

## Γεωγραφίες

Αρ. 33 (2019)

Γεωγραφίες, Τεύχος 33, 2019



**ΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΚΟΚΚΙΝΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ» ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

*Χάρης Μερτής*

# Η κρίση της κατοικίας τώρα: κόκκινα δάνεια και πλειστηριασμοί

Ο συνδυασμός της αλλαγής του πλαισίου για τη λεγόμενη «προστασία» της πρώτης κατοικίας και τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που συνεχίζονται δημιουργούν ένα αντιφατικό και επικίνδυνο μείγμα έτοιμο να εκραγεί ανά πάσα στιγμή. Αν υποθέσουμε ότι τα μακρο-οικονομικά δεδομένα βελτιώνονται μετά τα δέκα χρόνια των μνημονίων παράλληλα με τη μικρή μείωση της ανεργίας, η κρίση της πρώτης κατοικίας τώρα αρχίζει. Οι πρόσφατες αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο εξασφαλίζουν, κυρίως, τις τράπεζες που θα εκμεταλλευτούν τη σταδιακή άνοδο των τιμών γης και κατοικίας η οποία πιέζει και τους πλειστηριασμούς που θα αφορούν όλο και περισσότερα μικρομεσαία νοικοκυριά. Ζητήσαμε από δυο γνώστες του θέματος, τον Χάρη Μερτή και την Τόνια Κατερίνη να αναφερθούν στα δυο επίκαιρα αυτά θέματα. Τα σχόλιά τους συμβάλλουν και στο ευρύτερο αφιέρωμα για την Κατοικία που ακολουθεί.

Η Συντακτική Επιτροπή των *Γεωγραφιών*

## ΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΚΟΚΚΙΝΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ» ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

**Χάρης Μερτής<sup>1</sup>**

Το ζήτημα των κόκκινων δανείων αποτελεί μια ιστορία παράλληλη με αυτή της κρίσης χρέους και της υπερέκθεσης των ελληνικών και ευρωπαϊκών τραπεζών σε ενυπόθηκα δάνεια υψηλού κινδύνου. Μια κρίση που σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες των τελευταίων χρόνων έχει οδηγήσει και στην κρίση της κατοικίας. Στην ελληνική περίπτωση, όμως, δεν ήταν τα κόκκινα δάνεια που προκάλεσαν την κατάρρευση του εγχώριου τραπεζικού συστήματος. Αντίθετα, η κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και η διάσωσή του με δημόσια χρήματα οδήγησαν στην κρίση χρέους και στα μνημονιακά προγράμματα λιτότητας, τα οποία προκάλεσαν τη βίαιη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος για την

<sup>1</sup> Αρχιτέκτονας-Μηχανικός ΕΜΠ, harismertis@gmail.com

πλειοψηφία των πολιτών, με συνέπεια την αδυναμία αποπληρωμής δανείων τους. Στη διαφοροποίηση αυτή συνηγορεί και το γεγονός ότι το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) έφτασε στην κορύφωσή του το 2016, επτά χρόνια μετά την έναρξη της κρίσης χρέους και των μνημονιακών πολιτικών.

Παρότι μετά το 2016 παρατηρείται μια μείωση ως προς το ποσοστό των ΜΕΔ, το πρόβλημα παραμένει ζωτικό για τις συστημικές τράπεζες. Μέχρι σήμερα δεν υπήρχε μια σταθερή και ενιαία στρατηγική ως προς το ζήτημα αυτό, αφού η επίλυσή του περνά μέσα από τη διαχείριση μεγάλου όγκου ακινήτων και συνεπώς μέσα από την αγορά κατοικίας που επίσης παρουσίασε σημάδια κατάρρευσης. Αυτός είναι και ο βασικός λόγος που ο λεγόμενος Νόμος Κατσέλη και οι πολυάριθμες τροποποιήσεις του ως σήμερα δεν αποτελούσαν εμπόδιο για τις τράπεζες και τα συμφέροντά τους. Για αυτές, το πλέγμα των νόμων που αφορούν τα κόκκινα δάνεια αποτέλεσε απλώς ένα μέσο χρονικής μετάθεσης του προβλήματος, ενώ παράλληλα τους έδινε τα εργαλεία για να επικεντρωθούν στις περιπτώσεις που παρουσίαζαν επενδυτικό ενδιαφέρον για τις ίδιες, περιμένοντας στην ουσία μια εξωγενή αλλαγή των συνθηκών που θα οδηγήσει και σε πιο επιθετική διεκδίκηση των συμφερόντων τους. Και μπορούμε να πούμε ότι η νέα ρύθμιση για τα κόκκινα δάνεια αντικατοπτρίζει αυτήν ακριβώς την αλλαγή συνθηκών.

