



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/νση : 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. 2265/13.05.2026 Αναφορά Κοινοβουλευτικού Ελέγχου».

Σε απάντηση της εν θέματι Αναφοράς του Βουλευτή κ. Φραγκίσκου Παρασύρη, απευθυνόμενης προς τον κ. Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με θέμα «8 λόγοι τροφοδοτούν, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το συνεχιζόμενο ράλι στις τιμές των ακινήτων, το οποίο με τη σειρά του παρασέρνει και τα ενοίκια, εκτοξεύοντας το κόστος στέγασης των νοικοκυριών», με την οποία διαβιβάζεται δημοσίευμα σχετικά με τις αιτίες αύξησης των τιμών πώλησης και μίσθωσης ακινήτων, σας γνωρίζουμε, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, τα ακόλουθα:

Κατ' αρχάς, επισημαίνεται ότι τα ζητήματα που αφορούν τη γενικότερη στεγαστική πολιτική, τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων, την προσφορά διαθέσιμων κατοικιών, τη βραχυχρόνια μίσθωση, την πολεοδομική και χωροταξική πολιτική, τα φορολογικά κίνητρα για την αγορά ή ανακαίνιση ακινήτων, καθώς και τη συνολική διαμόρφωση των τιμών πώλησης και ενοικίασης ακινήτων, εξετάζονται από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς, κατά λόγο αρμοδιότητας.

Η Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους είναι αρμόδια για τα θεσμικά εργαλεία πρόληψης και αντιμετώπισης του ιδιωτικού χρέους, τη ρύθμιση οφειλών φυσικών και νομικών προσώπων, την υποστήριξη οφειλετών και δανειοληπτών και την εφαρμογή μηχανισμών που συμβάλλουν στην αποτροπή απώλειας της κύριας κατοικίας ευάλωτων και λοιπών οφειλετών, υπό τις προϋποθέσεις του νόμου.

Στο πλαίσιο αυτό, μολονότι η Γενική Γραμματεία δεν έχει άμεση αρμοδιότητα για τη διαμόρφωση των τιμών στην αγορά ακινήτων, συμβάλλει, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων της, στην αντιμετώπιση επιμέρους παραγόντων που συνδέονται με το απόθεμα ιδιωτικού χρέους, τις μη εξυπηρετούμενες οφειλές, τη διαχείριση ακινήτων που συνδέονται με δανειακές υποχρεώσεις και, κυρίως, την προστασία της κύριας κατοικίας των οφειλετών.

I. Ρύθμιση ιδιωτικού χρέους και αποτροπή απώλειας κατοικίας

Βασικό μόνιμο εργαλείο αντιμετώπισης της υπερχρέωσης αποτελεί ο Εξωδικαστικός Μηχανισμός Ρύθμισης Οφειλών του ν. 4738/2020. Μέσω του Μηχανισμού, οι οφειλέτες έχουν τη δυνατότητα να ρυθμίζουν συνολικά τις οφειλές τους προς το Δημόσιο, τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, τις τράπεζες και τους διαχειριστές απαιτήσεων, μέσω ενιαίας ηλεκτρονικής διαδικασίας και χωρίς προσφυγή στο δικαστήριο.

Ο Μηχανισμός απευθύνεται τόσο σε φυσικά όσο και σε νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων ιδιωτών, ελεύθερων επαγγελματιών και επιχειρήσεων, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου. Ειδικά ως προς τις οφειλές προς το Δημόσιο και τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, παρέχεται δυνατότητα αποπληρωμής έως 240 δόσεις, ενώ για οφειλές προς χρηματοδοτικούς φορείς προβλέπεται δυνατότητα ρύθμισης έως 420 δόσεις, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του νόμου.

Στα οφέλη ένταξης περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα αναστολής μέτρων ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης, εφόσον τηρείται η ρύθμιση, καθώς και η δυνατότητα απομείωσης οφειλών, τόκων, προσαυξήσεων και λοιπών επιβαρύνσεων, ανάλογα με το είδος της οφειλής και τον πιστωτή, σύμφωνα με τα όρια και τις προϋποθέσεις του νόμου.

Με τον τρόπο αυτό, ο Εξωδικαστικός Μηχανισμός δεν λειτουργεί μόνο ως εργαλείο διευθέτησης οφειλών, αλλά και ως μηχανισμός αποτροπής της κλιμάκωσης των οικονομικών δυσχερειών σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης, συμπεριλαμβανομένων κατασχέσεων και πλειστηριασμών, που μπορεί να οδηγήσουν σε απώλεια κατοικίας ή άλλων περιουσιακών στοιχείων.

