

Προαναγγελία από τον υφυπουργό Ανάπτυξης Θ. Σκορδά για σταδιακή άρση της απαγόρευσης των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας από την 1η Ιανουαρίου του 2014. Σύμφωνα με πληροφορίες το σχέδιο που επεξεργάζεται η κυβέρνηση, προβλέπει συγκεκριμένα κριτήρια, όπως τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, αλλά το ύψος του δανείου, την έκταση του ακινήτου, τη χρονική διάρκεια του «παγώματος» και την εισοδηματική κατάσταση των ιδιοκτητών.

Η ρύθμιση που ψηφίστηκε πέρυσι προβλέπει ότι έως το τέλος του 2013 την απαγόρευση των πλειστηριασμών με αντικειμενική αξία έως 200.000 ευρώ, τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα, αλλά και των ακινήτων που αποτελούν πρώτη κατοικία, ανεξαρτήτως ποσού. Αυτό το καθεστώς προστασίας υπάρχει από το 2008, ωστόσο η κυβέρνηση δέχεται ισχυρές πιέσεις από τη τρόικα ώστε να μη δοθεί νέα παράταση στην απαγόρευση των πλειστηριασμών.

Το σχέδιο λοιπόν που ετοιμάζουν στην κυβέρνηση για μερική άρση του μέτρου προβλέπει σύμφωνα με πληροφορίες σταδιακή μείωση του πλαφόν της αντικειμενικής αξίας κάτω από το οποίο θα απαγορεύονται οι πλειστηριασμοί, θέτοντας παράλληλα και κάποια κριτήρια.

ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

Συγκεκριμένα, στο τραπέζι των συζητήσεων έχουν τεθεί τα εξής κριτήρια που θα καθορίζουν ποια ακίνητα θα βγαίνουν στο σφυρί από την 1η Ιανουαρίου του 2014:

Κοινωνικά κριτήρια(άνεργοι, πολύτεκνοι).

Εισοδηματικά κριτήρια.

Χρονική διάρκεια «παγώματος» πλειστηριασμού.

Έκταση ακινήτου.

Ύψος δανείου.

Ο υφυπουργός Ανάπτυξης Θ. Σκορδάς επισημαίνει ότι το θέμα των πλειστηριασμών επηρεάζει το σύνολο της αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα και η επίλυση του προβλήματος θα πρέπει να γίνει σταδιακά, αποκλείοντας την πλήρη αποδέσμευση των ακινήτων αυτών.

Με το σχέδιο αυτό, ουσιαστικά επιδιώκεται η αποτροπή του μαζικού πλειστηριασμού ακινήτων, καθώς έτσι θα οδηγηθεί σε κραχ η αγορά διαμερισμάτων και επαγγελματικής στέγης. Ένα εφιαλτικό σενάριο όχι μόνο για εκείνους που δεν μπορούν να αποπληρώσουν τις οφειλές τους, αλλά και για τους συνεπείς δανειολήπτες και τις ίδιες τις τράπεζες. Όπως εξηγούν στελέχη της αγοράς, εάν βγουν ταυτόχρονα στο σφυρί 100.000 περίπου ακίνητα, η τιμή τους θα καταρρεύσει, συμπαρασύροντας ολόκληρη την κτηματαγορά.

ΣΤΟ «ΚΟΚΚΙΝΟ»

Σημειώνεται ότι στο «κόκκινο» είναι περίπου 320.000 δάνεια, ενώ ο αριθμός των στεγαστικών που θα βρεθούν σε διαδικασία πλειστηριασμού εκτιμάται σε περισσότερα από 106.000.

Το ποσοστό των καθυστερούμενων δανείων στο τέλος του περασμένου χρόνου ήταν 21,4%, ενώ τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων ήταν 74,6 δισ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί σε 1.498.000 στεγαστικά δάνεια. Σύμφωνα πάντως με παράγοντες της αγοράς, η σταδιακή απελευθέρωση των πλειστηριασμών θα οδηγήσει τους δανειολήπτες σε ρύθμιση των υποχρεώσεών τους, είτε με επιμήκυνση είτε με αναχρηματοδότηση και έτσι θα περιοριστεί τελικά ο αριθμός των ακινήτων που οδηγηθούν σε πλειστηριασμό.

