iomlán an fhiachais mhorgáiste ar phríomháiteanna cónaithe agus réadmhaoin thánaisteach araon, ina bhfuil €1.28 billiún atá le híoc le hiasachtóirí rialáilte an Bhainc Cheannais, €18 milliún atá le híoc le húdaráis áitiúla agus €5 milliún atá le híoc le hiasachtóirí 'Eile'[14].

Iasachtaí Tí

B'ionann agus €1.13 billiún (€193,311 ar an meán agus airmheán €175,000), méid iomlán an fhiachais mhorgáiste a bhaineann le príomháit chónaithe. Bhí morgáiste amháin ag formhór na gcliant (n=5,197), ach bhí breis agus 5 mhorgáiste ag líon beag cliant (n=9) a bhí urraithe i leith a bpríomháite cónaithe.

An Dara Réadmhaoin

Ar aon dul le cuspóir an SBCA chun tacaíocht a sholáthar dóibh siúd a bhfuil ioncaim ísle acu, ní raibh réadmhaoin eile ag spriocghrúpa an SBCA, go traidisiúnta, lasmuigh de theach an teaghlaigh. Chuir an díriú ar fhorbairt réadmhaoine i ré 'an Tíogair Cheiltigh', mar aon leis an síneadh ar áiseanna iasachtaithe ag na bainc (féach Caibidil 1), ar chumas daoine, a raibh ioncaim sách measartha acu corruair, chun réadmhaoin infheistíochta a cheannach. De réir thaithí an SBCA, rinneadh na ceannaigh sin go minic ar bhonn pragmatach agus bhí siad in ainm is cur le teidlíochtaí pinsin nó chun tacú le leanaí a raibh staidéar á dhéanamh acu amuigh ón mbaile. Fad a bhí cíosanna i mbun laghdú anuas óna mbuaic (bhí an bhuaic sin ar aon dul leis an aisíocaíocht mhorgáiste ag tráth an cheannaigh) i mBaile Átha Cliath agus i gcathracha eile ó 2008 i leith (POS, 2012(b)), i dteannta meatha ar ioncaim (POS, 2012), tá na hiasachtaithe seo thíos le deacrachtaí méadaitheacha le leanúint ar aghaidh agus na híocaíochtaí morgáiste a dhéanamh ar an réadmhaoin seo.

Bhí an dara réadmhaoin ag beagán os cionn 10% (n=608) de Shampla Suirbhé an SBCA. As na freagróirí a sholáthair an t-iarmhéid morgáiste maidir leo seo (n=493), b'ionann an méid iomlán d'fhiachas morgáiste agus €171 milliún (€303,099 ar an meán agus airmheán €183,000). Faoi

mar is léir i bhFíor 4.1 thíos, b'ionann an meán-iarmhéid morgáiste a tuairiscíodh ar phríomháit chónaithe agus dhá thrian d'iarmhéid tuairiscithe na dara réadmhaoine.

Níor bailíodh aon sonraí faoi mhéid na riaráistí ar an dara réadmhaoin; ach tá an SBCA ag tacú leis an gcliant chun idirbheartaíocht a dhéanamh i 16% de na cásanna.

14 Féach Caibidil 2.

Fíor 4.1: Leibhéil Mheánacha agus Airmheánacha Fiachas Morgáiste – an Phríomháit Chónaithe vs. an Dara Réadmhaoin (€)

Average	**Meánach**
Median	**Airmheánach**
Primary Residence	**An Phríomháit Chónaithe**
Second Properties	**An Dara Réadmhaoin**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Fad na Riaráistí Morgáiste

Níor iarradh ar fhreagróirí ar an Suirbhé ar Mhorgáiste suim airgid na riaráistí a sholáthar a bhí fós le híoc, ach ar feadh fhad na riaráistí i míonna. As na freagraí a fuarthas ar an gceist seo (n=4,469), bhí riaráistí ag tromlach na gcliant (n=4,090) de thrí mhí, ar a laghad (Fíor 4.2).

Fíor 4.2: Fad na Riaráistí – Gach Iasachtóir

1 Month	**1 Mhí**
2 Months	**2 Mhí**
3 Months	**3 Mhí**
>3 Months	**>3 Mhí**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

An Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste agus an Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste (PRRM)

Thug tabhairt isteach Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais, den chéad uair, an sainmhíniú a leanas ar chásanna 'réamhriaráistí': "nuair a théann an t-iasachtaí i dteagmháil leis an iasachtóir chun iad a chur ar an eolas go bhfuil sé/sí i mbaol deacrachtaí airgeadais agus/nó go bhfuil sé/sí buartha faoi riaráistí morgáiste a chruthú"[15] (an Banc Ceannais, 2010) agus tá seo ar aon dul leis an sainmhíniú a thugtar ar 'dheacrachtaí morgáiste' a úsáidtear i gCaibidil 1. Bhí os cionn an cúigiú cuid de chliaint an SBCA ag a raibh deacracht mhorgáiste tar

éis an chéim seo den phróiseas a bhaint amach (n=1,191), agus bhí riaráistí os cionn trí mhí ag dhá thrian díobh (n=3,619)(Fíor 4.3).

Fíor 4.3: Leibhéal na Riaráistí – Iasachtóirí an Bhainc Cheannais

Pre-Arrears	Réamhriaráistí
1 Month	1 Mhí
2 Months	2 Mhí
3 Months	3 Mhí
>3 Months	>3 Mhí

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

An Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste (PRRM)

Bhíothas ag déileáil le hochtú a cúig faoin gcéad (n=4,882), de mhorgáistí a bhí á rialáil ag an mBanc Ceannais a ndearnadh ionadaíocht dóibh sa Suirbhé ar Mhorgáiste faoin PRRM (baineann an 15% eile leo siúd nár ghlac an PRRM leo nó iad siúd a bhain céim an 'Athshealbhaithe' amach, agus bhí líon beag ann nár fhreagair an cheist seo). Bhí tromlach díobh siúd sa PRRM tar éis céim an 'Réitigh' a bhaint amach (i.e. tar éis dóibh togra malartach íocaíochta a fháil óna n-iasachtóir) (Fíor 4.4).

[15] Leathanach 3 de Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais

Fíor 4.4: Miondealú de réir Chéimeanna an PRRM

Communication	Cumarsáid
Financial Information	Faisnéis Airgeadais
Assessment	Measúnú
Resolution	Réiteach
Appeal	Achomharc

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Faisnéis Airgeadais

Is dócha gurb í 'Faisnéis Airgeadais' an chéim is tábhachtaí den phróiseas, mar gheall go bhfuil sí go príomha ar bhonn na faisnéise a chuimsítear sa Ráiteas Caighdeánach Airgeadais (RCA PRRM) a dhéanann iasachtóirí a gcinntiúchán i ngach cás. Nuair a bhítear ag tacú le cliant chun RCA PRRM a chomhlánú, tabharfaidh comhairleoir an SBCA faoin gcleachtas buiséadta agus bainistíochta airgid i dtosach ar a ndéantar cur síos i bPróiseas Comhairle Airgid an SBCA (féach Caibidil 1) sula gcomhlánaítear an RCA PRRM[16].

