



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΡΕΟΥΣ
Γενική Διεύθυνση Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Διεύθυνση Σχεδιασμού και Υποστήριξης
Τμήμα Νομικής Υποστήριξης και Συμβουλών

Ταχ. Δ/ση : Λ. Θηβών 196-198, Αγ. Ι. Ρέντης
Ταχ. Κώδικας : 18233
Πληροφορίες : Σταυρούλα Μανωλάκου
Τηλέφωνο : 213-2125648
Email : egdix.gram@keyd.gov.gr

ΠΡΟΣ : Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και
Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαρ. Τρικούπη 6-10
10679 Αθήνα

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην υπ' αριθμ. πρωτ. 1743/22.11.2024 Ερώτηση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου».

ΣΧΕΤΙΚΟ: Το υπ' αρ. 175635/25.11.2024 έγγραφο.

Σε απάντηση της εν θέματι Ερώτησης του βουλευτή, κ. Οδυσσέα Κωνσταντινόπουλου, με θέμα «Γιατί κατά την 5ετη διακυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας η ιδιοκατοίκηση των Ελλήνων σημειώνει ιστορικά χαμηλά και τη μεγαλύτερη πτώση στην ΕΕ27, το κόστος στέγασης αυξήθηκε δυσανάλογα, αλλά διατηρούνται το στρεβλό πλέον καθεστώς της Golden Visa και οι άσφαιρες κυβερνητικές παρεμβάσεις», για τα ζητήματα που τίθενται σε αυτές στο μέτρο που αυτά εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της Γενικής Γραμματείας Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του και σε συνεργασία όπου προβλέπεται με άλλα Υπουργεία, έχει ήδη προβεί σε στοχευμένες ενέργειες και πλήθος μέτρων ανακούφισης και διευκόλυνσης των δανειοληπτών, με σκοπό την αντιμετώπιση του προβλήματος του ιδιωτικού χρέους.

Ειδικότερα, επί των ζητημάτων που τίγονται στα ερωτήματα 1, 13, 14 και υποερώτημα 15.2.6 της εν θέματι Ερώτησης, επισημαίνονται τα κάτωθι:

Ι. Ερώτημα 1: *Πώς εξηγούν ότι η ιδιοκατοίκηση, που δεν υποχώρησε την περίοδο των Μνημονίων όταν το ονομαστικό και πραγματικό εισόδημα των Ελλήνων καταθραυρώθηκε, κατά την 5ετία*

της διακυβέρνησης της Νέας Δημοκρατίας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, σημείωσε τη μεγαλύτερη πτώση στην ΕΕ27 και κυμαίνεται πλέον σε ιστορικά χαμηλά;

Ένας από τους λόγους που μπορούν να εξηγήσουν το φαινόμενο αυτό είναι ο μέσος χρόνος από την μη πληρωμή μέχρι τον πρώτο πλειστηριασμό είναι 25 μήνες (6 μήνες όπου το δάνειο τελεί σε προσωρινή καθυστέρηση πλέον 19 μήνες από την καταγγελία του δανείου λόγω μη πληρωμής μέχρι και τη διενέργεια του πλειστηριασμού), και σε πολλές περιπτώσεις φτάνει μέχρι τα 3 έτη. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα προηγούμενα χρόνια η προστασία της πρώτης κατοικίας είχε θεσμοθετηθεί μέσω του Ν. 3869/2010 (ο λεγόμενος «νόμος Κατσέλη») ο οποίος παρείχε άμεσο «πάγωμα» των μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης μέχρι και τη δικάσιμο, χωρίς να κρίνει την ουσία της αίτησης και εάν μπορεί να μπει ο οφειλέτης κάτω από αυτό το νομοθετικό πλαίσιο. Ο ν. 3869/2010 δεν προέβλεπε άρση του τραπεζικού και φορολογικού απορρήτου ώστε να κρίνεται αντικειμενικά ποιος χρήζει προστασίας. Αφετέρου, δεν έδινε οριστική λύση στο πρόβλημα του πλειστηριασμού, αλλά προέβλεπε αναστολή στα καταδιωκτικά μέτρα από την κατάθεση της αίτησης μέχρι την εκδίκαση της υπόθεσης η οποία εκτεινόταν πέρα από τη δεκαετία. Στο μεταξύ ο οφειλέτης πλήρωνε ένα πολύ μικρό μέρος της οφειλής. Όμως τα αποτελέσματα του νόμου αυτού έδειξαν ότι ποσοστό άνω του 43% επί του συνόλου των αιτήσεων στο νόμο Κατσέλη (δηλ. περί τις 60.000 από τους 140.000) κρίθηκαν από τα αρμόδια δικαστήρια ότι δεν μπορούν να τύχουν προστασίας μέσω του νόμου αυτού. Έτσι, όσοι απορρίφθηκαν ήρθαν αντιμέτωποι με συσσωρευμένες οφειλές, καθώς αναβίωσε το σύνολο των τόκων υπερημερίας που είχε παγώσει όλο το χρονικό διάστημα. Συνεπώς, οι ρίζες του προβλήματος βρίσκονται στην μη διευθέτηση του ιδιωτικού χρέους σε πρώιμο στάδιο με οριστική ρύθμιση που θα διέσωζε την περιουσία, αλλά στη χρονική μετάθεση του, ενώ τα αποτελέσματά του γίνονται αισθητά τώρα. Συνεπώς, δεν μπορεί η κυβέρνηση να επαναλάβει τα λάθη του παρελθόντος που εν τέλει οδηγούν και τους ίδιους τους δανειολήπτες σε αδιέξοδο. Αντιθέτως θεσμοθέτησε νόμους και εργαλεία που επιτρέπουν την ουσιαστική εξεύρεση λύσης, τα οποία και έχουν απτά αποτελέσματα στη μείωση του ιδιωτικού χρέους.

