

ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΟΛΥΔΙΑΣΤΑΤΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΕΩΝ
ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ
ΚΑΣΜΙΡΗ ΔΙΑΜΑΝΤΟΥΛΑ

Ο ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
Δρ. ΔΡΟΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2008

**ΠΟΛΥΔΙΑΣΤΑΤΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΕΩΝ
ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<u>ΠΡΟΛΟΓΟΣ</u>	σελ.9
<u>ΜΕΡΟΣ 1^ο</u>	σελ.12
<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	σελ.13
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΔΑΝΕΙΑ (ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ)</u>	
1.1 Ορισμός Δανείου.....	σελ.14
1.2 Κατηγορίες Δανείων.....	σελ.15
1.3 Τύποι Στεγαστικών Δανείων.....	σελ.16
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ</u>	
2.1 Ορισμός Στεγαστικού Δανείου.....	σελ.17
2.2 Σκοπός.....	σελ.17
2.3 Δικαιούχοι.....	σελ.18
2.4 Κριτήρια.....	σελ.19
2.4.1 Όριο Χρηματοδότησης – Ποσό Δανείου.....	σελ.19
2.4.2 Διάρκεια Δανεισμού – Δόσεις.....	σελ.20
2.4.3 Χρηματοδοτούμενα Ακίνητα.....	σελ.20
2.4.4 Μη Χρηματοδοτούμενα Ακίνητα Ενδεικτικά.....	σελ.22
2.4.5 Διενεργούμενοι Έλεγχοι.....	σελ.23
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΟΥΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ</u>	
3.1 Τράπεζα.....	σελ.25
3.1.1 Η Σημασία των τραπεζών για την ανάπτυξη του τόπου.....	σελ.28
3.2 Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.....	σελ.28

3.2.1 Η Ιστορική διαδρομή του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου.....	σελ.30
3.3 Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.....	σελ.31
3.4 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.....	σελ.35

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

4.1 Τράπεζες.....	σελ.37
4.2 Δικαιούχοι Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου.....	σελ.38
4.3 Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.....	σελ.38
4.4 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.....	σελ.41

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΟΚΟΣ, ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ, ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.

5.1 Τόκος.....	σελ.43
5.1.1 Γενικά.....	σελ.43
5.1.2 Ορισμός του τόκου.....	σελ.44
5.2 Επιτόκια.....	σελ.44
5.2.1 Ορισμός επιτοκίου.....	σελ.44
5.2.2 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων και πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα για κάθε κατηγορία.....	σελ.44
5.3 Περίοδος Χάριτος.....	σελ.47
5.3.1 Ορισμός Περιόδου Χάριτος.....	σελ.47
5.3.2 Διάρκεια της Περιόδου χάριτος.....	σελ.48

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

6.1 Αίτηση – Δικαιολογητικά.....	σελ.49
6.1.1 Υποβολή Αιτήσεως Δανείου.....	σελ.49
6.1.2 Δικαιολογητικά.....	σελ.49
6.2 Έγκριση.....	σελ.50

6.3	Τεχνικός Έλεγχος – Απαραίτητα Δικαιολογητικά.....	σελ.51
6.3.1	Απαραίτητα έγγραφα για τη διενέργεια Τεχνικού Ελέγχου.....	σελ.51
6.3.2	Τεχνικός Έλεγχος.....	σελ.52
6.4	Καθορισμός Ύψους Δανείου.....	σελ.52
6.5	Υπογραφή Δανειακής Σύμβασης.....	σελ.53
6.6	Νομική Επεξεργασία.....	σελ.54
6.6.1	Δικαιολογητικά για τον Νομικό Έλεγχο του ακινήτου.....	σελ.54
6.6.2	Νομικός Έλεγχος.....	σελ.55
6.7	Έγκριση Εκταμίευσης Δανείου.....	σελ.56
6.8	Εκταμίευση Δανείου.....	σελ.56
6.8.1	Εκταμίευση.....	σελ.56
6.8.2	Εφάπαξ ή Τμηματική Εκταμίευση.....	σελ.57
6.8.3	Εκταμίευση σε ειδικές Περιπτώσεις.....	σελ.58
6.9	Σχεδιάγραμμα.....	σελ.61

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

7.1	Ασφάλεια.....	σελ.62
7.1.1	Ασφάλεια του προσημειωμένου ακινήτου.....	σελ.62
7.1.2	Ασφάλεια του δανειολήπτη.....	σελ.62
7.2	Εξασφάλιση Τράπεζας.....	σελ.64
7.3	προσημείωση υποθήκης.....	σελ.65
7.4	Εγγυητές.....	σελ.66
7.5	Διάφορα έξοδα.....	σελ.67
7.5.1	Έξοδα φακέλου.....	σελ.67
7.5.2	Αμοιβή Δικηγόρου της τράπεζας.....	σελ.68
7.5.3	Αμοιβή Μηχανικού της τράπεζας.....	σελ.68

7.5.4 Έξοδα μετεγγραφής προσημείωσης.....	σελ.69
---	--------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΛΒΕΤΙΚΟ ΦΡΑΓΚΟ

8.1 Δάνεια σε Ελβετικό Φράγκο.....	σελ.70
------------------------------------	--------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΓΥΗΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

9.1 Γενικά – Χαρακτηριστικά.....	σελ.73
----------------------------------	--------

9.2 Δάνεια προς Παλινοστούντες Ομογενείς.....	σελ.74
---	--------

9.3 Δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους.....	σελ.76
---	--------

9.4 Δάνεια προς Παθόντες από Φυσικές Καταστροφές.....	σελ.78
---	--------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

10.1 Πρακτικά Θέματα.....	σελ.81
---------------------------	--------

<u>ΜΕΡΟΣ 2^ο</u>	σελ.85
---	--------

<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	σελ.86
------------------------------	--------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΚΥΚΛΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

1.1 Γενικά.....	σελ.87
-----------------	--------

1.2 Στατιστική περιγραφή των παραμέτρων της έρευνας.....	σελ.87
--	--------

1.3 Παρουσίαση και Σχολιασμός-Συμπεράσματα των πινάκων και κυκλικών διαγραμμάτων των παραμέτρων.....	σελ.88
--	--------

1.3.1 Φύλο.....	σελ.88
-----------------	--------

1.3.2 Ηλικία.....	σελ.89
-------------------	--------

1.3.3 Οικογενειακή Κατάσταση.....	σελ.91
-----------------------------------	--------

1.3.4 Τόπος Γέννησης.....	σελ.92
---------------------------	--------

1.3.5 Μορφωτικό επίπεδο.....	σελ.93
------------------------------	--------

1.3.6 Μηνιαίο Εισόδημα.....	σελ.94
-----------------------------	--------

1.3.7 Επάγγελμα.....	σελ.95
----------------------	--------

1.3.8 Υπάρχει Στεγαστικό Δάνειο στο όνομά σας.....σελ.96	σελ.96
1.3.9 Έχετε μπει εγγυητής σε στεγαστικό δάνειο.....σελ.97	σελ.97
1.3.10 Χρόνια αποπληρωμής.....σελ.98	σελ.98
1.3.11 Επιτόκιο.....σελ.99	σελ.99
1.3.12 Ύψος στεγαστικού δανείου.....σελ.100	σελ.100
1.3.13 Οργανισμός-Φορέας χορήγησης στεγαστικού δανείου.....σελ.101	σελ.101
1.3.14 Λόγος στεγαστικού δανείου.....σελ.102	σελ.102
1.3.15 Περίοδος Χάριτος στεγαστικού δανείου.....σελ.103	σελ.103
1.3.16 Υπάρχει Κόστος Προεξόφλησης στο στεγαστικό σας δάνειο...σελ.104	σελ.104
1.3.17 Το στεγαστικό σας δάνειο ασφαλίστηκε από τον ίδιο φορέα.....σελ.105	σελ.105
1.3.18 Τρόπος πληρωμής δόσεων του στεγαστικού σας δανείου.....σελ.106	σελ.106
1.3.19 Σύμβουλος για την απόφαση λήψης στεγαστικού δανείου.....σελ.108	σελ.108
1.3.20 Χαρακτηρισμός δικαιολογητικών για την λήψη στεγαστικού δανείου.....σελ.109	σελ.109
1.3.21 Ποια ήταν η υποθήκη για το στεγαστικό σας δάνειο.....σελ.110	σελ.110
1.3.22 Νόμισμα του στεγαστικού δανείου.....σελ.111	σελ.111

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΤΟΥΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ-ΑΠΟΨΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΤΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟ.

2.1 Γενικά.....σελ.113	σελ.113
2.2 Καθορισμός και περιγραφή των παραμέτρων-μεταβλητών.....σελ.114	σελ.114
2.3 Πολυδιάστατη Στατιστική Ανάλυση.....σελ.117	σελ.117
2.3.1 Μεθοδολογία.....σελ.117	σελ.117
2.3.2 Κωδικοποίηση των μεταβλητώνσελ.123	σελ.123
2.3.3 Ταξινόμηση Κατ' Αύξουσα Ιεραρχία.....σελ.125	σελ.125

2.3.4 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών.....σελ.137	
2.3.4.1 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών – Εισόδημα.....σελ.137	
2.3.4.1.4. Συμπεράσματα της ανάλυσης «Μηνιαίο Εισόδημα».....σελ.148	
2.3.4.2 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών – Ύψος Δανείου.....σελ.150	
2.3.4.2.4 Συμπεράσματα της ανάλυσης «Ύψος Δανείου».....σελ.162	
2.3.4.3 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών – Ηλικίες Δανειοληπτών.....σελ.164	
2.3.4.3.4 Συμπεράσματα της ανάλυσης «Ηλικίες Δανειοληπτών».....σελ.174	
<u>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</u>σελ.179	
<u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u>σελ.203	

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Οι πρώτες δανειοληψίες γίνονταν αρκετά χιλιάδες χρόνια πριν από την εποχή μας, για τις οποίες όμως δεν υπάρχουν γραπτά κείμενα. Ο δανεισμός γίνονταν με εμπορεύματα χωρίς την μεσολάβηση του χρήματος, το οποίο και «ανακαλύφθηκε» πολύ αργότερα. Ο δανειολήπτης των προϊστορικών χρόνων ελάμβανε μια ποσότητα προϊόντων και την επέστρεφε επαυξημένη στο δανειστή του μετά από ορισμένο χρονικό διάστημα. Η υπερβάλλουσα αυτή ποσότητα αποτελούσε τον «τόκο» για την δανεισθείσα ποσότητα προϊόντων.

Κατά τα τελευταία χρόνια ο οξύς ανταγωνισμός των οικονομικών μονάδων, τα σπανίζοντα επιχειρηματικά κεφάλαια και η προσπάθεια για την αποφυγή σπατάλης των διαθέσιμων πόρων, επέβαλαν την εντατική χρησιμοποίηση και ανάπτυξη όλων των σχετικών με την λήψη των χρηματοοικονομικών και επιχειρηματικών αποφάσεων επιστημών. Προς αυτήν την κατεύθυνση συνέβαλε ιδιαίτερα κατά τα τελευταία χρόνια και η αυξανόμενη τάση διεθνοποίησης των αγορών χρήματος και κεφαλαίων στα πλαίσια ενός κόσμου που συνεχώς μεταβάλλεται.

Η σημερινή εποχή χαρακτηρίζεται από έντονους ρυθμούς ζωής, έλλειψη ελεύθερου προσωπικού χρόνου και δυστυχώς από έντονη επιθυμία για απόκτηση χρήματος. Οι τράπεζες λοιπόν βασίζονται στην επιθυμία των ανθρώπων για απόκτηση χρήματος (μέσω δανείων και πιστωτικών καρτών), στην ανάγκη για εξασφάλιση της ακεραιότητας του χρήματός τους (υπηρεσίες, αποταμιεύσεις) και τόσων άλλων αναγκών για χρήμα που ολοένα και αυξάνεται.

Σήμερα οι Τράπεζες προσφέρουν μια σειρά επιλεγμένων στεγαστικών προγραμμάτων, που έχουν την δύναμη να μετατρέψουν, την απόκτηση της κατοικίας,, από όνειρο ζωής στη νέα πραγματικότητα. Προγράμματα που ξεχωρίζουν αφού έχουν σχεδιαστεί με βάση την άριστη γνώση της αγοράς, την μακρόχρονη εμπειρία στον τομέα της στεγαστικής πίστης αλλά και στο ξεχωριστό προφίλ και τις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε δανειολήπτη. Παράλληλα στοχεύουν στην παροχή των καλύτερων χρηματοδοτικών λύσεων, την

εξασφάλιση των πιο ευνοϊκών όρων αποπληρωμής αλλά και τη μέγιστη δυνατή προστασία από πιθανούς κινδύνους.

Η εργασία αυτή διαιρείται σε δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος είναι η θεωρία πάνω στα στεγαστικά δάνεια και στο δεύτερο είναι η Στατιστική πάνω στα στεγαστικά δάνεια.

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι, η παρουσίαση των στεγαστικών δανείων όλων των ειδών και των οργανισμών που τα χορηγούν με όλες τις αναλυτικές πληροφορίες καθώς επίσης και η παρουσίαση των διαδικασιών χορήγησης των στεγαστικών δανείων με ότι είναι απαραίτητο για την πραγματοποίησή του.

Για να μπορέσει λοιπόν η εργασία αυτή να χαρακτηριστεί ως ένας «χρήσιμος οδηγός» για τα Στεγαστικά Δάνεια όχι μόνο για τους απλούς πολίτες αλλά και για οργανισμούς-φορείς που ασχολούνται με στεγαστικά δάνεια και τους φοιτητές και για να είναι επίσης αξιόπιστη και έγκυρη προχωρήσαμε σε έρευνα με ερωτηματολόγια που δώσαμε να συμπληρώσουν δανειολήπτες.

Για την ανάλυση του όγκου των πληροφοριών που συγκεντρώσαμε από τα ερωτηματολόγια χρησιμοποιήσαμε την Στατιστική. Ασφαλώς δεν είναι δυνατών να αναλύαμε τα αποτελέσματα με το σύνολο των εφαρμογών και μεθόδων που διαθέτει η επιστήμη της Στατιστικής. Έτσι για την παρουσίαση των αποτελεσμάτων πάνω στα στεγαστικά δάνεια χρησιμοποιήσαμε τα κυκλικά διαγράμματα και για την ανάλυσή τους και την διεξαγωγή συμπερασμάτων και διαπιστώσεων χρησιμοποιήσαμε μια πολυδιάστατη στατιστική ανάλυση που περιλαμβάνει την Ταξινόμηση κατ' αύξουσα Ιεραρχία (CAH) και την Παραγοντική Ανάλυση των Αντιστοιχιών (A.F.C) με βάση το μηνιαίο εισόδημα των δανειοληπτών, το ύψος του δανείου που λαμβάνουν και την ηλικία τους.

Ολοκληρωμένη πια απευθύνεται σε πολίτες που θέλουν να αποκτήσουν μια πλήρης εικόνα και ενημέρωση για τα στεγαστικά δάνεια με ή χωρίς απώτερο σκοπό, σε οργανισμούς που χορηγούν στεγαστικά δάνεια και θα θέλανε να αντλήσουν κάποιες πληροφορίες με σκοπό την βελτίωση τους, καθώς επίσης

και σε φοιτητές αφού θα μπορούσαν να τη χρησιμοποιήσουν σαν παράδειγμα για την διευκόλυνση της μελέτης τους.

Φυσικά όλα αυτά δεν θα ήταν δυνατό να τα κάνουμε μόνες μας και, δεν θα τα καταφέρναμε χωρίς την βοήθεια του καθηγητή μας κ. Γεώργιο Δρόσο τον οποίο θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε θερμά για την πολύτιμη βοήθειά του στην διεκπεραίωση της πτυχιακής μας εργασίας.

ΜΕΡΟΣ 1^ο

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ (ΘΕΩΡΙΑ)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα Στεγαστικά Δάνεια είναι το μέσο εκπλήρωσης της επιθυμίας των ανθρώπων, που δεν διαθέτουν μεγάλα χρηματικά ποσά, για την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.

Στην ουσία τους είναι πίστωση, από την οποία επωφελείται ο δανειολήπτης για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση του ιδιωτικού του ακινήτου και φυσικά, την οποία θα πρέπει να επιστρέψει, με την ανάλογη επιβάρυνση (τόκος), στον οργανισμό-φορέα από τον οποίο του χορηγήθηκε υπό την μορφή μηνιαίων δόσεων.

Για την εξασφάλιση του οργανισμού από τον οποίο χορηγήθηκε το στεγαστικό δάνειο απαιτείτε πάντοτε υποθήκη κάποιου ακινήτου ή ενεχυρίαση κινητών αξιών, καταθέσεων σε Ευρώ/Συνάλλαγμα ή Εγγυητικών επιστολών.

Χορηγούνται από Τραπεζικούς Οργανισμούς, από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Το κράτος θέλοντας να ενισχύσει στην πραγματοποίηση της επιθυμίας ιδιόκτητης κατοικίας των πολιτών με χαμηλά εισοδήματα και δυσκολίες συμβάλει με τη σειρά του είτε, με επιδοτήσεις επί των στεγαστικών δανείων είτε, με τα λεγόμενα Στεγαστικά Δάνεια με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΔΑΝΕΙΑ (ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ)

1.1 Ορισμός Δανείου

Ως δάνειο ορίζεται η συναλλαγή μεταξύ δύο προσώπων (φυσικών, νομικών) με την οποία το ένα (ο δανειστής, πιστωτής) παρέχει χρήμα, αγαθά, υπηρεσίες ή ομολογίες στο άλλο (δανειζόμενος, χρεώστης) έναντι της υπόσχεσης μελλοντικής πληρωμής (εξόφλησης). Συνήθως η δανειακή συναλλαγή περιλαμβάνει και την πληρωμή τόκου στον δανειστή¹.

Η δανειακή συναλλαγή επιτελεί υψίστης σημασίας οικονομική λειτουργία, διότι εξασφαλίζει τη μεταφορά αποταμιεύσεως από τις πλεονασματικές οικονομικές μονάδες στις ελλειμματικές, αυξάνοντας έτσι την αποτελεσματικότητα λειτουργίας του οικονομικού συστήματος. Αυτό οφείλεται στο ότι οι αποφάσεις για αποταμίευση και οι αποφάσεις για δαπάνη επένδυσης ή γενικότερα η επιθυμία για δαπάνη και η ικανότητα χρηματοδότησης της δεν συνυπάρχουν συνήθως στο ίδιο άτομο. Άλλα άτομα δαπανούν μέρος μόνο του εισοδήματός τους και άλλα επιθυμούν να δαπανήσουν περισσότερο από τις δυνατότητες που έχουν.

Ο κύριος όγκος δανειοδότησης διενεργείται σήμερα από εξειδικευμένα πιστωτικά ιδρύματα. Στις σύγχρονες βιομηχανικές κοινωνίες οι τράπεζες έχουν την δυνατότητα να επεκτείνουν και να αυξάνουν την παροχή δανείων μέσω της δημιουργίας νέων καταθέσεων για τη δανειοληπτική πελατεία τους.

Ο δανειστής οφείλει να αξιολογήσει κάθε δάνειο που συνάπτει βάση του χαρακτήρα του δανειζόμενου (πρόθεση να το εξοφλήσει), της ικανότητάς του να το εξοφλήσει και των εγγυήσεων που παρέχει. Οι όροι του δανεισμού καθορίζονται, συνήθως, από την πολιτεία, με σκοπό να αποτραπεί μη επιθυμητή συμπεριφορά από δανειστές και δανειζόμενους, καθώς και για την διοχέτευση των διαθέσιμων δανειακών μέσων σε συγκεκριμένους τομείς της οικονομίας.

¹ Τσούμας Βασίλειος, Δάνειο και Χρησιδάνειο, Σελ. 19

Σε περιοχές δραστηριότητας όπου δεν υπάρχει επαρκής ιδιωτική χρηματοδότηση, παρεμβαίνει συνήθως το κράτος, ενεργώντας ως δανειστής. Προγράμματα δημοσίου δανεισμού, συχνά συνδυασμένα με αντίστοιχα συστήματα συγκέντρωσης αποταμιεύσεων, αντιπροσωπεύουν υψηλό ποσοστό της χρηματοδότησης του οικισμού σε πολλές ευρωπαϊκές και ασιατικές χώρες.

1.2 Κατηγορίες Δανείων

Τα δάνεια διακρίνονται σε διάφορες κατηγορίες, βάσει διαφόρων κριτηρίων. Τα κριτήρια μπορεί να είναι ποικίλα, όπως η διάρκεια του δανείου, η οποία διακρίνει τα δάνεια σε βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

Βραχυπρόθεσμα είναι τα δάνεια η εξόφληση των οποίων πρέπει να γίνει εκτός έτους. **Μεσοπρόθεσμα** χαρακτηρίζονται τα δάνεια με διάρκεια μεγαλύτερη του έτους και μέχρι 3 έτη και **μακροπρόθεσμα** είναι εκείνα με διάρκεια μεγαλύτερη των 3 ετών. Επισημαίνεται ότι τα χρονικά αυτά όρια δεν είναι αυστηρός καθορισμένα, αλλά χαρακτηρίζονται από αρκετή ελαστικότητα.

Με κριτήριο τον χρηματοδοτούμενο κλάδο το δάνειο μπορεί να είναι κατά περίπτωση **αστικό ή εμπορικό**. Η ιδιότητα του δανειολήπτη μπορεί να οδηγήσει στον χαρακτηρισμό του παρεχόμενου δανείου ως **ναυτικού, τουριστικού, βιομηχανικού, αγροτικού** κτλ. Βασική διάκριση των δανείων είναι σε **έντοκα** και **άτοκα**, καθώς και σε **παραδοτικά** και **συναινετικά**.

Με κριτήριο την παρεχόμενη ασφάλεια, έχουμε διάκριση σε ενυπόθηκα, σε δάνεια επ' ενέχυρο κτλ. Εξάλλου, με κριτήρια του φορέα λήψης τα δάνεια διακρίνονται σε **ιδιωτικά** και **δημόσια**. Δημόσια είναι τα συναπτόμενα απ' το κράτος με σκοπό την κάλυψη του ελλείμματος του κρατικού προϋπολογισμού (άνοιγμα μεταξύ δαπανών και μη δανειακών εσόδων).

Επίσης άλλες κατηγορίες δανείου είναι το **τοκοχρεωλυτικό** δάνειο, το **ομολογιακό** δάνειο, το **δάνειο σε ξένο νόμισμα** καθώς και μια σειρά

καλούμενων **τραπεζικών δανείων** που χορηγούνται για διάφορους σκοπούς, όπως είναι τα στεγαστικά, τα σπουδαστικά, τα καταναλωτικά κτλ.

1.3 Τύποι Στεγαστικών Δανείων

Σήμερα προσφέρονται στεγαστικά δάνεια:

- ◇ με επιτόκιο σταθερό ή κυμαινόμενο ή συνδυασμό σταθερού και κυμαινόμενου
- ◇ των οποίων το επιτόκιο κυμαίνεται είτε με βάση προκαθορισμένο δείκτη αναφοράς είτε με βάση το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης της ΕΚΤ.
- ◇ κυμαινόμενου επιτοκίου, με προκαθορισμένο ανώτατο όριο επιτοκίου.
- ◇ με επιτόκιο σταθερό ή κυμαινόμενο που επιδοτείται κατά ένα ποσοστό του από το Ελληνικό Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

2.1 Ορισμός Στεγαστικού Δανείου

Ως «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 ασφάλεια².

2.2 Σκοπός

Ο σκοπός για την χορήγηση του στεγαστικού δανείου είναι συγκεκριμένος και αφορά.

A. Χρηματοδότηση για την:

- Αγορά έτοιμης ή ημιτελούς κατοικίας
- Αγορά υπό κατασκευή κατοικίας από εργολάβο – κατασκευή
- Ανέγερση, αποπεράτωση, προσθήκη, επισκευή, συντήρηση, ανασύλωση παραδοσιακών – διατηρητέων με πιστοποίηση εργασιών

B. Αγορά οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, υπό την προϋπόθεση να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, είτε με σκοπό την ανέγερση ακινήτου είτε όχι.

Γ. Αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, προσθήκη, επισκευή πάσης φύσεως Ακινήτου και Επαγγελματικής Στέγης

Δ. Χρηματοδότηση προκατασκευασμένου ακινήτου, εφόσον εκδίδεται οικοδομική άδεια

² Τσούμας Βασίλειος, Δάνειο και Χρησιδάνειο, Σελ. 25

Ε. Χρηματοδότηση συμβολαίου αγοράς προγενέστερου της αιτήσεως του δανείου, αδιακρίτως αν σε αυτό αναφέρεται ο όρος ότι η αποπληρωμή του τιμήματος αγοράς θα γίνει με τραπεζικό δανεισμό ή όχι.

ΣΤ. Χρηματοδότηση μεταφοράς ή εξαγοράς στεγαστικού δανείου άλλης τραπεζής.

2.3 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' αδιαίρετου στο χρηματοδοτούμενο ακίνητο.

2.4 Κριτήρια

Τα κριτήρια που λαμβάνονται αρχικά υπόψη, ως προϋποθέσεις για την χορήγηση στεγαστικού δανείου είναι τα εξής:

A. Η επαρκής Πιστοληπτική Ικανότητα και Φερεγγυότητα του πελάτη όπως αυτή αποτυπώνεται στα συστήματα της Τραπέζης και της Λευκής Λίστας του συστήματος «Τειρεσίας».

B. Η εξασφάλιση, η οποία συνδέεται με την εισοδηματική και επαγγελματική κατάσταση του πελάτη (ύψος, μονιμότητα και μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών) για την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής των υποχρεώσεων που θα προκύψουν από τη χορήγηση του δανείου.

Γ. Ο σκοπός του δανεισμού.

Δ. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου (η οποία ορίζει και το ύψος του δανείου)

E. Τα όρια εισοδήματος – οικονομική κατάσταση των ενεχομένων με βάση τα προσκομισθέντα Οικονομικά Έγγραφα.

2.4.1 Όριο Χρηματοδότησης – Ποσό δανείου

Το ποσό του δανείου καθορίζεται από την εμπορική αξία του ακινήτου (η αξία που θα εκτιμήσει ο μηχανικός της τράπεζας).

- Το όριο χρηματοδότησης φτάνει μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, ή αντίστοιχα το 100% του προϋπολογισμού του έργου στις περιπτώσεις επισκευής, ή επέκτασης ή βελτίωσης υφιστάμενου οικήματος.

2.4.2 Διάρκεια δανεισμού - Δόσεις

- Διάρκεια δανεισμού: 3-40 χρόνια, με όριο ηλικίας του δανειολήπτη (να μην είναι πάνω από 70-75 χρόνων στη λήξη του δανείου).
- Συνήθως αποπληρωμή με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, το ύψος των οποίων ορίζεται ανάλογα με το μηνιαίο εισόδημα (όχι πάνω από 40% των καθαρών μηνιαίων εισοδημάτων). 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.)

2.4.3 Χρηματοδοτούμενα Ακίνητα...

Κτίσματα

- ✓ Με οικοδομική άδεια
- ✓ Χωρίς άδεια οικοδομής, αλλά προϋφίστανται του 1955
- ✓ Αυθαίρετα με τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση ή με βεβαίωση του Πολεοδομικού Γραφείου ότι είναι νομίμως υφιστάμενο επί οικοπέδου εντός ή εκτός σχεδίου αυτοτελώς άρτιου και οικοδομήσιμου.
- ✓ Έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια σε οικόπεδα μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα βάσει του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 (ελάχιστο εμβαδό 50μ²)
- ✓ Έχουν αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μπορούν να νομιμοποιηθούν ή μπορεί να επανέλθει στο νόμιμο περίγραμμα χωρίς να θίγεται η λειτουργικότητα και η στατική του επάρκεια

Προκατασκευασμένα κτίρια με:

- ✓ Οικοδομική άδεια προκατασκευασμένης κατοικίας όχι λυόμενης επί οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, εντός σχεδίου ή οικισμού προ του 1923.
- ✓ Βεβαίωση αρμόδιου φορέα (ΥΠΕΧΩΔΕ ή Πολεοδομία) περί του μονίμου της κατασκευής

Οικόπεδα

- ✓ Εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923, άρτιο και οικοδομήσιμο (δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες ακινήτων που περιγράφονται στην Ε.Δ. Α 18/99) .
- ✓ Μερίδιο εξ αδιαιρέτου με την προϋπόθεση ότι εγγράφεται βάρος στο σύνολο του οικοπέδου ή σε άλλο ακίνητο ή κινητές αξίες.
- ✓ Μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα με άδεια οικοδομής
- ✓ Άρτια και οικοδομήσιμα που πρόκειται να ρυμοτομηθούν αλλά θα παραμείνουν άρτια και οικοδομήσιμα κι μετά τη ρυμοτόμηση (έκθεση μηχανικού Τράπεζας).
- ✓ Για την χρηματοδότηση αγοράς οικοπέδου εντός σχεδίου πόλεως, χωρίς άδεια οικοδομής, απαιτείται:
 - Τοπογραφικό διάγραμμα
 - Δήλωση Ν. 651 του μηχανικού ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο
- ✓ Αγροτεμάχια αυτοτελώς άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον βρίσκονται σε τουριστικές ή αναπτυσσόμενες περιοχές, στα όρια σχεδίου πόλης ή οικισμού, κοντά σε θάλασσα κτλ. με μεγάλη εμπορευσιμότητα, με άδεια οικοδομής για ανέγερση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση

του Καταστήματος. Αιτήματα για χρηματοδότηση αγροτεμαχίων εξετάζονται κατά περίπτωση (Βεβαίωση οικοδομησιμότητας και Δασαρχείου).

2.4.4 Μη χρηματοδοτούμενα Ακίνητα ενδεικτικά...

- Ακίνητα ανεγερθέντα μετά το 1955 χωρίς άδεια οικοδομής.
- Αυθαίρετα κτίσματα χωρίς τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση, επί οικοπέδου μη αρτίου και οικοδομήσιμου
 - Αποθήκες, υπόγειοι ή ημιυπόγειοι χώροι μη χαρακτηρισμένοι ως διαμερίσματα
- Τουριστικά καταλύματα κτλ. με άδεια ΕΟΤ
- Ιδιωτικά εκπαιδευτήρια, κλινικές, Ιεροί Ναοί, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κέντρα διασκέδασης κτλ.
- Βιομηχανικά –Βιοτεχνικά κτίρια
- Οικόπεδα μη άρτια μη οικοδομήσιμα
- Οικόπεδα που βρίσκονται σε βιομηχανικές περιοχές
- Οικόπεδα επί των οποίων υφίσταται δουλεία (περιορισμοί δόμησης και χρήσεων γης)
 - Αγορά δικαιώματος υψούν, ως αγορά οικοπέδου, μόνο στην περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης επιτρέπει την ανέγερση οικοδομής άνω των 30 τ.μ.
- Αγορά ψιλής κυριότητας

- Αγορά ακινήτου με τίτλο παραχωρητήριο, εφόσον παρήλθε ο χρόνος ρητής απαγόρευσης ή επιβάρυνσής του με εμπράγματο βάρος.
- Πληρωμή εκπλειστηριασμός για ακίνητο που αποκτήθηκε από πλειστηριασμό.
- Αγορά ακινήτου σε χώρα της Ε.Ε., με εγγραφή βάρους Α σειράς σε αστικό ακίνητο στην Ελλάδα.
- Η αγορά χιλιοστών οικοπέδου, που προέρχονται από σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως αγορά οικοπέδου.
- Ακίνητο επί του οποίου υπάρχει δικαίωμα οίκησης, με την προϋπόθεση ότι πριν την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, γίνει πράξη παραίτησης και μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο.
- Ακίνητα που προέρχονται από μεταφορά συντελεστή δόμησης, παρά μόνο μετά από έγκριση από Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης.

2.4.5 Διενεργούμενοι έλεγχοι

- ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΠΙΣΤΩΣΗΣ: * Αξία ακινήτου
* Ίδια συμμετοχή
- ΣΚΟΠΟΣ
- ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ: * Προσημείωση
* Κινητές Αξίες
- ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ:
 - * ΣΥΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ
 - Δυσμενή
 - Καθυστερήσεις

- Συνεργασία με τράπεζα
*Ικανότητα ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ
- Εισόδημα
- Υποχρεώσεις
- Περιουσία
- Προσωπικά και οικογενειακά χαρακτηριστικά
- Επαγγελματικές προοπτικές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΟΥΝ **ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

3.1 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 έπιπλο «τράπεζα», «τραπέζι, κοινά πάγκος, (banco ή bonque), 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 δραστηριότητα³.

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

³ Βελέντζας Ιωάννης Ε., Τραπεζικό Δίκαιο, Σελ. 284, 624

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 κόσμο⁴.

Ιστορική Αναδρομή

Οι τράπεζες δεν είχαν πάντα τη σημερινή τους μορφή. Οι πρώτες δανειοληψίες γίνονται αρκετές χιλιάδες χρόνια πριν, όταν ακόμα οι συναλλαγές είχαν το χαρακτήρα της ανταλλαγής => δανειολήπτης των προϊστορικών χρόνων ελάμβανε μια ποσότητα προϊόντων και την επέστρεφε στο δανειστή του επαυξημένη μετά από ορισμένο χρονικό διάστημα. Οι ιστορικοί έχουν στοιχεία ότι οι πρώτες τραπεζικές εργασίες γίνονταν από τους ιερείς της πόλης Ουρούκ της Μεσοποταμίας.

Οι πρώτες τραπεζικές εργασίες παρουσιάστηκαν από την εποχή των Ασσυρίων περί τον 8^ο αι. π.Χ. κοντά στις όχθες του Ευφράτη, όπου βρέθηκαν μικροί μεταλλικοί δίσκοι, πάνω στους οποίους είχαν χαραχθεί δάνεια με υποθήκη και ενέχυρα.

Οι Φοίνικες διεξάγοντας το διεθνές εμπόριο της εποχής εκείνης ασχολούνταν με την ανταλλαγή νομισμάτων των χωρών, με τις οποίες συναλλάσσονταν και χορηγούσαν νοητικά δάνεια.

Οι Ρωμαίοι ασχολούνταν με το εμπόριο των δούλων, το ναυτοδάνειο και την τοκογλυφία, η οποία επέφερε πολλά κέρδη, γιατί δάνειζαν προς 100% ακόμη και 300%, πράγμα που κατέληξε σκάνδαλο στη Ρωμαϊκή κοινωνία.

Στην Ελλάδα, το τραπεζικό σύστημα κάνει την εμφάνισή του στην αρχαιότητα. Στην αρχαία Ελληνική οικονομία οι τραπεζικές εργασίες αναπτύχθηκαν κυρίως από απελεύθερους εκείνους που δεν ήταν δουλοκτήτες και μεγαλογαιοκτήμονες. Όμως με την εμφάνιση της τοκογλυφίας οι δανειστές

⁴ Τραγάκης Γεώργιος Εμμ., Η Θεσμική Θεμελίωση της Κοινής Τραπεζικής Αγοράς., Σελ. 48

βρίσκονταν υπερχρεωμένοι προσημειώνοντας ακόμη και την ατομική τους ελευθερία.

Μέχρι το 1814, όταν και ιδρύθηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος δεν είχε εμφανιστεί καμιά σημαντική προσπάθεια για τραπεζική δραστηριότητα στην Ελλάδα. Η πρώτη προσπάθεια έγινε το 1828 επί Καποδίστρια με τη σύσταση της Εθνικής Χρηματιστικής Τράπεζας η οποία και διαλύθηκε το 1834. Το ελληνικό κράτος αποκτά την πρώτη του ολοκληρωμένη Τράπεζα με την ίδρυση της Ε.Τ.Ε. στις 30 Μαρτίου του 1841. Άλλες τράπεζες που ιδρύθηκαν εκείνη την εποχή ήταν η Ιονική με έδρα την Κέρκυρα το 1839, η Προνομιούχος Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας με έδρα το Βόλο το 1882 και η Τράπεζα Κρήτης που ιδρύθηκε το 1899.

Παρόλα αυτά, μέχρι το 1927 το τραπεζικό σύστημα, αν και δημιουργήθηκε ένας μεγάλος αριθμός τραπεζικών ιδρυμάτων, δεν στηρίχτηκε σε υγιείς βάσεις. Βασική αδυναμία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος της εποχής ήταν η έλλειψη εξειδίκευσης στους διάφορους τομείς της τραπεζικής δραστηριότητας. Προσπάθεια εξειδίκευσης άρχισε το 1928 με την ίδρυση αυτοτελούς Κεντρικής Τράπεζας με την επωνυμία Τράπεζα της Ελλάδος η οποία λειτούργησε ως αποκλειστική Εκδοτική Τράπεζα.

Κατά τα έτη 1931 και 1932 θεσπίστηκε και το νομικό πλαίσιο για τραπεζικά ιδρύματα και τη λειτουργία του νομισματοπιστωτικού συστήματος. Παρά την σοβαρή εξέλιξη που σημειώθηκε στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα από το 1927-1945, μπορεί να λεχθεί ότι το ελληνικό τραπεζικό σύστημα αρχίζει να αποκτά τη σύγχρονη πλέον μορφή του από το 1946 και μετά (Βασιλ. Τ. Δρούγκας)

Σήμερα δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα πολλές ελληνικές και ξένες τράπεζες οι οποίες προσφέρουν πολλές υπηρεσίες ποιότητας και φερεγγυότητας καλύπτοντας ένα πολύ μεγάλο ποσοστό των ανθρώπινων αναγκών για χρήμα.

