

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1. ΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	5
1.1 Ιστορική αναδρομή.....	6
1.2 Σημαντικοί σταθμοί στην ιστορία των χρηματοδοτήσεων.....	12
1.3 Γενικοί κανόνες χρηματοδοτήσεων.....	14
2. Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ.....	18
2.1 Η στεγαστική πίστη στον χώρο της Ευρώπης.....	18
2.2 Η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα.....	21
2.3 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα σε σύγκριση με τις ευρωπαϊκές χώρες.....	31
2.4 Φορείς άσκησης της στεγαστικής πίστης.....	33
3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ.....	44
3.1 Γενικές αρχές στεγαστικών δανείων-Διαδικασίες στεγαστικών δανείων.....	45
3.2 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων.....	55
3.2.α. Μη επιδοτούμενα.....	55
3.2.β. Επιδοτούμενα.....	60
3.2.γ. Ειδικά Δάνεια.....	71
4. ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	74
5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ-ΕΞΟΔΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ .....	79
6. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΛΟΓΩ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ .....	93

6.1 Οικονομική κρίση.....	93
6.2 Αλλαγές στα στεγαστικά δάνεια λόγω οικονομικής κρίσης.....	100
6.3 Ρυθμίσεις στεγαστικών δανείων για την διευκόλυνση των δανειοληπτών.....	102
6.4 Νέα κριτήρια δανειοδότησης λόγω οικονομικής κρίσης.....	107
ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	109
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	110

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια η στεγαστική πίστη γνώρισε πρωτοφανή ανάπτυξη. Ενώ στο παρελθόν η αγορά κατοικίας είχε ως πηγή χρηματοδότησης κατά κύριο λόγο τις αποταμιεύσεις των νοικοκυριών σήμερα το μεγαλύτερο ποσοστό των αγοραπωλησιών ακινήτων χρηματοδοτείται από τραπεζικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα σε παγκόσμιο επίπεδο οι οικονομίες των χωρών δοκιμάζονται από μία χρηματοοικονομική κρίση η οποία έχει την αφετηρία στις Η.Π.Α. Τα αίτια της κρίσης έχουν τη ρίζα τους στην πολιτική της απορύθμισης που ακολουθήθηκε κατά την τελευταία δεκαετία περίπου, καθώς επίσης και στη ραγδαία αύξηση της πιστωτικής επέκτασης τα πρώτα 5 χρόνια μετά το 2000. Κατά συνέπεια η μελέτη της αγοράς ακινήτων και κατ' επέκταση της αγοράς στεγαστικής πίστης αποκτά νέα διάσταση και αυξημένο ενδιαφέρον σε ερευνητικό επίπεδο.

Ωστόσο η αγορά κατοικιών και στεγαστικών δανείων παγκοσμίως αλλά και στην χώρα μας αντλεί κεφάλαια μέσα από τον μηχανισμό ζήτησης, η οποία είναι αυτή που τροφοδοτεί τις εξελίξεις σε κάθε αγορά. Κατά συνέπεια η αναζήτηση των παραγόντων που διαμορφώνουν την ζήτηση για στεγαστικά δάνεια αποκτά ιδιαίτερη σημασία καθώς όπως διαπιστώσαμε μέσα στο 2008 η μεταβολή ενός από τους παράγοντες (τιμές κατοικιών) οδήγησε σε ένα παγκόσμιο πτωτικό χρηματοοικονομικό ντόμινο τις οικονομίες πολλών αναπτυγμένων χωρών.

Στην εργασία θα αναπτύξουμε το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο υπόκεινται η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα. Ειδικότερα στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στον τομέα των χρηματοδοτήσεων στην Ελλάδα γενικότερα, με μία σύντομη αναφορά σε ορισμένους σταθμούς στην ιστορία τους και στους γενικούς κανόνες χρηματοδοτήσεων.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναπτύσσεται η ιστορική εξέλιξη της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα αλλά και στην Ευρώπη από τον 18<sup>ο</sup> αιώνα έως και σήμερα. Επίσης διερευνώνται τα αίτια που οδήγησαν στην έξαρση του στεγαστικού

δανεισμού τα τελευταία χρόνια καθώς επίσης γίνεται μία διεξοδική αναφορά στους φορείς άσκησης της στεγαστικής πίστης.

Στο τρίτο κεφάλαιο θα εξετάσουμε το αντικείμενο της στεγαστικής πίστης αναλύοντας όλες τις μορφές δανείων που διατίθενται σήμερα.

Στο κεφάλαιο τέσσερα παρατίθενται αναλυτικά οι όροι χρηματοδότησης και στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται μία σύντομη αναφορά στη διαδικασία χορήγησης.

Στο κεφάλαιο έξι εξετάζουμε πως επηρέασε η οικονομική κρίση τη στεγαστική πίστη. Τελειώνουμε με τα γενικά συμπεράσματα που καταλήγει η αυτή η μελέτη.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο**

### **ΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η δυναμική ενός χρηματοοικονομικού συστήματος δημιουργεί όπως είναι φυσικό οικονομικές μονάδες που παρουσιάζουν πλεονάσματα ή ελλείμματα χρηματικών διαθέσιμων. 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. Ωστόσο οι χρηματοδοτήσεις παραμένουν ένας ιδιαίτερα νευραλγικός τομέας δεδομένου ότι ένας ανεπιτυχής χειρισμός μπορεί να εκθέσει τα συμφέροντα των τραπεζών.

## 1.1 Ιστορική αναδρομή

Μέχρι και την περίοδο 1924-1930 ο μοναδικός σχεδόν φορέας πίστης στην Ελλάδα ήταν η «Εθνική Τράπεζα», η οποία ιδρύθηκε το 1841 και είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί εμπραγμάτων ασφάλεια πίστεως και την προεξόφληση εμπορικών γραμματίων. Σύμφωνα με τον ιδρυτικό της νόμο υπήρχαν κανόνες που όριζαν ως ανώτατο ποσό χορήγησης δανείου το ½ του υπό εκτίμηση και επί υποθήκη ακινήτου και έθεταν ως ανώτατο επιτόκιο το 10%. Μέχρι τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα λειτούργησαν και άλλες τράπεζες όπως η «Ιονική τράπεζα», η «Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας» και η «Τράπεζα Κρήτης», αλλά με εξαίρεση την τελευταία δεν ασκούσαν τη δραστηριότητα της στεγαστικής πίστης.

Η Τράπεζα Κρήτης ιδρύθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου του 1899 με διάταγμα της τότε Κρητικής κυβέρνησης. Η έδρα της ήταν τα Χανιά και τα κεφάλαια της έφταναν τα 10.000.000 δρχ με το μισό του ποσού καταβλητέο στην ίδρυση της. Της παραχωρήθηκε ακόμα και το δικαίωμα και το αποκλειστικό προνόμιο να εκδίδει χαρτονομίσματα στην Κρήτη και λειτούργησε έως και το 1919 οπότε συγχωνεύθηκε με την Εθνική τράπεζα της Ελλάδος. Τα χαρτονομίσματα της Κρητικής τράπεζας κυκλοφορούσαν έως το 1929 οπότε αντικαταστάθηκαν.

Το χρονικό διάστημα από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα ως τον πρώτο παγκόσμιο πόλεμο ήταν διάστημα προόδου για την ελληνική οικονομία και βελτιώσεως του τραπεζικού συστήματος. Το 1909 καθιερώνεται ο θεσμός του Ταχυδρομικού Ταμειυτηρίου και των Εμπορικών και Βιομηχανικών Επιμελητηρίων και το 1910 ο θεσμός της ναυτικής υποθήκης. Ακολουθούν νομοθετικές ρυθμίσεις για τις συνεταιριστικές οργανώσεις (1915), τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις (1917), τις ανώνυμες εταιρίες (1920) και το Χρηματιστήριο Εμπορευμάτων (1923). Προοίμιο ειδικής τραπεζικής νομοθεσίας αποτελούν οι ρυθμίσεις σχετικά με το τραπεζικό ενέχυρο, την υποθήκη και την σύμβαση τραπεζικής εγγυημένης πιστώσεως.

Την ίδια εποχή τις χρονιές 1904, 1905 και 1907 ιδρύονται αντίστοιχα 3 ακόμη αξιόλογες τράπεζες : η Τράπεζα Ανατολής, η Λαϊκή Τράπεζα και η

Εμπορική Τράπεζα. Το 1916 ιδρύεται και η Τράπεζα Πειραιώς. Με το τέλος του πολέμου και μέχρι το 1924 περίπου αρχίζει νέα φάση επεκτάσεως και αναπτύξεως του τραπεζικού συστήματος, ωστόσο από το 1924 έως το 1927 η ανάπτυξη αυτή δεν θα στηριχτεί σε υγιείς βάσεις καθώς το σημαντικότερο κίνητρο εκείνη την εποχή ήταν η κερδοσκοπία επί του συναλλάγματος, εξαιτίας του έντονου πληθωρισμού. Την περίοδο λοιπόν εκείνη παρατηρήθηκε οργασμός δημιουργίας τραπεζικών ιδρυμάτων. Ανάμεσα τους η Τράπεζα Αττικής που ιδρύθηκε το 1924 και η Τράπεζα Ελληνικής Εμπορικής Πίστεως που προήλθε από συγχώνευση επίσης το 1924.

Στο τέλος το 1927 το ελληνικό τραπεζικό σύστημα αριθμούσε σαράντα πέντε τράπεζας εκ των οποίων:

- I. Η Εθνική Τράπεζα που ασκούσε το εκδοτικό λειτουργήμα και παράλληλα όλες τις δραστηριότητες μιας εμπορικής τράπεζας.
- II. Τριάντα επτά εμπορικές ή γενικές τράπεζες εκ των οποίων οι πέντε ξένες.
- III. Τρεις τράπεζες στεγαστικής πίστης, από τις οποίες μία αξιόλογη η Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος, που είχε τότε μόλις ιδρυθεί με απόσπαση του σχετικού κλάδου από την Εθνική Τράπεζα και δύο μικρές με περιορισμένη δυνατότητα ( Τράπεζα Ιδιοκτησίας Πειραιώς και Τράπεζα Ιδιοκτησίας).
- IV. Δύο μικρές τράπεζες αγροτικής πίστεως με περιορισμένη δραστηριότητα.
- V. Το ταχυδρομικό Ταμειντήριο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Το 1928 ιδρύεται η Τράπεζα της Ελλάδος, μετά από σχετικές υποδείξεις της Κοινωνίας των Εθνών, της οποίας ζητήθηκε η συμπαράσταση για την οικονομική ανόρθωση της χώρας. Το εκδοτικό προνόμιο πλέον πέρασε στα χέρια της. Παράλληλα το 1930 ιδρύεται η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος με κύρια δραστηριότητα της την αγροτική πίστη.

Η Κτηματική Τράπεζα ήταν κατεξοχήν φορέας χορήγησης στεγαστικών δανείων τα οποία μέχρι και το 1928 χορηγούσε λίρες Αγγλίας με επιτόκιο χορηγήσεων το οποίο κυμαινόταν στο 10%. Ωστόσο την περίοδο 1929-1931 επήλθε παγκόσμια οικονομική κρίση. Οι χορηγήσεις δανείων γενικότερα περιορίστηκαν στο ελάχιστο ενώ είχαν αυξηθεί δραματικά οι καθυστερήσεις. Και

ενώ το 1937 αρχίζει η αναθέρμανση γενικότερα της οικονομικής δραστηριότητας το 1939 ξεσπάει ο πόλεμος και επήλθε η ολοκληρωτική καταστροφή της χώρας. Με το τέλος του πολέμου δημιουργήθηκε η ανάγκη ανοικοδόμησης της χώρας και κατόπιν συμφωνίας με το κράτος η κτηματική τράπεζα χορηγούσε άτοκα 20ετή δάνεια με ετήσιες δόσεις.

Την μεταπολεμική περίοδο η πιστοδότηση της κατοικίας ήταν απόλυτα ελεγχόμενη και πρακτικά απαγορευμένη. Χαρακτηριστικά το 1947 αφορούσε μόλις το 1,2% (19 εκ. δραχμές) των συνολικών πιστώσεων.

Η πενιχρή τραπεζική χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας συνεχίστηκε μέχρι και το 1967, καθώς επικρατούσε η άποψη ότι η κατασκευή κατοικιών είναι αντιπαραγωγική επένδυση και παρεμποδίζει τις υπόλοιπες επενδύσεις. Το 1956 η πιστοδότηση της κατοικίας ανήλθε στο 3,2% (467 εκ. δραχμές) των συνολικών πιστώσεων, ενώ το 1966 στο 6,13% (4.213 εκ. δραχμές).

Το 1967 οι φορείς της οικονομικής πολιτικής επί δικτατορίας εφάρμοσαν επεκτατική πολιτική και η προσπάθεια αυτή ενίσχυσης της οικονομικής δραστηριότητας εκδηλώθηκε και με ευρεία πιστοδότηση του οικοδομικού τομέα. Δύο αποφασιστικά μέτρα οδήγησαν στην άνοδο των πιστώσεων για αγορά κατοικιών:

- Αυξήθηκε το ύψος των στεγαστικών δανείων που μπορούσε να πάρει ο κάθε δανειολήπτης.
- Δόθηκε για πρώτη φορά η άδεια στις τράπεζες να δανειοδοτούν με μεσοπρόθεσμα δάνεια οικοδομικές επιχειρήσεις για την κατασκευή πολυκατοικιών.

Παράλληλα διευρύνθηκαν τα προγράμματα μακροπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων των ειδικών πιστωτικών οργανισμών, δηλαδή της Αγροτικής Τραπέζης, της ΕΤΒΑ, του Ταχυδρομικού Ταμειυτηρίου, της Κτηματικής Τραπέζης και του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων.

Χαρακτηριστικά η τραπεζική χρηματοδότηση για κατοικίες το 1967 αυξήθηκε κατά 42,7% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά ενώ το 1968 αυξήθηκε κατά 62%. Στην συνέχεια και μέχρι το 1974 αυξανόταν με φθίνοντα όμως ρυθμό (4% το 1974 σε σχέση με το 1973). Κυριότερη αιτία του πτωτικού



αυτού ρυθμού ανόδου ήταν οι πληθωριστικές πιέσεις και η άνοδος των επιτοκίων που αντιμετώπισε η χώρα μετά το 1970.

Μετά το 1974, παρά το γεγονός ότι εφαρμόστηκαν και πάλι μέτρα επεκτατικής πολιτικής ο ρυθμός αύξησης της στεγαστικής πίστης υπήρξε μικρότερος σε σχέση με άλλους τομείς. Ενώ λοιπών την περίοδο 1975-1979 η οικοδομική δραστηριότητα σημειώνει υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, η ανάπτυξη αυτή χρηματοδοτήθηκε περισσότερο με εξωτραπεζικούς παρά με τραπεζικούς πόρους. Την περίοδο 1980-1986 ο κλάδος της κατασκευής κατοικιών, μετά από τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης που παρουσίασε μέχρι και το 1979 εισήλθε σε μία παρατεταμένη κατάσταση κρίσης. Οι ακαθάριστες επενδύσεις στην κατοικία σε σταθερές τιμές σημείωσαν μείωση ακόμη και σε απόλυτα μεγέθη. Ωστόσο η στεγαστική πίστη κινείται σαφώς με πιο ανοδικούς ρυθμούς. Σε αυτό συνετέλεσαν η υπερεπάρκεια χρηματικών κεφαλαίων και η χαμηλή σχετικά απορροφητικότητά τους από τους άλλους κλάδους της οικονομίας, καθώς και η θεσμοθέτηση ευνοϊκότερων όρων δανεισμού όσον αφορά το επιτόκιο και το διάστημα αποπληρωμής. Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η πιστωτική επέκταση προς την κατοικία από το 1948 έως το 2008:

**Πίνακας: Ποσοστό οικισμού στη Συνολική Τραπεζική Χρηματοδότηση**

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ
1948	1.877	25	1.33%
1949	3.120	35	1.12%
1950	4.633	55	1.19%
1951	6.400	105	1.64%
1952	6.491	134	2.06%
1953	8.365	140	1.67%
1954	10.595	338	3.19%
1955	11.631	408	3.51%
1956	14.688	467	3.18%
1957	18.916	589	3.11%
1958	22.314	767	3.44%
1959	24.963	1.023	4.10%
1960	29.234	1.348	4.61%
1961	32.635	1.541	4.72%
1962	37.947	1.787	4.71%
1963	45.400	2.086	4.59%
1964	52.632	2.671	5.07%
1965	59.264	3.233	5.46%
1966	68.717	4.213	6.13%
1967	79.434	6.012	7.57%
1968	91.823	9.742	10.61%
1969	111.004	14.040	12.65%
1970	134.390	17.581	13.08%
1971	162.817	21.702	13.33%
1972	199.149	27.454	13.79%
1973	237.725	31.831	13.39%
1974	286.285	33.112	11.57%
1975	353.793	37.008	10.46%
1976	442.317	43.462	9.83%
1978	547.990	53.923	9.84%
1979	664.940	67.835	10.20%
1980	796.630	84.224	10.57%
1981	982.223	101.201	10.30%
1982	1.277.873	126.758	9.92%
1983	1.625.645	174.660	10.74%
1984	1.921.981	213.493	11.11%
1985	2.357.825	258.707	10.97%
1986	3.403.638	306.757	10.75%
1987	3.862.720	352.582	10.36%
1988	4.558.791	393.687	10.19%
1989	5.614.893	462.185	10.14%
1990	5.925.913	615.448	10.96%
1991	6.442.571	701.546	11.84%
1992	7.681.018	777.668	12.07%
1993	7.558.191	866.950	11.29%
1994	8.287.472	929.597	12.30%
1995	10.021.202	1.020.648	12.32%
1996	11.359.584	1.219.006	12.16%
1997	12.852.767	1.554.390	13.68%
1998	14.808.375	1.924.410	14.97%
1999	16.614.451	2.332.287	15.75%
2000	20.920.907	2.927.889	17.62%
2001	74.027.40	3.840.891	18.36%
2002	86.510.50	15.625.20	21.14%
2003	103.819.40	21.224.70	24.53%
2004	123.993.20	26.534.20	25.56%
2005	149.903.20	34.052.20	27.46%
2006	179.452.30	45.419.80	30.30%
2007	215.405.20	57.145.00	31.84%
2008	249.661.10	69.363.30	32.20%
		77.699.90	31.12%

1.Σάντας, Σ., (1992), "Μακροχρόνιες Στατιστικές Σειρές της Ελληνικής Οικονομίας", Αθήνα, Μηνιαίο Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας.

Κατά την περίοδο 1970-1989, για μία εικοσαετία η Κτηματική Τράπεζα ήταν αυτή που είχε την απόλυτη κυριαρχία στο χώρο της στεγαστικής πίστης με ποσοστό 62% κατά μέσο όρο επί της ολικής πιστωτικής επέκτασης προς την κατοικία, ενώ το 1989 έφτασε το 79%. Μετά την δεκαετία του 1990 όμως άρχισε να χάνει συνεχώς μερίδιο αγοράς με τις εμπορικές τράπεζες να μπαίνουν δυναμικά στο παιχνίδι. Το γεγονός αυτό έχει να κάνει με τους γενικότερους περιορισμούς που ίσχυαν στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα και την σταδιακή απελευθέρωση του. Με την εκπνοή του 1993 πολύ λίγοι ήταν οι περιορισμοί που είχαν απομείνει.

Παράλληλα το 1992 ιδρύθηκε η ASPIS BANK η πρώτη ιδιωτική στεγαστική τράπεζα στην Ελλάδα. Από το 1992 και μέχρι τις 03.08.2001, η λειτουργία της τράπεζας διέπεται από τις διατάξεις της νομοθεσίας περί Κτηματικών Τραπεζών. Μετά το 2001 λειτουργεί κανονικά ως εμπορική τράπεζα ασκώντας όλο το φάσμα των τραπεζικών εργασιών. Αυτή ήταν η τελευταία κτηματική τράπεζα που λειτούργησε στην Ελλάδα.

## **1.2 Σημαντικοί σταθμοί στην ιστορία των χρηματοδοτήσεων**

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

**1981:** Με αφορμή την ένταξη της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα έγινε μία 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 τη σειρά της προχώρησε στη θέσπιση γενικών πιστωτικών κανόνων με στόχο την προσαρμογή του συστήματος στους όρους ελεύθερης και ανταγωνιστικής οικονομίας.

**1987:** Καθορίστηκε το πλαίσιο της διαδικασίας πλήρους προσαρμογής του ελληνικού τραπεζικού συστήματος στα δεδομένα των άλλων χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

**1992:** Σύμφωνα με τον νόμο 2076/92 ενσωματώθηκαν στην Εθνική Νομοθεσία οι διατάξεις της Δεύτερης Τραπεζικής Οδηγίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

**1993:** Καταργήθηκαν οι υποχρεωτικές δεσμεύσεις των τραπεζών επί των μεταβολών των καταθέσεων τους για επενδύσεις σε τίτλους του δημοσίου και για τη δανειοδότηση βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Ακόμη καταργήθηκαν και οι τελευταίοι περιορισμοί στις βραχυχρόνιες κινήσεις κεφαλαίων από και προς το εξωτερικό καθώς και οι προληπτικοί συναλλαγματικοί έλεγχοι.

**2009:** Το τραπεζικό σύστημα πλήττεται από την παγκόσμια οικονομική κρίση με αποτέλεσμα το σύνολο των ελληνικών τραπεζών να είναι ζημιογόνο κατά το διάστημα αυτό. Όχι ιδιαίτερα ζημιογόνο, αλλά -κατά πάσα πιθανότητα- τα αποτελέσματα θα είναι αρνητικά.

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

Σήμερα το τραπεζικό σύστημα στην 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 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.

### 1.3 Γενικοί κανόνες χρηματοδοτήσεων

Στα πλαίσια της απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος εκδόθηκε η Πράξη του Διοικητικού της Τραπέζης της Ελλάδος 1955/1991, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκε το πλαίσιο εντός του οποίου οι τράπεζες μπορούν να χρηματοδοτούν τους πελάτες τους. Συγκεκριμένα η πράξη προβλέπει τα εξής:

*«Οι εμπορικές τράπεζες δύνανται να χρηματοδοτούν τις πάσης φύσεως επιχειρήσεις, τους επαγγελματίες, τα νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, ως και ιδιώτες, χωρίς περιορισμούς ή ειδικούς όρους. Από τον κανόνα αυτό εξαιρείται η χρηματοδότηση της βιοτεχνίας, των ΔΕΚΟ, περιπτώσεων που καλύπτονται από την εγγύηση του ελληνικού δημοσίου, ναυτιλιακών γραφείων, χρηματιστηριακών εταιριών, όπου προβλέπονται κατά περίπτωση ειδικές ρυθμίσεις»*

Οι γενικοί κανόνες χρηματοδότησης παρέχουν πλήρη ελευθέρια στις τράπεζες να διενεργούν χρηματοδοτήσεις. Οι αναφερόμενες εξαιρέσεις έχουν στόχο να διαφυλάξουν για λογαριασμό του δημοσίου τη δυνατότητα διενέργειας χρηματοδοτήσεων για συγκεκριμένο σκοπό ή να ελέγχουν την κεφαλαιουχική ενίσχυση διαφόρων επιχειρήσεων, κρίσιμων για την οικονομία.