II. Ερώτημα 11.2: *Επιβεβαιώνουν την εκτίμηση που καταγράφεται στο προαναφερθέν άρθρο της Καθημερινής για «σχεδόν 1 εκατ. αναξιοποίητα ακίνητα, τα οποία θα μπορούσαν αφενός να επιλύσουν το στεγαστικό πρόβλημα» και, αν όχι, έχουν εκτίμηση για τον αριθμό των οικιστικών ακινήτων που δεν αξιοποιούνται για οποιοδήποτε λόγο (πρώτη ή δευτερεύουσα ή μισθωμένη με οποιοδήποτε τρόπο κατοικία) παρά του ότι βρίσκονται στην κυριότητα και διαχείριση των Τραπεζών ή Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις;*

Με βάση τις πληροφορίες που έχει στη διάθεσή της η Ελληνική Ένωση Τραπεζών και σύμφωνα με τα στοιχεία που παρείχαν οι 4 Συστημικές Τράπεζες, ο συνολικός αριθμός οικιστικών ακινήτων, που διαθέτουν, ανέρχεται, σήμερα, σε **8.292**. Περαιτέρω, το σύνολο των οικιστικών ακινήτων, τα οποία διαχειρίζονται σήμερα συνδεδεμένες εταιρείες των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις για λογαριασμό επενδυτών, ανέρχονται σε 6.128 ιδιοκτησίες. Διευκρινίζεται ότι ο ανωτέρω αριθμός αναφέρεται στο σύνολο των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ως νομικά αυτοτελή δικαιώματα ανεξαρτήτως αν συγκροτούν ενιαίες λειτουργικά ιδιοκτησίες (π.χ. διαμέρισμα με αποθήκη και θέση στάθμευσης, τα οποία αποτελούν παραρτήματα του ίδιου διαμερίσματος).

Επισημαίνεται ότι, όπως επιβεβαιώνεται από το υπ'αριθμ. 285308/9.12.2024 έγγραφο της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών, τα Πιστωτικά Ιδρύματα δεν διαθέτουν στοιχεία από τα οποία να προκύπτει εάν το οικιστικό ακίνητο χρησιμοποιήθηκε και ως πρώτη κατοικία, διότι η πραγματική χρήση του ακινήτου ανάγεται στα προσωπικά δεδομένα των φυσικών προσώπων και είναι πληροφορία, που διαθέτουν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα.

