

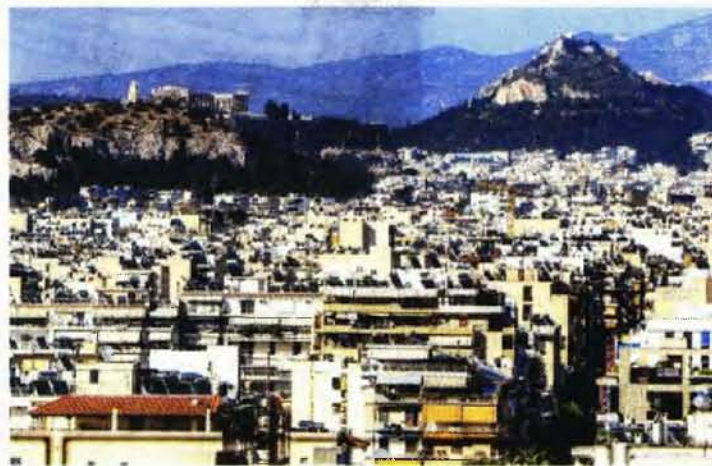
Αποκαλυπτική μελέτη του ΔΝΤ για το «στεγαστικό παράδοξο» της Ελλάδας



Ενώ η Ελλάδα έχει ένα από τα υψηλότερα αποθέματα κατοικιών ανά κάτοικο στην Ευρώπη, τα νοικοκυριά δυσκολεύονται όλο και περισσότερο να βρουν προσιτή στέγη

γαστικής κρίσης, υπό τον τίτλο «European Affordable Housing Plan». Ερευνητές και κοινωνικά κινήματα για τη στέγη έχουν ασκήσει κριτική στο σχέδιο της Κομισιόν. Υποστηρίζουν μεταξύ άλλων ότι δεν αντιμετωπίζει αποικιοκρατικά το ζήτημα της κερδοσκοπίας επί των ακινήτων, ούτε αμφισβητεί τη «χρηματοοικονομική» της κατοικίας, δηλαδή τη μετατροπή της από ανθρώπινο δικαίωμα σε επενδυτικό προϊόν. Η μελέτη του ΔΝΤ εντάσσεται στις ειδικές αναλύσεις (Selected Issues Papers) που συνοδεύουν την περιοδική αξιολόγηση της ελληνικής οικονομίας.

Στην ολοκλήρωσή της συνέβαλαν εμπειρογνώμονες από την Τράπεζα της Ελλάδος, το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) το Κέντρο



Η ΠΡΟΣΦΑΤΗ έκθεση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου «Inside Greece's Housing Affordability Paradoxes», εξετάζει το θέμα της προσιτής στέγης στην Ελλάδα, εντοπίζοντας μια σειρά από παραδοξότητες. Μια βασική αντίφαση είναι ότι ενώ η Ελλάδα έχει ένα από τα υψηλότερα αποθέματα κατοικιών ανά κάτοικο στην Ευρώπη, τα νοικοκυριά δυσκολεύονται όλο και περισσότερο να βρουν προσιτή στέγη.

Η απάντηση στο αίνιγμα είναι μπροστά στα μάτια μας: Οι τιμές των κατοικιών και, πιο πρόσφατα, τα ενοίκια αυξάνονται ως και με διπλάσιο ρυθμό από τα εισοδήματα. Σύμφωνα με το ΔΝΤ το φαινόμενο αυτό αντανακλά την «ισχυρή και ολοένα και πιο συγκεντρωμένη ζήτηση, μεταξύ άλλων και από αλλοδαπούς, σε συνδυασμό με διαρθρωτικές ακαμψίες στην προσφορά και ανισορροπίες μεταξύ προσφοράς και ζήτησης».

Αν όμως η διάγνωση του προβλήματος είναι σχετικά απλή, οι λύσεις που προτείνονται είναι σύνθετες και δεν εγγυώνται άμεση επιτυχία. Οι συντάκτες της μελέτης αναγνωρίζουν ότι απαιτείται μια συνδυαστική προσέγγιση, που θα βάλει στο επίκεντρο την οικονομική προσιτότητα της κατοικίας (housing affordability).

Πρόκειται για έναν όρο πάσαρτου, που αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο του ευρωπαϊκού σχεδίου για την αντιμετώπιση της στε-

γογραφιστικής και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) και την Alpha Bank. Στατιστικά στοιχεία παρέχουν η πλατφόρμα Spitogatos και η ΕΛΣΤΑΤ. Μέρος των ευρημάτων της έρευνας παρουσιάσε σε προδημοσίευσή ο Spitogatos τον Ιούνιο.

Η ιατρική μελέτη δημοσιοποιήθηκε στις 27 Ιουλίου. Η έκθεση δεν περιορίζεται στα γνωστά και καταγεγραμμένα δεδομένα – όπως για παράδειγμα ότι η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης στην ΕΕ και το ακριβότερο κόστος στέγης σε αναλογία με το εισόδημα.

