

106 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ

ΤΑ ΜΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΑ ΔΑΝΕΙΑ

γράφει ο ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΔΙΑΜΑΝΤΙΔΗΣ  
ddiamantidis@gmail.com

**Ο**σοι θα χάσουν τα σπίτια τους θα πρέπει να γνωρίζουν πλέον πως η όλη διαδικασία δεν θα εξελίσσεται σε κάποιο Ειρηνοδίκηο, αλλά στο γραφείο κάποιου συμβολαιογράφου. Με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της υπουργικής απόφασης για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, η νέα αυτή «μόδα» γίνεται πραγματικότητα.

Οι συμβολαιογράφοι θα είναι υπεύθυνοι για την τήρηση της διαδικασίας των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, ενώ στον πλειστηριασμό θα μπορούν να συμμετέχουν Έλληνες πολίτες και νομικά πρόσωπα, αλλά και αλλοδαποί, είτε εντός είτε εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η διαδικασία θα ξεκινά από τους συμβολαιογράφους, οι οποίοι μέσω των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμών θα αναρτούν στην ιστοσελίδα την αναγγελία διενέργειας πλειστηριασμού κατά τα οριζόμενα στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώ θα μπορούν να αναρτούν και φωτογραφία του εκπλειστηριαζόμενου αντικειμένου ή ακινήτου.

Θα υπάρχει και τέλος χρήση των συστημάτων των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, που θα είναι 50 ευρώ ανά υποψήφιο πλειοδότη και ανά πλειστηριασμό.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας οι υποψήφιοι θα μπορούν να υποβάλλουν αλληπάλληλες προσφορές (αυξάνοντας προφανώς το τίμημα) μέχρι τη λήξη του χρόνου υποβολής.

Επί της ουσίας, οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί «προσπερνούν» τα Ειρηνοδικεία και ό,τι συνέβαινε σε αυτά το τελευταίο χρονικό διάστημα όταν επιχειρούνταν να γίνουν πλειστηριασμοί.



# e-πλειστηριασμοί και

Η εξέλιξη αυτή δυσκολεύει και άλλο τα πράγματα για τους «κόκκινους» δανειολήπτες, καθώς ήδη διενεργούνται πλειστηριασμοί κατοικιών για τις οποίες το ύψος του ποσού εγγραφής κατάσχεσης είναι ίσο ή μεγαλύτερο των 300.000 ευρώ, με επισημειωμένες τις Τράπεζες, το Δημόσιο, τον ΕΦΚΑ και τους ΟΤΑ.

## 106 δισ. ευρώ μη εξυπηρετούμενα δάνεια

Τα «κόκκινα» δάνεια την ίδια στιγμή συνεχίζουν να αυξάνονται. Όπως επισήμανε στο πλαίσιο του 12ου RE+D forum για το real estate ο υποδιοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, κ. Θεόδωρος Μητράκος, στο τέλος Δεκεμβρίου του 2016 το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων ως προς το σύνολο των δανείων ανερχόταν σε επίπεδο τραπεζών σε 44,8%, δηλαδή σε περίπου 106 δισ. ευρώ. Τα ποσοστά των μη εξυπηρετούμενων δανείων ανά κατηγορία δανείων, διαμορφώνονται σε 41,5% για τα στεγαστικά, 44,4% για τα επιχειρηματικά και 54% για τα καταναλωτικά δάνεια. Το ποσοστό 41,5% στα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια αφορά περίπου 464 χιλιάδες δανειολήπτες, το 44,4% μη εξυπηρετούμενων επιχειρηματικών 423 χιλιάδες δανειολήπτες, ενώ σε 1,9 εκατομμύρια δανειολήπτες αντιστοιχεί το ποσοστό 54% στα μη εξυπηρετούμενα καταναλωτικά δάνεια.

