

ΤΕΙ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ

Πτυχιακή εργασία
με θέμα :

«Χορήγηση στεγαστικών δανείων
στο νομό Μεσσηνίας»



Εισήγηση: Σπηλιόπουλος Οδυσσέας

Φοιτήτριες: Ξανθάκη Παναγιώτα
Λούζη Αγλαΐα

Καλαμάτα 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. ΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΓΕΝΙΚΑ.....	3
1.1 Σημαντικοί σταθμοί στην ιστορία των χρηματοδοτήσεων.....	4
2. Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ - ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	
2.1 Η Στεγαστική πίστη στην Ελλάδα(190ς , 200ς ,210ς αιώνας).....	7
2.2 Φορείς άσκησης κτηματικής πίστης.....	17
3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ	
3.1 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων.....	20
3.1.1 Μη επιδοτούμενα δάνεια	20
3.1.2 Επιδοτούμενα δάνεια	21
3.1.γ Εγγυημένα δάνεια	26
4.ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	29
5.ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	36
6.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	40

7.ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	42
8.ΕΞΟΔΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	47
9.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	49
10.ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ (ΑΝΑΦΕΡΕΙ Ο ΤΟΠΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ).....	52
ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	55
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	56

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η δυναμική ενός χρηματοοικονομικού συστήματος δημιουργεί όπως είναι φυσικό, οικονομικές μονάδες που παρουσιάζουν πλεονάσματα ή ελλείμματα χρηματικών διαθεσίμων. Έτσι, όσοι διαθέτουν πλεόνασμα αναζητούν τρόπους να το επενδύσουν προκειμένου να αποκομίσουν κέρδη, ενώ όσοι εμφανίζουν έλλειμμα είναι διατεθειμένοι καταβάλλοντας κάποιο κόστος, να δανειστούν για να αντιμετωπίσουν τις υποχρεώσεις τους.

Οι τράπεζες ως κύριοι εκφραστές του χρηματοπιστωτικού συστήματος αναπτύσσουν τον απαιτούμενο μηχανισμό, προκειμένου να γίνεται η ασφαλής μεταφορά κεφαλαίων από τις πλεονασματικές στις ελλειμματικές μονάδες προς γενικό όφελος.

Οι καταθέσεις και οι χρηματοδοτήσεις είναι παραδοσιακά οι σημαντικότερες τραπεζικές εργασίες. Η ανάπτυξη βέβαια του τραπεζικού συστήματος έχει δημιουργήσει πλήθος άλλων μεσολαβητικών εργασιών ή παράγωγων προϊόντων, τα οποία αποφέρουν επίσης σημαντικά κέρδη στις τράπεζες. Ωστόσο, οι χρηματοδοτήσεις παραμένουν ένας ιδιαίτερα νευραλγικός τομέας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν ανεπιτυχής χειρισμός τους να εκθέσει τα συμφέροντα των τραπεζών.

Το οικονομικό περιβάλλον απαιτεί όπως είδαμε από τις τράπεζες να παίξουν το ρόλο του φορέα εκείνου που θα συνδυάσει συμπληρωματικές ανάγκες και συμφέροντα αλλά και θα μεταφέρει τα κεφάλαια από τις πλεονασματικές στις ελλειμματικές οικονομικές μονάδες. Όπως είναι φυσικό η μεσολάβηση αυτή συνεπάγεται για τις τράπεζες εκτός από το κέρδος που είναι το ζητούμενο, κόστος και κινδύνους.

Αναμφίβολα θα μπορούσαμε να θεωρήσουμε ότι από τη συμμετοχή των τραπεζών στο χρηματοοικονομικό σύστημα δημιουργούνται οικονομίες κλίμακας, που αποφέρουν σε όλους μακροπρόθεσμα οφέλη. Ωστόσο, οι τράπεζες δραστηριοποιούνται στη διενέργεια χρηματοδοτήσεων σε καθημερινή βάση αποβλέποντας κυρίως στην επίτευξη δύο στόχων: α) έσοδα από τόκους και β) προσέλκυση παραγωγικών εργασιών.

1. ΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΓΕΝΙΚΑ

1.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Η διενέργεια χρηματοδοτήσεων μέσω των τραπεζών επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την εν γένει οικονομική δραστηριότητα. Για τον λόγο αυτό, το ελληνικό κράτος ήδη από την δεκαετία του 50 είχε θεσπίσει ένα πολύπλοκο σύστημα πιστωτικών κανόνων και ρυθμίσεων, με στόχο να ελέγχει την δραστηριότητα των τραπεζών στον τομέα αυτό, προσαρμόζοντας την κάθε φορά στις ανάγκες της κυβερνητικής πολιτικής.

Το σύστημα αυτό λειτούργησε με μικρές τροποποιήσεις μέχρι το 1981, οπότε ξεκίνησε η διαδικασία απελευθέρωσης του, σύμφωνα με τις επιταγές της σύγχρονης οικονομίας αλλά και στα πλαίσια της πλήρους ένταξης της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ως κυριότεροι σταθμοί στη διαδικασία αυτή μπορεί να θεωρηθούν οι εξής :

1981 με αφορμή την ένταξη της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα έγινε μια συστηματική καταγραφή των χαρακτηριστικών και των ιδιαιτεροτήτων του θεσμικού πλαισίου των χρηματοδοτήσεων, στα πλαίσια της μελέτης του ελληνικού τραπεζικού συστήματος.

1982 καταργήθηκε η Νομισματική Επιτροπή, με αποτέλεσμα να δοθούν περισσότερες αρμοδιότητες στην Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία με την σειρά της προχώρησε στη θέσπιση γενικών πιστωτικών κανόνων με στόχο την προσαρμογή του συστήματος στους όρους ελεύθερης και ανταγωνιστικής οικονομίας.

1987 καταργήθηκαν οι υποχρεωτικές δεσμεύσεις των τραπεζών επί των μεταβολών των καταθέσεων τους για επενδύσεις σε τίτλους του δημοσίου και για την δανειοδότηση βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Ακόμη, καταργήθηκαν και οι τελευταίοι περιορισμοί στις βραχυχρόνιες κινήσεις κεφαλαίων από και προς το εξωτερικό, καθώς και οι προληπτικοί συναλλαγματικοί έλεγχοι.

2008 Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου των ΗΠΑ μεταδίδεται με αστραπιαία ταχύτητα στο σύνολο των χρηματιστηρίων και συγκλονίζει την παγκόσμια οικονομία.

Αποτέλεσμα των μεταβολών που έγιναν, ήταν να δημιουργηθεί ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον στον τραπεζικό χώρο. Νέες ιδιωτικές τράπεζες και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί εμφανίστηκαν, ενώ οι παραδοσιακές τράπεζες που λειτουργούν κάτω από κρατική εποπτεία κάνουν σοβαρά βήματα εκσυγχρονισμού, λειτουργώντας όλο και περισσότερο σύμφωνα με τα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια.

Σήμερα, το τραπεζικό σύστημα στη χώρα μας θεωρείται πλήρως εναρμονισμένο προς τα ισχύοντα στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τράπεζες είναι ελεύθερες να διαχειρίζονται το σύνολο σχεδόν των κεφαλαίων που απασχολούν, σύμφωνα με τις επιχειρηματικές τους αποφάσεις. Ο έντονος ανταγωνισμός που έχει αναπτυχθεί οδήγησε σε βελτίωση της αποδοτικότητας του τραπεζικού τομέα, σε τέτοιο σημείο που να τον έχει καταστήσει έναν από τους υγιέστερους της ελληνικής οικονομίας.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι από το 1987 μέχρι σήμερα τα ίδια κεφάλαια των τραπεζών αυξήθηκαν περισσότερο από 500%, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 4500 εργαζομένους και ιδρύθηκαν 300 περίπου νέα καταστήματα. Πλήθος νέων τραπεζικών προϊόντων προσφέρονται στην αγορά και πολλές τράπεζες έχουν μετεξελιχθεί σε ολοκληρωμένους χρηματοπιστωτικούς ομίλους, παρέχοντας μέσω των θυγατρικών εταιριών τους χρηματιστηριακά και ασφαλιστικά προϊόντα, leasing, factoring, σύμβουλους επενδύσεων, διαχείριση ακινήτων κλπ.

Τα νέα δεδομένα στην τραπεζική αγορά έχουν αποβεί αναμφισβήτητα σε όφελος των καταθετών και των επιχειρήσεων και εκτιμάται ότι θα βοηθήσουν στην ωρίμανση της αγοράς χρήματος στην χώρα μας για την δημιουργία των σταθεροποιητικών συνθηκών που απαιτούνται για την εξυγίανση της οικονομίας μας.

2.1 Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ-ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

19^{ος} αιώνας

Η Ελλάδα, μετά την Τουρκοκρατία, προσπάθησε να οργανώσει την γη της, τα κτήματα της. Τις παραμονές της άφιξης του Καποδίστρια, η Ελλάδα ήταν στα πρόθυρα του εμφυλίου και της οικονομικής εξαθλίωσης. Αφού προέβη σε εξωτερικό δανεισμό και εφόσον ο Καποδίστριας δεν κατόρθωσε να επιτύχει επιπλέον βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τις Μεγάλες Δυνάμεις, για να βγει η χώρα από την κακή οικονομική κατάσταση, δεν έμενε παρά να αξιοποιηθούν τα πρόσφορα αγαθά του τόπου (γη και προϊόντα). Για να γίνει όμως αυτό, θα έπρεπε να υπάρχει ο κατάλληλος πιστωτικός φορέας. Έτσι ιδρύθηκε το πρώτο ελληνικό πιστωτικό όργανο, η <Χρηματιστική Τράπεζα>, το 1828, που υπήρξε η πρώτη μορφή ελληνικής υποθηκικής Τράπεζας, η οποία όμως το 1834 (επί της βασιλείας του Όθωνα), κατόπιν διαφόρων αντιδράσεων του λαού για τον τρόπο λειτουργίας της, σταμάτησε να λειτουργεί.

Με την παύση των εργασιών της <Χρηματιστικής Τράπεζας>, γεννήθηκε η ανάγκη να συσταθεί μια νέα τράπεζα, σε αντικατάσταση αυτής, με άλλες όμως προοπτικές. Η νέα τράπεζα θα απέβλεπε στην αποκατάσταση της αγροτικής και αστικής ιδιοκτησίας των πολιτών που είχε υποστεί φθορά κατά την διάρκεια του απελευθερωτικού αγώνα. Κατόπιν πολλών μελετών και προτάσεων για την ίδρυση μιας τράπεζας που θα είχε σκοπό την εξυπηρέτηση των πιστωτικών αναγκών, την άσκηση κτηματικής πίστης και την εξυπηρέτηση όλων των κλάδων της οικονομίας, ιδρύθηκε το 1841 η <<Εθνική Τράπεζα>>, από τον Γεώργιο Σταύρο σε συνεργασία, πέρα από την Βασιλεία και την Αντιβασιλεία, με τον Ι. Γ. Εϋνάρδο και τον Α. Regny. Λειτουργήσε ως εμπορική τράπεζα και μέχρι την ίδρυση της <<Τράπεζα της Ελλάδος>>, το 1928, είχε το εκδοτικό προνόμιο. Η <<Εθνική Τράπεζα>> είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί <<εμπραγμάτων ασφαλεία πίστεως>> και την προεξόφληση εμπορικών γραμματίων. Σύντομα γεννήθηκε η ανάγκη δραστηριοποίησης της στο σύνολο της οικονομικής ζωής. Αυτό έγινε κατόπιν κυβερνητικής έγκρισης και η <<Εθνική Τράπεζα>>, κατέστη σχεδόν ο μόνος φορέας πίστης στην Ελλάδα μέχρι και την περίοδο 1924-1930. Μετονομάστηκε σε <<Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος>> και αποτέλεσε τον κύριο μοχλό ανάπτυξης της οικονομίας.

Σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο της <<Εθνικής Τράπεζας >>, υπήρχαν κανόνες που όριζαν ως ανώτατο ποσό χορήγησης δανείου το ½ του υπό εκτίμηση και υπό υποθήκη ακινήτου και έθεταν ως ανώτατο επιτόκιο , σύμφωνα με την περί <<επιτοκίου των επί δανείων διάταξη>>, το 10%. Διατάξεις του ιδρυτικού νόμου , προέβλεψαν τον τρόπο χορήγησης και εξυπηρέτησης των δανείων , καθώς και τον τρόπο εκτίμησης των επί υποθήκη ακινήτων . Ταυτόχρονα, θεσπίστηκε και ο νόμος <<περί της ασφάλειας του της υποθήκης δικαιώματος ως προς τα δάνεια της Εθνικής Τραπέζης>>. Αυτό συνέβη, τόσο για τη διασφάλιση της Τράπεζας , όσο και για την διασφάλιση των δικαιωμάτων κυριότητας των επί υποθήκη ακινήτων. Ο ιδρυτικός νόμος τροποποιήθηκε το 1841 (19/08/1841). Επιμηκύνθηκε κατά 25 χρόνια το εκδοτικό δικαίωμα ισχυροποιώντας την και καθιστώντας την προνομιούχο εκδοτικό ίδρυμα της χώρας. Έγινε επίσης ανακατανομή του χρηματικού κεφαλαίου στις εργασίες της, κατανέμοντας τα 2/3 στην κτηματική πίστη και το 1/3 στις λοιπές εμπορικές εργασίες.

Ο πρώτος ισολογισμός της Τράπεζας την 31-12-1842 εμφανίζει τα επί υποθήκη χορηγημένα δάνεια σε ύψος δρχ. 2.449.939, τις προεξοφλήσεις γραμματίων σε δρχ. 732.678, το μετοχικό κεφάλαιο 3.949.000 και τα τραπεζογραμμάτια σε κυκλοφορία το ποσό των 307.950δρχ.