*«Υπεύθυνες για τις χρηματοδοτήσεις καθίστανται οι τράπεζες, η διενέργεια των οποίων θα πρέπει να είναι πάντα σύμφωνη με τα τραπεζικά κριτήρια χρηματοδότησης»*

Οι τράπεζες είναι υποχρεωμένες να προστατεύουν τα συμφέροντα των μετοχών και των καταθετών τους, και για το λόγο αυτό οι χρηματοδοτήσεις που

διενεργούν, θα πρέπει να εξετάζονται πάντα σύμφωνα με τα τραπεζικά κριτήρια χρηματοδότησης.

*«Σε όλες τις χρηματοδοτήσεις θα πρέπει να συνομολογείται με ευθύνη της τράπεζας, ποινική ρήτρα υπέρ του δημοσίου για την τήρηση από τους χρηματοδοτούμενους των καθορισμένων όρων και προϋποθέσεων που ισχύουν στη συγκεκριμένη κατηγορία.»*

Κάθε χρηματοδοτούμενος θα πρέπει να αποδέχεται εγγράφως και πριν την χορήγηση του δανείου, τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για συγκεκριμένη χρηματοδότηση, ώστε να είναι δυνατή η επιβολή ποινών σε περίπτωση παράβασης τους.

*«Επιτρέπεται η μεταξύ τραπεζών εκχώρηση ή αποδοχή δανείων που έχουν χορηγηθεί σε επιχειρήσεις.»*

Είναι δυνατόν να μεταφερθεί μία σύμβαση χρηματοδότησης από μία τράπεζα σε κάποια άλλη που επιθυμεί ο πελάτης. Κατά την μεταφορά της σύμβασης μεταφέρονται και οι αντίστοιχες εξασφαλίσεις.

*«Επιτρέπεται στα πιστωτικά ιδρύματα να ρυθμίζουν απαιτήσεις τους ληξιπρόθεσμες ή μη»*

Ανήκει στη διακριτική ευχέρεια των τραπεζών να ρυθμίζουν κατά βούληση των τρόπο εξόφλησης των δανείων που χορηγούν.

*«Σε περίπτωση παράβασης των κειμένων διατάξεων, πέρα της κατάπτωσης των σχετικών ποινικών ρητρών, κηρύσσονται οι σχετικές πιστώσεις ληξιπρόθεσμες και σε σοβαρές παραβάσεις, είναι δυνατόν, οι διενεργήσαντες αυτές να στερηθούν περαιτέρω χρηματοδότησης για ορισμένο ή αόριστο χρόνο.»*

Σε περιπτώσεις παραβάσεων των όσων προβλέπονται, οι χρηματοδοτούμενοι αλλά και οι τράπεζες, όταν προκύπτει υπαιτιότητα τους, καλούνται να καταβάλουν χρηματικά πρόστιμα στην Τράπεζα της Ελλάδος. Ο εντοπισμός παραβάσεων γίνεται είτε από ελέγχους που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος είτε μετά από καταγγελία.

*«Πριν από κάθε χρηματοδότηση θα πρέπει να προσκομίζεται απαραίτητα πιστοποιητικό φορολογικής ή ασφαλιστικής ενημερότητας, κατά περίπτωση του χρηματοδοτούμενου»*

Οι χρηματοδοτήσεις χρησιμοποιούνται ως μοχλός πίεσης του επιχειρηματικού κόσμου να είναι συνεπής στις υποχρεώσεις τους προς την εφορία και τους ασφαλιστικούς οργανισμούς.

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός ότι οι χρηματοδοτήσεις αποτελούν για τις τράπεζες πολύ σημαντικό φορέα κερδών. Είναι γνωστό ότι οι τράπεζες εκτός από τις παραδοσιακές εργασίες που προσφέρουν, καταθέσεις και χορηγήσεις, έχουν αναπτύξει και ένα πλέγμα παροχής υπηρεσιών που περιλαμβάνει εισαγωγές, εξαγωγές, κίνηση κεφαλαίων, παράγωγα προϊόντα αγοράς συναλλάγματος και πολλές άλλες εργασίες που συνθέτουν το αντικείμενο μιας σύγχρονης τράπεζας.

Δεδομένου ότι το κοινό σήμερα έχει αυξημένες ανάγκες σε κεφάλαια, η διενέργεια χρηματοδοτήσεων καθίσταται ο κυριότερος μοχλός που επιτρέπει τις τράπεζες να αναπτύσσουν συνεργασία με ολοένα και περισσότερους πελάτες, προσπαθώντας να τους παρέχουν και άλλες υπηρεσίες τους, τις λεγόμενες διαμεσολαβητικές εργασίες.

Σε συνδυασμό με τα παραπάνω, μπορούμε να δούμε ότι οι τράπεζες αποκομίζουν κέρδη από τις χρηματοδοτήσεις άμεσα, από τη διαφορά μεταξύ επιτοκίων χορηγήσεων και καταθέσεων αλλά και έμμεσα από τις προμήθειες διαμεσολάβησης, με μηδενικό κίνδυνο.



Οι χρηματοδοτήσεις απευθύνονται τόσο σε επιχειρήσεις όσο και σε ιδιώτες. Μια πολύ σημαντική μορφή χρηματοδότησης κυρίως προς ιδιώτες, είναι αυτή της Στεγαστικής Πίστης.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο**

### **Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ**

#### **2.1 Η στεγαστική πίστη στον ευρύτερο χώρο της Ευρώπης**

Η επί ακινήτου ιδιοκτησίας στηριζόμενη πίστη ανευρίσκεται στους πρώτους αιώνες της Αναγέννησης. Αρκετά χρόνια μετά η υποθηκική πίστη αρχίζει να ασκείται ως θεσμός στην Ευρώπη και στη συνέχεια εξαπλώνεται σε όλο τον κόσμο, ως αυτοτελής παράγοντας της οργανωμένης πιστωτικής λειτουργίας. Ο πρώτος τραπεζικός φορέας πίστης η «Τράπεζα της Βενετίας» (1157), ιδρύεται στην Ενετική Δημοκρατία. Ακολουθούν η Τράπεζα της Βαρκελώνης (1360) και η Τράπεζα της Γενούης (1407). Μέχρι τότε με την πίστη ασχολούνται τα ιδιωτικά γραφεία τα οποία με την ίδρυση των τραπεζών υπέστησαν ανακατατάξεις.

Μια σειρά οργανωμένων δυναμικών τραπεζικών φορέων της πίστης που εμπνέουν εμπιστοσύνη στον κόσμο, είναι η Τράπεζα του Άμστερνταμ (1609), η Τράπεζα του Αμβούργου (1619), η Τράπεζα της Αγγλίας (1694) και η Τράπεζα της Γαλλίας (18<sup>ος</sup> αιώνας). Αυτοί ήταν οι πρόδρομοι όλων των φορέων της οργανωμένης πίστης του σημερινού κόσμου. Όσον αφορά όμως στην υποθηκική πίστη, υπάρχουν δύο ιστορικά γεγονότα αναφοράς.

Το 1668 η Τράπεζα της Στοκχόλμης, ξεκίνησε πρώτη τον δανεισμό με υποθήκη κτημάτων. Θεωρείται ο πρωτοπόρος οργανισμός στον τομέα της κτηματικής πίστης. Επίσης στην Αυστρία, η Αυστροουγγρική Τράπεζα που λειτούργησε πριν τον 19<sup>ο</sup> αιώνα άσκησε την υποθηκική πίστη.

Έναν αιώνα από την ίδρυση της Τράπεζας της Στοκχόλμης, επήλθαν μεταβολές στο καθεστώς του επί «εμπραγμάτων ασφάλεια δανεισμού» στην Κεντρική Ευρώπη. Επίκεντρο των μεταβολών υπήρξε η Σιλεσία (Αυστρία). Τα αίτια ήταν πολιτικά. Μετά τον επταετή πόλεμο με την Πρωσία η Σιλεσία καταστράφηκε ολοσχερώς. Εγκαταστάθηκαν λοιπόν εκεί πρόσοι έποικοι. Οι γαιοκτήμονες και οι ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής αντιμετώπιζαν τον κίνδυνο

να χάσουν τις περιουσίες τους αφού δεν μπορούσαν να αντεπεξέλθουν στις υποχρεώσεις των δανείων τους. Το πρόβλημα λύθηκε με πρωτοβουλία ενός γερμανού ιδιώτη ονόματος Buering, ο οποίος ενσωμάτωσε τους γαιοκτήμονες και τους ιδιοκτήτες ακινήτων, σε ειδικές συνεταιριστικές οργανώσεις στις οποίες όλοι θα ευθυνόντουσαν το ίδιο για την αποπληρωμή των δανείων επί υποθήκη. Το σχέδιο πέτυχε και το υιοθέτησε και ο βασιλιάς της Πρωσίας Φρειδερίκος και το εφάρμοσε και σε άλλες περιφέρειες της χώρας του. Οι συνεταιριστικές αυτές οργανώσεις ελέγχονταν από τις αρχές και η λειτουργία τους υπέκειτο σε αυστηρούς κανόνες. Έτσι ενισχύθηκε και η εμπιστοσύνη του κοινού σε αυτούς και στα ομόλογα που εκδιδόταν από αυτούς, μέσω των οποίων πραγματοποιούνταν τα χορηγημένα δάνεια επί υποθήκη. Τα δάνεια ήταν μακράς διάρκειας χρεολυτικά και απέβησαν σωστικά για την ιδιοκτησία της Γερμανίας. Εκεί λοιπόν μπορούμε να πούμε ότι για πρώτη φορά οργανώθηκε η αυτοτελής άσκηση της κτηματικής πίστης μέσω των συνεταιριστικών οργανώσεων.

Στη Γαλλία λειτουργούσε ο θεσμός του επί «Εμπράγματο ασφάλεια δανεισμού» όπου ακολουθώντας τις εξελίξεις της Γερμανίας εξυπηρετούσε την υποθηκική πίστη μέσω αμιγών, ως προς την δραστηριότητα, πιστωτικών φορέων εταιρικής σύνθεσης και κερδοσκοπικού χαρακτήρα με κύριο έργο την έκδοση εμπραγμάτως ασφαλισμένων χρηματογράφων, των κτηματικών ομολογιών, μέσω των οποίων οι πιστωτικοί φορείς θα αντλούσαν τα αναγκαία κεφάλαια για τη χορήγηση δανείων επί υποθήκη που ήταν η βασική εργασία των πιστωτικών φορέων.

Στα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα, άρχισαν οι ενέργειες για τη ρύθμιση του συστήματος της υποθηκικής πίστης. Κατόπιν συστάσεως ειδικής ομάδας ατόμων για την ενασχόληση με το εν λόγω θέμα, κατετέθη στο υπουργείο Γεωργίας της Γαλλίας, εξονυχιστική μελέτη για την ίδρυση ειδικού οργανισμού τραπεζικής μορφής για την άσκηση της πίστης. Έτσι με νομοθετικό διάταγμα την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου του 1852 επετράπη η ίδρυση επιχειρήσεων ιδιωτικού δικαίου, με σκοπό την υπό κρατική εποπτεία άσκηση στη Γαλλία, της κτηματικής πίστης. Έτσι ιδρύθηκε η πρώτη τέτοια επιχείρηση με τίτλο «Κτηματική Τράπεζα των Παρισίων». Ακολούθησαν πολλοί μιμητές στην επαρχία και μέσα σε ένα χρόνο πολλές παρόμοιες τράπεζες ιδρύθηκαν. Η τράπεζα μετονομάστηκε σε

«Κτηματική Τράπεζα της Γαλλίας» που ήταν και ο αποκλειστικός και πιο ισχυρός φορέας πίστωσης στη Γαλλία.

Στη Γερμανία που λειτουργούσαν οι συνεταιριστικοί οργανισμοί, άρχισαν ενέργειες για την τελειοποίηση του συστήματος υποθηκικής πίστης, κατά το πρότυπο της Γαλλίας. Έτσι η Τράπεζα «Bayerische Wechselbank», που ιδρύθηκε το 1835, άρχισε να αναπτύσσει δραστηριότητα στον κλάδο της υποθηκικής πίστης και μετονομάστηκε σε «Bayerische Hypotheken und Wechselbank A.G.». Επιπλέον ιδρύθηκε η πρώτη αμιγής υποθηκική τράπεζα στη Φρανκφούρτη, η «Frankfurte Hypotheken Bank A.G.». Ακολούθησαν και άλλοι οργανισμοί ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου στη Γερμανία για την εξυπηρέτηση της υποθηκικής πίστης.

Στις σχετικές νομοθεσίες των δύο αυτών χωρών για την υποθηκική πίστη, αλλά και στις καταστατικές διατάξεις των πιστωτικών οργανισμών, στηρίχθηκε ο Ελληνικός Νόμος 3221/1924 ο οποίος εκδόθηκε ένα χρόνο μετά. Είναι ο νόμος περί «Κτηματικών Τραπεζών», βάσει του οποίου συστήθηκαν και λειτουργούν μέχρι και σήμερα οι τραπεζικοί οργανισμοί που ασκούν την κτηματική πίστη.

Όσον αφορά στην Αγγλία, τον κλάδο της κτηματικής πίστης εξυπηρετούσαν στα τέλη του 18<sup>ου</sup> αιώνα διάφορες οργανώσεις κοινωνικού χαρακτήρα. Η πρώτη συστάθηκε το 1775 στο Birmingham, που ήταν βιομηχανικό κέντρο. Στην αρχική τους μορφή, σκοπός τους ήταν η εξασφάλιση στέγης για τα μέλη της. Στη συνέχεια εξελίχθηκαν στις σημερινές πανίσχυρες οικονομικά, ιδιωτικές, κερδοσκοπικού χαρακτήρα επιχειρήσεις, «Building Societies».

Στις Η.Π. Β.Αμερικής και στον Καναδά στις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα άρχισαν να λειτουργούν παρόμοιες κοινωνικές οργανώσεις. Και εξελίχθηκαν στις σημερινές επιχειρήσεις καταθέσεων και δανεισμού, « Savings and loan Associations».

## 2.2 Η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα

### 19<sup>ος</sup> αιώνας

Η Ελλάδα, μετά την Τουρκοκρατία, προσπάθησε να οργανώσει τη γη της τα κτήματά της. Τις παραμονές τις άφιξης του Καποδίστρια, η Ελλάδα ήταν στα πρόθυρα εμφυλίου και σε κατάσταση 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 τη 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 Σταυρό 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 «Τράπεζας της Ελλάδος», το 1928, είχε το εκδοτικό προνόμιο. Η «Εθνική Τράπεζα», είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί «εμπράγματο ασφάλεια πίστεως» και την προεξόφληση εμπορικών γραμματίων. Σύντομα, γεννήθηκε η ανάγκη δραστηριοποίησής 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  $\frac{1}{2}$  του υπό εκτίμηση και επί υποθήκη ακινήτου και έθεταν ως ανώτατο επιτόκιο, σύμφωνα με την περί «επιτοκίου των επί υποθήκη δανείων διάταξη», το 10%. Διατάξεις του ιδρυτικού νόμου προέβλεπαν τον τρόπο χορήγησης και εξυπηρέτησης των δανείων καθώς και τον τρόπο εκτίμησης των επί υποθήκη ακινήτων. Ταυτόχρονα θεσπίστηκε ο νόμος «περί της ασφάλειας του της υποθήκης δικαιώματος ως προς τα δάνεια της Εθνικής Τραπέζης». Αυτό συνέβη τόσο για την διασφάλιση της τράπεζας, όσο και για την διασφάλιση των δικαιωμάτων κυριότητας των επί υποθήκη ακινήτων. Ο ιδρυτικός νόμος τροποποιήθηκε το 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  $\frac{2}{3}$  στην κτηματική πίστη και το  $\frac{1}{3}$  στις λοιπές εμπορικές εργασίες.

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

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 αυτής της κατάστασης συντέλεσε τη θέσπιση μιας σειράς νομοθετημάτων που παρείχαν τη δυνατότητα απόκτησης νέων κεφαλαίων μέσω της έκδοσης κτηματικών ομολογιών, καθώς και τη μείωση επιτοκίων σε 7%-8%. Η Εθνική Τράπεζα κατάφερε αντιμετωπίζοντας όλα τα προβλήματα να λειτουργήσει ικανοποιητικά ως κτηματική, προεξοφλητική και εκδοτική τράπεζα ως το 1863. Ακολούθησε μία 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 μία 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 υπάρξει κρίση στον τομέα της κτηματικής πίστης. Σημαντική ήταν η μείωση της τάξης του 60% της χορήγησης δανείων, αφού το 1885 μόλις 37,3 εκ. δραχμές. Σαφέστατα ακολούθησαν προσπάθειες αναζωπύρωσης των εργασιών του κλάδου και 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 19<sup>ου</sup> αιώνα η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας συγχωνεύτηκε με την Εθνική Τράπεζα. Τα ο 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.

## 20<sup>ος</sup> αιώνας

Ο 20<sup>ος</sup> αιώνας για την Ελλάδα άρχισε με βελτιωμένες τις εσωτερικές της συνθήκες. Το στεγαστικό πρόβλημα όμως έγινε 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 τω μεταξύ σύστασης της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας.

Κατά το διάστημα 1900-1920 έγιναν πολλές προσπάθειες για την εύρεση μίας καλύτερης λύσης όσον αφορά ην κτηματική πίστη. Θα ήταν ορθότερη η σύσταση ενός ξεχωριστού φορέως για τη λειτουργία της ή η λειτουργία της κτηματικής πίστης με την 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 ποτ θα χρησιμοποιούνταν για την σύσταση της ανεξάρτητης ειδικής τράπεζας ψηφίστηκε τελικά από την κυβέρνηση του Ελευθέριου Βενιζέλου ο νόμος 2413/05.07.1920 «περί υποθηκικών τραπεζών», ο οποίος όμως παρέμεινε ανεφάρμοστος, λόγω ης 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 είχε ως αποτέλεσμα στις πόλεις αυτές να υπάρχει 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 από τις χορηγήσεις που πραγματοποίησε η Εθνική Τράπεζα.

Κατά την περίοδο 1924-1930 συντελείται 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 δραστηριότητά 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 3221/28.08/1924 «νόμος περί κτηματικών τραπεζών», ο οποίος μετά από αλλεπάλληλες τροποποιήσεις, κωδικοποιήθηκε τελικά το 1931 σε ενιαίο κείμενο Ο νόμος 2413/05.07.1920 καταργήθηκε.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό (32210), μπορεί να ασκεί την κτηματική πίστη κάθε ημεδαπή 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 Τράπεζα 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.

Με την έναρξη των εργασιών της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας το επιτόκιο χορηγήσεων ορίστηκε σε 10%. Στο πρώτο έτος λειτουργίας της χορήγησε 520 εκ λίρες Αγγλίας.

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 1963. Από το 1937 και μετά ακολουθεί μία οικονομική έφεση. Οι οικονομικές συνθήκες βελτιώθηκαν σε όλους τους τομείς και στον τομέα της κτηματικής πίστης παρατηρήθηκε αυξητική τάση των χορηγήσεων.

Ακολούθησε ο πόλεμος το 1939. Περιορίστηκαν οι εγκρίσεις και οι χορηγήσεις δανείων, αλλά συνεχίσθηκαν οι χρηματοδοτήσεις κοινωφελών έργων. Όλες οι χορηγήσεις γινόταν 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 επεκράτησε 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 παρέμενε 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 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 και σε κατασκευαστές. Τα επιτόκια αυξήθηκαν κατά δύο μονάδες το 1973, στα πλαίσια των αντιπληθωριστικών μέτρων. Ενώ μέχρι τότε η στεγαστική πίστη είχε προνομακική 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 αιρείται 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 την χρονιά του 1980 η πιστοδότηση 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 πληθωρισμού. 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 υποστηριχθεί ότι την περίοδο αυτή παρατηρείται αύξηση των πραγματικών επιτοκίων της στεγαστικής πιστοδότησης τουλάχιστον για τις περισσότερες κατηγορίες δανείων.

Ταυτόχρονα την περίοδο αυτή τουλάχιστον μέχρι το 1985 είναι δύσκολο να υποστηριχθεί 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 εντείνονται 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.

## 21<sup>ος</sup> αιώνας

Κατά τα τελευταία χρόνια αναμφίβολα επήλθαν πολύ 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 διαφόρων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων από την προτελευταία, στην οποία βρισκόταν 10 χρόνια πριν.
- ❖ 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 σύνολό 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 στο 44% της πρώτης σε μέγεθος χρηματοδότησης μεταποίησης. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου το 1999 ήταν 10%. Σήμερα η στεγαστική πίστη είναι 2,4 φορές μεγαλύτερη από την χρηματοδότηση της μεταποίησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές των κατοικιών μεταξύ το 1997 και του 2004 στην Αττική υπερδιπλασιάστηκαν.

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

- ❖ Η παροχή δανείων για επενδυτικούς σκοπούς βρίσκεται ακόμα 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 μεγαλύτερη ανάπτυξη της στεγαστικής αλλά και στη δημιουργία νέων υποαγορών.

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.