3.1.1 Η σημασία των τραπεζών για την ανάπτυξη ενός τόπου.

1. Οι τράπεζες συγκεντρώνουν τα μικρά κεφάλαια τα διασκορπισμένα σε πολλά άτομα, τα οποία δεν μπορούν να γίνουν παραγωγικά λόγω της μικρότητάς τους και καταβάλλουν μια αμοιβή, τον τόκο. Κατόπιν χορηγούν τα κεφάλαια αυτά συγκεντρωτικώς στους επιχειρηματίες για την ίδρυση νέων επιχειρήσεων ή την επέκταση παλαιών με μεγαλύτερο τόκο.

2. Οι τράπεζες ενισχύουν το πνεύμα της αποταμίευσης και της οικονομίας, γιατί όποιος αποταμιεύει, αισθάνεται ασφάλεια, όταν καταθέτει τις οικονομίες του στην Τράπεζα.

3. Με τις τραπεζικές επιταγές δεν επιτυγχάνεται μόνο η γρήγορη και ακίνδυνη μεταφορά των χρημάτων από τόπο σε τόπο αλλά ενισχύεται και η αγοραστική δύναμή του. Οι τραπεζικές επιταγές επειδή χρησιμοποιούνται σαν μέσα πληρωμής, αντικαθιστούν το χρήμα, το οποίο έτσι υπάρχει άφθονο στην αγορά και μειώνεται ο τόκος του.

4. Οι Τράπεζες συνεπείς πάντοτε στις συναλλαγές τους ενισχύουν την καλή πίστη μεταξύ των εμπόρων οι οποίοι προσπαθούν να τις μιμηθούν και έτσι μετριάζονται οικονομικές καταστροφές των επιχειρήσεων.

5. Στην οικονομία οι Τράπεζες αναλαμβάνουν πολλές φορές και τη διενέργεια οικονομικών πράξεων για λογαριασμό των πελατών τους δηλαδή αγορά, πώληση εμπορευμάτων μετοχών, κ.λ.π. Έτσι γλιτώνουν τους πελάτες τους από κόπο και χρόνο

3.2 Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο

Το Ταχ. 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 δηλ. 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.

3.2.1 Η ιστορική διαδρομή του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου

- **1900:** Πρώτη ολοκληρωμένη μορφή του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου στην Κρήτη, τον καιρό που το νησί δεν είχε ακόμη ενωθεί με την Ελλάδα.
- **1902.** Επίσημη έναρξη εργασιών του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου
- **1909:** Ίδρυση του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου σε όλη την επικράτεια
- **1914-1915:** Η έδρα του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου μεταφέρεται στην Αθήνα
- **1929-1934:** Τα χρόνια με τα πρώτα εντυπωσιακά αποτελέσματα.
- **1930:** Το μεγαλύτερο μερίδιο στα αποταμιευτικά μεγέθη.
- **1936:** Προσχώρηση στην Παγκόσμια Ημέρα της Αποταμίευσης
- **1938:** Το μεγαλύτερο ποσό σε καταθέσεις – 2,6 δις.δρχ.

- **1939:** Ο επερχόμενος πόλεμος αλλάζει την αποταμιευτική συμπεριφορά του κόσμου.
- **1944-1954:** Τα πέτρινα χρόνια για το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο
- **1960:** Ειδική ρύθμιση δίνει τη δυνατότητα μόνο στους πελάτες του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου που διατηρούσαν λογαριασμό πριν από την Κατοχή να πιστωθούν με λογαριασμό νέας έκδοσης.
- **1961:** Ξεκινά η Χρυσή Εποχή της αποταμίευσης στην Ελλάδα
- **1970:** Οι καταθέσεις ξεπερνούν τα 21 δις δραχμές με ποσοστό συμμετοχής του Οργανισμού στην Αποταμίευση 31% Μεταφορά έδρας στην Πεσμαζόγλου και Αριστείδου.
- **2002:** Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο μετατρέπεται σε Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρία (Ν. 3082/2002)
- **2003:** Επέκταση της στεγαστικής πίστης πέραν των δημοσίων υπαλλήλων.
- **2004:** Επέκταση εργασιών στην Λιανική Τραπεζική.
- **2005:** Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο διαμορφώνει ένα νέο πρόσωπο με έντονο πάντα τον Κοινωνικό του ρόλο, δίνει δυναμικά το παρόν και δρομολογεί τα βήματα του για το Χρηματιστήριο. Αθηνών.

3.3 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 Δημοσίου 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, τιμαλή 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 ίδρύσεως 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, αποξήρασης ελών, ηλεκτροφωτισμού κατασκευής λιμένων, οδοποιίας, ανέγερσης δικαστικών

μεγάλων, διδακτηρίων, στρατώνων κ.λ.π. 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 1^{ου} και 2^{ου} 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 χαρτοφυλάκιο 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.).

3.4 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Ο ΟΕΚ υπάγεται στο Υπουργείο Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας με Υπουργό τον κ. Βασίλη Μαγγίνα. Υφυπουργός είναι η κ. Σοφία Καλαντζάκου και Γεν. Γραμματέας ο κ. Δημήτρης Κοντός. 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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

4.1 Τράπεζες

- Φυσικά πρόσωπα με ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια (και ομογενείς)
- Υπήκοοι κρατών μελών της Ε.Ε.
- Υπήκοοι κρατών μη μελών της Ε.Ε., αρκεί να μένουν και να φορολογούνται τουλάχιστον 3 χρόνια στην Ελλάδα.

Προϋποθέσεις χορήγησης στεγαστικού δανείου

- Επαρκή οικονομικά στοιχεία δανειολήπτη (ατομικό και οικογενειακό εισόδημα, μηνιαία επιβάρυνση, μέγιστο ποσό χρηματοδότησης σε σχέση με τα συνολικά εισοδήματα)
- Πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα δανειολήπτη
- Εμπράγματατες εξασφαλίσεις
- Θετικό στοιχείο η σταθερή κατοικία για τα προηγούμενα χρόνια, έστω και με ενοίκιο
- Για κατοίκους εξωτερικού, συχνά ζητείται κάποιος εγγυητής με διεύθυνση στην Ελλάδα με κυμαινόμενο επιτόκιο

4.2 Δικαιούχοι Ταχυδρομικού Ταμειυτηρίου

Ποιος το δικαιούται

Όλοι! Ανεξάρτητα αν είναι δημόσιοι ή ιδιωτικοί υπάλληλοι ελεύθεροι επαγγελματίες, υπάλληλοι Ν,Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ, πολίτες κρατών-μελών της Ε.Ε., οικονομικοί μετανάστες ή ομογενείς κάτοικοι εξωτερικού.

Ποια ποσά μπορείτε να δανειστείτε

Το δάνειο μπορεί να φτάσει μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Η έγκριση γίνεται με απλές και άμεσες διαδικασίες. Για την κάλυψη των πρώτων εξόδων μπορεί να χορηγηθεί και προσωπικό δάνειο κατοικίας με πολύ ευνοϊκούς όρους.

Πώς θα το εξοφλήσετε

Δίνεται η δυνατότητα αποπληρωμής του δανείου έως και σε 40 χρόνια, με ισόποσες δόσεις που αντιστοιχούν στο ποσό που πληρώνετε σήμερα για ενοίκιο.

4.3 Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων

Δικαιούχοι: Το μεγαλύτερο ποσοστό των δημοσίων υπαλλήλων, εν ενεργεία ή συνταξιούχων . Συγκεκριμένα:

Σκοποί παρεχόμενων δανείων: αγορά έτοιμης κατοικίας, ανέγερση κατοικίας, αποπεράτωση ημιτελούς κατοικίας, επέκταση υπάρχουσας κατοικίας.

Το ύψος του δικαιούμενου ποσού δανείου εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών (ή της σύνταξης και του μερίσματος αθροιστικά) του/των δανειζόμενου/νων.

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου μπορεί να είναι **15, 20, 25 ή 30 χρόνια** και επιλέγεται από τον δανειζόμενο πριν την υπογραφή του δανειστικού συμβολαίου, χωρίς δικαίωμα αλλαγής στη συνέχεια.

Ποιοι δικαιούνται Στεγαστικό Δάνειο;

- Οι Δημόσιοι Υπάλληλοι και οι υπάλληλοι των Ν.Π.Δ.Δ.
- Οι υπάλληλοι των Ασφαλιστικών Ταμείων κύριας και επικουρικής ασφάλισης.
- Οι υπάλληλοι του Ο.Δ.Δ.Υ. και οι μόνιμοι υπάλληλοι του Ο.Λ.Π. & του Ο.Λ.Θ.
- Το τακτικό πολιτικό προσωπικό Ν.Π.Δ.Δ. αρμοδιότητας Υ.Ε.Ν. πλην των πλοηγών και όσων άλλων ανήκουν στο προσωπικό της πλοηγικής Υπηρεσίας.
- Οι Δημοτικοί & Κοινοτικοί υπάλληλοι.
- Το μόνιμο διδακτικό προσωπικό και οι Διοικητικοί υπάλληλοι των Α.Ε.Ι.
- Οι ανάπηροι & τα θύματα πολέμου.
- Οι Έλληνες Ολυμπιονίκες.
- Οι συνταξιούχοι του Δημόσιου, των Ν.Π.Δ.Δ. που συνταξιοδοτούνται από το Ι.Κ.Α (Μ. 3163/55) & της Δ.Ε.Η.
- Οι υπάλληλοι Δ.Ε.Κ.Ο. & Εταιρειών Δημοσίου Τομέα.

Σκοποί Στεγαστικών Δανείων

Μπορείτε να πάρετε στεγαστικό δάνειο για :

- Αγορά έτοιμης κατοικίας.
- Ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικοπέδο.
- Αγορά οικοπέδου και ανέγερση κατοικίας σε αυτό. (Στην περίπτωση αυτή το 1/4 του δανείου μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αγορά του οικοπέδου και το υπόλοιπο για την ανέγερση της κατοικίας.)
- Αποπεράτωση ημιτελούς κατοικίας.
- Επέκταση υπάρχουσας κατοικίας.

Προϋποθέσεις χορήγησης Στεγαστικού Δανείου

Οι βασικές προϋποθέσεις για να πάρετε στεγαστικό δάνειο είναι:

- Αν είστε ανύπαντρος, να έχετε τουλάχιστον 5 (πέντε) χρόνια μόνιμης υπηρεσίας.
- Αν είστε παντρεμένος, να έχετε τουλάχιστον 2 (δύο) χρόνια μόνιμης υπηρεσίας.
- Να μην έχετε εσείς ή ο / η σύζυγος σας ή και οι δύο μαζί, πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης άλλης κατοικίας ή διαμερίσματος στην Ελλάδα και σε πόλη άνω των 5.000 κατοίκων.
- Εάν έχετε πάρει άλλο δάνειο από το Τ. Π. & Δανείων ή το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, είναι δυνατόν να δανειοδοτηθείτε για δεύτερη κατοικία, εφόσον απαραίτητα εξοφληθεί το πρώτο σας δάνειο.

Εκτός των παραπάνω βασικών προϋποθέσεων, υπάρχουν και άλλες ειδικές, αλλά και εξαιρέσεις.

4.4 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Δικαιούχοι: Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι και συνταξιούχοι και ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, από τον οποίο έχουν παρακρατηθεί εισφορές υπέρ του ΟΕΚ, με ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα από 6.457 € και πάνω.

Δάνεια που εντάσσονται: Στο πρόγραμμα εντάσσονται στεγαστικά δάνεια από τράπεζες, διάρκειας 15 ετών. Ο ΟΕΚ επιδοτεί το επιτόκιο αυτών των δανείων για 9 χρόνια παράλληλα με το Δημόσιο που επιδοτεί το ίδιο επιτόκιο για 7,5 χρόνια. Το ποσοστό της επιδότησης, καθώς και το ύψος του δανείου που επιδοτείται εξαρτώνται από το ετήσιο εισόδημα του δανειζόμενου και την οικογενειακή του κατάσταση (άγαμος/ έγγαμος, αριθμός παιδιών)

Επιδότηση επιτοκίου: 60 (άγαμοι) - 100% (πολύτεκνοι)

ΟΕΚ: Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού

Ευνοϊκότερες προϋποθέσεις για τη χορήγηση άτοκου δανείου για Woro ή ανέγερση κατοικίας από κεφάλαια του ΟΕΚ έχουν:

- Άγαμες μητέρες που προστατεύουν τουλάχιστον ένα παιδί.
- Οι δικαιούχοι που προστατεύουν τρία παιδιά και άνω, είτε οι ίδιοι και ένα προστατευόμενο μέλος τους έχουν ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, είτε δύο προστατευόμενα μέλη τους έχουν ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω.
- Οι συνταξιούχοι λόγω θανατηφόρου εργατικού ατυχήματος, εφόσον προστατεύουν τουλάχιστον ένα παιδί ή και τουλάχιστον δύο ορφανά και από

τους δύο γονείς παιδιά των δικαιούχων, τα οποία δεν υπερβαίνουν τα όρια ηλικίας.

- Οι κινητικά ανάπηροι - παραπληγικοί, οι συνταξιούχοι λόγω ολικής αναπηρίας από εργατικό ατύχημα ή επαγγελματική ή κοινή νόσο, καθώς και οι συνταξιούχοι λόγω τύφλωσης ή σοβαρού ακρωτηριασμού άνω ή κάτω άκρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΟΚΟΣ , ΕΠΙΤΟΚΙΑ & ΠΕΡΙΟΔΟΣ

ΧΑΡΙΤΟΣ , ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.

5.1 Τόκος

5.1.1 Γενικά

Αν υποθέσουμε ότι σε μία οικονομία έχουμε μόνο δύο άτομα, τα οποία έχουν εισόδημα και πληρώνουν φόρους. Ένα από τα δύο άτομα αποφασίζει να ξοδέψει λιγότερο από το διαθέσιμο εισόδημά του, ενώ ο δεύτερος αποφασίζει να καταναλώσει περισσότερο από το διαθέσιμο εισόδημά του. Το δεύτερο άτομο μπορεί να πετύχει τον σκοπό του, μόνο εάν βρεθεί κάποιος τρόπος χρηματοδότησης, για να καλύψει το επιπλέον ποσό που καταναλώνει. Η χρηματοδότηση αυτή έχει τη μορφή του δανείου απευθείας από το πρώτο άτομο.

Συνήθως το δάνειο αυτό γίνεται αφού ο δανειστής εξασφαλίσει δύο όρους: πρώτον, ότι το ποσό ή το κεφάλαιο που θα δανείσει θα αποπληρωθεί στο τέλος της συμφωνημένης χρονικής περιόδου και δεύτερον, ότι το συνολικό ποσό που ο δανειστής υπόσχεται να αποπληρώσει είναι μεγαλύτερο από το κεφάλαιο, δηλαδή κάποιο ποσό επιπλέον από το αρχικό (ο τόκος) σαν αποζημίωση από τη μη χρησιμοποίησή του για κάποιο χρονικό διάστημα.

Ακόμη και αν υπάρχει μικρός ή και κανένας κίνδυνος, ως προς την αποπληρωμή του κεφαλαίου, ο δανειστής θα απαιτήσει κάτι παραπάνω από το δανειζόμενο γιατί μειώνει την κατανάλωσή του τώρα, ενώ ο τόκος τον οποίο θα εισπράξει στην λήξη της περιόδου θα τον βοηθήσει να αυξήσει την κατανάλωσή του στο μέλλον.

5.1.2. Ορισμός του τόκου

Τόκος ορίζεται, η απαίτηση για αποζημίωση ενός δανειστή και η συμφωνία για αποζημίωση του δανειζόμενου, όταν το «χρήμα» μεταφέρεται από τους δανειστές στους δανειζόμενους, για μια περίοδο του χρόνου⁵.

5.2 Επιτόκια

5.2.1 Ορισμός επιτοκίου

Επιτόκιο ορίζεται, η «τιμή» με την οποία υπολογίζουμε τον τόκο και είναι αυτό που διακρίνει τα στεγαστικά δάνεια σε κατηγορίες, ανάλογα με είδος του⁶.

5.2.2 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων και πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα για κάθε κατηγορία.

Οι βασικές κατηγορίες των στεγαστικών δανείων είναι τέσσερις και η διάκριση αυτών γίνεται με βάση το επιτόκιο. Έτσι έχουμε δάνεια σταθερού επιτοκίου, κυμαινόμενου επιτοκίου, μικτού επιτοκίου και τέλος κάποιες ειδικές μορφές δανείων.

1. Σταθερού επιτοκίου

Τα δάνεια σταθερού επιτοκίου απευθύνονται σε δανειολήπτες που δεν επιθυμούν να αναλάβουν επιτοκιακό κίνδυνο και ενδιαφέρονται να γνωρίζουν εκ των προτέρων την δόση. Συνήθως έχουν επαρκές και σταθερό εισόδημα (π.χ. μισθωτοί), καθώς ο μισθός τους πιθανότατα αυξάνεται κάθε χρόνο, σε αντίθεση με τη δόση, η οποία παραμένει σταθερή.

Πλεονεκτήματα: Σήμερα οι τράπεζες προσφέρουν σταθερά επιτόκια για περιόδους από ένα έως και 25 έτη, καθιστώντας ευκολότερη την κατάρτιση του

⁵ Μπαχαρόπουλος Ελ. Π., Αγορά Χρήματος, Σελ. 14

⁶ Μπαχαρόπουλος Ελ. Π., Αγορά Χρήματος, Σελ. 15

οικογενειακού προϋπολογισμού και εξασφαλίζοντας σταθερές δόσεις ακόμα και για το σύνολο της διάρκειας εξόφλησης.

Μειονεκτήματα: εκτός από το γεγονός ότι στις περισσότερες περιπτώσεις είναι υψηλότερα σε σχέση με τα κυμαινόμενα, εντοπίζεται το κύριο μειονέκτημά τους στις ποινές που επιβάλλουν οι τράπεζες σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης.

2. Κυμαινόμενου επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια με τα χαμηλότερα επιτόκια, τα οποία ξεκινούν από 4%. Απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να επωφεληθούν από τα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του κυμαινόμενου επιτοκίου και εκτιμούν ότι δεν θα παρουσιάσει ιδιαίτερες αυξητικές τάσεις. Συνήθως προσδοκούν βελτίωση των οικογενειακών τους εισοδημάτων. Παρόλα αυτά η δόση μεταβάλλεται άμεσα σε κάθε αναπροσαρμογή του επιτοκίου.

Πλεονεκτήματα: Πέρα από το χαμηλό ύψος των επιτοκίων, τα συγκεκριμένα προγράμματα έχουν το πλεονέκτημα ότι επιτρέπουν στον δανειολήπτη να αποπληρώνει το δάνειό του πρόωρα χωρίς κανένα κόστος, μειώνοντας με αυτόν τον τρόπο τόσο το ύψος των μελλοντικών δόσεων όσο και την επιβάρυνση από τους τόκους.

Μειονεκτήματα: Ο δανειολήπτης θα πρέπει να είναι πάντα έτοιμος για μία μελλοντική αύξηση των επιτοκίων πόσο μάλλον μαζί με την πιθανότητα να μην έλθει αύξηση στο εισόδημά του και να συμβεί το αντίθετο.

3. Μικτού επιτοκίου.

Είναι τα προγράμματα δανειοδότησης που έχουν σταθερή δόση στα πρώτα χρόνια του δανείου και κυμαινόμενη στην υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου. Απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να επωφεληθούν από τις αρχικές σχετικά χαμηλές, σταθερές δόσεις δανείου και προσδοκούν σταθερή ή και πτωτική τάση επιτοκίων για το μέλλον. Συνήθως προσδοκούν αύξηση του οικογενειακού τους εισοδήματος.

Πλεονεκτήματα: Έχουν σταθερή δόση για τα πρώτα χρόνια αποπληρωμής του δανείου και έτσι μπορούν να έχουν σταθερό προϋπολογισμό νοικοκυριού.

Μειονεκτήματα: Οι δανειολήπτες αναλαμβάνουν επιτοκιακό ρίσκο την στιγμή λήψης του δανείου, καθώς δεν μπορούν να έχουν σαφή ιδέα για την μεταβολή του επιτοκίου την περίοδο του θα μετατραπεί σε κυμαινόμενο.

4. Ειδικές μορφές δανείων.

α) Ανώτατου επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια «μέσου κινδύνου» με κυμαινόμενο επιτόκιο ή σταθερό για τα πρώτα χρόνια, το οποίο επιβαρύνεται συνήθως με ένα ποσοστό 0,50% σε σχέση με τα κλασικά προγράμματα της κατηγορίας, αλλά εξασφαλίζει μια «οροφή» στο κόστος δανεισμού. Αυτό σημαίνει ότι σε καμία περίπτωση το επιτόκιο του δανείου δεν θα ξεπεράσει ένα προκαθορισμένο όριο, το οποίο συνήθως είναι δύο ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από τα τρέχοντα επίπεδά του. Με αυτόν τον τρόπο ο δανειολήπτης γνωρίζει εκ των προτέρων ποια είναι η μέγιστη μηνιαία δόση που θα κληθεί να καταβάλει σε περίπτωση ανόδου των επιτοκίων του ευρώ μεγαλύτερης του 2%. Από την άλλη, θα επωφεληθεί από την στιγμή που πρόκειται για κυμαινόμενο επιτόκιο όταν υπάρχει μείωση επιτοκίων.

β) Μεταβαλλόμενης διάρκειας.

Πρόκειται για δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο που εξασφαλίζουν σταθερές δόσεις για όλη τη διάρκεια του δανείου, η οποία μεταβάλλεται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Όταν τα επιτόκια αυξάνονται, η διάρκεια μεγαλώνει ώστε η δόση να παραμείνει σταθερή και αντιστρόφως. Βέβαια υπάρχουν δύο σοβαρά μειονεκτήματα. Πρώτον, η αύξηση της διάρκειας εξόφλησης συνεπάγεται και αύξηση των καταβαλλομένων τόκων, με αποτέλεσμα την άνοδο του συνολικού κόστους δανεισμού. Δεύτερων, η διάρκεια του δανείου δεν μπορεί να

επιμηκυνθεί απεριόριστα, καθώς η εξόφληση του δανείου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί προτού ο δανειολήπτης συμπληρώσει τα 75 έτη.

γ) Στεγαστικά σε συνάλλαγμα.

Το κέρδος με τα εν λόγω προγράμματα επιτυγχάνεται από τα χαμηλότερα επιτόκια που ισχύουν σε άλλες οικονομίες, όπως η ελβετική, σε σχέση με την ευρωζώνη. Τα στεγαστικά αυτά χορηγούνται είτε με κυμαινόμενο επιτόκιο που μπορεί να ξεκινά από 3,15% (Libor + επιτόκιο τράπεζας) έναντι 4% των χορηγήσεων σε ευρώ ή με σταθερό επιτόκιο που για τον πρώτο χρόνο που μπορεί να πέσει ακόμα και στο 2,5%. Ωστόσο ο δανειολήπτης αναλαμβάνει δύο κινδύνους, τον επιτοκιακό και τον συναλλαγματικό. Ο επιτοκιακός κίνδυνος υφίσταται από τη στιγμή που το επιτόκιο δανεισμού είναι κυμαινόμενο και εξαρτάται από το Libor. Ωστόσο η τρέχουσα διαφορά μεταξύ των επιτοκίων του ευρώ και του ελβετικού φράγκου εκτιμάται ότι θα υπάρχει και στο μέλλον. Από την άλλη, σε σχέση με τον συναλλαγματικό κίνδυνο, με δεδομένο ότι ο πελάτης πληρώνει σε ευρώ, τα οποία μετατρέπονται σε φράγκα για να αποπληρωθεί η δόση, υπάρχει το ρίσκο της ανατίμησης του ελβετικού νομίσματος. Ωστόσο η ισοτιμία ευρώ – ελβετικού φράγκου έχει επιδείξει στο παρελθόν ιδιαίτερα χαμηλή μεταβλητότητα (volatility). Συγκεκριμένα τα τελευταία πέντε έτη η ισοτιμία κινήθηκε εντός ενός ορίου -5% - +5% και τον τελευταίο χρόνο -3% - +3%.

5.3 Περίοδος χάριτος

5.3.1. 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 δανείου⁷.

⁷ Τσούμας Βασίλης, Δάνειο και Χρησιδάνειο, Σελ. 36

5.3.2 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 6: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ_ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

6.1 Αίτηση – Δικαιολογητικά

6.1.1 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.

6.1.2 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 3^{ωv} τελευταίων εκκαθαριστικών εφορίας
 - φωτοτυπία των 3^{ωv} 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.).

6.2 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.

6.3 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.

6.3.1 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 κατόψεων.

Όλα τα παραπάνω επικυρωμένα από την αρμόδια αρχή.

6.3.2 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 «Έκθεσης 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»

6.4 Καθορισμός ύψους δανείου.

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

- Προσδιορισμός ύψους δανείου.
 - έγκριση ποσού ή περιορισμός ποσού λόγω ανεπαρκούς αγοραίας αξίας ή απόρριψη λόγω αδυναμίας ταύτισης τίτλων ή άλλης ατέλειας.
- 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.
- Ενημέρωση υποψηφίου δανειολήπτη.

6.5 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 τριπλού 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 το 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).

6.6 Νομική Επεξεργασία

Μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, ο αρμόδιος λειτουργός αποστέλλει στον συνεργαζόμενο δικηγόρο, τα δικαιολογητικά που ζητήθηκαν από τον δανειολήπτη, μετά την έγκριση του δανείου του, τα οποία είναι απαραίτητα για τον Νομικό Έλεγχο των τίτλων του ακινήτου.

Σε περίπτωση που το χρηματοδοτούμενο ακίνητο είναι διαφορετικό από το ακίνητο εξασφάλισης, τότε νομικός έλεγχος πραγματοποιείται μόνο για το προς προσημείωση ακίνητο, ενώ ελέγχεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς του χρηματοδοτούμενου.

6.6.1 Δικαιολογητικά για τον νομικό έλεγχο του ακινήτου.

- Αντίγραφο τίτλου κτήσης του ακινήτου (τελευταία συμβολαιογραφική πράξη)
- Πιστοποιητικό Υποθηκοφυλακείου μεταγραφής του τίτλου κτήσης.
- Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας (σε περίπτωση διαμερίσματος)
- Οικοδομική άδεια.
- Κτηματογραφικό απόσπασμα (κτηματολόγιο).
- Πιστοποιητικό Ιδιοκτησίας από την μερίδα του πωλητή.
- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια

6.6.2 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.

6.7 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.

6.8 Εκταμίευση δανείου

6.8.1 Εκταμίευση

Προκειμένου να εκταμιευθεί το δάνειο⁸ θα πρέπει να παρίσταται ο δανειολήπτης αυτοπροσώπως και με την ταυτότητα του ή ο αντιπρόσωπός του

⁸ Δημητριάδης Ηλίας, Υλικό Σεμιναρίου πάνω στα Στεγαστικά Δάνεια.

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.

6.8.2 Εφάπαξ ή Τμηματική εκταμίευση

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

6.8.2.1 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 €

6.8.2.2 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.

6.8.3 Εκταμίευση σε ειδικές περιπτώσεις

6.8.3.1 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 πλήρης εξόφληση του δανείου καθώς και η πρόθεση της άλλης τραπεζής για την συναίνεση στην εξάλειψη της Ά σειράς προσημειώσεως ή υποθήκης.

6.8.3.2 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 οφειλότες, 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 μεταβιβαζουσας 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 μεταβιβαζουσας 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.

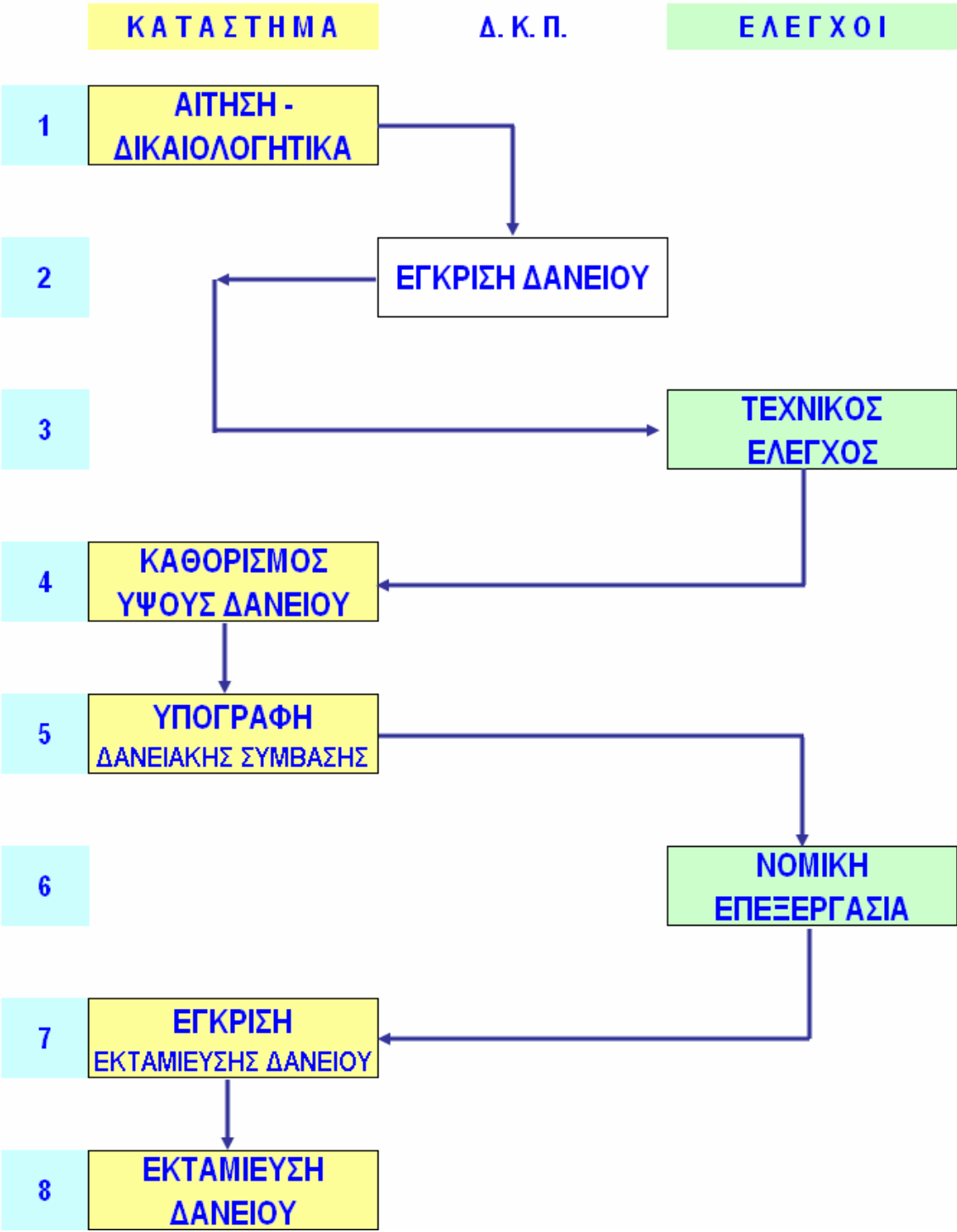
- Ο δανειολήπτης προσκομίζει όλα τα πρωτότυπα έγγραφα που υπάρχουν στον φάκελο του δανείου στη μεταβιβαζουσα τράπεζα (Συμβατικά έγγραφα, τίτλοι ακινήτου, Δικόγραφα σχέδια κ.τ.λ.).

6.9 Σχεδιάγραμμα.

Στην επόμενη σελίδα εμφανίζουμε ένα σχεδιάγραμμα της διαδικασίας χορήγησης Στεγαστικού Δανείου, με σκοπό την καλύτερη κατανόησή της.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

“ΤΥΠΙΚΗ” ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

7.1 Ασφάλεια

7.1.1 : Ασφάλιση του προσημειωμένου ακινήτου.

Το δικαίωμα του δανειστή να ζητήσει την ασφάλιση του προσημειωμένου ακινήτου με δαπάνες του οφειλέτη προβλέπεται από το Νόμο (άρ. 1285 του Αστικού Κώδικα). Το ακίνητο ασφαρίζεται καθ' όλη την περίοδο του δανείου έναντι κινδύνων πυρκαγιάς, σεισμού, και έκρηξης, ή έναντι οποιουδήποτε άλλου κινδύνου. Το ποσό της ασφάλισης (ασφαλιζόμενο κεφάλαιο) καθορίζεται από την τεχνική εταιρεία που συνεργάζεται με το πιστωτικό ίδρυμα. Το ασφάλιστρο καθορίζεται από την ασφαλιστική εταιρεία και καταβάλλεται από το δανειολήπτη / ασφαλιζόμενο είτε σε μηνιαίες δόσεις είτε μηνιαίως μαζί με την δόση του δανείου, ανάλογα με την πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος και της ασφαλιστικής εταιρείας.

Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο συνάπτεται σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία με την έγκριση του πιστωτικού ιδρύματος, το οποίο παραχωρεί το στεγαστικό δάνειο.

Με την υπογραφή της δανειακής σύμβασης ο δανειολήπτης εκχωρεί στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα όλα τα δικαιώματα που πηγάζουν από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο, καθώς και την απαίτηση για καταβολή της αποζημίωσης σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου. Δυνάμει της εκχώρησης αυτής στην τελευταία αυτή περίπτωση η ασφαλιστική αποζημίωση δίδεται υπέρ του πιστωτικού ιδρύματος και ο δανειολήπτης παύει να είναι υπόχρεος για ποσό ίσο με το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο.

7.1.2 : Ασφάλεια του δανειολήπτη

Η ασφάλιση του δανειολήπτη για περίπτωση μόνιμης μερικής / ολικής ανικανότητας και θανάτου συστήνεται ανεπιφύλακτα από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να αποτελεί βασική προϋπόθεση

έγκρισης του δανείου. Δεδομένου ότι η διάρκεια αποπληρωμής ενός στεγαστικού δανείου είναι συνήθως μεγάλη επιχειρείται με αυτόν τον τρόπο η εξασφάλιση της αποπληρωμής του δανείου χωρίς δυσάρεστες συνέπειες για τον δανειολήπτη ή / και την οικογένειά του σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου (θάνατος ή μόνιμη ολική / μερική ανικανότητα), με λίγα λόγια εξασφαλίζει στο δανειολήπτη και στην οικογένειά του την κατοικία σε περίπτωση κάποιου απρόσμενου δυσάρεστου γεγονότος.

Το ποσό της ασφάλισης αναπροσαρμόζεται ετησίως και είναι ίσο με το ανεξόφλητο ποσό του δανείου. Το ασφάλιστρο, το οποίο καθορίζεται από την ασφαλιστική εταιρεία, κυμαίνεται ανάλογα με την ηλικία και το φύλο του δανειολήπτη / ασφαλιζόμενου και καταβάλλεται είτε σε μηνιαίες δόσεις είτε μηνιαίως μαζί με τη δόση του δανείου, ανάλογα με την πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος και της ασφαλιστικής εταιρείας. Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο συνάπτεται σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία με την έγκριση του πιστωτικού ιδρύματος, το οποίο παραχωρεί στεγαστικό δάνειο.

Με την υπογραφή της δανειακής σύμβασης ο δανειολήπτης εκχωρεί στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα όλα τα δικαιώματα που πηγάζουν από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο, καθώς και την απαίτηση για καταβολή της αποζημίωσης σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου. Δυνάμει της εκχώρησης αυτής στην τελευταία αυτή περίπτωση το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα εισπράττει την αποζημίωση και με το ποσό αυτό προβαίνει στην εξόφληση του δανείου.

Προϋποθέσεις ασφάλισης:

- Η ηλικία του ασφαλισμένου κατά την ημερομηνία υπογραφής της αίτησης σύμβασης να μην είναι μεγαλύτερη των 60 ετών.
- Η ασφάλιση να πραγματοποιείται την ημέρα υπογραφής της δανειακής σύμβασης και όχι πέραν των 45 ημερών από την ημερομηνία εκταμίευσης του δανείου.

- Η ασφάλιση όλων των εμπλεκομένων γίνεται ταυτόχρονα.
- Προς το παρόν, εξαιρούνται ασφάλισης τα εγγυημένα, τα υφιστάμενα και τα δάνεια από κεφάλαια τρίτων.

Λήξη ασφάλισης

- Με τη λήξη της διάρκειας του δανείου ή την εξόφλησή του
- Με τη συμπλήρωση του 72^{ου} έτους ηλικίας
- Όταν επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος
- Όταν δεν πληρωθούν ασφάλιστρα πέραν των 3 μηνών
- Με αίτηση του ασφαλισμένου

7.2 Εξασφάλιση Τράπεζας.

Η εξασφάλιση της τράπεζας είναι 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 αν επιτευχθεί μόνο σε αγορά ή αποπεράτωση. Στις άλλες περιπτώσεις κυμαίνεται και εξαρτάται από το σκοπό του δανείου και τα οικονομικά του πελάτη. Στην περίπτωση που υπάρχει προσημείωση σε δύο ακίνητα του πελάτη τότε το L.T.V. μπορεί να αυξηθεί στο 100% της αξίας των ακινήτων.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Το ακίνητο εξασφάλισης στο οποίο θα γίνει και η προσημείωση πρέπει να είναι πλήρως περατωμένο ή να περατώνεται πλήρως με το προϊόν του δανείου καθώς και να είναι άρτιο τεχνικά και νομικά. Επίσης πρέπει να

συμβάλλονται στο δάνειο, όλοι όσοι έχουν ιδιοκτησία στο ακίνητο (ψιλή κυριότητα, επικαρπωτές κ.τ.λ.).