Προβάλλει και λιγότερο γνωστά ποιοτικά στοιχεία, που αντανακλούν την κοινωνική – ανθρωπιστική διάσταση της στεγαστικής κρίσης. Για παράδειγμα, όπως αποδεικνύει πρόσφατη έρευνα του ΟΟΣΑ, σχεδόν δύο στους τρεις καινοίκους της Ελλάδας ζουν σε συνθήκες στεγαστικής ανασφάλειας. Συγκεκριμένα, το 67% των εργαζομένων ελληνικών νοικοκυριών δήλωσαν ότι ανησυχούν για την εξεύρεση ή τη διατήρηση κατάλληλης στέγης μέσα στο επόμενο έτος ή τα επόμενα δύο χρόνια.

Πρόκειται για το υψηλότερο ποσοστό ανάμεσα σε όλες τις χώρες που περιλαμβάνει η έρευνα του ΟΟΣΑ, πάνω από την Ισπανία (64%) και την Πορτογαλία (57%), χώρες που αντιμετωπίζουν επίσης οξύ στεγαστικό πρόβλημα.



Ελεγχοι σε καταθέσεις και δαπάνες διαβίωσης από ΑΑΔΕ

Διασταυρώσεις μεταξύ όσων δηλώθηκαν στην εφορία και συνθηκών διαβίωσης

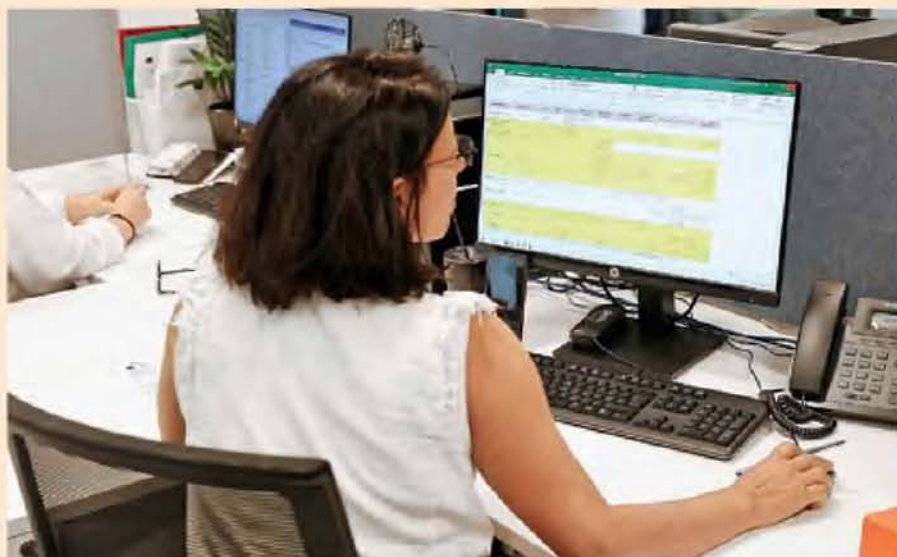
Του ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

Μετά την ολοκλήρωση των φορολογικών δηλώσεων του 2026, η ΑΑΔΕ περνάει στην επόμενη φάση των ελέγχων, βάζοντας στο στόχαστρο εκατομμύρια τραπεζικούς λογαριασμούς φυσικών και νομικών προσώπων. Στο επίκεντρο βρίσκονται αδήλωτα εισοδήματα, αδικαιολόγητες αυξήσεις περιουσίας και αποκλίσεις ανάμεσα σε όσα δηλώνουν οι φορολογούμενοι στην εφορία και στην πραγματική οικονομική τους εικόνα, με την τεχνολογία και τους αλγόριθμους να αναλαμβάνουν πλέον πρωταγωνιστικό ρόλο στον εντοπισμό των ύποπτων περιπτώσεων. Το νέο κύμα ηλεκτρονικών διασταυρώσεων σπρίτζεται σε έναν τεράστιο όγκο δεδομένων που προέρχεται όχι μόνο από τις φορολογικές δηλώσεις, αλλά και από τράπεζες, εργοδότες, ασφαλιστικά ταμεία, επιχειρήσεις και άλλους δημόσιους φορείς. Κεντρικό εργαλείο της διαδικασίας είναι το «Σύστημα Αυτοματοποιημένου Ελέγχου Προσαύξησης Περιουσίας», γνωστό ως Bank Account Nexus Crosscheck APPplication (BANCAPP).

Μέσω του BANCAPP η διαδικασία συλλογής και επεξεργασίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων αυτοματοποιείται, επιτρέποντας στις ελεγκτικές υπηρεσίες να αποκτούν γρήγορα εικόνα για τις τραπεζικές και λοιπές οικονομικές κινήσεις των προσώπων που ελέγχονται. Στόχος είναι να διαπιστωθεί εάν η κινητή περιουσία, οι συναλλαγές και οι δαπάνες διαβίωσης συνάδουν με τα εισοδήματα που έχουν δηλωθεί.