*Τι οδήγησε στη νέα ρύθμιση για τα κόκκινα δάνεια;*

Η παρατεταμένη κατάσταση αβεβαιότητας ως προς τα κόκκινα δάνεια έχει καταστήσει τα τραπεζικά χαρτοφυλάκια ευάλωτα και άρα μη ανταγωνιστικά για περαιτέρω επενδύσεις και δυνατότητες κερδοφορίας του εγχώριου και διεθνούς κεφαλαίου. Βάσει των στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος (2019, ΤτΕ 218), το ποσοστό των ΜΕΔ παρέμεινε τον Δεκέμβριο του 2018 στο 45,4% (44,5% για τα στεγαστικά, 53% για τα καταναλωτικά και 44,6% για τα επιχειρηματικά δάνεια). Τα ποσοστά αυτά δείχνουν μείωση κατά το ¼ του αποθέματος των ΜΕΔ, σε σύγκριση με το υψηλό του 2016. Παρόλες δηλαδή τις νομοθετικές και θεσμικές ρυθμίσεις, τα ποσοστά παραμένουν εξαιρετικά υψηλά. Αυτός είναι και ο πρώτος λόγος για τον οποίο, κυρίως, η τρόικα πίεσε την κυβέρνηση και τους άλλους θεσμικούς φορείς για μια νέα νομοθετική ρύθμιση ως προς την προστασία της πρώτης κατοικίας, που θα δίνει τη δυνατότητα στις τράπεζες να μειώσουν την έκθεσή τους σε ΜΕΔ.

Ο δεύτερος λόγος που οδήγησε και τις ίδιες τις τράπεζες στο να πιέσουν για ένα επικαιροποιημένο καθεστώς προστασίας της πρώτης κατοικίας και για ένα θεσμικό πλαίσιο που θα διέπει τη ρύθμιση των ΜΕΔ έχει να κάνει με τις πιέσεις που δέχονται από την ΕΚΤ, αλλά και με τα αποτελέσματα της εφαρμογής του ισχύοντος πλαισίου ως τώρα. Ως προς το πρώτο, είναι γνωστό εδώ και μήνες ότι η ΕΚΤ υποχρέωσε τις ελληνικές τράπεζες να παρουσιάσουν ένα πιο φιλόδοξο σχέδιο μείωσης των ΜΕΔ, σε σχέση με το πολύ πρόσφατο του Σεπτεμβρίου του 2018 (το οποίο στόχευε στη μείωση του ποσοστού των ΜΕΔ στο 21,2% μέχρι το τέλος του 2021). Ως προς τα αποτελέσματα της εφαρμογής του ισχύοντος πλαισίου, το πλέον σημαντικό στοιχείο είναι ότι παραμένει «ανησυχητικά» υψηλό το ποσοστό των δανείων που είχαν τεθεί σε καθεστώς ρύθμισης, αλλά εμφάνισαν