## 2.3 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα σε σύγκριση με τις ευρωπαϊκές χώρες

Ο Στρουσόπουλος Ε. (1994) αναφέρει κάποια χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν την ελληνική αγορά κατοικίας σε σύγκριση με την ευρωπαϊκή:

i) Ο δημόσιος τομέας παροχής κατοικίας έχει ασήμαντο μέγεθος και περιορίζεται αποκλειστικά στην προσφορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας. Αντίθετα στις αναπτυγμένες χώρες ισχύει ο θεσμός της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας (π.χ. Sozialwohnungen στη Γερμανία), όπου κατά κύριο λόγο οι δήμοι παραχωρούν εκτάσεις σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες με σκοπό την κατασκευή διαμερισμάτων και στην συνέχεια την εκμίσθωσή τους σε νοικοκυριά που πληρούν κάποια κοινωνικά κριτήρια με τιμές ενοικίου που υπολείπονται κατά πολύ αυτών που ισχύουν στην αγορά. Όταν τα κοινωνικά αυτά κριτήρια δεν ικανοποιούνται ο δικαιούχος είναι υποχρεωμένος να αποχωρήσει από την κατοικία.

ii) Γενικότερα η κρατική πολιτική κατοικίας εξαντλείται θα λέγαμε σε φορολογικές απαλλαγές και σε επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, ενώ απουσιάζει η θεσμοθετημένη κάλυψη των αδύναμων οικονομικά κατηγοριών του πληθυσμού (άστεγοι, κάτω από τα όρια της φτώχειας).

iii) Το σύστημα στεγαστικού δανεισμού καλύπτει πολύ μικρό, συγκριτικά αριθμό νοικοκυριών και αντίστοιχα μικρό ποσοστό της αξίας των κατοικιών, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα ελάμβανε χώρα τα τελευταία χρόνια χρηματοδοτούμενη σχεδόν αποκλειστικά από Ίδια Κεφάλαια. Το γεγονός αυτό είχε να κάνει με τους διοικητικούς πιστωτικούς περιορισμούς που αντιμετώπιζε το τραπεζικό σύστημα, καθώς και με το υψηλό κόστος των δανείων λόγω υψηλού πληθωρισμού και υψηλών επιτοκίων. Ταυτόχρονα η ύπαρξη στενότητας και στρεβλώσεων στην ελληνική αγορά κεφαλαίων και η έλλειψη υγιούς ανταγωνιστικού περιβάλλοντος συνέβαλε προς αυτή την κατεύθυνση.

iv) Παρά τα ανωτέρω προβλήματα χρηματοδότησης ο ελληνικός τομέας κατοικίας έχει επιδείξει ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς οικοδόμησης νέων κατοικιών και βελτίωσης στεγαστικών συνθηκών, ενώ εμφανίζει σχετικά περιορισμένες κοινωνικές ανισότητες σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι από τα υψηλότερα στην Ευρώπη. Αυτό έχει να κάνει με τα υψηλά ποσοστά αποταμίευσης των νοικοκυριών, με την εισροή κεφαλαίων από Έλληνες εργαζόμενους στο εξωτερικό, με την ιστορικά κληρονομημένη μεγάλη κοινωνική διασπορά της ιδιοκτησίας γης καθώς και με τον καθοριστικό ρόλο που παίζει η οικογένεια στην απόκτηση στέγης και στη μεταβίβαση περιουσίας με γονική παροχή και κληροδότηση, καθώς μεγάλο μέρος των αποταμιεύσεων διοχετεύεται προς αυτό τον σκοπό.

v) Στον τομέα της παραγωγής στέγης η προσφορά νεόδμητων κατοικιών παρέχεται κατά κύριο λόγο από πολύ μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις ή απλούς εργολάβους, ενώ την κατασκευή πολλών κατοικιών επιβλέπουν οι ίδιοι οι τελικοί χρήστες. Σε σχέση δηλαδή με την Ευρώπη η συγκέντρωση κεφαλαίου από μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους και η διοχέτευσή του στην αγορά κατοικίας είναι πολύ περιορισμένη παρά την χρήση σύγχρονων δομικών μεθόδων και υλικών, ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια έχουν κάνει την εμφάνισή τους μεγάλες οργανωμένες εταιρείες Real Estate, οι οποίες αναλαμβάνουν να λειτουργήσουν ως μεσάζοντες ανάμεσα στην προσφορά και την ζήτηση. Ταυτόχρονα η αγορά οικοδομικής εργασίας τα τελευταία χρόνια είναι και αυτή κατακερματισμένη σε

πολλούς μικρούς μάστορες, οι οποίοι μάλιστα εκδίδουν Τιμολόγια Παροχής Υπηρεσιών, χωρίς να προσφέρουν μισθωτή εργασία, λειτουργώντας σε ένα ιδιότυπα αυτόνομο καθεστώς και πολλοί μετεξελίσσονται σε εργολάβους.

Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει και στην είσοδο οικονομικών μεταναστών οι οποίοι προσφέρουν πολλές φορές «αδήλωτη» εργασία.

2.Εμμανουήλ ., Στρουσοπούλου Ε., (1994), "Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο τομέας κατοικίας στην Ελλάδα", ΕΠΟΣ – Διεύθυνση Μελετών και ερευνών, Τμήμα Ερευνών, Αθήνα, Σελ. 15-17.



## 2.4 Φορείς άσκησης της Κτηματικής Πίστης

Οι οργανισμοί που χορηγούν στεγαστικά δάνεια είναι οι εξής:

### 1. Τράπεζα

Η σημερινή εποχή χαρακτηρίζεται από έντονους ρυθμούς ζωής, έλλειψη προσωπικού χρόνου και σαφώς από έντονη επιθυμία για απόκτηση χρήματος.

Οι τράπεζες λοιπόν βασίζονται στην επιθυμία των ανθρώπων για απόκτηση χρήματος (μέσο των δανείων και των πιστωτικών καρτών) στην ανάγκη για την εξασφάλιση της ακεραιότητας του χρήματος τους (υπηρεσίες αποταμίευσης) και τόσων άλλων αναγκών για χρήμα που ολοένα και αυξάνονται.

### Τι ακριβώς όμως είναι τράπεζα;

Ο όρος «τράπεζα» προέρχεται από το επίπλο «τράπεζα», «τραπέζι, κοινά πάγκος, (banco ή banque), πίσω από το οποίο στέκονταν οι «νομισμανταλλάκτες» οι αργυραμοιβοί, για να ασκήσουν το επάγγελμά τους.

Σήμερα με τον όρο τράπεζα γενικά νοείται ένας οργανισμός που μεσολαβεί για τις πιστωτικές συναλλαγές, δέχεται χρήματα από εκείνους που έχουν διαθέσιμα κεφάλαια, και θέλουν να τα τοποθετήσουν, κατά τον πιο ασφαλή τρόπο, παρέχει πιστώσεις σ' εκείνους, που έχουν ανάγκη συμπληρωματικών κεφαλαίων για να ενισχύσουν ή ακόμη, να επεκτείνουν ή να ανανεώσουν την παραγωγική τους εργασία. Ακόμη, σήμερα, στο έργο των τραπεζών εντάσσονται και άλλες εργασίες, άλλες συναφείς με την πιστωτική λειτουργία και άλλες με την εμπορική ή βιομηχανική δραστηριότητα<sup>3</sup>.

Με την Δεύτερη Τραπεζική οδηγία ορίστηκε ότι πιστωτικό ίδρυμα είναι η επιχείρηση της οποίας η δραστηριότητα συνίσταται στο να δέχεται καταθέσεις από το κοινό ή άλλα επιστρεπτέα κεφάλαια και να χορηγεί πιστώσεις για λογαριασμό της. Έτσι ορίστηκε κατά επίσημο τρόπο το τί είναι τράπεζα κάτι που

δε στάθηκε δυνατό να συμφωνήσουν και να δώσουν οι θεωρητικοί και οι νομοθέτες μέχρι σήμερα σε ολόκληρο τον κόσμο<sup>4</sup> .

<sup>3</sup> Βελέντζας Ιωάννης Ε., Τραπεζικό Δίκαιο, Σελ. 284, 624

<sup>4</sup> Τραγάκης Γεώργιος Εμμ., Η Θεσμική Θεμελίωση της Κοινής Τραπεζικής Αγοράς., Σελ. 48

## ΜΕΡΙΔΙΑ ΑΓΟΡΑΣ

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	Δεκ/01	Ιουν/02	Δεκ/02	Ιουν/03	Σεπ/03	Δεκ/03	Μαρ/04	Ιουν/04	Σεπ/04	Δεκ/04
<b>Α Λ Ρ Η Α</b>	1482	2171	3010	3501	3649	3848	4023	4283	4524	4889
<b>EUROBANK</b>	1729	1986	2350	2635	2713	3099	3334	3639	4014	4300
<b>ΕΜΠΟΡΙΚΙ</b>	1466	1714	2015	2264	2402	2619	2792	2994	3182	3392
<b>ΡΕΙΡΑΙΩΣ</b>	828	930	1180	1402	1470	1549	1615	1737	1892	2185
<b>Ε Τ Ε</b>	4543	4971	5645	6141	6476	6912	7291	7791	8306	8854
<b>ΣΥΝΟΛΟ 5 ΜΕΓΑΛΩΝ</b>	10048	11772	14200	15943	16710	18027	19055	20444	21918	23620
<b>ΛΟΙΠΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ</b>	2405	2969	3287	3605	4030	4220	4389	4602	4809	5185
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ</b>	12453	14741	17487	19548	20739	22246	23444	25047	26727	28805
<b>ΕΙΔΙΚΑ Π.Ι.</b>	3199	3453	3738	4158	4305	4532	4693	4967	5058	5247
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	15652	18194	21225	23706	25044	26778	28137	30014	31785	34052

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	Δεκ/01	Ιουν/02	Δεκ/02	Ιουν/03	Σεπ/03	Δεκ/03	Μαρ/04	Ιουν/04	Σεπ/04	Δεκ/04
<b>Α Λ Ρ Η Α</b>	9,5%	11,9%	14,2%	14,8%	14,6%	14,4%	14,3%	14,3%	14,2%	14,4%
<b>EUROBANK</b>	11,0%	10,9%	11,1%	11,1%	10,8%	11,6%	11,8%	12,1%	12,6%	12,6%
<b>ΕΜΠΟΡΙΚΙ</b>	9,4%	9,4%	9,5%	9,6%	9,6%	9,8%	9,9%	10,0%	10,0%	10,0%
<b>ΡΕΙΡΑΙΩΣ</b>	5,3%	5,1%	5,6%	5,9%	5,9%	5,8%	5,7%	5,8%	6,0%	6,4%
<b>Ε Τ Ε</b>	29,0%	27,3%	26,6%	25,9%	25,9%	25,8%	25,9%	26,0%	26,1%	26,0%
<b>ΣΥΝΟΛΟ 5 ΜΕΓΑΛΩΝ</b>	64,2%	64,7%	66,9%	67,3%	66,7%	67,3%	67,7%	68,1%	69,0%	69,4%
<b>ΛΟΙΠΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ</b>	15,4%	16,3%	15,5%	15,2%	16,1%	15,8%	15,6%	15,3%	15,1%	15,2%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ</b>	79,6%	81,0%	82,4%	82,5%	82,8%	83,1%	83,3%	83,5%	84,1%	84,6%
<b>ΕΙΔΙΚΑ Π.Ι.</b>	20,4%	19,0%	17,6%	17,5%	17,2%	16,9%	16,7%	16,5%	15,9%	15,4%

## 2. Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο το 1900 με στόχο την κοινωνική προσφορά και την οικοδόμηση μιας μακράς παράδοσης κύρους και αξιοπιστίας που μέχρι σήμερα συνιστά κύριο χαρακτηριστικό της φυσιογνωμίας του.

Από τις πρώτες δεκαετίες της λειτουργίας του, κατάφερε να απευθυνθεί σε πλατιά στρώματα του εργαζόμενου πληθυσμού, να κερδίσει την εμπιστοσύνη τους και να συγκεντρώσει ένα σημαντικό μέρος της λαϊκής αποταμίευσης.

Πέτυχε να οργανώσει και να εξασφαλίσει τις οικονομίες των απλών ανθρώπων, μετατρέποντας τις σε θεμελιώδη παράγοντα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

Οι λαϊκές καταθέσεις έγιναν στα χέρια του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου Ένα εθνικό Κεφάλαιο που χρησιμοποιήθηκε για να συμβάλλει στην ανάπτυξη της χώρας, να στηρίξει το κράτος και τους πολίτες ακόμα και τις πιο δύσκολες ιστορικές περιόδους.

Βρίσκεται κάτω από τον έλεγχο και την εποπτεία του υπουργείου Μεταφορών και επικοινωνιών. Είναι αυτοτελής δημόσια υπηρεσία με διοικητική και οικονομική αποκέντρωση, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο και έχει δικό του προϋπολογισμό δηλαδή δεν εξαρτάται από τον κρατικό.

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο ως Δημόσια υπηρεσία έχει σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν όλα τα δικαιώματα, τα προνόμια και τις απαλλαγές του κράτους.

Σκοπός του είναι η προσέλευση καταθέσεων ταμιευτηρίου πράγμα το οποίο επιτυγχάνει με την βοήθεια των διάσπαρτων ταχυδρομικών γραφείων. Έτσι θεωρείται πως αποτελεί τον κυριότερο αγωγό προσέλκυσης της λαϊκής αποταμίευσης με την μορφή καταθέσεων που έχουν την εγγύηση του κράτους.

Η αποστολή εξάλλου του ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου είναι η ανάπτυξη του πνεύματος της αποταμίευσης και η αξιοποίηση των καταθέσεων που συγκεντρώνονται σ' αυτό με την διάθεση τους για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας και την εκπλήρωση γενικότερων κοινωφελών σκοπών. Η ολοκλήρωση σε

σημαντικό βαθμό στη διάρκεια του 1993, της διαδικασίας απελευθέρωσης του πιστωτικού συστήματος και των επιτοκίων. Παράλληλα με την άρση όλων των συναλλαγματικών ελέγχων και περιορισμών στις τρέχουσες συναλλαγές και η από 1-7-1994 πλήρης απελευθέρωση της κίνησης κεφαλαίων δημιούργησαν ένα νέο περιβάλλον έντονα ανταγωνιστικό, μέσα στο οποίο πρέπει να δραστηριοποιηθεί το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο. Η δομή και η οργάνωση του όμως σε πρότυπα δημόσιας υπηρεσίας επέδρασαν και εξακολουθούν να επιδρούν ανασταλτικά στην όλη εξέλιξη και ανάπτυξη του. Επιπλέον το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο όπως και οι άλλοι τραπεζικοί οργανισμοί αδυνατεί να εισπράττει το μη εγγυημένο μέρος της απαίτησης ή εισπράττει με μεγάλη καθυστέρηση λόγω της πολυπλοκότητας και βραδύτητας της διαδικασίας που ακολουθείται.

### 3. Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ιδρύθηκε με το Νόμο 1608 του 1919. Αποτελεί αυτόνομο χρηματοπιστωτικό διαχειριστικό οργανισμό (Ν.Π.Δ.Δ.) περιφερειακής ανάπτυξης με δική του Περιουσία, κίνδυνο, πίστη, ο οποίος λειτουργεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών, για την εξυπηρέτηση του Δημοσίου και Συμφέροντος.

#### Σκοποί του είναι:

- Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης με χρηματοπιστωτική και τεχνική υποστήριξη της Τοπικής και Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης και των επιχειρήσεών τους, καθώς και άλλων Νομικών Προσώπων και Οργανισμών Δημόσιου και Ιδιωτικού Δικαίου. Συγκεκριμένα χορηγεί δάνεια:

- σε Ο.Τ.Α. (Οργανισμούς Τοπικής & Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης)
- σε Δ.Ε.Υ.Α. (Δημοτικές Επιχειρήσεις Ύδρευσης-Αποχέτευσης)
- σε άλλες Δημοτικές & Κοινοτικές Επιχειρήσεις εκτός Δ.Ε.Υ.Α.

- Η χορήγηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας σε δημόσιους υπαλλήλους, σε υπαλλήλους των ΝΠΔΔ κλπ καθώς και στους συνταξιούχους των παραπάνω κατηγοριών.

- Η εκτέλεση τραπεζικών εργασιών και η λειτουργία θησαυροφυλακίου για μίσθωση θυρίδων.

- Η αποκλειστική φύλαξη κάθε είδους παρακαταθήκης, χρηματικής ή αυτούσιας (τίτλοι δημοσίου, έντοκα γραμμάτια, τιμαλφή κ.λ.π.)

- Η άσκηση της ταμειακής διαχείρισης των κεφαλαίων των Ο.Τ.Α. των ΝΠΔΔ και των Ειδικών Ταμείων καθώς και η διενέργεια της ταμειακής υπηρεσίας άλλων νομικών προσώπων.

- Η πληρωμή αποζημιώσεων από απαλλοτρίωση ή προσκύρωση ακινήτου.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων που ιδρύθηκε το 1919, είναι αυτόνομος χρηματοπιστωτικός οργανισμός (Ν.Π.Δ.Δ.) την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών, για την εξυπηρέτηση του Δημόσιου και Κοινωνικού συμφέροντος.

Σκοπός της ιδρύσεως του ήταν η αποκλειστική και διαχείριση κάθε είδους παρακαταθήκης.

Ο θεσμός της παρακαταθήκης δημιουργήθηκε από τις ανάγκες της συναλλαγής και αποβλέπει να διασφαλίσει τα δικαιώματα πάνω στην παρακαταθήκη. Πριν το 1919 προβλέπονταν περιπτώσεις στις οποίες ήταν υποχρεωτική ή αναγνωριζόταν σαν τρόπος εξόφλησης χρέους η παρακατάθεση στο Δημόσιο Ταμείο χρηματικών κεφαλαίων ή αξιών. Με αυτό τον τρόπο προστατεύονται τα δικαιώματα και τα συμφέροντα τόσο του παρακαταθέτη όσο και εκείνου υπέρ του οποίου γινόταν η παρακατάθεση.

Διαχρονικά 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 και κυρίως στον τομέα διαχείρισης κεφαλαίων διαφόρων φορέων του Δημοσίου. Από το σύνολο των δραστηριοτήτων του δημιουργήθηκαν τα περιθώρια διάθεσης κεφαλαίων υπό μορφή δανείων και θεσμοθετήθηκαν οι κατηγορίες δανειζόμενων όπως εξελίχθηκαν μέχρι σήμερα για να καλύψουν κοινωνικές ανάγκες που ήταν αναγκαίο και εφικτό.

Η συμβολή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων στην οικονομική ανάπτυξη του τόπου περιλαμβάνει ουσιαστικά τρεις διακριτικές φάσεις συμμετοχής στην αναπτυξιακή προσπάθεια της χώρας.

Η **πρώτη φάση** από την ίδρυσή του (και ειδικότερα από το 1952) μέχρι τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, χαρακτηρίζεται από έναν ιδιαίτερο δυναμισμό στη χορήγηση δανείων για εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας. Ειδικότερα, την περίοδο αυτή δανειοδοτεί έργα ύδρευσης, αποξήρανσης ελών, ηλεκτροφωτισμού κατασκευής λιμένων, οδοποιίας, ανέγερσης δικαστικών μεγάλων, διδακτηρίων,

στρατώνων κλπ..Σημαντικά επίσης ποσά διατέθηκαν πριν από τον πόλεμο για την ασφάλεια της χώρας και ειδικότερα για την αγορά όπλων και την κατασκευή οχυρωματικών έργων.

Η **δεύτερη φάση** από την λήξη του πολέμου και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '80 και παρά όλη τη δυσμενή θέση που βρέθηκε με τον πόλεμο (απώλεια του μεγαλύτερου μέρους του αποθεματικού του κεφαλαίου) χαρακτηρίζεται από προσπάθεια ανασχηματισμού διαθέσιμων κεφαλαίων και επεκτείνει τις αρμοδιότητες του σε νέους τομείς δράσης. Την περίοδο αυτή είναι που αρχίζει να ασκεί την Ταμειακή Υπηρεσία των Δήμων και Κοινοτήτων καθώς και άλλων Νομικών Προσώπων, τη διαχείριση των Νομαρχιακών και άλλων Ταμείων. Η συγκέντρωση σημαντικών διαθέσιμων κεφαλαίων επιτρέπει πλέον στο Ταμείο να χορηγήσει σημαντικά δάνεια, τόσο σε Δημόσιους Υπαλλήλους για τις στεγαστικές τους ανάγκες όσο και στην Τοπική Αυτοδιοίκηση και σε διάφορα άλλα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου για πάσης φύσης έργα κοινής ωφελείας. Το Ταμείο εξελίχθηκε πάλι σ' ένα ισχυρό Ειδικό Πιστωτικό Οργανισμό για την εξυπηρέτηση του Δημοσίου και Κοινωνικού Συμφέροντος.

Η **τελευταία φάση**: (δεκαετίες '80 και '90) χαρακτηρίζεται από την ανάπτυξη των Νέων Θεσμών στο χώρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και το Ταμείο διαδραματίζει στο πλαίσιο αυτό πρωτεύοντα ρόλο. Δανειοδοτεί Δημοτικές και Κοινοτικές Επιχειρήσεις και Αναπτυξιακές Εταιρείες παντός σκοπού και συμβάλλει έτσι με το δικό του τρόπο στην προώθηση της Τοπικής Ανάπτυξης και των τοπικών παραγωγικών πρωτοβουλιών. Συμμετέχει δε το ίδιο σε Αναπτυξιακές εταιρίες (ΕΕΤΑ, ΕΤΑΝΑΜ). Παράλληλα υποστηρίζει τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης καλύπτοντας τους την ίδια συμμετοχή για προγράμματα και επενδύσεις που συγχρηματοδοτούνται από τα Ευρωπαϊκά Ταμεία (ΕΑΠΤΑ I & II, δίκτυα και βιολογικοί καθαρισμοί των ΔΕΥΑ, Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα, Ταμείο Συνοχής κλπ). Την ίδια περίοδο παίρνει πρωτοβουλίες που ενισχύουν τον Ευρωπαϊκό του προσανατολισμό:

- Συνάπτει δάνεια πολλών δισεκατομμυρίων, σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, τα οποία μεταβιβάζει στη συνέχεια σε



Δήμους, Κοινότητες και ΔΕΥΑ, καθώς και σε φορείς που συμμετείχαν στην ανασυγκρότηση της Καλαμάτας μετά τους σεισμούς του 1986 (ΟΕΚ, ΔΕΑΚ, ΑΔΕΚ).

- Αναλαμβάνει την Οικονομική Διαχείριση του 1ου και 2ου Ειδικού Αναπτυξιακού Προγράμματος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΕΑΠΤΑ I & II).

- Αναπτύσσει τις σχέσεις του με την Credit Local de France (Αυτοδιοικητική Πίστη Γαλλίας) δημιουργώντας ένα δίκτυο ανταλλαγής εμπειριών.

- Ενισχύει το χαρτοφυλάκιό του αποκτώντας μετοχές των τραπεζών Ελλάδος, Ιονικής, Εθνικής, Εμπορικής, Αττικής καθώς και άλλων οικονομικών μονάδων των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (Χ.Α.Α.).

#### **4. Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας**

Ο ΟΕΚ υπάγεται στο Υπουργείο Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας. Ο ΟΕΚ είναι ο κύριος φορέας κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αποτελεί το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας αφού οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδιάζει και οικοδομεί ο Οργανισμός σε όλη την Ελληνική επικράτεια αντιπροσωπεύουν το 96% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.

Ο ρόλος του ΟΕΚ στην Ελληνική οικονομία είναι ευρύτερος, αφού μέσω των δανειοδοτικών του προγραμμάτων, κινητοποιούνται ιδιωτικά κεφάλαια, τόσο των δανειοληπτών, που χρησιμοποιούν παράλληλα την ιδιωτική τους αποταμίευση, όσο και των επιχειρημάτων του καταστατικού τομέα, όπου κατευθύνονται οι δανειολήπτες προς αγορά κατοικίας.

Ο ΟΕΚ είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, εποπτευόμενο από τον Υπ. Απασχόλησης και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, συγχρόνως όμως έχει απόλυτη οικονομική αυτονομία, δεδομένου ότι οι πόροι του προέρχονται από τις εισφορές των ιδίων των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0,75% επί των αποδοχών των εργαζομένων που απασχολούν).

Από τα έσοδα του ΟΕΚ το 12% απορροφάτε από τα λειτουργικά έξοδα ενώ όλο το υπόλοιπο κατευθύνεται στις διάφορες μορφές στεγαστικής συνδρομής που παρέχει στους δικαιούχους του.

Ο ΟΕΚ διοικείται από 15μελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτείται από εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων που εισφέρουν υπέρ ΟΕΚ, εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης του Τεχνικού Κόσμου, του εποπτεύοντος Υπ. Απασχόλησης και των ιδίων των εργαζομένων στον ΟΕΚ.