Η διαδικασία ενεργοποιείται με την έκδοση εντολής ελέγχου εισοδήματος. Από εκείνο το σημείο, χωρίς να απαιτείται ανθρώπινη παρέμβαση για την αποστολή του αιτήματος, αυτό προωθείται ηλεκτρονικά μέσω της ΑΑΔΕ στο BANCAPP.

Το αίτημα διαβιβάζεται μέσω του κόμβου ηλεκτρονικής διασύνδεσης και επικοινωνίας προς τα πιστωτικά ιδρύματα και όλα τα υπόχρεα πρόσωπα. Οι αποδέκτες του αιτήματος οφείλουν να αποστείλουν τα απαιτούμενα αρχεία εντός δύο εργάσιμων ημερών. Εξάιρεση προβλέπεται όταν ο έλεγχος αφορά χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε



Οι φορολογούμενοι για τους οποίους θα εκδοθεί εντολή ελέγχου εισοδήματος οφείλουν να αποστείλουν τα απαιτούμενα αρχεία εντός δύο εργάσιμων ημερών.

Εξετάζονται στοιχεία από επενδύσεις, πιστωτικές κάρτες, θυρίδες, λογαριασμούς πληρωμών, προπληρωμένες κάρτες και ηλεκτρονικά πορτοφόλια.

ειών, οπότε η προθεωμία αποστολής των αρχείων ανέρχεται σε πέντε εργάσιμες ημέρες.

Η ηλεκτρονική επικοινωνία μεταξύ ΑΑΔΕ και υπόχρεων προσώπων πραγματοποιείται μέσω των υποδομών της ΤΕΠΡΕΣΙΑΣ Α.Ε., ενώ τα φορολογικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που ανταλλάσσονται είναι κρυπτογραφημένα, ώστε να διασφαλίζεται η εμπιστευτικότητα της διαδικασίας.

Για την άρση του τραπεζικού απορρήτου μέσω του συστήματος απαιτείται ο αριθμός φορολογικού μητρώου του φυσικού ή νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας που ελέγχεται. Παράλληλα, πριν από την υποβολή του σχετικού αιτήματος πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί όλες οι προβλεπόμενες διαδικασίες έγκρισης για την άρση του τραπεζικού απορρήτου από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες.

Το εύρος των στοιχείων που

μπορούν να αξιοποιηθούν είναι ιδιαίτερα μεγάλο. Τα τραπεζικά και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποστέλλουν δεδομένα για καταθέσεις, κορηγήσεις, επενδυτικούς λογαριασμούς και χαρτοφυλάκια επενδυτικών προϊόντων και αξιογράφων.

Στο πεδίο των διασταυρώσεων περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, αμοιβαία κεφάλαια, ομόλογα, μετοχές, τραπεζοασφαλιστικά προϊόντα, παράγωγα και γερως. Παράλληλα, μπορούν να εξετάζονται στοιχεία από πιστωτικές κάρτες, τραπεζικές θυρίδες, λογαριασμούς πληρωμών, προπληρωμένες κάρτες και ηλεκτρονικά πορτοφόλια. Οι ηλεκτρονικές διασταυρώσεις δεν σταματούν στις τραπεζικές κινήσεις. Η ΑΑΔΕ εξετάζει στοιχεία που μπορούν να αποκαλύψουν αποκλίσεις μεταξύ του δηλωμένου εισοδήματος και του πραγματικού επιπέδου διαβίωσης.

Στο μικροσκόπιο μπαίνουν αναδρομικές αποδοχές και πρόσθετες αμοιβές, αλλά και οι ηλεκτρονικές δαπάνες που δηλώνονται στους σχετικούς κωδικούς 049-050. Εξετάζονται επίσης οι αποπληρωμές στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων, τα ασφαλιστικά υφάρσματα ζωής και υγείας, τα νοσήλια σε ιδιωτικές κλινικές και τα δίδακτρα ιδιωτικών σχολείων.

Στις διασταυρώσεις μπορούν ακόμη να αξιοποιηθούν δεδομέ-

να για δαπάνες σταθερής και κινητής τηλεφωνίας, καθώς και στοιχεία κατανάλωσης νερού. Ιδιαίτερα υψηλές καταναλώσεις μπορεί, για παράδειγμα, να αποτελέσουν ένδειξη για την ύπαρξη αδήλωτης πεινίας. Παράλληλα, ελέγχονται εισοδήματα από μισθώσεις και βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ο στόχος είναι να εντοπιστούν περιπτώσεις όπου το εισόδημα που εμφανίζεται στις φορολογικές δηλώσεις δεν φαίνεται να επαρκεί για να δικαιολογήσει το ύψος της περιουσίας, των συναλλαγών ή των δαπανών του φορολογούμενου.