Measúnú

Faoi mair atá le tabhairt faoi deara i bhFíor 4.4, bhí 20% de na freagróirí tar éis céim an 'Mheasúnaithe' a bhaint amach ag an tráth a comhlánaíodh an Suirbhé ar Mhorgáiste, i.e. bhí RCA PRRM seolta isteach acu chuig a n-iasachtóir agus bhíothas ar feitheamh cinnidh. A luaithe a sheoltar an RCA PRRM isteach chuig Aonad Tacaíochta Riaráistí an iasachtóra, ní mór é a athbhreithniú lena dheimhniú cad í an rogha is oiriúnaí don iasachtaí. Mar gheall nach sonraítear aon amfhráma sa Chód do chomhlánú chéim an Mheasúnaithe, d'fhéadfadh amlínte a bheith éagsúil ó chás go cás agus ó iasachtóir go hiasachtóir, ach leanann an moratóir 12 mhí ar chaingean dlí le haghaidh sealbhú a chuimsítear sa Chód bheith ar siúl feadh an ama seo, áfach. Sa chomhthéacs seo, is fiú a thabhairt chun suntais **go raibh nach mór 50% (n=448) d'fhreagróirí na ceiste seo ag feitheamh breis agus dhá mhí go ndéanfar measúnú ar a gcás** (Fíor 4.5). Astu siúd a bhí ag feitheamh breis agus dhá mhí, bhí riaráiste ag 84% (n=376) ar feadh breis agus trí mhí (i.e. bhí siad tar éis "mainneachtain morgáiste" a bhaint amach (Seirbhís Leabharlainne agus Taighde an Oireachtais, 2010).

---

[16] Leag an SBCA an bhéim ar an tábhacht a bhaineann le próiseas daingean chun an fhoirm seo a chomhlánú mar gheall gur féidir leis na hiarmhairtí d'iasachtóir bheith sách dian má mheas a n-iasachtóir nach bhfuil a morgáiste inmharthana, mar gheall ar RCA PRRM nár comhlánaíodh go maith. (Aighneacht Réamhbhuiséid 2013 an BFS/an SBCA)

Fíor 4.5: Fad an ama ar feitheamh Measúnú

Less than 2 weeks	**Níos lú ná 2 sheachtain**
2-4	**2-4 seachtaine**
4-6	**4-6 seachtaine**
6-8	**6-8 seachtaine**
More than 2 months	**Breis agus 2 mhí**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Tá an mhoill a bhíonn ar mheasúnuithe in ann a bheith ina hábhar frustrachais don chliant. Spreagann an SBCA an chliant chun an méid is féidir leo a íoc fad a bhíonn siad ar feitheamh cinnidh, ach d'fhéadfadh an easpa réitigh fhoirmiúil, faoi mar a thuairiscítear sa Suirbhé ar Mhorgáiste, bheith mar chúis le moilleanna ar iarratais ar thacaíochtaí Stáit mar gheall ar easpa cáipéisíochta cuí (mar gheall gur gá don iasachtóir cáipéisíocht a chomhlánú sular féidir iarratais a dhéanamh), agus d'fhéadfaí aon rogha staonta a thairiscint, dá bharr, atá inmharthana d'iasachtaí atá coiscthe ó rochtain a fháil ar an tacaíocht Stáit sin. Tá nuashonruithe a iarraidh agus freagairt d'iarratais iolracha ar cháipéisíocht atá le seoladh ar aghaidh in ann go leor acmhainní a úsáid i measc chomhairleoirí an SBCA (Suirbhé ar Mhorgáiste an SBCA, 2012).

Réiteach

Bhain breis agus leath na bhfreagróirí (55%, n=2,671) céim an 'Réitigh' amach faoin tráth a críochnaíodh an Suirbhé ar Mhorgáiste (Fíor 3.5), i.e. fuair siad togra óna n-iasachtóir le

breithniú a dhéanamh air. Leagtar amach sa Chód réimse de roghanna Réitigh, nó athstruchtúrtha[17] nach mór d'iasachtóirí breithniú a dhéanamh orthu agus foilsítear sa Chód sonraí faoi gach morgáiste athstruchtúrtha ina nEisiúint Faisnéise (an Banc Ceannais, 2012). Tá Fíor 3.6 thíos glactha ó Eisiúint Faisnéise an Bhainc Cheannais a foilsíodh i Nollaig 2012, agus taispeánann sé gach saghas athstruchtúraithe mar chéatadán de gach cuntas athstruchtúrtha morgáiste cónaithe.

---

[17] Foráil 33 den Chód

Fíor 4.6: Saghas an Athstruchtúraithe – Staitisticí an Bhainc Cheannais

Permanent Interest Rate **Reduction 0.2%**	**Buanráta Úis** **Laghú 0.2%**
Split Mortgage 0.01%	**Morgáiste Scoilte 0.01%**
Term Extension 15.3%	**Síneadh Téarma 15.3%**
Arrears Capitalisation 10.0%	**Capitliú Riaráistí 10.0%**
Other 0.1%	**Eile 0.1%**
Payment Moratorium 3.7%	**Moratóir Íocaíochta 3.7%**
Reduced Payment (greater than interest only) 21.2%	**Íocaíocht Laghdaithe (os cionn an úis amháin) 21.2%**
Reduced Payment (less than interest only) 8.2%	**Íocaíocht Laghdaithe (faoi bhun an úis amháin) 8.2%**
Deferred Interest Scheme 0.2%	**Scéim Úis Iarchurtha 0.2%**
Interest Only 41.0%	**Ús Amháin 41.0%**

Foinse: An Banc Ceannais, Eisiúint Faisnéise: Staitisticí faoi Athshealbhú agus Riaráistí Morgáiste Teach Príobháideach Cónaithe ('Private Dwelling House Mortgage Arrears and Repossession Statistics'): Ráithe 3, 2012, Nollaig 2012

Ní raibh riaráistí ag nach mór leath (n=43,742) de na morgáistí athstruchtúrtha a léirítear sa chairt thuas ag deireadh Mheán Fómhair 2012 nuair a bailíodh na sonraí seo (an Banc Ceannais, 2012), a d'fhéadfadh na difríochtaí a chur i gcuntas nuair a dhéantar comparáid idir seo agus an fhaisnéis chéanna a bailíodh ó fhreagraí ar an Suirbhé ar Mhorgáiste (a athrangaíodh le bheith ar chomhionann shonraí an Bhainc Cheannais ar mhaithe le cuspóirí comparáide) (Fíor 4.7).

Fíor 4.7: Comparáid idir Roghanna Réitigh – Sampla de Shuirbhé an SBCA vs. Staitisticí an Bhainc Cheannais

An Rogha Réitigh	% de Shampla Shuirbhé an SBCA (Iasachtóirí BCÉ)	Staitisticí an Bhainc Cheannais
Ús Amháin	58	41
Íocaíocht Laghdaithe (níos mó ná ús amháin)	21	21.2
Íocaíocht Laghdaithe (níos lú ná ús amháin)	5	8.2

Síneadh an Téarma	1	15.3
Caipitliú Riaráistí	3	10
Moratóir Íocaíochta	4	3.7
Eile	4	0.1
Scéim Úis Iarchurtha	2	0.2
Morgáiste Neamh-Inmharthana	2	Níl Sonraí ar Fáil
Laghdú Buan ar an Ráta Úis	Níl Sonraí ar Fáil	0.2
Morgáiste Scoilte	Níl Sonraí ar Fáil	0.01

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012 agus Banc Ceannais na hÉireann, Eisiúint Faisnéise: Staitisticí faoi Athshealbhú agus Riaráistí Morgáiste Teach Príobháideach Cónaithe (‘Private Dwelling House Mortgage Arrears and Repossession Statistics’): Ráithe 3, 2012, Nollaig 2012

Fíor 4.8: Roghanna Réitigh a chuirtear ar fáil do Chliaint an SBCA – Iasachtóirí an Bhainc Cheannais

Deferred Interest Scheme 2%	**Scéim Úis Iarchurtha 2%**
Mortgage Unsustainable 2%	**Morgáiste Neamh-Inmharthana 2%**
Payment Moratorium 4%	**Moratóir Íocaíochta 4%**
Arrears Capitalisation 3%	**Capitliú Riaráistí 3%**
Term Extension 1%	**Síneadh Téarma 1%**
Reduced Payment (less than interest only) 5%	**Íocaíocht Laghdaithe (os cionn an úis amháin) 5%**
Reduced Payment (greater than interest only) 21%	**Íocaíocht Laghdaithe (os cionn an úis amháin) 21%**
Interest Only 58%	**Ús Amháin 58%**
Other 4%	**Eile 4%**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Is fiú an chomhréir íseal mhorgáistí a thabhairt chun suntais ó shonraí an SBCA a mheasann an t-iasachtóir atá neamh-inmharthana (n=36), ach beidh na 69% nach ndéanann aon aisíocaíochtaí caipitiúla (i.e. iad siúd ar Ús Amháin, Íocaíochtaí Laghdaithe níos lú ná Ús Amháin, Moratóir Íocaíochta agus an Scéim Úis Iarchurtha) faoi réir athbhreithniú leanúnach chun inmharthanacht an tsaghais seo socraithe agus an mhorgáiste ar an iomlán, a dheimhniú, mura dtagann feabhas ar a gcúinsí.