Η <<Εθνική Τράπεζα>>, λόγω της κυβερνητικής αστάθειας και άλλων κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων, αντιμετώπιζε προβλήματα στη λειτουργία της. Στον τομέα της κτηματικής πίστης άρχισε να αντιμετωπίζει προβλήματα λόγω των καθυστερήσεων στην αποπληρωμή των δανείων. Ως ρυθμιστής της κατάστασης αυτής , συντέλεσε η θέσπιση μιας σειράς νομοθετημάτων που παρείχαν τη δυνατότητα απόκτησης νέων κεφαλαίων μέσω της έκδοσης κτηματικών ομολογιών, καθώς και τη μείωση των επιτοκίων σε 7%-8%. Η <<Εθνική Τράπεζα>> κατάφερε, αντιμετωπίζοντας όλα τα προβλήματα, να λειτουργήσει ικανοποιητικά ως κτηματική , προεξοφλητική και εκδοτική τράπεζα ως το 1863 (θάνατος Ι. Γ. Εϋνάρδου). Ακολούθησε μια περίοδος κατά την οποία η <<Εθνική Τράπεζα >> αντιμετώπισε δυσκολίες στη λειτουργία της, λόγω των συγκρούσεων της με το κράτος, το οποίο εξακολουθούσε να βρίσκεται σε μια δύσκολη πολιτικοοικονομική κατάσταση. Προστέθηκαν και άλλοι κλάδοι στις δραστηριότητες της, όπως για παράδειγμα η ναυτιλία , καθώς επίσης δημιουργήθηκε και η ανάγκη να πάψει να είναι η <<Εθνική Τράπεζα>> ο μοναδικός φορέας της κτηματικής πίστης. Το κύριο αίτιο γι αυτό ήταν η ανεπάρκεια κεφαλαίων. Παρόλο που έγινε προσπάθεια γι αυτό και κατετέθησαν προτάσεις, δεν τελεσφόρησε και η <<Εθνική Τράπεζα>> εξακολούθησε να είναι ο μοναδικός φορέας κτηματικής πίστης. Ακολούθησαν πολύ δύσκολες καταστάσεις για το κράτος, το οποίο έφτασε στην πτώχευση

το 1893, με την <<Εθνική Τράπεζα >> πάντα στο πλευρό του να στηρίζει και να βοηθάει , με αποτέλεσμα να υπάρχει κρίση στον τομέα της κτηματικής πίστης. Σημαντική ήταν η μείωση της τάξης του 60% της χορήγησης δανείων , αφού το 1885 σημειώθηκαν χορηγήσεις ύψους 61,2 εκ. Δρχ. Ενώ αντίστοιχα το 1895 μόλις 37,3 εκ. Δρχ. Σαφέστατα , ακολούθησαν προσπάθειες αναζωπύρωσης των εργασιών του κλάδου της κτηματικής πίστης , μέσω συμβάσεων μεταξύ του κράτους και της τράπεζας , που προέβλεπαν την διεύρυνση του ορίου των μακροπρόθεσμων καταθέσεων , οι οποίες θα αύξαναν τα κεφάλαια μέσω των οποίων θα γινόταν οι χρηματοδοτήσεις στον κλάδο της κτηματικής πίστης .

Στην Ελλάδα δραστηριοποιούνται ακόμη και η Ιονική Τράπεζα και η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας οι οποίες είχαν το εκδοτικό προνόμιο αλλά δεν ασκούσαν τη λειτουργία της κτηματικής πίστης. Στα τέλη του 19ου αιώνα , η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας συγχωνεύθηκε με την Εθνική Τράπεζα . Το 1899 ιδρύθηκε η Τράπεζα Κρήτης , στην οποία δόθηκε το εκδοτικό προνόμιο καθώς και η αποκλειστικότητα των εργασιών κτηματικής και αγροτικής πίστης , με το δικαίωμα της έκδοσης κτηματικών ομολογιών και της αποδοχής εντόκων μακροπρόθεσμων καταθέσεων , η οποία θα λειτουργεί κατά το πρότυπο της << Εθνικής Τράπεζας >> .

20ος αιώνας

Ο εικοστός αιώνας για την Ελλάδα άρχισε με βελτιωμένες τις εσωτερικές συνθήκες. Το στεγαστικό πρόβλημα , όμως έγινε ίσως το πιο σημαντικό πρόβλημα στην Ελλάδα , το οποίο πήρε και κοινωνικές διαστάσεις . Το πρόβλημα αυτό , ήταν απόρροια της συσσώρευσης , κυρίως στα αστικά κέντρα της χώρας , πάνω από 1 εκ. αστέγων και προσφύγων Ελλήνων , μετά τη μικρασιατική καταστροφή το 1922. Αυτός ήταν ο λόγος της προσφυγής στον εξωτερικό δανεισμό και της εν το μεταξύ σύστασης της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας.

Κατά το διάστημα 1900-1920 έγιναν πολλές προσπάθειες για την εύρεση της καλύτερης λύσης , όσον αφορά στην κτηματική πίστη. Θα ήταν ορθότερη η σύσταση ενός φορέως ξεχωριστού για τη λειτουργία της ή η λειτουργία της κτηματικής πίστης με τη σύμπραξη της Εθνικής τράπεζας; Κατόπιν οικονομικών διασκέψεων και συνεννοήσεων , τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό , που αφορούσαν στο δανεισμό για την άντληση των κεφαλαίων που θα χρησιμοποιούνταν για τη σύσταση της ανεξάρτητης ειδικής τράπεζας, ψηφίστηκε τελικά από την κυβέρνηση του Ελ. Βενιζέλου ο Νόμος 2413/05.07.1920 << περί υποθηκικών τραπεζών >>, ο οποίος όμως παρέμεινε ανεφάρμοστος , λόγω της κατάστασης που ακολούθησε το 1922 με τη Μικρασιατική Καταστροφή .

Από το 1922 έως και το 1928 η κατάσταση στη χώρα ήταν εξαιρετικά δύσκολη. Το νομισματικό πρόβλημα , καθώς και ο υπερπληθυσμός που παρατηρήθηκε λόγω των προσφύγων , ήταν τα αίτια της κοινωνικοοικονομικής ανισορροπίας. Η συγκέντρωση των προσφύγων στα αστικά κέντρα , Αθήνα και Θεσσαλονίκη , είχε ως αποτέλεσμα , στις πόλεις αυτές να υπάρχει πολύ μεγάλη ανοικοδόμηση . Μεγάλη ήταν και η ανάγκη δανεισμού τόσο για τις ιδιωτικές κατοικίες , όσο και για τους δημόσιους φορείς για την κατασκευή δημοσίων έργων. Οι απαιτήσεις σε δάνεια ήταν πολύ μεγαλύτερες. Οι απαιτήσεις σε δάνεια ήταν πολύ μεγαλύτερες από τις χορηγήσεις που πραγματοποίησε η Εθνική Τράπεζα.

Κατά την περίοδο 1924-1930 συντελείτε στην Ελλάδα η αναδιάρθρωση του τραπεζικού συστήματος. Συστήνονται φορείς για κάθε λειτουργία ξεχωριστά : Ιδρύεται η Τράπεζα της Ελλάδος το 1928 και είναι αυτή που αποκτά το εκδοτικό προνόμιο , η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος το 1930 που κύρια δραστηριότητα της είναι η αγροτική πίστη , η Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος το 1924, με κύρια λειτουργία της , την κτηματική πίστη. Αυτές οι λειτουργίες αποσχίστηκαν από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Συντάχθηκε νέο νομοσχέδιο περί κτηματικών τραπεζών , λαμβάνοντας υπόψη τα ισχύοντα σε Γαλλία και Γερμανία, καθώς και τα παλαιότερα νομοσχέδια. Ο νέος νόμος που ψηφίστηκε , είναι ο νόμος 3221/28.02.1924 <<νόμος περί κτηματικών Τραπεζών >>, ο οποίος μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις , κωδικοποιήθηκε τελικά το 1931 σε ενιαίο κείμενο. Ο νόμος 2314/05.07.1920 καταργήθηκε.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό (3221) μπορεί να ασκεί την κτηματική πίστη κάθε ημεδαπής ανώνυμος τραπεζική εταιρία , εφόσον το μετοχικό

κεφάλαιο αυτής είναι μεγαλύτερο των 50 εκ. Δρχ. Και εφόσον της παρέχεται έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο. Έτσι παρεσχέθη στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος , μέσω της διαβιβαστικής διατάξεως του άρθρου 34 , η έγκριση ίδρυσης της ειδικής κτηματικής τράπεζας . Έτσι , ιδρύεται με απόφαση του μετοχικού συμβουλίου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος η ίδρυση της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος παύει να ασκεί την κτηματική πίστη το 1927.

Την περίοδο 1929-1931 επήλθε παγκόσμια οικονομική κρίση . Η οικονομική αυτή κρίση , είχε συνέπειες και στην οικονομική ζωή της Ελλάδας , η οποία αντιμετώπιζε μια γενικότερη πολιτική αστάθεια. Στον τομέα της κτηματικής πίστης και γενικότερα της πίστης , παρουσιάστηκαν προβλήματα. Οι χορηγήσεις περιορίστηκαν και οι καθυστερήσεις αυξήθηκαν. Η κακή οικονομική κατάσταση της χώρας , με όλες της τις συνέπειες φτάνει μέχρι το 1936. Από το 1937 και μετά ακολουθεί μια οικονομική έφεση. Οι οικονομικές συνθήκες βελτιώθηκαν σε όλους τους τομείς και στο τομέα της κτηματικής πίστης παρατηρήθηκε αυξητική τάση των χορηγήσεων.

Ακολούθησε ο πόλεμος το 1939. Περιορίστηκαν οι εγκρίσεις και οι χορηγήσεις δανείων , αλλά συνεχίστηκα οι χρηματοδοτήσεις κοινωφελών έργων. Όλες οι χορηγήσεις γίνονταν σε λίρες Αγγλίας. Με την εμπλοκή της Ελλάδας στον πόλεμο το 1940 , τα επί υποθήκη δάνεια περιορίστηκαν στο ελάχιστο. Τα επιτόκια κυμάνθηκαν στο 8% και αυξήθηκαν οι καθυστερήσεις. Επήλθε η ολοκληρωτική καταστροφή της χώρας.

Με το τέλος του πολέμου , δημιουργήθηκε η ανάγκη ανοικοδόμησης της χώρας, αφού σε πολλές περιπτώσεις , υπήρξε ολοσχερής καταστροφή των κτιρίων. Απαιτείτο δαπάνη ύψους 9.000.000.000 δρχ. Κατόπιν συμφωνίας κράτους και κτηματικής τράπεζας η χρηματοδότηση θα γινόταν άτοκα με ισόποσες ετήσιες δόσεις για 20 χρόνια.

Στη μεταπολεμική Ελλάδα η στεγαστική πίστη είχε περιθωριακό χαρακτήρα . Επικρατούσε η άποψη ότι η κατασκευή κατοικιών αποτελεί αντιπαραγωγική δραστηριότητα και παρεμποδίζει τις υπόλοιπες επενδύσεις. Η άποψη αυτή επικράτησε την περίοδο 1945-1955 που χαρακτηρίζεται από

στενότητα κεφαλαίων. Γενικότερα , η πιστοδότηση κατοικίας ήταν απόλυτα ελεγχόμενη και πρακτικά απαγορευμένη , παρά την άμβλυνση της χρηματικής στενότητας της επάρκειας κεφαλαίων στο τραπεζικό σύστημα.

Ενώ το 1963 γενικότερα στον τομέα της πίστης , οι πιστωτικοί περιορισμοί χαλάρωσαν, στον τομέα της στεγαστικής πίστης δεν συνέβη κάτι τέτοιο. Οι έλεγχοι πιστοδότησης κατοικίας που αφορούσαν α) το συνολικό ύψος των στεγαστικών δανείων , β) τον προσδιορισμό των πηγών άντλησης κεφαλαίων, γ) τον καθορισμό των ομάδων πληθυσμού στις οποίες θα μπορούσαν να χορηγηθούν δάνεια , καθώς και τον προσδιορισμό του ύψους των δανείων σε κάθε ομάδα , και δ) τον καθορισμό του ύψους του επιτοκίου και των όρων δανειοδότησης κάθε ομάδας , παρέμειναν ακέραιοι. Η τραπεζική στεγαστική πίστη το 1956, αντιπροσώπευε το 3,2% της συνολικής τραπεζικής χρηματοδότησης και το 1966 δεν ξεπέρασε το 6% . Το ποσοστό της τραπεζικής χρηματοδότησης στο σύνολο της χρηματοδότησης του κλάδου κατασκευής κατοικιών την περίοδο 1958-1966 παρέμεινε στα επίπεδα 4,4%-8,3%.

Μέχρι το 1967 μπορεί να υποστηριχθεί ότι ο μηχανισμός κατασκευής στέγης κινήθηκε ανεξάρτητα από το πιστωτικό σύστημα. Από το 1967 και μετά αρχίζει να διεκδικεί η τραπεζική χρηματοδότηση , σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση του κλάδου κατασκευής κατοικιών. Ο έλεγχος της στεγαστικής πίστης χαλαρώνει για πρώτη φορά, στα πλαίσια της επεκτατικής πιστωτικής πολιτικής που εφαρμόζεται την περίοδο 1967-1972. Αυξήθηκε σημαντικά η χρηματοδότηση της κατοικίας την περίοδο αυτή, σε σημείο που ξεπέρασε τη χρηματοδότηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας. Ο ρυθμός αύξησης της χρηματοδότησης ήταν της τάξης του 22% κατά μέσο όρο. Το ύψος της χρηματοδότησης της κατασκευής κατοικίας κινήθηκε σε επίπεδα άνω του 20% του συνόλου των ακαθάριστων επενδύσεων . Γενικότερα λοιπόν παρατηρήθηκε έντονη αύξηση της τραπεζικής χρηματοδότησης του κλάδου κατασκευής κατοικίας.

Μετά το 1972 , η στεγαστική πίστη περιορίζεται σημαντικά. Παρατηρήθηκε αναστολή των πιστώσεων για κατοικίες , τόσο σε ιδιώτες όσο σε κατασκευαστές . Τα επιτόκια αυξήθηκαν κατά δύο μονάδες το 1973, στα πλαίσια των αντιπληθωριστικών μέτρων . Ενώ μέχρι τότε η στεγαστική πίστη είχε προνομιακή θέση στη συνολική τραπεζική χρηματοδότηση , τώρα τη χάνει. Επιπλέον , το ποσοστό χρηματοδότησης στο σύνολο των ακαθάριστων επενδύσεων του κλάδου , ήταν πολύ χαμηλό (14,9% το 1973, 10,7% το 1974

).

Από το 1974 εφαρμόζεται και πάλι επεκτατική πολιτική . Το 1975 αίρεται η αναστολή των στεγαστικών δανείων. Διευρύνονται τα όρια των στεγαστικών δανείων , αλλά ο ρυθμός αύξησης της στεγαστικής πίστης υπήρξε μικρότερος σε σχέση με άλλους τομείς. Μέχρι το 1979 η στεγαστική πίστη αντιπροσωπεύει το 16% των ακαθάριστων επενδύσεων για κατοικία.

Από το 1980 και πλέον , οι ακαθάριστες επενδύσεις σε κατοικία σημείωσαν μείωση . Ωστόσο, με εξαίρεση τη χρονιά του 1980, η πιστοδότηση της κατοικίας κινήθηκε σε υψηλότερα επίπεδα. Οι νέες χορηγήσεις προς την κατοικία αυξήθηκαν .Επιπλέον, το ποσοστό της χρηματοδότησης του κλάδου της κατοικίας στο σύνολο των ακαθάριστων επενδύσεων , παρουσίασε έντονα αυξητικούς ρυθμούς σε σχέση με την περίοδο 1975-1979. Γενικότερα, οι πιστοδοτήσεις αυξήθηκαν και θεσμοθετήθηκαν ευνοϊκότεροι όροι στη λήψη στεγαστικού δανείου όπως η μείωση του επιτοκίου και η αύξηση της διάρκειας αποπληρωμής του δανείου. Περισσότερο από το 50% της συνολικής δανειοδότησης γίνεται από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος. Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων χρηματοδοτούν μεν , αλλά σε χαμηλά επίπεδα με φθίνουσα τάση. Τα ποσά χορήγησης αυξήθηκαν με ποσοστά ανώτερα αυτών του πληθυσμού. Το ύψος των επιτοκίων την περίοδο 1980-1986 όλων των κατηγοριών στεγαστικών δανείων , κυμάνθηκε σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με την περίοδο πριν το 1979. Το ποσοστό όμως αύξησης των επιτοκίων χορηγήσεων δεν υπερέβαινε το ποσοστό αύξησης των επιτοκίων καταθέσεων. Παράλληλα ο ρυθμός αύξησης του πληθωρισμού υπήρξε μεγαλύτερος από το ρυθμό αύξησης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων , με αποτέλεσμα να μην μπορεί να υποστηριχτεί ότι την περίοδο αυτή παρατηρείται αύξηση των πραγματικών επιτοκίων της στεγαστικής πιστοδότησης , τουλάχιστον για τις περισσότερες κατηγορίες δανείων.