<b>ΠΕΡΙΟΔΟΣ</b>	<b>ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΕΚΤΕ</b>	<b>ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΤΠΔ, ΕΣΤ, ΤΤ, ΙΑ. ΤΡ. ΕΠΕΝΔ</b>	<b>Α/Β</b>
1985	90.979	588.327	15,46%
1986	117.860	706.172	16,69%
1987	153.958	816.944	18,85%
1988	237.833	959.643	24,78%
1989	337.267	1.133.233	29,76%
1990	407.264	932.067	43,69%
1991	457.518	813.412	56,25%
1992	509.127	655.085	77,72%
1993	528.783	737.586	71,69%
1994	557.746	652.802	85,44%
1995	607.695	787.799	77,14%
1996	705.758	907.961	77,73%

Πηγές: 1.Απολογισμός ΕΚΤΕ, Διάφορα Έτη

2.Τράπεζα Ελλάδος

3. Δ/ση Εθνικών Λογαριασμών

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο**

### **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ**

Τα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες έχουν σκοπό να χρηματοδοτήσουν την αγορά, ανέγερση, επισκευή, αποπεράτωση, βελτίωση, συντήρησης 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 εταιρείες, με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων που προορίζονται για κατοικίες ή επαγγελματική στέγη. Εξαιρούνται οι κατασκευαστικές εταιρείες.

### **3.1 Γενικές Αρχές Στεγαστικών Δανείων-Διαδικασίες Στεγαστικών Δανείων**

#### **Ορισμός Στεγαστικού δανείου**

«Στεγαστικό δάνειο» νοείται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου, του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με άλλη ασφάλεια. 5

#### **Γενικά**

Η σύναψη ενός στεγαστικού δανείου αποτελεί σημαντική απόφαση για τον πελάτη καθώς αναλαμβάνει μια μακροχρόνια υποχρέωση απέναντι στον Τραπεζικό Οργανισμό. Ο πελάτης πρέπει να συνειδητοποιήσει την υποχρέωση που αναλαμβάνει, καθώς σε περίπτωση προβλήματος με την αποπληρωμή του δανείου, οι επιπτώσεις που θα έχει σχετίζονται με την περιουσία του. Από την άλλη πλευρά, λόγω της έλλειψης ρευστού στα περισσότερα νοικοκυριά, η σύναψη ενός στεγαστικού δανείου είναι ίσως η μόνη λύση για την αγορά, αποπεράτωση και επισκευή ενός ακινήτου.

Οι βασικές προϋποθέσεις που απαιτούνται από τα Πιστωτικά Ιδρύματα για την σύναψη ενός στεγαστικού δανείου αφορούν την συμμετοχή όλης της οικογένειας στη σύμβαση του δανείου, τη σταθερή εργασία, το ύψος των εισοδημάτων (σε αντιστοιχία με το ύψος του δανείου), την προηγούμενη ομαλή συναλλακτική συμπεριφορά του πελάτη στις υποχρεώσεις του (έλεγχος ΤΕΙΡΕΣΙΑ), ελέγχεται ο υπερδανεισμός, απαιτείται ιδιοκτησία ακινήτου, διαπιστώνεται ο στεγαστικός σκοπός του δανείου και τέλος εξετάζεται η τεχνική και νομική αρτιότητα του ακινήτου που θα προσημειωθεί.

5 Τσούμας Βασίλειος, δάνειο και Χρησιδάνειο, Σελ. 25

## **Δικαιούχοι**

Οι δικαιούχοι των στεγαστικών δανείων είναι:

### **A. Φυσικά πρόσωπα (ιδιώτες)**

- Με ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια, περιλαμβανομένων και των ομογενών κατοίκων εξωτερικού.
- Υπήκοοι κρατών- μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εκτός του διπλωματικού προσωπικού των πρεσβειών ή διπλωματικών αποστολών.
- Υπήκοοι κρατών μη μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχουν συμπληρώσει ζετή συνεχή διαμονή στην Ελλάδα και υποβάλλουν φορολογική δήλωση, εκτός του διπλωματικού προσωπικού των ξένων πρεσβειών ή των διπλωματικών αποστολών.

### **B. Νομικά Πρόσωπα (εταιρίες),**

Ελληνικές, διεθνείς και υπεράκτιες (offshore), των οποίων τα κύρια στοιχεία του ενεργητικού είναι ακίνητα και η δραστηριότητά τους περιορίζεται μόνο στην απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων (δεν χρηματοδοτούνται κατασκευαστικές εταιρίες).

Δανειολήπτης στεγαστικού δανείου μπορεί να είναι ο κύριος ή ο έχων την επικαρπία ή την ψηλή κυριότητα ή ποσοστά εξ' αδιαιρέτου στο χρηματοδοτούμενο ακίνητο.

## Διαδικασίες Στεγαστικών Δανείων

Τα βασικά σημεία που παίζουν ρόλο στην έγκριση ενός στεγαστικού δανείου είναι τα εξής:

1. Οικονομικά στοιχεία του πελάτη
2. Εξασφάλιση Τράπεζας
3. Σκοπός δανείου
4. Αξιολόγηση δανείου

### 1.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα οικονομικά στοιχεία που λαμβάνονται πραγματικά υπόψη από την τράπεζα είναι μόνο των συμβαλλόμενων που πρόκειται να αποπληρώσουν το δάνειο. Αν υπάρχει εγγυητής που είναι εκτός του άμεσου οικογενειακού περιβάλλοντος λαμβάνεται μόνο τυπικά υπόψη. Εφόσον ο πελάτης είναι **μισθωτός** είναι απαραίτητο να προσκομισθούν : φωτοτυπία της αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου, φωτοτυπίες των τελευταίων 3 τελευταίων εκκαθαριστικών σημειωμάτων και τις 3 τελευταίες αποδείξεις μισθοδοσίας. Εφόσον ο πελάτης είναι **ελεύθερος επαγγελματίας**, εκτός από τις φωτοτυπίες των 3 τελευταίων εκκαθαριστικών σημειωμάτων απαιτούνται και τα τελευταία 3 έντυπα Ε3 της επιχείρησης. Αν ο πελάτης **μετέχει σε κάποια εταιρεία** χρειάζονται επίσης και οι 3 τελευταίοι ισολογισμοί.

Είναι πολύ σημαντικό να αναλύονται και να προσκομίζονται δικαιολογητικά για όλες τις πηγές εισοδημάτων που φαίνονται στο εκκαθαριστικό του πελάτη. Σε περίπτωση που φαίνονται τόκοι δανείων στη φορολογική δήλωση ισχύει το ίδιο. Αν υπάρχουν δάνεια από άλλες τράπεζες πρέπει να προσκομισθούν άμεσα τραπεζικές ενημερότητες καθώς είναι απαραίτητες. Σε περίπτωση καθυστέρησης της προσκόμισης είναι πολύ πιθανό να καθυστερήσει και η διαδικασία της έγκρισης.

#### **a) Εισόδημα Δανειολήπτη**

- Πρέπει ο δανειολήπτης να έχει εισόδημα 9000 ευρώ το λιγότερο. Εάν δεν έχει τότε θα χρειαστεί εγγυητής.
- Η μηνιαία δόση στεγαστικού δανείου που αντιστοιχεί ανά δανειολήπτη δεν πρέπει να ξεπερνά το 45% του μηνιαίου καθαρού εισοδήματος του
- Εισοδήματα από αυτοτελώς φορολογούμενα ποσά δεν υπολογίζονται εκτός και αν προκύπτουν από εταιρείες οπότε θα πρέπει να γίνει προσκόμιση του πιο πρόσφατου φορολογικού εντύπου Ε5.

([www.buildings.gr](http://www.buildings.gr))

#### **b) Προσκόμιση Εγγυητή**

Εγγυητής χρειάζεται όταν:

Ο δανειολήπτης έχει καθαρό ετήσιο εισόδημα κάτω των 9000 ευρώ.

1. Η ηλικία του δανειολήπτη είναι μικρότερη των 23 ετών και μεγαλύτερη των 70 ετών στη λήξη του δανείου.
2. Ο δανειολήπτης εργάζεται στον ίδιο εργοδότη λιγότερο από 2 έτη

Χαρακτηριστικά εγγυητή:

1. Συγγενική σχέση με τον δανειολήπτη
2. Ηλικία από 23-70 ετών στη λήξη του δανείου
3. Καθαρό ετήσιο εισόδημα πάνω από 11.000 ευρώ (αυξάνεται αναλόγως με το αιτούμενου ποσού δάνειο)
4. Χωρίς δανειακές επιβαρύνσεις (ειδικά εφόσον το εισόδημα του προσεγγίζει τα 11.000 ευρώ)
5. Είναι επιθυμητό να είναι ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας.



## **2. ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΑΣ (ΚΑΛΥΜΜΑ)**

Η εξασφάλιση της τράπεζας είναι ως επί των πλείστων το ακίνητο που ήδη έχει ο πελάτης ή το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη, είναι αυτή που θα ορίσει ο μηχανικός της τράπεζας κατόπιν αυτοψίας. Το ανώτερο ποσοστό χρηματοδότησης με εξασφάλιση ακίνητο είναι το 80% της εμπορικής του αξίας (L.T.V Loan To Value). Αυτό το υψηλό ποσοστό χρηματοδότησης μπορεί να επιτευχθεί μόνο σε αγορά ή σε αποπεράτωση. Στις άλλες περιπτώσεις κυμαίνεται και εξαρτάται από τον σκοπό του δανείου και τα οικονομικά του πελάτη. Στην περίπτωση που υπάρχει προσημείωση σε 2 ακίνητα του πελάτη τότε το L.T.V μπορεί να αυξηθεί στο 100% της αξίας των ακινήτων.

**Για την εξασφάλιση του δανείου γίνεται:**

- **Προσημείωση υποθήκης ακινήτου ( οικοπέδου, κατοικίας, ή επαγγελματικής στέγης ).**

Πρόκειται για το εμπράγματο δικαίωμα το οποίο εγγράφει το πιστωτικό ίδρυμα επί ορισμένου ακινήτου του δανειολήπτη, για την εξασφάλιση της απαίτησης του. Έτσι, σε περίπτωση μη πληρωμής της οφειλής, το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα έχει το δικαίωμα να προβεί στον εκπλειστηριασμό του ακινήτου και να ικανοποιηθεί προνομιακά από το πλειστηριασμό. Η προσημείωση υποθήκης είναι στην ουσία προεγγραφή υποθήκης και εγγράφεται δυνάμει δικαστικής απόφασης (η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.)<sup>6</sup>

Μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης ο δανειολήπτης παρίσταται αυτοπροσώπως ή μέσω πληρεξουσίου δικηγόρου στο δικαστήριο, μαζί με έναν

δικηγόρο ο οποίος εκπροσωπεί το πιστωτικό ίδρυμα. Ενώπιον του δικαστή συναινεί στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης υπέρ του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, για συγκεκριμένο ποσό και για την εξασφάλιση της συγκεκριμένης απαίτησης.

Δυνάμει της απόφασης αυτής εγγράφεται στη συνέχεια η προσημείωση υποθήκης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο από τον δικηγόρο του πιστωτικού ιδρύματος. Όλη η διαδικασία διενεργείται με έξοδα του δανειολήπτη.

Μετά την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου επαναλαμβάνεται αντίστοιχη διαδικασία ενώπιον του δικαστή, προκειμένου να ανακληθεί η αρχική απόφαση βάσει της οποίας είχε εγγραφεί η προσημείωση. δυνάμει της εκδιδόμενης απόφασης, η οποία μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο, πραγματοποιείται η εξάλειψη της προσημείωσης. Όλη η διαδικασία διενεργείται με έξοδα του δανειολήπτη<sup>7</sup>.

#### **Προκειμένου να αξιολογηθεί το προς σημείωση ακίνητο, ελέγχονται :**

- Η τεχνική του αρτιότητα
- Η Εμπορική του αξία και εμπορευσιμότητα
- Τα βάρη του ακινήτου

Το προσημειωμένο ακίνητο πρέπει να είναι νόμιμο, να μην υφίστανται κατασχέσεις ή διεκδικητικές αγωγές (εάν υπάρχουν απαιτείται η εξάλειψη τους) και να μην βαρύνεται με υποθήκες ή προσημειώσεις οι οποίες προέρχονται από φυσικό πρόσωπο ή άλλο μη χρηματοπιστωτικό φορέα. Εάν υπάρχουν, είναι απαραίτητη η άρση τους και η προσκόμιση των ανάλογων πιστοποιητικών άρσης.

- Το ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η εγγραφή της προσημείωσης γίνεται σε ακίνητο που ανήκει στο δανειζόμενο ή σε τρίτο (μόνο σε φυσικό πρόσωπο), αρκεί όλοι οι ιδιοκτήτες (δανειοδοτούμενου και προσημειωμένου) να συμμετέχουν στο δάνειο ως δανειζόμενοι.

Στην περίπτωση της συγκυριότητας (είτε κατά ποσοστό εξ αδιαίρετου, είτε κατά υψηλή κυριότητα και επικαρπία) είναι απαραίτητη η συμμετοχή όλων των ιδιοκτητών στο δάνειο. Όταν ιδιοκτήτης είναι ανήλικο πρόσωπο, είναι απαραίτητη η προσκόμιση δικαστικής απόφασης, η οποία επιτρέπει την εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο (αφού πρώτα εγκριθεί το δάνειο). Περιπτώσεις χρησικτησίας εξετάζονται κατά περίπτωση.

6 Παπαδόπουλος Δημήτριος Λ., Εισαγωγή στους Χρηματοδοτικούς Οργανισμούς Τίτλους και Αγορές, Σελ. 278-279

7 Ματθαίου Παναγιώτης Ι., Το Εθνικό Κτηματολόγιο, Σελ. 163, 165

## •Έλεγχος της Πιστοληπτική ικανότητα του Δανειζόμενου

Σημαντικός παράγοντας που αποτελεί και εξασφάλιση της Τράπεζας προκειμένου να χορηγήσει ένα στεγαστικό δάνειο είναι η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη. Η Τράπεζα επικεντρώνεται στα:

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ**

- Δηλωμένα εισοδήματα
- Ύπαρξη δυσμενών στοιχείων
- Προσδιορισμός μη δηλωμένων εισοδημάτων

### **• ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

- Διάρκεια συνεχούς απασχόλησης με το ίδιο αντικείμενο
- Σταθερότητα επαγγέλματος

### **• ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

- Ακίνητα
- Καταθέσεις, ομόλογα, μετοχές, αμοιβαία κεφαλαία

### **• ΑΤΟΜΙΚΑ - ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

- Ηλικία
- Μόρφωση
- Οικογενειακή κατάσταση.

Αντί προσημείωσης ακινήτου μπορεί να δεσμευτούν και αξιόγραφα όπως μετοχές, Αμοιβαία Κεφαλαία, κ.τ.λ. Στην περίπτωση αυτή δεν χρειάζεται η προσκόμιση στοιχείων του προς δανειοδότηση ακινήτου και η εκταμίευση γίνεται άμεσα χωρίς κόστος έγγραφης προσημείωσης .Αξίζει να σημειωθεί ότι το cash collateral είναι για την τράπεζα η καλύτερη εξασφάλιση και είναι περισσότερο ελαστική στην αξιολόγηση του αιτήματος δανειοδότησης.

### 3.ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

Η τράπεζα δανειοδοτεί μόνο **φυσικά πρόσωπα για :**

- Αγορά κατοικίας-επαγγελματικής στέγης - οικοπέδου
- Κατασκευή / αποπεράτωση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης.
- Επισκευή κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης.
- Αποπληρωμή δανείου άλλης Τράπεζας.

Δεν είναι δυνατή η χορήγηση στεγαστικού δανείου για ακίνητα που εντάσσονται στις παρακάτω περιπτώσεις :

- Αυθαίρετα Οικόπεδα
- Οικόπεδα και αγροτεμάχια μη άρτια και μη οικοδομήσιμα
- Ακίνητα που στεγάζουν κοινωφελή και ευαγή ιδρύματα

Το ακίνητο που πρόκειται να δανειοδοτηθεί (ακίνητο σκοπού) δεν είναι απαραίτητο να είναι και το ακίνητο της εξασφάλισης. Δεν παύει όμως να απαιτείται οι τίτλοι του να είναι σε νομική τάξη και την ψιλή ή πλήρη κυριότητα του ακινήτου να την έχει ο κυρίως συμβαλλόμενος.

#### 4.ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

Το τμήμα CREDIT της τράπεζας από το οποίο εγκρίνεται ή απορρίπτεται το αίτημα, ακολουθεί το εξής σκεπτικό για τα εισοδήματα του πελάτη σε σχέση με το παρόν δάνειο, αλλά και με τις συνολικές του υποχρεώσεις . Πρέπει το άθροισμα της μηνιαίας δόσης του δανείου μαζί με τις άλλες μηνιαίες υποχρεώσεις ( καταναλωτικά δάνεια, άλλα στεγαστικά , κάρτες) να μην ξεπερνάνε το 45% των μηνιαίων εισοδημάτων. Αυτός λέγεται Δείκτης Εισοδήματος (Δ.Ε)

Σε αυτό το σημείο γίνεται και ο έλεγχος στον ΤΕΙΡΕΣΙΑ, για τυχόν οφειλές ή μη ομαλή αποπληρωμή άλλων υποχρεώσεων . Εάν υπάρξει κάποιο πρόβλημα, το δάνειο μπορεί να απορριφθεί άμεσα ή να ζητηθεί πλήρης και ικανοποιητική αιτιολόγηση των δυσμενών στοιχείων. Εφόσον και μόνο , η τράπεζα καλύπτεται από την αιτιολόγηση τότε το δάνειο μπορεί να προχωρήσει κανονικά. Η αιτιολόγηση περιλαμβάνει την επίσημη απόδειξη εξόφλησης ή βεβαίωση για την ολοσχερή εξόφληση και μη απαίτηση για το συγκεκριμένο χρέος ( με σφραγίδα του φορέα) καθώς και Υ.Δ που να αιτιολογεί ο πελάτης με πειστικό τρόπο , τους λόγους που έγιναν αυτά τα δυσμενή στοιχεία.

Αν δεν υπάρξει κάποιο πρόβλημα με τα παραπάνω τότε η τράπεζα δίνει οικονομική προέγκριση μέσα σε 3 ημέρες για το ποσό του δανείου με προϋποθέσεις . Αυτές οι προϋποθέσεις αφορούν την αξία του ακινήτου καθώς και την νομική παράμετρο . έπειτα γίνεται η προσημείωση επί του ακινήτου στα δικαστήρια με την παρουσία των ιδιοκτητών και κατόπιν η εκταμίευση . Η διαδικασία μέχρι την εκταμίευση διαρκεί περίπου 20 με 25 μέρες έπειτα από την προέγκριση. Σε περίπτωση μη περατωμένου ακινήτου εξασφάλισης τα χρήματα του δανείου δίνονται από την τράπεζα με καταβολές σύμφωνα με την πρόοδο των έργων και κατόπιν αυτοψίας του συμβεβλημένου μηχανικού.

## 3.2 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 ειδικά δάνεια στα οποία ανήκουν τα δάνεια Παλιννοστούτων Ομογενών, τα δάνεια Ελλήνων Τσιγγάνων και τα δάνεια Παθόντων από Φυσικές Καταστροφές.

### 3.2.α 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.

Οι κυριότερες κατηγορίες μη επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων είναι οι εξής:

#### I. **Το τοκοχρεολυτικό δάνειο (interest-and-capital repayment mortgage)**

Σ' αυτή την κατηγορία δανείου ο δανειολήπτης επιστρέφει ένα μέρος του κεφαλαίου που δανείσθηκε στη τράπεζα και πληρώνει τόκο επί του υπολοίπου. Στην αρχή αυτού του δανείου το ποσοστό του τόκου που συμπεριλαμβάνεται στη δόση είναι υψηλό, του δε κεφαλαίου χαμηλό. Με την πάροδο του χρόνου όμως αυτά αντιστρέφονται. Το ύψος της δόσης σε αυτή τη κατηγορία του δανείου παραμένει σταθερό σε όλη τη διάρκεια του. Με την λήξη του δανείου, ο δανειολήπτης έχει αποπληρώσει τους τόκους και αποσβέσει το κεφάλαιο που δανείσθηκε.

## II. Δάνειο με τοκοπληρωμή

Ο δανειολήπτης καταβάλλει σε όλη τη διάρκεια του δανείου μόνο το ποσό που αντιστοιχεί στους τόκους και το κεφάλαιο αποπληρώνεται εξ' ολοκλήρου μαζί με την τελευταία δόση των τόκων στη λήξη. Επίσης δίνεται η δυνατότητα της πρόωρης μερικής ή ολικής αποπληρωμής.

Ο πελάτης μπορεί να επιλέξει αυτή τη μέθοδο αποπληρωμής μόνο σε περίπτωση δανειοδότησης με:

Cash Collateral ( ενεχυρίαση τίτλων)

Εκχώρηση Ασφαλιστηρίου συμβολαίου

## III. Το αντασφαλιστικό δάνειο ή στεγαστικό ζωής (endowment mortgage)

Η μορφή αυτή του δανείου συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του δανείου και της ασφάλισης ζωής, έχει διπλά φορολογικά οφέλη και είναι δημοφιλής σε πολλές χώρες. Στο δάνειο αυτό ο δανειολήπτης πληρώνει στη τράπεζα μόνο τόκους επί του συνόλου του κεφαλαίου, ενώ συνάπτει μία μικτή ασφάλεια ζωής σε ασφαλιστική εταιρεία με κεφάλαιο και διάρκεια ίδια προς τα του δανείου και καταβάλλει τα απαιτούμενα ασφάλιστρα μέχρι την ωρίμανση του δανείου.

Αν συμβεί κάτι στον δανειολήπτη στη διάρκεια της ασφάλισης, η ασφαλιστική εταιρεία πληρώνει στη τράπεζα το κεφάλαιο, αν υπάρχει δε κάποιο υπόλοιπο από την υπεραπόδοση των ασφαλίσεων, το καταβάλλει στους κληρονόμους του δανειολήπτη.

Επίσης όταν λήξει η περίοδος του δανείου, η ασφαλιστική εταιρεία καταβάλλει στην τράπεζα το κεφάλαιο και στον δανειολήπτη τη διαφορά από την υπεραπόδοση των επενδύσεων.

Για την τράπεζα, αυτή η μορφή του δανείου έχει διπλή εξασφάλιση γιατί συνδυάζει τη δέσμευση του ακινήτου με υποθήκη ή προσημείωση, παράλληλα με την κάλυψη της ασφαλιστικής εταιρείας για λογαριασμό του πελάτη.



#### IV. Τα στεγαστικά δάνεια με ρήτρα ξένου νομίσματος

Τα δάνεια αυτά μπορούν να πάρουν οποιαδήποτε μορφή με συνηθέστερη τη μορφή των τοκοχρεολυτικών δανείων.

Σ' αυτή την περίπτωση, ο δανειολήπτης έχει μεν ένα ενδεχόμενα χαμηλότερο επιτόκιο, αλλά αναλαμβάνει τον συναλλαγματικό κίνδυνο του δανείου.