Εάν από τις διασταυρώσεις προκύψουν ενδείξεις ανακριβούς δήλωσης ή αδήλωτων εισοδημάτων, ο φορολογούμενος θα κληθεί να εξηγήσει τις αποκλίσεις και να προσκομίσει τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά στην αρμόδια ΔΟΥ ή στο ΚΕΦΟΔΕ.

Εφόσον τα στοιχεία που θα προσκομιστούν δεν κριθούν επαρκή, η υπόθεση μπορεί να περάσει σε φορολογικό έλεγχο, με τον καταλογισμό των αναλογούντων φόρων, προσαυξήσεων και προστίμων. Στις περιπτώσεις όπου οι οικονομικές αποκλίσεις δεν δικαιολογούνται από τα δηλωμένα εισοδήματα, το υπερβάλλον ποσό αντιμετωπίζεται ως αδικαιολόγητη προσαύξηση περιουσίας και φορολογείται με συντελεστή 33%.

Οι δημόσιες επενδύσεις μετά τη λήξη του Ταμείου Ανάκαμψης

Της ΘΕΑΣΜΑΣ ΧΑΤΖΗΘΑΝΑΣΙΟΥ

Σχηματίζεται σταδιακά το νέο τοπίο στις δημόσιες επενδύσεις που θα κινητοποιηθούν μετά τη λήξη του Ταμείου Ανάκαμψης. Εφόσον κλείσουν όλες οι εκκρεμότητες, η τελευταία εκταμίευση θα γίνει τον Δεκέμβριο, αφήνοντας ύστερα από πέντε χρόνια ένα σημαντικό κενό στη χρηματοδότηση των επενδύσεων, το οποίο καλούνται να καλύψουν οι διαθέσιμες εθνικές και ευρωπαϊκές πηγές.

Κεντρικό ρόλο μετά το Ταμείο Ανάκαμψης αναμένεται να παίξει το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2026-2030, το οποίο ανέρχεται στα 23 δισ. ευρώ. Πρόκειται για αιμώδεις εθνικούς πόρους, οι οποίοι θα προσανατολιστούν, μεταξύ άλλων, σε έργα υποδομών και μεταφορών, σε έργα περιβάλλοντος και κλιματικής προσαρμογής, στην κοινωνική συνοχή, σε περιφερειακή ανάπτυξη και ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων.

Πέρα από τους πόρους του ΕΠΑ, θα υπάρχουν τρία ταμεία αθροιστικού προϋπολογισμού περίπου 8 δισ. ευρώ μέχρι το 2032, τα οποία παρουσιάζονται ως «γέφυρες» μετά το Ταμείο

Κεντρικό ρόλο μετά το Ταμείο Ανάκαμψης αναμένεται να παίξει το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2026-2030, το οποίο ανέρχεται στα 23 δισ. ευρώ.

Ανάκαμψης, με παραπλήσιες προτεραιότητες και συγχρηματοδότηση από ευρωπαϊκούς πόρους. Πρόκειται πρώτον για το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, συνολικού προϋπολογισμού περίπου στα 5,255 δισ. ευρώ, το οποίο στοχεύει στη στήριξη των ευάλωτων νοικοκυριών και μικρών επιχειρήσεων που πλήττονται από την κλιματική μετάβαση. Δεύτερον, για το Ταμείο Έκσυγχρονισμού, με συνολικό προϋπολογισμό περίπου 1,5 δισ. ευρώ, με στόχο την αναβάθμιση των ενεργειακών συστημάτων και τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης. Τρίτον, το Ταμείο Ανανεωτικής Ενέργειας, το οποίο θα αφορά μεταξύ άλλων ηλεκτρικές διασυνδέσεις, συστήματα ΑΠΕ, υποδομές υδά-



Οι πόροι του ΕΣΠΑ 2021-2027, ύψους περίπου 19 δισ. ευρώ, θα προσανατολίζονται, μεταξύ άλλων, σε δημόσια έργα, ψηφιακό μετασχηματισμό, πράσινες επενδύσεις και περιφερειακά προγράμματα.

των και φόρτισης οχημάτων και πλοίων. Πάντως, ο σχεδιασμός αυτών των δράσεων δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί, συνεπώς το τελικό μείγμα παρεμβάσεων και η κατανομή των πόρων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν.

Ενισχυτικά αναμένεται να λειτουργήσει στον νέο επενδυτικό χάρτη της χώρας και το υπόλοιπο διαθέσιμο του ΕΣΠΑ 2021-2027, ύψους περίπου 19 δισ. ευρώ, το οποίο βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη.