Ταυτόχρονα, την περίοδο αυτή, μέχρι το 1985, είναι δύσκολο να υποστηριχτεί ότι η ονομαστική αύξηση των μισθών και ημερομισθίων υστερούσε σε σχέση με το ρυθμό αύξησης του πληθωρισμού , ώστε η μειωμένη απορροφητικότητα των δανείων να μπορεί να αποδοθεί στη μείωση πραγματικών εισοδημάτων.

Από το 1987 αρχίζουν να εκτείνονται οι διαδικασίες απελευθέρωσης του Τραπεζικού Συστήματος , που είχαν ξεκινήσει από το 1980 . με την εκπνοή του 1993 , πολύ λίγοι ήταν οι περιορισμοί που είχαν παραμείνει.

Στον τομέα της Στεγαστικής Πίστης πολλά έχουν αλλάξει σε σχέση με παλιότερα . Δεν υπάρχουν πια αμιγώς στεγαστικές τράπεζες. Η Στεγαστική και η Κτηματική Τράπεζα έχουν απορροφηθεί από την Εθνική Τράπεζα (1998) και η Ασπίς Τράπεζα η οποία ασκούσε και αυτή την Κτηματική Πίστη περίπου από το 1992 , το 2001, έγινε καθαρά εμπορική τράπεζα . Τώρα πια η Στεγαστική Πίστη εξυπηρετείται από όλες τις εμπορικές τράπεζες οι οποίες διαθέτουν ποικίλα προϊόντα στον τομέα αυτό.

21ος αιώνας

Κατά τα τελευταία χρόνια αναμφίβολα επήλθαν πολλές σημαντικές αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα της χώρας. Από τις σημαντικότερες είναι η ραγδαία ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης . Η εξέλιξη αυτή είχε ως αποτέλεσμα :

⇒ Την αναρρίχηση των στεγαστικών δανείων στην πρώτη θέση της χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων από την προτελευταία , στην οποία βρισκόταν 10 χρόνια πριν.

⇒ ονομαστικά επιτόκια , δεν εξειδικεύεται στον Τη διαμόρφωση, για πρώτη φορά στην ιστορία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος , πραγματικών επιτοκίων χορηγήσεων προς ιδιώτες ελαφρώς θετικών ή ακόμη και αρνητικών σε ορισμένες περιπτώσεις.

⇒ Την παροχή πολλών νέων προϊόντων στεγαστικής πίστης , που στο σύνολο τους δημιούργησαν ουσιαστικά μια νέα αγορά.

Το 1995 η στεγαστική πίστη βρισκόταν στην προτελευταία θέση όσον αφορά το ύψος χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων , ελάχιστα πιο πάνω από την τελευταία στην κατάταξη γεωργία. Το ύψος της χρηματοδότησης προς την ακίνητη περιουσία ανερχόταν μόλις στο 44% της πρώτης σε μέγεθος χρηματοδότησης μεταποίησης. Σήμερα η στεγαστική πίστη είναι κατά 2,4 φορές μεγαλύτερη από τη χρηματοδότηση της μεταποίησης . Εξίσου, αν όχι πιο εντυπωσιακή εξέλιξη , αποτελεί η ραγδαία πτώση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων

. Ενώ όμως το στοιχείο που επισημαίνεται πολλές φορές για το σύνολο της χρηματοδότησης και αναφέρεται στα τομέα της στεγαστικής πίστης όσον αφορά τα πραγματικά επιτόκια . Όπως είναι γνωστό το πραγματικό οικονομικό βάρος ενός δανείου δεν συνιστάται στο ύψος του ονομαστικού επιτοκίου αλλά στη διαφορά του από τον πληθωρισμό , στο ύψος δηλαδή του πραγματικού επιτοκίου . Το μέσο πραγματικό , λοιπόν, επιτόκιο στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου ακόμα και το 1999 ήταν 10% (δέκα ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό) ενώ σήμερα είναι 0,18% . Σε μερικές μάλιστα περιπτώσεις , οι τράπεζες χορηγούν δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου για τους υψηλής φερεγγυότητας πελάτες τους , με μικρό περιθώριο πάνω από το επιτόκιο βάσης (συνήθως το επιτόκιο της ΕΚΤ), με αποτέλεσμα το πραγματικό επιτόκιο να διαμορφώνεται σε αρνητικό επίπεδο.

Τα παραπάνω δεδομένα οδήγησαν σε πραγματική αύξηση της ζήτησης για ακίνητα , με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών τους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές των κατοικιών μεταξύ του 1997 και του 2004 στην Αττική υπερδιπλασιάστηκαν.

Το τελικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι τα στεγαστικά δάνεια είναι μια πολύ ελκυστική μορφή δανείων , τόσο για την απόκτηση ακινήτων για ιδιόχρηση , όσο και για επενδυτικούς σκοπούς. Το πολύ μεγάλο ενδιαφέρον όμως της στεγαστικής πίστης δεν αναφέρεται στη μεγάλη ανάπτυξη της μέχρι σήμερα , αλλά στις προοπτικές που παρουσιάζει για το μέλλον. Συγκεκριμένα οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης εστιάζονται σε τέσσερις τομείς.

❖ Παρά τη γρήγορη ανάπτυξη μέχρι σήμερα , τα στεγαστικά δάνεια βρίσκονται ακόμα στο 21% του ΑΕΠ της χώρας , δηλαδή περίπου στο μισό ποσοστό σε σχέση με την Ευρωπαϊκή Ένωση .

❖ Η παροχή δανείων για επενδυτικούς σκοπούς βρίσκεται ακόμη σε αρχικό στάδιο.

❖ Η δευτερογενής αγορά στεγαστικών δανείων μέσω της τιτλοποίησης που αποτελεί ένα σημαντικότατο τμήμα της χρηματοπιστωτικής αγοράς , σε άλλες χώρες περιορίζεται σε ορισμένες σποραδικές περιπτώσεις εκδόσεων και ιδιωτικών τοποθετήσεων στη χώρα μας.

❖ Η δημιουργία εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία βρίσκεται επίσης στην αρχή της ανάπτυξης της .

Οι προοπτικές αυτές συνοψίζονται στην αναμενόμενη μεγαλύτερη ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης αλλά και στη δημιουργία νέων υποαγορών.

Όσον αφορά στην πορεία του τραπεζικού κλάδου , αξίζει να σημειωθεί ότι τα περιθώρια πιστωτικής επέκτασης είναι αρκετά , δεδομένου του γεγονότος ότι η πιστωτική επέκταση στα νοικοκυριά , αλλά και στις επιχειρήσεις , υπολείπεται αυτής της Ευρώπης. Σαφέστατα, οι μακροοικονομικές συνθήκες που θα διαμορφωθούν , αλλά και η συμπεριφορά των ίδιων των τραπεζών θα συντελέσουν στη διαμόρφωση της πορείας του κλάδου.

Συνοψίζοντας, βλέπουμε ότι μέχρι το 1924 η στεγαστική πίστη ήταν στην αρμοδιότητα της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος η οποία για την κάλυψη των οξύτατων αναγκών στέγασης της εποχής ίδρυσε την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος. Στην πορεία της , η Εθνική Κτηματική, κατέλαβε ηγετική θέση στον τομέα της στεγαστικής πίστης και στήριξε εκατοντάδες χιλιάδες νοικοκυριά στην προσπάθεια τους να αποκτήσουν στέγη .Η συγχώνευση το 1998 της Εθνικής Κτηματικής με την Εθνική Τράπεζα δημιούργησε νέα δεδομένα στην έντονα ανταγωνιστική πλέον τραπεζική αγορά , που πλέον διέπεται από πλήρη απελευθέρωση.

2.2 ΦΟΡΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

Είδαμε ότι κατά το παρελθόν , κύριος φορέας άσκησης κτηματικής πίστης , υπήρξε η Εθνική Κτηματική και η Εθνική Στεγαστική Τράπεζα , οι οποίες συγχωνεύτηκαν το 1998 η μια και λίγο νωρίτερα η άλλη , με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος . Σήμερα, μετά την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος , όλες οι εμπορικές τράπεζες συμμετέχουν στην άσκηση κτηματικής πίστης και μάλιστα με πολύ έντονο το στοιχείο του ανταγωνισμού μεταξύ τους. Ταυτόχρονα , το ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο χορηγούσαν και χορηγούν στεγαστικά δάνεια σε δημοσίους υπαλλήλους. Παρακάτω παραθέτονται κάποια επιμέρους στοιχεία για όλους τους φορείς άσκησης της κτηματικής πίστης.

Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων

Το ταμείο Παρακαταθηκών και δανείων ιδρύθηκε το 1919 με το νόμο 1608 και είναι αυτόνομος χρηματοπιστωτικός οργανισμός (Ν.Π.Δ.Δ.) υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών ,για την εξυπηρέτηση του δημόσιου και κοινωνικού συμφέροντος. Σκοπός της ιδρύσεως του ήταν η αποκλειστική φύλαξη και διαχείριση κάθε είδους παρακαταθήκης. Σήμερα και παράλληλα με την εξέλιξη της λειτουργίας του κράτους και της Εθνικής Οικονομίας το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων , πέρα από τη διαφύλαξη της δημόσιας παρακατάθεσης , ανέπτυξε και άλλες δραστηριότητες , μια εκ των οποίων είναι η προώθηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας , με ανταγωνιστικά ή επιδοτούμενα επιτόκια για τους δημόσιους υπαλλήλους , τους υπαλλήλους των Ν.Π.Δ.Δ. Κλπ. Καθώς και στους συνταξιούχους των παραπάνω κατηγοριών.

Μετά την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης ο Οργανισμός έχασε το συγκριτικό πλεονέκτημα των χαμηλών επιτοκίων έναντι των τραπεζικών ιδρυμάτων. Ως εκ τούτου , διεύρυνε τη σειρά των προσφερομένων δανειακών προϊόντων , και ενέτεινε τις διαδικασίες έγκρισης συγκεκριμένων κατηγοριών δανείων , με σκοπό να επεκτείνει την πελατειακή βάση του. Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων διαφέρουν κατά γεωγραφική περιοχή αλλά και εξαρτώνται και από άλλους παράγοντες.

Το ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων την τελευταία πενταετία χορήγησε 47.000 περίπου στεγαστικά δάνεια. Την τελευταία διετία παρουσίασε αύξηση των χορηγήσεων του κατά 20% με μέση απόδοση των χορηγήσεων περίπου 5,6%.

Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ιδρύθηκε το 1900. η δραστηριότητα του κυρίως ήταν αποταμιευτική , με επέκταση στη στεγαστική πίστη τις τελευταίες δεκαετίες. Αρχικά χορηγούνταν στεγαστικά δάνεια μόνο σε Δημόσιους Υπαλλήλους . Από το 2003 η στεγαστική πίστη επεκτάθηκε πέραν των δημοσίων υπαλλήλων.

Το 2002 το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο μετατράπηκε σε Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία (Ν. 3082/2002) και συνεπώς επέκτεινε τις δραστηριότητες του και στις λοιπές τραπεζικές εργασίες.

Εμπορικές Τράπεζες

Τη δεκαετία του '90 όπου και οι διαδικασίες πλήρους απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος ολοκληρώθηκαν , όλες οι εμπορικές τράπεζες μπήκαν δυναμικά στην αγορά της κτηματικής πίστης , προσφέροντας η καθεμία διάφορα προϊόντα , προσαρμόσιμα στις ανάγκες του καταναλωτικού κοινού . Ο ανταγωνισμός μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων εντείνεται και μάλιστα παίρνει τεράστιες διαστάσεις , τα τελευταία χρόνια μέχρι το καλοκαίρι του 2008 (όπου αρχίζει να δημιουργείτε πτωτική τάση η οποία όμως είναι περιστασιακή). Αποτέλεσμα αυτού του ανταγωνισμού είναι τόσο τα οφέλη που αποκομίζουν οι δανειολήπτες , όσο και αυτά που αποκομίζουν οι τράπεζες. Οι μεν δανειολήπτες , εξασφαλίζουν δάνεια με πολύ ευνοϊκούς όρους και ιδιαίτερα χαμηλά επιτόκια σε σχέση με το παρελθόν, άμεσα και με σχετική ευκολία. Οι δε τράπεζες , αυξάνουν σημαντικά την κερδοφορία τους, αφού έχει αποδειχθεί ότι η αγορά στεγαστικών δανείων είναι πολύ κερδοφόρος. Κάθε τράπεζα διεκδικεί το μερίδιο της στην αγορά στεγαστικών δανείων με την Εθνική Τράπεζα να είναι αυτή που κυριαρχεί στο χώρο

Οι μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες που υπάρχουν στο χώρο είναι οι εξής:

1.ΑΓΡΟΤΙΚΗ

2.ΑΣΠΙΣ

3.ΑΤΤΙΚΗΣ

4.ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

5.EURO BANK-ΕΡΓΑΣΙΑΣ

6.ΕΘΝΙΚΗ

7.ΕΜΠΟΡΙΚΗ

**8.MARFIN FINANCIAL GROUP (ΕΓΝΑΝΤΙΑ -ΕΥΡΩΠ.ΛΑΙΚΗ -
MARFIN BANK)**

9.HSBC

10.ΚΥΠΡΟΥ

11.ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ

12.MILLENNIUM BANK

13.ΟΜΙΛΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

14.ΟΜΙΛΟΣ ALPHA

3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

Τα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες έχουν σκοπό να χρηματοδοτήσουν την αγορά , ανέγερση, επισκευή, αποπεράτωση, βελτίωση, συντήρηση κλπ. Ιδιωτικής κατοικίας , κύριας ή εξοχικής και επαγγελματικής στέγης είτε προορίζονται για ιδιόχρηση , είτε για εκμετάλλευση και αγορά οικοπέδων που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί το ακίνητο να βρίσκεται εντός σχεδίου ή να έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη άδεια οικοδομής από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Δυνατότητα δανεισμού έχουν και οι ελληνικές , διεθνείς και offshore εταιρίες , με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων που προορίζονται για κατοικίες η επαγγελματική στέγη.

3.1 Κατηγορίες Στεγαστικών Δανείων

Τα στεγαστικά δάνεια διακρίνονται σε ορισμένες κατηγορίες . Οι δύο μεγαλύτερες εξ αυτών είναι τα μη επιδοτούμενα και τα επιδοτούμενα δάνεια . Επιπλέον, υπάρχουν τα εγγυημένα δάνεια στα οποία ανήκουν τα δάνεια Παλινοστούντων Ομογενών , τα δάνεια Ελλήνων Τσιγγάνων και τα δάνεια Παθόντων από φυσικές καταστροφές .