#### V. Τα στεγαστικά δάνεια κεφαλαιοποίησης

Τα δάνεια αυτά έχουν σαν κύριο χαρακτηριστικό τη διευκόλυνση του δανειολήπτη ο οποίος τα πρώτα χρόνια του δανείου μπορεί να πληρώνει λιγότερους τόκους ή χρεολύσιο απ' ότι θα έπρεπε με βάση τα τρέχοντα επιτόκια.

Αυτό επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση και μεταφορά στο μέλλον της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ του ποσού που πληρώνει και αυτού που θα έπρεπε να πληρώνει.

Τα δάνεια κεφαλαιοποίησης εμφανίζονται με δύο κύριες μορφές. Αυτές είναι:

- Τα δάνεια χαμηλής εκκίνησης (low start mortgage)

Στο δάνειο αυτό το επιτόκιο παραμένει χαμηλό τα πρώτα χρόνια της αποπληρωμής και έτσι οι δόσεις είναι μειωμένες στην αρχική περίοδο του δανείου. Αντίστοιχα οι υψηλότερες δόσεις μετατίθενται για αργότερα όταν ο δανειολήπτης θα είναι σε θέση να ανταποκριθεί με μεγαλύτερη άνεση.

- Δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου-σταθερής δόσης (stabilized mortgage)

Στα δάνεια αυτά το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες στην αγορά, σε όλη τη διάρκεια του δανείου, αλλά ο δανειολήπτης για ορισμένα χρόνια ή μέχρι την λήξη του δανείου πληρώνει σταθερή δόση με κάποιο εξ αρχής συμφωνημένο επιτόκιο.

Εάν τα επιτόκια ανέβουν, ο δανειολήπτης χρεώνεται μια διαφορά η οποία τοκίζεται με το εκάστοτε τρέχον επιτόκιο και την οποία καλείται

να επιστρέψει στο τέλος του δανείου. Αντίθετα αν τα επιτόκια μειωθούν, η διαφορά επιστρέφεται στον πελάτη.

- Δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου

Στην πρώτη περίπτωση το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες στην αγορά σε όλη την διάρκεια του δανείου. Τα δάνεια αυτά εξυπηρετούν το δανειολήπτη που επιθυμεί το επιτόκιο του να συμβαδίζει με τις τάσεις της αγοράς. Στη δεύτερη το επιτόκιο παραμένει σταθερό είτε τα πρώτα έτη, είτε για όλη τη διάρκεια ανάλογα με το πρόγραμμα που επιλέγει ο δανειολήπτης.

Τα δάνεια αυτά εξυπηρετούν τον πελάτη που επιθυμεί να εξασφαλίσει σταθερό επιτόκιο για κάποια έτη ή για όλη τη διάρκεια του δανείου.

VI. Τα στεγαστικά δάνεια ευέλικτης αποπληρωμής (select payment mortgage)

Στα δάνεια αυτά δίδεται η δυνατότητα στον δανειολήπτη να επιλέξει το ύψος της τοκοχρεολυτικής δόσης και άλλοτε να καταβάλλει λιγότερα και άλλοτε περισσότερα, πάντα βέβαια μέσα σε κάποια καθορισμένα πλαίσια.

Τα δάνεια αυτά εύκολα μπορούν να λειτουργήσουν όπως τα δάνεια των άλλων κατηγοριών λόγω της ευελιξίας που διαθέτουν.

VII. Τα στεγαστικά / καταναλωτικά δάνεια σταθερού λόγου δανείου προς αξία (equity-release mortgage)

Τα δάνεια αυτά είναι παρόμοια με τα δάνεια ευέλικτης αποπληρωμής και λειτουργούν με βάση τη διατήρηση μίας συγκεκριμένης αναλογίας μεταξύ του κεφαλαίου που εκκρεμεί και της αξίας του ακινήτου.

Την συγκεκριμένη αναλογία αποφασίζει η δανειοδότρια τράπεζα, ανάλογα με τον κίνδυνο που είναι διατεθειμένη να αναλάβει και το ποσό καλή πληροφόρηση έχει για τις τιμές των ακινήτων και τη μελλοντική τους πορεία.

VIII. **Τα στεγαστικά δάνεια συμμετοχικής αξιοποίησης (equity-linked mortgage)**

Τα δάνεια αυτά προϋποθέτουν ότι ο δανειολήπτης θα πουλήσει το ακίνητο και μπορούν να είναι μόνο κοινά τοκοχρεολυτικά δάνεια με πολύ χαμηλό επιτόκιο.

Η δανειοδότρια τράπεζα σε αυτή την περίπτωση, διατηρεί το δικαίωμα επί των εσόδων που θα προκύψουν όταν πουληθεί το ακίνητο. Τα δάνεια αυτά επίσης μπορούν να εμφανιστούν με πολλές παραλλαγές.

IX. **Τα επενδυτικά στεγαστικά δάνεια**

Χαρακτηριστικό αυτών των δανείων που μπορούν να πάρουν πολλές μορφές, είναι ο διαχωρισμός της πληρωμής τόκων (στην τράπεζα) από την αποπληρωμή χρεολυσίων (σε τρίτο φορέα).

Σε αυτή τη περίπτωση τα χρεολύσια δε καταβάλλονται σαν εισφορές συνταξιοδοτικού προγράμματος (pension-linked mortgage) για την αγορά μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων (unit-linked mortgage) ή άλλων επενδύσεων.

Τα δάνεια αυτά έχουν παράλληλα και επενδυτικό ενδιαφέρον.

X. **Στεγαστικά δάνεια ζώνης επιτοκίου**

Τα δάνεια αυτά είναι κυμαινόμενου επιτοκίου και το επιτόκιο μπορεί να κινηθεί μέσα σε κάποια πλαίσια που ορίζονται από ένα ανώτερο και ένα κατώτερο όριο.

Ο δανειζόμενος έχει κάποια προστασία από τις απότομες ή μεγάλες ανόδους των επιτοκίων, ενώ παράλληλα μπορεί να επωφεληθεί από τις πτώσεις επιτοκίων.

[\\_ \(www.e-uniko.gr\)](http://www.e-uniko.gr)

### **3.1.β Επιδοτούμενα**

#### **➤ Επιδοτούμενα από το Ελληνικό δημόσιο**

- Το Ελληνικό Δημόσιο επιδοτεί το επιτόκιο του στεγαστικού δανείου που λαμβάνετε από συγκεκριμένες τράπεζες για αγορά πρώτης κατοικίας.
- Υπάρχουν όροι και προϋποθέσεις που πρέπει κάποιος να πληρεί για να θεωρείται δικαιούχος της επιδότησης.

#### **Προϋποθέσεις**

Δικαιούχοι είναι όλοι οι Έλληνες πολίτες και οι έχοντες την Ελληνική Ιθαγένεια.

Οι δικαιούχοι πρέπει να πληρούν ταυτόχρονα τις εξής προϋποθέσεις:

1. Το δάνειο πρέπει να αφορά την Α' Κατοικία τους: Κάλυψη Στεγαστικής Ανάγκης.
2. Το Εισόδημά τους να μην υπερβαίνει τα προβλεπόμενα όρια εισοδήματος
3. Η Αντικειμενική Αξία του ακινήτου να μην υπερβαίνει τα προβλεπόμενα όρια, ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του ενδιαφερόμενου.

#### **Σκοπός Δανείου**

Ο σκοπός του δανείου θα πρέπει να είναι για:

- α) Αγορά Α' Κατοικίας ή
- β) Κατασκευή / Αποπεράτωση Α' Κατοικίας

**ΔΕΝ** χορηγούνται επιδοτούμενα δάνεια για:

- α) Βελτίωση/Επισκευή/Επέκταση\* Α' Κατοικίας που ήδη υπάρχει
- β) Αγορά Οικοπέδου

γ) Υπερσυμβατικές Εργασίες

δ) Αναχρηματοδότηση/Μεταφορά άλλων επιδοτούμενων δανείων

*\* Επέκταση Α' Κατοικίας επιδοτείται μόνο εάν η υπάρχουσα κατοικία δεν καλύπτει την στεγαστική ανάγκη του δικαιούχου (και εφόσον με την επέκταση καλύπτει).*

### **Κάλυψη Στεγαστικής Ανάγκης**

Η δανειοδότηση θα πρέπει να αφορά την Α' Κατοικία του δικαιούχου. Οι δανειολήπτες θα πρέπει να αποκτούν την πλήρη κυριότητα κατοικίας. Επομένως οι υποψήφιοι δικαιούχοι αλλά και σύζυγοι ή τα ανήλικα τέκνα τους :

α) ΔΕΝ πρέπει να έχουν άλλη κατοικία στο όνομά τους

ή

β) Αν έχουν κάποια άλλη κατοικία να ΜΗΝ καλύπτει τις στεγαστικές τους ανάγκες.

### **Ο δικαιούχος στερείται εντελώς πρώτης κατοικίας όταν:**

α) Έχει ψιλή κυριότητα σε 1 κατοικία και η επικαρπία έχει παραχωρηθεί δια βίου σε τρίτους

β) Είναι ιδιοκτήτης οικοπέδου/ων (οικοδομήσιμων ή μη)

γ) Είναι ιδιοκτήτης κατοικίας σε πόλη με πληθυσμό κάτω των 3.000 κατοίκων

*Όταν ο δικαιούχος στερείται πρώτης κατοικίας τότε δικαιούται επιδοτούμενο δάνειο για απόκτηση Α' Κατοικίας, ανεξαρτήτως m2 κατοικίας.*

**✚ Αν ο δικαιούχος είναι ιδιοκτήτης κατοικίας, δικαιούται επιδότηση όταν έχει:**

- α) Πλήρη Κυριότητα / Επικαρπία σε κατοικία που δεν τον καλύπτει
- β) Πλήρη Κυριότητα/Επικαρπία σε περισσότερες από 1 κατοικίες που αθροιστικά δεν τον καλύπτουν
- γ) Ποσοστά συνιδιοκτησίας σε κατοικία/ες που δεν τον καλύπτει / ουν
- δ) Έχει τη ψιλή κυριότητα σε παραπάνω από 1 κατοικία και η πρόσθετη/ες κατοικία/ες δεν τον καλύπτει/ουν (π.χ. 2 ψιλές κυριότητες και το 2ο ακίνητο δεν καλύπτει. Η 1η ψιλή κυριότητα δεν λαμβάνεται υπόψη).
- ε) Δικαίωμα οίκησης/νομής σε κατοικία/ες που δεν τον καλύπτει/ουν

*Ιδιοκτήτης κατοικίας, που δεν καλύπτει τις στεγαστικές του ανάγκες, μπορεί να πάρει επιδοτούμενο δάνειο μόνο για κατοικία που θα πληρεί τις ανάγκες αυτές (έλεγχος ελαχίστων m2 κατοικίας).*

**✚ Έλεγχος ελάχιστου εμβαδού κατοικίας για ιδιοκτήτη κατοικίας που ΔΕΝ πληρεί τις στεγαστικές του ανάγκες.**

Η στεγαστική ανάγκη καλύπτεται με τα ακόλουθα καθαρά m2 ανά περίπτωση:

<b>ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>	<b>ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ Μ2</b>
Άγαμος	70
Έγγαμος χωρίς παιδιά	70
Έγγαμος με 1 παιδί	90
Έγγαμος με 2 παιδιά	110
Έγγαμος με 3 παιδιά	135
Έγγαμος με 4 παιδιά και πάνω	160

*Δεν προσμετρούνται στην επιφάνεια οι βοηθητικοί χώροι (Αποθήκη/Γκαράζ)*

*που περιγράφονται αυτοτελώς (δηλαδή έχουν % επί του οικοπέδου), ενώ υπολογίζονται όταν δεν περιγράφονται αυτοτελώς.*

### Εισόδημα

Το ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του δικαιούχου ΔΕΝ θα πρέπει να υπερβαίνει συγκεκριμένα όρια ανάλογα με την οικογενειακή του κατάσταση.

<b>ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>	<b>ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΤΗΣΙΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΕΙΣΟΔΕΙΜΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ)</b>
Άγαμος	13.206,16
Έγγαμος χωρίς παιδιά	23.477,62
Έγγαμος με 1 παιδί	28.466,62
Έγγαμος με 2 παιδιά	32.868,26
Έγγαμος με 3 παιδιά	36.977,26
Έγγαμος με 4 παιδιά και πάνω	39.618,49

*Ως εισόδημα λαμβάνεται υπόψη το φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα. Τα αυτοτελώς φορολογητέα ποσά υπολογίζονται μόνο εάν αποτελούν σταθερή πηγή εισοδήματος.*

### Αντικειμενική Αξία

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ΔΕΝ θα πρέπει να υπερβαίνει συγκεκριμένο ποσό ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου.

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΕ ΕΥΡΩ)
Άγαμος	77.769,63
Έγγαμος χωρίς παιδιά	77.769,63
Έγγαμος με 1 παιδί	108.584,01
Έγγαμος με 2 παιδιά	108.584,01
Έγγαμος με 3 παιδιά	129.126,93
Έγγαμος με 4 παιδιά και πάνω	129.126,93

*Στην Α.Α. δεν υπολογίζονται οι βοηθητικοί χώροι (Αποθήκη/Γκαράζ) που περιγράφονται αυτοτελώς (δηλαδή έχουν % επί του οικοπέδου), ενώ προσμετρώνται στην αντίθετη περίπτωση.*

#### **Διευκρινίσεις για Οικογενειακή Κατάσταση Ε.Δ**

α) Στον όρο «παιδιά» λαμβάνονται υπόψη τα άγαμα τέκνα, που δεν έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους ή το 25ο εφόσον σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές, καθώς και τα ανάπηρα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας άνω του 67%.

β) Ο διαζευγμένος/η χωρίς παιδιά υπάγονται στην κατηγορία των αγάμων, ενώ αν υπάρχουν παιδιά, αυτός ο οποίος έχει την επιμέλεια των παιδιών υπάγεται στην κατηγορία του εγγάμου με παιδιά.

γ) Ο χήρος ή η χήρα θα λαμβάνονται υπόψη ως έγγαμοι, με τα ανάλογα παιδιά, εφόσον έχουν, και ως άγαμοι εφόσον δεν έχουν.

δ) Η άγαμη μητέρα λαμβάνεται υπόψη ως έγγαμη.

ε) Ως μέλη οικογένειας για τον υπολογισμό του επιδοτούμενου δανείου δεν υπολογίζονται τα λοιπά προστατευόμενα μέλη (γονείς κλπ.)



## **Καθορισμός Ύψους Επιδοτούμενου Δανείου ΕΔ**

Το ύψος του Επιδοτούμενου Δανείου ΕΔ που μπορεί να πάρει ο δικαιούχος καθορίζεται με βάση:

- α) Την Αντικειμενική Αξία του ακινήτου
- β) Το Ετήσιο Οικογενειακό Εισόδημα του πελάτη

Το μέγιστο ποσό είναι ίσο με το min που προκύπτει από τους 2 παραπάνω υπολογισμούς.

Η επιδότηση παρέχεται για ανώτερη διάρκεια τα 8 χρόνια όταν ο δικαιούχος επιλέγει συνολική διάρκεια δανείου τα 16 έτη κ άνω.

Για διάρκεια μικρότερη των 16 ετών, το διάστημα της επιδότησης του Ελληνικού Δημοσίου είναι ίσο με το μισό της συνολικής διάρκειας του δανείου.

[www.bankadar.gr](http://www.bankadar.gr)

## ➤ **Επιδοτούμενα από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας**

Μια ακόμη κατηγορία επιδοτούμενων δανείων είναι τα Δάνεια 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:

A. Εργάτες ή υπάλληλοι που κατοικούν και εργάζονται στην Ελλάδα, εφόσον είναι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών ΙΚΑ ή υπάλληλοι από ΟΤΕ, ΔΕΚΟ και Τράπεζες, καταβάλλουν εισφορές υπέρ ΟΕΚ και καλύπτουν τις βασικές ασφαλιστικές προϋποθέσεις για στεγαστική συνδρομή από τον ΟΕΚ.

B. Συνταξιούχοι Οργανισμών κύριας ασφάλισης μισθωτών, που έχουν καταβάλλει 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 τις κατηγορίες δικαιούχων επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων από το Ελληνικό Δημόσιο και τον ΟΕΚ.

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ%	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ
Άγαμος	11.000€	47	18
Έγγαμος	11.000€	48	22
Έγγαμος με 1 παιδί	13.000€	54	31
Έγγαμος με 2 παιδιά	15.000€	56	36
Έγγαμος με 3 παιδιά	17.000€	60	40
Έγγαμος με 4 παιδιά	19.000€	56	44

Για κάθε ένα, πλέον των τεσσάρων (4), παιδί το άνω εισόδημα προσαυξάνεται κατά **3.000€** 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 φθάνει μέχρι τα ανώτατα όρια εισοδήματος που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο για επιδότηση, όπως παρακάτω:

<b>ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>	<b>ΕΙΣΟΔΗΜΑ</b>	<b>ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ%</b>	<b>ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ%</b>
<b>Άγαμος</b>	13.206,16€	77.769,63€	42	18
<b>Έγγαμος</b>	23.447,62€	77.769,63€	43	22
<b>Έγγαμος με 1 παιδί</b>	28.466,62€	108.584,01€	44	31
<b>Έγγαμος με 2 παιδιά</b>	32.868,67€	108.584,01€	54	36
<b>Έγγαμος με 3 παιδιά</b>	36.977,26€	129.126,93€	60	40
<b>Έγγαμος με 4 παιδιά</b>	39.618,49€	129.126,93€	56	44

### **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ (μονή επιδότηση)**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια του οικογενειακού εισοδήματος ή της 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 και 30% αυτών. Τα όρια των αντικειμενικών αξιών παραμένουν τα ίδια (βλέπε ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β). Το ποσό δανείου που υπερβαίνει αυτά τα όρια δεν επιδοτείται από τον ΟΕΚ.

<b>ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>	<b>ΕΙΣΟΔΗΜΑ</b>	<b>ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΑΝΩ ΑΠΟ</b>	<b>ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ%</b>
<b>Άγαμος</b>	17.168€	77.769,63€	50
<b>Έγγαμος</b>	30.521€	77.769,63€	50
<b>Έγγαμος με 1 παιδί</b>	37.006,60€	108.584,01€	55
<b>Έγγαμος με 2 παιδιά</b>	42.729,27€	108.584,01€	60
<b>Έγγαμος με 3 παιδιά</b>	48.070,43€	129.126,93€	100
<b>Έγγαμος με 4 παιδιά</b>	51.504,03€	129.126,93€	100

## **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ (μονή επιδότηση)**

Στην 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 την 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 αγοραζόμενου ακινήτου καλύπτει το ποσό του χορηγούμενου δανείου, με ποσοστό επιδότησης κατά κατηγορία, όπως στον παρακάτω πίνακα:

<b>ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>	<b>ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %</b>
<b>Άγαμος</b>	60
<b>Έγγαμος</b>	65
<b>Έγγαμος με 1 παιδί</b>	75
<b>Έγγαμος με 2 παιδιά</b>	80
<b>Έγγαμος με 3 παιδιά</b>	100
<b>Έγγαμος με 4 παιδιά</b>	100

Σε περίπτωση που δικαιούστε διπλής επιδότησης ( ΟΕΚ και ΕΔ) η διάρκεια του δανείου είναι 15 έτη με διάρκεια επιδότησης από τον ΟΕΚ 9 χρόνια και από το ΕΔ τα 7,5 χρόνια και το επιτόκιο του δανείου είναι κυμαινόμενο.

Τα επιδοτούμενα δάνεια, τα επισκευαστικά και τα ειδικά δάνεια παγώνουν. Όσοι έχουν καταθέσει τα χαρτιά τους για να πάρουν δάνειο από τον ΟΕΚ θα τους επιστραφούν οι φάκελοι ενώ δεν πρόκειται να γίνουν δεκτές άλλες αιτήσεις.

([www.oek.gr](http://www.oek.gr)) ([www.insmoney.com](http://www.insmoney.com))

### **3.2.γ Ειδικά δάνεια**

Τα ειδικά δάνεια είναι ειδικές κατηγορίες στεγαστικών δανείων στα οποία οι δικαιούχοι αναγνωρίζονται από αρμόδιους κρατικούς φορείς και δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα των και η φερεγγυότητα τους.

Οι όροι και οι προϋποθέσεις καθορίζονται από τις εκάστοτε υπουργικές αποφάσεις.

#### **❖ Δάνεια προς Παθόντες από Φυσικές Καταστροφές**

Δικαιούχοι αυτών των δανείων είναι φυσικά πρόσωπα ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες κτηρίων που υπέστησαν ζημιές από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες κλπ), οι οποίοι αναγνωρίζονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Τα δάνεια χορηγούνται στους « ψιλούς κυρίους», 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 της δωρεάν 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 στο ελάχιστο το οποίο ορίζεται κάθε φορά στην οικεία Κοινή Υπουργική Απόφαση. Δεν διενεργείται τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα. Η διάρκεια για την οποία χορηγούνται τα συγκεκριμένα δάνεια είναι 15 έτη.

Επιτόκιο ορίζεται από 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 100%.

### ❖ *Δάνεια προς Παλινοστούντες Ομογενείς*

Βάσει 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 την Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Περιφέρειας. Εγγράφεται προσημείωση υποθήκης στο 100% του ποσού του δανείου και χρηματοδοτείται το 100% του οφειλόμενου τιμήματος και διενεργείται 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€, ενώ για τις ζώνες Γ και Δ, στις 60.000,00€, με διάρκεια αποπληρωμής 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 την ζώνη Α , 90% για την ζώνη Β , 80% για την ζώνη Γ και 60% για την ζώνη Δ.



### ❖ *Δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους*

Είναι δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους για την αγορά ή κατασκευή κατοικίας ή 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 για 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. Διενεργείται τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα.

Το ποσό χορήγησης ανέρχεται στις 60.000,00€ 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%.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

### ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

#### 4.α. Ύψος χρηματοδότησης

Το μέγιστο χρηματικό ποσό που μπορείτε να λάβετε στα πλαίσια του στεγαστικού δανείου εξαρτάται από ποικίλους παράγοντες:

- Ο πρώτος δεσμευτικός παράγοντας είναι η εμπορική αξία του ακινήτου. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα χρηματοδοτούν ένα ποσοστό της εκτιμώμενης αξίας του προσημειωμένου ακινήτου. Το ποσοστό αυτό ποικίλει, ανάλογα με την πολιτική του κάθε χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, με μέγιστο το 100%. Ωστόσο με τα νέα δεδομένα που έχουν δημιουργηθεί λόγω οικονομικής κρίσης, το ποσοστό αυτό πλέον σπάνια ξεπερνά το 85%. Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται από συνεργαζόμενη με το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα τεχνική εταιρία ή αρχιτέκτονα ή μηχανικό.
- Ο δεύτερος περιοριστικός παράγοντας είναι το εισόδημα του δανειζόμενου. Η μηνιαία δόση του δανείου δεν πρέπει να υπερβαίνει ένα συγκεκριμένο ποσοστό του καθαρού μηνιαίου εισοδήματος του δανειολήπτη. Ως όριο συνήθως καθορίζεται το 40%, αν και η διαμόρφωση του τελικού ποσού εξαρτάται από την ανάλυση της συνολικής οικονομικής κατάστασης που θα κάνει το πιστωτικό ίδρυμα.