Επιπλέον σημειώνουν ότι θα υπάρξουν αλλαγές και στο θεσμικό πλαίσιο των πλειστηριασμών, με πιο σύντομες διαδικασίες και περισσότερη διαφάνεια στον τρόπο διενέργειάς τους.

Από την πλευρά των τραπεζών θεωρείται απαραίτητο να αρθεί η απαγόρευση των πλειστηριασμών προκειμένου να διορθωθούν στρεβλώσεις της αγοράς, καθώς υπάρχουν δανειολήπτες με καταθέσεις, χωρίς όμως να εξυπηρετούν τα δάνειά τους.

Στις προθέσεις του υπουργείου Ανάπτυξης είναι η συζήτηση για τη σταδιακή άρση της απαγόρευσης των πλειστηριασμών να έχει ολοκληρωθεί το φθινόπωρο, ώστε να έχει ολοκληρωθεί το προωθούμενο σχέδιο, προτού εμφανιστεί η τρόικα η οποία πιέζει την κυβέρνηση για την άρση των μέτρων προστατευτισμού με πρόταση που θα «ισοδυναμεί» με κοινωνική αναταραχή.

Όπως είχε γράψει η imerisia.gr "Η τρόικα και η εξετάζουν μεταξύ άλλων, τη λύση σταδιακής μείωσης του ύψους του δανείου για το οποίο σήμερα ισχύει η απαγόρευση των πλειστηριασμών όταν το στεγαστικό δάνειο δεν εξυπηρετείται και το χρέος δεν υπερβαίνει τα 200.000 ευρώ. Έτσι, εξετάζεται η περίπτωση να μειώνεται ανά εξάμηνο ή έτος κατά 50.000 ευρώ, το πλαφόν που έχει τεθεί σήμερα στα 200.000 ευρώ για την απαγόρευση πλειστηριασμού ενός δανείου που δεν εξυπηρετείται.

Για παράδειγμα, με νέα απόφαση θα καθοριστεί ότι από την 1 Ιανουαρίου 2014 έως τις 30 Ιουνίου 2014 θα απαγορεύονται οι πλειστηριασμοί κατοικιών για δάνεια ύψους έως και 150.000 ευρώ, από 1 Ιουλίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014 να απαγορεύονται οι πλειστηριασμοί κατοικιών για δάνεια ύψους έως και 100.000 ευρώ κ.ο.κ.

Με αυτήν την μέθοδο, η πλήρης άρση της απαγόρευσης θα έχει ολοκληρωθεί σε δύο έτη. Σύμφωνα με το σενάριο που εξετάζεται αυτός ο τρόπος, θα προστατεύσει και την αγορά ακινήτων από την πλήρη κατάρρευση που θα υποστεί σε περίπτωση μαζικών πλειστηριασμών από τις τράπεζες, ενώ παράλληλα δε θα φέρει σε απόγνωση εκατοντάδες χιλιάδες δανειολήπτες για τους οποίους ενδεχομένως να απαιτηθεί νέα ρύθμιση.

Εξαιρέσεις

Από το μέτρο αυτό, θα εξαιρεθούν οι δανειολήπτες που περιλαμβάνονται στις ευπαθείς ομάδες, όπως για παράδειγμα είναι οι άνεργοι. Ένα άλλο σενάριο που συζητείται, αφορά τη θέσπιση χρονικής απόστασης μεταξύ της κοινοποίησης της απόφασης διαταγής πληρωμής, έως τον πλειστηριασμό. Με αυτόν τον τρόπο δίνεται ικανός χρόνος στον οφειλέτη για να διασώσει τη στέγη του, ρυθμίζοντας το δάνειό του, εφόσον αλλάξει κάτι προς τη θετική κατεύθυνση στα οικονομικά του νοικοκυριού του.

ΘΑΝ. ΣΚΟΡΔΑΣ