3.1.1 Μη επιδοτούμενα

Είναι τα δάνεια που απευθύνονται σχεδόν σε όλους , τηρουμένων βέβαια κάποιων προϋποθέσεων, όπως επαρκούς δηλωθέντος εισοδήματος , επαρκούς πιστοληπτικής ικανότητας, φερεγγυότητας, καθώς και προϋποθέσεων που αφορούν το χρηματοδοτούμενο ακίνητο. Παρακάτω παρατίθενται οι όροι χρηματοδότησης που αφορούν κυρίως την κατηγορία των μη επιδοτούμενων δανείων.

Αξίζει να σημειωθεί ότι δεδομένου του έντονου ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών υπάρχει μια πλειάδα προϊόντων στεγαστικών δανείων , τέτοιων ώστε ο υποψήφιος δανειολήπτης να μπορέσει να ικανοποιήσει την ανάγκη του για στέγαση επιλέγοντας το προϊόν εκείνο που είναι συμφερότερο προς αυτόν.

3.1.2 Επιδοτούμενα

Επιδοτούμενα από το Ελληνικό Δημόσιο

Σύμφωνα με τις Υπουργικές Αποφάσεις 2032215/24.06.1991 και 65156/1366/09.09.1993 προβλέπεται από το Ελληνικό Δημόσιο η χορήγηση στεγαστικών δανείων σε φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με επιδοτούμενο, κατά ένα ποσοστό, επιτόκιο.

Προϋπόθεση χορήγησης στεγαστικού δανείου επιδοτούμενου από το Ελληνικό Δημόσιο είναι, ο/η σύζυγος και τα άγαμα τέκνα τους μέχρι 18 ετών ή 25 ετών που σπουδάζουν, εφόσον δεν έχουν οικονομική αυτοτέλεια ετησίως μεγαλύτερη των 1.200 ΕΥΡΩ ή τα έχοντα αναπηρία τουλάχιστον 67% ανεξαρτήτως ηλικίας να μην έχουν πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή οίκηση ή νομή σε διαμέρισμα, οικία ή αστικό οικοδόμημα ή να μην είναι ιδιοκτήτες κατοικιών σε πόλη άνω των 3.000 κατοίκων, που καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Η επιδότηση του επιτοκίου, που παρέχεται για διάστημα ίσο προς το 1/2 της διάρκειας του δανείου και μέχρι 8 χρόνια κατ' ανώτατο, συσχετίζεται ποσοστιαία με τα σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, στρογγυλοποιημένη στο πλησιέστερο τέταρτο της μονάδας.

Επιδοτούμενα από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας

Μια ακόμη κατηγορία επιδοτούμενων δανείων, είναι αυτά του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Δεδομένου ότι τα δάνεια αυτά, όπως και τα επιδοτούμενα από το Ελληνικό Δημόσιο, έχουν στόχο να βοηθήσουν τις οικονομικά ασθενέστερες τάξεις, για να χορηγηθούν θα πρέπει να συντρέχουν για το δανειολήπτη συνδυαστικά ορισμένες προϋποθέσεις, τις οποίες θα δούμε αναλυτικά παρακάτω.

Δικαιούχοι για τις στεγαστικές παροχές του Οργανισμού Εργατικής κατοικίας είναι :

1. Εργάτες ή υπάλληλοι που κατοικούν και εργάζονται στην Ελλάδα, εφόσον είναι ασφαλισμένοι στο Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών (ΙΚΑ ή υπάλληλοι από ΟΤΕ, ΔΕΚΟ και Τράπεζες), **καταβάλουν εισφορές υπέρ ΟΕΚ** και καλύπτουν τις βασικές ασφαλιστικές προϋποθέσεις για

στεγαστική συνδρομή από τον ΟΕΚ, καθώς και

2. Συνταξιούχοι Οργανισμών κύριας ασφάλισης μισθωτών, που έχουν καταβάλει ως εργαζόμενοι, εισφορές υπέρ ΟΕΚ.

Το ποσοστό της επιδότησης είναι ανάλογο της κατηγορίας, του εισοδήματος, αλλά και της οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου. Παρακάτω μπορούμε να δούμε τις τέσσερις κατηγορίες δικαιούχων επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων από το ελληνικό δημόσιο και τον ΟΕΚ.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΧΡΙ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ %	ΟΡΙΟ ΔΕΙΛΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ ΜΕΧΡΙ
ΑΓΓΑΜΟΣ	11.000	47%	18%	77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ	11.000	48%	22%	77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 1 ΠΑΙΔΙ	13.000	54%	31%	108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ	15.000	56%	36%	108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 3 ΠΑΙΔΙΑ	17.000	60%	40%	129.126,93

Για κάθε ένα, πλέον των 4, παιδιά το άνω εισόδημα προσαυξάνεται κατά 3.000 ευρώ ενώ το ποσοστό επιδότησης παραμένει το ίδιο.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι δικαιούχοι έχουν

οικογενειακό εισόδημα που υπερβαίνει τα όρια εισοδήματος της Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ και φτάνει μέχρι τα ανώτατα όρια εισοδήματος, που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο για επιδότηση, όπως παρακάτω :

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΠΟ-ΜΕΧΡΙ (ΣΕ ΕΥΡΩ)	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΕΚ %	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ %	ΟΡΙΟ ΑΞΙΑ ΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ ΜΕΧΡΙ
ΑΓΓΑΜΟΣ	11.000,01-3.206,16	42%	18%	77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ	11.000,01-3.477,62	43%	22%	77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 1 ΠΑΙΔΙ	13.000,01-8.466,62	44%	31%	108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ	15.000,01-2.868,67	54%	36%	108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 3 ΠΑΙΔΙΑ	17.000,01-6.977,26	60%	40%	129.126,93
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 4 ΠΑΙΔΙΑ	19.000,01-9.618,49	56%	44%	129.126,93

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ

Στη κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια του οικογενειακού εισοδήματος ή τις αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που

θέτει το Ελληνικό Δημόσιο και το επιτόκιο του δανείου τους δεν επιδοτείται από αυτό.

Σε αυτή την περίπτωση ο ΟΕΚ επιδοτεί το επιτόκιο του δανείου τους για ποσό όμως δανείου που προκύπτει από τα ανώτατα όρια οικογενειακού εισοδήματος που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο και για υπέρβαση μέχρι 30% αυτών. Το ποσό του δανείου που υπερβαίνει αυτά τα όρια δεν επιδοτείται από τον ΟΕΚ.

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΧΡΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΟΕΚ %	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΕ ΕΤΗ	ΟΡΙΟ ΑΞΙΑΣ ΚΙΝΗΤΟΥ
ΑΓΑΜΟΣ	17.168,01	50%		77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ	30.520,91	50%		77.769,63
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 1 ΠΑΙΔΙ	37.006,61	55%		108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ	42.729,27	60%		108.584,01
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 3 ΠΑΙΔΙΑ	48.070,44	100%		129.126,93
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 4 ΠΑΙΔΙΑ	51.504,04	100%		129.126,93

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ

Στη κατηγορία αυτή μπορούν να ενταχθούν, εφόσον το επιθυμούν, οι δικαιούχοι όλων των παραπάνω κατηγοριών, που η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι μικρότερη από το ποσό του δανείου που αναλογεί στο ετήσιο

καθαρό οικογενειακό τους εισόδημα.

Σε αυτή τη περίπτωση θα τους χορηγείται όλο το ποσό του δανείου, που με βάση το εισόδημα τους δικαιούνται και το επιτόκιο του θα επιδοτείται μόνο από τον ΟΕΚ, εφόσον το 80% της εμπορικής αξίας του αγοραζομένου ακινήτου καλύπτει το ποσό του χορηγημένου δανείου, σε ποσοστό επιδότησης κατά κατηγορία, όπως στον παρακάτω πίνακα:

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %
ΑΓΑΜΟΣ	60%
ΕΓΓΑΜΟΣ	65%
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 1 ΠΑΙΔΙ	75%
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ	80%
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 3 ΠΑΙΔΙΑ	100%
ΕΓΓΑΜΟΣ ΜΕ 4 ΠΑΙΔΙΑ	100%

Το ύψος του χορηγούμενου δανείου θα είναι το μικρότερο ποσό που προκύπτει από τη διενέργεια ελέγχων εισοδήματος και αγοραίας αξίας, δηλαδή θα ανέρχεται μέχρι:

1. Είτε του ποσού που προκύπτει βάσει του εισοδήματος από την αρχική ένταξη του δικαιούχου σε μια από τις κατηγορίες 1016/B09 ή B010 ή B011
2. Είτε του 80% της αγοραίας αξίας του χρηματοδοτούμενου, προσφερόμενου σε εξασφάλιση της τράπεζας, ακινήτου.

Οι μονάδες επιδότησης του ΟΕΚ προσαρμόστηκαν ώστε το συνολικό άθροισμα των μονάδων επιδότησης Ε.Δ και ΟΕΚ να ισούται με το 100% του επιτοκίου (αυτό ισχύει για τις κατηγορίες Α και Β).

Από 05/03/2001 το ύψος του επιδοτούμενου δανείου δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από το 100% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου μέχρι τα 44.020,54 ευρώ και 80% για τα ποσά αντικειμενικών αξιών πέραν τα 44.020,54 ευρώ.

Συνολική διάρκεια 15 χρόνια. Περίοδος επιδότησης επιτοκίου 9 χρόνια.

Το περιθώριο κέρδους της τράπεζας είναι το spread το οποίο διαφοροποιείται από τράπεζα σε τράπεζα. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την διακύμανση του spread είναι το ποσό του δανείου καθώς και η αξία του ακινήτου. Όσο μεγαλύτερη είναι η αύξηση του δανείου τόσο μειώνεται το περιθώριο κέρδους της τράπεζας (spread).

3.1.3 Εγγυημένα Δάνεια

Τα εγγυημένα δάνεια είναι ειδικές κατηγορίες στεγαστικών δανείων , στα οποία οι δικαιούχοι αναγνωρίζονται από αρμόδιους κρατικούς φορείς και δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα τους και η φερεγγυότητά τους. Τα συγκεκριμένα προγράμματα βρίσκονται σε αδράνεια από το 1997 μέχρι νεωτέρας απόφασης.

Δάνεια προς Παλινοστούντες Ομογενείς

Βάση του νόμου 2790/2000 αποφασίστηκε η στεγαστική αποκατάσταση των παλινοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση. Παρέχονται λοιπόν , δάνεια για αγορά ή κατασκευή κατοικίας , οι προϋποθέσεις και το ύψος των οποίων , καθορίζονται με κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών , Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης , Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και κλιμακώνονται ανάλογα με τη Ζώνη που βρίσκεται η κατοικία. (άρθρο 4, Ν.2790/2000 . η αποπληρωμή των δανείων αυτών είναι εγγυημένη από το Ελληνικό Δημόσιο , σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις .

Προϋπόθεση χορήγησης, είναι η προσκόμιση βεβαίωσης Δανειοληπτικής ικανότητας από τη Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Περιφέρειας. Εγγράφεται προσημείωση

υποθήκης στο 100% του ποσού του δανείου και χρηματοδοτείτε το 100% του οφειλόμενου τμήματος και διενεργείτε τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα.

Τα ποσά που χορηγούνται εξαρτώνται από τη ζώνη στην οποία βρίσκεται το χρηματοδοτούμενο ακίνητο . Έτσι για τις ζώνες Α και Β το ποσό ανέρχεται στις 39.000,00 ευρώ , ενώ για τις ζώνες Γ και Δ , στις 60.000.00 ευρώ με διάρκεια αποπληρωμής τα 22 έτη.

Το επιτόκιο δανεισμού είναι το εκάστοτε επιτόκιο των Ε.Γ.Ε.Δ. , δωδεκάμηνης διάρκειας, της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού , προσαυξημένο κατά 2,2% και επιδοτούμενο σε ποσοστό 100% για τη ζώνη Α , 90% για τη ζώνη Β , 80% για τη ζώνη Γ και 60% για τη ζώνη Δ.

Δάνεια Προς Έλληνες Τσιγγάνους

Είναι δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους , για αγορά ή κατασκευή κατοικίας ή για αγορά οικοπέδου και ανέγερση κατοικίας. Οι δικαιούχοι επιλέγονται από το Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

Προϋπόθεση χορήγησης ενός τέτοιου δανείου είναι η προσκόμιση βεβαίωσης δανειοδότηση από Υφυπουργό του Υπουργείου Εσωτερικών , η οποία διαβιβάζεται στην τράπεζα από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Εγγράφεται προσημείωση στο 110% του δανείου και χρηματοδοτείται το 100% του οφειλόμενου τμήματος. Διενεργείτε τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα.

Το ποσό χορήγησης ανέρχεται στις 60.000,00 ευρώ και η διάρκεια ορίζεται στα 22 έτη. Ως προς το ποσοστό του επιτοκίου ισχύουν τα ισχύοντα για τα δάνεια Παλιννοστούντων , το ποσοστό επιδότησης όμως του επιτοκίου ορίζεται στο 80%.

Δάνεια Προς Παθόντες από Φυσικές Καταστροφές

Δικαιούχοι αυτών των δανείων είναι φυσικά πρόσωπα ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα , ιδιοκτήτες κτιρίων που υπέστησαν ζημιές από φυσικές καταστροφές (σεισμούς , πλημμύρες κλπ), οι οποίες αναγνωρίζονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.. Τα δάνεια χορηγούνται σε << ψιλούς κύριους >>, αλλά υπογράφουν και οι επικαρπωτές ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι.

Προϋπόθεση χορήγησης αποτελεί η προσκόμιση βεβαίωσης για ανακατασκευή/ αυτοστέγαση ή άδεια επισκευής από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., στην οποία μεταξύ των άλλων αναφέρεται το ποσό του δανείου και το ποσό της δωρεάς κρατικής αρωγής , που αντιστοιχεί στο μισό του δανείου .

Ως εξασφάλιση τίθεται <<προνομιακή αντισεισμική >> υποθήκη με εγγραφόμενο ποσό το 100% του δανείου , για ποσά που υπερβαίνουν ένα ελάχιστο όριο το οποίο ορίζεται κάθε φορά στην οικεία Κοινή Υπουργική Απόφαση . Δεν διενεργείτε τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα. Η διάρκεια για την οποία χορηγούνται τα συγκεκριμένα δάνεια είναι 15 έτη.

Επιτόκιο ορίζεται το εκάστοτε ισχύον των Ε.Γ.Ε.Δ. , δωδεκάμηνης διάρκειας , της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού , προσαυξημένο κατά 1% , 2% ή 2,2% ανάλογα με τις Υπουργικές Αποφάσεις και επιδοτούμενο στο 100%.

4. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Μέθοδος Προοδευτικού χρεολυσίου (Γαλλική Μέθοδος Απόσβεσης)

Στην Εθνική Τράπεζα και γενικότερα σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα , η μέθοδος απόσβεσης και εξυπηρέτησης ενός στεγαστικού δανείου είναι συγκεκριμένη και έχει εγκριθεί από το Υπουργείο Οικονομικών και την Τράπεζα της Ελλάδος .

Αυτή η μέθοδος ονομάζεται μέθοδος Προοδευτικού Χρεολυσίου (Γαλλική Μέθοδος Απόσβεσης). Η μέθοδος αυτή συνηθίζεται :

- Για μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια
- Διευκολύνει το δανειστή και το δανειζόμενο στον περαιτέρω σχηματισμό τους λόγω της σταθερής δόσης.

Ο τύπος εύρεσης τοκοχρεολυσίου (δόσης)είναι :

$R=C \cdot i \cdot (1+i)^t / (1+i)^t - 1$ όπου (c : κεφάλαιο δανείου , i : επιτόκιο , t : περίοδοι . Το i και το t εκφράζονται στην ίδια περίοδο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Ενδεικτικός πίνακας απόσβεσης στεγαστικού δανείου με τη μέθοδο προοδευτικού χρεολυσίου

ΕΤΟΣ Α	ΤΟΚΟΣ ΤΟΚΟΣ Β	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Γ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Δ(Β+Γ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Ε(Ε-)
				293,47

1	17,6	52,6	69,66	241,40
2	14,48	55,18	69,66	186,22
3	11,17	58,49	69,66	127,72
4	7,66	62,00	69,66	65,71
5	3,95	65,71	69,66	0
ΣΥΝΟΛ	54,8	293,47	348,34	

• Διάρκεια 5 έτη

• Κεφάλαιο 100.000 δραχμές ή 293,47 ευρώ

• Επιτόκιο 6%

Μέθοδος Απόσβεσης Ενιαίου Ποσού .

Η μέθοδος αυτή :

• Προτιμάται στην περίπτωση βραχυπρόθεσμου και μικρού ύψους δανείων και

• Έχει το μειονέκτημα για τον οφειλέτη ότι κατά τη λήξη του δανείου πρέπει να διαθέσει επαρκές κεφάλαιο για την επιστροφή του ποσού του δανείου προσαυξημένο με τους τόκους

Ενδεικτικός Πίνακας Απόσβεσης Στεγαστικού Δανείου με τη μέθοδο ενιαίου ποσού

ΕΤΟΣ Α	ΤΟΚΟΣ Β	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Γ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Δ(Β+Γ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Ε(Ε-Γ)
				293,47
1	17,6	-	17,6	293,47
2	17,6	-	17,6	293,47
3	17,6	-	17,6	293,47
4	17,6	-	17,6	293,47
5	17,6	293,47	311,07	-
ΣΥΝΟΛ	88,04	293,47	381,5	

•Διάρκεια 5 έτη

•Κεφάλαιο 100.000 δραχμές ή 293,47 ευρώ

•Επιτόκιο 6%

Μέθοδος Απόσβεσης Σταθερού Χρεολυσίου

Ενδεικτικός πίνακας απόσβεσης στεγαστικού δανείου με τη μέθοδο

ενιαίου ποσού

ΕΤΟΣ Α	ΤΟΚΟΣ Β	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Γ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ Δ (Β+Γ)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Ε(Ε-Γ)
				293,47
1	17,06	58,6	76,30	234,77
2	14,08	58,6	72,70	176,08
3	10,56	58,6	69,25	117,38
4	7,04	58,6	65,73	58,6
5	3,52	58,6	62,21	0
ΣΥΝΟΛΟ	52,8	293,47	346,29	

•Διάρκεια 5 έτη

•Κεφάλαιο 100.000 δραχμές ή 293,47 ευρώ

•Επιτόκιο 6%

Παρατηρήσεις :

Δεν συνηθίζεται στην πράξη γιατί η επιβάρυνση του οφειλέτη είναι μεγαλύτερη κατά τα πρώτα χρόνια εξυπηρέτησης του δανείου . Ο δανειολήπτης προτιμά να πληρώνει κάθε φορά το ίδιο ποσό . Προτιμάται από τους δανειζόμενους που εκτιμούν ότι :

•Τα εισοδήματά τους θα έχουν μειωτική πορεία .

- Οι λοιπές μελλοντικές υποχρεώσεις τους θα έχουν αυξητική πορεία κτλ

Μέθοδος Απόσβεσης Sinking Fund (Αμερικάνικη Μέθοδος Απόσβεσης

).

Ενδεικτικός Πίνακας Απόσβεσης Στεγαστικού Δανείου με τη Μέθοδο Sinking Fund.

ΕΤΟΣ Α	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ Β	ΠΑΡΑΧΘΕΝΤΕΣ ΤΟΚΟΙ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ Γ	ΣΥΣΣΩΡΥΘΕΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ Δ(Β+Γ)	ΤΟΚΟΙ Ε	ΕΤΗΣΙΑ ΔΟΣΗ ΣΤ (Β+Ε)	ΥΠΟΛΟΙΠ ΚΕΦΑΛΑΙ
					293,47	293,47
1	54,18	-	54,18	17,61	71,79	221,68
2	54,18	2,17	110,53	17,61	71,79	150,74
3	54,18	4,42	169,14	17,61	71,79	78,95
4	54,18	6,76	230,08	17,61	71,79	6,17
5	54,18	9,20	293,47	17,61	71,79	0,00
ΣΥΝΟΛΟ Α	270,92	22,55		88,04	358,96	

- Διάρκεια 5 έτη

- Κεφάλαιο 100.000 δραχμές ή 293,47 ευρώ

- Επιτόκιο 6%

Η μέθοδος αυτή προσφέρεται για μακροπρόθεσμα δάνεια σε περιβάλλον σταθερών επιτοκίων.

Τύποι εύρεσης κατατιθέμενου ποσού :

$R=C/(1+i)^t - 1/i$, όπου (c: κεφάλαιο δανείου , i : επιτόκιο τοποθέτησης , t: περίοδοι)

5. ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Ύψος Δανείων

Το ύψος του δανείου καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες και εξαρτάται κατά κύριο λόγο από το ύψος της επένδυσης και την οικονομική κατάσταση του δανειοδοτούμενου. Συγκεκριμένα, εξετάζεται αν μετά την αφαίρεση από το ετήσιο εισόδημα των τοκοχρεωλυτικών δόσεων απομένει ένα ικανοποιητικό ποσό για την κάλυψη των αναγκών διαβίωσης του. Συνήθως χορηγείται ένα ποσοστό 70-80% του ύψους της επένδυσης προκειμένου να συμμετάσχει και ο ιδιώτης στη δαπάνη. Είναι πάντως δυνατή- αν το επιθυμεί η τράπεζα- η χρηματοδότηση σε ποσοστό 100% της δαπάνης.

Διάρκεια

Η διάρκεια των δανείων καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες. Κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 15 και 20 ετών. Είναι δυνατόν να δοθεί περίοδος χάριτος 1-2 ετών, ιδιαίτερα αν η χρηματοδότηση αφορά δαπάνη κατασκευής. Οι τόκοι της περιόδου χάριτος είτε εξοφλούνται κανονικά είτε κεφαλαιοποιούνται και εξοφλούνται όπως το κυρίως δάνειο.

Εξασφαλίσεις

Κατά κανόνα εγγράφεται προσημείωση ή υποθήκη , ανάλογα με την πολιτική της κάθε τράπεζας, στο ακίνητο που χρηματοδοτείται ή σε άλλο, ανάλογης προς το χορηγούμενο δάνειο διασφαλιστικής αξίας. Ένα τρίτο είδος εξασφάλισης είναι το ενέχυρο.

Υποθήκη ονομάζεται το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο, ως προς το

δανειστή, ακίνητο, που μπορεί να εκποιηθεί για την εξασφάλιση απαίτησης, με την προνομιακή ικανοποίηση του δικαιούχου της απαίτησης από το ακίνητο. Δηλαδή, η έγγραφη μεταβίβαση δικαιώματος επί της ακίνητης περιουσίας, χωρίς όμως την κατοχή της, για την εξασφάλιση ενός δανείου. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος ιδιοκτησίας, που να δίνει δικαίωμα υποθήκης, εγγραφή του τίτλου στο βιβλίο μεταγραφών του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο και ύπαρξη της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Προσημείωση είναι το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης, με την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης και της τροπής σε υποθήκη, μέσα σε ορισμένη προθεσμία. Εγγράφεται ύστερα από δικαστική απόφαση και παρέχει μόνο το δικαίωμα της προτίμησης, για την απόκτηση υποθήκης. Για την εγγραφή προσημείωσης απαιτείται απλώς ένα ιδιωτικό συμφωνητικό.

Ενέχυρο είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που μπορεί να εκποιηθεί, για την εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή, με την προνομιακή του ικανοποίηση από το πράγμα. Διακρίνεται σε ενέχυρο επί πράγματος και σε ενέχυρο επί δικαιώματος. Για τη σύσταση ενέχυρου απαιτείται η κυριότητα του πράγματος από τον ενεχυριαστή, η παράδοση του ενεχυριαζόμενου πράγματος στον ενεχυριαστή και η σύναψη σύμβασης ενεχυρίασης, με συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο. Το ενέχυρο διαφέρει από την υποθήκη στο ότι το πράγμα παύει να βρίσκεται στην κατοχή του οφειλέτη, ενώ το ενυπόθηκο ακίνητο παραμένει σε αυτόν.

Ως επί το πλείστον, προτιμάται πλέον η έγγραφη προσημείωση από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα για το λόγο ότι συνεπάγεται μικρότερη επιβάρυνση για το δανειολήπτη.

Επιτόκιο Δανεισμού

Το επιτόκιο δανεισμού καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες. Είναι δυνατόν να συμφωνηθεί σταθερό, κυμαινόμενο, μικτό ή ακόμα ειδικές μορφές επιτοκίου.

Σταθερό: έχει την έννοια ότι ανεξάρτητα από την πορεία των επιτοκίων θα παραμείνει το ίδιο, συνήθως για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, και στη συνέχεια θα αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τα ισχύοντα τότε επιτόκια, προκειμένου να παραμείνει αμετάβλητο και πάλι για χρονικό διάστημα ίσο προς το αρχικό.

Το σταθερό επιτόκιο διαφέρει από το κυμαινόμενο ανάλογα με τη μεταβολή που προσδοκείται ότι θα επέλθει στα επιτόκια. Έτσι, λαμβάνοντας υπόψη ότι θα πρέπει να αναμένεται μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, τα σταθερά επιτόκια καθορίζονται σημαντικά χαμηλότερα των κυμαινόμενων.

Κυμαινόμενο: προσφέρεται από όλες τις τράπεζες κι έχει την έννοια ότι θα

μεταβάλλεται ακολουθώντας την πορεία των επιτοκίων, με ανάλογη ταυτόχρονα αναπροσαρμογή της δόσης.

Το κυμαινόμενο επιτόκιο επιλογής της Τράπεζας μεταβάλλεται ταυτόχρονα με το επιτόκιο της Ε.Κ.Τ. και η μεταβολή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 200% της μεταβολής του επιτοκίου της Ε.Κ.Τ

Μικτό επιτόκιο: είναι συνδυασμός σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου. Πολλά προϊόντα στεγαστικής πίστης προσφέρεται με σταθερό επιτόκιο για κάποιο προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, οπότε και η μηνιαία δόση του δανείου είναι σταθερή και αφού παρέλθει το διάστημα αυτό το επιτόκιο μετατρέπεται σε κυμαινόμενο.

Ειδικές μορφές επιτοκίου : πρόκειται για κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο προσδιορίζεται με απόλυτα διαφανή τρόπο. Συνδέεται με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Αποτελείται λοιπόν, από το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ (επιτόκιο αναφοράς) πλέον του περιθωρίου το οποίο παραμένει σταθερό για ολόκληρη την διάρκεια του δανείου. Το περιθώριο καθορίζεται από κάθε τράπεζα και το περιθώριο που θα δοθεί σε κάθε δανειολήπτη εξαρτάται από το ποσό του δανείου, το ποσοστό και το είδος της παρεχόμενης εξασφάλισης, το εύρος της συνεργασίας του δανειολήπτη με την τράπεζα και την προσφορά ανταγωνιστριών τραπεζών στον υποψήφιο δανειολήπτη.

Το τελικό επιτόκιο επιβάρυνσης του δανειολήπτη, αποτελείται από το επιτόκιο αναφοράς, το περιθώριο και την εισφορά του Ν. 128/75 (0,6% για επαγγελματικές χορηγήσεις ή 0,12% για στεγαστική πίστη)

Ο υπολογισμός των τόκων γίνεται τοκοχρεωλυτικά. Ο τρόπος αυτός δίνει την δυνατότητα να επιμερίζεται σε όλες τις δόσεις τμήμα του κεφαλαίου και των τόκων, ώστε το συνολικό άθροισμά (η δόση του δανείου) να παραμένει σταθερό και να αποφεύγεται έτσι αρχική μεγάλη επιβάρυνση του δανειολήπτη από τόκους (όταν το κεφάλαιο θα είναι υψηλό) .

Το επιτόκιο υπερημερίας , σε περίπτωση καθυστέρησης της εξόφλησης των δόσεων, καθορίζεται κατά τράπεζα, δεν μπορεί να υπερβαίνει όμως πάνω από 2,5 μονάδες, το επιτόκιο ενήμερης οφειλής, σύμφωνα με την ΠΔ/ΤΕ 2393/15-7-1996.

Η πρόωρη εξόφληση του δανείου είναι δυνατή, χωρίς καμία επιβάρυνση ύστερα από την απόφαση του Αρείου Πάγου 430/2005 η οποία έκρινε καταχρηστική την μέχρι τότε αποζημίωση που έπρεπε να καταβάλει ο δανειολήπτης σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης. Πλέον η αποζημίωση της τράπεζας σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης καταβάλλεται κατά περίπτωση. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την απόφαση του Α.Π « η πρόωρη εξόφληση είναι δικαίωμα του δανειολήπτη το οποίο αυτός ασκεί, προκειμένου να

αποδεσμευτεί από την διαρκή του σχέση. Προϋπόθεση είναι να γίνει αυτό αζημίως για την τράπεζα. Η τράπεζα ζημιώνεται από την πρόωρη εξόφληση και δικαίως αξιώνει αποκατάσταση της ζημιάς της, από το δανειολήπτη. Ωστόσο δεν λαμβάνει κάποιο αντίτιμο –αντιπαροχή από τον δανειολήπτη, αφού η πρόωρη εξόφληση δεν αποτελεί παροχή της τράπεζας. Αποτελεί η πρόωρη εξόφληση άσκηση δικαιώματος του δανειολήπτη, ο οποίος υποχρεούται να εξισορροπήσει την προκαλούμενη ζημιά. Η ζημιά που θα αποκατασταθεί υπολογίζεται βάσει του κόστους χρήματος της τράπεζας, του περιθωρίου κέρδους της, του κέρδους από την επανατοποθέτηση του ποσού αλλά και κάθε κέρδους, που έχει η τράπεζα από την πρόωρη εξόφληση.»

