



Σε εξέλιξη διάλογος ανάμεσα στους εμπλεκόμενους με τη νέα task force

Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Οι servicers επιδιώκουν να συμβάλουν τις αγκυλώσεις με τα ακίνητα που κατέχουν και να επιταχύνουν τη διαδικασία ωρίμανσής τους.



54-116157000

Παραμένουν οι αγκυλώσεις στη διάθεση ακινήτων

Τι προτείνουν οι servicers για επιτάχυνση της διαδικασίας

Παραμένουν τα προβλήματα στη διαδικασία διάθεσης των ακινήτων στην αγορά από τους servicers, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς στη «Ν», παρά τις πρώτες βελτιώσεις στο δικονομικό πλαίσιο.

Της **Μαριάνθης Πελεκανάκη**
myriam@navteporiki.gr

ΓΙΑΤΟ τον λόγο, τον τελευταίο καιρό, έχει ανοίξει ο διάλογος ανάμεσα στο υπουργείο Οικονομικών, το υπουργείο Δικαιοσύνης και τους servicers, με τη νέα task force, ώστε να συζητηθούν οι προτάσεις τους. Σύμφωνα με πληροφορίες μάλιστα, οι τράπεζες έχουν αποχωρήσει από το εν λόγω οκλήρι.

Τα προβλήματα

Όπως αναφέρουν παράγοντες από τον κύκλο των διαχειριστών απαιτήσεων, οι ίδιοι επιδιώκουν με κάθε τρόπο να ρίξουν στην αγορά τα ακίνητα που έχουν στα χαρτοφυλάκια τους, καθώς τα κόστη γι' αυτούς είναι πολλά όσο διατηρούν τα ακίνητα στην κατοχή τους, με μια μολυβδαία γραφειοκρατικά διαδικασία που κοστίζει χρόνο, κόπο και χρήμα στους ίδιους. Όπως αναφέρουν πηγές της αγοράς, η διαδικασία που ακολουθεί το κάθε ακίνητο από το σημείο που θα το πάρει κάποιος στον μεταπωλητικό μέχρι

να πουληθεί τελικά απαιτεί σχεδόν 18 μήνες, ενώ δεν αποκλείεται να απαιτηθεί και περισσότερος χρόνος. Συνολικά η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής:

1. Χώνταξη της περιλήψης κατακυρωτικής έγκρισης από τον συμβολαιογράφο (διαδικασία που διαρκεί κατά μέσο όρο 4 μήνες ή και παραπάνω)
2. Μεταβίβαση στο κτηματολόγιο ή στα επιμέρους υποθηκοφύλακτα (διαδικασία η οποία παίρνει πάνω από 6 μήνες, με κάποιες βελτιώσεις τελευταία)
3. Έξωση του οφειλέτη (που διαρκεί συνήθως κάποιες εβδομάδες)
4. Τεχνικός και νομικός ελεγχ

■ Τα κόστη για τους servicers είναι πολλά όσο διατηρούν τα ακίνητα στην κατοχή τους.

κος (τακτοποιήσιμα αυθαιρετών ακινήτων)

Όλη αυτή η διαδικασία κοστίζει περίπου το 13% της αξίας του ακινήτου στους servicers, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις το υπερβαίνει, καθώς οι servicers συνεχίζουν να καταβάλλουν κανονικά ΕΝΦΙΑ για κάθε χρόνο που βρίσκεται στην κατοχή τους.

Όπως επισημαίνουν πηγές της αγοράς, λόγω των προαναφερθέντων χρόνων/προβλημάτων, η διάθεση ακινήτων κινείται με χαμηλές ταχύτητες, ενώ μια γερά ένταση ακινήτων από αυτούς

ίσως και να είναι σπύθη στο προσεχές διάστημα, αν δεν αμβλυνθούν τα προβλήματα. Για παράδειγμα, η Intraim έχει ουσιαστικά την 8.000 ακίνητα, από τα οποία αυτή τη στιγμή έχει έτοιμα μόνο τα 1.000. Μάλιστα, σύμφωνα με πληροφορίες, τα 700 είναι ήδη στην αγορά, και τα υπόλοιπα πρόκειται να διατεθούν ως προσεχές διάστημα.

Οι προτάσεις

Στις συζητήσεις της νέας task force που διεξάγονται «σε ένα πολύ θετικό κλίμα», σύμφωνα με πληροφορίες, οι servicers επιδιώκουν καταρχήν να αμβλύνουν αυτές τις αγκυλώσεις και να επιταχύνουν τη διαδικασία ωρίμανσης των ακινήτων.

Σύμφωνα με πηγές από τον κλάδο, οι προτάσεις που έχουν κατατεθεί αφορούν όλα τα στάδια της προαναφερθείσας διαδικασίας (συμβολαιογράφος, κτηματολόγιο κ.λπ.), με στόχο να «αντιμετωπιστεί το τέρμα της γραφειοκρατίας», όπως επισημαίνουν χαρακτηριστικά και να επιταχυνθούν οι διαδικασίες σε μια προσπάθεια να αποσυμφωνηθούν τα δικαστήρια. Κάποιες πρώτες βελτιώσεις παραδέχονται οι πηγές, ήρθαν με την προσηλωμένη τροποποίηση του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, που βελτιώνει τους χρόνους στο κομμάτι της διαδικασίας που αφορά τα δικαστήρια, όπως στα υπόλοιπα στάδια υπάρχουν βήματα να γίνουν ακόμα. (ΣΔ: 282535)



Κάποιες πρώτες βελτιώσεις ήρθαν με την πρόσφατη τροποποίηση του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.