II. Ειδική προστασία κύριας κατοικίας

Ιδιαίτερη μέριμνα έχει ληφθεί για τους ευάλωτους οφειλέτες και την προστασία της κύριας κατοικίας τους. Στο ισχύον πλαίσιο προβλέπεται η Βεβαίωση Ευάλωτου Οφειλέτη, καθώς και ειδικές διαδικασίες προστασίας στο πλαίσιο ρύθμισης οφειλών και, κατά περίπτωση, στο πλαίσιο του μηχανισμού απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων.

Περαιτέρω, έχει θεσπιστεί το Ενδιάμεσο Πρόγραμμα Κρατικής Στήριξης της πρώτης κατοικίας ευάλωτων νοικοκυριών, το οποίο αποσκοπεί στη στήριξη ευάλωτων οφειλετών μέχρι την πλήρη ενεργοποίηση του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων. Το πρόγραμμα αυτό συνδέεται με την αναστολή μέτρων των πιστωτών, όπως κατασχέσεις, πλειστηριασμοί και εξώσεις, υπό τις προϋποθέσεις και για τη διάρκεια που προβλέπει το οικείο θεσμικό πλαίσιο.

Επιπλέον, στο πλαίσιο των πρόσφατων εξαγγελιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, έχει ανακοινωθεί νομοθετική παρέμβαση για την ουσιαστική προστασία της κύριας κατοικίας μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού. Σύμφωνα με τις σχετικές ανακοινώσεις, οι οφειλέτες που υποβάλλουν αίτηση ρύθμισης θα μπορούν να διαχωρίζουν την κύρια κατοικία τους από την υπόλοιπη περιουσία τους. Επιλέγοντας την προστασία της πρώτης κατοικίας, το ύψος της απομείωσης και της μηνιαίας δόσης θα υπολογίζεται βάσει της αξίας της κατοικίας και των εισοδημάτων του οφειλέτη, και όχι βάσει του συνόλου της περιουσίας του, ενώ τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία θα μπορούν, εφόσον το επιλέξει ο οφειλέτης, να αξιοποιούνται για την αποπληρωμή των χρεών.

Η παρέμβαση αυτή έχει ιδιαίτερη κοινωνική σημασία, καθώς ενισχύει το πλαίσιο προστασίας της οικογενειακής στέγης και παρέχει στον οφειλέτη τη δυνατότητα να επιδιώξει βιώσιμη ρύθμιση, χωρίς η προστασία της κύριας κατοικίας να οδηγεί σε γενικευμένη και αδιαφοροποίητη προστασία του συνόλου της περιουσίας του.

III. Μη εξυπηρετούμενες οφειλές, ακίνητα και διαφάνεια στη διαχείριση απαιτήσεων

Κατά το μέρος που το δημοσίευμα αναφέρεται σε παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων, μεταξύ των οποίων και ακίνητα που συνδέονται με μη εξυπηρετούμενα δάνεια ή απαιτήσεις υπό διαχείριση, επισημαίνεται ότι η αποτελεσματική διαχείριση του ιδιωτικού χρέους συμβάλλει στην εξυγίανση των σχετικών περιουσιακών σχέσεων.

Η ρύθμιση των μη εξυπηρετούμενων οφειλών, είτε μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού είτε μέσω διμερών ρυθμίσεων με χρηματοδοτικούς φορείς και διαχειριστές απαιτήσεων, μπορεί να αποτρέψει την άσκοπη κλιμάκωση σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης και να επιτρέψει στον οφειλέτη να διατηρήσει ή να αξιοποιήσει την περιουσία του με οργανωμένο και θεσμικά προβλέψιμο τρόπο.

Παράλληλα, με τον ν. 5072/2023 ενισχύθηκε σημαντικά το πλαίσιο διαφάνειας και ενημέρωσης των δανειοληπτών έναντι των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων. Οι διαχειριστές υποχρεούνται να παρέχουν προσωποποιημένη ενημέρωση για την οφειλή, τις καταβολές, τους τόκους, τις επιβαρύνσεις και τα λοιπά στοιχεία της απαίτησης, ώστε ο οφειλέτης να έχει σαφή εικόνα της οικονομικής του κατάστασης και να μπορεί να επιδιώξει εγκαίρως ρύθμιση.

Η ενίσχυση της διαφάνειας και της δυνατότητας ρύθμισης δεν αποτελεί μέτρο στεγαστικής πολιτικής με τη στενή έννοια, αλλά συμβάλλει στη σταθεροποίηση των σχέσεων μεταξύ οφειλετών, πιστωτών και διαχειριστών απαιτήσεων, περιορίζοντας τις αβεβαιότητες που συνδέονται με τη διαχείριση ακινήτων επιβαρυσμένων με μη εξυπηρετούμενες οφειλές.