Όμως η ζημιά και η εντεύθεν αποζημίωση, σύμφωνα με τα κριτήρια της καταχρηστικότητας, πρέπει να διατυπώνονται στους γενικούς όρους συμβάσεων με σαφήνεια και κατά τρόπο κατανοητό. « η διαφάνεια και σαφήνεια πρέπει να υπάρχει τόσο ως προς την αιτία της παροχής, όσο και ως προς το περιεχόμενο της. Η διαφάνεια αφορά στη σαφή και κατανοητή διατύπωση, στην αρχή του ορισμένου ή αόριστου περιεχομένου και στην αρχή της προβλεψιμότητας της ύπαρξης των όρων. Με αυτή την έννοια πρέπει να προκύπτει από τους γενικούς όρους συμβάσεων ο λόγος της υποχρέωσης του δανειολήπτη, το τελικό ύψος της επιβάρυνσής του, αλλά και τα κριτήρια από τα οποία προκύπτει και υπολογίζεται η επιβάρυνση αυτή».

Σαφώς λοιπόν ο Α.Π., έκρινε αμετάκλητα ότι σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής δανείου προκύπτει ζημιά της τράπεζας, η οποία πρέπει να αποκατασταθεί με την καταβολή αποζημίωσης. Προϋπόθεση δε για το νόμιμο της εκ μέρους της τράπεζας απαίτησης της καταβολής αυτής της αποζημίωσης είναι η σαφής, ορισμένη και κατανοητή περιγραφή της στους γενικούς όρους συμβάσεων.

Ειδικά όμως στις περιπτώσεις που το επιτόκιο της δανειακής σύμβασης είναι κυμαινόμενο και συνεπώς ακολουθεί τις διακυμάνσεις των συνθηκών της αγοράς, ο Α.Π. Διατύπωσε την άποψη ότι η αποζημίωση «δεν δικαιολογείται ή δικαιολογείται μόνο αν επικαλεστεί η Τράπεζα αδυναμία της να επανατοποθετήσει το επιστρεφόμενο κεφάλαιο στην αγορά».

Αλλά και πέραν αυτού, στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου, ενώ ο δανειολήπτης αντιλαμβάνεται και αναμένει ότι ο τόκος που θα καλείται να καταβάλει «θα κυμαίνεται αυξητικά ή πτωτικά βάσει των συνθηκών της αγοράς», δεν συμβαίνει το ίδιο και με τον τρόπο υπολογισμού της αποζημίωσης της τράπεζας σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης, εφόσον αυτή

υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση με σταθερό συντελεστή 2,5%. Έτσι είναι ενδεχόμενο, σε περίπτωση (περεταίρω) μείωσης των επιτοκίων, το ποσό της αποζημίωσης, που ο δανειολήπτης θα κληθεί να καταβάλει, να είναι μεγαλύτερο από τον τόκο που θα κατέβαλε, αν η σύμβαση εξελισσόταν κανονικά.

Κατόπιν αυτών ο Α.Π. Αποφάσισε ότι « ο κρινόμενος γενικός όρος σύμβασης με τη συγκεκριμένη διατύπωση προσβάλλει την αρχή της διαφάνειας, που διαπνέει το δίκαιο προστασίας του καταναλωτή και διαταράσσει ουσιωδώς την ισορροπία μεταξύ των συμβαλλομένων. Δεν διευκρινίζει στον καταναλωτή για ποιο λόγο καταβάλλει τη συγκεκριμένη και σε αυτό το ύψος παροχή στην τράπεζα, τροποποιεί την παροχή του δανειολήπτη από κυμαινόμενο επιτόκιο σε σταθερό και ανατρέπει την προσδοκία του πως θα εξισορροπήσει τις ζημιές της τράπεζας, χωρίς να έχει την υποχρέωση απόδοσης σε αυτήν ευκαιριακού κέρδους».

Κατόπιν όλων αυτών μένει μόνο να διευκρινίσουμε πότε μπορεί το ύψος της οφειλόμενης αποζημίωσης να θεωρηθεί ανεκτά ορισμένο στους γενικούς όρους συμβάσεων.

Ο Α.Π. σχετικά σημείωσε ότι στην περίπτωση του συγκεκριμένου υπό κρίση γενικού όρου σύμβασης «δεν υπάρχει σαφήνεια ούτε ως προς το περιεχόμενο της επιβάρυνσης, αφού στην περίπτωση της πρόωρης εξόφλησης με την πρόσθετη επιβάρυνση ο δανειολήπτης δεν γνωρίζει επί ποιού ποσού θα υπολογίζεται το επιτόκιο της πρόσθετης επιβάρυνσης (2,5% επί αγνώστου, πρόωρα εξοφλούμενου ποσού, που κατά τη σύναψη της σύμβασης δεν γνωρίζει, ούτε αν, αλλά ούτε και σε ποιο ύψος θα προκύψει). Πράγματι γνωρίζει, πως η επιβάρυνση είναι 2,5% και είναι σαφές το ύψος αυτό, αλλά ο απλός αριθμητικός υπολογισμός δεν είναι δυνατός, παρά μόνο όταν προκύψει η πρόωρη εξόφληση και το συγκεκριμένο πρόωρα επιστρεφόμενο ποσό».

Ο Α.Π. στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν έλαβε υπόψη του ότι η σύμβαση δανείου δεν είναι στατική και ότι κατά τη διάρκειά της το ύψος του ποσού, που κάθε φορά οφείλεται διαφοροποιείται συνεχώς. Δεν έλαβε επίσης υπόψη του ότι εφόσον η ζημία της τράπεζας από την πρόωρη αποπληρωμή είναι κατά κύριο λόγο επιτακτική, αντίστοιχα επιτοκιακό χαρακτήρα πρέπει να έχει και ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης. Συνεπώς, εφόσον το επιτόκιο εκφράζεται κατά τρόπο απόλυτα ορισμένο, με ποσοστό που εφαρμόζεται στο εκάστοτε υπόλοιπο οφειλόμενο κεφάλαιο, έτσι πρέπει να γίνει δεκτό και ότι ο προορισμός της αποζημίωσης με ποσοστό, το οποίο θα εφαρμοστεί στο κεφάλαιο που ο δανειολήπτης θα επιλέξει να εξοφλήσει

πρόωρα, είναι επίσης απόλυτα ορισμένος. Άλλωστε ο δανειολήπτης πληροφορείται από την τράπεζα το εκάστοτε ύψος του υπολοίπου της οφειλής του, μέσω των αποσπασμάτων από τα βιβλία της τράπεζας, που τακτικά λαμβάνει, ώστε μπορεί σε κάθε χρονικό σημείο της διάρκειας του δανείου, να υπολογίσει το ύψος της αποζημίωσης, που θα κληθεί να καταβάλει σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής.

Κατ' ακολουθία των προαναφερθέντων και κατ' ανάλογη εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή της ΕΝΠΘ 178/19.07.2004 για τους παράγοντες διακύμανσης των κυμαινόμενων επιτοκίων, θα πρέπει επίσης να γίνει δεκτό ότι επαρκώς ορισμένος θα είναι ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης, αν αυτός γίνεται με παραπομπή σε δείκτες επιτοκιακού χαρακτήρα, όπως πχ το Παρεμβατικό επιτόκιο Κύριας Αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το Euribor ή ακόμη και οι αποδόσεις ευρέως γνωστών ομολόγων.

6. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Η τράπεζα έχει δημιουργήσει ένα πολυσυλλεκτικό και ευέλικτο φάσμα υπηρεσιών στον τομέα της Στεγαστικής Πίστης προκειμένου να επιτευχθεί η σωστή και αξιόπιστη χορήγηση ενός στεγαστικού δανείου.

Η παροχή πληροφοριών που είναι το πρώτο στάδιο, γίνεται από έμπειρο προσωπικό και ο υποψήφιος δανειολήπτης κατευθύνεται στην επιλογή συγκεκριμένου προϊόντος που ταιριάζει στις ανάγκες του .

Επόμενη φάση είναι η εξέταση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη σύμφωνα με το δηλωθέν φορολογητέο εισόδημα του. Αυτό είναι και το ένα από τα δύο κριτήρια που καθορίζουν το ύψος του δανείου. Εφόσον καθοριστεί το ποσό του δανείου , θα προσκομιστούν όλα τα απαραίτητα έγγραφα του προς χρηματοδότηση και προς εξασφάλιση ακινήτου . Η εξέταση του ακινήτου χωρίζεται σε δύο στάδια :

➤ Στο νομικό έλεγχο. Κατά το νομικό έλεγχο παραλαμβάνουν το φάκελο έμμισθοι ή και συνεργαζόμενοι νομικοί σύμβουλοι και αποφαινόμενοι για τους τίτλους ιδιοκτησίας κτήσης και γενικά για τη νομική υπόσταση του ακινήτου. Πραγματοποιείται επίσης έλεγχος στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο (όπου υφίσταται τέτοιο καθεστώς).

➤ Στον τεχνικό έλεγχο. Κατά τον τεχνικό έλεγχο συνεργαζόμενοι ή έμμισθοι πολιτικοί μηχανικοί διενεργούν αυτοψία του ακινήτου και εξετάζουν όλα τα προσκομιζόμενα απαραίτητα έγγραφα που θα τους βοηθήσουν να αποφανθούν για τη νομιμότητα του ακινήτου καθώς και τη διασφαλιστική του αξία. Η διασφαλιστική αξία είναι το δεύτερο κριτήριο καθορισμού του ύψους ενός δανείου .

Μετά τη διενέργεια των παραπάνω ελέγχων ολόκληρος ο φάκελος παραλαμβάνεται από στελέχη της αρμόδιας υπηρεσίας χορήγησης στεγαστικών δανείων και αφού ελέγξουν ότι ο νομικός και τεχνικός έλεγχος είναι επιτυχής θα προετοιμάσουν τον φάκελο για το στάδιο της συνομολόγησης. Η συνομολόγηση εμπεριέχει τη σύνταξη της απαραίτητης δανειακής σύμβασης και προσυπογράφουν οι δύο πλευρές δανειστής-τράπεζα και δανειζόμενος. Με τη βοήθεια του νομικού συμβούλου εκδίδεται δικαστική απόφαση για την προσημείωση του ακινήτου και εκδίδονται τα απαραίτητα πιστοποιητικά εγγραφής της προσημείωσης από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και κτηματολογικό γραφείο. Πρέπει να σημειωθεί ότι η

εξασφάλιση της τράπεζας γίνεται στις περισσότερες περιπτώσεις με εγγραφή προσημείωσης (ιδιωτική σύμβαση) και σε ελάχιστες περιπτώσεις (π.χ. κοινωνικά δάνεια) με εγγραφή υποθήκης. Αυτό καθιερώθηκε προκειμένου να αποφευχθούν περιττά έξοδα που θα επιβαρύνουν τον δανειολήπτη. Εφόσον ολοκληρωθούν όλα τα παραπάνω, το ποσό του δανείου εκταμιεύεται σε λογαριασμό του δανειολήπτη και ξεκινάει η αποπληρωμή των δόσεων του δανείου.

Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι έχει συσταθεί ειδική υπηρεσία προκειμένου να παρακολουθούνται οι αποπληρωμές των δόσεων. Έτσι , με τη συνεχή επικοινωνία με τους πελάτες-δανειολήπτες, η τράπεζα αποφεύγει τις δικαστικές εμπλοκές των στεγαστικών δανείων. Τέλος ασφαρίζει το υπέγγυο ακίνητο από πυρκαγιά και σεισμό.

7. ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Όπως έχουμε προαναφέρει η μέθοδος με την οποία η κάθε τράπεζα βγάζει τα επιτόκια της εξαρτάται από την κάθε περίπτωση δανειοδότησης ξεχωριστά , έχοντας ως βάση ένα σταθερό ποσό το euribor όπου ισχύει το ίδιο για όλες τις τράπεζες , στο οποίο προστίθεται το spread της τράπεζας (όπου είναι το περιθώριο κέρδους της).

Οι πληροφορίες μας από την κάθε τράπεζα μας οδήγησαν στο πόρισμα ότι ύστερα και από την οικονομική κρίση που έχει επέλθει μετά το καλοκαίρι του 2008 τα δάνεια που χορηγούνται στο νομό Μεσσηνίας κυμαίνονται στα εξής επιτόκιο:

<i>ΑΓΡΟΤΙΚΗ</i>	
1 ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,10%
3 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,20%
5ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,45%
10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,65%
15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,90%
20 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,00%
ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	6,25%

Πλέον εισφορές Ν.128/75 0,12%

<i>EURO BANK- ΕΡΓΑΣΙΑΣ</i>	
1 ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,50%
3 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,60%
5 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,50%
10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,60%
15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,80%

Πλέον εισφορές Ν.128/75 0,12%

Το επιτόκιο είναι βασισμένο σε δείκτη euribor τριμήνου στο οποίο έχει προστεθεί το spread της τράπεζας όπου ξεκινάει από 1,95%

<i>ΕΘΝΙΚΗ</i>	
1 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	-
3 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	4,75%
5 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,15%

10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,40%
15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,60%
20 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5,80%
ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	5,65%

Πλέον εισφορές Ν.128/75 0,12%

Το επιτόκιο είναι βασισμένο σε δείκτη euribor τριμήνου στο οποίο έχει προστεθεί το spread της τράπεζας όπου ξεκινάει από 1,50% .

ΕΜΠΟΡΙΚΗ	
1 ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,30%
2 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,50%
5 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,70%
10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,90%
15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	7,00%
20 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	7,30%

ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	6,27%
----------------------	-------

Πλέον εισφορές Ν.128/75 0,12%

Το επιτόκιο είναι βασισμένο σε δείκτη euribor τριμήνου στο οποίο έχει προστεθεί το spread της τράπεζας όπου ξεκινάει από 1,50% .

ΚΥΠΡΟΥ	
1 ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,85%
5 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,85%
10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,85%
15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	6,85%

Πλέον εισφορές Ν.128/75 0,12%

Το επιτόκιο είναι βασισμένο σε δείκτη euribor μηνιαίο στο οποίο έχει προστεθεί το spread της τράπεζας όπου ξεκινάει από 2,25% .

Το περιθώριο κέρδους της τράπεζας (spread) κυμαίνεται από 1,80%-2,50% και το ακριβές ποσό διαφοροποιείται από τράπεζα σε τράπεζα αλλά και από περίπτωση σε περίπτωση δανειοδότησης. Η διακύμανση αυτή εξαρτάται από α) το ποσό του δανείου , β) την αξία του ακινήτου γ) όσο

μεγαλύτερο είναι το δάνειο τόσο μειώνεται το spread.

Στους προηγούμενους πίνακες αναφέρονται τα επιτόκια με τα οποία χορηγούνται τα στεγαστικά δάνεια από τις τράπεζες σε όλη την Ελλάδα, κάτι το οποίο ισχύει και για το νομό Μεσσηνίας.

Παρατηρούμε ότι για 1 έτος σταθερό επιτόκιο, το μικρότερο δίνεται από την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, το οποίο αυτή την περίοδο βρίσκεται στο 5,10%. Αμέσως μετά ακολουθεί η εμπορική με 6,30% και συνεχίζει η Euro bank με 6,50% και η Κύπρου με 6,85%.