Περαιτέρω, τα παραπάνω ακίνητα δεν μπορούν να μεταβιβαστούν, άμεσα, καθώς σύμφωνα με τις δηλώσεις των Μελών της ΕΕΤ, η μεταπώλησή τους, συναντά σημαντικά πρακτικά εμπόδια. Συγκεκριμένα, προαπαιτούμενο της μεταβίβασης είναι να έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες τακτοποίησης του ακινήτου, καθώς και οι εν γένει πολεοδομικές υποχρεώσεις. Πρόκειται για διαδικασίες περίπλοκες και μακρόχρονες, με αποτέλεσμα τη μη δυνατότητα άμεσης μεταβίβασης και κατ' επέκταση αξιοποίησης του ακινήτου σε συντομότερο χρονικό διάστημα. Ειδικότερα, κυρίαρχα πρακτικά ζητήματα που ανακύπτουν και δυσχεραίνουν τη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

- Τακτοποιήσεις: δυνάμει του Ν. 5142/2024
- Τελική καταχώρηση στα δημόσια βιβλία του Κτηματολογίου
- Πρακτικά εμπόδια στις μεταβιβάσεις για αρκετές περιπτώσεις ακινήτων, όπου απαιτείται έγκριση υπαγωγής από το ΚΕΣΑ.

Τα ανωτέρω αναφέρονται και στις υπ'αριθμ. 285308/9.12.2024 και 187850/12.12.2024 επιστολές της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών και της Ένωσης Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, αντίστοιχα, τις οποίες επισυνάπτουμε για την πληρότητα της απάντησης στον κοινοβουλευτικό έλεγχο.

III. Ερώτημα 13: Επιβεβαιώνουν την προαναφερθείσα εκτίμηση ότι έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί με κατακύρωση 14.565 πλειστηριασμοί κατοικιών χωρίς σε αυτούς να προσμετρώνται και οι πλειστηριασμοί κατοικίας που διενεργούνται από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ; Ειδικότερα 13.1. Πόσοι από αυτούς αφορούσαν πρώτη κατοικία και επιβεβαιώνεται η άποψη ότι ο αριθμός τους θαίνει αυξανόμενος; 13.2. Πόσοι από τους πλειστηριασμούς που εκτελεί η ΑΑΔΕ από τη δική της πλατφόρμα αφορούσαν πλειστηριασμούς α' κατοικίας; **και**

Υποερώτημα 15.2.6: Θα μεριμνήσουν ώστε να καταστεί δημόσια και σε τακτά χρονικά διαστήματα επικαιροποιούμενες πληροφορίες, ο αριθμός καθώς και άλλα γεωγραφικά, ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία σχετικά με τον αριθμό των κατοικιών που βγαίνουν σε πλειστηριασμό και ειδικά των α' κατοικιών;

Όσον αφορά το υπ'αριθμ. 13 ερώτημα και το υπ'αριθμ. 15.2.6 υποερώτημα, ο αριθμός που αναφέρεται για τις κατακυρώσεις κατοικιών αφορά σωρευτικά στοιχεία τεσσάρων ετών (2021,2022,2023,2024), επομένως υπάρχει μια μέση τιμή κατακυρώσεων κατοικιών περίπου 3.600 κατ' έτος. Σημειώνεται ότι σε όλα αυτά τα έτη, **το ποσοστό κατακυρώσεων κατοικιών** είναι περίπου **10%** του συνόλου των πλειστηριασμών που διενεργούνται. Δεν είναι διαθέσιμη η πληροφορία για το πόσα εξ αυτών είναι κύριες κατοικίες, ωστόσο εκτιμάται ότι το ποσοστό είναι ακόμα χαμηλότερο του 10%.

IV. Ερώτημα 14: Γιατί δεν καταφέρατε να ενεργοποιήσετε τον περιβόητο «Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων» που υποτίθεται ότι θα προστάτευε το δικαίωμα της στέγασης σε ευάλωτα πτωχευμένα νοικοκυριά 4 έτη μετά την ψήφιση του ν.4738/2020;

Επισημαίνεται ότι η διαγωνιστική διαδικασία του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων είναι σε εξέλιξη και θα ενεργοποιηθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2025. Έως τότε, ειδικά για τους ευάλωτους δανειολήπτες, **ήδη παρέχεται προστασία της κύριας κατοικίας τους καθώς και επιδότηση της δόσης του δανείου τους** μέσω των ακόλουθων τρόπων:

Α. Με τα α. 13 επ. του ν. 4916/2022 (Α' 65) εισήχθη Πρόγραμμα Συνεισφοράς του Δημοσίου με ωφελούμενους ευάλωτους οφειλέτες (Ενδιάμεσο Πρόγραμμα). Το ως άνω Πρόγραμμα έχει ήδη εκκινήσει μέσω της ειδικής ηλεκτρονικής πλατφόρμας, που έχει αναπτυχθεί από την τ. Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, όπως διαπιστώθηκε με την υπ' αριθμ. 129295 ΕΞ 2022 Απόφαση της Ειδικής Γραμματέως Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΦΕΚ Β' 4865/15-09-2022) από 15/09/2022.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα αυτό, το Δημόσιο συνεισφέρει στις δόσεις που είναι αναγκαίες για την αναστολή της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης που έχει εκκινήσει κατά

της κύριας κατοικίας του ευάλωτου οφειλέτη ή της διαδικασίας εκποίησης της κατοικίας αυτής στο πλαίσιο της πτώχευσης του ευάλωτου οφειλέτη:

Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι:

- Κρατική επιδότηση της δόσης του στεγαστικού δανείου των ευάλωτων οφειλετών
- Κρατική επιδότηση από 70 έως 210 ευρώ μηνιαίως
- Κρατική επιδότηση μηνιαίας δόσης δανείων για 15 μήνες
- Αναστολή μέτρων των πιστωτών (π.χ. κατασχέσεις, πλειστηριασμοί και εξώσεις)

Με το α. 104 του ν. 5072/2023 (Α'198) παρατάθηκε η προθεσμία υποβολής αιτήσεων στο πρόγραμμα, καθώς και η χορήγηση συνεισφοράς του Δημοσίου σε ευάλωτους οφειλέτες, μέχρι τη μεταβίβαση της κατοικίας τους στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης του ν. 4738/2020. Η παράταση αυτή, όμως, δεν μπορεί -σύμφωνα με την ίδια διάταξη- να υπερβεί την 4.3.2025. Έτσι, τα ευεργετήματα της σύστασης του Φορέα απολαμβάνουν ήδη οι ευάλωτοι συμπολίτες μας, καθώς και έχουν «πάγωμα» των μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης και ταυτόχρονα η επιδότηση μέσω του ενδιάμεσου προγράμματος αποπληρώνει μέρος της δόσης του δανείου τους.

Β. Στο Νόμο 4738/2020 υφίστανται και ειδικές πρόνοιες Κρατικής στήριξης – μέριμνας της 1ης κατοικίας των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Πιο συγκεκριμένα, το ιδιαίτερα αξιοσημείωτο για τους ευάλωτους οφειλέτες/δανειολήπτες είναι ότι με τον ν. 5072/2023 (ΦΕΚ Α'198/4-12-2023) εισάγονται ακόμη περισσότερες βελτιώσεις υπέρ αυτών, όπως είναι η τεκμαιρόμενη συναίνεση. Ειδικότερα, για οφειλέτες που πληρούν τα κριτήρια του ευάλωτου, σύμφωνα με τους όρους του νόμου και έχουν εκδώσει τη σχετική βεβαίωση ευάλωτου οφειλέτη, τεκμαίρεται η συναίνεση του συνόλου των πιστωτών, επί της παραγόμενης αντιπρότασης πιστωτών, τόσο των χρηματοδοτικών φορέων, όσο και του Δημοσίου και των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης. Στην περίπτωση αυτή, η πρόταση ρύθμισης που προκύπτει στη βάση της αντιπρότασης πιστωτών προσφέρεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας στον οφειλέτη, ο οποίος δύναται να την αποδεχθεί ή να την απορρίψει (άρθρο 66 ν.5072/2023). Με τον τρόπο αυτό σταματούν και τα αναγκαστικά μέτρα είσπραξης οφειλών από τους πιστωτές, συμπεριλαμβανομένων και των πλειστηριασμών.

Θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι η Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους με αίσθημα ευθύνης, ορθολογισμού και αλληλεγγύης μετέχει των κρίσιμων εξελίξεων και συμβάλλει με συνέπεια στο έργο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, αξιοποιώντας ιδίως την εμπειρία της στη λειτουργία των νομοθετικών εργαλείων ρύθμισης οφειλών, καταθέτοντας τη γνώση της για θεσμική ευελιξία και αντικειμενική αναγνώριση της οικονομικής αδυναμίας των πολιτών στο πλαίσιο των ρυθμίσεων οφειλών,

λαμβάνοντας υπόψη τις διεθνείς δεσμεύσεις της χώρας και τους περιορισμούς των οδηγιών και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

Η Γενική Γραμματέας

Θεώνη Αλαμπάση