Το χρηματικό ποσό που το πιστωτικό ίδρυμα παρέχει ως δάνειο λέγεται κεφάλαιο. Το κεφάλαιο μαζί με το ποσό που αντιστοιχεί στους τόκους, είναι το

συνολικό ποσό αποπληρωμής του δανείου κατά τη συμφωνηθείσα διάρκεια αποπληρωμής.

#### **4.β. Δόση**

Είναι το ποσό των χρημάτων που θα καταβάλλεται περιοδικά, με τη συχνότητα που προβλέπεται στη δανειακή σύμβαση, προκειμένου να αποπληρωθεί το κεφάλαιο και οι τόκοι του δανείου εντός της προκαθορισμένης διάρκειας αποπληρωμής. Συνήθως οι δόσεις είναι τοκοχρεολυτικές, πράγμα που σημαίνει ότι κάθε δόση περιλαμβάνει μέρος του κεφαλαίου και μέρος των τόκων.

#### **4.γ Αποπληρούμενο Κεφάλαιο**

Είναι το μέρος του οφειλόμενου κεφαλαίου, που αποπληρώνεται με κάθε δόση. Στα περισσότερα τοκοχρεολυτικά δάνεια - που αποτελούν την πλειοψηφία του συνόλου των στεγαστικών δανείων - εφαρμόζεται το Γαλλικό σύστημα απόσβεσης χρέους, σύμφωνα με το οποίο το ποσό κάθε δόσης είναι ίδιο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου (εφόσον το επιτόκιο δεν μεταβάλλεται), όμως διαφοροποιείται η αναλογία κεφαλαίου - τόκων, ως εξής: Κατά τον πρώτο καιρό η δόση αποτελείται στο μεγαλύτερο μέρος της από τόκους και λιγότερο από κεφάλαιο, ενώ όσο πλησιάζουμε προς την εξόφληση του δανείου η δόση αποτελείται κυρίως από κεφάλαιο και λιγότερο από τόκους. Στην περίπτωση που καταβάλλετε επιπλέον ποσό, πέραν της οφειλόμενης δόσης σας, τότε πραγματοποιείτε ισόποση μείωση του οφειλόμενου κεφαλαίου, καλούμενη "Πρόωρη Μερική Εξόφληση" ή "Πρόωρη Μερική Αποπληρωμή". Εάν το επιπλέον ποσό που καταβάλλετε αντιστοιχεί στο σύνολο του οφειλόμενου κεφαλαίου, τότε πραγματοποιείτε Πρόωρη Ολική Εξόφληση ή Αποπληρωμή του δανείου, με την οποία επέρχεται πλήρης εξόφληση της οφειλής σας.

#### **4.δ Η Διάρκεια Αποπληρωμής**

Είναι η χρονική περίοδος που έχει καθοριστεί μέσω της δανειακής σύμβασης για την εξόφληση του κεφαλαίου και των τόκων του δανείου. Η διάρκεια των δανείων καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες. 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. Η Διάρκεια του Δανείου, ανάλογα με το δανειακό πρόγραμμα του πελάτη, μπορεί να είναι μέχρι 40 έτη. Σε κάθε περίπτωση, η αποπληρωμή του δανείου, θα πρέπει να έχει γίνει μέχρι το 75ο έτος του δανειολήπτη.

#### **4.ε. Επιτόκιο δανεισμού**

Το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων ορίζεται σε ετήσια βάση και μπορεί να είναι:

- σταθερό, όταν παραμένει αμετάβλητο καθ'όλη τη διάρκεια του δανείου,
- κυμαινόμενο, όταν υπόκειται σε διακυμάνσεις.
- μικτό, όταν παραμένει σταθερό κατά τη διάρκεια μιας αρχικής περιόδου και μετά μετατρέπεται σε κυμαινόμενο.

Το κυμαινόμενο επιτόκιο αποτελείται από έναν δεδομένο Δείκτη Επιτοκίου και ένα "περιθώριο", το ύψος του οποίου διαμορφώνεται από το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Το Κυμαινόμενο επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διακύμανση του Δείκτη Επιτοκίου, ενώ το περιθώριο παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια αποπληρωμής. Οι πιο συνηθισμένοι Δείκτες Επιτοκίου είναι το

επιτόκιο που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ε.Κ.Τ ) και το Euribor συγκεκριμένης περιόδου (μηνός, 3-μηνών, 6-μηνών και 12-μηνών) που δημοσιεύεται από την Ομοσπονδία Ευρωπαϊκών Τραπεζών σε καθημερινή βάση και αναδημοσιεύεται στον ημερήσιο και περιοδικό τύπο.

Στο προσφερόμενο από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα επιτόκιο προστίθεται η εισφορά του Νόμου 128/1975, που σήμερα ανέρχεται σε ποσοστό 0,12% ετησίως για τα στεγαστικά δάνεια.

#### **4.στ. Περίοδος χάριτος**

##### **➤ Ορισμός περιόδου χάριτος.**

Ως περίοδος χάριτος ορίζεται, το χρονικό διάστημα, μεταξύ της εφάπαξ ή πρώτης εκταμίευσης και της πρώτης καταβολής δόσης για την αποπληρωμή του στεγαστικού δανείου<sup>8</sup>.

##### **➤ Διάρκεια της περιόδου χάριτος.**

Η διάρκεια της περιόδου χάριτος συνυπολογίζεται στη συνολική διάρκεια ισχύος του δανείου και υπολογίζεται από την ημερομηνία της εφάπαξ ή πρώτης εκταμιεύσεως. Η περίοδος χάριτος κυμαίνεται, ανάλογα με τον σκοπό του δανείου, ως κάτωθι:

- Μέχρι 1 έτος

α) για αγορά ετοιμού ή ημιτελούς ακινήτου.

β) για αγορά οικοπέδου στο οποίο δεν θα αναγερθεί ακίνητο.

- Μέχρι 2 έτη

α) για αγορά υπό κατασκευή ακινήτου, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή ακινήτου.

β) για αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση ακινήτου.

γ) για χρηματοδότηση προκατασκευασμένου ακινήτου.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου χάριτος, οι τόκοι, με επιλογή του πελάτη:

- είτε κεφαλαιοποιούνται στη λήξη της περιόδου χάριτος.
- είτε λογίζονται και εξοφλούνται ανά ημερολογιακό τρίμηνο.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο**

### **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ-ΕΞΟΔΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

#### **5.1 Αίτηση – Δικαιολογητικά**

##### **5.1.1 Υποβολή αιτήσεως δανείου**

Αρχικά ο πελάτης επισκέπτεται τον αρμόδιο φορέα από τον οποίο ζητάει να του χορηγηθεί το δάνειο και ενημερώνεται σχετικά με τα στεγαστικά προϊόντα, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα έξοδα, τις ασφαλιστικές καλύψεις και τη διαδικασία χορηγήσεως. Παραλαμβάνει το Πληροφοριακό έντυπο της προσυμβατικής ενημερώσεως. Και υποβάλλεται η αίτηση δανείου μαζί με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την προέγκριση του δανείου.

##### **5.1.2 Δικαιολογητικά**

- Αίτηση πλήρως συμπληρωμένη
- Συμπληρωμένο έντυπο δήλωσης / συγκατάθεσης, για την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και των αρχείων του ΤΕΙΡΕΣΙΑ από όλους τους εμπλεκόμενους στο δάνειο.
- Σε περίπτωση διάστασης ή διαζυγίου, δικαστική απόφαση και έγγραφο από δημαρχείο ή εκκλησία.
- Αποδείξεις πληρωμών υφισταμένων δανείων των 3 τελευταίων συνεχόμενων μηνών.

- Σε περίπτωση αναχρηματοδότησης, φωτοτυπία αποδείξεων των τραπεζικών λογαριασμών που πληρώθηκαν.

➤ **Για υπαλλήλους και συνταξιούχους:**

- φωτοτυπία τελευταίας χρονιάς του Ε1 και εκκαθαριστικό εφορίας
- φωτοτυπία τελευταίας χρονιάς του Ε2 (σε περίπτωση που οι δανειζόμενοι έχουν εισοδήματα από ενοίκια)
- δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9 από το 2005 και έπειτα και υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπήρχαν μεταβολές μετά την υποβολή του στη Δ.Ο.Υ..
- Φωτοτυπία από τις 3 τελευταίες αποδείξεις μισθοδοσίας.
- φωτοτυπία εργασιακής σύμβασης που να αναφέρει το έτος πρόσληψης και τις μηνιαίες αποδοχές..

➤ **Για ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρηματίες:**

- φωτοτυπία των 3ων τελευταίων εκκαθαριστικών εφορίας
- φωτοτυπία των 3ων τελευταίων Ε3, Ε1 (για ελεύθερους επαγγελματίες) & Ε5 (για Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ο.Ε. & Ε.Ε.).
- φωτοτυπία των 2 τελευταίων ισολογισμών (για Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

## **5.2 Έγκριση**

Ο αρμόδιος λειτουργός εξετάζει όλα τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά και επεξεργάζεται το αίτημα σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια αξιολογήσεως.

Ο δανειολήπτης ενημερώνεται για την προέγκριση ή απόρριψη του αιτήματος και σε περίπτωση προεγκρίσεως, για τα επιπλέον απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει για την Εκτίμηση του ακινήτου και τον Νομικό Έλεγχο των τίτλων.



### **5.3 Τεχνικός έλεγχος – Απαραίτητα δικαιολογητικά**

Μετά την προέγκριση του δανείου ο αρμόδιος λειτουργός αποστέλλει στους κατά τόπους συνεργαζόμενους μηχανικούς εντολή για τον κατάλληλο τύπο εκτιμήσεως του ακινήτου μαζί με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την διενέργεια της εκτιμήσεως.

Σε περίπτωση που το χρηματοδοτούμενο ακίνητο είναι διαφορετικό από το προσημειωμένο, τότε εκτίμηση πραγματοποιείται μόνο για το προς προσημείωση ακίνητο.

#### **5.3.1 Απαραίτητα έγγραφα για τη διενέργεια τεχνικού ελέγχου του ακινήτου:**

- Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής.
- Τοπογραφικό διάγραμμα. (δε χρειάζεται για διαμέρισμα σε πολυκατοικία).
- Τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης οικοπέδου με τους όρους δόμησης (δε χρειάζεται για διαμέρισμα σε πολυκατοικία).
- Σχέδια κατοψεων.

Όλα τα παραπάνω επικυρωμένα από την αρμόδια αρχή.

#### **5.3.2 Τεχνικός έλεγχος**

Από τη στιγμή που ο μηχανικός, πάρει στα χέρια του τα παραπάνω έγγραφα, θα πρέπει να προβεί στις παρακάτω ενέργειες που είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση του τεχνικού ελέγχου.

- Διενέργεια αυτοψίας
- Σύνταξη «Εκθεσης Εκτίμησης»
- Συμπλήρωση, κατά περίπτωση, της «Ανάλυσης Προσδιορισμού Αξίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας» ή «Ανάλυσης Προσδιορισμού Αξίας Αυτοτελούς Ιδιοκτησίας»
- Συμπλήρωση «Σημειώματος συμπληρωματικών δικαιολογητικών» σε περίπτωση που είναι αναγκαία και άλλα δικαιολογητικά, προς ενημέρωση του δανειολήπτη προκειμένου να τα προσκομίσει.
- Και τέλος σύνταξη του εντύπου «Εντολή Διενέργειας Αυτοψίας Προόδου Εργασιών»

#### **5.4 Καθορισμός ύψους δανείου.**

Μετά την διενέργεια του τεχνικού ελέγχου και με βάση αυτού, σειρά έχει ο καθορισμός του ύψους δανείου ο οποίος περιλαμβάνει:

##### **5.4.α. Προσδιορισμός ύψους δανείου.**

- έγκριση ποσού ή περιορισμός ποσού λόγω ανεπαρκούς αγοραίας αξίας ή
- απόρριψη λόγω αδυναμίας ταύτισης τίτλων ή άλλης ατέλειας.

##### **5.4.β. Ύψος δανείου:**

- μέχρι το οφειλόμενο υπόλοιπο ή το κόστος των έργων και

- την διασφαλιστική αξία και
- την πιστοληπτική ικανότητα και
- την αντικειμενική αξία, όπου προβλέπεται.

#### **5.4.γ. Ενημέρωση υποψηφίου δανειολήπτη.**

### **5.5 Υπογραφή Δανειακής Σύμβασης.**

Μετά την ενημέρωση του δανειολήπτη, για την έγκριση του δανείου του καθώς και τον καθορισμό του ύψους αυτού, γίνονται οι παρακάτω ενέργειες που αφορούν την υπογραφή της δανειακής σύμβασης:

- Έκδοση της προβλεπόμενης σύμβασης δανείου από τον αρμόδιο φορέα, εις τριπλούν και υπογραφή αυτής από όλους όσους εμπλέκονται στο δάνειο
- Υπογραφή από τους δανειολήπτες υπεύθυνης δήλωσης (εις διπλούν) μη απόκτησης εισοδήματος ή εμπρόθεσμα δηλωθέντων μισθωμάτων για τον χρηματοδοτούμενο ή και υποθηκευμένο ακίνητο. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης μισθωμάτων απαιτείτε προσκόμιση πιστοποιητικού από Δ.Ο.Υ.(Αποστολή συγκεντρωτικής κατάστασης στις Δ.Ο.Υ. δανειοληπτών στο τέλος του μήνα).
- Υπογραφή «πάγιας εντολής».
- Σύνδεση δανείου με καταθετικό λογαριασμό εξυπηρέτησης.

- Αίτηση Ασφάλισης ζωής και έκδοση βεβαίωσης για δανειολήπτες ή και εγγυητές (προαιρετική).

## 5.6 Νομικός έλεγχος.

Από τη στιγμή που ο αρμόδιος δικηγόρος πάρει στα χέρια του τα απαραίτητα δικαιολογητικά, είναι πια έτοιμος να προβεί στην ακόλουθη σειρά ενεργειών, οι οποίες συνθέτουν τον νομικό έλεγχο του στεγαστικού δανείου:

- Έλεγχος τίτλων κυριότητας ακινήτου και σύνταξη σχετικής έκθεσης.
- «Σημείωμα συμπληρωματικών δικαιολογητικών»  
Το σημείωμα αυτό το συντάσσει ο αρμόδιος δικηγόρος στην περίπτωση που το δάνειο αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση και χρειάζεται κάποια επιπλέον δικαιολογητικά έγγραφα. Σκοπός του δε είναι, να ειδοποιηθεί ο πελάτης για αυτά τα έγγραφα προκειμένου, να τα προσκομίσει στον φορέα που παρέχει το στεγαστικό δάνειο, για τη συνέχεια της διαδικασίας χορήγησής του.
- Σύνταξη δικογράφων και μέριμνα του δικηγόρου για την έκδοση απόφασης εγγραφής προσημείωσης.
- Παράσταση στο δικαστήριο και παράδοση της «Αίτησης Εγγραφής Προσημείωσης». Αμέσως μετά την παράσταση στο Πρωτοδικείο ο δικηγόρος, καταθέτει τα δικόγραφα στο υποθηκοφυλακείο ή το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και πραγματοποιεί τον τελικό έλεγχο των τίτλων του ακινήτου. Επίσης, καταθέτει την αίτηση για την έκδοση των πιστοποιητικών.

- Έλεγχος πιστοποιητικών εγγραφής προσημείωσης και βάρους στο Εθνικό Κτηματολόγιο ( στις περιοχές που έχουν ενταχθεί)
- Έκδοση «Βεβαίωσης Εγγραφής Βαρών».

Συντάσσει το παραπάνω έντυπο προκειμένου ύστερα από τον έλεγχο που έχει κάνει να επιβεβαιώσει την ορθότητα της εγγραφής προσημείωσης.

Επισημαίνεται ότι όλα τα πιστοποιητικά δεν είναι απαραίτητα για την εκταμίευση του δανείου αλλά για την πληρότητα του φακέλου του πελάτη και την εξασφάλιση τόσο αυτού όσο και του φορέα που του το χορηγεί.

## **5.7 Έγκριση εκταμίευσης δανείου.**

Μετά την νομική επεξεργασία του δανείου σειρά έχει η εκταμίευση του. Για να εκταμιευθεί όμως το δάνειο θα πρέπει να γίνει ο προβλεπόμενος έλεγχος του φακέλου δανείου ότι πληρεί τις προϋποθέσεις και έχει την ανάλογη εξασφάλιση.

Ο έλεγχος αυτός αφορά:

- Έγκριση εκταμίευσης με βάση:
- «Έκθεση τεχνικού ελέγχου»
- «Έκθεση νομικού ελέγχου»
- Νομότυπη εγγραφή εμπράγματων βαρών ή ενεχυρίαση κινητών αξιών.
- Ασφάλιση έναντι κινδύνων Πυρός – Σεισμού κ.τ.λ.
- Εκκαθάριση δαπανών πελάτη.

- Υπολογισμός αμοιβών συνεργαζόμενων δικηγόρων και μηχανικών.
- Ενημέρωση δανειολήπτη για εκταμίευση.

### **5.8.1 Εκταμίευση δανείου**

Προκειμένου να εκταμιευθεί το δάνειο θα πρέπει να παρίσταται ο δανειολήπτης αυτοπροσώπως και με την ταυτότητα του ή ο αντιπρόσωπός του με το ανάλογο πληρεξούσιο έγγραφο. Κατά την παρουσία του δανειολήπτη γίνεται:

- Ο τελικός έλεγχος προσκόμισης τυχόν ελλείψεων δικαιολογητικών.
- Η συμπλήρωση Δήλωσης Βάρους για το Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Η είσπραξη/ επιστροφή τυχόν υπολοίπων δαπανών βάση τιμολογίου.
- Η υπογραφή ή συμπλήρωση σε περίπτωση μη ύπαρξης της ανάλογης Αίτησης Ασφάλισης Ακινήτου και η έκδοση πιστοποιητικού.
- Η υπογραφή «Απόδειξης είσπραξης δανείου»
- Η παράδοση αντιγράφου δανειακής σύμβασης στο δανειολήπτη.
- Και τελικά η εκταμίευση (και ενεργοποίηση αυτόματα) του δανείου, με πίστωση του συνδεδεμένου λογαριασμού καταθέσεων.

### **5.8.2 Εφάπαξ ή Τμηματική εκταμίευση**

Σε κάθε περίπτωση, είτε εφάπαξ είτε τμηματικής εκταμίευσης, πρέπει να υπάρχει επαρκείς τρέχουσα διασφαλιστική αξία.

### **5.8.2.1 Εφάπαξ εκταμίευση**

Κατά την εφάπαξ εκταμίευση το ποσό του δανείου χορηγείται ολόκληρο και σε μία δόση. Εφάπαξ εκταμίευση έχουμε σε περίπτωση χρηματοδότησης:

- α) αγοράς ετοιμού ακινήτου (αποπληρωμή τιμήματος
- β) αγοράς ετοιμού ακινήτου και παράλληλα επισκευών.
- γ) προσφάτων έργων (τελευταίου 12μήνου).
- δ) έργων προϋπολογισμού μέχρι 100.000 €

### **5.8.2.2 Τμηματική εκταμίευση**

Κατά την τμηματική εκταμίευση το ποσό του δανείου χορηγείται τμηματικά σε δόσεις και σύμφωνα με την πρόοδο εργασιών· η οποία πραγματοποιείται, είτε από τον εργολάβο- κατασκευαστή του υπό κατασκευή ακινήτου( για την αγορά του οποίου έχει πάρει το δάνειο ο δανειολήπτης )ο οποίος βεβαιώνει με πιστοποιητικό την πρόοδο των σταδίων εργασιών, είτε από τον συνεργαζόμενο μηχανικό του φορέα που δίνει το δάνειο, ο οποίος επίσης διενεργεί επανεκτίμηση και πιστοποίηση της προόδου εργασιών. Όπως και να έχει το σύνολο των εκάστοτε εκταμιεύσεων δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 70% της κάθε φοράς εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου. Τμηματική εκταμίευση έχουμε σε περίπτωση χρηματοδότησης:

α) αγοράς υπό κατασκευή ακινήτου.

β) έργων ανέγερσης, επέκτασης κ.τ.λ. πάνω από 100.000 €

Στην τμηματική εκταμίευση το μη εκταμιευθέν ποσό παραμένει διαθέσιμο για 3 έτη. Το ύψος του δανείου υπολογίζεται βάσει της διασφαλιστικής αξίας του ακινήτου και όχι σύμφωνα με το κατασκευαστικό κόστος.

### **5.8.3 Εκταμίευση σε ειδικές περιπτώσεις**

#### **5.8.3.1 Εκταμίευση σε περίπτωση εξαγοράς δανείου από άλλη τράπεζα.**

Στην περίπτωση που η τράπεζα εξαγοράζει δάνειο από άλλη τράπεζα τότε, η διαδικασία χορήγησης παραμένει ίδια, εκτός από κάποια επιπλέον δικαιολογητικά που θα πρέπει να χορηγήσει ο δανειολήπτης (τα οποία είναι



επιστολή της άλλης τράπεζας με αναγραφόμενα τα παρακάτω στοιχεία: αν πρόκειται για Ά κατοικία, αν το δάνειο είναι ενήμερο, την υπόλοιπη διάρκεια του δανείου, το υπόλοιπο του δανείου, τυχόν ποινή προεξοφλήσεως, εξοφλητικοί τόκοι). Η διαφορά είναι στην εκταμίευση και περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- Το δάνειο εκταμιεύεται και εκδίδεται δίγραμμη επιταγή υπέρ της άλλης τράπεζας, η οποία παραδίδεται στην άλλη τράπεζα από υπάλληλο του καταστήματος που εξαγοράζει το δάνειο
- Ο αρμόδιος υπάλληλος του καταστήματος λαμβάνει υπογραφές σε επιστολή στην οποία επιβεβαιώνεται η παραλαβή της επιταγής, η πλήρη εξόφληση του δανείου καθώς και η πρόθεση της άλλης τραπεζής για την συναίνεση στην εξάλειψη της Ά σειράς προσημειώσεως ή υποθήκης.

### **5.8.3.2 Εκταμίευση σε περίπτωση μεταφοράς συμβάσεως στεγαστικού δανείου**

Στην περίπτωση μεταφοράς συμβάσεως στεγαστικού δανείου ακολουθείτε κανονικά η διαδικασία χορήγησης του δανείου μόνο που στο σημείο της υπογραφής της δανειακής σύμβασης εκτός από την δανειακή σύμβαση και τυχόν επιπλέον έγγραφα, υπογράφεται από τους οφειλέτες, τους εγγυητές και τους εκπροσώπους της τραπεζής η Σύμβαση Μεταφοράς Εννόμου Σχέσεως. Η διαφορά στην εκταμίευση είναι:

- Πραγματοποιείται η εκταμίευση του δανείου και εκδίδεται δίγραμμη επιταγή υπέρ της μεταβιβάζουσας τράπεζας, η οποία παραδίδεται από τον υπάλληλο του καταστήματος στην άλλη τράπεζα.
- Συγχρόνως ο υπάλληλος λαμβάνει υπογραφές στη Σύμβαση Μεταφοράς Εννόμου Σχέσεως από τους εκπροσώπους της μεταβιβάζουσας τράπεζας

καθώς και σε επιστολή στην οποία επιβεβαιώνεται η παραλαβή της επιταγής καθώς και η πλήρης εξόφληση του δανείου.

