



ΧΡΗΜΑ

Σάββατο
17-05-2025

16



ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Νένα Μαλλιάρα

Δύο προτάσεις
(σε τεχνικά και
νομικά ζητήμα-

τα) για θεσμικές παρεμβάσεις, που θα μειώσουν τους χρόνους μεταγραφής των ακινήτων και θα διευκολύνουν την απόκτησή τους από τρίτους στους πλειστηριασμούς, έχουν καταθέσει τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης στο υπουργείο Οικονομικών προκειμένου να πέσουν στην αγορά 25.000 ακίνητα που διαθέτουν στους ισολογισμούς τους, ενισχύοντας την προσφορά κατοικιών και συμβάλλοντας ουσιαστικά στην αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος.

ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ

Ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακίσης, δήλωσε ότι εξετάζονται θεσμικές διευκολύνσεις για να απελευθερωθούν ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους τράπεζες και servicers, τα οποία με τη σειρά τους θα συμβάλουν στην αντιμετώπιση του προβλήματος εξεύρεσης στέγης. Στην κατεύθυνση αυτή αναμένονται παρεμβάσεις που θα μεταφέρουν την υποχρέωση νομιμοποίησης του ακινήτου στον αγοραστή, συντομεύοντας

Οι παρεμβάσεις που «ξεκλειδώνουν» 25.000 ακίνητα

Έρχεται διπλή ρύθμιση που θα διευκολύνει τους πλειστηριασμούς κατοικιών από τράπεζες και servicers ώστε να πέσουν άμεσα στην αγορά

τους χρόνους των μεταβιβάσεων, αλλά και παρεμβάσεις που θα κάνουν ευκολότερη την απόκτηση ακινήτων από τρίτους κατά τη διαδικασία των πλειστηριασμών. Το θέμα των ακινήτων που «λιμνάζουν» στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα είναι ζητούμενο όχι μόνο της κυβέρνησης αλλά και των ιδίων των τραπεζών (άλλωστε, έχουν την υποχρέωση έναντι του SSM να απαλλάγουν από τα ακίνητα με τα οποία φόρτωσαν τους ισολογισμούς τους, αγοράζοντάς τα από τους πλειστηριασμούς ώστε αυτοί να μην καταστούν όργανο) και των servicers.

Σύμφωνα με αναφορές που έχουν γίνει στον Τύπο, στα

τέλη του 2024 από πλευράς των servicers (αυτοί είναι που κατέχουν την πλειονότητα των ακινήτων, δεδομένου ότι έχουν αναλάβει τη διαχείριση των «κόκκινων» δανείων), η Τράπεζα Πειραιώς και η Intrum διαχειρίζονται περίπου 10.000 ακίνητα, η doValue περίπου

2.000-3.000

από τα «λιμνάζοντα» ακίνητα είναι σήμερα ώριμα για μεταβίβαση

15%-20%

των οφειλετών δανειοληπτών ασκεί ανακαπές κατά των πλειστηριασμών

3.500-4.000, η Εθνική Τράπεζα περίπου 4.000, η Eurobank περίπου 1.800-2.000 και η Alpha Bank με τη Ceraf περίπου 2.500-3.000 ακίνητα, ενώ ακίνητα διαθέτουν και μικρότερες τράπεζες και servicers. Σημειώνεται ότι από τα παραπάνω ακίνητα μόλις 2.000-3.000 είναι ώριμα για μεταβίβαση.

ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ

Τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης έχουν επισημάνει δύο βασικά ζητήματα που θα επιλύσουν τεχνικά και νομικά εμπόδια προκειμένου να ανοίξει ο δρόμος για ταχύτερη διάθεση των ακινήτων τους. Κατ' αρχάς οι χρηματοπιστωτικοί φορείς έχουν ζητήσει να μειωθούν οι

χρόνοι στα επιμέρους στάδια μέχρι την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των ακινήτων και να δοθεί η δυνατότητα σε αυτούς που αγοράζουν τα ακίνητα να τα νομιμοποιούν, καθώς τώρα υπόχρεος για την τακτοποίηση είναι ο πωλητής, με ό,τι αυτό συνεπάγεται χρονικά για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης του ακινήτου.