Το ποσό της προσημείωσης επί του ακινήτου εξασφάλισης, με Α' Προσημείωση είναι 120%. Σε περιπτώσεις βελτίωσης και αποπεράτωσης, μπορεί να γίνει Β' Προσημείωση (εφόσον υπάρχει βάρος από άλλη τράπεζα) μόνο αν η αξία του ακινήτου το επιτρέπει και το ποσό προσημείωσης αυξάνεται σε 130%.

Το ακίνητο εξασφάλισης πρέπει να μην έχει νομικά βάρη (εκτός από της περίπτωση της Β' Προσημείωσης) και οι τίτλοι του να είναι σε νομική τάξη. Αυτή την προϋπόθεση την εξετάζει η τράπεζα κάνοντας μέσω της νομικής υπηρεσίας νομικό έλεγχο στο ακίνητο.

Υπάρχει επίσης η δυνατότητα να εξασφαλιστεί το δάνειο με δέσμευση μετρητών (CASH COLLATERAL) σε ποσοστό 100% καθώς και σε δέσμευση μετοχών (τακτική που δεν ενδιαφέρει ιδιαίτερα την τράπεζα λόγω της αστάθειας του Χρηματιστηρίου Αθηνών.)

7.3: Προσημείωση υποθήκης.

Πρόκειται για το εμπράγματο δικαίωμα το οποίο εγγράφει το πιστωτικό ίδρυμα επί ορισμένου ακινήτου του δανειολήπτη, για την εξασφάλιση της απαίτησής 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 αποφάσεως (η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.)⁹

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

⁹ Παπαδόπουλος Δημήτριος Λ., Εισαγωγή στους Χρηματοδοτικούς Οργανισμούς Τίτλους και Αγορές, Σελ. 278-279

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 δανειολήπτη¹⁰.

7.4 Εγγυητές.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου το εισόδημα του δανειολήπτη δεν επαρκεί για την εξασφάλιση του ύψους δανείου που χρειάζεται. Σ' αυτές τις περιπτώσεις ο δανειολήπτης, προκειμένου να υπάρξει η ανάλογη εξασφάλιση της τράπεζας, είτε λαμβάνει δάνειο χαμηλότερου ύψους απ' αυτό που χρειάζεται είτε, ορίζεται κάποιος εγγυητής.

Εγγυητής χρειάζεται όταν:

- Ο δανειολήπτης έχει καθαρό ετήσιο εισόδημα κάτω των 9000€.
- Η ηλικία του δανειολήπτη είναι μικρότερη των 23 ετών και μεγαλύτερη των 70 ετών στη λήξη του δανείου.
- Ο δανειολήπτης εργάζεται στον ίδιο εργοδότη λιγότερο από 2 έτη.

¹⁰ Ματθαίου Παναγιώτης Ι., Το Εθνικό Κτηματολόγιο, Σελ. 163, 165

Ως εγγυητές ορίζονται:

A. Οι Α' βαθμού συγγένειας/σύζυγοι.

Στην περίπτωση αυτή τα εισοδήματά τους συνυπολογίζονται με το εισόδημα του δανειολήπτη για τον υπολογισμό του ύψους του στεγαστικού δανείου.

B. Οι Β' βαθμού συγγένειας ή τρίτοι.

Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να είναι κάτοχοι κατά πλήρη κυριότητα αστικού ακινήτου ή οικοπέδου (όχι αγροτεμαχίου) ικανοποιητικής αγοραίας αξίας, κατά προτίμηση ελευθέρα βαρών, οπότε συνεκτιμώνται τα εισοδήματά τους.

Τα εισοδήματα αυτών των εγγυητών δεν προστίθενται στα εισοδήματα των δανειοληπτών για τον υπολογισμό του ύψους του δανείου, εκτός και αν προσφέρουν προς εξασφάλιση και/ή δικό τους ακίνητο. Σε κάθε άλλη περίπτωση τα εισοδήματα και τα λοιπά στοιχεία τους συνεκτιμώνται για ανάλογη προσαύξηση του ύψους του δανείου.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Λαμβάνεται υπόψη μόνο το ατομικό εισόδημα του εγγυητή (και όχι το οικογενειακό) το οποίο θα πρέπει να είναι πάνω από 11000€ (αυξάνεται αναλόγως με το αιτούμενο ποσό δανείου), ο υποψήφιος εγγυητής θα πρέπει να είναι 23-70 ετών στη λήξη του δανείου, δεν θα πρέπει να έχει σημαντικού ύψους ανειλημμένες δανειακές υποχρεώσεις και είναι επιθυμητό να είναι ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας.

7.5 Διάφορα έξοδα.

7.5.1 Έξοδα φακέλου.

Τα έξοδα διαφέρουν από τράπεζα σε τράπεζα. Υπάρχουν μάλιστα περίοδοι έντονου ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών όπου τα έξοδα φακέλου, ακόμα

και τα έξοδα μηχανικού και δικηγόρου έχουν εξαλειφθεί πλήρως. Τα έξοδα φακέλου μπορεί να κυμαίνονται από 600€ - 1.500€ για μία τυπική κατοικία.

7.5.2 Αμοιβή δικηγόρου της τράπεζας.

Για τον νομικό έλεγχο του υπό προσημείωση ακινήτου και για την μετεγγραφή του ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο η τράπεζα συνεργάζεται με έναν δικηγόρο τον οποίο πληρώνει ο δανειολήπτης. Η αμοιβή του μπορεί να είναι από 150€ - 250€.

Συνοπτικά οι υπηρεσίες που προσφέρονται είναι:

- Έλεγχος τίτλων κυριότητας προσφερομένου ακινήτου
- Προετοιμασία συνομολόγησης για δάνεια με υποθήκη
- Έλεγχος ιδιωτικής σύμβασης για δάνεια με προσημείωση
- Προετοιμασία για έκδοση απόφασης εγγραφής προσημείωσης
- Παράταση (στο πρωτοδικείο για έκδοση απόφασης εγγραφής προσημείωσης
- Έλεγχος εγγραφών βάρους υποθηκοφυλακείου
- Σύνταξη – υποβολή δηλώσεων κτηματολογίου

7.5.3 Αμοιβή μηχανικού της τράπεζας.

Για τον τεχνικό έλεγχο του ακινήτου το οποίο πρόκειται να σημειωθεί αλλά και για την εξέλιξη των εργασιών στην περίπτωση όπου το ακίνητο είναι υπό ανέγερση η τράπεζα προσλαμβάνει έναν πολιτικό μηχανικό τον οποίο επίσης

πληρώνει ο δανειολήπτης. Η αμοιβή του ανάλογα με την εργασία του μπορεί να κυμαίνεται από 300€ - 600€.

Συνοπτικά οι υπηρεσίες που προσφέρονται είναι:

- Εκτίμηση αξίας προσφερόμενου ακινήτου
- Έλεγχος ταύτισης προσφερόμενου ακινήτου με τίτλο κυριότητας
- Έλεγχος προόδου έργων χρηματοδοτούμενου ακινήτου

7.5.4 Έξοδα μετεγγραφής προσημείωσης.

Η χρέωση μετεγγραφής της προσημείωσης στο υποθηκοφυλακείο ανέρχεται από 0,75% - 0,80% επί της αξίας της προσημείωσης. Η δε αξία της προσημείωσης μπορεί να είναι και το 120% της αξίας του δανείου. Για να πραγματοποιηθεί δε η προσημείωση χρειάζεται να προηγηθεί τυπική δικαστική απόφαση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 : ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΛΒΕΤΙΚΟ ΦΡΑΓΚΟ

Ο δανειολήπτης που έχει επιλέξει δάνειο σε ελβετικό νόμισμα κερδίζει τόσο από τη διαφορά του επιτοκίου όσο και από την ισοτιμία λόγω της μεγάλης ανόδου του ευρώ. Σημειώνεται ότι σήμερα το βασικό επιτόκιο στην Ελβετία διαμορφώνεται στο 2,75% ενώ το αντίστοιχο επιτόκιο στην Ευρωζώνη είναι στο 4%.

Σύμφωνα με υπολογισμούς τραπεζών για δάνειο ύψους 100.000 € διάρκειας 20 ετών και με βάση τα σημερινά δεδομένα, οι δανειολήπτες που έχουν επιλέξει τα ελβετικά νόμισμα αποκομίζουν όφελος 810,72 € από τις πληρωμές των δανείων, ενώ το όφελος στο υπολειπόμενο κεφάλαιο φτάνει τα 2.874 €.

Ωστόσο, η παραπάνω εικόνα υπεροχής για τα δάνεια σε φράγκα ισχύει υπό προϋποθέσεις: ότι η διαφορά των επιτοκίων παραμένει ως έχει και δεν έχουμε μεγάλες αλλαγές στην συναλλαγματική ισοτιμία.

Αν συνεχιστεί η άνοδος των ελβετικών επιτοκίων ή αν η ανοδική τάση του ευρωπαϊκού νομίσματος αντιστραφεί, τότε τα οφέλη σιγά σιγά θα ροκανίζονται. Μάλιστα, αν το ευρώ υποχωρήσει σημαντικά, τότε οι δανειολήπτες σε ελβετικό νόμισμα όχι μόνο μπορεί να χάσουν τα κέρδη τους αλλά να... περάσουν σε ζημίες. Ο λόγος είναι ότι με την εξασθένηση του ευρώ θα αγοράζει κανείς λιγότερα ελβετικά φράγκα. Ή αλλιώς θα χρειάζεται περισσότερα ευρώ για να αγοράσει τα φράγκα που χρειάζονται για να αποπληρώσει τη δόση του.

Ποια είναι όμως η διαχωριστική γραμμή που τα κέρδη διαδέχονται οι ζημίες; Όπως υπολογίζουν οι τράπεζες, αν η μέση ισοτιμία του φράγκου υποχωρήσει στο 1,481 τότε τα κέρδη του ελβετικού δανείου μηδενίζονται. Αν δε, η ισοτιμία υποχωρήσει σε χαμηλότερα επίπεδα τότε όσοι δανείστηκαν σε ελβετικό φράγκα θα έχουν ζημίες (σε σχέση με τους δανειολήπτες σε ευρώ) το ύψος των οποίων θα εξαρτηθεί από την ισοτιμία και τη διαφορά των επιτοκίων.

Το αδύνατο σημείο των ελβετικών δανείων είναι ότι είναι περισσότερο εκτεθειμένα σε κινδύνους. Ο δανειολήπτης αναλαμβάνει και επιτοκιακό κίνδυνο, δηλαδή τον κίνδυνο να αυξηθούν σημαντικά τα ελβετικά επιτόκια και συναλλαγματικό κίνδυνο, δηλαδή τον κίνδυνο τα ελβετικά φράγκα να ενισχυθεί σημαντικά έναντι του ευρώ. Ορισμένες τράπεζες απαντούν στον συναλλαγματικό κίνδυνο και με μια μικρή επιβάρυνση <<κλειδώνει>> την ισοτιμία ευρώ φράγκου εξαλείφοντας τον συναλλαγματικό κίνδυνο.

Το περίεργο είναι ότι η άνοδος των επιτοκίων προς το παρόν ελάχιστα έχει επηρεάσει την συμπεριφορά των δανειοληπτών. Η πλειονότητα των νοικοκυριών εξακολουθεί να δανείζεται με κυμαινόμενο επιτόκιο αδιαφορώντας για τις επιπτώσεις ενός ανοδικού κύκλου των επιτοκίων.

Σύμφωνα με στελέχη τραπεζών, το 80% των νέων στεγαστικών δανείων είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο, το 15% με σταθερό επιτόκιο (με σταθερή περίοδο τριών ή πέντε ετών) και το υπόλοιπο 5 % αφορά στεγαστικά δάνεια με προστασία επιτοκίου. Παράλληλα, μικρές είναι και οι μεταφορές στεγαστικών δανείων από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο αντανακλώντας την αδιαφορία και αδυναμία των περισσότερων να αντιδράσουν στις επιτοκιακές εξελίξεις.

Οι περισσότεροι επιλέγουν τον τύπο του στεγαστικού συγκρίνοντας μόνο το ύψος της μηνιαίας δόσης, με βάση τα σημερινά επιτόκια, αδιαφορώντας για το αύριο. Στελέχη τραπεζών υπογραμμίζουν ότι αν ο κόσμος ήταν σωστά ενημερωμένος και η αγορά λειτουργούσε ορθολογικά θα έπρεπε η αντιστοιχία δανείων κυμαινόμενου – σταθερού επιτοκίου να είναι αντίστροφη της σημερινής και οι περισσότεροι πολίτες να επιλέγουν την ασφάλεια του σταθερού επιτοκίου.

Ωστόσο, για το έλλειμμα ενημέρωσης, σοβαρές είναι οι ευθύνες των τραπεζών. Η απελευθέρωση της αγοράς και η ανάπτυξη των τραπεζών έγινα άναρχα δίχως την παραμικρή μέριμνα για την εκπαίδευση των εργαζομένων των τραπεζών ώστε να κατευθύνουν σωστά και έγκαιρα τους πολίτες. Οι περισσότερες τράπεζες εργάζονται μόνο για τη γρήγορη ανάπτυξή τους και την αύξηση των χορηγήσεων και των άλλων εργασιών τους αδιαφορώντας για τις πραγματικές ανάγκες και την ασφάλεια του πελάτη.

Η χορήγηση στεγαστικού δανείου σε ελβετικό φράγκο ακολουθεί τους ίδιους κανόνες με τα λοιπά στεγαστικά δάνεια.

Σκοπός:

- αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, βελτίωση επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας
- αγορά οικοπέδου για ανέγερση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης
- εξόφληση δανείου άλλης τράπεζας

Ελάχιστο ποσό ανά πελάτη: 100.000 CHF

Διάρκεια: Ελάχιστη: 10 έτη

Μέγιστη: 30 έτη

Ποσό χρηματοδότησης:

- 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου
- 70% για επισκευή, βελτίωση και δάνεια επαγγελματικής στέγης

Ποσοστό προσημείωσης: 130% του δανείου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΓΥΗΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ.

9.1 Γενικά - Χαρακτηριστικά

Τα Στεγαστικά Δάνεια με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου χορηγούνται από τους περισσότερους τραπεζικούς οργανισμούς και αφορούν¹¹ :

A. Παλιννοστούντες Ομογενείς

B. Έλληνες Τσιγγάνους.

Γ. Παθόντες από Φυσικές Καταστροφές.

- Σεισμοπαθείς
- Πυροπαθείς
- Πλημμυροπαθείς
- Παθόντες από Κατολισθήσεις

Χαρακτηριστικά των εγγυημένων από το Ελληνικό Δημόσιο Δανείων:

◆ Η Στεγαστική Συνδρομή.

Στεγαστική Συνδρομή ονομάζεται το Στεγαστικό Δάνειο + τη Δωρεάν Κρατική Αρωγή.

◆ Δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα των δικαιούχων και η φερεγγυότητά τους.

◆ Οι δικαιούχοι αναγνωρίζονται από αρμόδιους κρατικούς φορείς.

¹¹ Δημητριάδης Ηλίας, Υλικό Σεμιναρίου για τα Στεγαστικά Δάνεια με την Εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου.

♦ Υποχρεωτική εισαγωγή της Κ.Υ.Α. και της απόφασης εγγύησης του Ε.Δ. για όλα τα εγγυημένα δάνεια (Υ.Ε. 176/26-7-05).

♦ Δεν είναι δυνατή η ασφάλιση ζωής των δανειοληπτών στα εγγυημένα από το Ε.Δ. δάνεια.

9.2 Δάνεια προς Παλινοστούντες Ομογενείς.

Σκοπός Δανεισμού:

• η αγορά (ή συμπληρωματικά και βελτίωση, επισκευή και επέκταση ανεπαρκούς) 1ης κατοικίας,

• η κατασκευή (ανέγερση ή αποπεράτωση ημιτελούς) 1ης κατοικίας, περιλαμβανομένων και πρόσφατων εργασιών κατασκευής εντός των τελευταίων 12 μηνών από την υποβολή της αίτησης,

• η βελτίωση (επισκευή ή επέκταση ανεπαρκούς) υπάρχουσας 1ης κατοικίας

• η αγορά άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου και ανέγερση 1ης κατοικίας (μέχρι του 50% του δανείου για την απόκτηση του οικοπέδου).

Δικαιούχοι Δανείων:

• οι ομογενείς Έλληνες και Κύπριοι Παλινοστούντες μόνιμα εγκατεστημένοι στην Ελλάδα, από χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης που επιλέγονται από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς (Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης, Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της αρμόδιας Περιφέρειας).

Προϋποθέσεις Χορήγησης:

• Προσκόμιση Βεβαίωσης Δανειοληπτικής Ικανότητας από τη «Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης» της Περιφέρειας.

- Εξασφάλιση: Με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο 100% του ποσού του δανείου (ΥΕ 161/05)

- Όριο χρηματοδότησης: το 100% του οφειλόμενου τιμήματος αγοράς ή του κόστους των έργων. Σε περίπτωση αγοράς δυνατότητα χρηματοδότησης και πέραν του οφειλόμενου τιμήματος για εργασίες βελτίωσης επισκευής. Δεν ελέγχεται η αγοραία αξία του ακινήτου.

- Δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα των δικαιούχων.

Όροι Δανεισμού

- Ποσό: μέχρι 39.000€ για τις ζώνες Α' & Β', 60.000€ για τις ζώνες Γ' & Δ'

- Διάρκεια: 22 έτη

- Επιτόκιο: το εκάστοτε ισχύον (την 10/4 & 10/10) επιτόκιο των Ε.Γ.Ε.Δ. 12μηνιαίας διάρκειας, της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού, προσαυξημένο κατά 2,2% και επιδοτούμενο σε ποσοστό 100% για τη ζώνη Α', 90% για τη ζώνη Β', 80% για τη ζώνη Γ' και 60% για τη ζώνη Δ' (χωρίς εισφορά Ν. 128/75).

- ♦ προϋπόθεση μεταβολής επιτοκίου: Η μεταβολή επιτοκίου των ΕΓΕΔ.

Έχει παρασχεθεί η εγγύηση του Ε.Δ. (κεφάλαιο και τόκοι) σε ποσοστό 100%.

Εξυπηρέτηση δανείου:

- απόσβεση δανείου: με 40 εξαμηνιαίες

- χρεολυτικές δόσεις (Ζώνη Α - μέθοδος σταθερού χρεολυσίου)

- τοκοχρεωλυτικές δόσεις (Ζώνες Β, Γ, Δ μέθοδος προοδευτικού χρεολυσίου) καταβλητέες στις 10/4 & 10/10 κάθε έτους

Σημ.: οι 4 πρώτες από τις 44 δόσεις (διάρκεια 22έτη) είναι απλών τόκων.

- πρόωρη εξόφληση: μερική ή ολική, επιτρέπεται χωρίς αποζημίωση.
- Οι ληξιπρόθεσμες οφειλές 3 μήνες μετά τον λογισμό τους βεβαιώνονται στις Δ.Ο.Υ. από την Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης
- Ενημέρωση της Τράπεζας από αρμόδιους Κρατικούς Φορείς (Δ.Ο.Υ.) για οριστική διακοπή της επιδότησης, εφόσον οφείλονται περισσότερες από 5 δόσεις.

9.3 Δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους

Σκοπός Δανεισμού:

- η αγορά (ή συμπληρωματικά και βελτίωση, επισκευή και επέκταση ανεπαρκούς) 1ης κατοικίας,
- η κατασκευή (ανέγερση ή αποπεράτωση) 1ης κατοικίας,
- η αγορά οικοπέδου και ανέγερση 1ης κατοικίας (διάθεση του 50% του δανείου για την απόκτηση του οικοπέδου).

Δικαιούχοι Δανείων:

- οι Έλληνες Τσιγγάνοι που επιλέγονται από το Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

Προϋποθέσεις Χορήγησης:

- Προσκόμιση Βεβαίωσης για δανειοδότηση από Υφυπουργό ΥΠ.ΕΣ., η οποία διαβιβάζεται στην Τράπεζα από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα

- Εξασφάλιση: 1η προσημείωση στη χρηματοδοτούμενη κατοικία (εγγραφόμενο ποσό 110% του δανείου)

- Όριο χρηματοδότησης:

- Το 100% του οφειλομένου τιμήματος αγοράς με την προϋπόθεση ότι υπάρχει αντίστοιχη εμπορική αξία ή

- Το 100% του κόστους των έργων που εγκρίνονται από το μηχανικό της Τράπεζας.

Σε περίπτωση αγοράς υπάρχει δυνατότητα χρηματοδότησης και πέραν του οφειλόμενου τιμήματος για εργασίες βελτίωσης/επισκευής.

- Δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα των δικαιούχων

Όροι Δανεισμού

- Ποσό: μέχρι 60.000€

- Διάρκεια: 22 έτη

- Επιτόκιο: το εκάστοτε ισχύον (την 10/4 & 10/10) επιτόκιο των Ε.Γ.Ε.Δ. 12μηνης διάρκειας, της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού, προσαυξημένο κατά 2,2% και επιδοτούμενο σε ποσοστό 80% (χωρίς εισφορά Ν. 128/75).

- προϋπόθεση μεταβολής επιτοκίου: Η μεταβολή επιτοκίου.

Εξυπηρέτηση δανείου:

- απόσβεση δανείου: με 40 εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις (μέθοδος προοδευτικού χρεολυσίου) καταβλητέες στις 10/4 & 10/10 κάθε έτους.

Σημ.: οι 4 πρώτες από τις 44 δόσεις (διάρκεια 22έτη) είναι απλών τόκων.

- πρόωρη εξόφληση: μερική ή ολική, επιτρέπεται χωρίς αποζημίωση.
- Οι ληξιπρόθεσμες οφειλές 3 μήνες μετά τον λογισμό τους βεβαιώνονται στις Δ.Ο.Υ. από την Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης.

9.4 Δάνεια προς Παθόντες από Φυσικές Καταστροφές

Σκοπός Δανεισμού:

- επισκευή κτιρίων
- ανακατασκευή κτιρίων
- αυτοστέγαση δικαιούχων

Δικαιούχοι Δανείων:

- Φυσικά πρόσωπα ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα (Ιεροί Ναοί κλπ.), ιδιοκτήτες κτιρίων που υπέστησαν ζημιές από φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες κλπ.), οι οποίοι αναγνωρίζονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΤΑΣ, ΓΑΠ κλπ.). Τα δάνεια χορηγούνται στους «ψιλούς κύριους», αλλά υπογράφουν και οι επικαρπωτές ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι.

Προϋποθέσεις Χορήγησης:

- Προσκόμιση Βεβαίωσης για ανακατασκευή/αυτοστέγαση ή άδεια επισκευής από τον αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (ΤΑΣ κλπ.), στην οποία μεταξύ άλλων αναφέρονται το ποσό του δανείου και το ποσό της δωρεάν κρατικής αρωγής.
- Εξασφάλιση: «προνομιακή αντισεισμική» υποθήκη (εγγραφόμενο ποσό 100% του δανείου) για ποσά δανείων που υπερβαίνουν ένα ελάχιστο όριο το οποίο ορίζεται κάθε φορά στην οικεία Κοινή Υπουργική Απόφαση.
- Δεν ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα των δικαιούχων.

Όροι Δανεισμού

- Ποσό: καθορίζεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ
- Διάρκεια: 15 έτη (συνήθως 25 έτη για παραδοσιακά/διατηρητέα)
- Επιτόκιο: το εκάστοτε ισχύον (την 10/4 & 10/10) επιτόκιο των Ε.Γ.Ε.Δ. 12μηνιαίας διάρκειας, της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού, προσαυξημένο κατά 1%, 2% ή 2,2% ανάλογα με τις Υ.Α., και επιδοτούμενο σε ποσοστό 100% (χωρίς εισφορά Ν. 128/75).
- ♦ προϋπόθεση μεταβολής επιτοκίου: Η μεταβολή επιτοκίου των ΕΓΕΔ.

Εξυπηρέτηση δανείου:

- απόσβεση δανείου: με 27 για τα 15ετή ή 47 για τα 25ετή, εξαμηνιαίες χρεολυτικές δόσεις, καταβλητέες στις 10/4 & 10/10 κάθε έτους

Σημ.: οι 3 πρώτες δόσεις τόκων επιδοτούνται 100% από το Ε.Δ.

- πρόωρη εξόφληση: μερική ή ολική, επιτρέπεται χωρίς αποζημίωση.
- Οι ληξιπρόθεσμες οφειλές 3 μήνες μετά τον λογισμό τους βεβαιώνονται στις Δ.Ο.Υ. από την Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Παρακάτω αναφέρουμε ορισμένες παγίδες που συναντώνται συχνά στη χορήγηση ενός στεγαστικού δανείου και θα πρέπει εάν όχι να τις αποφύγετε, τουλάχιστον να ξέρετε να τους κινδύνους που έχετε αναλάβει.

1. Η διάρκεια του δανείου θα πρέπει να είναι ανάλογη με την διάρκεια της ανάγκης που προορίζεται να καλύψει ή να ικανοποιήσει.

Γιατί;

Ένα δάνειο προσωπικό – καταναλωτικό καλύπτει βραχυχρόνιες ανάγκες άρα βραχυχρόνια πρέπει να είναι και η διάρκεια της εξόφλησης του προσωπικού δανείου.

Ένα δάνειο από μια επιχείρηση που προορίζεται να βελτιώσει – αυξήσει την ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ της, καλύπτει ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ανάγκες και θα πρέπει να εξοφληθεί σε μακροχρόνια βάση με μακροπρόθεσμο δάνειο, για τους ίδιους λόγους πρέπει και ένα στεγαστικό δάνειο να εξοφληθεί σε μακροχρόνια διάρκεια.

2. Δεν πρέπει να κάνετε το λάθος να αρνηθείτε να υποθηκεύσετε την περιουσία σας για εγωιστικούς λόγους εάν δικαιολογημένα σας το ζητήσει η τράπεζα για να σας χορηγήσει κάποιο δάνειο μακροπρόθεσμο και αντί της υποθήκης να πάρετε προσωπικό δάνειο γιατί σε αυτήν την περίπτωση αναιρείται ο παραπάνω κανόνας.

3. Καλό θα ήταν να μην πληρώνετε δόσεις π.χ. ανά τρίμηνο εάν ο μισθός σας είναι ανά μήνα.

Γιατί;

Γιατί θα έχετε καταναλώσει τα 2 πρώτα μηνιάτικά σας και όταν θα έρθει η δόση στο τρίμηνο το τρίτο σας μηνιάτικο πιθανό είναι να μην επαρκεί για την καταβολή της δόσης. Ισχύει βέβαια και το αντίστροφο, δεν πληρώνετε μηνιαίες δόσεις όταν τα εισοδήματά σας δεν είναι σταθερά γιατί π.χ. αν είστε ελεύθερος επαγγελματίας και δεν ξέρετε πως θα σας πάει κάθε μήνας από εισπράξεις κλπ...

4. ΔΕΝ ΚΑΝΟΥΜΕ ΤΟ ΛΑΘΟΣ ΝΑ ΠΑΡΟΥΜΕ ΔΑΝΕΙΟ ΑΠΟ ΜΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΩΡΙΣ ΝΑ ΕΧΟΥΜΕ ΚΑΝΕΙ ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ!

5. Δεν κάνουμε το λάθος να πάρουμε δάνειο σε νόμισμα που δεν είναι το ίδιο με νόμισμα από το οποίο προέρχονται τα εισοδήματά μας.

6. Ρωτήστε για το επιτόκιο αλλά κυρίως για το ΤΕΛΙΚΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ. Όχι αυτό που γράφουν οι εφημερίδες, ζητείστε να μάθετε το επιτόκιο με τις επιβαρύνσεις – προσαυξήσεις της τράπεζας (περιθώριο κέρδους ανά πελάτη το ονομάζουν οι τράπεζες), μαζί με την εισφορά του Νόμου δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα υπολογιστούν οι δόσεις. Μην ξεχάσετε να ζητήσετε και το πρόγραμμα αποπληρωμής όταν θα κάνετε την έρευνα αγοράς σας.

7. Ρωτήστε να μάθετε αν το επιτόκιο (το τελικό πάντα) είναι κυμαινόμενο ή σταθερό. Διότι άλλο σταθερό επιτόκιο και άλλο κυμαινόμενο ιδιαίτερα εάν η τάση των επιτοκίων είναι πτωτική. Εάν σας πουν ότι το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο ρωτήστε να μάθετε:

- Κάθε πότε η τράπεζα θα προσαρμόζει το επιτόκιο της στα νέα αναμενόμενα χαμηλότερα επιτόκια που κάθε φορά θα ισχύουν.

- Όποια κι αν είναι η απάντησή τους στην χρονική προσαρμογή του επιτοκίου σας, ρωτήστε εάν υπάρχει όριο στις μειώσεις επιτοκίων που θα περνάνε και στο δικό σας επιτόκιο. Ενδέχεται να ισχύει ότι εάν η τράπεζα μειώσει τα επιτόκια μόνο 0,5% να μην είναι υποχρεωμένη, βάση της Σύμβασης

της, να μειώσει και το δικό σας επιτόκιο, διότι η Σύμβαση μπορεί να προβλέπει όριο άνω του 0,75% εάν και μία τέτοια πρακτική τα τελευταία χρόνια έχει καταργηθεί.

8. Σας είπαν για φοβερό σταθερό επιτόκιο τα πρώτα X χρόνια αλλά μετά από τα X χρόνια μετατρέπεται σε κυμαινόμενο. Υπολογίσατε και αποφασίσατε ότι σας συμφέρει εάν όμως πρώτα έχετε εξετάσει τα εξής:

- Έχετε υπολογίσει σωστά τις αριθμητικές μετρήσεις
- Συγκρίνατε όμοια πράγματα σε κάθε τράπεζα. Δηλαδή ίδια διάρκεια δανείου με ίδια διάρκεια σταθερού επιτοκίου.
- Έχετε ρωτήσει εάν το μελλοντικό κυμαινόμενο επιτόκίο σας θα είναι ίδιο με κυμαινόμενο επιτόκιο που θα προσφέρει τότε η τράπεζα στους πελάτες της (στο μέλλον) να πάρουν εξ αρχής κυμαινόμενο επιτόκιο ή θα είναι άλλο το επιτόκιο για εσάς τους παλιούς πελάτες της.

9. Ρωτήστε να μάθετε τι επιπτώσεις θα έχετε εάν αποφασίσετε να αποπληρώσετε νωρίτερα το δάνειο σας.

10. Ρωτήστε να μάθετε εάν η δόση του δανείου σας μειώνεται και κατά πόσο (μαζί με τους τόκους) σε περίπτωση που έχετε τη δυνατότητα να πληρώσετε ένα μέρος του κεφαλαίου.

11. Ρωτήστε να μάθετε εάν έχετε το δικαίωμα να προπληρώσετε κάποιες δόσεις. Εάν ναι, ζητήστε να μάθετε το τυχόν κόστος.

12. Ρωτήστε να μάθετε το επιτόκιο υπερημερίας.

13. Ρωτήστε με πόσες καθυστερημένες δόσεις από μέρους σας έχει η τράπεζα το δικαίωμα να σας ζητήσει να επιστρέψετε το σύνολο του δανειακού σας υπολοίπου που της χρωστάτε.

14. Ρωτήστε να μάθετε εάν σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής δόσεων σας χρεώνουν εφάπαξ έξοδα και πως υπολογίζονται.

15. Φροντίστε να μάθετε ποια και πόσα είναι τα έξοδα φακέλου.

16. Τέλος ρωτήστε να μάθετε για τον τρόπο εκταμίευσης του δανείου σας. Εφάπαξ ή τμηματικά.

ΠΡΟΣΟΧΗ! ΖΗΤΑΤΕ ΠΑΝΤΑ ΟΙ ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ ΝΑ ΣΑΣ ΔΙΝΟΝΤΑΙ ΓΡΑΠΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΝ ΥΠΑΡΞΟΥΝ ΤΥΧΟΝ ΑΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΕΥΘΥΝΘΕΙΤΕ ΣΤΗΝ ΕΝΩΣΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ.

ΜΕΡΟΣ 2^ο
ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Στατιστική είναι μια μέθοδος που αποσκοπεί στην «περιγραφή» πολύμορφων συνόλων. Κατά πρώτο λόγο είναι μέθοδος και όχι θεωρία, εφόσον σκοπός της είναι να περιγράψει και όχι, τουλάχιστον από μόνη της, να ερμηνεύσει. Κατά δεύτερο λόγο είναι μια μέθοδος «ποσοτική», δηλαδή κάνει χρήση των αριθμών ως μέσο έκφρασης και, βέβαια στους αριθμούς έγκειται η διαφορά που τη διακρίνει από τις άλλες «ποιοτικές μεθόδους», οι οποίες έχουν ως μέσο έκφρασης το λόγο: στην γλώσσα των λέξεων η Στατιστική αντιπαραθέτει τη γλώσσα των αριθμών.

Μια από τις μεθόδους συγκέντρωσης πληροφοριών για την πραγματοποίηση της έρευνας είναι το ερωτηματολόγιο και, μία εφαρμογή παρουσίασης και περιγραφής των παραμέτρων της έρευνας είναι τα κυκλικά διαγράμματα τα οποία συνίστανται από απεικονίσεις στατιστικών στοιχείων σε κύκλο που έχει υποδιαιρεθεί σε κυκλικούς τομείς και όπου σε κάθε κυκλικό τομέα αντιστοιχεί ένα τμήμα μετρήσεως του φαινομένου. Το σύνολο φυσικά των στατιστικών στοιχείων αντιστοιχεί σε 360°.

Η Ανάλυση Δεδομένων αποτελεί κλάδο της Πολυδιάστατης Στατιστικής ανάλυσης και διακρίνεται για την αποτελεσματικότητά της στην μελέτη μεγάλου όγκου σύνθετων πληροφοριών. Με την εφαρμογή των μεθόδων της Ανάλυσης δεδομένων επιτυγχάνεται η «διαστολή» του φαινομένου και τα αποτελέσματα αυτής της «διαστολής» αποτυπώνονται υπό μορφή «εικόνας». Η «εικόνα» αυτή, η καλύτερη δυνατή, επιτρέπει να αναδυθούν όχι μόνο οι φανερές αλλά και οι κρυφές ιδιότητες του φαινομένου οι οποίες αποτυπώνονται, είτε επί παραγοντικών διαγραμμάτων, όταν χρησιμοποιούμε Παραγοντικές μεθόδους, είτε επί δενδρογραμμάτων όταν χρησιμοποιούμε μεθόδους Ταξινόμησης.

Στο δεύτερο μέρος γίνεται η επεξεργασία των δεδομένων από δειγματοληψία, που πραγματοποιήθηκε με ερωτηματολόγια, με την εφαρμογή α) κλασικών μεθόδων και β) της πολυδιάστατης στατιστικής ανάλυσης δεδομένων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΚΥΚΛΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

1.1 Γενικά

Γενικά τα κυκλικά διαγράμματα είναι από τα πλέον «δημοφιλή» για την παρουσίαση των αποτελεσμάτων στις διάφορες έρευνες που πραγματοποιούνται.

Τα αποτελέσματα της έρευνας, με θέμα τα «Στεγαστικά Δάνεια», με βάση το ερωτηματολόγιο που παρατίθεται στο παράρτημα (Σελ.180) δόθηκαν με την μορφή κυκλικών διαγραμμάτων.

Πράγματι η έρευνα διεξήχθη τους μήνες Ιούνιο- Ιούλιο του 2007 σε ένα δείγμα 190 πολιτών που βρεθήκαν μέσα και έξω από οργανισμούς-φορείς που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, σε πολυσύχναστους δημόσιους χώρους(Σταθμούς, καφετερίες κ. τ. λ.) και στο δρόμο με την μέθοδο της τυχαίας κατευθυνόμενης δειγματοληψίας.

Από την έρευνα κρατήσαμε μόνο το πλήθος των 160 ερωτηματολογίων στο οποίο οι πολίτες απαντήσανε πως «έχουν στεγαστικό δάνειο στο όνομά τους) και πάνω στο πλήθος αυτών των ερωτηματολογίων κάναμε την περαιτέρω παρουσίαση και ανάλυση.

1.2 Στατιστική περιγραφή των παραμέτρων της έρευνας.

Προκειμένου να γίνει μια ολοκληρωμένη και σε βάθος περιγραφή και ανάλυση των απαντήσεων που έδωσαν οι δανειολήπτες στεγαστικού δανείου και, που αφορούν τα γενικά προσωπικά τους στοιχεία, τα στοιχεία του στεγαστικού τους δανείου και την άποψή τους, κρίθηκε ουσιαστικό να γίνει αρχικά μια Στατιστική περιγραφή των παραμέτρων με την χρήση πινάκων και κυκλικών διαγραμμάτων σχετικών συχνοτήτων.

Με αυτό τον τρόπο πραγματοποιήθηκε μια πρωτογενής ανάλυση των δεδομένων και προέκυψαν οι κυρίαρχες τιμές των μεταβλητών που χαρακτηρίζουν το δείγμα.

Στο παρακάτω υποκεφάλαιο παρουσιάζουμε τα κυκλικά διαγράμματα με τους σχετικούς πίνακες και τα ποσοστά των μεταβλητών που εμφανίζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, τα οποία συνοδεύονται και με το ανάλογο συμπέρασμα – σχόλιο.