Το ήμισυ των δανείων σε καθυστέρηση, δηλαδή δάνεια 48 δισ. ευρώ, έχουν καταγγεληθεί από τις τράπεζες, ενώ τα υπόλοιπα κατανέμονται ισόποσα σε καθυστερούμενα άνω των 90 ημερών,

τα οποία ανέρχονται σε 28 δισ. ευρώ, και σε αβέβαιης είσπραξης, τα οποία ανέρχονται σε 30 δισ. ευρώ.

Ποσό περίπου 15 δισ. ευρώ από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αφορά δάνεια που τελούν σε καθεστώς νομικής προστασίας. Από αυτά τα 15 δισ. ευρώ (στα οποία, σύμφωνα με τις τράπεζες, συγκαταλέγεται μεγάλη μερίδα στρατηγικών κακοπληρωτών) περίπου 9,3 δισ. ευρώ αφορούν στεγαστικά, 3,5 δισ. ευρώ καταναλωτικά και 2,1 δισ. ευρώ επιχειρηματικά δάνεια.

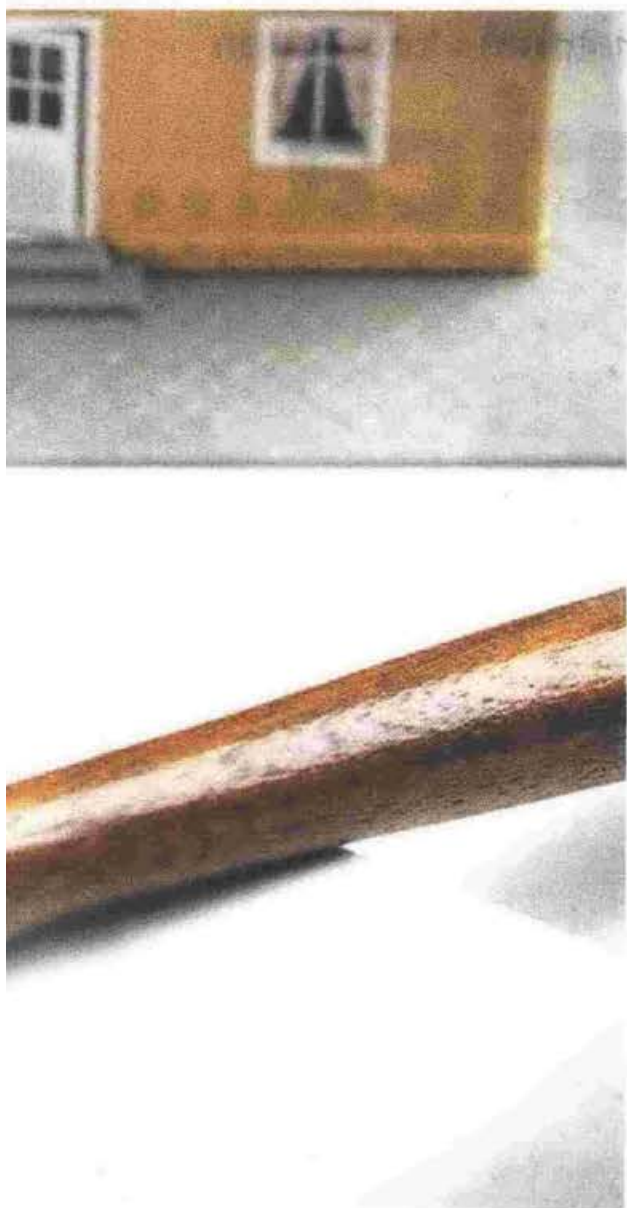
Πρόκειται για ποσά που ανά κατηγορία μη εξυπηρετούμενων δανείων αντιστοιχούν περίπου στο 1/3 των στεγαστικών, στο ¼ των καταναλωτικών και στο 3,5% των επιχειρηματικών δανείων. Σε επίπεδο επιχειρηματικών δανείων, ιδιαίτερα δυσμενή εικόνα εμφανίζουν τα δάνεια προς μικρομεσαίες επιχειρήσεις, όπου, από δάνεια ύψους 46 δισ. ευρώ τα οποία έχουν χορηγηθεί σε 162 χιλιάδες επιχειρήσεις, τα 27 δισ. ευρώ (ποσοστό 58,9%) εμφανίζονται ως μη εξυπηρετούμενα και αφορούν 73 χιλιάδες επιχειρήσεις. Ακόμη δυσμενέστερη είναι η εικόνα στα δάνεια προς πολύ μικρές επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες. Από συνολικά ανοίγματα 25 δισ. ευρώ 588 χιλιάδων δανειοληπτών, τα 17 δισ. ευρώ είναι μη εξυπηρετούμενα (ποσοστό 68,3%) και αφορούν 343 χιλιάδες δανειολήπτες.

