



ΡΕΠΟΡΤΑΖ Νένα Μαλλιάρου

Νέο κύκλο παρεμβάσεων που θα στηρίζεται σε κίνητρα και αντικίνητρα, προκειμένου να πειστούν οι ιδιοκτήτες να «ξεκλειδώσουν» κλειστά ακίνητα, ετοιμάζει η κυβέρνηση.

Οι ανακοινώσεις θα γίνουν από τον πρωθυπουργό στη ΔΕΘ, όπως άφησε να εννοηθεί ο Κυριάκος Μητσοτάκης στη συνέντευξή του στον Σκάι: ένα επιπλέον εργαλείο που θα προστεθεί στα σημερινά προγράμματα άπο- κων δανείων για ανακαινίσεις αναμένεται να είναι και αυτό της επιδότησης.

«ΚΟΚΚΙΝΗ ΓΡΑΜΜΗ»

Την ίδια στιγμή θετικό στις προτάσεις των servicers, για να βγουν στην αγορά 25.000 ακίνητα τα οποία θα μπορούσαν να ενισχύ- σουν την προσφορά στέγης που υπολείπε- ται σημαντικά της ζήτησης, είναι -σύμφω- να με πληροφορίες- το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. «Κόκκινη γραμμή» στις προτάσεις των servicers πά- ντως παραμένει η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου, που δεν θα πρέπει να αναμένεται καμία αλλαγή. Οι τελικές αποφάσεις του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονο- μικών, Κυριάκου Πιερρακάκη, αναμένονται άμεσα, καθώς ο χρόνος τρέχει και επείγει να καλυφθεί η ζήτηση για το πρόγραμμα «Σπίτι μου 2». Στη συνέντευξή του στη ρα- διάφωνα του Σκάι, ο πρωθυπουργός Κυ- ριάκος Μητσοτάκης αναφέρθηκε και στο στεγαστικό πρόβλημα, λέγοντας ότι είναι μεγάλο για όσους μένουν στο ενοίκιο. Πρό- σθεσε ότι άνω του 70% έχουν ιδιοκατοίκηση και επισήμανε ότι η κυβέρνηση έχει μειώσει τον ΕΝΦΙΑ και οι πολίτες εκμεταλλεύονται την αύξηση της αξίας των ακινήτων. «Κά- νουμε την κίνηση με την επιστροφή του ενός ενοικίου. Το "Σπίτι μου 1" ήταν πολύ πετυ- χημένο, το ίδιο και το "Σπίτι μου 2"», είπε ο πρωθυπουργός, σημειώνοντας, ωστόσο, ότι το πρόβλημα είναι η προσφορά. «Πρέ- πει να βρούμε τρόπους, για να βγουν τα κλειστά ακίνητα στην αγορά. Έχουμε εργα- λεία, όπως το "Ανακαινίζω-Νοικιάζω". Θα κάνουμε και κοινωνικά κατοικία με ανταπα- ροχή, αλλά η βασική έμφαση θα δοθεί στη στήριξη του εισοδήματος των ενοικιαστών και στο άνοιγμα των κλειστών σπιτιών. Θα γίνει με κίνητρα και αντικίνητρα και κατάλληλα χρηματοδο- τικά εργαλεία το πώς κάποιος δεν θα κρατάει το σπίτι του κλειστό», σημείωσε, για να προσθέσει πως «σήμερα υπάρχει επισκευαστικό δάνειο με μηδενικό επιτόκιο από το Ταμείο Ανάκαμψης. Μπορείς να πάρεις δάνειο με μηδενικό επιτόκιο, για να επισκευάσεις το σπίτι σου. Αλλά αυτό μερικές φορές δεν φτάνει, μπορεί να χρειάζεται και μια επιδότηση. Αυτό θα μας απασχολήσουν στη ΔΕΘ», σημείωσε ο Κυριάκος Μητσο- τάκης. Στο θέμα των servicers και της συζήτησης που έχει ανοίξει για να βγουν σπίτια στην αγορά από τα χαρτοφυλάκιά τους οι εταιρείες έχουν επισημάνει την ανάγκη θεσμικών παρεμβάσεων που θα μειώσουν τον χρόνο μεταγραφής των ακινήτων και θα διευκολύνουν την απόκτηση ακινήτων από τρίτους στους πλειστηριασμούς. Στην κατεύθυνση αυτή ανα- μένονται παρεμβάσεις που θα μεταφέρουν την υποχρέωση νομιμοποίησης του ακινήτου στον αγοραστή, συντομεύοντας τον χρόνο των μεταβιβάσεων, αλλά και παρεμβάσεις που θα κάνουν ευκολότερη την απόκτηση ακινήτων από τρίτους: κατά τη διαδικασία των πλειστηριασμών.