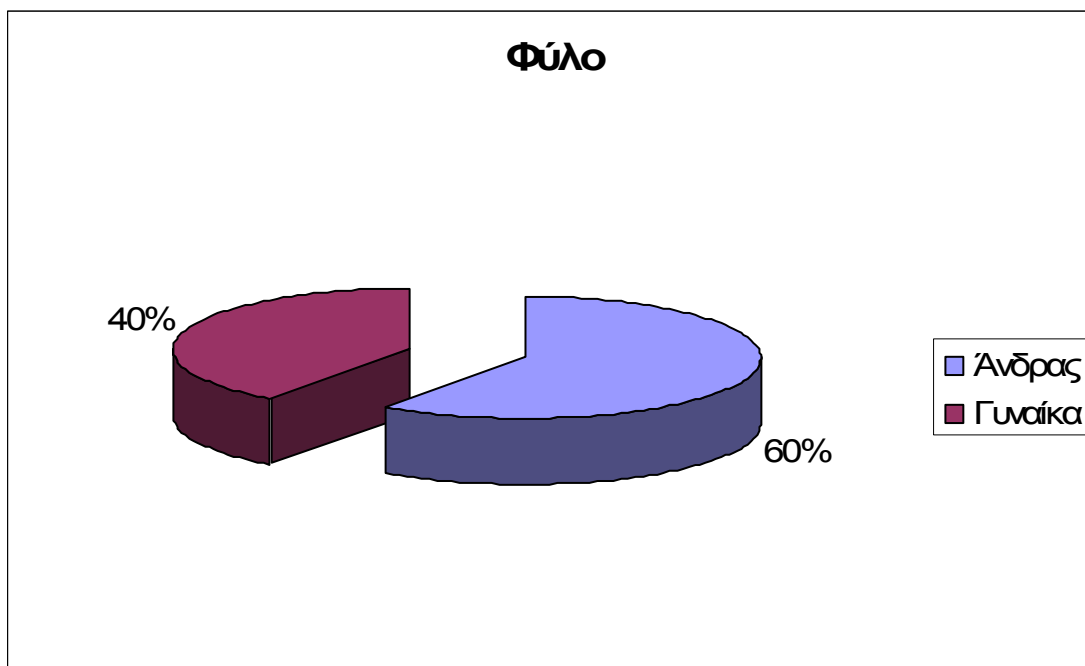
1.3 Παρουσίαση και Σχολιασμός-Συμπεράσματα των πινάκων και κυκλικών διαγραμμάτων των παραμέτρων.

1.3.1 Φύλο

Το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των δανειοληπτών είναι άνδρες μπορεί να οφείλεται στο ότι, το μεγαλύτερο ποσοστό των ανθρώπων που εργάζονται σε επαγγέλματα με σταθερότητα και με μεγαλύτερες αποδοχές (δηλαδή στα επαγγέλματα που θεωρούνται τα πλέον ασφαλή για να υπάρξει η έγκριση του στεγαστικού δανείου) είναι άνδρες. Φυσικά μπορεί να οφείλεται και σε άλλο παράγοντα εμφανή, όπως το ότι περισσότερο οι άνδρες απ' ότι οι γυναίκες μπορούν, θέλουν και αναλαμβάνουν το ρίσκο που έρχεται από την λήψη ενός δανείου (π.χ. ο κίνδυνος να ανεβούν οι τόκοι, να μην μπορέσουν να το αποπληρώσουν κ.α.), αλλά επίσης ίσως να οφείλεται και σε άλλους παράγοντες όχι τόσο εμφανείς.

ΦΥΛΟ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Άνδρας	96	60%
Γυναίκα	64	40%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.1: Σχετική συχνότητα - Φύλο δανειοληπτών



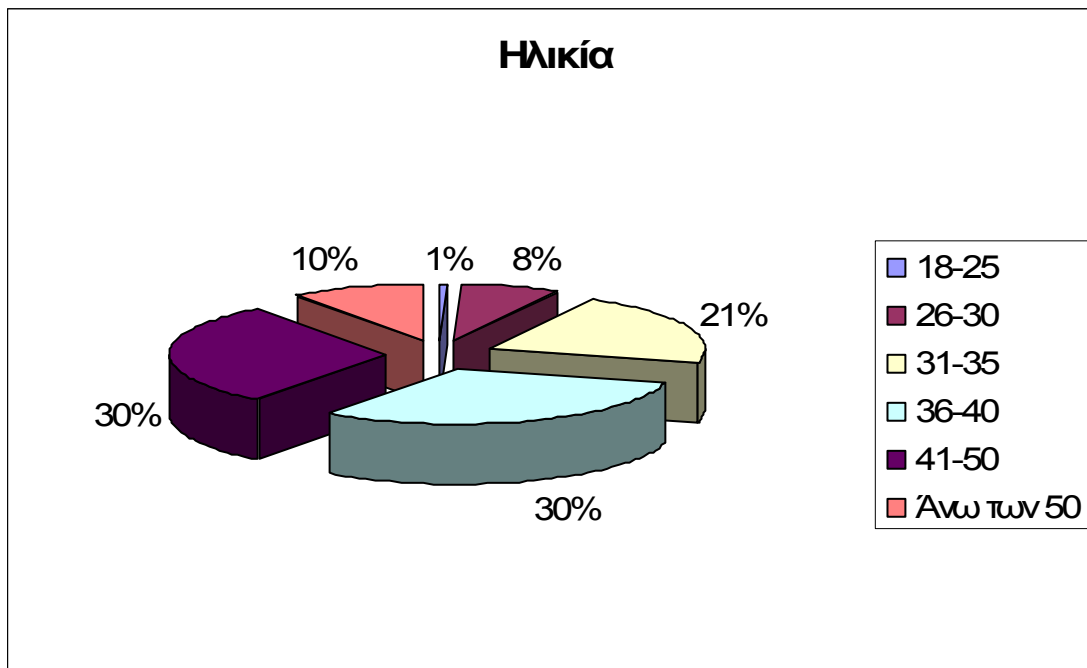
Σχήμα 1.1: Κυκλικό Διάγραμμα – Φύλο δανειοληπτών

1.3.2 Ηλικία

ΗΛΙΚΙΑ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
18-25 ετών	1	1%
26-30 ετών	12	8%
31-35 ετών	34	21%
36-40 ετών	49	30%
41-50 ετών	48	30%
Άνω των 50 ετών	16	10%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.2: Σχετική συχνότητα - Ηλικία δανειοληπτών

Με το μεγαλύτερο ποσοστό δανειοληπτών να κυμαίνεται εξίσου από το 36ο έτος έως το 50ο έτος μπορούμε να βγάλουμε το συμπέρασμα ότι σε αυτές τις ηλικίες υπάρχει η μεγαλύτερη ανάγκη για ιδιόκτητη στέγη. Αυτό φυσικά δεν είναι βέβαιο καθώς η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης είναι μια ανάγκη που έχουμε όλοι οι άνθρωποι όλων των ηλικιών, οπότε σίγουρα υπάρχουν και άλλοι παράγοντες οι οποίοι οδηγούν στην απόφαση για λήψη στεγαστικού δανείου.



Σχήμα 1.2: Κυκλικό Διάγραμμα – Ηλικία δανειοληπτών

Ίσως το ότι κατά τις ηλικίες αυτές υπάρχει πιο εύκολα σταθερή εργασία και υψηλός και μόνιμος μισθός, ευνοϊκός παράγοντας και σημαντικός για την λήψη του δανείου, άλλωστε το γεγονός ότι το αμέσως επόμενο μεγαλύτερο ποσοστό αφορά τις ηλικίες από 31 έως 35 και όσο μικρότερη ηλικία τόσο μικρότερο το ποσοστό μπορεί να αποδείξει αυτόν τον παράγοντα ως αληθή συγκέντρωση του ποσοστού σ' αυτές τις ηλικίες πιθανόν να οφείλεται και στο γεγονός ότι στις ηλικίες αυτές οι άνθρωποι ξεκινούν τη δική τους οικογένεια. Παρόλα αυτά στις ηλικίες άνω των 50 το ποσοστό των δανειοληπτών ελαττώνεται αρκετά αυτό θα μπορούσαμε να το θεωρήσουμε λογικό αφού το όριο για την λήψη στεγαστικού δανείου είναι το 75ο έτος, επομένως απομένουν λίγα χρόνια για την αποπληρωμή του δανείου και άρα λιγότερες και μεγαλύτερες δόσεις που κάνουν την απόφαση για την λήψη του στεγαστικού δανείου πιο δύσκολη και σπάνια.

1.3.3 Οικογενειακή Κατάσταση

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Άγαμος-η	26	16%
Έγγαμος-η	134	84%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.3: Σχετική συχνότητα – Οικογενειακή κατάσταση δανειοληπτών



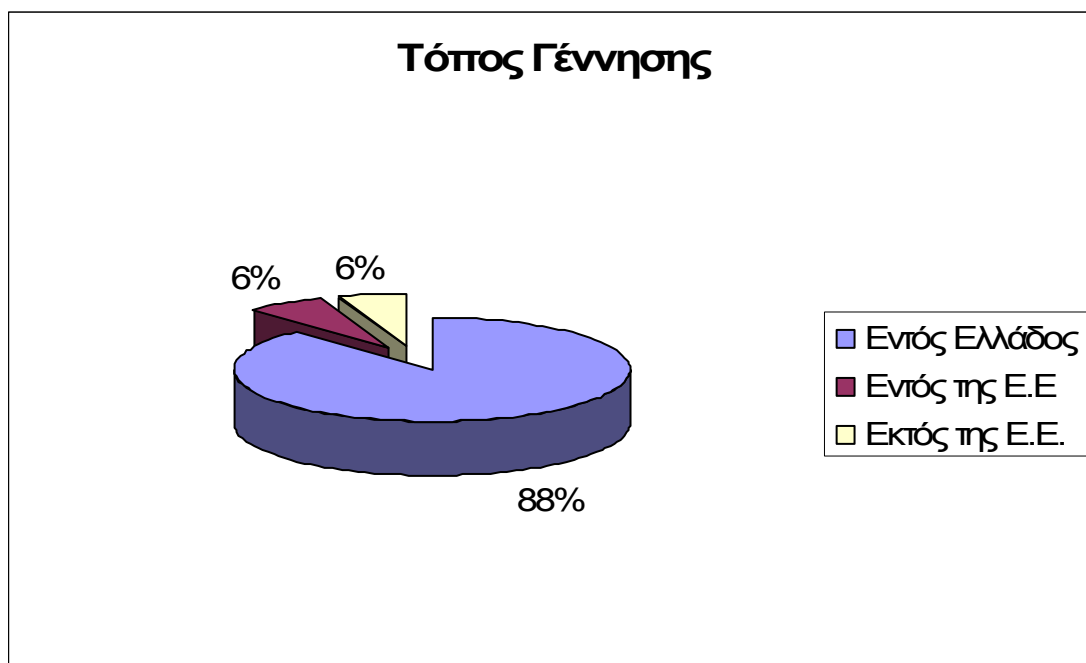
Σχήμα 1.3: Κυκλικό Διάγραμμα – Οικογενειακή κατάσταση δανειοληπτών

Από τα παραπάνω αποτελέσματα φαίνεται καθαρά ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες είναι έγγαμοι, συνεπώς το ξεκίνημα μιας οικογένειας είναι ένας σοβαρός λόγος και ένας σοβαρός παράγοντας για την απόφαση λήψης ενός στεγαστικού δανείου.

1.3.4 Τόπος Γέννησης

ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Εντός Ελλάδος	141	88%
Εντός Ε.Ε.	40	6%
Εκτός Ε.Ε.	9	6%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.4: Σχετική συχνότητα – Τόπος γέννησης δανειοληπτών



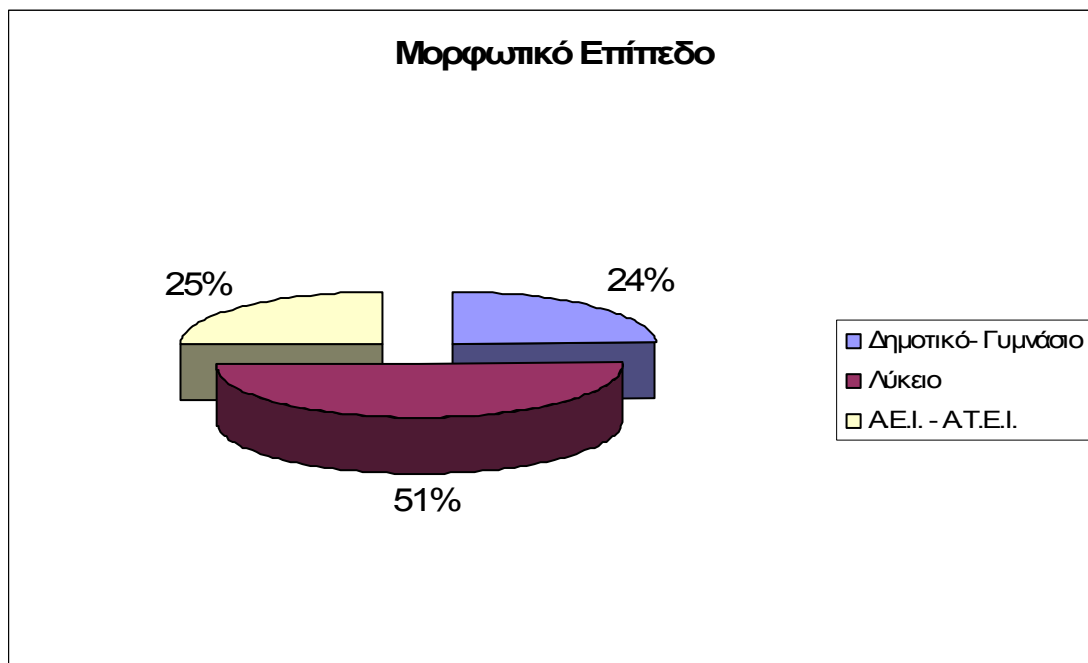
Σχήμα 1.4: Κυκλικό Διάγραμμα – Τόπος γέννησης δανειοληπτών

Παρότι είναι φυσικό το μεγαλύτερο μέρος των δανειοληπτών να έχουν ως τόπο γέννησης την Ελλάδα, δεν περνάει καθόλου αδιάφορο το γεγονός ότι υπάρχει εξίσου ένα σημαντικό ποσοστό δανειοληπτών που έχουν καταγωγή, τόσο εντός της Ευρωπαϊκής ένωσης όσο και εκτός αυτής το οποίο προτιμά να κάνει την Ελλάδα μέρος για την μόνιμη πια κατοικία του. Έτσι φαίνεται η αποτελεσματικότητα των προνομιούχων προγραμμάτων στεγαστικών δανείων, επιδοτούμενων από το δημόσιο για αυτή την μερίδα των κατοίκων της Ελλάδος.

1.3.5 Μορφωτικό επίπεδο

ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Δημοτικό – Γυμνάσιο	39	24%
Λύκειο	81	51%
Α.Ε.Ι. – Α.Τ.Ε.Ι.	40	25%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.5: Σχετική συχνότητα – Μορφωτικό επίπεδο δανειοληπτών



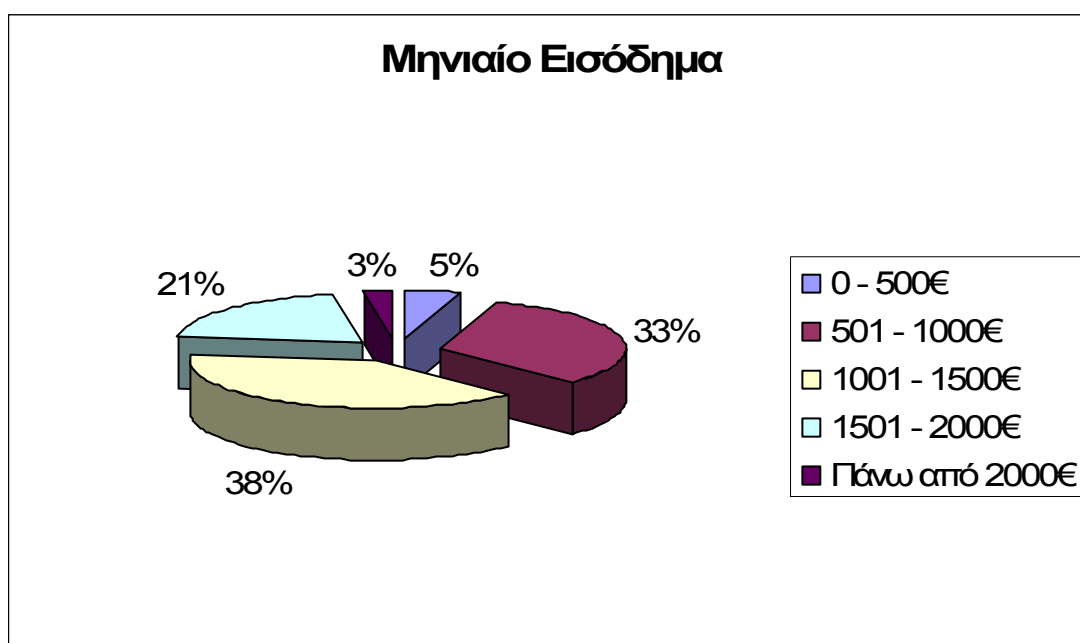
Σχήμα 1.5: Κυκλικό Διάγραμμα – Μορφωτικό επίπεδο δανειοληπτών

Στην ερώτηση αυτή μπορούμε να δούμε πως το μεγαλύτερο, με διαφορά, ποσοστό των δανειοληπτών που έχουν στεγαστικό δάνειο, έχουν ως μορφωτικό επίπεδο το λύκειο. Εδώ δεν θα μπορούσαμε να προβούμε σε παραπάνω σχολιασμούς, αφού σαν παράγοντας από μόνος του δεν θα μπορούσε να μας ενημερώσει για κάτι παραπάνω σε σχέση με τα κριτήρια για την λήψη ενός δανείου.

1.3.6 Μηνιαίο Εισόδημα

ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
0 – 500€	8	5%
501 – 1000€	52	33%
1001 – 1500€	63	38%
1501 – 2000€	33	21%
Άνω των 2000€	4	3%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.6: Σχετική συχνότητα – Μηνιαίο εισόδημα δανειοληπτών



Σχήμα 1.6: Κυκλικό Διάγραμμα – Μηνιαίο εισόδημα δανειοληπτών

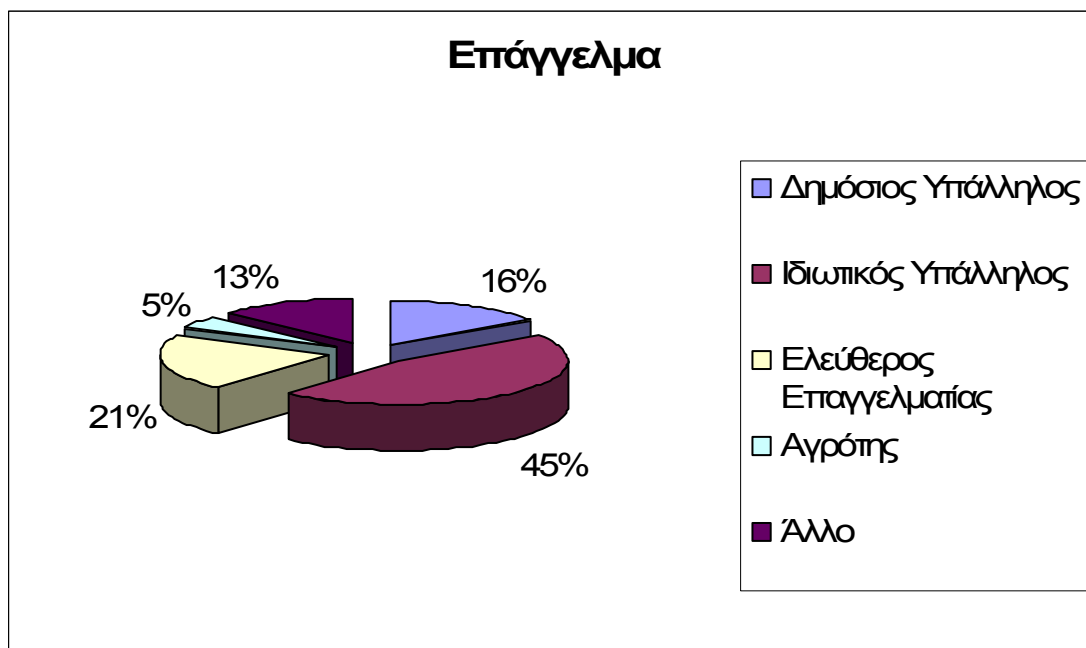
Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας για την λήψη στεγαστικού δανείου είναι σίγουρα το εισόδημα, καθότι απ' αυτό εξαρτάται η εξασφάλιση τόσο του δανειολήπτη και πολύ περισσότερο του δανειοδότη. Από τα αποτελέσματα της έρευνας μπορούμε να δούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των δανειοληπτών έχουν ως εισόδημα τον μέσο μισθό για την Ελλάδα, πράγμα αναμενόμενο καθότι όπως είπαμε και παραπάνω η λήψη ενός δανείου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό και από το δανειοδότη, ο οποίος εξετάζει σχολαστικά πριν την έγκριση

του δανείου όλα εκείνα τα στοιχεία που θα του δώσουν την σιγουριά για να προχωρήσει η δανειοδότηση. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι ακόμη και άτομα των οποίων ο μισθός υπερβαίνει τον μέσο προχωρούν σε λήψη δανείου για την αγορά της στέγης τους, όπως και το ότι υπάρχουν δανειολήπτες των οποίων ο μισθός είναι ελάχιστος, όμως αυτό θα μελετηθεί παρακάτω για να έχουμε μια πιο καλή και σωστή εικόνα, καθότι το εισόδημα ως παράγοντας επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από ένα άλλο πλήθος παραγόντων.

1.3.7 Επάγγελμα

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Δημόσιος υπάλληλος	25	16%
Ιδιωτικός υπάλληλος	73	45%
Ελεύθερος Επαγγελματίας	33	21%
Αγρότης	8	5%
Άλλο	21	13%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.7: Σχετική συχνότητα – Επάγγελμα δανειοληπτών



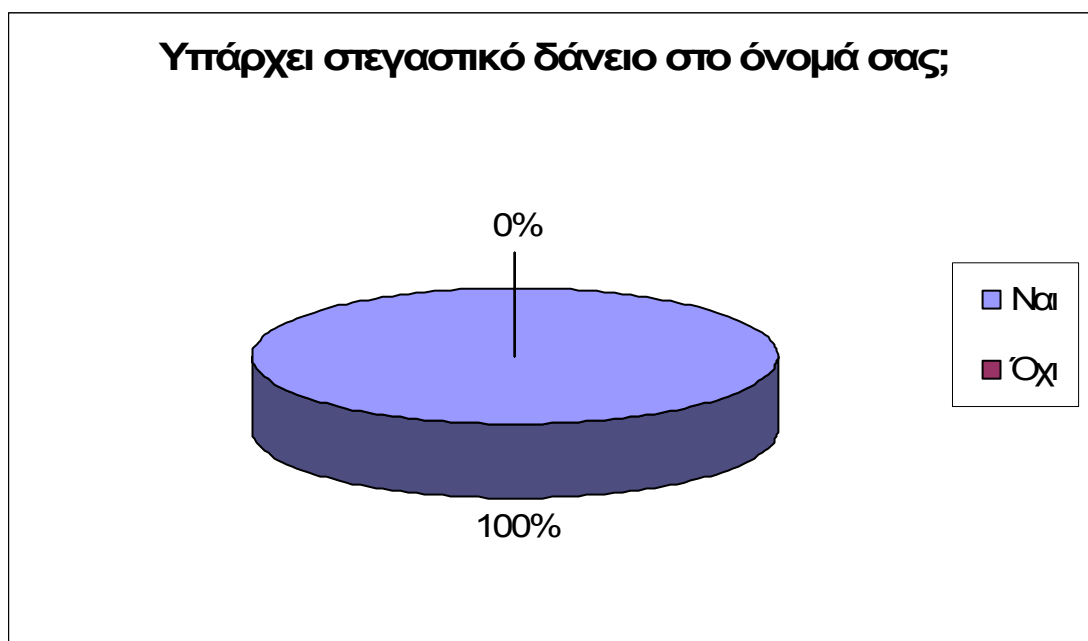
Σχήμα 1.7: Κυκλικό Διάγραμμα – Επάγγελμα δανειοληπτών

Η πλειοψηφία των δανειοληπτών είναι ιδιωτικοί υπάλληλοι, αμέσως μετά είναι ελεύθεροι επαγγελματίες και δημόσιοι υπάλληλοι και τέλος αγρότες. Το γεγονός ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες είναι ιδιωτικοί υπάλληλοι πιθανόν να οφείλεται στο ότι στην Ελλάδα οι δημόσιοι υπάλληλοι είναι συνήθως καλύτερα αμειβόμενοι απ' ότι οι ιδιωτικοί υπάλληλοι και κατά συνέπεια δεν έχουν ανάγκη να πάρουν κάποιο δάνειο. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες αποτελούν ένα ικανοποιητικό ποσοστό στο σύνολο των δανειοληπτών και αυτό επειδή ως ελεύθεροι επαγγελματίες δανείζονται χρήματα για τις ανάγκες κυρίως της επιχείρησής τους. (στεγαστικό δάνειο για επαγγελματική στέγη).

1.3.8 Υπάρχει στεγαστικό δάνειο στο όνομά σας;

ΕΧΕΤΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Ναι	160	100%
Όχι	0	0%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.8: Σχετική συχνότητα –Δανειοληπτών στεγαστικού δανείου



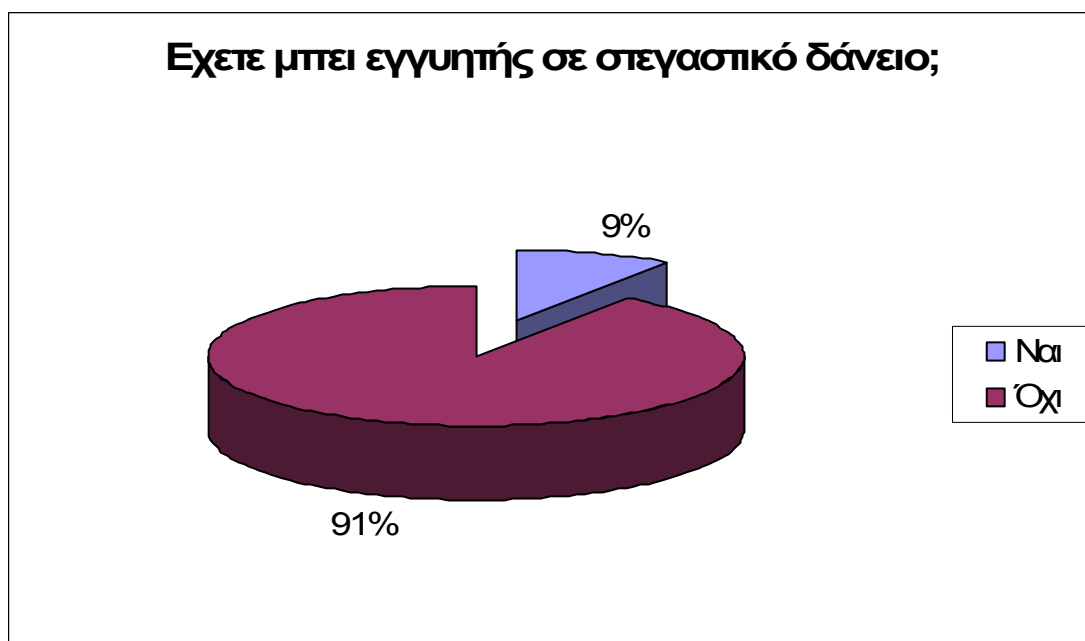
Σχήμα 1.8: Κυκλικό Διάγραμμα –Δανειοληπτών στεγαστικού δανείου

Στην συγκεκριμένη ερώτηση δεν θα μπορούσαμε να σχολιάσουμε κάτι ιδιαίτερο ούτε και να προβούμε σε συμπεράσματα, καθώς όπως έχει προαναφερθεί από την έρευνα λήφθηκαν υπόψη μόνο οι απαντήσεις των δανειοληπτών που έχουν στεγαστικό δάνειο στο όνομά τους.

1.3.9 Έχετε μπει εγγυητής σε στεγαστικό δάνειο;

ΕΙΣΤΕ ΕΓΓΥΗΤΗΣ ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Ναι	15	9%
Όχι	145	91%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.9: Σχετική συχνότητα – Εγγυητών σε στεγαστικό δάνειο



Σχήμα 1.9: Κυκλικό Διάγραμμα – Εγγυητών σε στεγαστικό δάνειο

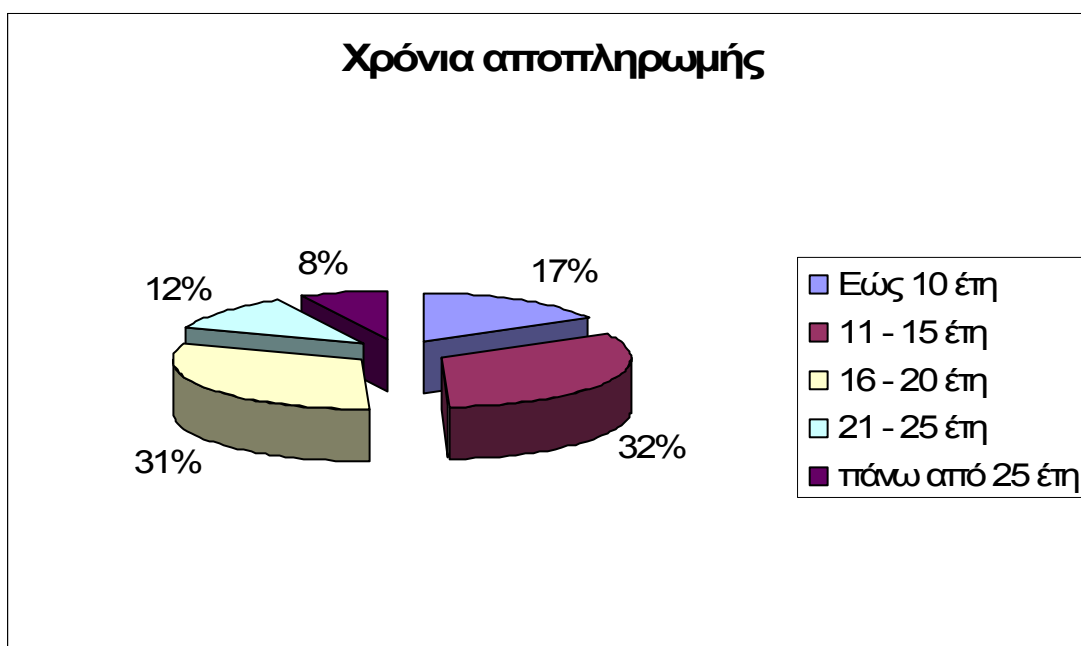
Καθώς το ερωτηματολόγιο δόθηκε σε άτομα που έχουν στεγαστικό δάνειο στο όνομα τους, το παραπάνω αποτέλεσμα μας οδηγεί στο συμπέρασμα πως το εισόδημα των παραπάνω δανειοληπτών ανήκει στα υψηλά εισοδήματα καθότι επαρκεί και για εγγύηση άλλου δανείου. Μην Ξεχνάμε πως το κατώτερο

όριο του ετήσιου εισοδήματος ενός εγγυητή είναι 11000€ χωρίς καθόλου άλλες οικονομικές υποχρεώσεις, πόσο μάλλον με την υποχρέωση στεγαστικού δανείου

1.3.10 Χρόνια αποπληρωμής.

ΧΡΟΝΙΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Έως 10 έτη	27	17%
11 – 15 έτη	52	32%
16 – 20 έτη	50	31%
21 – 25 έτη	19	12%
Άνω των 25 ετών	12	8%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.10: Σχετική συχνότητα – Χρόνια αποπληρωμής στεγαστικού δανείου.



Σχήμα 1.10: Κυκλικό Διάγραμμα – Χρόνια αποπληρωμής στεγαστικού δανείου.

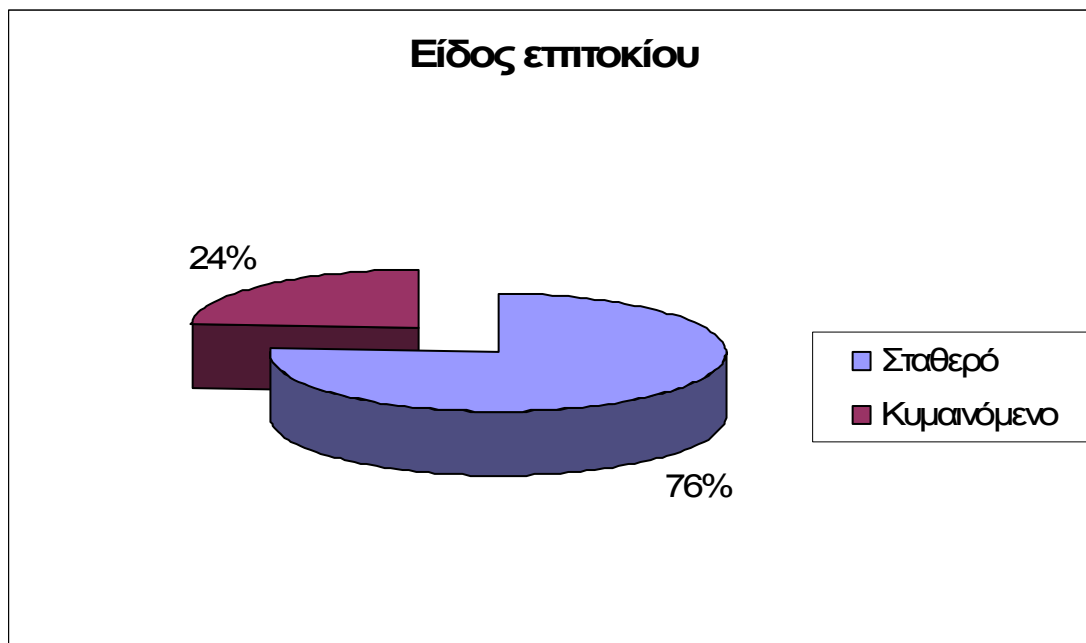
Αν και τα χρόνια αποπληρωμής σχετίζονται άμεσα με το ύψος του δανείου και το εισόδημα των δανειοληπτών και μόνο ο συνδυασμός τους θα μπορούσε να μας οδηγήσει σε σωστούς σχολιασμούς, από τα παραπάνω αποτελέσματα

βλέπουμε ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες προτιμούν να μην ξεπερνάνε τα 20 έτη για την αποπληρωμή του δανείου τους και μάλιστα δεν είναι μικρό το ποσοστό αυτών των δανειοληπτών που δεν ξεπερνάνε ούτε καν τα 10 έτη. Αυτό πιθανόν να δείχνει πως οι δανειολήπτες θέλουν να μην τους απασχολεί το στεγαστικό τους δάνειο για αρκετά χρόνια αλλά και να μην πληρώνουν υψηλές δόσεις, καθώς αν και 20 χρόνια δεν είναι πολλά για ένα στεγαστικό δάνειο δεν είναι όμως και λίγα για να μοιραστεί το ποσό του στεγαστικού δανείου.

1.3.11 Επιτόκιο

ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Σταθερό	122	76%
Κυμαινόμενο	38	24%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.11: Σχετική συχνότητα – Επιτόκιο στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.11: Κυκλικό Διάγραμμα – Επιτόκιο στεγαστικού δανείου.

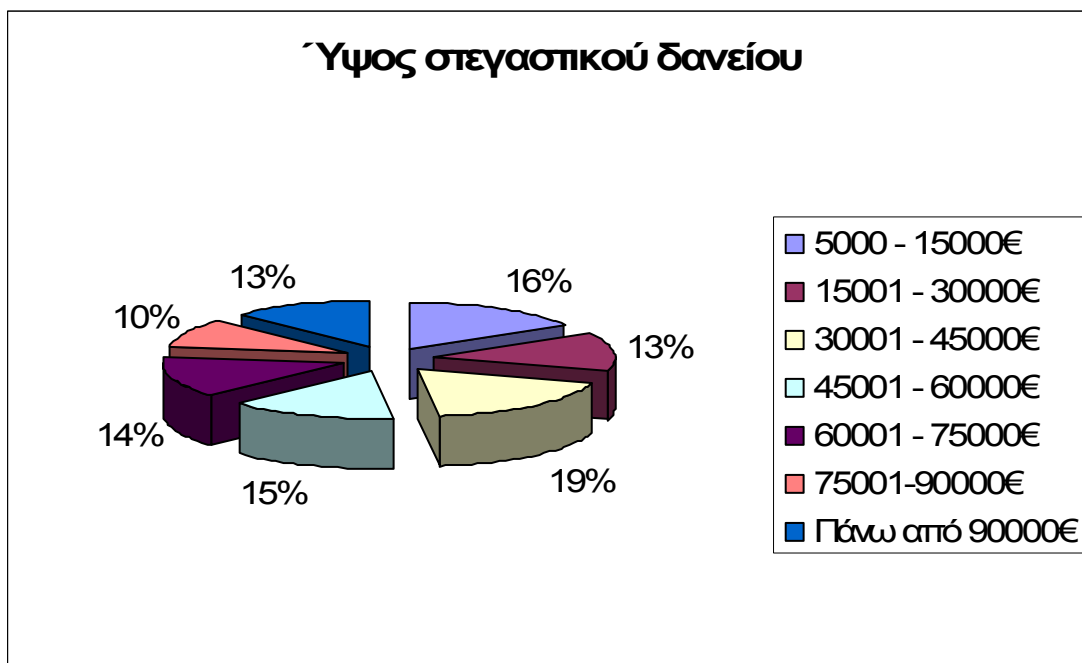
Από τα παραπάνω αποτελέσματα μπορούμε να δούμε ότι περισσότεροι δανειολήπτες δεν ενδιαφέρονται να αναλάβουν επιτοκιακό κίνδυνο και προτιμούν να γνωρίζουν εκ των προτέρων την δόση την οποία θα πληρώνουν κάθε μήνα. Ενώ μόλις το 24% προτιμούν να διαπραγματευτούν κυμαινόμενο επιτόκιο, με τους κινδύνους ανόδου που μπορεί να παρουσιάζει αυτή τους η επιλογή, προκειμένου να επωφεληθούν από την μη ύπαρξη κόστους προεξόφλησης.