Η πρόταση για συντόμηση των ενδιάμεσων σταδίων μέχρι τη μεταβίβαση των ακινήτων έχει να κάνει με την επίλυση των μεγάλων καθυστερήσεων που σημειώνονται σε κτηματολόγια και πολεοδομίες καθώς και με την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου. Όπως αναφέρουν αρμόδια στελέχη, αν και υπάρχει μια βελτίωση στους χρόνους μεταγραφής στο κτηματολόγιο για τα νεόδομητα ακίνητα, και συγκεκριμένα στους δύο μήνες, η σχετική διαδικασία για μεταγραφή απαιτεί στη συντριπτική πλειονότητα των ακινήτων (δηλαδή των παλαιών) από ενάμιση μέχρι και δύο τρία χρόνια!

Η έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου απαιτεί επίσης από έξι μήνες μέχρι και αρκετά χρόνια, αν παραδειγματος χάρι δεν υπάρχει συναίνεση ή χρειάζεται παρέμβαση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου («το οποίο συνεδριάζει μία φορά τον χρόνο, με αποτέλεσμα εμείς να λάβουμε απάντηση προχθές σε αίτηση που είχαμε κάνει πριν από δύο χρόνια», όπως αναφέρει χαρακτηριστικά στέλεχος εταιρείας διαχείρισης). Σε κάθε περίπτωση, στελέχη τραπεζών και servicers επισημαίνουν ότι το μέσο χρονικό διάστημα για να ωριμάσει ένα ακίνητο είναι το δεκαοκτάμηνο, αν και η ωρίμαση των ακινήτων στην πράξη (δηλαδή η πορεία μέχρι τη μεταγραφή) διαρκεί από δώδεκα μήνες μέχρι και αρκετά χρόνια.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΑ

Επιπλέον, συνδυαστικά έχουν επισημανθεί στο υπουργείο Οικονομικών και οι καθυστερήσεις στη δικαστική διαδικασία, οι οποίες αποτρέπουν τρίτους που δεν έχουν μετρητά να αποκτήσουν ακίνητο από πλειστηριασμό. Ο πλειστηριασμός ακινήτου μπορεί να γίνει έπειτα από επτά μήνες από την κατάσχεση (στην πράξη συνήθως οκτώ μήνες) και στον ενδιάμεσο χρόνο το σύνθετο είναι



ο οφειλέτης να ασκεί ανακοπή κατά της διαδικασίας ώστε να αποφύγει τον πλειστηριασμό. Έτσι, κάποιος τρίτος που θα δανειοδοτηθεί για να συμμετάσχει στον πλειστηριασμό δεν γνωρίζει αν θα αποκτήσει τελικά το ακίνητο και, για να το πάρει, θα πρέπει να κάνει άλλη διαδικασία εκτέλεσης. Όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά, ποσοστό 15%-20% των δανειοληπτών ασκεί ανακοπές κατά των πλειστηριασμών και αυτή τη στιγμή υπάρχουν δικάσιμες που έχουν οριστεί για το 2032. Σημειωτέον ότι μόλις το 2% των δανειοληπτών δικαιώνεται από τα δικαστήρια για τις ασκηθείσες ανακοπές.

Ακόμη και στην περίπτωση όμως που η διαδικασία κυλήσει εξ αρχής χωρίς ανακοπή από τον οφειλέτη, από τη στιγμή που κατακυρωθεί το ακίνητο σε τρίτο στον πλειστηριασμό, αυτός έχει περιθώριο δέκα ημερών για να καταβάλει το τίμημα. Τη στιγμή που η εκταμίευση ενός στεγαστικού δανείου απαιτεί πέντε έξι μήνες, είναι προφανές ότι ακίνητο μέσω πλειστηριασμού μπορεί να αποκτήσει μόνο όποιος έχει το τίμημα σε μετρητά.

ΜΕ ΕΓΓΥΗΣΗ

Λόγω της δικαστικής διαδικασίας, η ιδέα που είχαν από το 2024 οι τράπεζες να δανειοδοτούν τρίτους που θέλουν να αποκτήσουν ακίνητα από πλειστηριασμούς, προκειμένου τα ακίνητα αυτά να μην καταλήγουν στις ίδιες, δεν έχει περπατήσει μέχρι στιγμής (μόνο η Εθνική Τράπεζα έχει λανσάρει σχετικό προϊόν αλλά με χαμηλή ανταπόκριση). Αυτό ενδέχεται να αλλάξει, αν το υπουργείο Οικονομικών θεσμοθετήσει τη δυνατότητα των τραπεζών να χρηματοδοτούν τρίτους που θέλουν να αποκτήσουν ακίνητο από πλειστηριασμό, βάζοντας ως εγγύηση το ίδιο το ακίνητο.

Από το powergame.gr



Ο Κυριάκος Πιερρακάκης