Οι πόροι αυτοί μπορούν να συνεχίσουν να διοχετεύονται στην οικονομία έως το 2029 και θα προσανατολίζονται, μεταξύ άλλων, σε δημόσια έργα, ψηφιακό μετασχηματισμό, πράσινες επενδύσεις και περιφερειακά προγράμματα.

Υπό διαπραγμάτευση βρίσκεται επίσης το ύψος των πόρων που θα προκύψουν από τη νέα προγραμματική περίοδο 2028-2034. Για την Ελλάδα, σημείο εκκίνησης των διεκδικήσεων είναι τα 49,5 δισ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των κονδυλίων για την κοινή αγροτική πολιτική. Ωστόσο, το τελικό ποσό αναμένεται να οριστικοποιηθεί μέσα στο 2027.

Πέρα από τα χρηματοδοτικά εργαλεία, η ρύθμιση διαφυγής για την άμυνα και η επέκταση για την ενεργειακή ανθεκτικότητα ανοίγουν πρόσθετο χώρο για επενδύσεις. Η ρύθμιση επιτρέπει στην Ελλάδα να αποκλίσει—υπό όρους—από τη συμφωνημένη πορεία αύξησης των καθαρών δαπανών, με το περιθώριο ευελιξίας να φτάνει έως το 1,5% του ΑΕΠ την περίοδο 2025-2028.

Παράλληλα, παραμένουν διαθέσιμοι κάποιοι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης που μπορούν

να συνεχίσουν να στηρίζουν την επενδυτική δραστηριότητα. Ειδικότερα, μετά την πιστοποίηση του pillar assessment στα μέσα Ιουλίου, δάνεια ύψους 2 δισ. ευρώ «πέρασαν» στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα. Μετά το τυπικό κλείσιμο του Ταμείου Ανάκαμψης, οι πόροι αυτοί θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για χορήγηση δανείων με χαμηλά επιτόκια προς μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Το οικονομικό επιτελείο κατευθύνεται προς πλήρη απορρόφηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης ύψους 35,95 δισ. ευρώ που δικαιούται η Ελλάδα (18,22 δισ. ευρώ σε επιχορηγήσεις και 17,73 δισ. ευρώ σε δάνεια). Όπως έχει γράψει η «Κ», μέχρι στιγμής έχουν εισπραχθεί 24,63 δισ. ευρώ (12,93 δισ. επιχορηγήσεις και 11,70 δισ. δάνεια) και απομένουν προς είσπραξη 11,32 δισ. ευρώ (5,3 δισ. ευρώ επιχορηγήσεις και 6 δισ. ευρώ δάνεια). Με το 9ο και τελευταίο αίτημα, που θα υποβληθεί έως τα τέλη Σεπτεμβρίου, η κυβέρνηση θα διεκδικήσει το εναπομείναν ποσό, το οποίο υπολογίζεται στα 6,7 δισ. ευρώ, και η εκταμίευση αναμένεται να γίνει έως τα τέλη Δεκεμβρίου.

Ρύθμιση για άρση κατάσχεσης ακινήτων



Στη νέα νομοθετική ρύθμιση της κυβέρνησης με την οποία «μπαίνει τέλος σε μία ακόμη ιστορία καθημερινής τρέλας!» αναφέρεται με ανάρτησή του ο Κωστής Χατζηδάκης. Όπως εξήγησε ο αντιπρόεδρος της κυβέρνησης, «ο πολίτης θα μπορεί

πλέον να υποβάλει ηλεκτρονικά την αίτησή του μέσω του myAADE. Αν πληρούνται οι προϋποθέσεις, η ΑΑΔΕ εγκρίνει την άρση της κατάσχεσης και καθορίζει το ποσό που πρέπει να καταβληθεί στο Δημόσιο και το οποίο δεν μπορεί να είναι λιγότερο από το 25% της οφειλής. Κατά την υπογραφή του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος παρακρατεί το ποσό αυτό και το αποδίδει στο Δημόσιο».

Τι συνέβαινε μέχρι τώρα; «Μέχρι σήμερα, μια κατάσχεση του Δημοσίου στην πράξη "πάγωνε" κάθε πώληση. Ακόμη κι όταν υπήρχε αγοραστής, το ακίνητο δεν μπορούσε να μεταβιβαστεί. Διότι, για να αρθεί η κατάσχεση, ο ιδιοκτήτης έπρεπε να εξοφλήσει ολόκληρη την οφειλή του προς την ΑΑΔΕ. Κάτι που, στις περισσότερες περιπτώσεις, ήταν αδύνατο. Έτσι, ο πολίτης δεν μπορούσε να αξιοποιήσει την περιουσία του, το Δημόσιο δεν εισέπραττε τα χρήματα που του οφείλονταν και χιλιάδες ακίνητα έμεναν εκτός αγοράς. Αυτό πλέον αλλάζει».