1.3.12 Ύψος Στεγαστικού Δανείου.

ΎψΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
5000 – 15000€	26	16%
15001 – 30000€	21	13%
30001 – 45000€	30	19%
45001 – 60000€	24	15%
60001 – 75000€	23	14%
75001 – 90000€	16	10%
Άνω των 90000€	20	13%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.12: Σχετική συχνότητα – Ύψος στεγαστικού δανείου

Μελετώντας τα παραπάνω αποτελέσματα παρατηρούμε ότι δεν υπάρχουν μεγάλες αποκλίσεις ανάμεσα στα ύψη των ποσών των στεγαστικών δανείων. Αυτό λοιπόν μας δείχνει ότι δεν υπάρχει κάποιος σημαντικός παράγοντας ο οποίος ωθεί τους δανειολήπτες στην λήψη κάποιου συγκεκριμένου ποσού στεγαστικού δανείου αλλά αντίθετα κάθε δανειολήπτης ανάλογα με τις ανάγκες του (αγορά, ανέγερση, μεταφορά κ.τ.λ.) και φυσικά την οικονομική του και επαγγελματική του κατάσταση λαμβάνει και το απαιτούμενο ποσό.

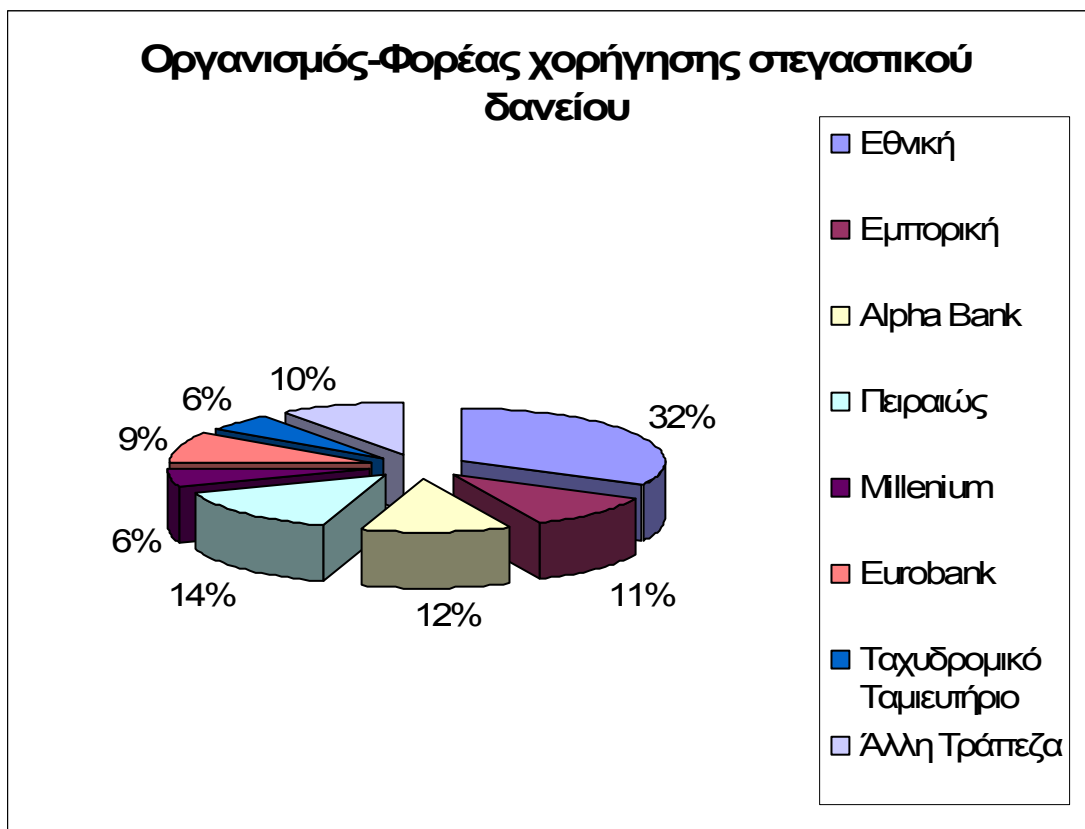


Σχήμα 1.12: Κυκλικό Διάγραμμα – Ύψος στεγαστικού δανείου

1.3.13 Οργανισμός-Φορέας χορήγησης στεγαστικού δανείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ-ΦΟΡΕΑΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Εθνική	52	32%
Εμπορική	17	11%
Alpha Bank	19	12%
Πειραιώς	23	14%
Millennium	9	6%
Eurobank	15	9%
Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο	9	6%
Άλλη τράπεζα	16	10%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.13: Σχετική συχνότητα – Οργανισμοί-Φορείς χορήγησης στεγαστικού δανείου



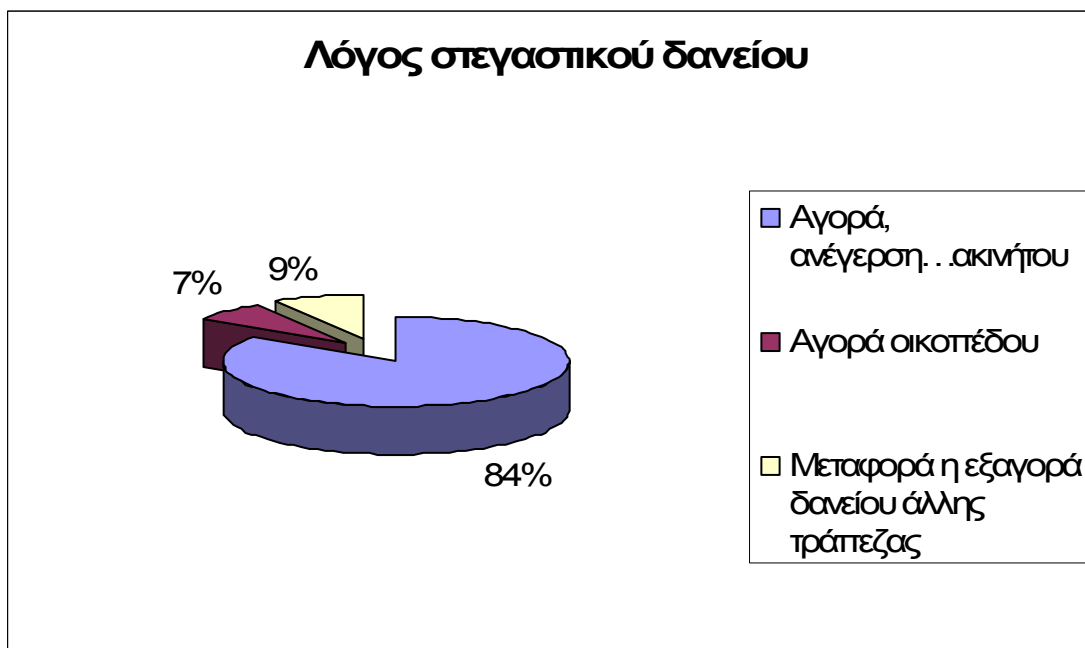
Σχήμα 1.13: Κυκλικό Διάγραμμα – Οργανισμοί-Φορείς χορήγησης στεγαστικού δανείου.

Είναι εμφανές ότι οι δανειολήπτες μοιράστηκαν σχεδόν σε όλο τον αριθμό τραπεζών. Είναι λογικό να συμβαίνει αυτό καθώς κάθε δανειολήπτης έχει τις δικές του ανάγκες και δυνατότητες.

1.3.14 Λόγος Στεγαστικού Δανείου.

ΛΟΓΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Αγορά, ανέγερση, επισκευή.....ακινήτου.	135	84%
Αγορά οικοπέδου	11	7%
Μεταφορά ή εξαγορά δανείου	14	9%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.14: Σχετική συχνότητα – Λόγος λήψης στεγαστικού δανείου



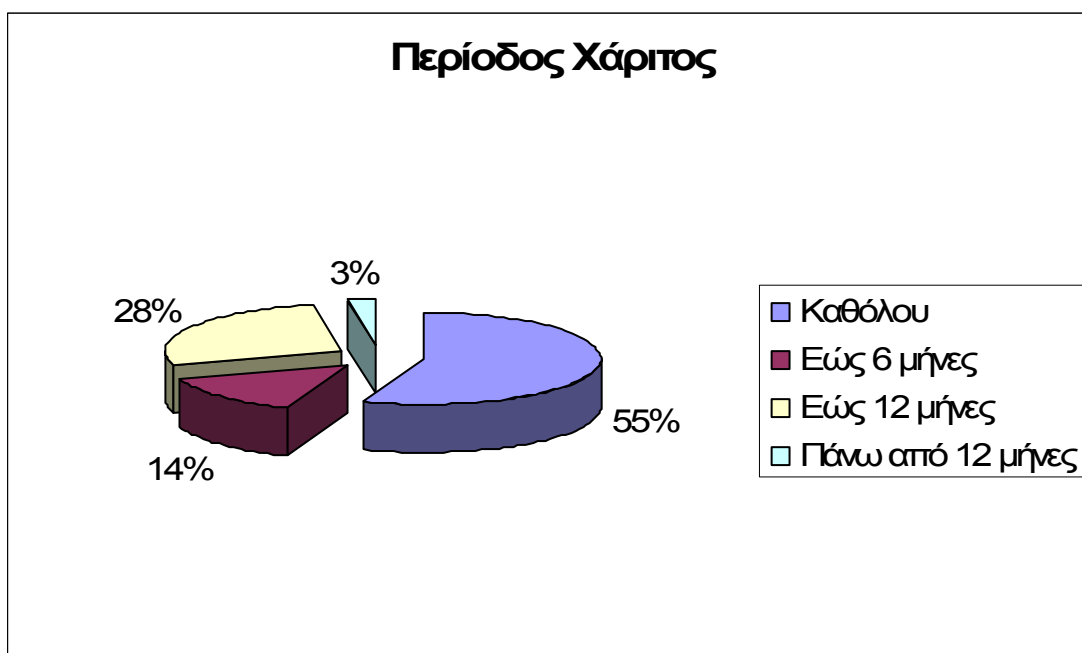
Σχήμα 1.14: Κυκλικό Διάγραμμα – Λόγος λήψης στεγαστικού δανείου.

Από τα παραπάνω αποτελέσματα της έρευνας είναι ενδιαφέρον να αναφέρουμε ότι δεν είναι αδιάφορο το ποσοστό των δανειοληπτών που οδηγούνται στην λήψη στεγαστικού δανείου, όχι μόνο για την αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή κατοικίας ή ακινήτου αλλά και, για την μεταφορά η εξαγορά δανείου άλλης τράπεζας καθώς αυτό δείχνει ότι υπάρχει ένας μεγάλος ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών ο οποίος συνεχίζεται και κατά την διάρκεια της αποπληρωμής του στεγαστικού δανείου(δεν σταματάει δηλαδή όταν ο δανειολήπτης αποφασίσει και τελικά πάρει το δάνειό του από μια συγκεκριμένη τράπεζα).

1.3.15 Περίοδος Χάριτος στεγαστικού δανείου.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Καθόλου	89	55%
Έως 6 μήνες	23	14%
Έως 12 μήνες	44	28%
Άνω των 12 μηνών	4	3%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.15: Σχετική συχνότητα – Περίοδος χάριτος στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.15: Κυκλικό Διάγραμμα – Περίοδος χάριτος στεγαστικού δανείου

Καθώς πάνω από το μισό ποσοστό των δανειοληπτών προτιμά να μην υπάρχει περίοδος χάριτος στο στεγαστικό τους δάνειο, καταλαβαίνουμε ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες βρίσκονται ήδη στην οικονομική και επαγγελματική κατάσταση κατά την οποία θα μπορούν να πληρώνουν το δάνειο τους από την στιγμή της λήψης του. Σε αντίθεση με ένα εξίσου σημαντικό ποσοστό δανειοληπτών που φτάνει στο 28% το οποίο αφήνει να περάσει το διάστημα του ενός έτους για να ξεκινήσουν την διαδικασία της αποπληρωμής του δανείου τους, ασχέτως και αν αυτό τους επιβαρύνει ακόμα περισσότερο, κάτι που μας αφήνει να συμπεράνουμε ότι ίσως αποβλέπουν σε ένα καλύτερο εισόδημα από κάποια αύξηση ή σε κάποια πρόσθετα χρήματα που θα έλθουν μέσα σε αυτό το διάστημα.

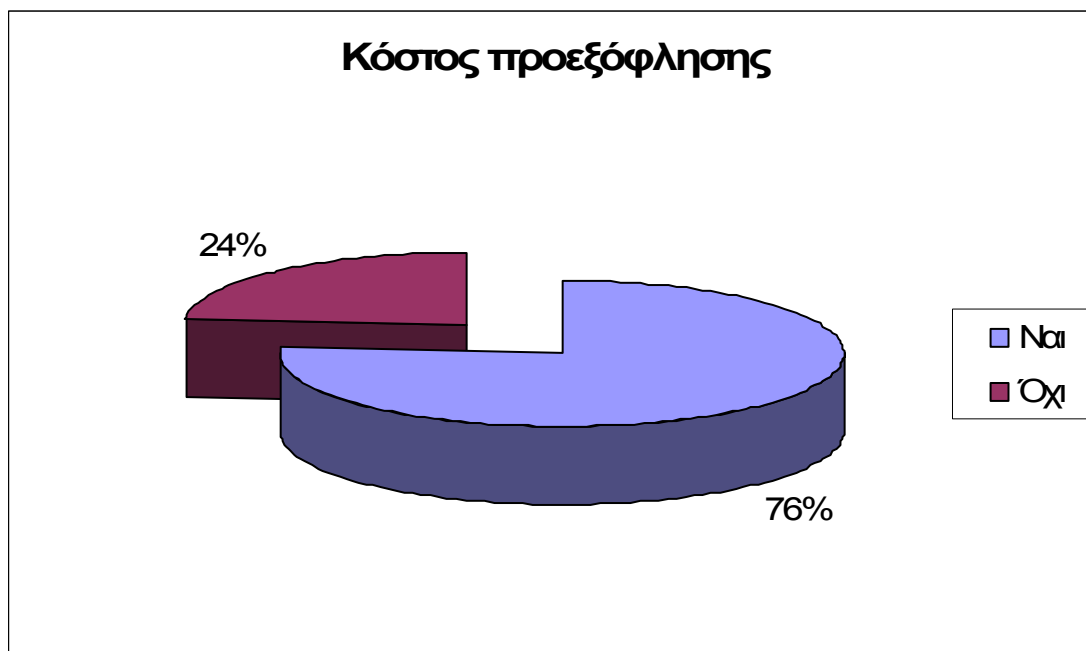
1.3.16 Υπάρχει κόστος προεξόφλησης στο στεγαστικό σας δάνειο;

Τα παραπάνω αποτελέσματα που αφορούν το κόστος προεξόφλησης ήταν αναμενόμενα, αφού είναι η συνέπεια των ακόμα πιο πάνω αποτελεσμάτων που

αφορούσαν το επιτόκιο με το οποίο έχουν διαπραγματευτεί οι περισσότεροι δανειολήπτες το στεγαστικό τους δάνειο(το οποίο όπως θυμάστε ήταν σταθερό).

ΥΠΑΡΧΕΙ ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Ναι	122	76%
Όχι	38	24%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.16: Σχετική συχνότητα – Ύπαρξης κόστους προεξόφλησης στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.16: Κυκλικό Διάγραμμα – Ύπαρξης κόστους προεξόφλησης στεγαστικού δανείου

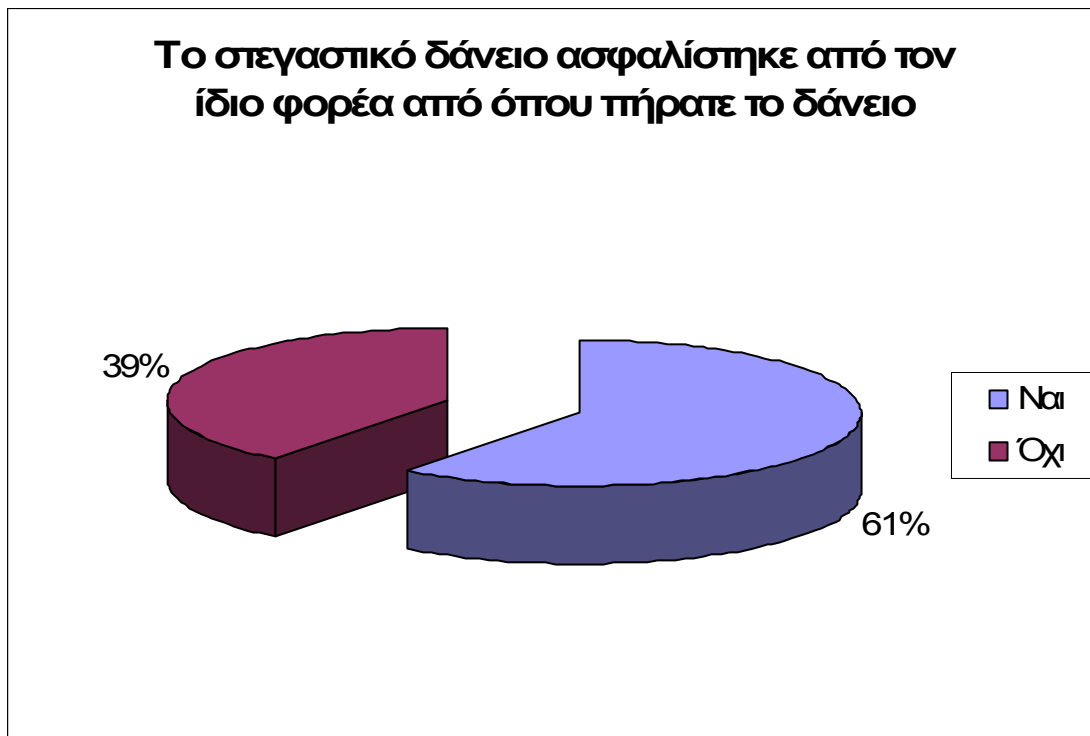
1.3.17 Το στεγαστικό σας δάνειο ασφαλίστηκε από τον ίδιο φορέα ασφάλισης;

Αν και κάθε φορέας που δίνει στεγαστικά δάνεια έχει αν όχι την δική του ασφαλιστική σίγουρα κάποια ασφαλιστική με την οποία μόνιμα και αποκλειστικά συνεργάζεται, είναι ενδιαφέρον το γεγονός ότι ένα μεγάλο ποσοστό

δανειοληπτών ,δεν πείθονται από την ασφάλεια που παρέχεται από τον ίδιο φορέα από όπου πήραν το δάνειο, αλλά κάνουν την δική τους έρευνα και τελικά ασφαλίζονται σε κάποιο φορέα της επιλογής τους.

ΙΔΙΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Ναι	97	61%
Όχι	63	39%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.17: Σχετική συχνότητα – Φορέας ασφάλισης στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.17: Κυκλικό Διάγραμμα – Φορέας ασφάλισης στεγαστικού δανείου

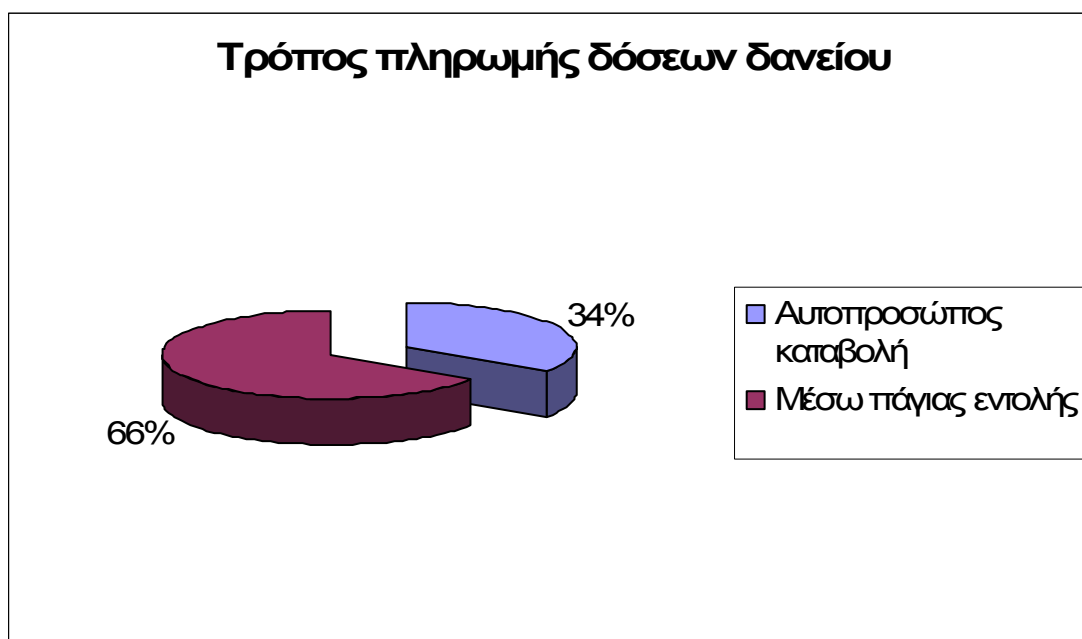
1.3.18 Τρόπος πληρωμής δόσεων του στεγαστικού σας δανείου.

Καθώς η πληρωμή των δόσεων του δανείου μέσω πάγιας εντολής πληρωμής από λογαριασμό καταθέσεων δεν μετράει αρκετά χρόνια εφαρμογής, είναι αναμενόμενο να εξακολουθούν να υπάρχουν δανειολήπτες οι οποίοι

καταβάλουν αυτοπροσώπως τις δόσεις τους. Λογικά θα είναι δανειολήπτες μεγάλης ηλικίας οι οποίοι πλησιάζουν στην ολική αποπληρωμή του δανείου τους. Σήμερα όλοι οι φορείς εφαρμόζουν την πάγια εντολή για την πληρωμή των δόσεων από τους δανειολήπτες, οπότε μια ίδια έρευνα στα επόμενα δέκα χρόνια σίγουρα θα δείχνει ένα μικρό αν όχι μηδαμινό ποσοστό αυτών που εφαρμόζουν αυτοπροσώπως καταβολή των δόσεων.

ΤΡΟΠΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΔΟΣΕΩΝ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Αυτοπροσώπως καταβολή	55	34%
Μέσω πάγιας εντολής	105	66%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.18: Σχετική συχνότητα – Τρόπος πληρωμής δόσεων στεγαστικού δανείου

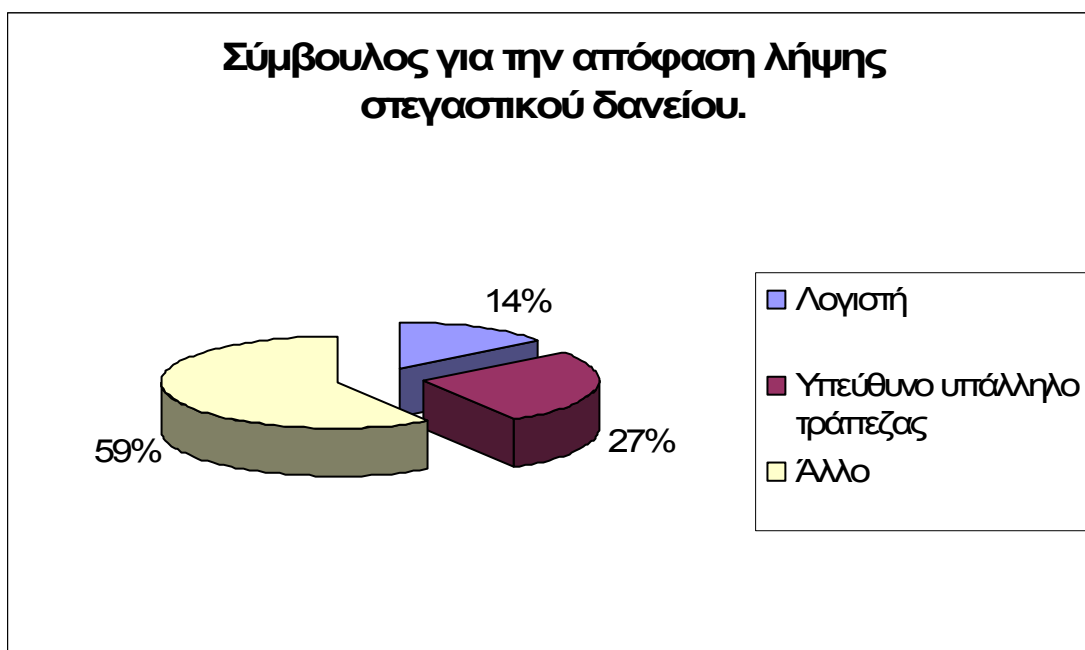


Σχήμα 1.18: Κυκλικό Διάγραμμα – Τρόπος πληρωμής δόσεων στεγαστικού δανείου

1.3.19 Σύμβουλος για την απόφαση λήψης στεγαστικού δανείου.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Λογιστής	23	14%
Υπεύθυνος υπάλληλος τράπεζας	43	27%
Άλλο	94	59%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.19: Σχετική συχνότητα – Σύμβουλος στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.19: Κυκλικό Διάγραμμα – Σύμβουλος στεγαστικού δανείου

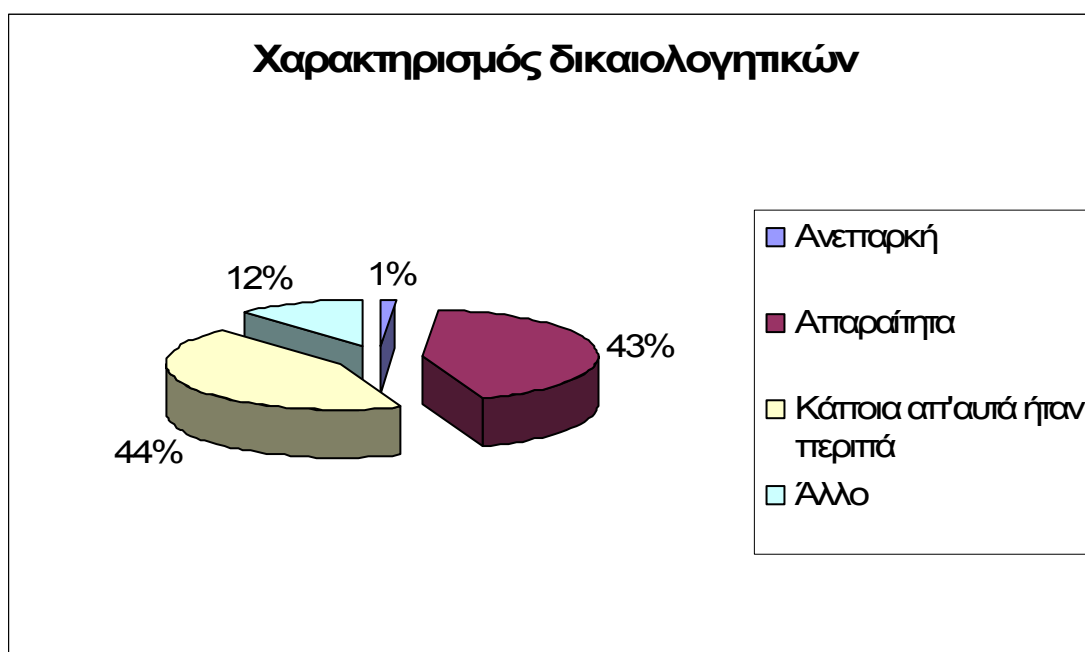
Μελετώντας τα παραπάνω αποτελέσματα μας κάνει εντύπωση το γεγονός ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες δεν συμβουλευτήκανε κάποιο υπάλληλο τράπεζας(που είναι το πιο λογικό λόγω των διαφημίσεων που προβάλλονται στην τηλεόραση από τις τράπεζες που προωθούν τα δικά τους πακέτα στεγαστικών δανείων) ή λογιστή για την λήψη του δανείου τους. Ενδεχομένως να ήταν καθαρά μια δική τους απόφαση που να βασίζεται σε έρευνα που έκαναν προσωπικά ή επηρεασμένη ίσως από κάποιο δικό τους συγγενικό ή μη

πρόσωπο όπως ακόμα να έχουν συμβουλευτεί τον δικηγόρο τους (τους οποίους βλέπουμε όλο και περισσότερο να εμπλέκονται αλλά και να είναι απαραίτητοι για την διαδικασία λήψης ενός δανείου) ή τον φορέα στον οποίο ασφαλίζονται για αυτή τους την απόφαση.

1.3.20 Χαρακτηρισμός δικαιολογητικών για την έγκριση του στεγαστικού δανείου.

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Ανεπαρκή	2	1%
Απαραίτητα	69	43%
Κάποια από αυτά ήταν περιττά	70	44%
Άλλο	19	12%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.20: Σχετική συχνότητα – Χαρακτηρισμός δικαιολογητικών για την λήψη στεγαστικού δανείου



Σχήμα 1.20: Κυκλικό Διάγραμμα – Χαρακτηρισμός δικαιολογητικών για την λήψη στεγαστικού δανείου.

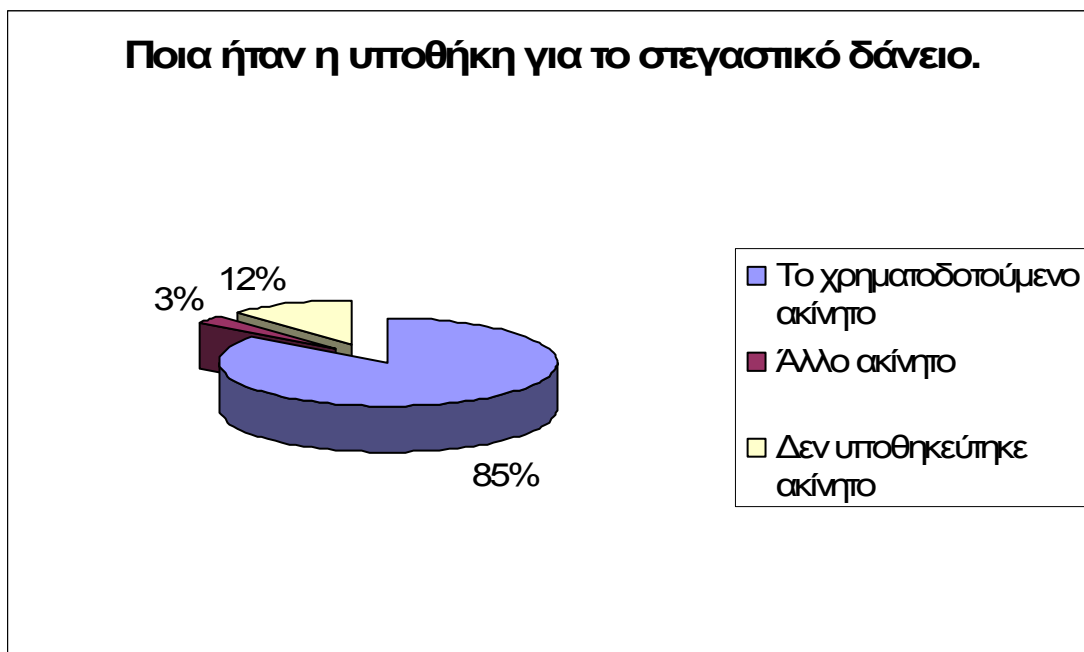
Σίγουρα τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την χορήγηση ενός δανείου είναι αρκετά, αφού η εξασφάλιση του φορέα που δίνει το δάνειο αποδεικνύεται από αυτά. Από τα παραπάνω αποτελέσματα μπορούμε να δούμε πως για ένα μεγάλο ποσοστό δανειοληπτών υπάρχουν δικαιολογητικά τα οποία είναι περιττά άλλα επίσης δεν υπάρχει μεγάλη διαφορά ανάμεσα σε αυτούς που τα θεωρούν απαραίτητα. Όπως και να έχει τα δικαιολογητικά που θα χρησιμοποιηθούν για την χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητο να γίνονται γνωστά πριν από την αίτηση του δανείου καθώς είναι μάλλον αυτός ο λόγος (η λάθος ενημέρωση) για τον οποίο βλέπουμε τους δανειολήπτες να χωρίζονται με τα ίδια ποσοστά σε αυτούς που τα θεωρούν απαραίτητα και σε αυτούς που τα θεωρούν περιττά.

1.3.21 Ποια ήταν η υποθήκη για το στεγαστικό σας δάνειο.

ΥΠΟΘΗΚΗ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Το χρηματοδοτούμενο ακίνητο.	136	85%
Άλλο ακίνητο	5	3%
Δεν υποθηκεύτηκε ακίνητο.	19	12%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.21: Σχετική συχνότητα – Υποθήκη στεγαστικού δανείου

Η συντριπτική πλειοψηφία προτιμά να υποθηκεύσει και τελικά υποθηκεύει το χρηματοδοτούμενο ακίνητο, πράγμα φυσιολογικό κατά κάποιον τρόπο τόσο για το δανειολήπτη όσο και για τον δανειοδότη. Ο δανειολήπτης δεν θέλει να χάσει κάτι που ήδη έχει και ο δανειοδότης - τράπεζα θέλει να είναι εξασφαλισμένος ότι θα μπορεί να πάρει πίσω τα χρήματά του.



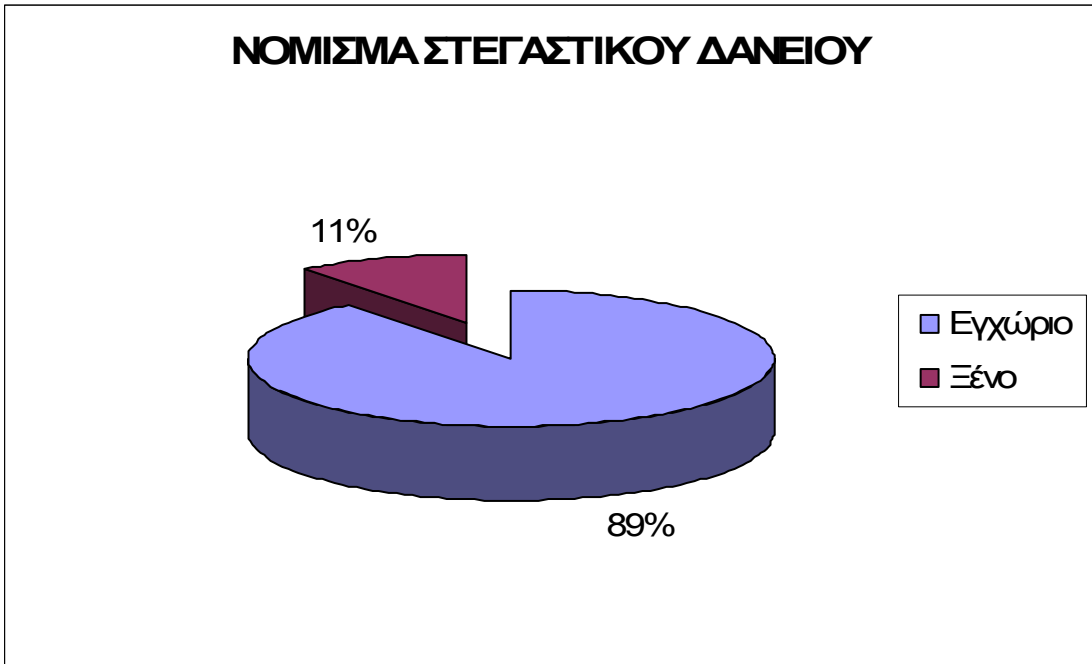
Σχήμα 1.21: Κυκλικό Διάγραμμα – Υποθήκη στεγαστικού δανείου.

1.3.22 Νόμισμα του στεγαστικού δανείου.

ΝΟΜΙΣΜΑ	ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ%
Εγχώριο	143	89%
Ξένο	17	11%
ΣΥΝΟΛΟ	160	100%

Πίνακας 1.22: Σχετική συχνότητα – Νόμισμα λήψης στεγαστικού δανείου

Είναι εμφανές ότι οι περισσότεροι δανειολήπτες προτιμούν το εγχώριο νόμισμα. Ίσως να συμβαίνει αυτό επειδή δεν γνωρίζουν τι ακριβώς είναι τα δάνεια σε ξένο νόμισμα ή απλά δεν θέλουν να πάρουν το ρίσκο της διαφοράς συναλλάγματος.



Σχήμα 1.22: Κυκλικό Διάγραμμα – Νόμισμα λήψης στεγαστικού δανείου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΤΟΥΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ-ΑΠΟΨΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΤΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟ.

2.1 Γενικά

Για την διεκπεραίωση της πτυχιακής μου εργασίας, επέλεξα μια πολυδιάστατη στατιστική ανάλυση η οποία έχει σαν βάση το ερωτηματολόγιο που παρατίθεται στο παράρτημα (Σελ. 180) που δόθηκε σε ένα πλήθος πολιτών και συντέλεσε στην πραγματοποίηση της έρευνάς μας.