As na 2,671 togra a chuir iasachtóirí ar tairiscint, ghlac an cliant leis an tromlach (93%, n=2,473), agus tá breis agus leath díobh (52%, n=1,386) sceidealaithe le haghaidh athbhreithniú laistigh de idir 6 agus 12 mhí, agus tá nach mór an tríú cuid díobh (29%, n=775) sceidealaithe laistigh de idir 3 agus 6 mhí. As na 55 freagróir nach raibh sásta leis an togra a cuireadh ar tairiscint, bhí sé beartaithe ag 29% chun an cinneadh a achomharc le Bord Achomhairc an iasachtóra ar bhonn inacmhainneachta, agus ní raibh cinneadh déanta ag 43% de na freagróirí, anuas air sin, ar an

gcúrsa seo gníomhaíochta, ach chuir siad na buarthaí céanna in iúl maidir le cumas chun íoc as méid an togra.

Achomhairc

Ní raibh céim na 'nAchomharc' bainte amach ach ag 141 freagróir ag an tráth a comhlánaíodh an Suirbhé ar Mhorgáiste, i.e. sheol siad achomharc isteach chuig Bord Achomhairc an iasachtóra. Leagtar amach sa Chód trí fhoras uileghabhálacha chun Achomharc[18] a dhéanamh:

a) Cinneadh Aonad Tacaíochta Riaráistí an iasachtóra;
b) Caitheamh an iasachtóra le cás an iasachtaí faoin bpróiseas PRRM, agus
c) Comhlíonadh Chód an iasachtóra.

---

[18] Foráil 42 den Chód

Is féidir le hiasachtaí achomharc a dhéanamh ar bhreis agus foras amháin, agus i gcás na bhfreagróirí don Suirbhé ar Mhorgáiste, ba í an phríomhchúis a bhí le cinneadh an iasachtóra a achomharc (tuairiscithe in 113 cás) ná cinneadh ATR an iasachtóra, go príomha ar bhonn inacmhainneacht an bhirt staonta a bheartaítear. Cé go bhfuil seo lasmuigh de scóip dhíreach na Tuarascála seo, tá sé ar intinn ag an SBCA ndl Tuarascáil mhionsonraithe a fhoilsiú ar na teaghlaigh seo mar chuid dá gClár Taighde.

Cé go soláthraíonn an Cód amlínte d'Achomhairc a phróiseáil[19], agus go bhfágtar an t-am as an áireamh go sonrach a glacadh chun Achomharc a phróiseáil ón moratóir 12 mhí ar chaingean dlí, ba shoiléir go raibh moilleanna ar an bpróiseas sna freagairtí don Suirbhé ar Mhorgáiste, agus ghlac 50% díobh breis agus dhá mhí lena bpróiseáil (Fíor 4.9).

Fíor 4.9: An t-am a ghlac sé chun freagairt d'Achomharc

Less than 2 weeks	**Níos lú ná 2 sheachtain**
2-4	**2-4 seachtaine**
4-6	**4-6 seachtaine**
6-8	**6-8 seachtaine**
More than 2 months	**Breis agus 2 mhí**

Foinse: Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012

Sa chás go bhfuarthas toradh an Achomhairc (n=91), bhí 50% díobh rathúil. Astu siúd nach raibh rathúil (n=46), bhí sé ar intinn ag 17% díobh cinneadh an Ombudsman Seirbhísí Airgeadais (OSA) a achomharc, agus ní raibh cinneadh déanta ag 60% breise ar an gcúrsa gníomhaíochta seo. Sa chás go ndearna na cliaint achomharc leis an OSA (n=8), bhí 37% ar feitheamh breis agus dhá mhí le cinneadh.

Eispéireas an SBCA den PRRM

Sa chás nach bhfuil an fhaisnéis riachtanach ag cliant agus go dteastaíonn breis tacaíocht uaidh/uaithi ón SBCA chun í a fháil, scríobhfaidh comhairleoir an SBCA chuig creidiúnaithe an chliaint chun sonraí faoi fhiachais an chliaint a iarraidh, agus d'fhéadfadh seo cur go mór le fad an phróisis. Thacaigh an SBCA le 39% (n=2,210) de na cliant a ndéantar ionadaíocht dóibh sa Suirbhé ar Mhorgáiste chun an RCA PRRM a chomhlánú, agus ghlac 43% díobh idir 1 agus 2 uair an chloig, agus ghlac 36% breise idir 30 nóiméad agus 1 uair an chloig.

____

[19] Foráil 44 den Chód.

Léiríonn fad an ama a ghlac sé ar Chomhairleoirí oilte Airgid, a bhfuil taithí acu le hanailís a dhéanamh ar bhuiséid agus ráitis airgeadais agus iad a chomhlánú thar ceann cliant, leis an RCA PRRM a chomhlánú castacht an phróisis atá i gceist. Ní mór d'iasachtóirí teagmháil iomlán a dhéanamh lena gcustaiméirí lena chinntiú go gcomhlánaítear an cháipéis go cruinn sular féidir leo aon chinntí a dhéanamh maidir leis an togra staonta is oiriúnaí.

Teagmháil a dhéanamh leis an Iasachtóir

As na freagairtí siúd a thugann deacrachtaí le fios le teagmháil a dhéanamh leis na hiasachtóirí (n=28), ba iad moilleanna ar phróiseáil na cáipéisíochta, iarratais iolracha ar cháipéisíocht agus réamhchoinníollacha a ghearradh, i measc na bpríomhchúiseanna a thug an fhoireann comhairle airgid le fios.

Athshealbhú

Cé go raibh an *ráta* athshealbhaithe sách íseal, arbh ionann é agus ní ba lú ná 3%, léiríonn seo 205 cás a glacadh i leith chliaint an SBCA i dtaca le hathshealbhú theach a dteaghlaigh. I rith Ráithe 3 in 2012, thug an Banc Ceannais le fios gur eisíodh imeachtaí dlíthiúla in 566 de na 86,146 morgáiste teach príobháideach cónaithe ag a raibh riaráistí de bhreis ar 90 lá (0.54%) (an Banc Ceannais, 2012).

Conclúid

Bhain tromlach an fhiachais mhorgáiste ar dhéileáil an SBCA leis, le teach an teaghlaigh, ina raibh meánleibhéil fiachais €193,311. Bhí riaráistí de bhreis ar 3 mhí ag ardchomhréir de chliaint an SBCA, agus bhí moilleanna i gceist ar phróiseáil i measc go leor díobh seo a bhí ag tabhairt faoin PRRM. Tá inmharthanacht na príomhfhoirme de staonadh a soláthraíodh do chliaint an SBCA, i.e. idir 'níos lú ná ús amháin' agus 'ús móide caipiteal páirteach', amhrasach agus ní dhéanann go leor cliant aon chuid d'iarmhéid neamhíoctha a morgáiste a íoc.