ΑΠΟ 21 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ

Προστασία της α' κατοικίας

Οι όροι, οι προϋποθέσεις ένταξης στις ρυθμίσεις οφειλών του μηχανισμού και τα πλεονεκτήματα

Η δυνατότητα προστασίας της πρώτης κατοικίας υπό προϋποθέσεις θα προστεθεί στις ρυθμίσεις οφειλών του εξωδικαστικού μηχανισμού για τη διευθέτηση οφειλών και την παροχή δεύτερης ευκαιρίας από τις 21 Σεπτεμβρίου.

Τότε ενεργοποιείται η νέα δυνατότητα, η οποία θα επιτρέπει στον οφειλέτη να διαχωρίζεται και να προστατεύεται η κύρια κατοικία του από την υπόλοιπη ακίνητη περιουσία του. Ο οφειλέτης θα μπορεί να κρατήσει το σπίτι του, ρυθμίζοντας την οφειλή που συνδέεται με αυτό με χαμηλότερη μηνιαία δόση, ενώ εξοχικά, οικόπεδα και άλλα ακίνητα θα μπορούν να οδηγούνται σε πλειστηριασμό για την ικανοποίηση μέρους των υποχρεώσεων από τους πιστωτές τους.

Παραδείγματα

Για παράδειγμα, αν κάποιος π.χ. χρωστούσε 600.000 ευρώ και η αξία της συνολικής ακίνητης περιουσίας του ήταν 400.000 ευρώ, οι πιστωτές διεκδικούσαν κατ' ελάχιστον τις 400.000. Τούτο, με δεδομένο ότι στον εξωδικαστικό μηχανισμό προϋποθέτει την εκποίηση κινητής και ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη.

Αν στο ίδιο παράδειγμα ο οφειλέτης διαθέτει πρώτη κατοικία που αξίζει 250.000 ευρώ και άλλες δύο οι οποίες έχουν αξία 200.000 ευρώ, τότε ο οφειλέτης μπορεί να ρυθμίσει την οφειλή εκποιώντας τα δύο ακίνητα, διασώζοντας την πρώτη του κατοικία.

Οι πιστωτές θα λάβουν τις 200.000 ευρώ από τον πλειστηριασμό των υπόλοιπων ακινήτων και τις δόσεις θα βγάλει αυτόματα ο εξωδικαστικός. Το όφελος από αυτή τη νέα δυνατότητα θα είναι μια χαμηλότερη δόση, η οποία θα προκύπτει ουσιαστικά από τη χαμηλότερη οφειλή που θα ρυθμιζε-



Με την εκποίηση τυχόν άλλων περιουσιακών στοιχείων, οι οφειλέτες θα μπορούν να πετύχουν ρύθμιση με χαμηλότερη δόση.

ΤΑΣΟΣ ΔΑΣΟΠΟΥΛΟΣ
tdasopoulos@e-typos.com

ται, αφού οι οφειλέτες θα έχουν πάρει μέρος των χρημάτων τους από τον πλειστηριασμό του υπολοίπου της ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη.

Επίσης, μπορεί να ελπίζει και σε ένα μεγαλύτερο «καύρημα» των προσαυξήσεων που βαρύνουν την αρχική οφειλή, καθώς θα έχει δείξει ότι θέλει να εξοφλήσει και οι

πιστωτές του θα έχουν πάρει ένα μέρος των χρημάτων τους. Μετά την υπογραφή της σύμβασης αναδιάρθρωσης και όσα αυτή τηρείται, οι πιστωτές που συμμετέχουν στη συμφωνία δεν θα μπορούν να επισπεύσουν πλειστηριασμό της κύριας κατοικίας, να λάβουν ασφαλιστικά μέτρα εις βάρος της ή να εγγράψουν νέα βάρη σε αυτήν.

Αν επιλέξει αυτή τη λύση ο οφειλέτης θα πρέπει να γνωρίζει -όπως και στις υπόλοιπες ρυθμίσεις του

εξωδικαστικού- ότι θα δώσει την εξουσιοδότησή του να ελεγχθεί η κινητή και ακίνητη περιουσία του πριν ο αλγόριθμος του εξωδικαστικού διαμορφώσει την πρόταση για τη νέα ρύθμιση.

Ο κίνδυνος

Αν η ρύθμιση που θα προτείνει το σύστημα, το οποίο λαμβάνει υπ' όψιν ένα ποσό εύλογων δαπανών διαβίωσης καθώς και το οικογενειακό εισόδημα, δεν εξυπηρετεί τον

οφειλέτη ή απασφάλισι ότι δεν έχει δυνατότητα να την εξυπηρετήσει ως το τέλος της, τότε έχει -πάντα- τη δυνατότητα να διεκδικήσει καλύτερη ρύθμιση από τα δικαστήρια. Ωστόσο, σε αυτή την περίπτωση, υπάρχει κίνδυνος απώλειας της συνολικής ακίνητης περιουσίας του. Τούτο διότι -όπως είναι φυσικό- θα κινητοποιήσει τους δανειστές του, οι οποίοι θα σπεύσουν να ενεργοποιήσουν αναγκαστικά μέτρα σε βάρος του και, πιο συγκεκριμένα, κατασχέσεις και πλειστηριασμούς ακόμη και της πρώτης κατοικίας του.