Όπως είχαμε αναφέρει η έρευνά αποσκοπεί στην μελέτη του συνδυασμού των γενικών στοιχείων των πολιτών που οδηγούνται στην λήψη ενός στεγαστικού δανείου και των στοιχείων του δανείου που τελικά λαμβάνουν, αλλά και της προσωπικής τους επιλογής σε ότι έχει να κάνει με το στεγαστικό τους δάνειο. Στόχος της έρευνας είναι η εξαγωγή συμπερασμάτων και η διάχυση της πληροφορίας σε:

- πολίτες και μελλοντικούς δανειολήπτες.
- στους οργανισμούς που χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Αποτελεί κατά την άποψή μου μια μορφή βοήθειας για τους πολίτες που ενδιαφέρονται να πάρουν στεγαστικό δάνειο αλλά ακόμα περισσότερο για τους οργανισμούς που το χορηγούν, καθώς αντλούν χρήσιμες πληροφορίες που θα μπορούσαν να αξιοποιήσουν.

2.2 Καθορισμός και περιγραφή των παραμέτρων – μεταβλητών.

Ο αρχικός πίνακας (Πίνακας 2.1) που προήλθε από τις απαντήσεις του ερωτηματολογίου, ήταν διαστάσεων 160 x 22, όπου 160 ήταν οι δανειολήπτες στεγαστικού δανείου ως γραμμές-αντικείμενα και 22 ήταν:

- α. οι μεταβλητές των γενικών στοιχείων των δανειοληπτών.
- β. οι μεταβλητές των στοιχείων του δανείου που έχουν και
- γ. οι μεταβλητές της προσωπικής τους επιλογής ως στήλες – ιδιότητες.

Μεταβλητές γενικών στοιχείων	Κωδ.	Μεταβλητές γενικών στοιχείων	Κωδ.
Φύλο	FIL	Μορφωτικό επίπεδο	ME
Ηλικία	HLI	Μηνιαίο Εισόδημα	EIS
Οικογενειακή κατάσταση	OIK	Επάγγελμα	EP
Τόπος Γέννησης	TG		

Μεταβλητές στοιχείων δανείου	Κωδ.	Μεταβλητές στοιχείων δανείου	Κωδ.
Έχετε στεγαστικό δάνειο;	DAN	Περίοδος Χάριτος	PXAR
Εγγυητής σε άλλο δάνειο.	EGD	Κόστος προεξόφλησης	KPR
Χρόνια αποπληρωμής	XRAP	Φορέας ασφάλισης	ASF
Επιτόκιο	EPI	Τρόπος πληρωμής δόσεων	APOP
Ύψος δανείου	YPSD	Υποθήκη για το δάνειο.	YPOT
Οργανισμός όπου χορηγήθηκε το στεγαστικό δάνειο.	TRAP	Νόμισμα όπου πήρανε το στεγαστικό δάνειο.	NOM
Λόγος δανείου	LOGD		

Μεταβλητές προσωπικής εκτίμησης.	Κωδ.	Μεταβλητές προσωπικής εκτίμησης	Κωδ.
Σύμβουλος δανείου	SYMV	Λόγος δανείου	LOGD
Χαρ/σμός δικ/κών	DIK	Επιτόκιο	EPI
Φορέας ασφάλισης	ASF	Νόμισμα που πήρανε το στεγαστικό δάνειο.	NOM
Οργανισμός	TRAP		

2.3 Πολυδιάστατη Στατιστική Ανάλυση.

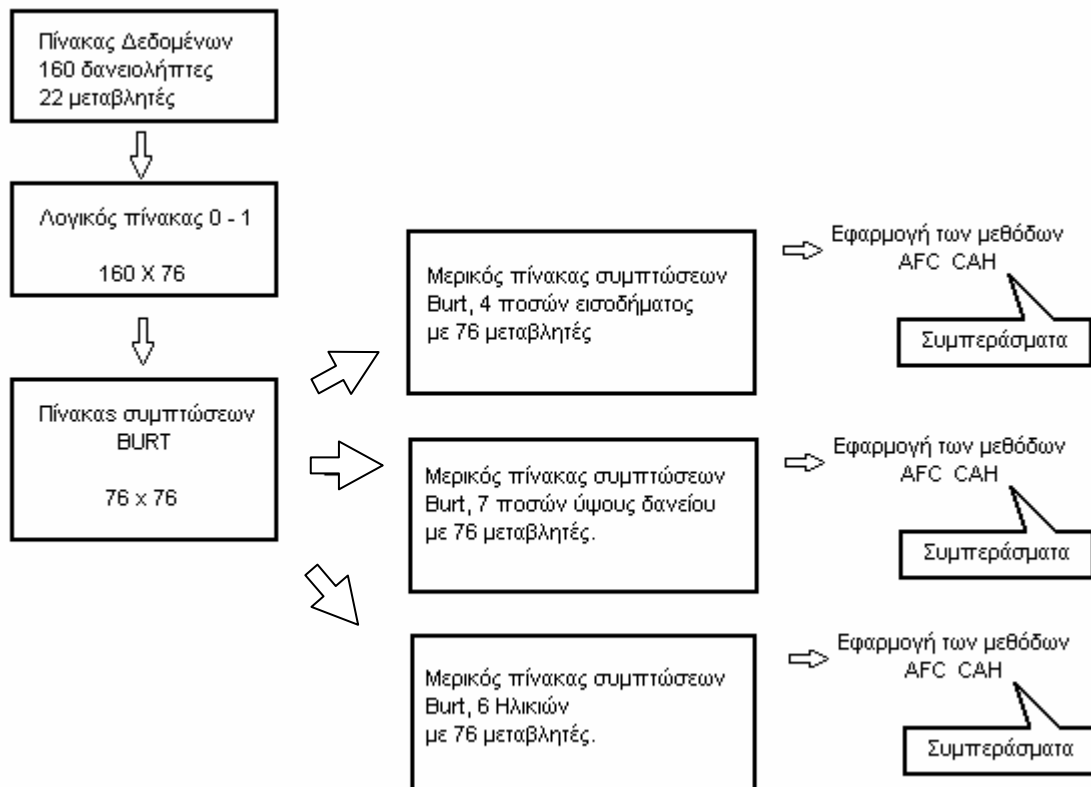
2.3.1 Μεθοδολογία.

Μετατρέψαμε τον πίνακα 160 x 22 σε διαζευκτικό πίνακα της μορφής 0 – 1 και στη συνέχεια σε πίνακα συμπτώσεων Burt, όπου με κατάλληλη επιλογή δημιουργήσαμε τους εξής 3 πίνακες συμπτώσεων:

α. τον πίνακα συμπτώσεων 5 x 22 (Πίνακας 2.2) των πέντε ποσών εισοδήματος ως γραμμές και των 22 μεταβλητών των απαντήσεων του ερωτηματολογίου από τους δανειολήπτες οι οποίες αφορούν τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών, τα στοιχεία του δανείου τους και των απαντήσεων τους για τις προτιμήσεις τους σε σχέση με το στεγαστικό τους δάνειο ως στήλες με σύνολο 76 κατηγορίες.

β. τον πίνακα συμπτώσεων 7 x 22 (Πίνακας 2.3) των 7 ποσών ύψους δανείου ως γραμμές και των 22 μεταβλητών των απαντήσεων του ερωτηματολογίου από τους δανειολήπτες οι οποίες αφορούν τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών, τα στοιχεία του δανείου τους και των απαντήσεων τους για τις προτιμήσεις τους σε σχέση με το στεγαστικό τους δάνειο ως στήλες με σύνολο 76 κατηγορίες.

γ. τον πίνακα συμπτώσεων 6 x 22 (Πίνακας 2.4) των 6 Ηλικιών ως γραμμές και των 22 μεταβλητών των απαντήσεων του ερωτηματολογίου από τους δανειολήπτες οι οποίες αφορούν τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών, τα στοιχεία του δανείου τους και των απαντήσεων τους για τις προτιμήσεις τους σε σχέση με το στεγαστικό τους δάνειο ως στήλες με σύνολο 76 κατηγορίες.



Σχήμα 2.1: Μεθοδολογία Πολυδιάστατης Στατιστικής Ανάλυσης.

Η μελέτη του ποιοτικού χαρακτήρα των μεταβλητών και η αναζήτηση των τάσεων και κριτηρίων διαχωρισμού του εισοδήματος για τον πρώτο πίνακα, του ύψους δανείου για τον δεύτερο και των ηλικιών για τον τρίτο πίνακα, σε σχέση με τις διάφορες μεταβλητές, επιβάλλουν τη χρησιμοποίηση μεθόδων Πολυδιάστατης Στατιστικής Ανάλυσης. Λόγω της φύσεως των δεδομένων μας, προτιμήθηκε η εφαρμογή της Αύξουσας Ιεραρχικής Ταξινόμησης (CAH) και της Παραγοντικής Ανάλυσης των Αντιστοιχιών (AFC) (Σχήμα 2.1).

Οι παρακάτω πίνακες 2, 3 και 4 διαστάσεων αντίστοιχα, είναι οι πίνακες συμπτώσεων όπου θα εφαρμόσουμε την Ανάλυση της Ταξινόμησης κατ' Αύξουσα Ιεραρχία (CAH) και της Παραγοντικής Ανάλυσης των Αντιστοιχιών (AFC).

	FIL1	FIL2	HLI1	HLI2	HLI3	HLI4	HLI5	HLI6	OIK1
EIS1 0-500€	3	5	0	0	1	2	4	1	0
EIS2 501-1000€	23	29	1	5	17	18	8	3	10
EIS3 1001- 1500€	39	24	0	5	14	22	15	7	12
EIS4 1501- 2000€	29	4	0	2	2	7	18	4	2
EIS5 Ανω τωv 2000€	2	2	0	0	0	0	3	1	2

OIK2	TG1	TG2	TG3	ME1	ME2	ME3	EP1	EP2
8	6	2	0	5	3	0	0	4
42	45	2	5	12	26	14	4	35
51	55	4	4	15	31	17	13	26
31	31	2	0	6	18	9	8	7
2	4	0	0	1	3	0	0	1

EP3	EP4	EP5	DAN1	EGD1	EGD2	XRAP1	XRAP2	XRAP3
1	0	3	8	0	8	3	3	2
6	0	7	52	4	48	12	18	16
15	4	5	63	1	62	8	22	20
9	4	5	33	9	24	3	8	10
2	0	1	4	1	3	1	1	2

XRAP4	XRAP5	EPI1	EPI2	YPSD1	YPSD2	YPSD3	YPSD4	YPSD5
0	0	5	3	2	3	0	2	0
4	2	37	15	14	10	12	4	4
9	4	47	16	9	5	10	13	12
6	6	30	3	1	1	7	5	7
0	0	3	1	0	2	1	0	0

YPSD6	YPSD7	TRAP1	TRAP2	TRAP3	TRAP4	TRAP5	TRAP6	TRAP7
0	1	5	2	0	0	0	0	0
6	2	12	4	14	8	2	6	3
4	10	22	6	3	7	7	8	2
6	6	10	5	2	7	0	1	4
0	1	3	0	0	1	0	0	0

TRAP8	LOGD1	LOGD2	LOGD3	PXAR1	PXAR2	PXAR3	PXAR4	KPR1
1	8	0	0	6	1	1	0	5
3	40	5	7	30	9	11	2	37
8	53	3	7	33	8	21	1	47
4	30	3	0	17	4	11	1	30
0	4	0	0	3	1	0	0	3

KPR2	ASF1	ASF2	APOP1	APOP2	SYMV1	SYMV2	SYMV3	DIK1
3	4	4	2	6	1	0	7	0
15	34	18	15	37	5	14	33	1
16	33	30	21	42	10	24	29	1
3	23	10	16	17	7	5	21	0
1	3	1	1	3	0	0	4	0

DIK2	DIK3	DIK4	YPOT1	YPOT2	YPOT3	NOM1	NOM2
6	0	2	8	0	0	7	1
20	22	9	40	2	10	49	3
27	32	3	53	1	9	50	13
14	14	5	31	2	0	33	0
2	2	0	4	0	0	4	0

Πίνακας 2.2: Πίνακας συμπτώσεων των 5 ποσών εισοδήματος και των 76 μεταβλητών διαστάσεων 5x76.

	FIL1	FIL2	HLI1	HLI2	HLI3	HLI4	HLI5	HLI6	OIK1
YPSD1 5000-15000€	18	8	0	0	7	11	7	1	5
YPSD2 15001-30000€	12	9	0	4	3	7	5	2	5
YPSD3 30001-45000€	13	17	0	4	9	9	7	1	8
YPSD4 45001-60000€	14	10	1	0	6	8	7	2	1
YPSD5 60001-75000€	17	6	0	1	3	9	10	0	2
YPSD6 75001-90000€	10	6	0	1	2	2	5	6	3
YPSD7 Άνω των 90000€	12	8	0	2	4	3	7	4	2

OIK2	TG1	TG2	TG3	ME1	ME2	ME3	EIS1	EIS2
21	18	1	7	6	13	7	2	14
16	19	2	0	8	8	5	3	10
22	24	6	0	4	18	8	0	12
23	23	1	0	5	14	5	2	4
21	21	0	2	3	12	8	0	4
13	16	0	0	4	7	5	0	6
18	20	0	0	9	9	2	1	2

EIS3	EIS4	EIS5	EP1	EP2	EP3	EP4	EP5	DAN1
9	1	0	1	13	7	2	3	26
5	1	2	3	12	6	0	0	21
10	7	1	3	15	6	1	5	30
13	5	0	3	10	3	3	5	24
12	7	0	5	9	5	1	3	23
4	6	0	4	6	3	0	3	16
10	6	1	6	8	3	1	2	20

EGD1	EGD2	XRAP1	XRAP2	XRAP3	XRAP4	XRAP5	EPI1	EPI2
1	25	19	5	2	0	0	18	8
2	19	6	7	6	2	0	14	7
2	28	1	21	6	0	2	24	6
3	21	0	6	17	1	0	22	2
1	22	0	4	10	4	5	19	4
4	12	0	1	6	8	1	13	3
2	18	1	8	3	4	4	12	8

TRAP1	TRAP2	TRAP3	TRAP4	TRAP5	TRAP6	TRAP7	TRAP8	LOGD1
4	2	5	2	2	7	2	2	15
6	2	4	3	1	3	1	1	15
6	3	2	7	3	4	0	5	26
6	3	3	4	3	0	1	4	23
8	5	2	4	0	0	1	3	23
4	2	3	3	0	1	2	1	15
18	0	0	0	0	0	2	0	18

LOGD2	LOGD3	PXAR1	PXAR2	PXAR3	PXAR4	KPR1	KPR2	ASF1
3	8	15	5	6	0	18	8	10
2	4	16	3	2	0	14	7	14
4	0	13	6	11	0	24	6	15
1	0	8	3	12	1	22	2	10
0	0	10	4	7	2	19	4	15
1	0	9	2	5	0	13	3	13
0	2	18	0	1	1	12	8	20

ASF2	APOP1	APOP2	SYMV1	SYMV2	SYMV3	DIK1	DIK2	DIK3
16	8	18	2	4	20	1	6	14
7	6	15	3	4	14	1	13	6
15	13	17	4	11	15	0	10	15
14	10	14	6	8	10	0	6	14
8	10	13	5	9	9	0	10	12
3	7	9	2	4	10	0	5	8
0	1	19	1	3	16	0	19	1

DIK4	YPOT1	YPOT2	YPOT3	NOM1	NOM2
5	15	2	9	24	2
1	17	1	3	21	0
5	29	1	0	26	4
4	22	1	1	15	9
1	20	0	3	21	2
3	15	0	1	16	0
0	18	0	2	20	0

Πίνακας 2.3: Πίνακας συμπτώσεων των 5 ποσών ύψους δανείου και των 76 μεταβλητών διαστάσεων 5x76.

	FIL1	FIL2	OIK1	OIK2	TG1	TG2	TG3	ME1	ME2
HLI 1 18-25	0	1	1	0	1	0	0	0	0
HLI 2 26-30	3	9	9	3	11	1	0	2	6
HLI 3 31-35	15	19	9	25	30	2	2	7	14
HLI 4 36-40	32	17	5	44	42	2	5	7	27
HLI 5 41-50	33	15	2	46	41	5	2	12	31
HLI 6 50&άνω	13	3	0	16	16	0	0	11	3

ME3	EIS1	EIS2	EIS3	EIS4	EIS5	EP1	EP2	EP3
1	0	1	0	0	0	0	1	0
4	0	5	5	2	0	4	5	2
13	1	17	14	2	0	4	19	8
15	2	18	22	7	0	8	28	5
5	4	8	15	18	3	6	16	14
2	1	3	7	4	1	3	4	4

EP4	EP5	DAN1	EGD1	EGD2	XRAP1	XRAP2	XRAP3	XRAP 4
0	0	1	0	1	0	0	1	0
0	1	12	2	10	1	5	2	4
1	2	34	4	30	5	14	11	2
2	6	49	3	46	10	17	16	2
5	7	48	4	44	10	11	18	5
0	5	16	2	14	1	5	2	6

XRAP5	EPI1	EPI2	YPSD1	YPSD2	YPSD3	YPSD4	YPSD5	YPSD6
0	1	0	0	0	0	1	0	0
0	8	4	0	4	4	0	1	1
2	25	9	7	3	9	6	3	2
4	33	16	11	7	9	8	9	2
4	40	8	7	5	7	7	10	5
2	15	1	1	2	1	2	0	6

YPSD7	TRAP1	TRAP2	TRAP3	TRAP4	TRAP5	TRAP6	TRAP7	TRAP8
0	0	0	1	0	0	0	0	0
2	4	0	1	2	1	3	0	1
4	9	5	5	4	3	4	1	3
3	14	4	6	9	2	6	2	5
7	17	7	4	5	0	1	5	7
4	8	1	2	3	0	1	1	0

LOGD1	LOGD2	LOGD3	PXAR1	PXAR2	PXAR3	PXAR4	KPR1	KPR2
1	0	0	0	0	1	0	1	0
8	3	1	8	0	3	1	8	4
29	1	4	19	3	10	2	25	9
39	5	5	25	12	11	1	33	16
44	1	3	27	6	15	0	40	8
14	1	1	10	2	4	0	15	1

ASF1	ASF2	AROP1	APOP2	SYMV1	SYMV2	SYMV3	DIK1	DIK2
1	0	0	1	0	0	1	0	1
8	4	3	9	5	3	4	0	8
19	15	11	23	2	13	19	0	11
30	19	19	30	7	15	27	2	20
26	22	18	30	8	11	29	0	20
13	3	4	12	1	1	14	0	9

DIK3	DIK4	YPOT1	YPOT2	YPOT3	NOM1	NOM2
0	0	0	0	1	1	0
4	0	10	1	1	11	1
21	2	30	1	3	28	6
20	7	39	1	9	42	7
19	9	42	2	4	45	3
6	1	15	0	1	16	0

Πίνακας 2.4: Πίνακας συμπτώσεων των 6 ηλικιών των δανειοληπτών και των 76 μεταβλητών διαστάσεων 6x76.

2.3.2 Κωδικοποίηση των μεταβλητών.

Οι κωδικοποιήσεις των μεταβλητών όπως έχουν περιγραφεί δημιουργούν τους κωδικούς που παρουσιάζονται σε κάθε μεταβλητή και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 2.5).

ΟΙ ΚΩΔΙΚΟΙ ΠΟΥ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΚΑΘΕ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ			
Μεταβλητές	Κωδικοί	Διαβαθμίσεις	Διαβαθμίσεις Burt
Φύλο	FIL	1, 2	FIL1, FIL2
Ηλικία	HLI	1, 2, 3, 4, 5, 6	HLI1, HLI2, HLI3, HLI4, HLI5, HLI6
Οικογενειακή Κατάσταση	OIK	1, 2	OIK1, OIK2
Τόπος Γέννησης	TG	1, 2, 3	TG1, TG2, TG3
Μορφωτικό επίπεδο	ME	1, 2, 3	ME1, ME2, ME3
Μηνιαίο Εισόδημα	EIS	1, 2, 3, 4, 5	EIS1, EIS2, EIS3, EIS4, EIS5
Επάγγελμα	EP	1, 2, 3, 4, 5	EP1, EP2, EP3, EP4, EP5
Στεγαστικό Δάνειο	DAN	1	DAN1
Εγγυητής	EGD	1, 2	EGD1, EGD2
Χρόνια Αποπληρωμής	XRAP	1, 2, 3, 4, 5	XRAP1, XRAP2, XRAP3, XRAP4, XRAP5
Επιτόκιο	EPI	1, 2	EPI1, EPI2
Ύψος Δανείου	YPSD	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	YPSD1, YPSD2, YPSD3, YPSD4, YPSD5, YPSD6, YPSD7
Οργανισμός χορήγησης	TRAP	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	TRAP1, TRAP2, TRAP3, TRAP4, TRAP5, TRAP6, TRAP7, TRAP8
Λόγος Δανείου	LOGD	1, 2, 3	LOGD1, LOGD2, LOGD3
Περίοδος Χάριτος	PXAR	1, 2, 3, 4	PXAR1, PXAR2, PXAR3, PXAR4
Κόστος Προεξόφλησης	KPR	1, 2	KPR1, KPR2
Ασφάλεια	ASF	1, 2	ASF1, ASF2
Τρόπος πληρωμής	APOP	1, 2	APOP1, APOP2
Σύμβουλος δανείου	SYMV	1, 2, 3	SYMV1, SYMV2, SYMV3
Χαρακτηρισμός δικ/κών	DIK	1, 2, 3, 4	DIK1, DIK2, DIK3, DIK4
Υποθήκη	YPOT	1, 2, 3	YPOT1, YPOT2, YPOT3
Νόμισμα	NOM	1, 2	NOM1, NOM2
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΟΝΤΑΙ 76 ΚΩΔΙΚΟΙ			

Πίνακας 2.5: Κωδικοποίηση και διαβαθμίσεις των μεταβλητών του πίνακα συμπτώσεων.

2.3.3 Ταξινόμηση κατά αύξουσα ιεραρχία

Θα επιδιώξουμε μέσω της Ανιούσας Ιεραρχικής Ταξινόμησης να «αποκωδικοποιήσουμε» τους παράγοντες (μεταβλητές «στήλες») των γενικών στοιχείων, των στοιχείων του δανείου και της προσωπικής επιλογής των δανειοληπτών που επιδρούν στην διαμόρφωση των ομάδων των διαδοχικών διαμελισμών του εισοδήματος, του ύψους δανείου και των ηλικιών (μεταβλητές «γραμμές»).

2.3.3.1 Ταξινόμηση κατ' αύξουσα ιεραρχία: Εισόδημα με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Στο δενδρόγραμμα (Σχήμα 2.2) παρατηρούμε ότι ο αρχικός κόμβος Ο διασπάται στην ομάδα Γ που περιλαμβάνει τα εισοδήματα 1 (0 – 500€), 5 (Άνω των 2000€), 2 (501 – 1000€) και 3 (1001 – 1500€) και στην κλάση του εισοδήματος 4 (1501 – 2000€).

Αρχικά ξεχωρίζει το εισόδημα 4 (1501 – 2000€) γιατί, όσον αφορά τα γενικά στοιχεία, είναι εισόδημα που έχουν το πλεονέκτημα να ο έχουν άνδρες μεγάλης ηλικίας και μάλιστα επί το πλείστον αγρότες στο επάγγελμα. Ενώ τα υπόλοιπα εισοδήματα, που περιλαμβάνονται στην ομάδα Γ, υπερέχουν γιατί απευθύνονται περισσότερο σε γυναίκες και σε ιδιωτικούς υπαλλήλους. Επίσης παρατηρούμε να ξεχωρίζει το εισόδημα 4 (1501 – 2000€) όσον αφορά τα στοιχεία του δανείου και της προσωπικής εκτίμησης των δανειοληπτών αφού οι δανειολήπτες με αυτό το εισόδημα είναι και εγγυητές σε άλλο στεγαστικό δάνειο, η αποπληρωμή του δανείου τους ορίζεται σε πάνω από 25 χρόνια και επιλέγουν το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο για το στεγαστικό τους δάνειο, γεγονός που εξηγεί και την ιδιότητά τους ως αγρότες.

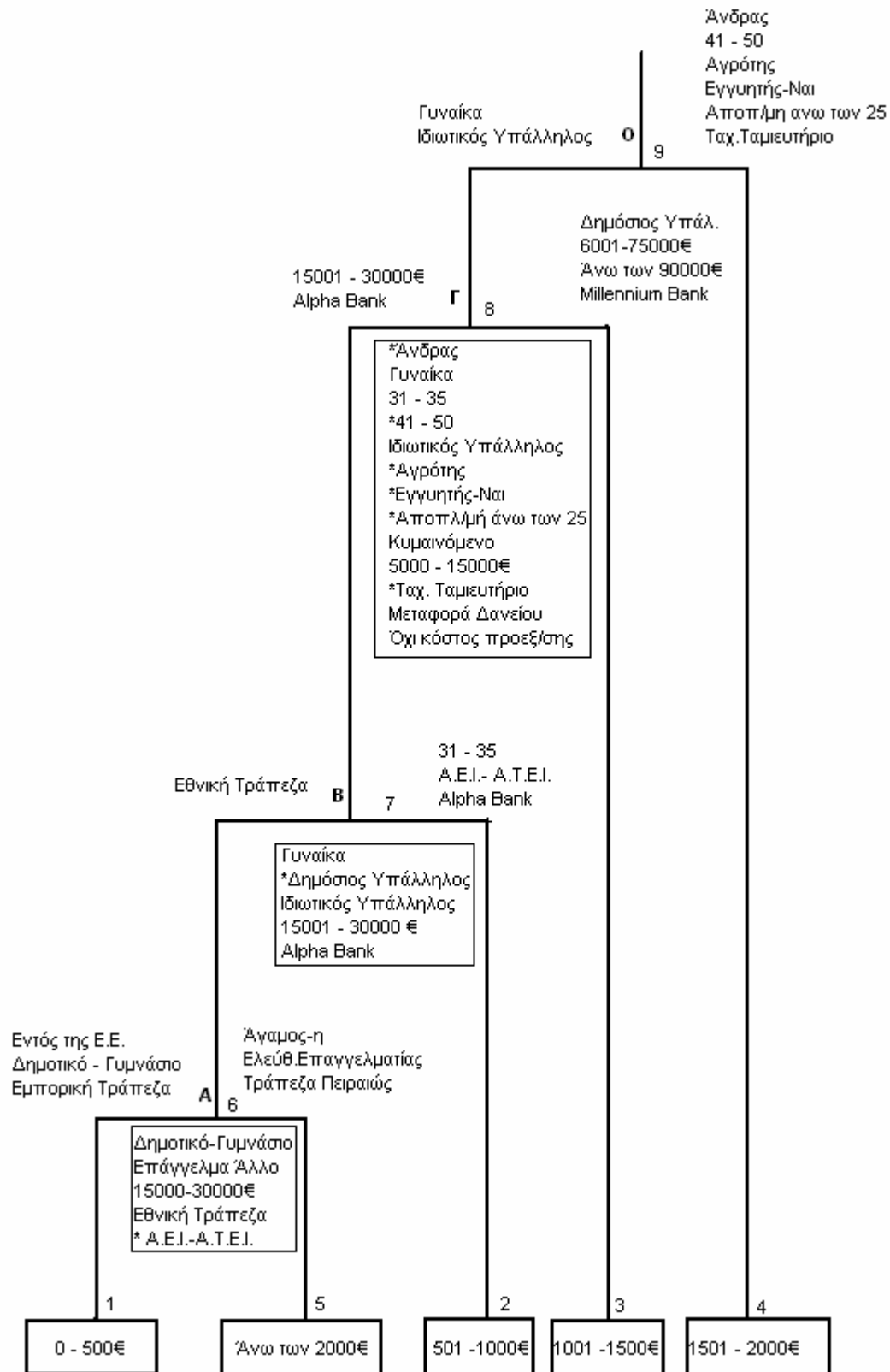
Η ομάδα Γ θεωρούμενη ως κόμβος διασπάται στην ομάδα Β που περιλαμβάνει τα εισοδήματα 1 (0 – 500€), 5 (Άνω των 2000€), 2 (501 – 1000€) και στο εισόδημα 3 (1001 – 1500€).

Το τελευταίο ξεχωρίζει της ομάδας Β καθώς αντιπροσωπεύει δανειολήπτες που είναι δημόσιοι υπάλληλοι, το ύψος του δανείου τους κυμαίνεται από 6001€ έως 75000€ και άνω των 90000€ και έχουν επιλέξει την Millennium Bank για το στεγαστικό τους.

Ενώ αντίθετα η ομάδα Β διαφέρει γιατί αντιπροσωπεύει δανειολήπτες που έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο ύψους 15001€ έως 30000€ και έχουν επιλέξει την Alpha Bank για το στεγαστικό τους δάνειο.

Η ομάδα Γ χαρακτηρίζεται αφενός από την παρουσία των δανειοληπτών που είναι γυναίκες στο φύλο, με ηλικίες από 31 έως 35 ετών, με επάγγελμα ιδιωτικού υπαλλήλου, που έχουν διαπραγματευτεί κυμαινόμενο επιτόκιο στο δανειό τους, με ύψος δανείου από 5000€ έως 15000€ και που έχουν ως λόγω δανείου την μεταφορά ή την εξαγορά του δανείου τους σε ή από άλλη τράπεζα και επίσης δεν έχουν κόστος προεξόφλησης στο δανειό τους. Αφετέρου χαρακτηρίζεται από την απουσία των ανδρών, των ηλικιών από 41 έως 50 ετών, της ιδιότητας του αγρότη, των δανειοληπτών που έχουν μπει εγγυητές και σε άλλο δάνειο, αυτών που έχουν ορίσει αποπληρωμή του δανείου τους για πάνω από 25 χρόνια και του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου ως φορέα για την λήψη του στεγαστικού δανείου τους.

Η ομάδα Β θεωρούμενη επίσης ως κόμβος διασπάται στην ομάδα Α που περιλαμβάνει τα εισοδήματα 1 (0 – 500€) και 5 (άνω των 2000€) και στο εισόδημα 2 (501 – 1000€).



Σχήμα 2.2: Δενδρόγραμμα Ταξινόμησης κατ' αύξουσα ιεραρχία (CAH) του εισοδήματος με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Το εισόδημα 2 (501 – 1000€) υπερέχει ως προς τις ηλικίες που κυμαίνονται από 31 έως 35 ετών, ως προς το μορφωτικό επίπεδο που ανέρχεται σε αποφοίτους Α.Ε.Ι. και Α.Τ.Ε.Ι. καθώς επίσης και από την προσωπική επιλογή των δανειοληπτών που είναι η Alpha Bank για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου. Ενώ η ομάδα Α υπερέχει από το εισόδημα 2 για την προσωπική επιλογή των δανειοληπτών της Εθνικής Τράπεζας ως φορέα για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου.

Η ομάδα Β χαρακτηρίζεται αφενός από την παρουσία των δανειοληπτών που είναι γυναίκες στο φύλο, από την ιδιότητα του ιδιωτικού υπαλλήλου, από το ύψος του δανείου που λαμβάνουν και που είναι από 15001€ έως 30000€ και από την Alpha Bank ως φορέα για την λήψη του δανείου τους και αφετέρου, από την απουσία των δανειοληπτών που εργάζονται ως δημόσιοι υπάλληλοι.

Τέλος η ομάδα Α θεωρούμενη ως κόμβος διασπάται στο εισόδημα 1 (0 – 500€) και στο εισόδημα 5 (άνω των 2000€). Προκαλεί μεγάλο ενδιαφέρον αυτή η διάσπαση καθώς τα δύο αυτά εισοδήματα βρεθήκανε να έχουν κοινά που τα κρατούσαν στην ίδια ομάδα κατά όλη την διάρκεια της ανάλυσης ενώ είναι εντελώς αντίθετα, αφού κάνουμε λόγω για το χαμηλότερο (0 – 500€) και το υψηλότερο (άνω των 2000€) εισόδημα. Παρόλο αυτά υπάρχει μια λογική εξήγηση που βρίσκεται στα κοινά στοιχεία που έχουν και που θα σχολιάσουμε στο τέλος.

Το εισόδημα 1 (0 – 500€) αντιπροσωπεύει τους δανειολήπτες αυτούς που έχουν ως τόπο καταγωγής-γέννησης «Εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης» που σημαίνει ότι πιθανός να είναι παλινοστούντες -ομογενής κάτι που θα μπορούσε να δικαιολογήσει το χαμηλό τους εισόδημα και το ότι φυσικά δικαιούνται στεγαστικό δάνειο από κάποιο οργανισμό που παρέχει επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια. Επίσης το εισόδημα 1 αντιπροσωπεύει αυτούς που το μορφωτικό τους επίπεδο είναι του Δημοτικού-Γυμνασίου και αυτούς που επιλέγουν και παίρνουν το δάνειο τους από την Εμπορική τράπεζα.

Αντιθέτως το εισόδημα 5 (άνω των 2000€) αντιπροσωπεύει τους δανειολήπτες που είναι άγαμοι, είναι ελεύθεροι επαγγελματίες και έχουν επιλέξει την Τράπεζα Πειραιώς για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου.

Κοινό χαρακτηριστικό των δύο αυτών εισοδημάτων που τα ένταξε στην ίδια ομάδα είναι ότι και τα δύο έχουν μορφωτικό επίπεδο Δημοτικού-Γυμνασίου και απουσιάζει η ιδιότητα αυτών με μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι. κάτι καθόλου απίθανο για χαμηλόμισθους και για ελεύθερους επαγγελματίες. Επίσης έχουν δηλώσει με ίδιες αναλογίες ως επάγγελμα την επιλογή «Άλλο». Ακόμα το ύψος του δανείου τους είναι από 15000€ έως 30000€, γεγονός πολύ λογικό καθώς κάποιος με χαμηλό μισθό δεν δύναται να αποπληρώσει μεγάλο ποσό δανείου άλλα και κάποιος με υψηλό μισθό δεν έχει ανάγκη κάποιο μεγάλο ποσό δανείου. Τέλος έχουν ως κοινή επιλογή την Εθνική Τράπεζα κάτι προβλέψιμο αφού είναι από τους οργανισμούς που χορηγούν εν μέρει επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια από το δημόσιο για τους χαμηλόμισθους που συνήθως πληρούν και όλα τα υπόλοιπα κριτήρια και δεν παύει να είναι ιδιωτικός οργανισμός με όλα τα ανταγωνιστικά πακέτα που μπορούν να επιλέξουν και οι υψηλόμισθοι.

2.3.3.2 Ταξινόμηση κατ' αύξουσα Ιεραρχία: Ύψος δανείου με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Στο δένδρογραμμα (Σχήμα 2.3) παρατηρούμε ότι ο αρχικός κόμβος Ο διασπάται στον κόμβο Ε που περιλαμβάνει όλα τα ύψη δανείου (εκτός του 1(5000-15000€)) και στο ύψος δανείου 1 που είναι από 5000 έως 15000€.

Αρχικά ξεχωρίζει το ύψος δανείου 1 (5000-15000€) το οποίο είναι το χαμηλότερο γιατί το επιλέγουν οι δανειολήπτες που έχουν γεννηθεί εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Όντας χαμηλό έχει και τα λιγότερα χρόνια αποπληρωμής (έως 10 έτη) σε αντίθεση με την ομάδα Ε της οποίας τα ύψη δανείων έχουν ως μέσο χρόνο αποπληρωμής 16-20 έτη και μέσω όρο μηνιαίου εισοδήματος των δανειοληπτών 1501-2000€. Το ύψος δανείου 1 ξεχωρίζει επίσης ως προς τον λόγο δανείου ο οποίος είναι η μεταφορά ή εξαγορά του δανείου από άλλη

τράπεζα. Ο οργανισμός που χορηγεί αυτό το ύψος δανείου συνηθέστερα είναι η Eurobank ενώ για την λήψη τους οι δανειολήπτες δεν συνηθίζουν να υποθηκεύουν κάποιο ακίνητο.

Ο κόμβος Ε ο οποίος χαρακτηρίζεται από την απουσία των στοιχείων που αφορούν το ύψος δανείου από 5000 έως 15000€ διασπάται στην ομάδα Γ και στον κόμβο Δ. Ο λόγος της διάσπασής τους είναι αφενός η παρουσία, των δανειοληπτών που έχουν μορφωτικό επίπεδο Δημοτικού – Γυμνασίου, με εισόδημα πάνω από 2000€ και που θεωρούν τα δικαιολογητικά γι' αυτό το ύψος δανείου απαραίτητα. Ως προς τα στοιχεία δανείου είναι το κυμαινόμενο επιτόκιο, χωρίς κόστος προεξόφλησης και η συνήθως χορήγησή τους από την Εθνική Τράπεζα χωρίς περίοδο χάριτος. Αφετέρου είναι η απουσία περιόδου χάριτος 7-12 μηνών, χορήγησης των δανείων σε ξένο νόμισμα, αυτοπροσώπως καταβολή των δόσεων από τους δανειολήπτες και η αντίληψη των δανειοληπτών ότι κάποια από τα δικαιολογητικά είναι περιττά. Ο χαρακτηρισμός για τον κόμβο Δ είναι περίπου αντιστρόφως ανάλογος καθώς ο Δ κόμβος χαρακτηρίζεται επιπρόσθετα και από τα χρόνια αποπληρωμής αυτού του ύψους δανείων που είναι κατά μέσω όρο 16-20, όπως και ότι για την λήψη αυτού του ύψους δανείων οι δανειολήπτες δεν συμβουλευονται κάποιον λογιστή ή υπεύθυνο υπάλληλο τραπεζής.