και πάλι καθυστέρηση μετά τη συνολολόγηση της ρύθμισης. Το σημαντικότερο είναι ότι «σε μεγάλο μέρος των ρυθμίσεων αυτών, η καθυστέρηση εμφανίζεται μόλις ένα τρίμηνο μετά την εφαρμογή της ρύθμισης» (ΤτΕ: 2019, 218). Αντίθετα, οι εισπράξεις από τους πλειστηριασμούς παρουσιάζουν αύξηση, κυρίως λόγω της εφαρμογής των περιβόητων ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, αν και αυτή η μέθοδος δεν δείχνει να αποδίδει τα αρχικά εκτιμώμενα ποσά. Αντίθετα, η μέθοδος της πώλησης του αποθέματος των ΜΕΔ σε εταιρείες διαχείρισης, αναδεικνύεται στον πλέον αποτελεσματικό τρόπο μείωσης των ποσοστών των ΜΕΔ από τις τράπεζες ως τώρα (μαζί με τις διαγραφές των δανείων που θεωρείται βέβαιο ότι δεν πρόκειται να αποπληρωθούν και αφορούν μεγάλα ποσά δανειοδοτήσεων μεγάλων επιχειρήσεων που έχουν κλείσει). Οι τράπεζες επιδιώκουν τη θέσπιση ενός συστήματος που θα βασίζεται σε αυτές τις τρεις μεθόδους που ισχύουν και σήμερα, αλλά με πιο ευνοϊκό για τις ίδιες τρόπο. Με δεδομένο ότι για τις διοικήσεις των τραπεζών δεν προβλέπεται καμία μείωση των ΜΕΔ λόγω ρυθμίσεων (αφού η πορεία των τελευταίων χρόνων δείχνει ότι τα δάνεια που εισέρχονται σε καθεστώς ρύθμισης αποπληρωμής καταλήγουν σε μικρό χρονικό διάστημα να βρίσκονται και πάλι σε αθέτηση), επιδιώκεται ένα καθεστώς που αφενός να ευνοεί την πώληση των ΜΕΔ σε άλλες εταιρείες και αφετέρου να οδηγεί στην αύξηση του όγκου των προς κατάσχεση και πλειστηριασμό ακινήτων (ιδιαίτερα τα πιο ευπώλητα ακίνητα).

Ο τρίτος και ίσως σημαντικότερος λόγος που οδήγησε στη νέα ρύθμιση για τα κόκκινα δάνεια είναι ταυτόχρονα και η εξωγενής αλλαγή των συνθηκών που προαναφέρθηκε και έχει να κάνει με την άνοδο της αγοράς ακινήτων, έπειτα από δέκα χρόνια κρίσης.

Το 2018 ήταν χρονιά που ανακόπηκε η πτωτική πορεία των τιμών των ακινήτων σε πανελλαδικό επίπεδο, ακόμη και αν υπάρχει ανισοκατανομή σε γεωγραφικό επίπεδο. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών των διαμερισμάτων έφτασε το 1,5% το 2018, με επιταχυνόμενη αυξητική τάση στα επιμέρους τρίμηνα (0,3%, 1,0%, 2,1% και 2,5%) (ΤτΕ: 2019, 113). Αυτό αποτελεί μια κρίσιμη αλλαγή, ακόμη και αν οι τιμές είναι πολύ διαφοροποιημένες γεωγραφικά σε σχέση με πριν από την κρίση. Τώρα είναι οι τουριστικές περιοχές που κυριαρχούν, σε αντίθεση, για παράδειγμα, με τις προαστιακές περιοχές κατοικίας πριν από την κρίση. Βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ, μεγαλύτερη αύξηση των ονομαστικών τιμών των ακινήτων παρουσιάζεται στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας (2,4%) έναντι της Θεσσαλονίκης (0,9%), των άλλων μεγάλων πόλεων (0,8%) και των λοιπών ημιαστικών και αγροτικών περιοχών (0,6%).

Οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 17,2% το 2018 και οι οικοδομικές άδειες για νέες κατοικίες κατά το εντεκάμηνο του 2018 κατέγραψαν αύξηση 30,4% σε όρους αριθμού αδειών και 25,9% σε όγκο (ΕΛΣΤΑΤ: 2018, 32-36). Ειδικότερα για την περιοχή της Αθήνας, ο αριθμός των συναλλαγών σημείωσε σημαντική αύξηση κατά το 2018 έναντι του 2017, αντανακλώντας σε μεγάλο βαθμό το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της πρωτεύουσας (ΤτΕ: 2019, 115).

Η εξέλιξη αυτή είναι καθοριστική, παρότι οι ποσοστιαίες αυξήσεις δεν μπορούν να καταγράψουν την πραγματικότητα, αφού οι τιμές αναφοράς (που αφορούν το 2017) είναι ιδιαίτερα χαμηλές. Με τα μέχρι πρόσφατα δεδομένα, η

ρύθμιση ενός δανείου (για την οποία τον πρώτο λόγο σε κάθε περίπτωση είχε η τράπεζα) φαινόταν πιο ασφαλής μέθοδος από την κατάσχεση, τουλάχιστον σε μεγάλη κλίμακα, όμως τώρα, λόγω της διαφαινόμενης αλλαγής κατάστασης στην αγορά κατοικίας, φαίνεται πως τουλάχιστον ένα μέρος του μεγάλου όγκου υποθηκευμένων ακινήτων μπορεί πιο εύκολα να πωληθεί (είτε σε εταιρείες είτε σε φυσικά πρόσωπα) σε ευνοϊκότερες για τις τράπεζες τιμές.