Για 3ετές σταθερό επιτόκιο έχουμε το χαμηλότερο επιτόκιο έχουμε το χαμηλότερο επιτόκιο από την Εθνική όπου είναι στο 4,75% και συνεχίζουμε με την Αγροτική όπου το ύψος του επιτοκίου βρίσκεται στο 5,20%.

Συνεχίζοντας στο 5ετές σταθερό επιτόκιο διαπιστώνουμε ότι η Εθνική είναι πάλι η τράπεζα η οποία χορηγεί στεγαστικά δάνεια με το χαμηλότερο επιτόκιο αφού βρίσκεται στο 5,15% και η επόμενη όπου στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι η Αγροτική με επιτόκιο 5,45% έχει διαφορά 0,3%. Αμέσως μετά είναι η Euro bank με 6,50% , η Εμπορική με 6,70% και η Κύπρου με 6,85%.

Για 10ετές σταθερό επιτόκιο έχουμε την Εθνική με 5,40% ενώ στη συνέχεια την Αγροτική με 5,65% την Euro bank με 6,60% , την Κύπρου με 6,85% και τέλος την Εμπορική με 6,90%.

Στην περίπτωση του 15ετούς σταθερού επιτοκίου βρίσκουμε το χαμηλότερο επιτόκιο στην Εθνική σε ποσοστό 5,60% και συνεχίζουμε με τις Αγροτική με 5,90% , την Euro bank με 6,80% την Κύπρου με 6,85% και τέλος την Εμπορική με 7,00%.

Στην περίπτωση του 20ετούς σταθερού επιτοκίου βρίσκουμε πάλι με χαμηλότερο επιτόκιο την Εθνική με επιτόκιο 5,80% ενώ συνεχίζουμε με την Αγροτική στο 6,00% ενώ η Euro bank έχει 7,00% και η Εμπορική 7,30%.

Στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου έχουμε 5,65% για την Εθνική Τράπεζα , ενώ ακολουθεί η Αγροτική Τράπεζα με 6,25% , η Εμπορική με 6,27% , και τέλος η Euro bank με 7,85%

8. ΕΞΟΔΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Στη διαδικασία χορήγησης των δανείων προστίθενται και κάποια επιπλέον έξοδα όπως :

- Έξοδα επέκτασης αιτήματος και έγκρισης δανείου
- Έξοδα δικηγόρου
- Έξοδα μηχανικού
- Έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης

Τα έξοδα αυτά διαφοροποιούνται ανάλογα με τον κάθε στεγαστικό φορέα και διαμορφώνεται ως εξής:

1. **Για την Αγροτική Τράπεζα:** Τα έξοδα εξέτασης αιτήματος και έγκρισης μαζί με τα έξοδα του μηχανικού και του δικηγόρου κυμαίνονται από 450.00 ευρώ μέχρι 1600.00 ευρώ ανάλογα με το ποσό του δανείου και το προϊόν. Για να καλυφθούν τα έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης χρειάζεται να υποθηκευτεί κάποιο ακίνητο.

2. **Για την Εθνική Τράπεζα :** Τα έξοδα εξέτασης αιτήματος και έγκρισης δανείου είναι 450.00 ευρώ , τα έξοδα του δικηγόρου είναι 43 ευρώ και τα έξοδα του μηχανικού είναι 100 ευρώ + φπα για αγοραία αξία ακινήτου μέχρι 600.000 ,00 ευρώ και 150 ευρώ + φπα για αγοραία αξία ακινήτου πάνω από 600.000,00 ευρώ. Τα έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης είναι τα πραγματικά έξοδα.

3. **Για την Εμπορική Τράπεζα :** Τα έξοδα εξέτασης αιτήματος και έγκρισης συνοψίζονται με του μηχανικού και του δικηγόρου και βγαίνουν ανάλογα με το δάνειο δηλαδή για δόση δανείου έως 75.000 ευρώ ανέρχονται στα 950 ευρώ , από 75.000,01- 150.000,00 είναι 1400,00 ευρώ , από 150.000,00- 300.000,00 είναι 1.700,00 ευρώ και για μεγαλύτερα ποσά είναι 2.000,00 ευρώ .Τα έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης είναι τα πραγματικά έξοδα.

4. **Για την Euro bank :** Τα έξοδα εξέτασης αιτήματος και έγκρισης συνοψίζονται με τα έξοδα δικηγόρου και μηχανικού και έχουμε για δάνεια σταθερού επιτοκίου από 300,00-1000,00 ευρώ ανάλογα με το ύψος του δανείου ενώ για κυμαινόμενο δάνειο 590,00 ευρώ. Τα έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης είναι 241,00 ευρώ .

5. **Για την Τράπεζα Κύπρου :** Τα έξοδα εξέτασης αιτήματος και έγκρισης δανείου είναι 550,00 ευρώ , τα έξοδα δικηγόρου είναι 335,00 ευρώ , τα έξοδα μηχανικού είναι 130,00 ευρώ και τα έξοδα για έκδοση δικαστικής απόφασης είναι 275,00 ευρώ

9. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Από τα μέσα Αυγούστου το διεθνές χρηματοπιστωτικό σύστημα είναι σε κατάσταση αναταραχής. Η θρυαλλίδα που την πυροδότησε ήταν η ξαφνική ανακάλυψη ότι έχουν αυξηθεί σημαντικά τα προβλήματα πληρωμής των στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης στις ΗΠΑ. Τα δάνεια αυτά - τα λεγόμενα και δάνεια των φτωχών - τα παίρνουν άτομα με μικρό εισόδημα έχοντας προκαταβάλει πολύ μικρό ποσοστό της αξίας του ακινήτου που αγόρασαν (5% ή και λιγότερο). Τα δάνεια αυτά δίνονται με εγγύηση την αξία του ίδιου του ακινήτου και επίσης με υψηλότερα (και συνήθως κυμαινόμενα) επιτόκια λόγω χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας των δανειζομένων.

Μέχρι πρόσφατα τα φτωχότερα στρώματα στις ΗΠΑ μπορούσαν να χρηματοδοτούν την αποπληρωμή τέτοιων ακριβώς στεγαστικών δανείων για δύο λόγους. Πρώτον, γιατί μέσω της αύξησης των ωρών εργασίας τους (οι ΗΠΑ είναι πρωταγωνιστής στην κούρσα αυτή τα τελευταία χρόνια), μπορούσαν να συμπληρώνουν το εισόδημά τους με επιπλέον εργασία. Φυσικά, για το κεφάλαιο αυτό είναι προσοδοφόρο καθώς οι επιπλέον ώρες εργασίας σε συνδυασμό με τη γενικότερη αύξηση της παραγωγικότητας της εργασίας (που υπήρχε μέχρι πρόσφατα στην αμερικανική οικονομία και που όμως πρόσφατα δείχνει σημεία κάμψης) συμβάλλουν στην αύξηση της απλήρωτης σε σχέση με την πληρωμένη εργασία και συνεπώς δημιουργούν επιπλέον υπεραξία. Δεύτερον, μέχρι πρόσφατα οι τιμές των ακινήτων αυξάνονταν με αποτέλεσμα η εξυπηρέτηση των δανείων αυτών να γίνεται πιο εύκολη (καθώς έτσι λαμβάνονταν νέα δάνεια με καλύτερους όρους) και ακόμη και πολλοί να τα πωλούν και να αντλούν ποσά μεγαλύτερα από τα δάνεια τα οποία καταβάλλουν. Βέβαια, ακόμη και στην περίπτωση αυτή οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί που τους είχαν δανείσει δε χάνουν καθώς τα δάνεια αυτά αποφέρουν πολύ υψηλούς τόκους και προμήθειες.

Το πρόβλημα στην αμερικανική αγορά αρχίζει να εμφανίζεται επίσης για δύο λόγους. Συνήθως οι επίσημοι αναλυτές εστιάζουν μόνο στον πρώτο, δηλαδή στην αύξηση των αμερικανικών επιτοκίων από την FED όλο το προηγούμενο διάστημα που κάνει την αποπληρωμή των δανείων αυτών πιο δύσκολη. Υπάρχει όμως και ένας δεύτερος λόγος που αφορά αυτό που στα αστικά Οικονομικά ονομάζεται «πραγματική οικονομία» ή για τον μαρξισμό αποτελεί το παραγωγικό κεφάλαιο. Φαίνεται ότι μετά από μία μακρά περίοδο καπιταλιστικών αναδιαρθρώσεων, που αύξησαν το βαθμό εκμετάλλευσης της εργασίας δραματικά (με τη γρηγορότερη αύξηση του απλήρωτου σε σχέση με τον πληρωμένο χρόνο εργασίας), παρουσιάζονται σημεία κόπωσης. Είναι γεγονός ότι υπό δεδομένες κοινωνικές και τεχνολογικές συνθήκες, υπάρχουν σαφή όρια στο πόσο μπορεί να αυξηθεί ο

βαθμός εκμετάλλευσης της εργασίας χωρίς να διακινδυνεύει η ίδια η αναπαραγωγή της και εν τέλει η αναπαραγωγή του καπιταλιστικού συστήματος. Μάλιστα, αρκετοί Αμερικανοί μαρξιστές οικονομολόγοι, σε διάφορες πρόσφατες εμπειρικές μελέτες, υποστηρίζουν ότι η πτωτική τάση του ποσοστού κέρδους ξαναρχίζει να ενισχύεται σε σχέση με τις αντίρροπες δυνάμεις της που κινητοποιήθηκαν από τις αναδιαρθρώσεις. Αυτό σε συνδυασμό με τα υψηλότερα επιτόκια - που ενώ ωφελούν το χρηματικό κεφάλαιο κάνουν πιο ακριβό το κόστος των επενδύσεων του παραγωγικού κεφαλαίου, το οποίο όμως δημιουργεί την υπεραξία και που μέρος της αναδιανέμεται στο χρηματικό κεφάλαιο - ενίσχυσαν τις τάσεις ύφεσης στην αμερικανική οικονομία με αποτέλεσμα τους χαμηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης της φετινής χρονιάς. Δηλαδή, το πρόβλημα στην κτηματαγορά προκύπτει γιατί συνολικά ο αμερικανικός καπιταλισμός ασθμαίνει και επομένως η εργατική τάξη και τα λαϊκά και μεσαία στρώματα δεν έχουν επαρκή εισοδήματα. Αυτό με τη σειρά του μείωσε τη ζήτηση για κατοικίες με αποτέλεσμα την πτώση των τιμών τους, πράγμα που δυσκόλεψε τη φθηνή αναχρηματοδότηση των στεγαστικών δανείων.

Μέχρι εδώ τα πράγματα θα ήταν σχετικά απλά. Άλλωστε, κρίσεις σε κτηματαγορές έχουν υπάρξει ξανά και δεν επεκτάθηκαν στην υπόλοιπη οικονομία. Όμως, στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι έτσι. Στην τρέχουσα περίοδο η αμερικανική οικονομία βασίζεται ιδιαίτερα στην κατανάλωση (που βασικό της τμήμα είναι οι δαπάνες των μεσαίων και λαϊκών στρωμάτων). Οι στεγαστικές δαπάνες αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικότατο μερίδιο της κατανάλωσης. Συγχρόνως, η αμερικανική οικονομία αποτελεί σήμερα την ατμομηχανή της παγκόσμιας καπιταλιστικής οικονομίας καθώς οι εξαγωγές της Ευρώπης και της Άπω Ανατολής απορροφούνται σε μεγάλο βαθμό από τις ΗΠΑ και χρηματοδοτούνται μέσω του φθηνού δανεισμού των ΗΠΑ κυρίως από τις χώρες της Άπω Ανατολής (δηλαδή, με την αγορά αμερικανικών χρεογράφων ιδιαίτερα από τις κεντρικές τράπεζες των χωρών αυτών). Στο βαθμό που η αμερικανική κατανάλωση παρουσιάζει σημεία κάμψης, τότε θα παρουσιάσουν προβλήματα οι ευρωπαϊκές και άπω-ανατολικές εξαγωγές και στη συνέχεια θα υπάρξουν ενδεχομένως προβλήματα και στη φθηνή δανειοδότηση των ΗΠΑ από τις χώρες της Άπω Ανατολής. Σε μία τέτοια περίπτωση όλη η σημερινή παγκόσμια αρχιτεκτονική του καπιταλιστικού συστήματος θα κινδυνεύσει σοβαρά.

Η κατάσταση αυτή γίνεται ακόμη πιο επισφαλής και περίπλοκη από τη βαρύτητα που έχει αποκτήσει σήμερα το χρηματικό κεφάλαιο. Είναι σαφές ότι η κρίση στην αμερικανική κτηματαγορά έχει γίνει κρίση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος. Αυτό έγινε όχι μόνο γιατί κινδυνεύουν οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί που έχουν δώσει τέτοια επισφαλή στεγαστικά δάνεια, τα οποία σημειωτέον είναι περίπου το 14% των στεγαστικών δανείων,

αλλά γιατί με βάση αυτά τα δάνεια - και όχι μόνο - το χρηματοπιστωτικό σύστημα έχει ανοίξει πολλαπλασιαστικά μία σειρά από άλλες δραστηριότητες κερδοφορίας που τώρα με τη σειρά τους κινδυνεύουν. Πρόκειται δηλαδή για μία κατάσταση ντόμινο. Οι τράπεζες που εκδίδουν τα στεγαστικά δάνεια στη συνέχεια τα κάνουν ομόλογα και τα πωλούν σε κερδοσκοπικά κεφάλαια (και ιδιαίτερα τα λεγόμενα ταμεία αντιστάθμισης κινδύνου, τα γνωστά hedge funds). Τα δεύτερα τα αγοράζουν προσδοκώντας - μέσα από τους τίτλους αυτούς και τις αγοραπωλησίες τους - ακόμη μεγαλύτερες αποδόσεις από τις αρχικές των στεγαστικών δανείων. Από την άλλη οι τράπεζες, με την πώληση των τίτλων αυτών αντλούν ρευστό με το οποίο εκδίδουν ακόμη περισσότερα στεγαστικά δάνεια. Με αυτό το γαϊτανάκι το χρηματικό κεφάλαιο κυνηγά ακόμη μεγαλύτερες αποδόσεις που όμως πιέζουν και τα λαϊκά εισοδήματα αλλά και το μερίδιο της υπεραξίας που καρπώνεται το παραγωγικό κεφάλαιο.