Συγκριτικά μικρότερης έκτασης είναι το πρόβλημα για τις μεγάλες επιχειρήσεις, όπου σε σύνολο 30 χιλιάδων επιχειρήσεων στις οποίες έχουν χορηγηθεί δάνεια 64 δισ. ευρώ, οι 7 χιλιάδες επιχειρήσεις εμφανίζουν δυσκολία στην αποπληρωμή δανείων ύψους 17 δισ. ευρώ (26,7%).

## Τα τουριστικά ακίνητα άντεξαν στην κρίση

Ωστόσο υπάρχει και μία κατηγορία ακινήτων που επέδειξε ανθεκτικότητα στην κρίση. Αυτή αφορά στα τουριστικά ακίνητα, που είναι τα πιο ανθεκτικά της ελληνικής αγοράς ακινήτων και της οικονομίας γενικότερα. Η προοπτική για ακόμα μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα του τουρισμού, αλλά και της τουριστικής κατοικίας, ενισχύεται και από τη σταδιακή ολοκλήρωση ή δρομολόγηση σημαντικών έργων υποδομής, όπως είναι η αναβάθμιση των σιδηροδρομικών υπηρεσιών ως αποτέλεσμα της ιδιωτικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, η αναβάθμιση των παραχωρηθέντων 14 περιφερειακών αεροδρομίων αλλά και η αναμενόμενη σταδιακή αξιοποίηση των υπόλοιπων περιφερειακών αερολιμένων, οι προγραμματιζόμενες νέες επενδύσεις στο λιμάνι του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης και η αναμενόμενη δρομολόγηση των διαγωνισμών για την αξιοποίηση των περιφερειακών λιμανιών (Αλεξανδρούπολης, Ηγουμενίτσας κ.ά.).





## Μείωση 90% στις νέες κατασκευές

**Δύο επιχειρηματικοί κλάδοι με υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι αυτοί των κατασκευών και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.**

Σύμφωνα με στοιχεία του Δεκεμβρίου 2016, από δάνεια ύψους 22,8 δισ. ευρώ που έχουν χορηγηθεί προς επιχειρήσεις των δύο αυτών κλάδων, περισσότερα από τα μισά (12,6 δισ. ευρώ ή 55,2%) καταγράφονται ως μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

Συνέπεια των ανωτέρω είναι ότι η ποιότητα του χαρτοφυλακίου των κλάδων κατασκευών και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας εμφανίζεται χειρότερη σε σύγκριση με τον μέσο όρο των επιχειρηματικών δανείων.

Το ποσοστό 44,8% μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα (περίπου 106 δισ. ευρώ) είναι το δεύτερο υψηλότερο, μετά της Κύπρου, στην Ευρωπαϊκή Ένωση και σχεδόν οκταπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου (ΕΕ: 5,5%).

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στην Ελλάδα αντιπροσωπεύουν περίπου το 10% του συνόλου των μη εξυπηρετούμενων δανείων σε ολόκληρη την ΕΕ (περίπου 1,1 τρισ. ευρώ), ενώ το ενεργητικό του ελληνικού τραπεζικού τομέα αποτελεί μόλις το 1,2% του συνολικού ενεργητικού του τραπεζικού τομέα στην ΕΕ.