*Το νέο νομοθετικό πλαίσιο εξασφαλίζει τις τράπεζες έναντι των εύλωτων δανειοληπτών*

Παρότι η αναγκαιότητα για ελάφρυνση των τραπεζών από τα ΜΕΔ και οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας φαίνεται να οδηγούν στην πώληση των ΜΕΔ ως χρηματοπιστωτικών προϊόντων ή στη ρευστοποίηση των υποθηκευμένων στοιχείων, εντούτοις εξακολουθεί να αποτελεί πρόβλημα ο όγκος των ακινήτων που δεν έχουν ιδιαίτερη επενδυτική αξία, δηλαδή αυτών που βρίσκονται εκτός μεγάλων αστικών κέντρων και τουριστικών περιοχών. Ο ενδεχόμενος πλειστηριασμός τους δε θα αποδώσει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, ενώ και η πώλησή τους σε εταιρείες διαχείρισης δεν φαίνεται τόσο εύκολη (αλλιώς θα είχε γίνει ήδη!).

Ο νέος νόμος της κυβέρνησης Τσίπρα, που είναι το αποτέλεσμα διαβουλεύσεων τόσο με τις διοικήσεις των τραπεζών όσο και με τους δανειστές προσπαθεί να δώσει λύση σε αυτό ακριβώς το πρόβλημα, με τη μέθοδο της επιδότησης μέρους της δόσης στα νοικοκυριά που βρίσκονται σε καθεστώς ρύθμισης και αδυνατούν να αποπληρώσουν το σύνολο των δόσεων τους στην τράπεζα. Πρόκειται στην ουσία για μια έμμεση επιπλέον ενίσχυση των τραπεζών, η οποία δεν δίνει μια οριστική λύση στο πρόβλημα των αδύναμων νοικοκυριών που έχουν χάσει εδώ και χρόνια τη δυνατότητα να αποπληρώσουν το δάνειό τους, λόγω μνημονίων. Στην ουσία, απλώς, παρατείνει την καθημερινή αγωνία τους «να καταφέρουν να βγάλουν τη δόση». Απεναντίας, με αυτήν την ούτως ή άλλως περιορισμένη επιδότηση, οι τράπεζες αποκτούν ένα εγγυημένο εισόδημα για όσα χρόνια έχει παραταθεί η αποπληρωμή του δανείου αντί το δάνειο να είχε κουρευτεί ή διαγραφεί εξαρχής και οι ενδεχόμενες δόσεις να προέκυπταν από την πραγματική δυνατότητα των νοικοκυριών να τις αποπληρώσουν.

Επιπλέον, τα νέα, πιο δυσχερή κριτήρια υπαγωγής στο «καθεστώς προστασίας» (ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου κάτω από 130.000 ευρώ, αντικειμενική αξία της κατοικίας μέχρι 250.000 ευρώ, ετήσιο εισόδημα φτώχειας κλπ) ευνοούν αυτήν ακριβώς την επιδίωξη των τραπεζών να έχουν στα χέρια τους μεγαλύτερο όγκο ακινήτων που μπορούν να διαχειριστούν όπως αυτές κρίνουν πιο ευνοϊκά ανά περίπτωση με βάση την επενδυτική αξία των ακινήτων. Το πρόσχημα ότι τα πιο αυστηρά κριτήρια τίθενται για την πάταξη των «τζαμπατζήδων οφειλετών» δεν ευσταθεί, αφού αυτοί αποτελούν μια μικρή μειοψηφία δανειοληπτών. Αντίθετα, το επιχείρημα αυτό αποτελεί μέρος της κυρίαρχης ιδεολογικής απόπειρας ενοχοποίησης της κοινωνίας, που ενισχύθηκε, παράλληλα, με την επιβολή των μνημονιακών πολιτικών.