Teastaíonn gníomhaíocht ón leibhéal moille a bhíonn ar roinnt iasachtaithe fad a dhéantar breithniú ar a gcás faoin bpróiseas PRRM lena chinntiú go bhfuil dóthain acmhainní foirne ag na

bainc atá oilte ar an bpróiseas agus ar a chur i bhfeidhm agus go gcoimeádtar an cliant (nó a gcomhairleoir) ar an eolas faoi dhul chun cinn feadh an ama.

Ní mór béim a leagan ar an tábhacht a bhaineann le próiseas daingean chun ráiteas airgeadais a chomhlánú, mar gheall gurb é ábhar na cáipéise seo a dheimhniú go príomha toradh chás an iasachtaí. Ag féachaint do ráta na nAchomharc atá á dhéanamh ar bhonn inacmhainneacht an togra a chuirtear ar tairiscint, tá sé ríthábhachtach, chomh maith, go measúnaítear buiséad an iasachtaí chun oiriúnacht aon togra a chuireann an t-iasachtóir ar tairiscint a dheimhniú.

Faoi Chód Iompair um Riaráistí Morgáiste an Bhainc Cheannais, ní mór d’iasachtóirí 20 lá gnó, ar a laghad, a thabhairt d’iasachtaí ó dháta thairisceana an staonta chun Achomharc a dhéanamh. D’fhéadfadh gurbh ionann seo agus tréimhse ghearr chun dóthain faisnéise a bhailiú murar comhlánaíodh an RCA PRRM i gceart ag céim na Faisnéise Airgeadais. I gcás comhairleoirí taithíocha an SBCA a thacaíonn leis na cliaint seo, idir 30 nóiméad agus 2 uair an chloig a ghlacann sé chun Ráiteas Caighdeánach Airgeadais a chomhlánú go cruinn, agus léiríonn seo castacht na hoibre a bhíonn i gceist le cruinneas na sonraí a sholáthraíonn an RCA PRRM a chinntiú lena chur ar chumas an iasachtóra chun measúnú ceart a dhéanamh ar chumas aisíoctha an chliaint.

Caibidil 5: Conclúidí agus Moltaí

Próifíl Chliaint Mhorgáistithe an SBCA

Bunaithe ar na torthaí ó Shampla den Suirbhé, idir 41 agus 65 bliain d’aois atá Cliant Morgáistithe an SBCA, go ginearálta, agus d’fhéadfadh go ndearna an cliant athmhorgáistiú/trádáil aníos, d’fhéadfadh go bhfuil leanaí aige/aici, d’fhéadfadh go gcónaíonn sé/sí i mbaile mór nó i gcathair, d’fhéadfadh go bhfuil sé/sí morgáistithe le hiasachtóir príomhshrutha agus d’fhéadfadh go bhfuil fiachas suntasach neamh-mhorgáistithe agus méid íseal d’ioncam indiúscartha le híoc aige/acici as an bhfiachas. Faoi mar is léir i gCaibidil 2, tá réimse saincheisteanna pearsanta agus teaghlaigh eile, anuas ar a ndeacracht mhorgáiste i gceist i measc go leor daoine.

Níl an phróifíl seo bainteach go mór leis an iasachtaí, atá ag mainneachtain go “straitéiseach” chun a n-iasacht a íoc agus iad ag súil le margadh níos fearr a bhaint amach[20].

Roghanna Staonta

Tá an dealramh air go bhfuil níos mó á íoc ag Cliaint Mhorgáistithe an SBCA i dtreo a morgáistí ná iad siúd nach bhfuil tacaíocht á fáil acu ón SBCA (Fíor 4.7). D’fhéadfadh go bhfuil seo mar thoradh ar an ardtosaíocht a rinne an SBCA de shíor d’fhiachas teaghlaigh. Fiú ar an leibhéal seo íocaíochta, nuair a chuirtear san áireamh méid an ioncaim indiúscartha atá fágtha leis an iasachtóir i ndiaidh dó/di íoc as caiteachais bhunriachtanacha agus beagán airgid chun íoc as an morgáiste, is soiléir nach bhfuil na roghanna reatha staonta inmharthana i measc roinnt cliant.

Bheadh sé ina chonclúid againn, de bhreis air sin, nach soláthróidh Straitéisí Réitigh Riaráistí, ar nós trádstóráil fiachais/morgáiste scoilte, faoiseamh do go leor cliant den SBCA a bhfuil deacracht mhorgáiste acu mar gheall nach dócha go mbeadh na hiasachtaithe seo in ann an sciar "trádstóráilte" a aisíoc nuair a bheadh orthu amhlaidh a dhéanamh, nuair a chuirtear a n-aois san áireamh. Dá réir, bhainfeadh iasachtaithe breis tairbhe as réitigh ní b'fhairsinge ní b'fhadtéarmaí, a chuireann punann iomlán fiachais an teaghlaigh san áireamh, mar aon le meicníochtaí a théann i ngleic leis na hiarmhéideanna caipitiúla (e.g. laghdú an sciar "neamh-inmharthana") ar mhorgáistí a bhfuil a ró-fhéichiúnas (fiachas morgáiste agus neamh-mhorgáiste araon) ag dul i méid gach uair a ghearrtar ús agus muirir.

Moladh 1, an Roinn Airgeadais: Breis forbartha a dhéanamh ar réitigh fhadtéarmacha a théann i ngleic le gné chaipitil an mhorgáiste agus le féichiúnas foriomlán an iasachtaí.

An Próiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste

Cé go soláthraíonn an PRRM próiseas caighdeánaithe d'iasachtóirí morgáiste chun teagmháil a dhéanamh lena n-iasachtaithe chun dul i ngleic le deacrachtaí íocaíochta, déanann na moilleanna a bhíonn ar chásanna a mheasúnú agus ar chinneadh a dhéanamh ar achomhairc éifeachtacht an phróisis a laghdú, agus bíonn éiginnteacht ann maidir leis an toradh a bhíonn ar fhaitíos an iasachtaí a mhéadú (agus, i roinnt cásanna, imrítear tionchar diúltach ar a gcumas chun a n-ioncam a uasmhéadú). Chuirfí feabhas mór ar a éifeachtúlacht agus a rath dá gcuirfeadh an Banc Ceannais amlínte comhaontaithe réasúnta agus tráthúla i bhfeidhm sa phróiseas, a d'fhéadfadh smachtbhanna a ghearradh nuair nach gcloítear leis na hamlínte seo.

Moladh 2, Banc Ceannais na hÉireann: Amlínte sonraithe a thabhairt isteach do gach Céim den Phróiseas nua Réitigh Riaráistí Morgáiste.

---

[20] Airteagal san Irish Times, an 10 Aibreán 2012 - http://www.irishtimes.com/newspaper/finance/2012/0410/1224314564929.html

Fiachas Neamh-Mhorgáiste – an Reachtaíocht um Dhócmhainneacht Phearsanta agus Socruithe Deonacha

Leagann an t-ardleibhéal d'fhiachas neamh-mhorgáiste atá cruthaithe ag cliaint an SBCA a bhfuil deacrachtaí morgáiste acu, atá ag streachailt lena gcaiteachais tosaíochta a aisíoc, an bhéim ar an ngá atá le cur chuige cuíchóirithe i leith féichiúnas teaghlaigh. D'fhéadfadh go bhféadfadh go leor de Chliaint Mhorgáistithe an SBCA a ndéantar ionadaíocht dóibh sa Suirbhé ar Mhorgáiste iarratas a dhéanamh ar Shocrú Réitigh Fiachais nó ar Shocrú um Dhócmhainneacht Phearsanta a luaithe a chuirtear tús leis na míreanna ábhartha den reachtaíocht um Dhócmhainneacht Phearsanta. Mar gheall nach bhfuil dóthain ioncaim ag na cliaint seo, áfach, chun aon íocaíochtaí a dhéanamh le fiachais neamh-mhorgáiste, ábhar amhrais é cibé acu an éireoidh nó nach n-éireoidh le tograí chun iontráil i socrú dócmhainneachta ag cruinniú creidiúnaí, as a bhféadfadh méadú ar iarratais ar fhéimheacht nó méadú ar shocruithe deonacha eascairt.