Η ομάδα Γ με τη σειρά της διασπάται στο ύψος δανείου 2(15001-30000€) και στο ύψος δανείου 7(Άνω των 90000€) λόγω του ότι οι δανειολήπτες που παίρνουν στεγαστικό δάνειο ύψους 15001-30000€ έχουν εισόδημα 501-1000€ ενώ οι δανειολήπτες που παίρνουν δάνειο ύψους άνω των 90000€ έχουν εισόδημα από 1501-2000€ και το αποπληρώνουν σε πάνω από 25 έτη. Επιπλέον βλέπουμε ότι μικρά ύψη δανείου χορηγεί συνήθως η Alpha Bank σε σχέση με την Εθνική Τράπεζα που συνήθως χορηγεί τα μεγάλα ύψη δανείου άνω των 90000€.

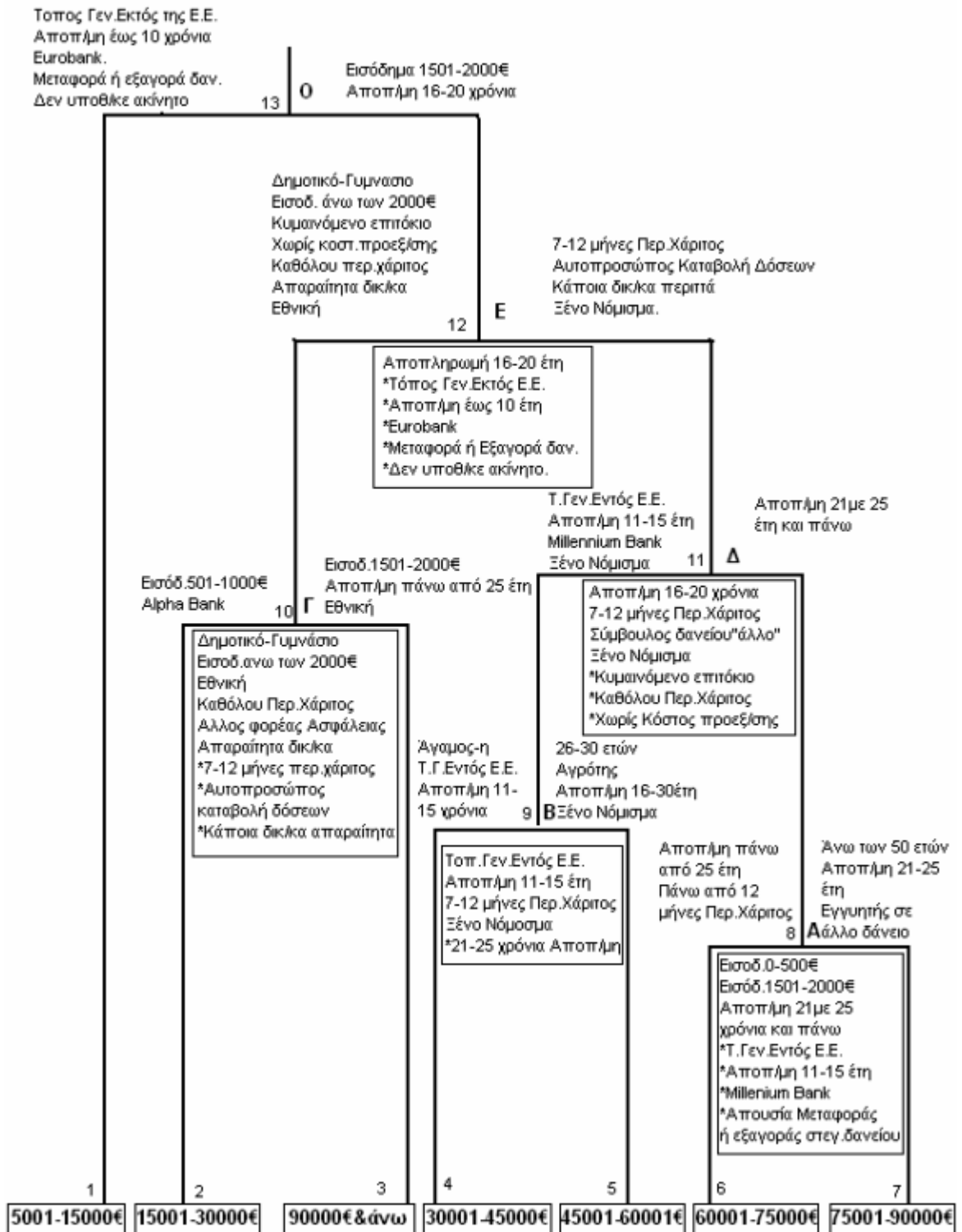
Στην συνέχεια παρατηρούμε ότι ο κόμβος Δ που περιλαμβάνει τα τέσσερα με τη σειρά ύψη στεγαστικού δανείου από 30001 έως 90000€ αντιπροσωπεύει το profile του μέσου ύψους δανείου, δηλαδή ένα διάνυσμα στο χώρο των 76

μεταβλητών των γενικών στοιχείων των δανειοληπτών, των στοιχείων του δανείου και της προτίμησής τους.

Ο κόμβος Δ διασπάται στις ομάδες Α και Β. Η ομάδα Β χαρακτηρίζεται αφενός, από την παρουσία δανειοληπτών που έχουν τόπο γέννησης εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης όσον αφορά τα γενικά στοιχεία και όσον αφορά τα στοιχεία του δανείου, την παρουσία 11-15 χρόνων αποπληρωμής του δανείου, σε ξένο νόμισμα, από την Millennium Bank και με περίοδο χάριτος 7-12 μήνες.

Και αφετέρου η ομάδα Β χαρακτηρίζεται από την απουσία πολλών χρόνων αποπληρωμής από 21 έως 25 και άνω. Ο χαρακτηρισμός για την ομάδα Α είναι περίπου αντιστρόφως ανάλογος με επιπρόσθετα στοιχεία να την χαρακτηρίζουν με την παρουσία ή απουσία τους που είναι η παρουσία δανειοληπτών με εισόδημα 0-500€ και 1501-2000€ και η έντονη απουσία της μεταφοράς ή εξαγοράς στεγαστικού δανείου από άλλη τράπεζα γεγονός που μας επιβεβαιώνει την διαπίστωσή μας ότι γι' αυτό το λόγο δανείου χορηγούνται συνήθως μικρά ποσά δανείου.

Η ομάδα Β στη συνέχεια διασπάται στα ύψη δανείων 4(45001-60000€) και 5 (60001-75000€). Λόγος της διάσπασής τους είναι ότι το δάνειο ύψους 4 το λαμβάνουν συνήθως δανειολήπτες με οικογενειακή κατάσταση άγαμος-η που έχουν γεννηθεί εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και το αποπληρώνουν σε 11 με 15 έτη. Ενώ το δάνειο ύψους 5 το λαμβάνουν συνήθως δανειολήπτες με ηλικία 26-30 ετών, αγρότες στο επάγγελμα και το αποπληρώνουν σε 16 με 30 χρόνια αφότου το πήραν. Επιπρόσθετα αυτό το ύψος δανείου βλέπουμε να χορηγείτε και σε ξένο νόμισμα.



Σχήμα 2.3: Δενδρόγραμμα Ταξινόμησης κατ' αύξουσα Ιεραρχία (CAH) , του ύψους δανείου με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Τέλος η ομάδα Α διασπάται στα ύψη δανείων 6 (60001-75000€) και 7 (75001-90000€). Λόγος της διάσπασής τους είναι ότι το δάνειο ύψους 6 έχει ως χρόνο αποπληρωμής πάνω από 25 έτη μεσολαβώντας και περίοδος χάριτος πάνω από 12 μήνες. Ενώ το δάνειο ύψους 75001-90000€ το λαμβάνουν συνήθως οι δανειολήπτες ηλικίας άνω των 50 ετών που είναι και εγγυητές σε άλλο δάνειο και το αποπληρώνουν σε 21 με 25 έτη. Κάτι αναμενόμενο αφού όπως έχουμε δει οι δανειολήπτες αυτών των ηλικιών έχουν και το μεγαλύτερο εισόδημα που φτάνει πάνω από 2000€ και άρα έχουν και μεγαλύτερη δυνατότητα να δίνουν μεγάλο χρηματικό ποσό μηνιαίως στις δόσεις τους ώστε να αποπληρώσουν σε σχετικά με το ποσό μικρό χρονικό διάστημα ακόμα και δάνειο τέτοιου ύψους.

2.3.3.3 Ταξινόμηση κατ' αύξουσα Ιεραρχία: Ηλικίες δανειοληπτών με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

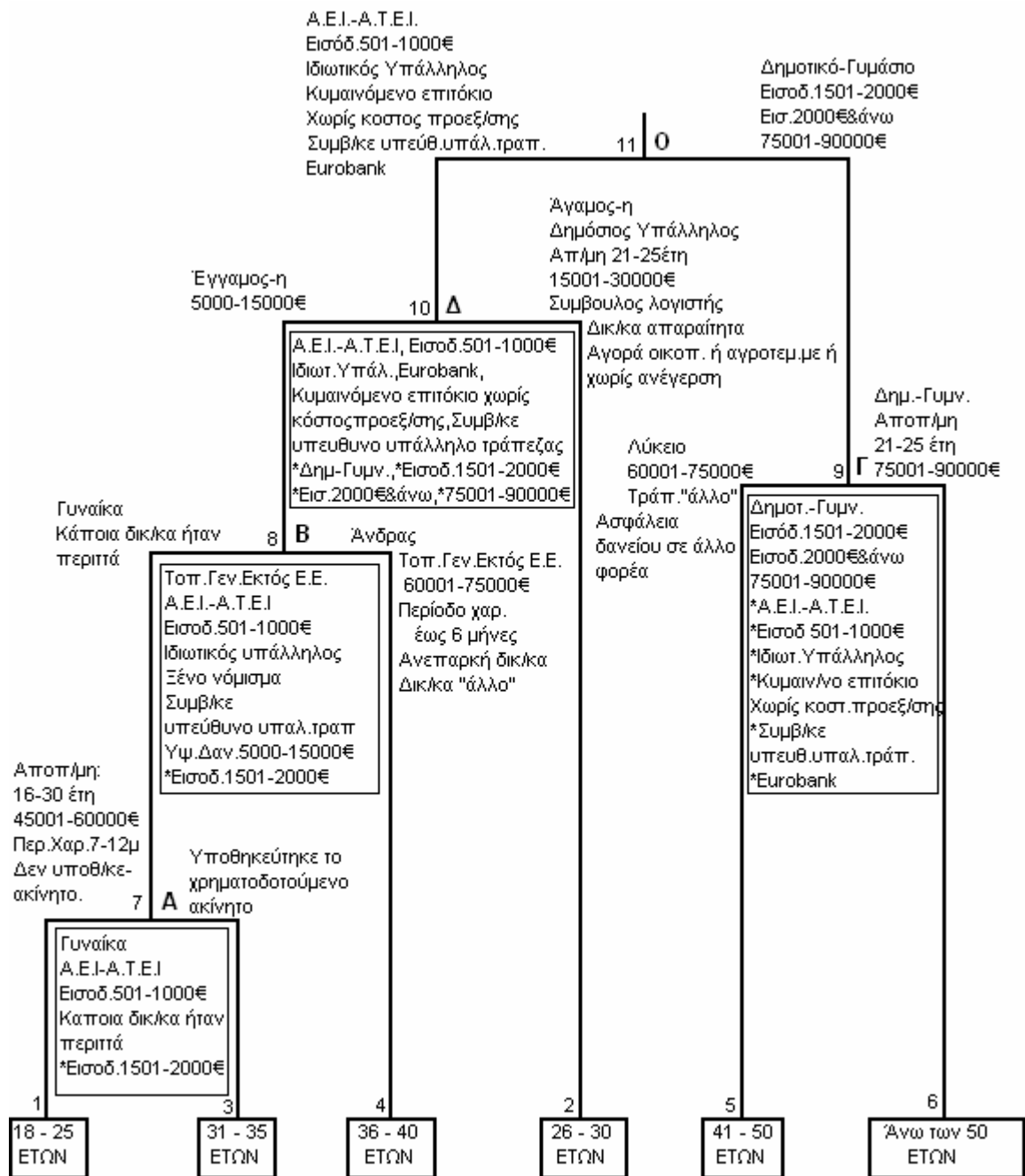
Τέλος θα επιδιώξουμε μέσω της Ανιούσας Ιεραρχικής Ταξινόμησης να «αποκωδικοποιήσουμε» τους παράγοντες (μεταβλητές «στήλες») που επιδρούν στη διαμόρφωση των ομάδων των διαδοχικών διαμελισμών του συνόλου των ηλικιών (μεταβλητές «γραμμές»).

Ο κόμβος Ο (Σχήμα 2.4) διασπάται στις ομάδες Γ και Δ. Ο λόγος της διάσπασής του είναι και αυτός που χαρακτηρίζει τις ομάδες Γ και Δ με την παρουσία των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται ή με την απουσία τους. Ειδικότερα η ομάδα Γ χαρακτηρίζεται από την παρουσία δανειοληπτών με μορφωτικό επίπεδο Δημοτικού-Γυμνασίου, με υψηλές αποδοχές από 1501-2000€ και άνω και με μέσο όρο ύψους δανείου 75001 με 90000€. και η ομάδα Δ χαρακτηρίζεται, όσον αφορά τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών, από μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι-Α.Τ.Ε.Ι, μηνιαίο εισόδημα 501-1000€ και επάγγελμα ιδιωτικού υπαλλήλου. Ενώ όσον αφορά τα στοιχεία του δανείου χαρακτηρίζεται από κυμαινόμενο επιτόκιο χωρίς κόστος προεξόφλησης και την Eurobank ως φορέα που επιλέγουν για το στεγαστικό τους δάνειο οι δανειολήπτες αυτών των ηλικιών, οι οποίοι μάλιστα έχουν συμβουλευτεί κάποιον υπεύθυνο υπάλληλο

τράπεζας πριν προβούν στις διαδικασίες για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου.

Η ομάδα Γ με την σειρά τις διασπάται στις ηλικιακές κλάσεις 41-50 ετών και 50 ετών και άνω. Είναι οι υψηλότερες από τις ηλικίες των δανειοληπτών που παίρνουν στεγαστικό δάνειο και οι λόγοι διάσπασής τους είναι πρώτον το μορφωτικό επίπεδο, που για την κλάση ηλικιών 41-50 είναι λυκείου ενώ για την ηλικιακή κλάση άνω των 50 ετών είναι δημοτικού-γυμνασίου. Δεύτερον είναι το ύψος δανείου που για τους δανειολήπτες 41 έως 50 ετών είναι 60001-75000€ ενώ για την κλάση άνω των 50 ετών είναι 75001-90000€ με τα χρόνια αποπληρωμής να κυμαίνονται από 21 έως 25 έτη. Επίσης ο διαφορετικός οργανισμός χορήγησης του δανείου και η ασφάλιση του σε άλλο φορέα από όπου το πήραν είναι χαρακτηριστικά της ηλικιακής κλάσης 41-50 τα οποία δεν ισχύουν για την ηλικιακή κλάση των 50 και άνω ετών και γι' αυτό υπήρξαν αιτία της διάσπασής τους.

Η ομάδα Δ με τη σειρά της διασπάται στην ομάδα Β και στην ηλικιακή κλάση των 26 έως 30 ετών. Ο λόγος διάσπασής τους είναι πρωτίστως η οικογενειακή κατάσταση και το ύψος του δανείου αφού για την ομάδα Β είναι «έγγαμος-η» και 5000-15000€ αντίστοιχα και για την κλάση 26 έως 30 ετών είναι «άγαμος-η» και 15001-30000€ εξίσου αντίστοιχα. Επίσης κάποιες επιπρόσθετες μεταβλητές όπως το επάγγελμα του δημοσίου υπαλλήλου, η αποπληρωμή του δανείου σε 21 με 25 έτη, ο λόγος του δανείου (Αγορά οικοπέδου ή αγορά αγροτεμαχίου με ή χωρίς ανέγερση), η συμβολή του λογιστή για την απόφαση λήψης του απ' αυτές τις ηλικίες και η κρίση των δικαιολογητικών ως απαραίτητα, χαρακτηρίζουν κυρίως τις ηλικίες από 26 έως 30 και δεν ισχύουν επί το πλείστον για τις υπόλοιπες ηλικίες των δανειοληπτών και γι' αυτό αποκόπτονται.



Σχήμα 2.4: Δενδρόγραμμα Ταξινόμησης κατ' αύξουσα Ιεραρχία¹² (CAH) , των ηλικιών των δανειοληπτών με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Όσον αφορά την ομάδα Β παρατηρούμε πως περιλαμβάνει τις νεαρές ηλικίες από 18 έως 25 και από 31 έως 40 ετών και χαρακτηρίζεται αρχικά από το υψηλό μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι. και το επάγγελμα του ιδιωτικού

¹² Για την ανάγνωση του δενδρογράμματος επισημαίνουμε ότι αριστερά και δεξιά επί των δίπολων κόμβων σημειώνονται οι μεταβλητές που είναι αιτίες διάσπασης και κάτω από τους κόμβους με την παρουσία ή απουσία τους οι μεταβλητές που τους χαρακτηρίζουν, με απλή γραφή η παρουσία τους και με αστερίσκο να προηγείται η απουσία τους.

υπαλλήλου. Επιπλέον η παρουσία χαμηλού μηνιαίου εισοδήματος 501-1000€ και η πλήρης απουσία υψηλού μισθού είναι βασικό χαρακτηριστικό αυτής της ομάδας. Επιπλέον βλέπουμε πως σε αυτές τις ηλικίες οι δανειολήπτες παίρνουν το ρίσκο της λήψης του στεγαστικού δανείου τους σε ξένο νόμισμα καθώς δεν είναι τυχαίο ότι σε αυτήν την ομάδα συναντάμε δανειολήπτες που έχουν γεννηθεί εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης και που έχουν συμβουλευτεί κάποιον υπεύθυνο τράπεζας πριν προβούν στις διαδικασίες λήψης του στεγαστικού τους δανείου.

Η ομάδα Β διασπάται στην ομάδα Α (που περιλαμβάνει τις ηλικιακές κλάσεις 18-25 και 31-35) και στην ηλικιακή κλάση των 36 έως 40 ετών. Βασικός λόγος της διάσπασής τους είναι το φύλο των δανειοληπτών, «γυναίκα» για την ομάδα Α και «άνδρας» για τις ηλικίες από 36 έως 40 ετών. Επιπρόσθετα η ηλικιακή κλάση 36 έως 40 ετών αντιπαρατίθεται στις μικρότερες ηλικίες όσον αφορά το ύψος του στεγαστικού δανείου που συνήθως λαμβάνουν και είναι 60001 έως 75000€, η περίοδος χάριτος που ανέρχεται σε 6 μήνες, αλλά και ο τόπος γέννησης που είναι εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τέλος στις ηλικίες 36 με 40 ετών βλέπουμε μια ανέχεια, σε ότι αφορά τα δικαιολογητικά για την χορήγηση του δανείου τους αφού τα θεωρούν ανεπαρκή (με εξαίρεση ένα μικρό ποσοστό που τα θεωρεί κάτι «άλλο» από περιττά) σε αντίθεση με τις ηλικίες της ομάδας Α που τα θεωρούν πως κάποια από αυτά είναι περιττά.

Τέλος η ομάδα Α χωρίζεται στις ηλικιακές κλάσεις 18 έως 25 και 31 έως 35. Αν και ηλικίες με διαφορά 5 χρόνων μεταξύ τους, κατάφεραν να ανήκουν στην ίδια ομάδα και αυτό λόγω του φύλου της «γυναίκας» που χαρακτηρίζει τους δανειολήπτες στεγαστικού δανείου αυτών των ηλικιών και του μορφωτικού επιπέδου Α.Ε.Ι-Α.Τ.Ε.Ι. Επιπρόσθετα στοιχεία που τους κράτησε στην ίδια ομάδα είναι η άποψη τους για τα δικαιολογητικά αλλά και το εισόδημά τους. Λόγος διάσπασής τους είναι ότι η ηλικιακή κλάση 31 έως 35 για την χορήγηση του στεγαστικού τους δανείου, υποθήκευσε το χρηματοδοτούμενο ακίνητο, ενώ η ηλικιακή κλάση 18 έως 25 δεν υποθήκευσε κάποιο ακίνητο. Επίσης το ποσό Δανείου για τις ηλικίες 18 έως 25 είναι 45001 έως 60000€, με χρόνια αποπληρωμής 16 έως 30 και περίοδο χάριτος να μεσολαβεί 7 έως 12 μηνών,

στοιχεία που προφανώς δεν ισχύουν για τους δανειολήπτες 31 έως 35 ετών και γ' αυτό διαφέρουν και διασπώνται.

2.3.4 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών.

Με την εφαρμογή της Παραγοντικής Ανάλυσης των Αντιστοιχιών επιτυγχάνουμε αφενός τη σχεδόν καθολική περιγραφή του φαινομένου με τη βοήθεια ενός μικρότερου αριθμού νέων σύνθετων ανεξάρτητων μεταβλητών, των καλούμενων παραγόντων, και αφετέρου πραγματοποιούμε ύστερα από την ομαδοποίηση της Ταξινόμησης τη διάταξη των αρχικών μεταβλητών επί των παραγόντων.

Οι παράγοντες αυτοί που παίρνουν την μορφή αξόνων, κάθετοι ανά δύο, είναι οι παραγοντικοί άξονες και δημιουργούνται από τη σύνθεση ομάδων αρχικών μεταβλητών με αποτέλεσμα η αναζήτηση των σχέσεων μεταξύ των μεταβλητών να είναι όσο το δυνατόν πιο εξαντλητική.

2.3.4.1 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών - Εισόδημα

Ο πρώτος παραγοντικός άξονας G1 (Πίνακας 2.2.1), που είναι η πλησιέστερη ευθεία στο σύνολο των σημείων και ταυτόχρονα η ευθεία εκείνη κατά μήκος της οποίας εκφράζεται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό η αδράνεια, δηλαδή η πληροφορία του νέφους, εμφανίζει ποσοστό 46,74% το οποίο μεταφράζεται σε ικανοποιητική συνεισφορά των μεταβλητών. Σε συνδυασμό με το δεύτερο παραγοντικό άξονα με ποσοστό αδράνειας 24,92% και τον τρίτο παραγοντικό άξονα με ποσοστό αδράνειας 20,10% τα επίπεδα G1 x G2 και G1 x G3 εκφράζουν σχεδόν όλη την πληροφορία του φαινομένου.

Άξονες	Αδράνεια	Ερμηνεία %	Άθροισμα	Ιστόγραμμα Χαρακτηριστικών ριζών
G1	0,0443337	046,74	046,74	*****
G2	0,0236359	024,92	071,66	*****
G3	0,0190601	020,10	091,76	*****
G4	0,0078196	008,24	100,00	*****
Συνολική Αδράνεια 0,0948				

Πίνακας 2.2.1: Αδράνεια – Χαρακτηριστικές ρίζες

Η εξέταση των δεικτών Cor και Ctr (Πίνακας 2.2.2) και (Πίνακας 2.2.3) των δύο νεφών προσδιορίζει κάθε σημείο ξεχωριστά σε ποιον από τους παραγοντικούς άξονες απεικονίζεται καλύτερα και κατά πόσο συμμετέχει στην κατασκευή τους.

	#G1	COR	CTR	#G2	COR	CTR	#G3	COR	CTR	#G4	COR	CTR
EIS1	107	32	13	-403	455	343	389	426	398	-175	85	195
EIS2	211	681	328	-61	55	49	-132	262	294	-7	0	1
EIS3	13	5	1	-156	722	407	95	266	186	13	5	9
EIS4	-374	919	649	-58	21	29	-89	51	85	-33	7	28
EIS5	-101	23	5	-401	367	169	164	61	35	488	547	764

Πίνακας 2.2.2: Συντεταγμένες (GA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των γραμμών (μηνιαίων εισοδημάτων) της AFC του πίνακα 2.2.

	#F1	COR	CTR	#F2	COR	CTR	#F3	COR	CTR	#F4	COR	CTR
FIL1	-236	920	43	70	65	5	-30	11	1	-14	2	0
FIL2	394	920	66	-106	65	8	44	11	1	20	2	0
HLI1	1006	487	0	-392	73	0	-952	435	0	-74	2	0
HLI2	150	206	1	198	358	4	-217	427	7	-28	6	0
HLI3	440	829	43	124	65	6	-147	92	11	-53	11	3
HLI4	166	464	8	152	391	13	-18	4	0	-91	139	14
HLI5	-466	697	68	-270	233	42	124	50	11	77	19	10
HLI6	-225	383	4	-49	17	0	212	343	9	183	254	17
OIK1	243	227	9	90	31	2	-6	0	0	440	741	173
OIK2	-48	227	1	-18	31	0	1	0	0	-86	741	36
TG1	-36	490	1	4	6	0	-23	198	1	28	304	4
TG2	-26	1	0	-71	139	6	520	518	28	-423	341	45
TG3	587	766	15	234	122	4	-223	109	5	28	1	0
ME1	114	96	3	-190	262	16	265	514	40	-132	126	24

ME2	-46	192	1	-14	15	0	-37	122	1	84	669	22
ME3	-20	4	0	211	549	20	-186	422	19	-44	23	2
EP1	-374	532	22	346	458	35	-1	0	0	-50	9	2
EP2	356	898	60	-41	11	1	-102	72	11	-49	16	6
EP3	-286	534	16	51	17	1	122	97	7	231	350	61
EP4	-856	863	33	321	121	8	22	0	0	-109	13	3
EP5	-22	1	0	-476	872	57	153	90	7	-96	35	6
DAN1	-1	0	0	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0
EGD1	-825	589	61	-436	164	32	-515	229	55	135	15	9
EGD2	85	589	7	45	164	3	53	229	6	-15	15	1
XRAP1	308	493	17	-302	473	30	67	23	1	-43	9	1
XRAP2	122	779	5	36	67	0	48	122	1	-25	31	1
XRAP3	-6	2	0	-3	0	0	2	0	0	106	995	20
XRAP4	-319	533	11	281	416	16	-78	31	1	-60	18	2
XRAP5	-699	841	33	86	12	0	-252	108	9	-147	37	8
EPI1	-98	868	7	9	8	0	-37	123	2	1	0	0
EPI2	312	868	24	-31	8	0	117	123	7	-4	0	0
YPSD1	535	890	45	-75	17	1	-82	20	2	-153	71	20
YPSD2	437	306	25	-585	547	86	196	62	12	228	83	40
YPSD3	-7	0	0	8	0	0	-262	825	28	119	173	14
YPSD4	-125	85	2	189	199	10	315	553	36	-171	161	25
YPSD5	-332	470	14	348	520	30	-3	0	0	-45	8	1
YPSD6	-273	271	6	-34	4	0	-427	664	38	-129	60	8
YPSD7	-398	628	17	96	36	1	256	261	17	136	73	11
TRAP1	-61	31	1	-135	155	11	287	716	65	106	97	21
TRAP2	-203	223	4	-152	125	4	161	143	6	-305	507	59
TRAP3	564	404	35	-168	35	5	-661	553	114	-69	5	3
TRAP4	-192	277	4	-54	22	0	-266	553	22	148	167	17
TRAP5	274	109	3	704	721	42	324	152	11	105	16	2
TRAP6	318	430	9	361	552	22	-57	13	0	29	3	0
TRAP7	-440	454	8	-72	11	0	-451	477	21	-156	56	6
TRAP8	-191	292	3	177	254	5	181	264	6	-153	187	11
LOGD1	-55	473	2	-33	163	1	47	360	4	3	1	0
LOGD2	-10	0	0	-3	0	0	-421	953	27	-93	46	3
LOGD3	535	710	25	313	242	16	-132	42	3	41	4	0
PXAR1	42	149	1	-91	684	9	42	146	2	14	18	0
PXAR2	108	308	1	-92	218	2	-71	128	1	115	344	10
PXAR3	-150	266	6	234	653	30	-7	0	0	-83	79	11

PXAR4	75	24	0	-36	5	0	465	934	11	-91	35	1
KPR1	-98	868	7	9	8	0	-37	123	2	1	0	0
KPR2	312	868	24	-31	8	0	117	123	7	-4	0	0
ASF1	-40	94	1	-69	279	5	-99	578	14	28	47	2
ASF2	61	94	1	105	279	8	151	578	21	-44	47	4
APOP1	-208	876	15	29	18	0	-60	72	2	-41	33	3
APOP2	108	876	8	-16	18	0	31	72	1	21	33	1
SYMV1	-272	654	9	129	148	4	19	3	0	-148	193	16
SYMV2	157	135	6	397	862	80	-1	0	0	19	2	0
SYMV3	-6	0	0	-214	983	51	-5	0	0	27	15	2
DIK1	535	710	0	313	242	0	-132	42	0	41	4	0
DIK2	-13	4	0	-95	281	7	142	641	21	-48	71	5
DIK3	-23	8	0	192	606	31	-79	101	6	131	283	44
DIK4	73	17	0	-400	513	33	-215	147	12	-317	322	64
YPOT1	-68	599	4	-35	159	2	42	240	3	0	0	0
YPOT2	-295	235	1	-104	28	0	-501	677	13	-148	58	2
YPOT3	560	744	35	276	180	16	-175	72	7	35	2	0
NOM1	-31	102	0	-67	474	7	-63	423	8	1	0	0
NOM2	257	102	7	555	474	65	524	423	72	-10	0	0

Πίνακας 2.3: Συντεταγμένες (FA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των στηλών(των μεταβλητών που παρουσιάζονται στην έρευνα) της AFC του πίνακα 2.2.

2.3.4.1.1 Κατασκευή και ερμηνεία των παραγοντικών αξόνων.

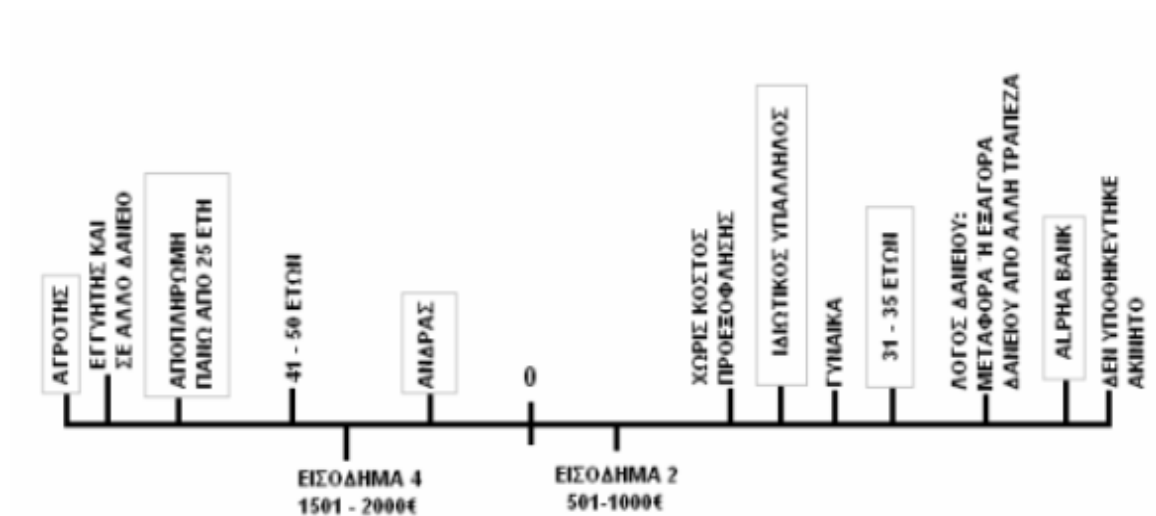
Στον πρώτο παραγοντικό άξονα F1 (Σχήμα 2.2.1), τοποθετούνται, από πλευράς μηνιαίων εισοδημάτων στο αρνητικό μέρος, το εισόδημα 4 (1501-2000€) σε αντιπαράθεση με το εισόδημα 2 (501-1000€) στο θετικό. Τα υπόλοιπα εισοδήματα δεν συμμετέχουν προς το παρόν. Όσον αφορά τα στοιχεία εκείνα(μεταβλητές) που χαρακτηρίζουν το εισόδημα 4 είναι οι ηλικίες από 41 έως 50 ετών, η αποπληρωμή του δανείου που είναι πάνω από 25 έτη, το επάγγελμα του αγρότη και το ότι με αυτό το εισόδημα συνήθως οι δανειολήπτες είναι και εγγυητές σε άλλο δάνειο καθώς επίσης και το ότι είναι άνδρες. Όλα αυτά τα χαρακτηριστικά αντιπαρατίθενται με τα χαρακτηριστικά του εισοδήματος 2 που είναι κατά 500 με 1000€ μικρότερο του 4 και γι' αυτό

χαρακτηρίζεται από γυναίκες, ηλικίες 31 με 35 ετών, με δάνειο χωρίς κόστος προεξόφλησης, το επάγγελμα του ιδιωτικού υπαλλήλου, τον λόγο δανείου που είναι η μεταφορά ή η εξαγορά από άλλη τράπεζα, την μη ύπαρξη υποθήκης ακινήτου και την Alpha Bank ως τον οργανισμό χορήγησης του δανείου τους.

Σχέσεις του εισοδήματος δανειοληπτών και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική αρνητική).

1^{ος} παραγοντικός άξονας

F1: $\lambda_1 = 46,74\%$



Σχήμα 2.2.1: Πρώτος παραγοντικός άξονας F1 της AFC του πίνακα 2.

Θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι ο πρώτος άξονας χαρακτηρίζεται από την αντίθεση του εισοδήματος 4 (1501-2000€) με έντονη αρνητική στάση σε σχέση με τα υπόλοιπα εισοδήματα και κυρίως σε σχέση με το εισόδημα 2 (501-1000€) το οποίο διάκενται θετικά.

Ενδιαφέρον έχει προφανώς η μη ύπαρξη γυναικών στα υψηλά εισοδήματα κάτι που φαίνεται σαν κύριος λόγος για τον διαχωρισμό του εισοδήματος 4 από τα άλλα εισοδήματα καθώς επίσης και οι διαφοροποιήσεις που υπάρχουν στους δανειολήπτες και στις προτιμήσεις τους για το στεγαστικό τους δάνειο με διαφορά ηλικίας έως 15 έτη.

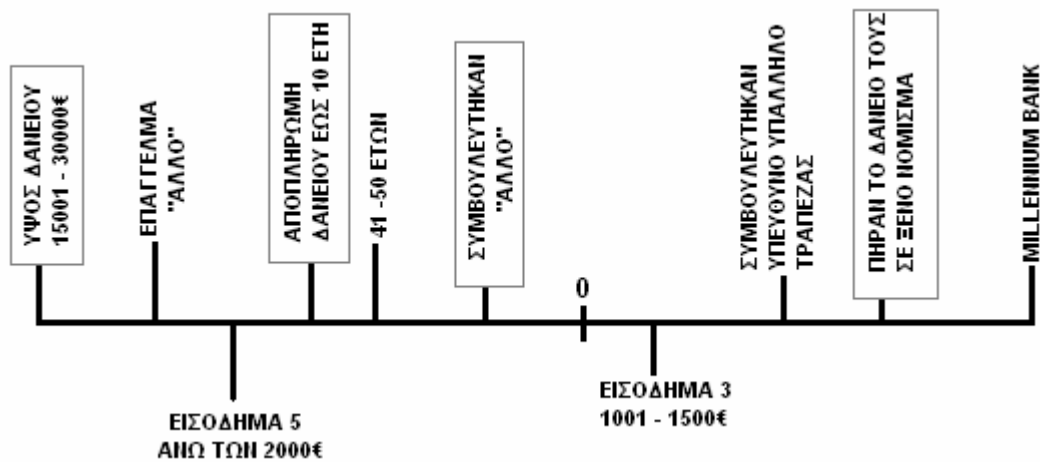
Ο δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 (Σχήμα 2.2.2) οφείλει την κατασκευή του, από πλευράς μηνιαίου εισοδήματος των δανειοληπτών, στο εισόδημα 5

(άνω των 2000€) και στο εισόδημα 3(1001-1500€) με το ένα να αντιπαράθεται στο άλλο ενώ απουσιάζουν τα άλλα εισοδήματα(αν και το εισόδημα 1 έρχεται σε αντίθεση με το εισόδημα 3 οι διαφορές τους δεν είναι έντονες και ικανές γι' αυτό δεν μας παρουσιάζονται στον άξονα.)

Σχέσεις του εισοδήματος των δανειοληπτών και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

2^{ος} παραγοντικός άξονας

F2 : λ2 = 24, 92%



Σχήμα 2.2.2: Δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 της AFC του πίνακα 2.