Είναι βέβαιο ότι οι δανειολήπτες που θα υπαχθούν σε καθεστώς ρύθμισης θα βρίσκονται σε μια παρατεταμένη εξάρτηση από τις τράπεζες ή τις εταιρείες



διαχείρισης. Άλλωστε το γεγονός ότι και στο επικαιροποιημένο πλαίσιο δεν μπαίνει περιορισμός ως προς τη χρονική παράταση της αποπληρωμής των δανείων με αντίστοιχο κούρεμα της ονομαστικής αξίας τους, εξυπηρετεί ακριβώς αυτήν τη στρατηγική. Στόχος είναι να παραμείνουν τα νοικοκυριά ο τυπικός ιδιοκτήτης της κατοικίας, με όλες τις φορολογικές και νομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτό, ενώ το εκάστοτε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα θα είναι ο οιονεί ιδιοκτήτης-εκμισθωτής χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση, αλλά, αντίθετα, με την εξασφάλιση ότι θα λαμβάνει τις μηνιαίες δόσεις ως μια μορφή ενοικίου.

Ένα ακόμη στοιχείο του νέου νομοθετικού πλαισίου είναι η διατήρηση του δικαιώματος της πώλησης των ΜΕΔ από τις τράπεζες σε άλλες επιχειρήσεις (funds και real estate investment trusts). Αυτές θα έχουν τη δυνατότητα να κάνουν ξεχωριστές ρυθμίσεις με τους δανειολήπτες ή να προχωρούν σε έξωση και απευθείας διαχείριση του αποθεματικού των ακινήτων, όπως κρίνουν. Η διάταξη στον νόμο που δήθεν αποτρέπει τη λειτουργία κερδοσκοπικών ιδρυμάτων του εξωτερικού που εδρεύουν σε φορολογικούς παραδείσους αποτελεί πρόσχημα, αφού ούτως ή άλλως, ακόμη και αν πρόκειται για εταιρείες με έδρα στην Ελλάδα, οι μνημονιακοί νόμοι των προηγούμενων χρόνων έχουν εξασφαλίσει σε αυτές ιδιαίτερα προνομιακό φορολογικό καθεστώς για τις συγκεκριμένες δραστηριότητες. Επομένως, ενισχύεται η διαδικασία συγκεντροποίησης της ακίνητης περιουσίας και οι συνέπειές της ως προς τη δυνατότητα επιθετικής χειραγώγησης των τιμών των ενοικίων.

Αυτό το γεγονός έρχεται να προστεθεί στο υπαρκτό πρόβλημα της αύξησης των τιμών των ενοικίων στις τουριστικές περιοχές των μεγάλων πόλεων και των νησιών, λόγω της ανεξέλεγκτης εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ο συνδυασμός των δύο επιτείνει το στεγαστικό πρόβλημα για τη μεγάλη πλειοψηφία των νοικοκυριών που ζουν σε ενοίκιο και παράλληλα με τα καθηλωμένα εισοδήματα είναι δεδομένο ότι θα οξύνει την κρίση στέγης των τελευταίων ετών. Ταυτόχρονα, οι κεντρικές περιοχές της Αθήνας και των άλλων μεγάλων πόλεων θα αδειάζουν από τους μόνιμους κατοίκους τους που θα αναγκαστούν να αναζητήσουν αλλού προσιτή στέγη, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τον χωρικό μετασχηματισμό των κέντρων των πόλεων και των υπόλοιπων τουριστικών περιοχών.

Το ζήτημα των κόκκινων δανείων θα συνεχίσει να μας απασχολεί έντονα και στα επόμενα χρόνια. Το νέο νομικό καθεστώς συνεχίζει την ίδια ακολουθούμενη πολιτική που ρίχνει το βάρος του προβλήματος στα πιο αδύναμα νοικοκυριά, ενώ επιτείνει το πρόβλημα της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα. Οι τραπεζικές διοικήσεις εξακολουθούν να αποφεύγουν την άνευ όρων μείωση των ΜΕΔ από τα χαρτοφυλάκιά τους. Αντίθετα, η προς το παρόν άνοδος των τιμών των ακινήτων και κυρίως των ενοικίων φαίνεται να «ανοίγει την όρεξη» για μια πιο κερδοσκοπική στρατηγική που θα διασφαλίζει τη μελλοντική τους κερδοφορία.

#### *Άντληση οικονομικών στοιχείων:*

1. Ελληνική Στατιστική Αρχή (2018). Η Ελληνική Οικονομία. 23 Νοεμβρίου 2018.
2. Τράπεζα της Ελλάδος (2019). Έκθεση του Διοικητή για το Έτος 2018. Απρίλιος 2019.