Ag féachaint don mhéid thuas, athluaimid an moladh a chuimsítear in aighneacht Réamhbhuiséid 2013 an BFS/an SBCA chun bonn rialála a chur faoi Phrótacal Oibríochtúil CBÉ/an SBCA chun creatlach níos treise a sholáthar d'iasachtóirí chun teagmháil a dhéanamh lena n-iasachtaithe maidir lena bhfiachais neamh-mhorgáiste mar chuid de phacáiste iomlánaíoch d'fhreagairtí do ró-fhéichiúnas, mar aon le Cód treisithe Iompair um Riaráistí Morgáiste.

Moladh 3, Banc Ceannais na hÉireann/an Roinn Airgeadais: Creatlach rialála neamhbhreithiúnach a thabhairt isteach chun dul i ngleic le fiachas neamh-mhorgáiste mar chuid de phacáiste iomlánaíoch d'fhreagairtí.

Coinneáil Ioncaim

Ní sholáthraíonn an SBCA cúnamh airgeadais i bhfoirm airgid nó dearbhán, ach atreoraítear cliaint an SBCA go rialta chuig eagraíochtaí eile chun an tacaíocht sin a fháil. Léirítear na deacrachtaí a bhaineann le cónaí agus ioncam laghdaithe a bheith agat, agus iarrachtaí á ndéanamh agat chun íoc as íocaíochtaí fiachais, i measc na bhfreagairtí i dtaca leis an gcohórt seo. Ba mhinic a léirigh comhairleoirí airgid go raibh an frustrachas céanna orthu a bhí ar na cliaint mar gheall ar an dul chun cinn mall a rinneadh chun a bhfiachais a laghdú, go háirithe nuair a leantar le hús agus muirir a ghearradh ar an tsuim chaipitiúil a ghearrtar ar fhiachais thánaisteacha. Leagann an easpa caighdeáin d'ioncam íosta coinnithe i measc creidiúnaithe, le cáilíocht réasúnta mhaireachtála a chinntiú don teaghlach, breis brú ar fhéichiúnaithe atá ag tabhairt faoi shocruithe a dhéanamh maidir le fiachais iolracha. Is éard a d'fhéadfadh bheith mar thoradh air seo, ná go ngabhann roinnt daoine, go háirithe iad siúd is leochailí, "leo siúd is airde glór" agus go gcomhaontaíonn siad ar shocruithe neamh-inmharthana, agus cuireann seo le cás atá casta cheana féin sa chás go ndéanann siad mainneachtain.

Bainfidh an tsaincheist i dtaca le hioncam leordhóthanach a choinneáil le hábhar níos mó, fiú, nuair a chuirtear an reachtaíocht um Dhócmhainneacht Phearsanta i bhfeidhm a dhéanann foráil reachtúil do "chaiteachais réasúnta bhunriachtanacha" agus "cáilíocht mhaireachtála".

Moladh 4, an Roinn Coimirce Sóisialaí, an Roinn Dlí agus Cirt agus Comhionannais agus an Roinn Airgeadais: Ioncam íosta coinnithe a thabhairt isteach dá bhféadfadh an obair faoinar thug an Chomhpháirtíocht Uinseannach um Cheartas Sóisialta (2012) a bheith inchiallaithe.

Treoirlínte maidir le Meabhairshláinte do Dhaoine ag a bhfuil Fiachas

Tacaíonn Tuarascáil 2011 an Choimisiúin Mheabhair-Shláinte leis na torthaí maidir le strus agus meabhairshláinte a bhaineann le deacracht aisíoctha morgáiste, 'An Costas Daonna, Forbhreathnú ar an bhfianaise i leith éagsúlacht gheilleagrach agus moltaí le haghaidh gnímh' ('The Human Cost, An overview of the evidence on economic adversity and mental

health and recommendations for action') (2011), a rinne tagairt do ghníomhartha a rinneadh sa RA chun dul i ngleic le saincheisteanna meabhairshláinte a bhaineann le fiachas (e.g. na Treoirlínte um Dhea-Chleachtas Meabhairshláinte a chuir an Grúpa Idirchaidrimh um Chomhairle Airgid i dtoll a chéile; an Fhoirm Fianaise Fiachais agus Meabhairshláinte, a d'fhaomh Oifig Choimisinéir Faisnéise na RA) agus rinne siad sraith moltaí, a ndéanann cuid díobh tagairt shoiléir d'úsáid acmhainní an SBCA.

Rinne an SBCA cur i láthair ceardlainne ag Scoil Samhraidh (2012) Choláiste Liachleachtóirí na hÉireann (ICGP) a dhírigh ar shaincheisteanna meabhairshláinte. Léirigh formhór na LGanna a d'fhreastail ag ceardlann an SBCA go raibh siad buartha faoin méadú ar shaincheisteanna meabhairshláinte a bhain le fiachas a tháinig chun solais i measc a n-othar agus a thug le fios go bhfáilteoidís freagairt náisiúnta do dhéileáil leis an bhfadhb mhéadaitheach seo. Bhainfeadh grúpa cliant an SBCA agus daoine eile tairbhe as Treoirlínte daingne maidir le Meabhairshláinte a thabhairt isteach, ar nós iad siúd a tugadh isteach sa RA.

Moladh 5, an Coimisiún Meabhair-Shláinte agus Páirtithe Leasmhara: Grúpa Oibre a bhunú chun Treoirlínte Meabhairshláinte a fhorbairt agus chun comhaontú a dhéanamh orthu, geall leo siúd a cuireadh i bhfeidhm sa RA ag an nGrúpa Idirchaidrimh um Chomhairle Airgid agus athluaimid an moladh seo sa Tuarascáil seo.

Cosc – Oideachas Bainistíochta Airgid

Tá de chuspóir ag an SBCA teaghlaigh ag a bhfuil ísealioncaim a éascú chun an t-eolas agus na scileanna a theastaíonn uathu a fhorbairt go seachnóidh siad fiachas a chruthú agus go mbeidh siad in ann déileáil go héifeachtach le ceisteanna fiachais nuair a thagann siad chun solais. (Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta, 2007). Baineann an cumasú seo cliant chun a gcuid airgeadais a bhainistiú agus chun déileáil lena bhfiachais go lárnach lena n-éiteas agus rinne an SBCA na saghsanna tacaíochta a soláthraíodh a shaindearadh (i.e. Líne Chabhrach, láithreán gréasáin agus Seirbhísí áitiúla an SBCA) lena chinntiú, sa mhéid is féidir, go bhfuil comhairle airgid ar fáil i gcónaí agus nach bhfuil duine ar bith ag fanacht le tacaíocht.