### Κατάρρευση της αγοράς κατοικιών

Στις κατασκευές και στα ακίνητα τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια πάνε χέρι-χέρι με την τεράστια συρρίκνωση της αγοράς.

Το ποσοστό συνεισφοράς της κατασκευής κατοικιών στο ΑΕΠ της Ελλάδας βρίσκεται πλέον στο 0,6%, εξαιρετικά χαμηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό πριν την κρίση (σταθερά άνω του 6,5% την περίοδο 2000-2009). Ο αριθμός των νέων οικοδομικών αδειών (ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα) από τις 95 χιλιάδες το 2005 μειώθηκε μόλις στις 12,4 χιλιάδες στη διάρκεια του 2016, ενώ σε όρους όγκου νέων κατασκευών η αντίστοιχη μείωση έφτασε στο 90%!

### Κάθετη πτώση σημείωσαν και οι τιμές.

Από το 2008 έως και το α' τρίμηνο του 2017 οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν συνολικά κατά 41,9% για το σύνολο της χώρας (σε ονομαστικούς όρους), ενώ η μείωση των τιμών ήταν ακόμα πιο έντονη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα (-44,1%) και κυρίως τη Θεσσαλονίκη (-46,3%).

Οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013 άρχισαν σταδιακά να αμβλύνονται και διαμορφώνονται πλέον σε χαμηλά επίπεδα (2016: -2,4%, α' τρίμηνο 2017: -1,8%).

Η Ελλάδα είναι σε έναν δικό της «πλανήτη» όσον αφορά στην κτηματαγορά, καθώς από το 2013 και μετά οι δείκτες τιμών των οικιστικών ακινήτων παρουσιάζουν συνεχή ανάκαμψη στην πλειοψηφία των χωρών τόσο της ευρωζώνης όσο και της ΕΕ.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2016 η μέση ετήσια αύξηση των τιμών οικιστικών ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση ανήλθε στο 4,2%,

ενώ ο ρυθμός αύξησης σε κάποιες χώρες ξεπέρασε το 10% (π.χ. Τσεχία, Ισλανδία).

Η «αφασία» της αγοράς στα οικιστικά ακίνητα ευτυχώς έχει «φρενάρι» στα επαγγελματικά ακίνητα, όπου για το β' εξάμηνο του 2016 οι ονομαστικές τιμές των γραφειακών χώρων και των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν οριακά θετικούς ρυθμούς μεταβολής σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (0,2% και στις δύο περιπτώσεις).

Βέβαια σωρευτικά, από το α' εξάμηνο του 2010 έως και το β' εξάμηνο 2016, οι ονομαστικές τιμές των γραφειακών χώρων και των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών έχουν υποχωρήσει κατά 30%, περίπου.

Οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών στην Ελλάδα, αν και έχουν υποχωρήσει σημαντικά κατά την τελευταία διετία (περίπου 7,5% και 8,5% για τα γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, αντίστοιχα), βρίσκονται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με τις περισσότερες άλλες ευρωπαϊκές χώρες (αποδόσεις γραφείων σε Βερολίνο, Λονδίνο, Στοκχόλμη και Ρώμη της τάξεως του 3,5%-4,5%).

**Μέχρι το 2010 η φορολογία στην κατοχή των ακινήτων ως ποσοστό του ΑΕΠ δεν υπερέβαινε το 0,5%-0,6%, ενώ το 2016 ξεπέρασε το 2% (2,2% βάσει των στοιχείων της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου), κατατάσσοντας πλέον την Ελλάδα ανάμεσα στις χώρες της ΕΕ με την υψηλότερη φορολογία στα ακίνητα.**

# χάνεις σίγουρα το σπίτι σου!



**Οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν συνολικά κατά 41,9% για το σύνολο της χώρας** (σε ονομαστικούς όρους), ενώ η μείωση των τιμών ήταν ακόμα πιο έντονη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα (-44,1%) και κυρίως τη Θεσσαλονίκη (-46,3%)