IV. Πρόσφατα στοιχεία και νέες παρεμβάσεις για το ιδιωτικό χρέος

Η λειτουργία του Εξωδικαστικού Μηχανισμού παρακολουθείται συστηματικά και οι πρόσφατες νομοθετικές παρεμβάσεις έχουν ενισχύσει τη χρήση του. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, τον Απρίλιο του 2026 επιτεύχθηκαν 2.172 νέες ρυθμίσεις, ύψους αρχικών οφειλών 588 εκατ. ευρώ, ενώ από την έναρξη λειτουργίας της πλατφόρμας έως σήμερα έχουν

ολοκληρωθεί με επιτυχία 60.388 ρυθμίσεις, που αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές ύψους 18,64 δισ. ευρώ.

Περαιτέρω, έχουν ανακοινωθεί πρόσθετες νομοθετικές παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση του ιδιωτικού χρέους και την οικονομική επανένταξη πολιτών και επιχειρήσεων.

Πρώτον, ανακοινώθηκε η διεύρυνση του Εξωδικαστικού Μηχανισμού, με μείωση του κατώτατου ορίου ένταξης από τις 10.000 ευρώ στις 5.000 ευρώ. Η παρέμβαση αυτή έχει σημασία ιδίως για μικρότερους οφειλότες, οι οποίοι μέχρι σήμερα ενδέχεται να βρίσκονταν εκτός πεδίου εφαρμογής λόγω ύψους οφειλής.

Δεύτερον, ανακοινώθηκε η δυνατότητα άρσης κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού, εφόσον ο οφειλέτης έχει εξοφλήσει τουλάχιστον το 25% της οφειλής του και έχει ρυθμίσει το υπόλοιπο ποσό. Η παρέμβαση αυτή αποσκοπεί στην αποκατάσταση της πρόσβασης του οφειλέτη στο τραπεζικό σύστημα και στη διατήρηση αναγκαίας ρευστότητας.

Τρίτον, έχει ανακοινωθεί νέα ρύθμιση έως 72 δόσεις για παλαιές οφειλές που δημιουργήθηκαν έως το τέλος του 2023, η οποία απευθύνεται σε φυσικά και νομικά πρόσωπα και λειτουργεί συμπληρωματικά προς τον Εξωδικαστικό Μηχανισμό.

Οι ανωτέρω παρεμβάσεις, σε συνδυασμό με την ειδική εξαγγελία για την προστασία της κύριας κατοικίας μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού, ενισχύουν το θεσμικό πλαίσιο διαχείρισης ιδιωτικού χρέους και αποσκοπούν στην αποτροπή απώλειας κατοικίας ή περιουσιακών στοιχείων λόγω αδυναμίας ρύθμισης οφειλών.

V. Συμπέρασμα

Κατά συνέπεια, κατά το μέρος των αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, η αντιμετώπιση των συνεπειών του ιδιωτικού χρέους επί της κατοικίας και της ακίνητης περιουσίας υποστηρίζεται από ένα πλέγμα θεσμικών εργαλείων ρύθμισης, διαφάνειας και προστασίας.

Το πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει ιδίως τον Εξωδικαστικό Μηχανισμό Ρύθμισης Οφειλών, τη δυνατότητα συνολικής ρύθμισης οφειλών προς Δημόσιο, Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης και χρηματοδοτικούς φορείς, τη δυνατότητα απομείωσης επιβαρύνσεων, την αναστολή μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης εφόσον τηρείται η ρύθμιση, τις ειδικές πρόνοιες για τους ευάλωτους οφειλότες, το Ενδιάμεσο Πρόγραμμα Κρατικής Στήριξης, τον υπό σύσταση Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, καθώς και τις πρόσφατες παρεμβάσεις για την περαιτέρω προστασία της κύριας κατοικίας μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού.

Τα ζητήματα που αφορούν τη συνολική στεγαστική πολιτική, την αύξηση της προσφοράς κατοικιών, τη διαμόρφωση των τιμών πώλησης και μίσθωσης, τη βραχυχρόνια μίσθωση, το κόστος κατασκευής ή ανακαίνισης και τη φορολογική ή πολεοδομική πολιτική της αγοράς ακινήτων αξιολογούνται από τα καθ' ύλην αρμόδια όργανα.

Η Γενική Γραμματεία παραμένει στη διάθεση πολιτών, οφειλετών και δανειοληπτών για ενημέρωση και υποστήριξη ως προς τα εργαλεία ρύθμισης οφειλών που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές της, συμπεριλαμβανομένου του Εξωδικαστικού Μηχανισμού και των λοιπών διαθέσιμων εργαλείων πρόληψης και διαχείρισης ιδιωτικού χρέους.

Η Γενική Γραμματέας

Θεώνη Αλαμπάση