Tá Próiseas Comhairle Airgid an SBCA (féach Caibidil 1) dírithe ar chleachtas daingean buiséadta a chuireann san áireamh ioncam an chliaint (agus tarlaíonn uasmhéadú de réir mar is gá) mar aon le caiteachais ríthábhachtacha ag féachaint dá gcúinsí. Glacann an cleachtas seo roinnt ama, agus teastaíonn fíordheimhniú le haghaidh earraí atá ina n-earraí 'ardchaiteachais' i dtaobh cúrsaí oibiachtúlachta de, sa chás go dtagann siad chun solais. Sula rachfar i dteagmháil le haon phróiseas réitigh riaráistí morgáiste, spreagann an SBCA cliaint chun 'dialanna caithimh' a choimeád chun cuntas a choimeád ar chaitheamh, agus chun coigeartuithe a dhéanamh ar chaiteachais de réir mar is gá. Cabhraíonn seo le cliaint chun buiséad réalaíoch a réiteach a chuirfidh faisnéis, ar a uain sin, ar fáil dá ráiteas/ráitis airgeadais agus a sholáthróidh tograí do chreidiúnaithe. Cuirfidh an cleachtas seo, má dhéantar i gceart é, ar chumas cliant chun cinntí feasacha a dhéanamh faoi inmharthanacht tograí a fhaigheann siad óna n-iasachtóir morgáiste agus d'fhéadfaidís cabhrú leo chun Achomhairc a chruthú faoi na Próisis ábhartha Achomhairc.

Tugann Próiseas Comhairle Airgid an SBCA tús áite do chaiteachais ar nós costais chóiríochta, fóntais bhunriachtanacha, bia, costais agus íocaíochtaí a bhaineann le leanaí ag a bhfuil

smachtbhannaí as a n-eascraíonn caillteanas saoirse, fothain, fóntais (íocaíochtaí tosaíochta) mar gheall ar fhiachais neamhurraithe (fiachais thánaisteacha) chun cáilíocht réasúnta maireachtála a chinntiú don chliant agus dá dteaghlach. As na freagairtí siúd a bhain go sonrach le saincheisteanna Bainistíochta Airgid, tuairiscíodh go raibh easpa beartú tosaíochta mar gheall ar easpa feasachta ar phrionsabail bhuiséadta agus/nó brú ó chreidiúnaithe agus a ngíomhairí i gceist.

Moladh 6, an Roinn Coimirce Sóisialaí, an Roinn Oideachas agus an SBCA ndl: Is éard atá in Oideachas Bainistíochta Daingne Airgid ná meascán de mheon, eolas agus scileanna, agus nuair a chuirtear i bhfeidhm é go comhsheasmhach, féadfaidh sé an leibhéal de rialú a uasmhéadú a bhíonn ag duine aonair sa saol mar aon leis an gcumas chun tarlú fiachas faidhbe a laghdú go mór. Teastaíonn straitéis náisiúnta ar Oideachas Bainistíochta Airgid, a ligeann chun meon, eolas agus scileanna a fhorbairt laistigh de gach grúpa foghlaimeoirí.

Breis Taighde

Is suntasach don tacar sonraí a d'eascair ón suirbhé seo agus is fiú anailís bhreise agus níos doimhne a dhéanamh maidir le roinnt de na téamaí atá tugtha chun solais cheana féin. Déanann an SBCA, de bhua shaghas na hoibre a dhéanann siad lena gcliaint, sonraí fairsinge a bhailiú ó riachtanas ar iomláine a gcáis. Is féidir agus ba cheart na sonraí seo a úsáid chun faisnéis a sholáthar do na bearta agus na rialacháin ábhartha. Anuas air sin, tugann an taighde seo le fios go bhfuil tosca eile ann ar cheart dóibh, b'fhéidir, cuid den tacar náisiúnta sonraí (an Banc Ceannais) a chruthú ar riaráistí morgáiste. Soláthraíonn an RCA, a chomhlánaigh iasachtaithe, sonraí fairsinge ar ioncam agus ar fhiachais eile agus, mar dhea, ba cheart go mbeadh sé indéanta (a fhad agus gur comhlánaíodh an RCA go cruinn i ngach cás) go soláthróidh tuarascálacha tréimhsiúla staitistiúla ní hamháin na líonta daoine ag a bhfuil riaráistí morgáiste, fad na riaráistí etc., ach próifíl ar ghlanioncam indiúscartha an ghrúpa sin, mar aon lena bhféichiúnas iomlán. D'fhéadfadh na sonraí sin, ar a uain sin, faisnéis a sholáthar do na roghanna éagsúla beartais a thagann chun solais don ghrúpa seo agus d'fhéadfaí iad a úsáid, chomh maith, chun éifeachtúlacht na socruithe nua um dhócmhainneacht phearsanta a thagarmharc.

De bhun na sonraí a chuimsítear sa taighde seo, d'fhéadfaí clár taighde a fhorbairt bunaithe ar an méid a leanas chun fairsingiú ar thaithí iasachtaithe a bhfuil ró-fhéichiúnais acu agus chun breis moltaí a dhéanamh d'fheabhsúcháin bheartais agus do thacaíochtaí:

- An tionchar a imríonn trádáil aníos/athmhorgáistiú ar fhéichiúnas foriomlán.
- Staidéar ar eispéireas iasachtaithe fad a ghabhann siad tríd an bPróiseas Réitigh Riaráistí Morgáiste.
- Fiachais a bhaineann le cliseadh gnólachta, agus na tacaíochtaí a theastaíonn.
- Fiachas morgáiste agus meabhairshláinte.
- Tionchar síceashóisialta ró-fhéichiúnais.
- Iasachtú Sóisialta agus Rochtain ar Chreidmheas.

Shainaithin an SBCA ndl roinnt limistéar laistigh den tacar sonraí a scrúdóidh siad anuas ar a gclár taighde féin. Is é an chéad rud a dtugaimid tús áite dó ón gclár seo, go sonrach, ná scrúdú, bunaithe ar anailís dhomhain ar shampla ionadaíoch de Shampla an tSuirbhé, ar inacmhainneacht na roghanna staonta atá ar fáil.

Moladh 7: Clár taighde a chur i bhfeidhm go sonrach a dhéileálann le ró-fhéichiúnas, feabhsúcháin bheartais agus tacaíochtaí.

Aguisín 1: Taithí an SBCA

Bunaíodh Forbairt Náisiúnta SBCA Teoranta (SBCA ndl) in 2004 chun tacaíocht a sholáthar d’oifigí áitiúla an SBCA. Soláthraíonn an SBCA ndl tacaíocht cásoibre, oiliúint agus oideachas bainistíochta airgid anois, mar aon le córais faisnéise agus áiseanna ríomhaistrithe airgid (EFT) an SBCA a óstáil do Chuntas Speisialta an SBCA, anuas ar fhorbairt náisiúnta beartais shóisialta agus tacaíochtaí ardaithe céime/cumarsáide a sholáthar.Déanann an SBCA ndl bainistiú, chomh maith, ar láithreán gréasáin an SBCA agus ar líne chabhrach náisiúnta an SBCA.

Faoin Acht Leasa Shóisialaigh (Forálacha Ilghnéitheacha), 2008, sannadh an fhreagracht as an SBCA don Bhord um Fhaisnéis do Shaoránaigh. Glacann POF an Bhoird um Fhaisnéis do Shaoránaigh páirt sa ghrúpa Idir-Roinne ar Fhiachas Morgáiste. Bhunaigh an BFS foghrúpa inmheánach, chomh maith, ‘Grúpa an Bhoird um Thionscnaimh Fiachais’ chun breithniú a dhéanamh ar fhorbairtí sa limistéar seo.

Buarthaí atá ag teacht chun solais faoi Fhiachas Morgáiste

Thug an SBCA na deacrachtaí faoi deara den chéad uair a bhí ag teacht chun solais i measc cliant ag a raibh fiachas morgáiste, go háirithe iad siúd ag a bhfuil iasachtóirí fophríomha, in 2007 agus chuir siad seisiúin oiliúna ar bun don fhoireann. In 2009, fad a rinneadh saincheist ‘phríomhshrutha’ den tsaincheist, chuir an SBCA seimineár náisiúnta ar bun ar fhiachas morgáiste le haoichainteoirí ón Roinn Coimirce Sóisialaí agus an Rialtóir Airgeadais (um an dtaca sin), mar aon le hionadaithe an tionscail.