- Ο αρμόδιος λειτουργός αποστέλλει επιστολή στη Νομική Υπηρεσία ή στους κατά τόπους συνεργαζόμενους δικηγόρους ζητώντας την ολοκλήρωση των νομικών διαδικασιών για την εκχώρηση της απαιτήσεως και την συνεκχώρηση του βάρους προς την τράπεζα.
- Ο δανειολήπτης προσκομίζει όλα τα πρωτότυπα έγγραφα που υπάρχουν στον φάκελο του δανείου στη μεταβιβάζουσα τράπεζα (Συμβατικά έγγραφα, τίτλοι ακινήτου, δικόγραφα σχέδια κ.τ.λ.).

## **5.9 Συνολικά έξοδα στεγαστικών δανείων**

### **Κόστος Δόσεων**

Το ποσό κάθε δόσης εξαρτάται από τρεις βασικούς παράγοντες: το συμφωνημένο επιτόκιο, το ποσό του δανείου και την διάρκεια αποπληρωμής. Το συνολικό κόστος των δόσεων, μέχρι την πλήρη αποπληρωμή του δανείου, υπολογίζεται ως το γινόμενο, της μηνιαίας δόσης επί το πλήθος των δόσεων.

## **Συνολικά Έξοδα Στεγαστικού Δανείου**

Οι παρακάτω κατηγορίες εξόδων αφορούν Στεγαστικά με εξασφάλιση ακινήτου.

**A) Εφάπαξ δαπάνη προέγκρισης δανείου:** Εφάπαξ ποσό που καταβάλλεται μαζί με την υποβολή αίτησης για δανειοδότηση. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης από την τράπεζα το πόσο δεν επιστρέφεται. Το ύψος της συγκεκριμένης δαπάνης ποικίλει ανάλογα με την τράπεζα.

**B) Εφάπαξ δαπάνη Νομικού - Τεχνικού Ελέγχου:** Το ύψος της συγκεκριμένης δαπάνης ποικίλει ανάλογα με την τράπεζα. Σε ορισμένες περιπτώσεις εξαρτάται από το ποσό του δανείου που ο δανειολήπτης έχει αιτηθεί.

**Γ) Έξοδα παράστασης δικηγόρου:** Αφορούν την αμοιβή του δικηγόρου που παρίσταται στο δικαστήριο κατά τη διαδικασία της προσημείωσης του ακινήτου.

**Δ) Τέλη και Δικαιώματα Υποθηκοφυλακείου, Κτηματολογικού Γραφείου για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης:** Ενδεικτικά τα έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ανέρχονται σε 0.775% (αν το ακίνητο υπάγεται σε υποθηκοφυλακείο) ή 0.875% (αν το ακίνητο υπάγεται σε κτηματολογικό γραφείο) επί του ποσού της προσημείωσης. Τα ποσοστά αυτά διαφέρουν ελάχιστα ανά κτηματολογικό γραφείο / υποθηκοφυλακείο. Σημειώνεται ότι το ποσό της προσημείωσης μπορεί να φτάνει έως και το 130% του ποσού του δανείου.

## **Ασφάλιση Δανείου**

Ασφάλιση ενός δανείου στην ουσία σημαίνει ανάληψη εκ μέρους μιας ασφαλιστικής εταιρίας της υποχρέωσης να αποπληρώσει το υπόλοιπο του

ανεξόφλητου δανείου, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης για (ιδιαίτερα) σημαντικούς λόγους δεν είναι σε θέση να το αποπληρώσει ο ίδιος. Συνήθως οι τράπεζες προωθούν προγράμματα ασφάλισης μέσω δικών τους ασφαλιστικών εταιριών, περιλαμβάνοντας το κόστος των ασφαλιστρών στο τελικό επιτόκιο. Δύο είναι τα βασικά είδη ασφάλισης που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια. Η ασφάλιση ζωής που εξασφαλίζει ότι, σε περιπτώσεις απρόβλεπτων γεγονότων (ατύχημα, θάνατος κ.α.), η αποπληρωμή των δόσεων θα πραγματοποιείται με ομαλό τρόπο και η ασφάλιση του ίδιου του ακινήτου, που προστατεύει τον δανειολήπτη αλλά και την τράπεζα, σε περιπτώσεις σεισμού ή πυρκαγιάς. Η πρώτη κατηγορία ασφάλισης (ζωής) είναι προαιρετική, ενώ η δεύτερη (ακινήτου) υποχρεωτική. Το μηνιαίο κόστος ασφάλισης, αν και είναι ιδιαίτερα χαμηλό σε σχέση με τη μηνιαία δόση του δανείου, είναι ένας παράγοντας που καλό θα ήταν να προϋπολογιστεί, μιας και σε ετήσια βάση αποτελεί μια διόλου αμελητέα επιβάρυνση.

[www.insmoney.gr](http://www.insmoney.gr)

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6ο**

### **ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΛΟΓΩ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ**

#### **6.1 Οικονομική κρίση**

Η κρίση έχει αυξήσει το κόστος χρήματος και έχει μειώσει τους ρυθμούς ανάπτυξης και απασχόλησης διεθνώς, με την ανεργία να ξεκινά μια ανοδική πορεία. Στην Ελλάδα, η κρίση δεν μας επηρεάζει άμεσα, αφού το ελληνικό τραπεζικό σύστημα δεν είχε προβεί στο παρελθόν σε ανάλογες απερίσκεπτες επενδύσεις εν ονόματι του γρήγορου κέρδους, όπως έγινε με πολλές τράπεζες των ΗΠΑ. Η κρίση, όμως, μας επηρεάζει έμμεσα, μέσω της πτώσης της διεθνούς οικονομικής δραστηριότητας και της αύξησης των επιτοκίων. Η έμμεση αυτή επίπτωση έχει σήμερα πάρει προβληματικές διαστάσεις, με την οικονομία να εμφανίζεται αδύναμη να αντιδράσει

#### **1. Η διεθνής πιστωτική κρίση: Πως ξεκίνησε και γιατί επεκτάθηκε**

Η σημερινή κρίση ξεκίνησε στο χρηματοοικονομικό σύστημα των ΗΠΑ, στη χώρα που παράγει περίπου το 25% του παγκόσμιου ΑΕΠ. Εξαπλώθηκε σύντομα παντού, επειδή οι διεθνείς αγορές συνδέονται μεταξύ τους, αφού το χρηματοοικονομικό κεφάλαιο είναι επενδυμένο σε όλη την υφήλιο. Για παράδειγμα, η UBS, μια ελβετική τράπεζα, μπορεί να μην είχε δανείσει η ίδια απερίσκεπτα στον στεγαστικό τομέα των ΗΠΑ, είχε όμως αγοράσει αμερικανικά δομημένα ομόλογα υψηλού κινδύνου. Αιτία έναρξης και γιγάντωσης της κρίσης, είναι η ταυτόχρονη συνύπαρξη των ακόλουθων 5 παραγόντων:

1) Η φούσκα στις τιμές των ακινήτων σε πολλές περιοχές των ΗΠΑ, η οποία έσπασε το 2006. Όσο οι τιμές ανέβαιναν, ιδιαίτερα από το 2003 έως το 2006, οι δανειστές αδιαφορούσαν για το ρίσκο των στεγαστικών δανείων, αφού ακόμα και στην περίπτωση που το νοικοκυριό αδυνατούσε να πληρώσει τις μηνιαίες δόσεις του, η τράπεζα θα έπαιρνε από τον τελικό πλειστηριασμό ένα σπίτι μεγαλύτερης αξίας από εκείνη του αρχικού δανείου.

2) Η εξάπλωση στεγαστικών δανείων υψηλού κινδύνου (subprime), τα οποία αρχικά ενθαρρύνθηκαν από την κυβέρνηση Μπους, με στόχο να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι τα φτωχότερα στρώματα και οι μειονότητες. Στη συνέχεια, όμως, ο δανεισμός αυτός πολλαπλασιάστηκε επικίνδυνα και σε οικογένειες που ξεκάθαρα δεν είχαν τη δυνατότητα πληρωμής της μηνιαίας δόσης.

3) Η δυνατότητα μεταφοράς του ρίσκου από τους ισολογισμούς των τραπεζών σε τρίτους επενδυτές μέσω τιλοποιήσεων, δηλαδή η δυνατότητα συγκέντρωσης πολλών δανείων σε ένα κοινό ταμείο και η πώληση του ταμείου -υπό μορφή δομημένου ομολόγου- σε τρίτους επενδυτές. Η τιλοποίηση, είχε ως αποτέλεσμα να δανείζουν άφοβα οι τράπεζες σε μη φερέγγυους δανειολήπτες, αφού γνώριζαν εκ προοιμίου ότι τα δάνεια τελικά δεν θα έμεναν στον ισολογισμό τους, ενώ χρησιμοποιούσαν και το ρευστό από την πώληση για την παραγωγή νέων δανείων -και συνεπώς περισσότερων κερδών...

4) Η επιθυμία πολλών επενδυτών να αγοράζουν τα δομημένα ομόλογα των τραπεζών, παρά το ρίσκο των μηνιαίων πληρωμών στα στεγαστικά subprime. Οι επενδυτές αυτοί υπήρξαν επιρρεπείς στις τότε υψηλές αποδόσεις ορισμένων από τα δομημένα ομόλογα, ιδιαίτερα αυτών με το μεγαλύτερο ρίσκο. Πρέπει να αναφερθεί ότι δημιουργήθηκαν πολλά είδη δομημένων ομολόγων, όλα με βάση το κοινό ρευστό που απέδιδε το ταμείο των στεγαστικών δανείων. Δημιουργήθηκαν κανόνες κατανομής

των μηνιαίων εισροών του ταμείου στα διαφορετικά δομημένα ομόλογα. Κάποια από τα δομημένα ομόλογα είχαν πιο βέβαιες πληρωμές (και φυσικά υψηλότερη τιμή, άρα χαμηλή αναμενόμενη απόδοση), κάποια πολύ αβέβαιες (και φυσικά χαμηλότερη τιμή, άρα υψηλή αναμενόμενη απόδοση). Εκ των υστέρων, γνωρίζουμε ότι οι επενδυτές που αγόρασαν τα ομόλογα υψηλού ρίσκου, υπήρξαν είτε αφελείς, είτε παραπληροφορημένοι για το ύψος του κινδύνου, είτε πλεονέκτες. Πιθανόν και τα τρία. Σίγουρα, όμως, δεν εκτίμησαν σωστά τον κίνδυνο. Παρενθετικά, σημειώνεται ότι το κίνητρο για υψηλά κέρδη ήταν τόσο μεγάλο, ώστε σε ορισμένες επενδυτικές τράπεζες εκδιώχθηκαν οι επικεφαλής των τομέων διαχείρισης κινδύνου, διότι ενοχλούσαν το μάνατζμεντ με τις παραινήσεις τους για προσοχή σ' αυτές τις επενδύσεις (π.χ. Merrill Lynch).

5) Τέλος, το πρόβλημα γιγαντώθηκε κυρίως από το γεγονός ότι οι επενδυτές που αγόρασαν τα δομημένα ομόλογα υψηλού κινδύνου, δεν ήταν μόνον τα «hedge funds», αλλά και οι ίδιες οι επενδυτικές τράπεζες, καθώς και πολλές ασφαλιστικές εταιρίες, οι οποίες είχαν πολύ λίγα δικά τους χρήματα, δανειζόμενες τα υπόλοιπα και μάλιστα βραχυπρόθεσμα. Ορισμένες είχαν συντελεστή μόχλευσης 20, 30 ή 40! Για παράδειγμα, μια επενδυτική τράπεζα τύπου Bear Stearns ή Lehman Brothers, με μόχλευση 20 σημαίνει (περίπου) ότι όταν αγοράζει ένα δομημένο ομόλογο αξίας 100, βάζει δικά της χρήματα αξίας 5 και δανείζεται τα 95. Αν λοιπόν η τιμή του ομολόγου πέσει 5% και φτάσει τα 95, θα έχει χάσει όλο το κεφάλαιο που κατέθεσε. Αν μάλιστα έχει επενδύσει σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου της σε τέτοια ομόλογα, θα υποστεί συρρίκνωση του κεφαλαίου της, το οποίο μάλιστα θα πρέπει σύντομα να δείξει στα βιβλία της λόγω της νομοθεσίας περί marking to market. Οι δανειστές της θα αντιληφθούν το πρόβλημα έλλειψης κεφαλαίων και πολύ σύντομα, λόγω και αντίστοιχης σύντομης λήξης των δανείων, θα αρνηθούν την περαιτέρω χρηματοδότηση της επενδυτικής τράπεζας. Η μόχλευση με βραχυχρόνιο δανεισμό, οδηγεί λοιπόν πολύ γρήγορα στη χρεοκοπία. Η χρεοκοπία αποφεύγεται μόνον στην περίπτωση που θα εισρεύσουν νέα κεφάλαια για

να καλύψουν τη ζημία από την πτώση των τιμών των περιουσιακών στοιχείων. Παρενθετικά, σημειώνεται ότι η μόχλευση στις εμπορικές τράπεζες είναι φυσιολογική, αφού πηγάζει από τη φύση της δουλειά τους, που είναι να δέχονται τις καταθέσεις των νοικοκυριών και στη συνέχεια να παράγουν δάνεια προς τις επιχειρήσεις. Η μόχλευση, όμως, δεν αποτελεί απόρροια της εργασίας των επενδυτικών τραπεζών, που είναι κυρίως συμβουλευτική. Εκεί, η υψηλή μόχλευση είναι δείγμα απληστίας.

Σύμφωνα με υπολογισμούς του ΔΝΤ και άλλων αναλυτών, οι απώλειες των περιουσιακών στοιχείων των χρηματοοικονομικών ιδρυμάτων αναμένεται να φτάσουν και να ξεπεράσουν το \$1τρις. Ήδη, οι συνολικές απώλειες έφτασαν στις 12 Σεπτεμβρίου 2008 (λίγο πριν από την κατάρρευση της Lehman Brothers) τα \$515 δις. Συγχρόνως, έως τις 12 Σεπτεμβρίου, οι συνολικές αυξήσεις κεφαλαίου στο χρηματοπιστωτικό χώρο ανήλθαν σε \$363 δις, υπολειπόμενες κατά \$152 δις τις απομειώσεις. Το χάσμα των \$152 δις συνεπάγεται -με ένα συντηρητικό συντελεστή μόχλευσης ύψους 10- ρευστοποιήσεις περιουσιακών στοιχείων της τάξης του 1,5 τρις. Με τη σειρά τους, οι ρευστοποιήσεις πιέζουν τις τιμές των περιουσιακών στοιχείων προς τα κάτω ακόμα περισσότερο. Στην κρίση, οι εποπτικές αρχές δεν έμειναν αδρανείς, αν και αρχικά πιάστηκαν στο ύπνο. Υπενθυμίζεται η δραματική πτώση των επιτοκίων από 5,25% στο 2% στις ΗΠΑ, η συνεχής παροχή ρευστότητας από όλες τις κεντρικές τράπεζες, η διάσωση της Bear Stearns και βοήθεια εξαγοράς της από την JPMorgan, η πρόσφατη «επανεθνικοποίηση» των Fannie Mae και Freddie Mac, που παρέχουν εγγύηση στις τιτλοποιήσεις στεγαστικών δανείων, ή το φορολογικό πακέτο της κυβέρνησης Μπους, αξίας \$168 δις, που είχε ως στόχο την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών και την αποφυγή της ύφεσης. Σημειώνεται ότι η εκ των υστέρων διάσωση μεγάλων επενδυτικών οίκων, μειώνει την πιθανότητα να μεταφερθεί η κρίση στην πραγματική οικονομία, αλλά δημιουργεί προβλήματα «ηθικού κινδύνου», αφού δεν τιμωρεί τους υπαίτιους, με αποτέλεσμα να μην έχουν κίνητρο στο μέλλον



να αλλάξουν συμπεριφορά. Ασκείται λοιπόν έντονη κριτική από συντηρητικούς κύκλους για τη δραστηριότητα αυτή των εποπτικών αρχών. Οι συντηρητικοί οικονομολόγοι και πολιτικοί έχουν προφανώς ξεχάσει τι συνέβη την τετραετία 1929-1933, όταν το κράτος από ιδεοληψία αρνήθηκε να επέμβει και η κρίση πολλαπλασιάστηκε, με αποτέλεσμα η οικονομική δραστηριότητα να μειωθεί στο μισό και η ανεργία να εκτιναχτεί στο 25%. Ο ηθικός κίνδυνος είναι και ο λόγος που η Fed αρνήθηκε, στις 14 Σεπτεμβρίου, να παράξει εγγυήσεις για την πώληση της Lehman Brothers, η οποία στη συνέχεια χρεοκόπησε επισήμως τη Δευτέρα, 15 Σεπτεμβρίου.

## **2. Η Επίπτωση στην Ελλάδα**

Η πιστωτική κρίση προκάλεσε άμεση αύξηση των διατραπεζικών επιτοκίων, καθώς δημιούργησε έλλειμμα εμπιστοσύνης ανάμεσα στις τράπεζες για το αν οι αντισυμβαλλόμενες τράπεζες στη διατραπεζική αγορά είχαν υγιείς ισολογισμούς, ή, αν έκρυβαν σκελετούς δανείων subprime. Το έλλειμμα εμπιστοσύνης παραμένει ακόμα και σήμερα, γεγονός που έχει προκαλέσει έκκληση ανάμεσα στους εποπτικούς φορείς και τους οικονομολόγους και δείχνει ότι η αποκλιμάκωση των επιτοκίων θα γίνει μόνον με το πέρας της κρίσης. Η αύξηση του κόστους χρήματος είναι ιδιαίτερα σημαντική στην Ευρωζώνη, όπου η EKT δεν προχώρησε σε μείωση των επιτοκίων παρέμβασης, όπως έκανε η Fed. Η αύξηση των επιτοκίων αποτελεί το πρώτο κανάλι αρνητικής επίδρασης στην ελληνική οικονομία. Τα υψηλότερα επιτόκια έχουν γίνει εμφανή στην ελληνική αγορά, ωφελούν μεν τους καταθέτες αλλά επιβαρύνουν τους δανειολήπτες, ενώ επιβραδύνουν την κερδοφορία των τραπεζών, επειδή οι τράπεζες απορροφούν μέρος του αυξημένου κόστους των υψηλότερων επιτοκίων. Η αρνητική επίδραση των υψηλότερων επιτοκίων στην οικονομία, διοχετεύεται κυρίως μέσω των νοικοκυριών. Η κατανάλωση, το 2008, έχει επιβραδυνθεί στους ρυθμούς 2,5%

από 4% ή και υψηλότερους στο παρελθόν. Για τις επιχειρήσεις, όμως, η αύξηση των ονομαστικών επιτοκίων έχει εν μέρει αντισταθμιστεί από την αύξηση του πληθωρισμού, αφού μετακυλίνουν το υψηλότερο κόστος χρήματος στις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών τους. Τα πραγματικά επιτόκια δεν έχουν αυξηθεί για τις επιχειρήσεις, κάτι που φαίνεται και από τη συνεχιζόμενη υψηλή ζήτησή τους για δανειακά κεφάλαια. Φυσικά, τα υψηλότερα επιτόκια αυξάνουν και το κόστος εξυπηρέτησης του δημόσιου χρέους και κατά συνέπεια, τις δαπάνες του κρατικού προϋπολογισμού, περιορίζοντας έτσι άλλες παραγωγικές δαπάνες. Το δεύτερο έμμεσο κανάλι επίδρασης στην ελληνική οικονομία, πηγάζει από την επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης των εμπορικών εταιρών μας. Οι ελληνικές εξαγωγές δεν αυξάνουν με τους ρυθμούς που αναμενόταν, ενώ το τουριστικό συνάλλαγμα υπολείπεται τού αρχικά προβλεπόμενου. Ένα τρίτο κανάλι, είναι μέσω της απροθυμίας των ξένων να αγοράζουν γη ή εξοχικές κατοικίες στην Ελλάδα, αφού βλέπουν τις τιμές των κατοικιών στη χώρα τους να πέφτουν. Σημειώνεται ότι μετά το σπάσιμο της αμερικανικής φούσκας στις κατοικίες, έχει ξεκινήσει ένα παρόμοιο φαινόμενο και σε πολλές χώρες της Ευρώπης (Ηνωμένο Βασίλειο, Ισπανία, Ιρλανδία, κ.λπ.) Ένα τέταρτο κανάλι, πηγάζει από την επίδραση της κρίσης στην Ανατολική Ευρώπη, όπου δραστηριοποιούνται πολλές ελληνικές επιχειρήσεις. Οι ρυθμοί ανάπτυξης εκεί, αν και παραμένουν υψηλοί, έχουν μειωθεί κατά 1 έως 2 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με τις προβλέψεις πριν από την κρίση. Οι ελληνικές επιχειρήσεις αποτελούν το δεύτερο μεγαλύτερο επενδυτή σε Αλβανία, Βουλγαρία, Σκόπια και Σερβία, ενώ το ¼ των εξαγωγών μας διοχετεύονται προς αυτές τις χώρες. Συνεπώς, η επίδραση στην κερδοφορία των ελληνικών επιχειρήσεων, είναι σημαντική. Τέλος, ο τομέας της ναυτιλίας, που τα τελευταία έτη ώθησε σημαντικά την αναπτυξιακή διαδικασία, βαίνει σταδιακά προς ομαλοποίηση των ναύλων και περιορισμού των κερδών του, αφού η αύξηση του διεθνούς εμπορίου επιβραδύνεται.

Ο χειρισμός της κρίσης και η αντιμετώπιση των επιπτώσεών της, είναι δύσκολα ζητήματα, καθώς η νομισματική πολιτική δεν είναι πλέον σε ελληνικά χέρια. Συγχρόνως, τα περιθώρια για την άσκηση επεκτατικής δημοσιονομικής πολιτικής είναι περιορισμένα, καθώς το δημόσιο έλλειμμα (3ο μεγαλύτερο στην ΕΕ-27,

χωρίς να προσμετράμε την πρόσφατη πίεση της ΕΕ για ανοδική αναθεώρησή του) και χρέος (2ο μεγαλύτερο στην ΕΕ-27), εξακολουθούν να είναι υψηλά. Μόνον η ενίσχυση των επενδύσεων μέσω του 3ου και 4ου ΚΠΣ και η εντατικότερη αξιοποίηση των ΣΔΙΤ, μπορούν να βοηθήσουν στην παρούσα κατάσταση.