Από τη στιγμή όμως που παρουσιάστηκαν προβλήματα στα στεγαστικά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης μία σειρά από τράπεζες έπαψαν να ρευστοποιούν τους τίτλους που είχαν πουλήσει στα κερδοσκοπικά κεφάλαια. Επιπλέον, προέκυψαν ανησυχίες και για την οικονομική κατάσταση όχι μόνο των κερδοσκοπικών οργανισμών αλλά και αρκετών τραπεζών (με πρόσφατη περίπτωση αυτή της αγγλικής Barclays). Αυτό είχε αποτέλεσμα οι τράπεζες να μη δανείζουν ούτε η μία την άλλη - όπως γίνεται όταν αντιμετωπίζουν πρόβλημα ρευστότητας - γεγονός που επιδείνωσε τα πράγματα. Ταυτόχρονα, έχουν επηρεαστεί σοβαρά οι διεθνείς κεφαλαιαγορές για δύο λόγους. Πρώτον, οι περισσότερες τράπεζες είναι εισηγμένες σε αυτές και μάλιστα με σημαντική βαρύτητα. Εάν όμως μία τράπεζα αντιμετωπίσει προβλήματα τότε ενδεχομένως κινδυνεύουν και μία σειρά από επιχειρήσεις (πολλές εκ των οποίων είναι επίσης εισηγμένες στα χρηματιστήρια) που αυτή έχει δανειοδοτήσει, ακόμη και εάν από μόνες τους δεν είχαν προβλήματα.

Δεύτερον, το τελευταίο χρονικό διάστημα είχε υπάρξει μία άνοδος των χρηματιστηρίων λόγω ενός κύματος εξαγορών επιχειρήσεων τις οποίες πραγματοποιούσαν κερδοσκοπικοί οργανισμοί (και ιδιαίτερα τα hedge funds). Η χρηματοδότηση των τελευταίων είναι ανάλογη με αυτή των επισφαλών στεγαστικών δανείων, δηλαδή οι κερδοσκοπικοί οργανισμοί δανείζονται από τις τράπεζες για να κάνουν εξαγορές και οι τράπεζες τιτλοποιούν και πωλούν τα δάνεια για να αντλήσουν ρευστό και να κάνουν επιπλέον δάνεια. Καθώς αυξάνεται η ανησυχία για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας το κύμα εξαγορών αναστέλλεται και οι τράπεζες γίνονται πιο επιφυλακτικές στις χρηματοδοτήσεις τους ενώ οι κερδοσκοπικοί οργανισμοί, που αυτοτροφοδοτούνταν μέσω των εξαγορών, αντιμετωπίζουν ένα επιπλέον πρόβλημα εκτός των επισφαλών στεγαστικών δανείων. Το συνδυασμένο αποτέλεσμα είναι η αναταραχή και η νευρικότητα στα χρηματιστήρια.

Στο σημείο αυτό παρενέβησαν οι κεντρικές τράπεζες - ακριβώς στο ρόλο του κράτους ως συλλογικού καπιταλιστή - μειώνοντας τα επιτόκια δανεισμού των τραπεζών που βρίσκονται σε δύσκολη θέση.

Ο κύριος λόγος ανησυχίας (παρά τις δημόσιες διαψεύσεις με πρόσφατες αυτές της FED) είναι μήπως η κρίση περάσει στην «πραγματική οικονομία» ή για τον μαρξισμό στο παραγωγικό κεφάλαιο. Δηλαδή, μήπως η χρηματοπιστωτική κρίση καταλήξει σε συνολική οικονομική κρίση. Η πιθανότητα αυτή είναι όντως υπαρκτή γιατί - όπως δείχνει η μαρξιστική Πολιτική Οικονομία και αδυνατεί να δει η παρωπιδική οπτική των αστικών Οικονομικών - η κρίση έχει ήδη ξεκινήσει από το παραγωγικό κεφάλαιο καθώς η δυνατότητά του να αντλεί διαρκώς αυξανόμενο ποσοστό και μάζα υπεραξίας παρουσιάζει κόπωση. Συνεπώς η δυνατότητά του να μοιράζεται το ποσοστό και τη μάζα της υπεραξίας με τις ολοένα και αυξανόμενες απαιτήσεις του χρηματικού κεφαλαίου έχει μειωθεί με αποτέλεσμα το δεύτερο να είναι σε επισφαλή θέση. Αυτό όμως βάζει σε επιπλέον κίνδυνο το παραγωγικό κεφάλαιο γιατί κάνει ακόμη πιο δύσκολη την αναγκαία χρηματοδότησή του. Όλα τα παραπάνω οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το παγκόσμιο καπιταλιστικό σύστημα μπαίνει σε μία περίοδο προβλημάτων με μη εύκολα προβλέψιμες συνέπειες.

10. ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ(ΑΝΑΦΕΡΕΙ Ο ΤΟΠΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ)

Ανοικτές στρόφιγγες για στεγαστικά δάνεια

Δεν είναι κλειστές οι στρόφιγγες από τις τράπεζες για στεγαστικά δάνεια προς τους πολίτες. Τούτο ανέφεραν, μιλώντας ενδεικτικά στο «Θ», ο διευθυντής υποκαταστήματος της Εθνικής και συνάδελφός του από μεγάλη ιδιωτική τράπεζα. Η οικοδομή στην Ελλάδα, στο πλαίσιο της ιδιαιτερότητας ή και των στρεβλώσεων που επικρατούν, αποτελεί σε σημαντικό βαθμό «ατμομηχανή» της οικονομίας και σήμερα υποφέρει. Η απροθυμία των πολιτών να προβούν σε αγορές διαμερισμάτων ή σε ανοικοδόμηση οικοπέδων οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στις συνέπειες της κρίσης, που είναι και ψυχολογικές. Σύμφωνα με κατασκευαστή στην Καλαμάτα, που επίσης μίλησε στο «Θ», «η ψυχολογία είναι ένας σημαντικότερος παράγων για να μπορέσει μια οικονομία να βγει από την κρίση και, δυστυχώς, η ελληνική οικονομία δεν έχει και ψυχολογία». Και αυτός, όπως έτερος συνάδελφός του, διαπιστώνουν σημαντική κάμψη στην αγορά διαμερισμάτων.

Όσα πολύ ενδιαφέροντα μας ανέφεραν οι συνομιλητές μας για το θέμα ακολουθούν:

Μειωμένη ζήτηση για στεγαστικά

Γιάννης Παρασκευόπουλος, διευθυντής στο υποκατάστημα πλατείας Βασιλέως Γεωργίου της Εθνικής Τράπεζας στην Καλαμάτα:

«Παρατηρείται μειωμένη ζήτηση σε στεγαστικά δάνεια από το Σεπτέμβριο του 2008, σε σχέση με την ανάλογη περίοδο 2007/08, σε μεγάλο βαθμό ως αποτέλεσμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Η συμπεριφορά αυτή δεν είναι από πλευράς οικονομικών όρων δικαιολογημένη, θεωρώ δε ότι οφείλεται σε ψυχολογικούς λόγους και όχι σε πραγματικούς. Η διαρκής υπόμνηση ότι έρχεται η κρίση, ήρθε η κρίση, αυτό συμβαίνει στην Αμερική, φοβίζει τον κόσμο, ενώ σε μεγάλο βαθμό τα προβλήματα είναι ανόμοια.

Κάτω το euribor

Από πλευράς πραγματικών γεγονότων παραθέτω τα εξής στοιχεία: σχεδόν όλα τα στεγαστικά δάνεια κυμαινομένου επιτοκίου ακολουθούν το επιτόκιο euribor τριμήνου συν το περιθώριο κέρδους της τράπεζας. Η ανώτατη τιμή του euribor τριμήνου τώρα με την κρίση καταγράφηκε στα τέλη του 2008 και ήταν 5,40%, που οδηγούσε σε επιτόκιο δανείου 7,40% συν την εισφορά του Ν. 128/75, που είναι 0,12%.

Σήμερα το euribor τριμήνου έχει πέσει στο 1,95%, οπότε το ανάγουμε στο επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας που είναι 2%. Το περιθώριο κέρδους της τράπεζας, ανάλογα με το ύψος του δανείου, το σκοπό (αγορά,

επισκευή) και την εμπορική αξία του ακινήτου, κυμαίνεται μεταξύ 1,50% και 2,65% συν την εισφορά 0,12%. Η διαφορά είναι πολύ μεγάλη και σαφώς υπέρ του πελάτη.

Δεν αποφεύγουμε να δίνουμε στεγαστικά

Διευθυντής υποκαταστήματος μεγάλης ιδιωτικής τράπεζας:

«Ο κόσμος έχει αποπροσανατολιστεί με τις φήμες περί πτώσεως των τιμών των ακινήτων, αλλά και με όλες τις πληροφορίες περί οικονομικής κρίσης. Ο κόσμος εμφανίζει απροθυμία στο να λάβει στεγαστικά, μια και πολλούς που έχουν κάποια χρήματα στην άκρη και θέλουν ένα στεγαστικό για να συμπληρώσουν, τους δελεάζουν τα υψηλά –σε σχέση με παλιότερα- επιτόκια καταθέσεων. Ούτως ή άλλως, πάντως, η τράπεζα δεν έχει δώσει οδηγίες για να αποφεύγουμε να δίνουμε στεγαστικά δάνεια, ίσα ίσα τα προωθεί. Η τράπεζα μας λέει να βγούμε στην αγορά και να δώσουμε δάνεια. Ο κόσμος, όμως, δείχνει απροθυμία, ίσως γιατί πολλοί άνθρωποι να έχουν ήδη βιώσει την κρίση έντονα ή να φοβούνται».

Μεγάλη πτώση

Κατασκευαστής που δραστηριοποιείται στην Καλαμάτα και εν γένει στη Μεσσηνία, μας είπε πως καταγράφεται «τεράστια πτώση της ζήτησης, που παρατηρείται από το Σεπτέμβριο όταν έφεραν την κρίση στην Ελλάδα τα ΜΜΕ. Η πραγματική κρίση δεν εισήχθη το Σεπτέμβριο του 2008, θεωρώ ότι άρχισε να εμφανίζεται μετά τις γιορτές. Μιλάμε για την κρίση στην πραγματική οικονομία. Υπάρχει κρίση οικονομικής δραστηριότητας, κατ' επέκταση και της οικοδομικής. Η πτώση μετά τις γιορτές Χριστουγέννων και Πρωτοχρονιάς είναι χαρακτηριστική. Εκεί που χτύπαγε το τηλέφωνο 20 φορές την εβδομάδα από ενδιαφερόμενο πελάτη, τα τηλεφωνήματα είναι 1 ή 2.

Δίνουν δάνεια

Έχει περάσει η άποψη ότι οι τράπεζες δε δίνουν στεγαστικά. Ας κάνει ο κόσμος μια έρευνα και θα δει τι συμβαίνει. Αυτό που συμβαίνει είναι ότι όταν ο ενδιαφερόμενος έχει τις προδιαγραφές που πάντα έθετε το τραπεζικό σύστημα, υπάρχουν τράπεζες που κανονικότατα χορηγούν δάνεια».

Μέτρα υπέρβασης

Τι θα μπορούσε να γίνει για να ξεπεραστεί η κρίση; Σύμφωνα με το συνομιλητή μας, «το ελληνικό κράτος θα μπορούσε να απλοποιήσει και επιταχύνει κάποιες διαδικασίες, όπως η ένταξη στον αναπτυξιακό νόμο, δεδομένου ότι η έγκριση των επενδυτικών προτάσεων προχωράει με βήμα χελώνας! Επίσης, πολύ θα τόνωνε την οικοδομική δραστηριότητα η ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών Βέργας, Μαντινείας και Ασπροχώματος, ακόμα και χωρίς την πράξη εφαρμογής, αφού τα “τακτοποιημένα” οικόπεδα –εκτιμάται πως λ.χ. στη Μαντινεία είναι το 30%

του συνόλου- θα χτίζονταν».

Σύμφωνα με άλλον κατασκευαστή, «υπάρχει κάμψη στην αγορά κοντά στους 10 μήνες, πιο πολύ για διαμερίσματα και λιγότερο για ανεγέρσεις οικιών. Τους τελευταίους 2 μήνες είναι πιο έντονη. Παλιά οι τράπεζες έδιναν δάνεια για το 100% της αξίας και τώρα για το 70%. Γίνονται μεγαλύτεροι έλεγχοι από τις τράπεζες. Τώρα ανοίγουν οι στρόφιγγες. Πουλάω περισσότερο μεγαλύτερα και ακριβότερα διαμερίσματα, διότι αυτός που δεν έχει αρνητικά στοιχεία θα το πάρει το δάνειο.

Κανένας δε θα πληρώσει όλο το ποσό με τη μία, και όσοι αγοράζουν μεγάλο διαμέρισμα θα πάρουν ένα τμήμα σε δάνειο».

ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σκοπός της παρούσας εργασίας ήταν η παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της χορήγησης στεγαστικών δανείων στο νομό Μεσσηνίας . Κατόπιν μιας αρκετά διεξοδικής ιστορικής αναδρομής , η οποία κρίθηκε απαραίτητη , παρουσιάστηκε η σημερινή κατάσταση στην οποία έχει περιέλθει αυτή .

Πραγματοποιήθηκε μια παρουσίαση των προϊόντων που διατίθενται , των όρων και της διαδικασίας χρηματοδότησης καθώς και μια περιγραφή της αγοράς τόσο στην Ελλάδα όσο και στη Μεσσηνία.

Στο απόλυτα ανταγωνιστικό πλέον περιβάλλον στον τραπεζικό κλάδο , η στεγαστική πίστη αποτελεί προτεραιότητα αφού είναι η ποιό σημαντική πηγή αύξησης της κερδοφορίας τους. Μετά την έξαρση της στεγαστικής πίστης που παρουσιάστηκε από το 1998, κορυφώθηκε γύρω στο 2004 και έχει παρουσιάσει μια πτώση μετά από τις τελευταίες εξελίξεις από το τέλος του 2008 και έπειτα παρατηρείτε ένας πόλεμος μεταξύ των τραπεζών για την απόκτηση της *μερίδας του λέοντος* στο κομμάτι της στεγαστικής . Ο έντονος ανταγωνισμός είχε ως αποτέλεσμα την κατακόρυφη πτώση των επιτοκίων και τη στροφή του κόσμου στη λήψη δανείων για την αγορά κατοικίας .

Στατιστικά η Ελλάδα βρίσκεται στις πρώτες θέσεις στην Ευρώπη σε ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτων (ποσοστό 60%-70%) , αφού πολλοί Έλληνες έχουν καταφέρει μέσω στεγαστικών δανείων να αποκτήσουν τη δική τους στέγη.

Στο παραπάνω γεγονός συντέλεσαν θετικά η εκπληκτική μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων που έχει παρατηρηθεί έως και το καλοκαίρι του 2008 η άνοδος των ενοικιοστασίων των κατοικιών καθώς και το γεγονός ότι τα ακίνητα παραμένουν *σταθερή αξία* στην επένδυση ενός κεφαλαίου. Το σίγουρο είναι ότι τα στεγαστικά δάνεια βοηθούν τη χώρα στην ανάπτυξη της οικοδομής γενικότερα.

Αυτόματα, οδηγούνται προς την οικονομική ανάπτυξη ένα πλήθος επαγγελματιών που εξαρτώνται από τις οικοδομικές εργασίες γενικότερα με αποτέλεσμα , να δίνονται τονωτικές ενέσεις σε πολλούς τομείς της οικονομίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Internet

www.Google.gr / θάρρος Μεσσηνίας

www.Google.gr στεγαστικά δάνεια

www.Google.gr κρίση στεγαστικών δανείων

Εφημερίδα Ριζοσπάστης

Τραπεζικοί Υπάλληλοι

Εφημερίδα Απογευματινή