In 2009, d’fhorbair an SBCA aighneacht don Aire Gnóthaí Sóisialacha agus Teaghlaigh inar tugadh breac-chuntas ar eispéireas agus ar thuairimí faoi réitigh fhéideartha ar an deacracht maidir le fiachas morgáiste.

Tionscnaimh

In 2009, chomhsheol an SBCA agus CBÉ prótacal oibríochtúil, “*Ag Oibriú le Chéile chun Fiachas a Bhainistiú”* (‘Working Together to Manage Debt’) (an Prótacal)[21] atá dírithe ar phróiseas coiteann a bhunú idir an SBCA agus an earnáil bhaincéireachta chun déileáil le fiachas ar

bhealach iomlánaíoch agus atá dírithe ar thomhaltóirí, agus béim á leagan ar phleananna aisíoctha ar féidir leis an dá pháirtí comhaontú a dhéanamh orthu agus atá inacmhainne agus inmharthana. Go dtí seo, d'éirigh go geal leis an bpróiseas seo agus d'aisíoc formhór chliaint an SBCA a thug faoin bpróiseas a bhfiachais i gcomhréir lena maoin.

In 2010, sheol an BFS, i gcomhar leis an SBCA www.keepingyourhome.ie, an tairseach lárnach chomhaontaithe don fhaisnéis go léir a bhaineann le morgáiste.

Comhairliúcháin

In 2010, rinne an SBCA dhá chur i láthair do Ghrúpa Cooney inar sonraíodh eispéiris an SBCA maidir le fiachas morgáiste agus arís eile, tugadh breac-chuntas ina moltaí ar réitigh fhéideartha.

Ina theannta sin, chuaigh an SBCA ndl i dteagmháil go fairsing leis an mBanc Ceannais ar a gcomhairliúchán ar an gCód Iompair um Riaráistí Morgáiste (an Cód), agus sholáthair siad aighneacht scríofa don pháipéar comhairliúcháin i Meán Fómhair 2010 agus, idir Feabhra agus Aibreán 2011, ghlac siad páirt in idirbheartaíochtaí idir CBÉ, a d'éascaigh an Banc Ceannais, ar ábhar an Ráitis Chaighdeánaigh Airgeadais lena úsáid leis an gCód chun comóntacht an phróisis a thabhairt chun ratha i dtaca leis an bPrótacal agus le bainistiú agus le réiteach riaráistí morgáiste.

Forbairt Ábhar

D'fhonn soiléireacht a chruthú ar an bpróiseas lena mbaineann an Ráiteas Caighdeánach Airgeadais a chomhlánú, d'oibrigh an SBCA leis an mBanc Ceannais, chomh maith, chun a dtreoir *"Riaráistí Morgáiste – Treoir do Thomhaltóirí maidir le Ráiteas Caighdeánach Airgeadais a Chomhlánú"* ('Mortgage Arrears – A Consumer Guide to Completing a Standard Financial Statement') a dhréachtú atá ar fáil ar láithreán gréasáin an Bhainc Cheannais, www.centralbank.ie.

---

21 Ar fáil ar líne ag http://www.ibf.ie/pdfs/IBF-MABS-Protocol-June09.pdf

Réitigh an SBCA ndl treoir chuimsitheach maidir leis an gCód Iompair um Riaráistí Morgáiste, dar teideal *"Treoir an SBCA maidir le Cód Iompair an Bhainc Cheannais maidir le Riaráistí Morgáiste"* agus tá fáil uirthi ar láithreán gréasáin an SBCA, www.mabs.ie, agus ar www.keepingyourhome.ie.

Oiliúint agus Forbairt laistigh den SBCA

Ó tugadh isteach an Cód, chuir an SBCA ndl nach mór 100 lá d'imeachtaí oiliúna ar fáil don fhoireann comhairle airgid, lena n-áirítear oiliúint sna saincheisteanna dlíthiúla a bhaineann le fiachais mhorgáiste.

Mar aon le hoiliúint shonrach a bhaineann le morgáiste, aithníonn an SBCA go dteastaíonn ó réadúlacht chás an chliaint eolas cuimsitheach i limistéir eile. Áirítear le himeachtaí oiliúna, ar

an ábhar sin, limistéir ar nós an chórais choimirce sóisialaí, an córas leasa fhorlíontaigh, agus dlíthiúlacht um bailiú fiachais, morgáistí breithiúnais, an tAcht um Chreidmheas do Thomhaltóirí, fruilcheannach, uasmhéadú ioncaim agus príomhphrótacail. Cuireann aonad tacaíochta teicniúla cásoibre leis an oiliúint a thacaíonn le seirbhísí ar bhonn aonair sa chomhairle airgid a sholáthraítear. Rinne an t-aonad oiliúna seisiúin iomadúla tacaíochta agus oiliúna a fhorbairt agus a sholáthar, lena n-áirítear modúil ríomhairebhunaithe oiliúna, go sonrach maidir le saincheisteanna a bhaineann le morgáiste.

Rinne an SBCA ndl príomhábhair a fhorbairt, chomh maith, ar nós 'Lámhleabhar Morgáiste an SBCA d'Fhoireann Comhairle Airgid' (2012).

Taighde

I Meán Fómhair 2011, sheol SBCA Phort Láirge, le cúnamh ón BFS agus ón SBCA ndl, a dtaighde ar mhorgáiste, *"An tUalach a Bhaint – Cabhair do Dhaoine a bhfuil Riaráistí Morgáiste Acu"* ('Lifting the Load – Help for People with Mortgage Arrears'), staidéar cáilíochthúil ar 40 cliant de chuid an SBCA a thugann sonraí faoin eispéireas a bhí acu bheith thíos le deacracht lena n-aisíocaíochtaí morgáiste agus na tacaíochtaí a sholáthraíonn an SBCA sa limistéar seo.

Sheol an tAire Coimirce Sóisialaí, Joan Burton, T.D., an taighde seo an 29 Meán Fómhair 2011, a dúirt:

> *"Bhí iarmhairtí an-suntasacha sóisialta agus geilleagracha ag an mborradh suntasach tithíochta agus ag an gcliseadh tithíochta a bhí chomh suntasach céanna. Ina measc seo, bhí méadú an-substainteach tagtha ar riaráistí morgáiste agus ar chothromas diúltach, as ar eascair, ar a uain sin, méadú suntasach ar an éileamh ar sheirbhísí na Seirbhíse Buiséadta agus Comhairle Airgid (an SBCA)... tugann foireann an SBCA an tionchar diúltach faoi deara a imrítear ar stíl mhaireachtála na gcliant agus ar a bhfolláine phearsanta agus ar fholláine a dteaghlaigh. Thug líonta suntasacha de chliaint an SBCA le fios gur imir an strus a chruthaigh a bhfadhbanna féichiúnais ghinearálta impleachtaí diúltacha ar a sláinte fhisiciúil, a gcaidreamh lena gcéile nó lena bpáirtnéir agus lena leanaí agus gur bhain sé de cháilíocht beatha a dteaghlaigh."*

Tagairtí

1. Banc Ceannais na hÉireann [2010]: An Cód Iompair um Riaráistí Morgáiste.

2. Banc Ceannais na hÉireann [2012]: Eisiúint Faisnéise – Staitisticí faoi Riaráistí Morgáiste Cónaithe agus Athshealbhú: ('Information Release – Residential Mortgage Arrears and Repossessions Statistics: Q3 2012') Ráithe 3, 2012, ar fáil ar líne ag http://www.centralbank.ie/polstats/stats/mortgagearrears/Documents/Residential%20Mortgage%20Arrears%20and%20Repossessions%20Statistics%20Explanatory%20Notes.pdf [Arna rochtain an 13 Nollaig 2012].

