

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 3691
Αριθμ. Πρωτ. Αίτησ. Κατ. Εγγράφων: 281
Ημερομ. Κατάθεσης: 7/3/2026



Αθήνα, 7 Μαρτίου 2026

ΕΡΩΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΚΕ

Προς τον κ. Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

ΘΕΜΑ « Θεσμική διαφάνεια στις τριγωνικές συναλλαγές Τραπεζών – Servicers – REOCO, ο δημοσιονομικός κίνδυνος από το πρόγραμμα «Ηρακλής» και η ανάγκη φορολόγησης των τραπεζικών υπερκερδών για την προστασία της κοινωνικής συνοχής και της πρώτης κατοικίας».

Η ελληνική οικονομία το 2026 εμφανίζει μια έντονη αντίφαση μεταξύ της πραγματικής οικονομίας και του χρηματοπιστωτικού τομέα. Από τη μία πλευρά, νοικοκυριά και μικρομεσαίες επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν αυξημένο κόστος διαβίωσης, υψηλά επιτόκια δανεισμού και στεγαστική πίεση. Από την άλλη πλευρά, οι συστημικές τράπεζες καταγράφουν ιστορικά υψηλά επίπεδα κερδοφορίας και προχωρούν σε σημαντικές διανομές μερισμάτων.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα τον Φεβρουάριο του 2026 διαμορφώθηκε στο 3,0%, σημαντικά υψηλότερος από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης που ανέρχεται σε 1,9%. Η επιμονή του πληθωρισμού εντοπίζεται κυρίως στις υπηρεσίες και στα τρόφιμα, γεγονός που επιβαρύνει ιδιαίτερα τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται, σύμφωνα με αρκετές οικονομικές αναλύσεις, με το φαινόμενο του λεγόμενου «πληθωρισμού απληστίας», δηλαδή την αύξηση των τιμών που οφείλεται στη διεύρυνση των περιθωρίων κέρδους συγκεκριμένων κλάδων.

Στον τραπεζικό τομέα, η σημαντική απόκλιση μεταξύ επιτοκίων χορηγήσεων και καταθέσεων δημιουργεί ένα από τα υψηλότερα επιτοκιακά περιθώρια στην Ευρωζώνη. Τα επιτόκια δανείων αυξήθηκαν άμεσα μετά τις αποφάσεις της ΕΚΤ, ενώ τα επιτόκια καταθέσεων αυξήθηκαν με σημαντική καθυστέρηση και σε πολύ μικρότερο βαθμό. Αυτό το φαινόμενο έχει ως αποτέλεσμα την εκτίναξη των τραπεζικών κερδών.

Το 2025 αποτέλεσε έτος ρεκόρ για την κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών, των οποίων τα καθαρά κέρδη διαμορφώθηκαν περίπου ως εξής: Eurobank: 1,362 δισ. Ευρώ, Εθνική Τράπεζα: περίπου 1,3 δισ. Ευρώ, Alpha Bank: 943,3 εκατ. Ευρώ,

Τράπεζα Πειραιώς: περίπου 1 δισ. Ευρώ. Τα συνολικά καθαρά κέρδη του τραπεζικού συστήματος προσεγγίζουν τα 4 δισ. ευρώ, ενώ για το 2026 εκτιμάται ότι η συνολική διανομή μερισμάτων θα ξεπεράσει τα 2,3 δισ. ευρώ.

Σημειώνεται ότι η κερδοφορία αυτή προκύπτει κυρίως από τα αυξημένα καθαρά έσοδα από τόκους, τα οποία έχουν αυξηθεί κατά 51,5% σε σχέση με το 2022, τις τραπεζικές προμήθειες σε καθημερινές συναλλαγές, τη διαχείριση μη εξυπηρετούμενων δανείων μέσω τιτλοποιήσεων και servicers.

Η εξέλιξη αυτή δημιουργεί εύλογα ερωτήματα για το κατά πόσο η κερδοφορία του τραπεζικού συστήματος είναι αποτέλεσμα υγιούς ανταγωνισμού ή σε σημαντικό βαθμό προκύπτει από θεσμικές στρεβλώσεις της αγοράς.

Η εξυγίανση των τραπεζικών ισολογισμών βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στο πρόγραμμα τιτλοποίησης μη εξυπηρετούμενων δανείων «Ηρακλής». Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού, δημιουργήθηκαν ειδικά οχήματα τιτλοποίησης (SPV), εκδόθηκαν τρεις κατηγορίες τίτλων (senior, mezzanine και junior) και το Ελληνικό Δημόσιο παρέιχε εγγυήσεις στους senior τίτλους.

Το ύψος των κρατικών εγγυήσεων ανέρχεται περίπου σε 23 δισεκατομμύρια ευρώ, γεγονός που σημαίνει ότι το Δημόσιο παραμένει εκτεθειμένο σε σημαντικό χρηματοπιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αποτυχίας των ανακτήσεων από τα χαρτοφυλάκια δανείων.