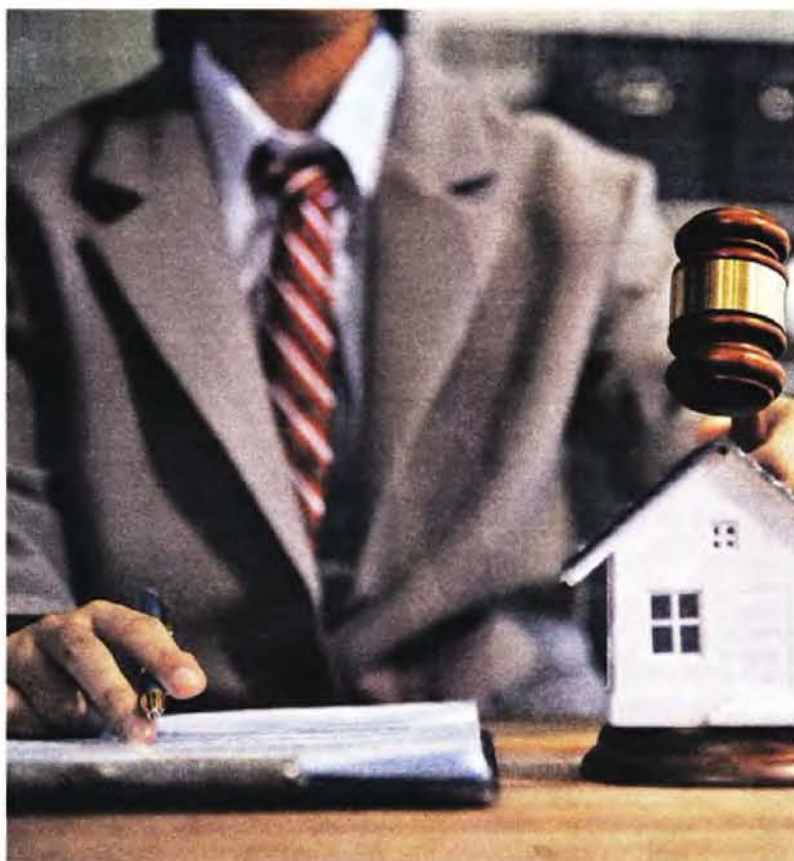
Η βασική αλλαγή βρίσκεται στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται η ακίνητη περιουσία κατά τη διαμόρφωση της ρύθμισης. Σήμερα, μέσω του εξωδικαστικού, ρυθμίζεται το σύνολο των οφειλών προς το Δημόσιο, τράπεζες και services

Η προστασία συνδέεται άμεσα με την κανονική καταβολή των δόσεων. Εάν η ρύθμιση χαθεί, ανοίγει ξανά ο δρόμος στους πιστωτές να κινηθούν κατά της κύριας κατοικίας

μέσω εξωδικαστικού

Η ΝΕΑ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ

Ο οφειλέτης θα μπορεί να κρατήσει το σπίτι του εκποιώντας άλλη ακίνητη περιουσία (εξοχικό, οικόπεδα). Από την πώληση θα εξυπηρετείται μέρος των οφειλών προς τους πιστωτές του και το υπόλοιπο χρέος θα διακανονίζεται σε χαμηλότερες και λιγότερες δόσεις



Η απόρριψη της πρότασης του εξωδικαστικού επαναφέρει τον κίνδυνο εκλειστηριασμού.

και στην εξίσωση μπαίνει η συνολική αξία της περιουσίας του οφειλέτη. Με το νέο καθεστώς οι πιστωτές αποκτούν τη δυνατότητα να καταθέτουν αντιπρόταση με την οποία θα προβλέπεται η εκποίηση των υπόλοιπων ακινήτων, αφήνοντας εκτός την κύρια κατοικία.

Τι να προσέξετε

Θα πρέπει οι δυνητικοί δικαιούχοι αυτής της ευκολίας να έχουν υπόψη τους τα εξής:

- Η προστασία της κύριας κατοικίας συνοδεύεται από συγκεκριμένους όρους. Εάν το ακίνητο ανήκει κατά ένα ποσοστό σε συνοφειλέτη ή εγγυητή για οφειλή του αιτούντος, απαιτείται υποχρεωτικά η συνυποβολή της αίτησης και η συνυπογραφή της σύμβασης αναδιάρθρωσης από το συγκεκριμένο πρόσωπο. Από τη στιγμή που θα υπογραφεί η σύμβαση

και για όσο διάστημα ο οφειλέτης τηρεί τη ρύθμιση, απλώνεται προστατευτικό δίκτυο γύρω από την κύρια κατοικία. Οι πιστωτές που δεσμεύονται από τη συμφωνία δεν μπορούν να επισημειώσουν αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος της, να λάβουν ασφαλιστικά μέτρα, να εγγράψουν νέα υποθήκη ή να μετατρέψουν προσημείωση σε υποθήκη.