Τόσο οι servicers που διαχειρίζονται τον μεγαλύτερο όγκο

Και επιδοτούμενη ανακαίνιση για τα κλειστά σπίτια

Πακέτο κινήτρων και αντικινήτρων στη ΔΕΘ, ώστε να πέσουν στην αγορά ανεκμετάλλευτες κατοικίες - Οι παρεμβάσεις για την επιτάχυνση μεταβιβάσεων



ακινήτων ως εμπράγματα εξασφαλίσεις σε μη εξυπηρετού- μενα δάνεια 70 δισ. ευρώ που έχουν στα χαρτοφυλάκιά τους όσο και οι τράπεζες για τα ακίνητα που έχουν ασφαλίσει από πλειστηριασμούς στους ισολογισμούς τους θέλουν και μπο- ρούν να διοχετεύσουν στην αγορά 25.000 ακίνητα. Σύμφωνα με αναφορές, στα τέλη του 2024 -από πλευράς των servicers- η Τράπεζα Πειραιώς και η Intrum διαχειρίζονται περίπου 10.000 ακίνητα, η doValue περίπου 3.500-4.000, η Εθνική Τράπεζα περίπου 4.000, η Eurobank περίπου 1.800-2.000 και η Alpha Bank με τη Cepal περίπου 2.500-3.000 ακίνητα, ενώ ακίνητα διαθέτουν και μικρότερες τράπεζες και servicers. Σημει- ώνεται ότι από τα παραπάνω ακίνητα μόλις 2.000-3.000 είναι ώριμα για μεταβίβαση.

Προκειμένου να επιλυθούν τεχνικά και νομι- κά εμπόδια και να ανοίξει ο δρόμος για την ταχύτερη διάθεση των ακινήτων αυτών, οι χρηματοπιστωτικοί φορείς έχουν ζητήσει να μειωθεί ο χρόνος 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 ολοκλή- ρωση της μεταβίβασης του ακινήτου. Όπως επισημαίνουν, πρέπει να συντομεύσουν τα ενδιάμεσα στάδια μέχρι τη μεταβίβαση των ακινήτων, καθώς υπάρχουν μεγάλες καθυ- στερήσεις στις διαδικασίες σε κτηματολόγια και πολεοδομίες. Παρά τη βελτίωση στον χρόνο μεταγραφής στα κτηματολόγια για τα νέα ακίνητα, στη συντριπτική πλειονότητα των ακινήτων για μεταγραφή η διαδικασία παίρνει από ενάμισι μέχρι και δύο τρία χρό- νια. Στο ίδιο μήκος κύματος, οι χρηματοπι- στωτικοί φορείς έχουν επισημάνει τη χρονο- βόρα έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου (η διαδικασία απαιτεί από έξι μή- νες μέχρι και αρκετά χρόνια, αν υπάρχουν προβλήματα με το ακίνητο και απαιτούνται επιπλέον άδειες). Στο θέμα της Ηλεκτρο- νικής Ταυτότητας, πάντως, το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών είναι αμετακίνητο, καθώς δεν νοείται μεταβίβαση ακινήτου χωρίς την ηλεκτρονική του φά- κελ, στον οποίο περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία της ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτω- ση, servicers και τράπεζες αναφέρουν ότι το μέσο χρονικό διάστημα για να ωριμάσει

ένα ακίνητο είναι το δεκαοκτάμηνο, αν και η ωρίμαση των ακινήτων στην πράξη (δηλ. η πορεία μέχρι τη μεταγραφή) διαρκεί από δώδεκα μήνες μέχρι και αρκετά χρόνια.

ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ

Συνδυαστικά, στο ΥΠΕΘΟ έχουν επισημανθεί και οι καθυστε- ρήσεις στη δικαστική διαδικασία (α.α.: άσκηση αναγκών από τον οφειλέτη), που αποτρέπουν τρίτους να αποκτήσουν ακί- νητο από πλειστηριασμό. 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. Είναι προφανές ότι κατ' αυτόν τον τρόπο αποκλείονται όσοι δεν έχουν ολόκληρο το τίμημα σε μετρητά. Το κώλυμα αυτό θα μπορούσε να εξαλειφθεί, 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.

Με πληροφορίες από το powergame.gr

25.000

ακίνητα από πλειστηριασμούς
βρίσκονται σήμερα στα χαρτοφυλάκια
των εταιρειών διαχείρισης και των τραπεζών

70 δισ. €

τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια
που έχουν περάσει σε servicers