*\*Ο Γκίκας Χαρδουβέλης είναι Καθηγητής στο Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής του Πανεπιστημίου Πειραιώς και Οικονομικός Σύμβουλος του Ομίλου Eurobank EFG.*

## 6.2 Αλλαγές στα στεγαστικά δάνεια λόγω της οικονομικής κρίσης:

Η οικονομική κρίση έχει δημιουργήσει νέα δεδομένα και στη στεγαστική πίστη. Το τοπίο στα στεγαστικά δάνεια άλλαξε άρδην. Τέρμα οι προσφορές, υψηλά τα επιτόκια, χαμηλά τα ποσοστά χρηματοδότησης και επιπλέον «ξεσκόνισμα» των οικονομικών στοιχείων του υποψήφιου δανειολήπτη, είναι οι σημαντικότερες αλλαγές.

Οι αιτήσεις για δάνεια έχουν μειωθεί σε ποσοστό που κυμαίνεται σε επίπεδα του 60% σύγκριση με το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του προηγούμενου έτους και οι τράπεζες εφαρμόζουν σχολαστικά τις προδιαγραφές που έχουν τεθεί για τον δανεισμό. Παράλληλα προσφέρουν στους δανειολήπτες με προσωρινά οικονομικά προβλήματα την δυνατότητα ρυθμίσεων αλλά και την καθυστέρηση των διαδικασιών για την ένταξη τους στην κατηγορία της οριστικής καθυστέρησης.. Πρόκειται για μια αλλαγή πολιτικής η οποία μπορεί να αποτρέψει ακόμα μεγαλύτερα προβλήματα. Η κρίση, δημιουργεί νέα δεδομένα και οι ελληνικές τράπεζες αναγκαστικά εναρμονίζονται με αυτά.

Πριν από ένα χρόνο οι τράπεζες διαγωνίζονταν ποια θα ρίξει στην αγορά την καλύτερη προσφορά και οι δανειολήπτες μπορούσαν να πάρουν στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο 3ετίας κάτω από το 4%.

Σήμερα τα πράγματα έχουν ριζικά αλλάξει ,αφού:

1. Οι τράπεζες έκοψαν τις προσφορές με τα χαμηλά σταθερά επιτόκια που έδιναν για διάστημα από 1 μέχρι 3 χρόνια.
2. Συνέδεσαν τα επιτόκια των στεγαστικών με το Euribor τριμήνου αντί του βασικού επιτοκίου του ευρώ. Η διαφορά των δύο επιτοκίων στο 4,79% σήμερα το Euribor τριμήνου και στο 3,75% το ΕΚΤ ξεπερνά τη 1 μονάδα, με αντίστοιχη επιβάρυνση για τον δανειολήπτη .
3. Τα περιθώρια έχουν επίσης αυξηθεί. Πριν από ένα χρόνο το spread δεν ξεπερνούσε την 1 μονάδα ενώ ο ανταγωνισμός το είχε συμπιέσει ακόμα και στο 0,7 της μονάδας. Σήμερα το καλύτερο spread διαμορφώνεται στη 1,5 μονάδα και μπορεί να ξεπεράσει ακόμα και τις 2 μονάδες.

4. Επανήλθαν τα πάσης φύσεως έξοδα (εξέτασης φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου, προέγκρισης κλπ) που οι τράπεζες στο πρόσφατο παρελθόν τα χάριζαν .
5. Μειώθηκαν τα ποσοστά χρηματοδότησης. Πλέον το ύψος των στεγαστικών δανείων δεν υπερβαίνει το 70% της εμπορικής αξίας του ακινήτου και σε ειδικές περιπτώσεις μπορούν να χρηματοδοτήσουν το 80% με 85%. Πριν από ένα χρόνο χρηματοδοτούσαν μέχρι και το 100% της εμπορικής τιμής του ακινήτου.
6. Οι υποψήφιοι δανειολήπτες περνάνε από διεξοδικό έλεγχο. Τα οικονομικά τους στοιχεία και εισοδήματα ελέγχονται ενδελεχώς. Τα «ανοίγματα» τους προς τις τράπεζες δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 30% του μηνιαίου εισοδήματος τους και σε εξαιρετικές περιπτώσεις το 40%.
7. Λόγω των ανωτέρω σήμερα απορρίπτονται πολύ περισσότερες αιτήσεις για στεγαστικά από ότι στο πρόσφατο παρελθόν .
8. Στις περιπτώσεις συγκέντρωσης οφειλών σε ένα δάνειο με προσημείωση ακινήτου , το ποσοστό χρηματοδότησης διαμορφώνεται κάτω από το 70% της εμπορικής αξίας του ακινήτου
9. Οι τράπεζες «αποχωρούν» από τις λίστες του ΟΕΚ (Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας) καθώς κρίνουν ως ασύμφορο να χορηγούν επιδοτούμενα στεγαστικά με βάση το επιτόκιο ΕΚΤ. Με επιστολές τους προς τον ΟΕΚ του έχουν καταστήσει σαφές, ότι θα πρέπει να υπάρξει σύνδεση των επιτοκίων με το Euribor τριμήνου.
10. Από την κρίση δεν γλιτώνουν και τα στεγαστικά με ελβετικό φράγκο. Και εδώ τα επιτόκια συνδέονται πλέον με το ακριβότερο επιτόκιο libor τριμήνου (αντί του libor μήνα) ενώ σημαντικά έχουν αυξηθεί και τα περιθώρια προσαύξησης στις 1,5 με 1.7 μονάδες.
11. Δεν ισχύει πλέον από 1-1-2010 η έκπτωση τόκων στεγαστικών δανείων κύριας ή δευτερεύουσας κατοικίας έως 200 τμ και για ποσό δανείου έως 350.000 ευρώ . Επανέρχεται σε ισχύ η προηγούμενη διάταξη που ίσχυε από το 2003 σύμφωνα με την οποία εκπίπτει από το φόρο το 20% των τόκων στεγαστικού δανείου πρώτης κατοικίας 120τμ.

([www.realestatenews.gr](http://www.realestatenews.gr))

### **6.3 Ρυθμίσεις στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες για την διευκόλυνση των δανειοληπτών λόγω τις οικονομικής κρίσης**

Η κρίση αναγκάζει τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να προσφέρουν μια σειρά από επιπλέον διευκολύνσεις σε ευπαθείς οικονομικά ομάδες αλλά και γενικότερα σε πελάτες τους που βρίσκονται στα όρια της υποχρέωσης. Ενδεικτικά:

#### **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ**

Δανειολήπτες με στεγαστικά δάνεια στην Εθνική:

- Επιμηκύνεται η διάρκεια αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων έως και 12 έτη επιπλέον της εναπομένουσας κανονικής διάρκειας τους, με μέγιστη συνολική διάρκεια τα 40 έτη, εφόσον το επιτρέπει η ηλικία του δανειολήπτη ή των εγγυητών του δανείου. Με το μέτρο αυτό μειώνεται η μηνιαία δόση αποπληρωμής του δανείου έως και 20% ανάλογα με την νέα διάρκεια αποπληρωμής για κάθε πελάτη.
- Δυνατότητα συνολικής συγκέντρωσης των οφειλών από καταναλωτικά δάνεια και πιστωτικές κάρτες της Εθνικής Τράπεζας σε ένα νέο δάνειο με νέα προσημείωση στο ακίνητο για το οποίο έχει δοθεί το στεγαστικό δάνειο. Το επιτόκιο του νέου δανείου θα είναι ίσο με το Euribor προσαυξημένο με το περιθώριο επισκευαστικού δανείου(σήμερα 4%). Έτσι το νέο επιτόκιο θα είναι σημαντικά μικρότερο από το επιτόκιο πιστωτικών καρτών που κυμαίνεται στην περιοχή του 16% και από το επιτόκιο καταναλωτικών δανείων που κυμαίνεται στην περιοχή του 13%. Ο χρόνος αποπληρωμής του νέου δανείου θα έχει σημαντικά μεγαλύτερη διάρκεια, συνολικά έως 25 έτη. Με αυτό το μέτρο λόγω του μειωμένου επιτοκίου και του αυξημένου χρόνου αποπληρωμής ο δημόσιος υπάλληλος ή ο συνταξιούχος πελάτης της Εθνικής Τράπεζας μπορεί να αξιοποιήσει το ακίνητο που του έχει ήδη χρηματοδοτήσει η Τράπεζα ώστε

να επιτύχει σημαντική μείωση των μηνιαίων δόσεων αποπληρωμής καταναλωτικών δανείων και πιστωτικών καρτών που έχει.

## **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

Η Τράπεζα Πειραιώς έχει θέσει σε εφαρμογή μια σειρά μέτρων διευκόλυνσης για τους πελάτες της που είναι κάτοχοι προϊόντων της στεγαστικής πίστης. Έτσι για τους δημοσίους υπαλλήλους πελάτες της που θα αντιμετωπίσουν δυσκολία στην αποπληρωμή των δανείων τους:

- Μείωσε την μηνιαία δόση του δανείου τους στο μισό για διάστημα έως και 3 χρόνια με αντίστοιχη επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου.
- Πληρωμή μόνο των τόκων για χρονικό διάστημα μέχρι και 5 χρόνια με αντίστοιχη επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου. Με το μέτρο αυτό επιτυγχάνεται μείωση της μηνιαίας καταβολής έως και 65%
- Επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου έως και 5 χρόνια.

## **EUROBANK**

Ειδικά προγράμματα διευκόλυνσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων των πελατών της υλοποιεί η Eurobank. Τα προγράμματα αυτά έχουν εξατομικευμένο χαρακτήρα, προσαρμόζονται δηλαδή στις ανάγκες και στην ιδιαιτερότητα του κάθε πελάτη και προσφέρουν άμεση και αποτελεσματική διευκόλυνση. Ιδιαίτερα κατά την τρέχουσα περίοδο τα προγράμματα αυτά διευκολύνουν τους δημοσίους υπαλλήλους και τους συνταξιούχους, των οποίων το ετήσιο εισόδημα μειώνεται λόγω των μέτρων που έλαβε η Πολιτεία. Για τους κατόχους στεγαστικών δανείων που αντιμετωπίζουν αντικειμενική δυσκολία στην εξυπηρέτηση των δανείων τους μπορούν να κάνουν χρήση των παρακάτω δυνατοτήτων:

- Αύξηση διάρκειας δανείου έως και 10 έτη με μέγιστη συνολική διάρκεια τα 40 έτη
- Πληρωμή μόνο των τόκων για περίοδο ενός έτους.

## **ΕΜΠΟΡΙΚΗ**

Ειδικά μέτρα για την διευκόλυνση της εκπλήρωσης των δανειακών υποχρεώσεων των ελληνικών νοικοκυριών εφαρμόζει η Εμπορική. Πρόκειται για προγράμματα, προϊόντα προσαρμοσμένα στις ανάγκες των εργαζομένων και συνταξιούχων τόσο του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα που είναι κάτοχοι δανείου ή πιστωτικής κάρτας και έχουν υποστεί μείωση ή απώλεια εισοδήματος.

Ενδεικτικά :

- Για κατόχους στεγαστικών δανείων με εξασφαλίσεις από την Εμπορική Τράπεζα παρέχεται η δυνατότητα επιμήκυνσης του χρόνου αποπληρωμής του δανείου έως και 9 έτη. Με το μέτρο αυτό ο πελάτης μπορεί να επωφεληθεί σημαντικά απολαμβάνοντας μείωση της μηνιαίας δόσης του μέχρι και 40% ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που ισχύουν σε κάθε περίπτωση
- Για τους πελάτες που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της ανεργίας παρέχει την δυνατότητα αναστολής της καταβολής δόσεων των δανείων τους μέχρι και για ένα ολόκληρο χρόνο.

## **ΑΤΕ BANK**

Μια σειρά μέτρων διευκόλυνσης για όλους τους δανειολήπτες πελάτες, δημοσίους υπαλλήλους, συνταξιούχους, ιδιώτες και αγρότες εφαρμόζει η ΑΤΕ. Τα καταστήματα της τράπεζας έχουν σχετικές οδηγίες , οι οποίες συνοπτικά, παρέχουν τις πιο κάτω δυνατότητες:

- 1.Στεγαστικά δάνεια ιδιωτών:



- Επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου μέχρι και 20% ανάλογα με τις ανάγκες του δανειολήπτη και την αρχική διάρκεια του δανείου , η διάρκεια αποπληρωμής μπορεί να είναι και μεγαλύτερη
- Μείωση της δόσης του δανείου μέχρι και 50% για διάστημα μέχρι 1 έτος
- Αναστολή καταβολής των δόσεων για 6 μήνες, με δυνατότητα επιμήκυνσης της διάρκειας του δανείου. Ειδικά για δανειολήπτες που σήμερα είναι άνεργοι, η αναστολή καταβολής των δόσεων μπορεί να φθάνει και τους 12 μήνες.

## 2.Στεγαστικά δάνεια αγροτών:

- Επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου μέχρι και 20% ανάλογα με τις ανάγκες του δανειολήπτη και την αρχική διάρκεια του δανείου , η διάρκεια αποπληρωμής μπορεί να είναι και μεγαλύτερη
- Μείωση της δόσης του δανείου μέχρι και 50% για διάστημα μέχρι 2 έτη.
- Αναστολή καταβολής των δόσεων για 12 μήνες, με δυνατότητα επιμήκυνσης της διάρκειας του δανείου.

**ΠΡΟΣΟΧΗ** : Οι δανειολήπτες θα πρέπει να είναι προσεκτικοί γιατί αυτές οι ρυθμίσεις μπορεί να κρύβουν κάποιες παγίδες, όπως:

1. Επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου σημαίνει χαμηλότερη μηνιαία δόση αλλά και καταβολή περισσότερων τόκων εάν δεν συνδυαστεί με μείωση επιτοκίου
2. Όσο μεγαλύτερη είναι η περίοδος επιμήκυνσης τόσο υψηλότερο το κόστος από επιπλέον τόκους
3. Σε περίπτωση που η δόση πέσει, για παράδειγμα στο μισό για κάποια περίοδο (2-3 έτη), ο δανειολήπτης πρέπει να διευκρινίσει εάν η τράπεζα προσθέσει στο κεφάλαιο τόκους που δεν πλήρωνε για το διάστημα αυτό( κεφαλαιοποίηση τόκων) . Εάν συμβεί κάτι τέτοιο θα προκύψουν περισσότεροι τόκοι για την αποπληρωμή, πέραν της επιμήκυνσης.
4. Σε περίπτωση που η τράπεζα προτείνει επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου οι δανειολήπτες θα πρέπει να προσέξουν να μην τους αλλάξουν το

επιτόκιο. Ειδικά οι δανειολήπτες εκείνοι που έχουν επιτόκιο συνδεδεμένο με ΕΚΤ ή Euribor πλέον περιθώριο κάτω από 2%, δεν έχουν κανένα λόγο να αλλάξουν επιτόκιο

## **6.4 Νέα κριτήρια στις δανειοδότησης λόγω οικονομικής κρίσης-επιπτώσεις στους δανειολήπτες**

Οι τράπεζες το τελευταίο διάστημα εξαιτίας της οικονομικής κρίσης εφαρμόζουν ιδιαίτερα αυστηρά κριτήρια στην χορήγηση στεγαστικών δανείων, κάνοντας έτσι ακόμα πιο δύσκολη για πολλούς υποψήφιους δανειολήπτες την πολυπόθητη χρηματοδότηση. Οι νέες πρακτικές που εφαρμόζουν οι τράπεζες είναι οι εξής:

### ➤ **Δείκτης Εισοδήματος**

Ο δείκτης εισοδήματος αντιπροσωπεύει το κλάσμα της δόσης του δανείου προς το συνολικό μηνιαίο εισόδημα του δανειολήπτη. Αν για παράδειγμα κάποιος έχει μηνιαίο εισόδημα 2000 ευρώ και η μηνιαία δόση του δανείου του είναι 800 ευρώ τότε ο δείκτης εισοδήματος θα διαμορφωθεί στο 40%. Και ενώ μέχρι πρόσφατα οι τράπεζες ουσιαστικά αγνοούσαν τον παραπάνω δείκτη, πλέον εφαρμόζουν κατά γράμμα το εισοδηματικό κριτήριο της ΤτΕ που αναφέρει πως ο δείκτης εισοδήματος δεν μπορεί να ξεπερνά το 40%.

### ➤ **Επιπλέον Εγγυήσεις**

Καλύτεροι πελάτες για τις τράπεζες θεωρούνται ακόμα οι δημόσιοι υπάλληλοι παρά τις σημαντικές μειώσεις των εισοδημάτων τους. Ωστόσο για άλλες κατηγορίες δανειοληπτών, όπως οι ελεύθεροι επαγγελματίες, οι τράπεζες εξετάζουν ακόμη και τις προοπτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται ο αιτούμενος χρηματοδότησης προκειμένου να εκτιμήσουν τους κινδύνους που αντιμετωπίζει λόγω της κρίσης. Έτσι πολλές φορές ζητείται η προσημείωση επιπλέον περιουσιακών στοιχείων, η παρουσία εγγυητή ή ακόμα και τριτεγγυητή

### ➤ **Υποεκτίμηση Ακινήτου**

Άλλη μια πρακτική που έχουν αρχίσει να εφαρμόζουν οι τράπεζες είναι αυτή της υποεκτίμησης της εμπορικής αξίας των χρηματοδοτούμενων ακινήτων. Με αυτόν τον τρόπο γίνεται προσπάθεια να προεξοφληθεί μια πιθανή, περαιτέρω πτώση στις τιμές των ακινήτων. Κάτι τέτοιο, όπως είναι φυσικό αυξάνει σημαντικά το ποσοστό της συμμετοχής στο δάνειο που καλείται να συμβάλει ο δανειολήπτης λειτουργώντας έτσι πολλές φορές αποτρεπτικά.

## ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σκοπός της παρούσας εργασίας ήταν η παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της Στεγαστικής Πίστης στη χώρα μας. 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 στεγαστικής πίστης τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη. Επιπλέον παρουσιάζεται και αναλύεται η οικονομική κρίση που πλήττει την χώρα μας και το πώς αυτή επηρέασε την αγορά στεγαστικής πίστης αλλά και τις αλλαγές που επέφερε.

Στο απόλυτα ανταγωνιστικό πλέον περιβάλλον στον τραπεζικό κλάδο, η στεγαστική πίστη αποτελεί προτεραιότητα αφού είναι η πιο σημαντική πηγή αύξησης της κερδοφορίας τους. Μετά την έξαρση της στεγαστικής πίστης που πραγματοποιήθηκε το 1998 και κορυφώθηκε το 2006, παρατηρείτε ένας «πόλεμος» μεταξύ των τραπεζών για την απόκτηση της «μερίδας του Λέοντος» στο κομμάτι της Στεγαστικής Πίστης. Ο έντονος ανταγωνισμός είχε ως αποτέλεσμα την κατακόρυφη πτώση των επιτοκίων και τη στροφή του κόσμου στη λήψη δανείου για αγορά κατοικίας.

Όλα αυτά ανατράπηκαν έως ένα βαθμό το 2008, όταν η χώρα χτυπήθηκε από την παγκόσμια χρηματοοικονομική κρίση. Τα μέχρι πρότινος ισχύοντα ανατράπηκαν έως ένα βαθμό, οι τράπεζες αναγκάστηκαν να προσφέρουν μία σειρά από ευνοϊκές προς τους πελάτες τους ρυθμίσεις με σκοπό την διευκόλυνση τους αλλά αναγκάστηκαν να αλλάξουν τα κριτήρια δανειοδότησης τους.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- **Κάρολος Κ. Αρλιώτης (1979)**, Ιστορία της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος, Έκδοση της ΕΚΤΕ
  
- **Παναγιώτης Γετιμής (1994)**, Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα- Τα όρια της μεταρρύθμισης, Β' Έκδοση, Εκδόσεις Οδυσσέας
  
- **Οικονόμου Δ. (1987)**, Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων – Επιθεώρηση κοινωνικών ερευνών
  
- **Σοφία Ν. Αντωνοπούλου (1991)**, Ο μεταπολεμικός μετασχηματισμός της Ελληνικής Οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980, Εκδόσεις Παπαζήση
  
- **Κώστας Γαλιάτσος (2003)**, Στεγαστική Πίστη και εκπαίδευση, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών
  
- **Γιάννης Μουργέλας (2005)**, Η απόφαση του Άρειου Πάγου 430/2005 για τους καταχρηστικούς όρους συμβάσεων στεγαστικών δανείων, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών
  
- **Δελτίο Τύπου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας(2003)**, Πρώτη δημοσίευση στατιστικών στοιχείων για τα επιτόκια

- **Νικόλαος Πειρουνάκης (1997)**, Κατοικία και στεγαστική πίστη στην Ελλάδα: έκδοση Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών
  
- **Εμμανουήλ, Δ., και Στρουσοπούλου (1994)**, Η Ευρωπαϊκή ενοποίηση και ο τομέας κατοικίας στην Ελλάδα Εκδόσεις ΔΕΠΟΣ Διεύθυνση Μελετών και ερευνών-Τμήμα ερευνών, Αθήνα
  
- **Κώστας Βελέντζας, Στέλλα Καραγιάννη, Ηλίας Κατσίκας, Νίκος Παπαμίχος, Μιχάλης Χατζηπροκοπίου, Κώστας Χλωμούδης (Ιδρυμα Μεσογειακών Μελετών) (1993)**, Η κατοικία στην Ελλάδα-Κρίση των σχέσεων παραγωγής, Εκδόσεις Παρατηρητής
  
- **Βελέντζας Ιωάννης (2003)**, Τραπεζικό Δίκαιο
  
- **Τραγάκης Γεώργιος (1990)**, Η Θεσμική Θεμελίωση της Κοινής Τραπεζικής Αγοράς
  
- **Τσούμας Βασίλειος (2006)**, Δάνειο και Χρησιδάνειο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη
  
- **Παπαδόπουλος Δημήτριος(1993)**, Εισαγωγή στους Χρηματοδοτικούς Οργανισμούς Τίτλους και Αγορές

- **Ματθαίου Παναγιώτης (2000)**, Το εθνικό κτηματολόγιο
  
- Μηνιαίο Στατιστικό Δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος (Διάφορα Τεύχη)
  
- Οικονομικό Δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος (Διάφορα Τεύχη)
  
- Απολογισμοί της Τράπεζας της Ελλάδος (Διάφορα Τεύχη)
  
- Αρχεία και απολογισμοί της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος, 1924-1998
  
- Αρχεία και απολογισμοί της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, 1842-2005

## **ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ**

[www.oek.gr](http://www.oek.gr) Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

[www.tanea.gr](http://www.tanea.gr) Τα νέα online

[www.insmoney.com](http://www.insmoney.com) Πληροφόρηση για Δάνεια

[www.e-uniko.gr](http://www.e-uniko.gr) UNIKO

[www.imf.org](http://www.imf.org) Διεθνές Νομισματικό Ταμείο

[www.statistics.gr](http://www.statistics.gr) Εθνική Στατιστική Υπηρεσία

[www.mof.gov](http://www.mof.gov) Υπουργείο Οικονομικών

[www.realestatenews.gr](http://www.realestatenews.gr) Διαδικτυακή εφημερίδα για την αγορά ακινήτων

[www.bankradar.gr](http://www.bankradar.gr) Στεγαστικά δάνεια τραπεζών