Παρά το γεγονός ότι οι τράπεζες προχώρησαν σε «αποαναγνώριση» των δανείων από τους ισολογισμούς τους, συχνά διατηρούν το 100% των senior τίτλων, παραμένοντας ουσιαστικά βασικοί δικαιούχοι των ανακτήσεων. Η διάρθρωση αυτή δημιουργεί ερωτήματα σχετικά με την πραγματική μεταφορά κινδύνου και τη διαφάνεια του συστήματος.

Επιπρόσθετα, ιδιαίτερη ανησυχία προκαλεί η λειτουργία ενός συστήματος που συνδέει τις τράπεζες, τις εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων (servicers) και τις εταιρείες REOCO (Real Estate Owned Companies).

Οι εταιρείες REOCO αποτελούν ειδικές εταιρικές οντότητες που αποκτούν ακίνητα τα οποία προκύπτουν από πλειστηριασμούς δανείων. Σύμφωνα με διαθέσιμες αναλύσεις, ο μηχανισμός λειτουργεί συχνά ως εξής: το «κόκκινο» δάνειο τιτλοποιείται και μεταφέρεται σε fund, ο servicer διαχειρίζεται το δάνειο και κινεί τη διαδικασία πλειστηριασμού, το ακίνητο αποκτάται από εταιρεία REOCO που συνδέεται με το ίδιο οικονομικό σύστημα, το ακίνητο μεταπωλείται αργότερα σε υψηλότερη τιμή στην αγορά.

Με αυτό τον τρόπο, δημιουργείται ένας κλειστός κύκλος μεταφοράς περιουσιακών στοιχείων. Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιπτώσεις όπως των Eurobank – Pillar Estate και της Τράπεζας Πειραιώς – Sunrise REOCO. Η εταιρεία Pillar Estate

ιδρύθηκε λίγες ημέρες πριν την τιτλοποίηση του χαρτοφυλακίου Pillar. Από τα 243 ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν επιτυχώς στο πλαίσιο αυτού του χαρτοφυλακίου, τα 41 αποκτήθηκαν από την ίδια την Pillar Estate. Οι εταιρείες Sunrise I REOCO και Sunrise II REOCO ανήκουν κατά 100% στην τράπεζα και αποκτούν ακίνητα από τα χαρτοφυλάκια τιτλοποιήσεων Sunrise συνολικής αξίας περίπου 9,9 δισ. ευρώ.

Οι πρακτικές αυτές εγείρουν σοβαρά ερωτήματα σχετικά με τη διαφάνεια των διαδικασιών πλειστηριασμού, τη λειτουργία του ανταγωνισμού και τη διαχείριση της υπεραξίας των ακινήτων.

Επιπρόσθετα, πρέπει να τονιστεί ότι η αντίφαση μεταξύ της μεταχείρισης μεγάλων και μικρών οφειλετών είναι ιδιαίτερα προβληματική. Σύμφωνα με στοιχεία που έχουν παρουσιαστεί στον δημόσιο διάλογο, περίπου 10.000 μεγάλοι επιχειρηματικοί όμιλοι εμφανίζονται να οφείλουν περίπου 85 δισεκατομμύρια ευρώ, τα οποία χαρακτηρίζονται σε μεγάλο βαθμό ως μη εισπράξιμα. Αντίθετα, οι διαδικασίες πλειστηριασμών ενεργοποιούνται συχνά για πολύ μικρότερα ποσά που αφορούν νοικοκυριά και μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Περαιτέρω, η στεγαστική κρίση επιτείνεται και από το νέο μοντέλο απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων. Στο μοντέλο αυτό ο δανειολήπτης χάνει την κυριότητα του ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, ο πρώην ιδιοκτήτης παραμένει ως ενοικιαστής για διάστημα έως 12 ετών, μέρος του ενοικίου επιδοτείται από το κράτος.

Το γεγονός ότι οι τράπεζες συμμετέχουν στη δημιουργία του φορέα αυτού δημιουργεί ερωτήματα για πιθανή έμμεση επιδότηση του τραπεζικού συστήματος μέσω δημόσιων πόρων.

Παράλληλα, και σύμφωνα με δημοσιογραφικές έρευνες και καταγγελίες, σε αρκετές περιπτώσεις ακίνητα που εκπλειστηριάζονται καταλήγουν να αγοράζονται από εταιρείες REOCO συνδεδεμένες με τις ίδιες τις τράπεζες ή τα επενδυτικά κεφάλαια που έχουν αποκτήσει τα δάνεια. Υπάρχουν μάλιστα καταγγελίες ότι τα ίδια πρόσωπα πωλούν και αγοράζουν δάνεια, ενώ λειτουργούν τα funds ως εταιρίες βιτρίνα με μόλις 15τ.μ. γραφεία και κανέναν εργαζόμενο. Με αυτό τον τρόπο δημιουργείται ένας μηχανισμός ανακύκλωσης περιουσιακών στοιχείων, όπου τα ακίνητα αγοράζονται σε χαμηλές τιμές πλειστηριασμού και μεταπωλούνται αργότερα σε τιμές αγοράς.