- Οι υποθήκες και οι προσημειώσεις που έχουν ήδη εγγραφεί παρμένον.

- Η προστασία συνδέεται άμεσα με την κανονική καταβολή των δόσεων. Εάν η ρύθμιση χαθεί, αίρεται και η προστασία, ανοίγοντας ξανά τον δρόμο στους πιστωτές να κινηθούν κατά της κύριας κατοικίας.

- Η εκποίηση των υπολοίπων ακινήτων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της συμφωνίας και δεν παραπέμπεται σε αόριστο χρόνο. Η σύμβαση αναδιάρθρωσης αποτελεί εκτελεστικό τίτλο και τη διαδικασία αναλαμβάνει ο χρηματοδοτικός φορέας με

την υψηλότερη ενυπόθηκη απαίτηση. Εάν δεν υπάρχει ενυπόθηκος δανειστής, τη σκυτάλη παίρνει ο πιστωτής με τη μεγαλύτερη απαίτηση. Ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός ορίζεται σε διάστημα 40 έως 60 ημερών από τη σύνταξη της έκθεσης του δικαστικού επιμελητή, χωρίς να συνυπολογίζεται ο Αύγουστος, ενώ η τιμή πρώτης προσφοράς καθορίζεται με βάση την αξία που έχει υπολογιστεί στο πλαίσιο του εξωδικαστικού μηχανισμού.

- Η διαδικασία του πλειστηριασμού μπορεί να κινηθεί ακόμη και όταν στο ακίνητο υπάρχει ήδη κατάσχεση ή άλλη δέσμευση, με τις εξαιρέσεις που προβλέπει η νομοθεσία. Εάν ο αρμόδιος πιστωτής δεν ξεκινήσει τις ενέργειες μέσα σε τρεις μήνες από την υπογραφή της σύμβασης ή εάν η διαδικασία ματαιωθεί για δεύτερη φορά χωρίς σοβαρό λόγο, τη διαδικασία μπορεί να αναλάβει άλλος πιστωτής χωρίς να απαιτείται δικαστική άδεια.

- Με το νέο καθεστώς δεν επιτρέπονται βασικές ανακόπες που προβλέπονται στη συνήθη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης, ενώ μετά την ολοκλήρωσή της δεν παρέχεται δικαίωμα ανακοπής στον οφειλέτη ή στους πιστωτές που έχουν υπογράψει τη σύμβαση αναδιάρθρωσης. ■

ΜΕΙΩΘΗΚΕ ΤΟ

ΟΡΙΟ ΕΝΤΑΞΗΣ

ΣΤΙΣ 5.000 ΕΥΡΩ

ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΤΑΙ ότι έχει ήδη ενεργοποιηθεί η μείωση στο κατώφλι ένταξης στον εξωδικαστικό στις 5.000 ευρώ.

Ειδικότερα, με διάταξη του νομοσχεδίου το όριο ένταξης στον εξωδικαστικό μηχανισμό διευθέτησης οφειλών μειώνεται στις 5.000 ευρώ, από 10.000 ευρώ μέχρι πρότινος, διευκολύνοντας την πρόσβαση σε σημαντικό αριθμό οφειλετών. Η αλλαγή αυτή εκτιμάται ότι αφορά περίπου 300.000 οφειλέτες που προκύπτουν από τα στοιχεία των οφειλετών του Δημοσίου, αλλά είναι ενδεχόμενο να είναι ακόμη περισσότεροι αφού υπάρχουν οφειλέτες με σχετικά μικρές οφειλές προς το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Με βάση στοιχεία της Γ.Γ., προς το ΚΕΑΟ έχουν οφειλές από 1 ευρώ έως 15.000 ευρώ περίπου 1,5 εκατομμύριο οφειλέτες. Αν σε αυτούς προστεθούν και οι 433.000 οφειλέτες της ΑΑΔΕ, με οφειλές από 5.000 έως και 10.000 ευρώ, μπορεί τελικά να αποδοιχθεί συντηρητική η εκτίμηση για επιπλέον 300.000 δυνητικούς δικαιούχους από τη μείωση του ορίου ένταξης στον εξωδικαστικό.

Η πρόταση για τη νέα ρύθμιση προκύπτει με αλγόριθμο και ο οφειλέτης μπορεί είτε να την αποδεχθεί είτε να πάρει το ρίσκο και να διεκδικήσει ευνοϊκότερη από τα δικαστήρια