3. Banc Ceannais na hÉireann [2012(b)]: Margadh Morgáiste na hÉireann: Fíricí Stílithe, Cothromas Diúltach agus Riaráistí ('Stylised Facts, Negative Equity and Arrears'), Bullaitín Ráithiúil 01/an 12 Eanáir, ar fáil ar líne ag http://www.centralbank.ie/publications/documents/the%20irish%20mortgage%20market%20stylised%20facts,%20negative%20equity%20and%20arrears.pdf [Arna rochtain an 18 Nollaig 2012]

4. An Phríomh-Oifig Staidrimh [2012]: Suirbhé ar Ioncam agus ar Choinníollacha Maireachtála ('Survey on Income and Living Conditions') (SILC) 2010.
Oifig an tSoláthair, Baile Átha Cliath, Márta 2012, ar fáil ar líne ag http://www.cso.ie/en/media/csoie/releasespublications/documents/silc/2010/silc_2010.pdf [Arna rochtain an 07 Nollaig 2012].

5. An Phríomh-Oifig Staidrimh [2012(b)]: Fo-Iarscríbhinní Mionsonraithe Innéacs Praghsanna Tomhaltóirí ('Consumer Price Index Detailed Sub-Indices'), Meán Fómhair 2012, ar fáil ar líne ag http://www.cso.ie/en/media/csoie/releasespublications/documents/prices/2012/prices/cpi subindices/pic_sep2012.pdf [Arna rochtain an 18 Eanáir 2013]

6. An Phríomh-Oifig Staidrimh [2012(c)]: Torthaí Dhaonáireamh 2011 – Próifíl 4: An Díon os ár gCionn – Tithíocht in Éirinn ('The Roof over our Heads – Housing in Ireland'), ar fáil ar líne ag http://www.cso.ie/en/media/csoie/census/documents/census2011profile4/Profile%204%20The%20Roof%20over%20our%20Heads%20Full%20doc%20sig%20amended.pdf [Arna Rochtain an 07 Nollaig 2012].

7. An BFS/an SBCA [2012]: Aighneacht Réamhbhuiséid 2013 ('Pre-Budget 2013 Submission').

8. Daly, M. agus Walsh, J. [1988]: Iasachtú Airgid agus Teaghlaigh Ísealioncaim, an Ghníomhaireacht do Chomhrac na Bochtaine ('Moneylending and Low Income Families, Combat Poverty Agency').

9. CBÉ/an SBCA [2009]: Prótacal Oibríochtúil: Ag Oibriú le Chéile chun Fiachas a Bhainistiú ('Operational Protocol: Working Together to Manage Debt').

10. Cónaidhm Bhaincéireachta na hÉireann (CBÉ) [2012]: Próifíl an Mhargaidh Mhorgáiste CBÉ/PwC, ó Ráithe 1 2005 go Ráithe 3 2012 ('IBF/PwC Mortgage Market Profile, Q.1 2005 to Q.3 2012'), ar fáil ar líne ag http://www.ibf.ie/Libraries/Research_Statistics/IBFPwC_Mortgage_Market_Profile_Q3_2012.sflb.ashx [Arna rochtain an 07 Nollaig 2012]

11. An Grúpa Oibre Riaráistí Morgáiste Idir-Roinne [2011]: Tuarascáil Deiridh, ('Final Report'), Meán Fómhair 2011, ar fáil ar líne ag http://www.finance.gov.ie/documents/publications/reports/2011/mortgagearr2.pdf [Arna rochtain an 07 Nollaig 2012].

12. Joyce, Paul [2012]: To No One's Credit, an FLAC.

13. Lydon, Reamonn agus McCarthy, Yvonne [2011]: What Lies Beneath? Tuiscint a fháil ar na Treochtaí le Déanaí i Riaráistí Morgáiste na hÉireann ('Understanding Recent Trends in Irish Mortgage Arrears'), Páipéar Comhdhála, Comhdháil Mhorgáiste an ESRI, Deireadh Fómhair 2012.

14. Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta [2006]: Lámhleabhar Dea-Chleachtais do Chomhairleoirí Airgid ('A Good Practice Manual for Money Advisers').

15. Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta [2007}: Treoir maidir le Bainistíocht Airgid ('Money Management Guide').

16. Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta [2012(a)]: Suirbhé ar Mhorgáiste, Lúnasa 2012.

17. Forbairt Náisiúnta an SBCA Teoranta [2012(b)]: Staitisticí an SBCA.

18. An Coimisiún Meabhairshláinte [2011]: An Costas Daonna, Forbhreathnú ar an bhfianaise i leith éagsúlacht gheilleagrach agus moltaí le haghaidh gnímh ('The Human Cost, An overview of the evidence on economic adversity and mental health and recommendations for action').

19. An Grúpa Oibre Riaráistí Morgáiste agus Fiachais Phearsanta [2010]: Tuarascáil Deiridh, ('Final Report'), Samhain 2010, ar fáil ar líne ag http://www.finance.gov.ie/documents/publications/reports/2010/mortgagearrrepfin.pdf [Arna rochtain an 07 Nollaig 2012].

20. Norris, Michelle agus Brooke, Simon [2011]: An tUalach a Bhaint – Cabhair do Dhaoine a bhfuil Riaráistí Morgáiste Acu ('Lifting the Load – Help for People with Mortgage Arrears'). SBCA Phort Láirge, an Bord um Fhaisnéis do Shaoránaigh agus an SBCA ndl.

21. Seirbhís Leabharlainne agus Taighde an Oireachtais [2010]: Fiachas: Cuid 1 Morgáistí ('Debt: Part 1 Mortgages'), ar fáil ar líne ag http://www.oireachtas.ie/parliament/media/housesoftheoireachtas/libraryresearch/spotlights/Debt_Part_1_Mortgages.pdf [Arna rochtain an 30 Samhain 2012]

22. Russell, Helen; Maître, Bertrand; agus Whelan, Christopher T. [2011]: Leochaileacht Gheilleagrach agus Tromchúise Fadhbanna Fiachais: Anailís ar AE-SILC na hÉireann 2008 ('Economic Vulnerability and Severity of Debt Problems:An Analysis of the Irish EU-SILC 2008'). Sraith Páipéar Comhairliúcháin Institiúid Geary UCD, WP2011/13, Iúil 2011. (2011(a)).

23. Russell, Helen; Maître, Bertrand; agus Donnelly, Nora [2011]: Eisiamh Airgeadais agus Ró-Fhéichiúnas i dTeaghlaigh na hÉireann ('Financial Exclusion and Overindebtedness in Irish Households'). An ESRI, Tuarascáil Taighde ar Chuimsiú Sóisialta Uimh. 1 ('Social Inclusion Research Report No.1'), 2011. (2011(b)).

24. Stamp, Stuart [2006]: 'Research Highlights Need to Focus on Higher Persistent Debt Risk to Poor Households'. *Action on Poverty Today*. 14: 12–13, an Fómhar, 2006.

25. Stamp, S. [2009]: Personal Debt, Poverty and Public Policy in Ireland. Tráchtas Phd, OÉ, Má Nuad.

42

26. An Chomhpháirtíocht Uinseannach um Cheartas Sóisialta [2012]: Caighdeán Íosta Ioncaim d'Éirinn: staidéar comhthoiliúil ar chaighdeáin bhuiséid a scrúdaíonn saghsanna teaghlaigh ar fud na saolré. ('A Minimum Income Standard for Ireland: a consensual budget standards study examining household types across the lifecycle'). Institiúid na mBeartas, Coláiste na Tríonóide, Baile Átha Cliath.

43