Την ίδια, επομένως, στιγμή που οι μεγάλοι επιχειρηματικοί όμιλοι εμφανίζονται να οφείλουν περίπου 85 δισ. ευρώ, τα οποία χαρακτηρίζονται σε μεγάλο βαθμό «μη εισπράξιμα», οι διαδικασίες πλειστηριασμών ενεργοποιούνται συχνά για μικρότερα χρέη που αφορούν λαϊκά νοικοκυριά και μικρομεσαίους επαγγελματίες.

Ταυτόχρονα, το νέο μοντέλο απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων δημιουργεί ένα πλαίσιο στο οποίο ο πρώην ιδιοκτήτης κινδυνεύει να μετατραπεί σε ενοικιαστή στο ίδιο του το σπίτι, ενώ οι τράπεζες συμμετέχουν και στον φορέα που διαχειρίζεται τα ακίνητα αυτά.

Επειδή τα παραπάνω εγείρουν σοβαρά ερωτήματα για τη διαφάνεια στη λειτουργία των REOCO.

Επειδή δημιουργούνται αμφιβολίες για την πραγματική κατανομή κινδύνων του προγράμματος «Ηρακλής».

Επειδή η κατάσταση αυτή δημιουργεί έντονο προβληματισμό ως προς την αληθινή και ουσιαστική προστασία της πρώτης κατοικίας.

Επειδή ανακύπτουν σοβαρά ζητήματα κοινωνικής δικαιοσύνης και ισονομίας.

Επειδή η Πολιτεία οφείλει να εξασφαλίζει και να μεριμνά για τη δίκαιη κατανομή των βαρών μεταξύ μεγάλων οφειλετών και πολιτών.

Επειδή οι καταγγελίες που ήρθαν στο φως της δημοσιότητας είναι πολύ σοβαρές και χρήζουν άμεσης απάντησης

Επειδή στα θέματα αυτά πρέπει να υπάρχει πλήρης διαφάνεια και λογοδοσία.

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Αληθεύουν οι καταγγελίες για τριγωνικές σχέσεις διαπλοκής;
2. Σε ποιες ενέργειες έχει προβεί το αρμόδιο Υπουργείο, ώστε να αποτραπεί μια τέτοια τριγωνική σχέση;
3. Ποια είναι η συνολική έκθεση του Ελληνικού Δημοσίου από τις εγγυήσεις του προγράμματος «Ηρακλής» ανά τράπεζα και ανά τιτλοποίηση;
4. Πόσα ακίνητα έχουν αποκτηθεί μέσω πλειστηριασμών από εταιρείες REOCO από το 2019 έως σήμερα;
5. Σε πόσες περιπτώσεις οι εταιρείες αυτές είναι άμεσα ή έμμεσα συνδεδεμένες με τράπεζες ή funds που κατέχουν τα αντίστοιχα δάνεια;
6. Ποια είναι η συνολική αξία των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί μέσω REOCO;
7. Υπάρχουν στοιχεία για πλειστηριασμούς στους οποίους μοναδικός πλειοδότης ήταν εταιρεία συνδεδεμένη με τον αρχικό πιστωτή;
8. Ποια μέτρα σκοπεύει να λάβει η κυβέρνηση για την ενίσχυση της διαφάνειας στη λειτουργία των servicers και των REOCO;

9. Προτίθεται η κυβέρνηση να εξετάσει την επιβολή έκτακτης εισφοράς στα τραπεζικά υπερκέρδη, προκειμένου να χρηματοδοτηθούν πολιτικές στήριξης της πρώτης κατοικίας και της κοινωνικής συνοχής;
10. Ποια ουσιαστικά μέτρα προστασίας της πρώτης κατοικίας προτίθεται να λάβει, δεδομένου ότι το μοντέλο «απόκτησης και επαναμίσθωσης» μετατρέπει τους πολίτες σε ενοικιαστές στα ίδια τους τα σπίτια;

Αίτηση Κατάθεσης Εγγράφων (ΑΚΕ)

Ζητείται να κατατεθούν στη Βουλή:

1. Ο πλήρης κατάλογος των εταιρειών REOCO που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και η μετοχική τους σύνθεση.
2. Οι ισολογισμοί των εταιρειών REOCO που συνδέονται με ελληνικές τράπεζες ή με funds που κατέχουν τιτλοποιημένα δάνεια.
3. Τα αναλυτικά στοιχεία των πλειστηριασμών στους οποίους πλειοδότης ήταν εταιρεία συνδεδεμένη με τον αρχικό πιστωτή.
4. Τα στοιχεία των κρατικών εγγυήσεων του προγράμματος «Ηρακλής» ανά τράπεζα και χαρτοφυλάκιο τιτλοποίησης.
5. Τα στοιχεία των ανακτήσεων που πραγματοποιήθηκαν από servicers στο πλαίσιο του προγράμματος.
6. Κάθε έκθεση εποπτικών αρχών σχετικά με τη λειτουργία των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων και των εταιρειών REOCO.

Οι ερωτώντες βουλευτές

Χρηστίδου Ραλλία

Πούλου Γιώτα

Τζάκρη Θεοδώρα

Δρ. Χουρδάκης Μιχαήλ