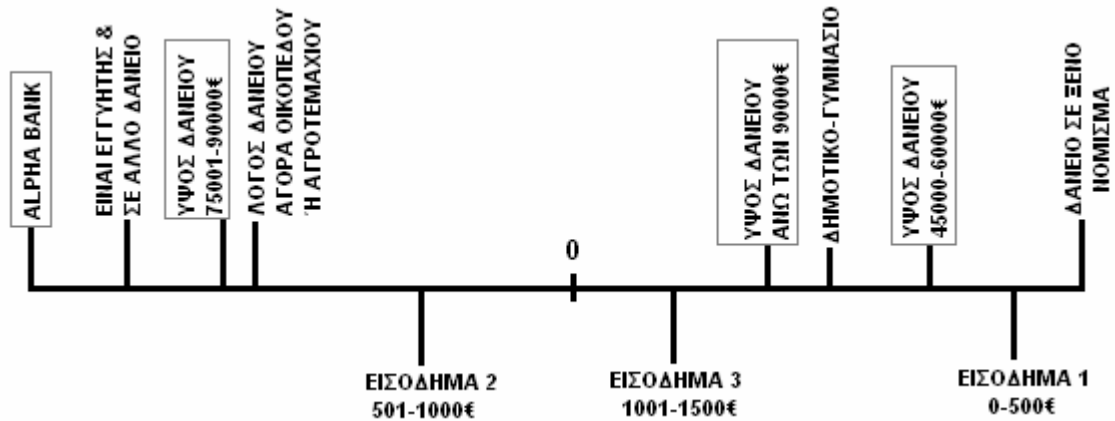
Από απόψεως στοιχείων το ύψος δανείου, το επάγγελμα, η αποπληρωμή έως 10 έτη, οι ηλικίες 41-50 ετών και ο σύμβουλος «άλλο» για την λήψη του δανείου είναι αυτά που συνεισφέρουν σημαντικά στην κατασκευή του και τοποθετούνται στο αρνητικό μέρος του άξονα και σε αντιπαράθεση με τον σύμβουλο δανείου με την ιδιότητα του υπεύθυνου υπαλλήλου τράπεζας, το δάνειο σε ξένο νόμισμα και τον οργανισμό Millennium Bank που τοποθετούνται στο θετικό μέρος του άξονα.

Ο τρίτος παραγοντικός άξονας F3 (Σχήμα 2.2.3) με σχετικά ίδιο ποσοστό αδράνειας με τον άξονα F2, οφείλει την κατασκευή του στα εισοδήματα 2,3 και 1 με το πρώτο να έρχεται σε αντιπαράθεση με τα άλλα δύο ενώ απουσιάζουν τα εισοδήματα 4 και 5 που είναι και τα υψηλότερα.

Σχέσεις του εισοδήματος των δανειοληπτών και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

3^{ος} παραγοντικός άξονας

F3: λ3 = 20,10%



Σχήμα 2.2.3: Τρίτος παραγοντικός άξονας F3 της AFC του πίνακα 2.

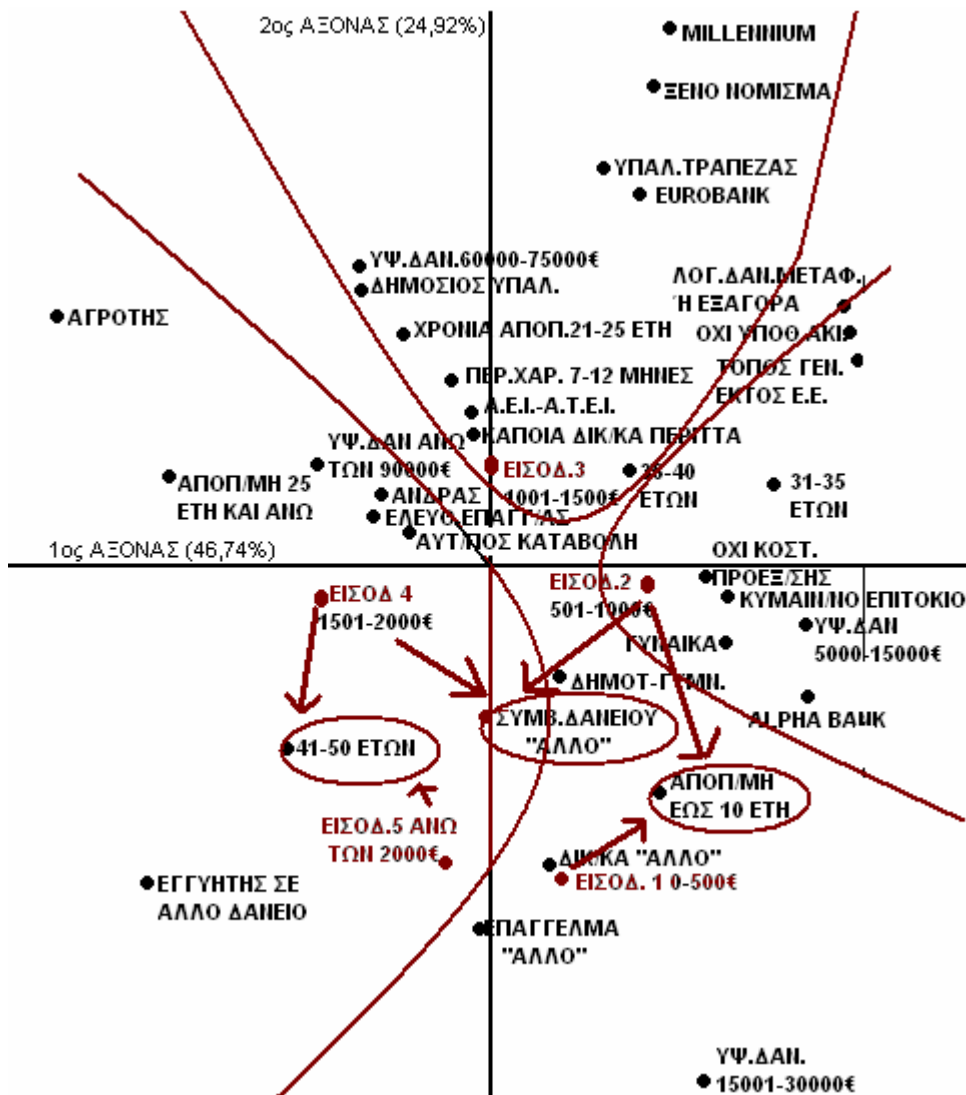
Από απόψεως στοιχείων το ύψος του δανείου που κυμαίνεται από 75001 έως 90000€ και χαρακτηρίζει το εισόδημα 2 είναι και αυτό που έρχεται σε κύρια αντιπαράθεση με τα εισοδήματα 3 και 1 που έχουν ως ποσό δανείου 45000-60000€ και άνω των 90000€. Επίσης ο διαχωρισμός έρχεται καθώς το εισόδημα 2 σε αυτή τη φάση χαρακτηρίζεται από τον λόγο του δανείου που είναι η αγορά οικοπέδου ή αγροτεμαχίου. Το ξένο νόμισμα όπως και στον προηγούμενο άξονα τοποθετείτε στο τέλος του θετικού μέρους του άξονα.

2.3.4.1.2 Ανάλυση του πρώτου παραγοντικού επιπέδου (F1 x F2) εισόδημα-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Το πρώτο παραγοντικό επίπεδο(Σχήμα 2.2.4) ερμηνεύει το 71,66% της συνολικής αδράνειας, δηλαδή ποσοστό πληροφορίας αρκετά μεγάλο.

Η προσεκτική μελέτη του επιπέδου(1 x 2) οδηγεί στην δημιουργία τεσσάρων νεφών στα τέσσερα τεταρτημόρια με σαφή διαχωρισμό μεταξύ τους.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ F1 x F2



Σχήμα 2.2.4: Πρώτο παραγοντικό επίπεδο (F1,F2) της AFC (εισοδήμα-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται)

Παρατηρείτε αφενός μια αντιπαράθεση μεταξύ του εισοδήματος 4 (1501-2000€) και του εισοδήματος 2 (501-1000€)(ίσως και του 3) που οφείλεται στον 1^ο άξονα και αφετέρου του εισοδήματος 3 (1001-1500€) και των εισοδημάτων 5 (άνω των 2000€) και 1 (0-500€) που οφείλεται στον 2^ο άξονα.

Σχετικά με τις μεταβλητές των στοιχείων ενδεικτικά αναφέρουμε τα εξής:

- ◆ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα άνω των 2000€ μπορεί να είναι ελεύθεροι επαγγελματίες ή να μην επαγγέλλονται κάποιο αναφερόμενο στο ερωτηματολόγιο επάγγελμα ομοίως και οι έχοντες εισόδημα από 0 έως 500€.

♦ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1501 – 2000€ είναι άνδρες εργάζονται συνήθως ως ελεύθεροι επαγγελματίες, το ύψος του στεγαστικού τους δανείου είναι πάνω από 90000€ και τα χρόνια αποπληρωμής του δανείου τους ανέρχονται στα 25 έτη και πάνω.

♦ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1001 – 1500€ κυμαίνονται ηλικιακά από 36 έως 40 χρονών, είναι απόφοιτοι ανωτάτων σχολών, επιλέγουν περίοδο χάριτος έως και 12 μήνες, θεωρούν κάποια από τα δικαιολογητικά για τη λήψη του δανείου τους περιττά, το ύψος του στεγαστικού τους δανείου μπορεί να είναι είτε 60001-75000€ είτε άνω των 90000€ και ο χρόνος αποπληρωμής του είναι ανάλογα με το ύψος του 21 με 25 έτη.

♦ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 501 – 1000€ είναι επί τω πλείστων γυναίκες με ηλικία 31 έως 35 ετών, το ύψος του στεγαστικού τους δανείου δεν υπερβαίνει τα 15000€ ενώ διαπραγματεύονται κυμαινόμενο επιτόκιο χωρίς κόστος προεξόφλησης και ο οργανισμός που προτιμούν για το στεγαστικό τους δάνειο είναι η Alpha Bank.

♦ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 0 έως 500€ θεωρούν τα δικαιολογητικά για την έγκριση και λήψη του δανείου τους κάτι άλλο εκτός από περιττά.

♦ Το μορφωτικό επίπεδο χαρακτηρίζει τους δανειολήπτες με τα εισοδήματα 1 και 2 που είναι δημοτικού – γυμνασίου καθώς και τα χρόνια αποπληρωμής που είναι έως 10 έτη.

♦ Κοινό χαρακτηριστικό για τα εισοδήματα 4 και 5 είναι η ηλικία που κυμαίνεται μεταξύ 41 και 50 ετών, καθώς και η συνήθεια να είναι εγγυητές και σε άλλο δάνειο.

♦ Τέλος σχεδόν όλοι οι δανειολήπτες δεν συμβουλεύονται κάποιον υπεύθυνο τράπεζας ή λογιστή για την λήψη του δανείου τους αλλά, κάποιιο άλλο πρόσωπο, εκτός από κάποιους δανειολήπτες με εισόδημα 1001-1500€

που μπορεί κατά τον ίδιο βαθμό να έχουν συμβουλευτεί κάποιον υπεύθυνο υπάλληλο τραπεζής.

2.3.4.1.3 Δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (F1 x F3) εισόδημα – μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Το δεύτερο παραγοντικό επίπεδο 1 x 3 χαρακτηρίζεται, από μικρότερο ποσοστό αδράνειας σε σύγκριση με το πρώτο δηλαδή, με ποσοστό 66,84% (Σχήμα 2.2.5) και μας δίνει πρόσθετες πληροφορίες όσον αφορά τον διαχωρισμό των δανειοληπτών με βάση το μηνιαίο τους εισόδημα.

Διακρίνουμε τη δημιουργία τεσσάρων νεφών στα τέσσερα τεταρτημόρια, με την απουσία και πάλι κάποιου εισοδήματος στο πρώτο νέφος.

Όπως φαίνεται υπάρχει σαφής διαχωρισμός των εισοδημάτων, εκτός από τα εισοδήματα 3 (1001-1500€) και 1 (0-500€) που εμφανίζονται να έχουν αρκετά κοινά, κάτι αναμενόμενο αφού το συναντήσαμε και στους παραγοντικούς άξονες. Αρκετά αισθητή σε αυτό το επίπεδο είναι η αντιπαράθεση του εισοδήματος 4 (1501-2000€) με το εισόδημα 2 (501-1000€) που οφείλεται στον 1^ο άξονα, καθώς επίσης και η απουσία του εισοδήματος 5 (άνω των 2000€).

Επίσης ενδεικτικά αναφέρουμε ότι:

- ♦ Για τους δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1501-2000€ ισχύουν τα ίδια χαρακτηριστικά με αυτά που μας παρουσιάστηκαν στο πρώτο παραγοντικό επίπεδο, μόνο που μας εμφανίζεται και το επάγγελμα του δημοσίου υπαλλήλου, το μορφωτικό τους επίπεδο που είναι Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι. και τέλος η προτίμησή τους στην τράπεζα Πειραιώς για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου.

- ♦ Για τους δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1001-1500€ μας γίνεται επιπλέον γνωστό ότι δεν έχουν ασφαλίσει το στεγαστικό τους δάνειο στον ίδιο οργανισμό από όπου το πήρανε, ότι υπάρχουν δανειολήπτες που θεωρούν τα δικαιολογητικά για το δάνειό τους εντελώς απαραίτητα και ότι το μορφωτικό

♦ Η Εθνική Τράπεζα είναι κοινό χαρακτηριστικό, ως οργανισμός που εμπιστεύονται το στεγαστικό τους δάνειο, για τους έχοντες εισόδημα από 0-500€ και 1001-1500€ και επίσης γι' αυτούς τους δανειολήπτες είναι κοινό χαρακτηριστικό η χορήγηση του δανείου τους σε ξένο νόμισμα.

♦ Κοινό χαρακτηριστικό για τους δανειολήπτες με εισόδημα από 501-1000€ και 1501-2000€ είναι η προτίμηση τους να ασφαλιστεί το στεγαστικό τους δάνειο από τον ίδιο φορέα από όπου το πήρανε.

Τέλος και για τα δύο επίπεδα να πούμε ότι η μεταφορά ή εξαγορά από άλλη τράπεζα ως λόγος δανείου, η μη ύπαρξη υποθήκης ακινήτου για την λήψη του δανείου και ο τόπος γέννησης εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, είναι στοιχεία που κλίνουν περισσότερο στα εισοδήματα 1001-1500€ και 501-1000€ ως κοινό χαρακτηριστικό, χωρίς όμως να μπορούμε να πούμε ότι τα χαρακτηρίζουν πλήρως.

2.3.4.1.4 Συμπεράσματα «Μηνιαίο Εισόδημα»

Παίρνοντας μια απόσταση από την καθαρά στατιστική ανάλυση που προηγήθηκε, μπορούμε να καταλήξουμε στα εξής συμπεράσματα.

- Αναφορικά υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ των δανειοληπτών με μηνιαίο εισόδημα άνω των 2000€ με αυτούς που έχουν μηνιαίο εισόδημα 501-1000€ και 1001-1500€, όπως επίσης και των δανειοληπτών με μηνιαίο εισόδημα 1501-2000€ με αυτούς με μηνιαίο εισόδημα 0-500€. Ενώ όλα τα άλλα εισοδήματα παρουσιάζουν ομοιότητες μεταξύ τους.

Έτσι λοιπόν:

- ♦ Οι δανειολήπτες στεγαστικού δανείου με τα πλέον υψηλά εισοδήματα (1501-2000€ και άνω) μπαίνουν εγγυητές και σε άλλο δάνειο.

- Αναφορικά να πούμε ότι για να υπογράψει ως εγγυητής κάποιος σε άλλο στεγαστικό δάνειο(εκτός από αυτό που έχει ήδη στο όνομά του) θα πρέπει να

μην έχει σημαντικού ύψους ανειλημμένες δανειακές υποχρεώσεις, κάτι που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι το ύψος του δανείου που λαμβάνει αυτή η ομάδα των δανειοληπτών είναι χαμηλό. Όμως αυτό δεν είναι και δεν μπορεί να είναι απόλυτο καθώς το ποσό εισοδήματος αυτής της ομάδας των δανειοληπτών είναι αρκετά υψηλό και τους δίνει αυτό το πλεονέκτημα.

- ◆ Όσο μεγαλύτερη είναι η ηλικία των δανειοληπτών τόσο μεγαλύτερο είναι και το εισόδημά τους και τόσο πιο μεγάλο είναι το ύψος του δανείου που λαμβάνουν.

- Αναφορικά να πούμε ότι για τους δανειολήπτες με το μεγαλύτερο εισόδημα (άνω των 2000€) δεν έχουμε κάποια συγκεκριμένα στοιχεία του δανείου που τους αντιπροσωπεύει και έτσι δεν θα μπορούσαμε να γνωρίζουμε αν το ύψος του δανείου τους είναι ανάλογο ή αντιστρόφως ανάλογο με το εισόδημά τους. Αυτή η μη ύπαρξη στοιχείων δανείου ίσως να οφείλεται στο μικρό ποσοστό των πολιτών με τόσο υψηλό εισόδημα που οδηγείτε στην λήψη στεγαστικού δανείου αλλά και στην μεγάλη διαφορετικότητα που υπάρχει στις ανάγκες τους.

- ◆ Όσο μεγαλύτερο είναι το ύψος του στεγαστικού δανείου τόσο περισσότερα είναι τα χρόνια αποπληρωμής του.

- Αναφορικά να πούμε ότι λόγω του ότι στα υψηλά εισοδήματα ((1001-1500€) και (1501-2000€)) έχουμε και το μεγαλύτερο ύψος δανείου, σε αυτά τα εισοδήματα παρατηρούμε και τα περισσότερα χρόνια αποπληρωμής του δανείου. Επίσης το παραπάνω συμπέρασμα είναι και αναμενόμενο αφού σε διαφορετική περίπτωση (υψηλό δάνειο με λίγα χρόνια αποπληρωμής) τα ποσά των δόσεων θα ήταν αρκετά υψηλά.

- ◆ Στους δανειολήπτες με εισόδημα από 501 έως 1500€ παρατηρούμε δύο ειδών ύψη στεγαστικού δανείου ένα υψηλό και ένα χαμηλό το οποίο αποπληρώνουν σε έως και 10 έτη.

- Αναφορικά να πούμε ότι σε αυτά τα εισοδήματα είδαμε να κλίνει και η εξαγορά ή μεταφορά δανείου από άλλη τράπεζα ως λόγος δανείου, οπότε οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι αυτή η ομάδα δανειοληπτών ηλικίας συνήθως από 31 έως 40 ετών χαρακτηρίζεται από αυτή τους την επιλογή (να μεταφέρουν ή να εξαγοράζουν το στεγαστικό τους δάνειο) η οποία επιβεβαιώνεται και από τα λίγα χρόνια που έχουν συμφωνήσει για το αποπληρώσουν(έως 10 έτη).

- ♦ Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1501 με 2000€ και 0-500€ προτιμούν να ασφαλίσουν το στεγαστικό τους δάνειο στον ίδιο φορέα από όπου το πήρανε σε αντίθεση με αυτούς που έχουν εισόδημα 1001-1500€ που προτιμούν να το ασφαλίσουν σε κάποιον άλλο φορέα.

- ♦ Οι δανειολήπτες με χαμηλό εισόδημα 0-500€ όπως και αυτοί με εισόδημα 1001-1500€ επιλέγουν την Εθνική Τράπεζα για το στεγαστικό τους δάνειο. Οι δανειολήπτες με μηνιαίο εισόδημα 1501-2000€ επιλέγουν την Τράπεζα Πειραιώς και αυτοί με εισόδημα 501-1000€ επιλέγουν την Alpha Bank.

2.3.4.2. Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών – Ύψος Δανείου

Ο πρώτος παραγοντικός άξονας F1(Πίνακας 2.3.1), που είναι η πλησιέστερη ευθεία στο σύνολο των σημείων, εμφανίζει ποσοστό αδράνειας 36,06%, το οποίο σε συνδυασμό με τον δεύτερο παραγοντικό άξονα με ποσοστό αδράνειας 30,11%, δηλαδή το επίπεδο F1 x F2 , εκφράζει σχεδόν όλη την πληροφορία του νέφους (εκεί όπου εμφανίζεται στο μεγαλύτερο βαθμό η αδράνεια).

Άξονες	Αδράνεια	Ερμηνεία %	Άθροισμα	Ιστόγραμμα Χαρακτηριστικών ριζών
F1	0,0689770	036,06	036,06	*****
F2	0,0575921	030,11	066,17	*****
F3	0,0256554	013,41	079,58	*****
F4	0,0183295	009,58	089,16	*****
F5	0,0126776	006,63	095,79	*****
F6	0,0080536	004,21	100,00	*****
Συνολική Αδράνεια 0,1913				

Πίνακας 2.3.1. : Αδράνεια – Χαρακτηριστικές ρίζες

Με βάση τους παρακάτω πίνακες (Πίνακας 2.3.2 και Πίνακας 2.3.3) που δίνουν τις συντεταγμένες τις συσχετίσεις και τις συνεισφορές των μεταβλητών, κατασκευάζονται οι παραγοντικοί άξονες που θα μελετήσουμε παρακάτω.

	#G1	COR	CTR	#G2	COR	CTR	#G3	COR	CTR	#G4	COR	CTR
YPS D1	-531	935	662	-22	1	1	-121	48	91	18	1	2
YPS D2	-147	177	40	-190	296	81	136	155	95	-48	18	16
YPS D3	23	4	1	189	303	117	270	615	533	-26	5	6
YPS D4	151	123	49	333	597	288	-100	52	57	110	65	100
YPS D5	187	302	72	67	39	11	-159	214	139	56	27	24
YPS D6	218	232	69	-77	28	10	-141	96	77	-357	619	692
YPS D7	236	178	101	-475	719	489	20	1	2	151	73	157

Πίνακας 2.3.2: Συντεταγμένες (GA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των γραμμών (ύψους δανείου) της AFC του πίνακα 2.3.

	#F1	COR	CTR	#F2	COR	CTR	#F3	COR	CTR	#F4	COR	CTR
FIL1	-27	27	0	-37	49	0	-147	801	23	14	8	0
FIL2	40	27	0	54	49	0	219	801	35	-23	8	0
HLI1	576	58	0	1387	339	0	-620	67	0	817	117	0

HLI2	123	19	0	-332	141	5	714	654	59	- 178	40	5
HLI3	-123	147	2	139	193	3	134	179	7	105	109	6
HLI4	-203	192	8	156	235	5	-48	21	1	116	129	10
HLI5	110	249	2	-41	32	0	-144	415	11	50	52	1
HLI6	418	149	10	-496	208	17	-210	37	6	- 652	361	92
OIK1	-227	207	5	-40	6	0	348	492	33	- 254	260	24
OIK2	43	207	1	7	6	0	-68	492	6	49	260	5
TG1	104	750	6	-32	66	0	-23	35	0	-7	2	0
TG2	-203	30	1	446	147	6	1047	810	85	-87	5	0
TG3	- 1414	651	57	-8	0	0	-806	211	50	196	12	4
ME1	6	0	0	-384	721	28	17	1	0	55	14	1
ME2	17	14	0	117	647	5	24	26	0	45	95	2
ME3	-42	21	0	135	230	3	-66	53	1	- 146	266	12
EIS1	-458	209	6	-219	47	1	-7	0	0	246	60	6
EIS2	-401	676	34	22	2	0	131	72	10	- 241	243	47
EIS3	131	202	4	56	36	0	-123	174	10	220	563	47
EIS4	494	779	31	-7	0	0	-79	19	2	- 109	37	5
EIS5	-31	0	0	-691	274	8	882	447	30	58	1	0
EP1	424	626	18	-306	325	11	-107	39	3	-30	3	0
EP2	-100	474	2	-1	0	0	88	381	6	-3	0	0
EP3	-196	558	4	-59	49	0	28	12	0	-70	70	2
EP4	-77	9	0	384	231	5	-317	156	7	508	404	28
EP5	176	138	2	312	434	10	-108	51	2	-41	7	0
DAN1	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
EGD1	307	231	5	-58	8	0	-118	34	2	- 424	439	39
EGD2	-32	231	0	5	8	0	12	34	0	43	439	4
XRAP1	- 1510	933	264	-283	32	11	-273	30	23	50	1	1
XRAP2	42	4	0	76	14	1	580	868	196	138	49	15
XRAP3	355	302	25	368	324	32	-231	127	29	53	6	2

XRAP4	661	284	31	-501	162	21	-494	158	47	- 779	393	165
XRAP5	682	353	20	-437	144	9	-160	19	2	296	66	14
EPI1	47	132	1	117	808	8	-28	42	1	-16	13	0
EPI2	-154	132	3	-379	808	27	87	42	3	49	13	1
TRAP1	342	244	25	-513	546	68	-11	0	0	292	177	69
TRAP2	121	48	1	327	351	9	-194	122	7	- 102	34	2
TRAP3	-343	371	8	92	27	0	-181	103	6	- 302	287	24
TRAP4	111	49	1	379	570	14	165	109	6	- 220	191	15
TRAP5	-290	114	2	618	523	13	284	110	6	201	55	4
TRAP6	-976	890	55	-10	0	0	211	41	6	- 233	50	11
TRAP7	17	0	0	-433	410	6	-418	382	13	- 208	94	4
TRAP8	70	14	0	566	925	22	92	24	1	54	8	0
LOGD1	163	917	15	40	56	1	-18	10	0	7	1	0
LOGD2	-493	438	10	217	85	2	427	331	21	- 261	122	11
LOGD3	- 1186	783	81	-560	174	21	-168	15	4	136	10	4
PXAR1	-30	8	0	-318	948	45	44	18	1	13	1	0
PXAR2	-218	258	4	286	449	8	59	19	0	- 116	72	4
PXAR3	106	42	2	492	901	54	-65	15	2	-29	3	0
PXAR4	726	318	7	-7	0	0	-616	229	14	692	289	26
KPR1	47	132	1	117	808	8	-28	42	1	-16	13	0
KPR2	-154	132	3	-379	808	27	87	42	3	49	13	1
ASF1	192	339	14	-265	643	33	-1	0	0	-39	13	2
ASF2	-296	339	22	407	643	51	1	0	0	59	13	3
APOP1	23	3	0	315	742	27	-19	2	0	- 154	175	20
APOP2	-13	3	0	-166	742	14	9	2	0	80	175	10
SYMV1	184	160	2	336	538	11	-108	54	2	56	15	1
SYMV2	179	250	5	270	566	15	46	17	1	4	0	0
SYMV3	-128	239	6	-207	629	19	4	0	0	-16	3	0

DIK1	- 1290	680	0	-440	78	0	50	1	0	- 109	4	0
DIK2	194	132	10	-448	704	69	115	46	10	167	98	30
DIK3	-88	50	2	345	793	41	-108	76	8	-94	57	9
DIK4	-248	161	4	399	419	13	-30	2	0	- 254	169	17
ΥΠΟΤ1	135	796	10	29	37	0	58	149	5	-18	13	0
ΥΠΟΤ2	-787	804	8	244	76	1	83	9	0	109	15	0
ΥΠΟΤ3	-764	663	42	-275	85	6	-443	223	38	95	10	2
NOM1	-21	22	0	-113	661	9	16	13	0	-54	152	6
NOM2	172	22	2	943	661	77	-136	13	3	453	152	56

Πίνακας 2.3.3: Συντεταγμένες (FA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των στηλών(των μεταβλητών που παρουσιάζονται στην έρευνα) της AFC του πίνακα 2.3.

2.3.4.2.1. Κατασκευή και ερμηνεία των παραγοντικών αξόνων

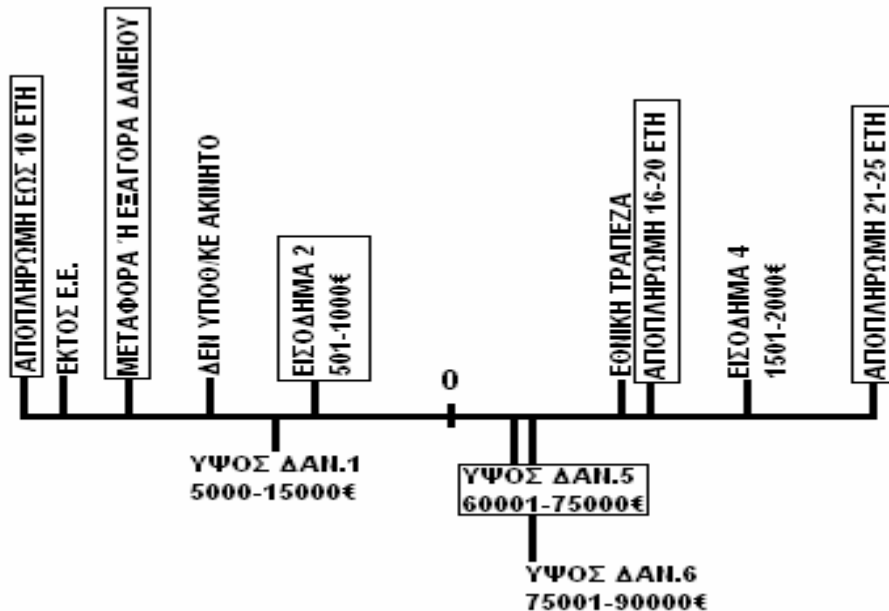
Ο πρώτος παραγοντικός άξονας F1(Σχήμα 2.3.1),που παρουσιάζει αδράνεια 36,06%, διακρίνεται από την αντιπαράθεση του χαμηλού ύψους δανείου 1 (5000-15000€) -που τοποθετείτε στο αρνητικό μέρος- με τα ύψη δανείων 5 (60001-75000€) και 6(75001-90000€) που είναι από τα υψηλότερα.

Αντίστοιχα το εισόδημα ύψους 501-1000€ που χαρακτηρίζει τους δανειολήπτες που παίρνουν δάνειο ύψους 5000-15000€ αντιπαράθεται στο εισόδημα ύψους 1501-2000€ που χαρακτηρίζει τους δανειολήπτες που παίρνουν δάνειο ύψους 60001-75000€. Επίσης τα χρόνια αποπληρωμής του δανείου ύψους 5000-15000€ αντιπαράθεται στα ύψη 60001-75000€ και 75001-90000€ καθώς στην πρώτη περίπτωση είναι έως 10 χρόνια και στη δεύτερη ανέρχονται στα 16 έως 20 χρόνια και 21 έως 25 χρόνια αντίστοιχα.

Σχέσεις ύψους δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

1^{ος} παραγοντικός άξονας

F1:λ1 = 36,06%



Σχήμα 2.3.1: Πρώτος παραγοντικός άξονας F1 της AFC του πίνακα 3.

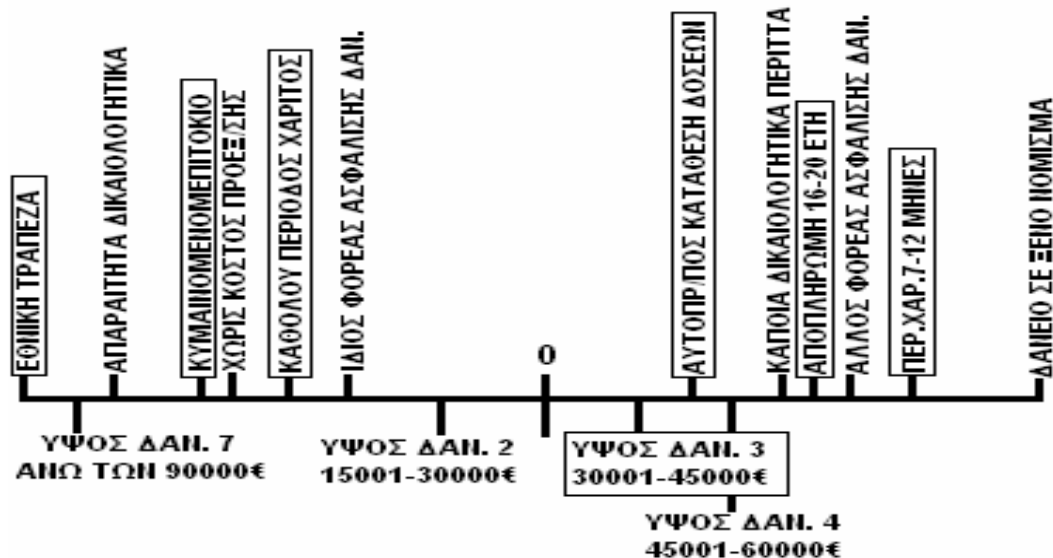
Μεγάλη εντύπωση μας κάνει το πόσο πολύ συμβάλει στην αντιπαράθεση αυτών των ποσών δανείου και κατά συνέπεια στην δημιουργία του άξονα λόγω αυτής της αντιπαράθεσης η μεταφορά ή εξαγορά στεγαστικού δανείου από άλλη τράπεζα και η μη ύπαρξη υποθήκης ακινήτου, στοιχεία που χαρακτηρίζουν το χαμηλότερο ύψος στεγαστικού δανείου 1 (5000-15000€).

Ο δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 (Σχήμα 2.3.2), εμφανίζει ποσοστό αδράνειας 30,11% και οφείλει την κατασκευή του στο ύψος δανείου 7 (πάνω από 90000€) και στο ύψος δανείου 4 (45001-60000€) με το 7(που τοποθετείτε στο αρνητικό μέρος του άξονα) να έρχεται σε αντιπαράθεση με το 4(που τοποθετείτε στο θετικό μέρος). Αν και μας εμφανίζεται μια αντιπαράθεση του ύψους δανείου 2 (15001-3000€) και 3(30001-45000€) δεν είναι αρκετά έντονη ενώ θα λέγαμε ότι μας εμφανίζεται περισσότερο λόγω των κοινών χαρακτηριστικών που έχουν με τα ύψη δανείου 7(πάνω από 90000€) και 4(45001-60000€) αντίστοιχα, όπως τα είδαμε άλλωστε και στην ταξινόμηση κατ' αύξουσα ιεραρχία.

Σχέσεις ύψους δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

2^{ος} παραγοντικός άξονας

F2:λ2 = 30,11%



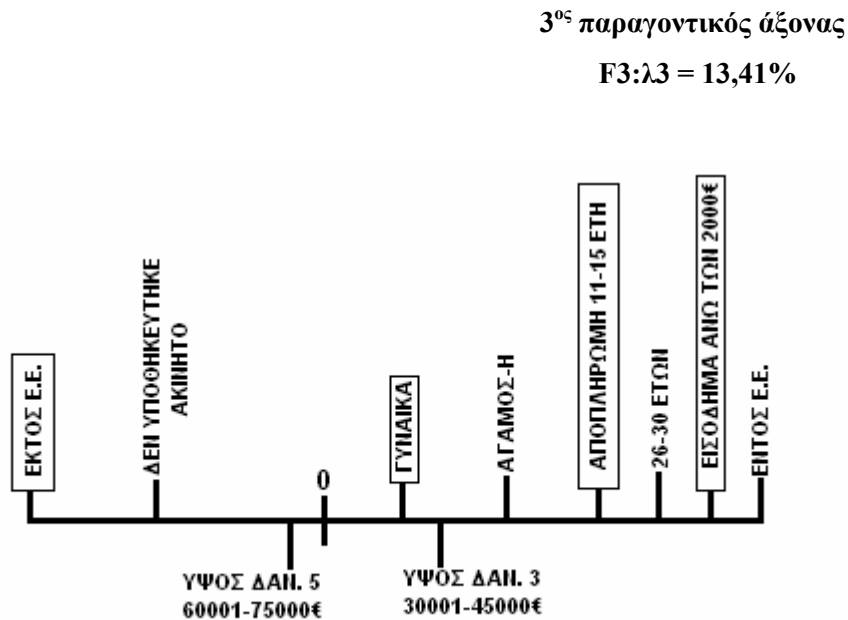
Σχήμα 2.3.2: Δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 της AFC του πίνακα 3.

Από άποψη μεταβλητών το κυμαινόμενο επιτόκιο χωρίς κόστος προεξόφλησης, η ασφάλιση του στεγαστικού δανείου αυτού του ύψους στον ίδιο φορέα από όπου λήφθηκε το δάνειο, η μη ύπαρξη περιόδου χάριτος, η λήψη αυτού του ύψους στεγαστικού δανείου από την Εθνική Τράπεζα και η κρίση των δανειοληπτών ότι τα δικαιολογητικά που τους ζητούνται για να τους χορηγηθεί το δάνειο είναι απαραίτητα-συνεισφέρουν σημαντικά στην κατασκευή του και τοποθετούνται στο αρνητικό μέρος του άξονα και σε αντιπαράθεση με την ύπαρξη περιόδου χάριτος 7 έως 12 μηνών, την αποπληρωμή του δανείου από 16 έως 20 έτη, την κρίση των δανειοληπτών ότι κάποια δικαιολογητικά από αυτά που τους ζητήθηκαν είναι περιττά, την ασφάλιση αυτού του ύψους στεγαστικού δανείου σε άλλο φορέα και στη λήψη του στεγαστικού δανείου σε ξένο νόμισμα.

Με αυτόν τον παραγοντικό άξονα δηλαδή διακρίναμε τις διαφορές που υπάρχουν-κυρίως στα στοιχεία του δανείου αλλά και στην προσωπική επιλογή

των δανειοληπτών- μεταξύ του δανείου 7 ύψους πάνω από 90000€ και των χαμηλότερων ποσών δανείου.

Σχέσεις ύψους δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)



Σχήμα 2.3.3: Τρίτος παραγοντικός άξονας F3 της AFC του πίνακα 3.

Ο τρίτος παραγοντικός άξονας F3(Σχήμα 2.3.3) με ελάχιστη αδράνεια, μόλις 13,41%, δεν προσφέρει τίποτα το ουσιαστικό παρά μόνο αναδεικνύει την αντίθεση του ύψους δανείου 5(60001-75000€)-που τοποθετείτε στο αρνητικό μέρος του άξονα- με το ύψος δανείου 3 (30001-45000€)-που τοποθετείτε στο θετικό μέρος του άξονα-, σχέση που δεν φάνηκε σε κανέναν από τους παραπάνω άξονες. Η αντίθεση προέρχεται κυρίως από την μεταβλητή που μας δείχνει τον τόπο γέννησης αυτών που κυρίως παίρνουν δάνειο ύψους 60001-75000€ και είναι εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενώ αυτών που παίρνουν στεγαστικό δάνειο ύψους 30001-45000€ είναι εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επίσης πολύ καθαρά βλέπουμε τους δανειολήπτες με δάνειο ύψους 30001-45000€ να δηλώνουν οικογενειακή κατάσταση «άγαμος-η» και να είναι κυρίως γυναίκες, μεταβλητές στις οποίες το ύψος δανείου 5 (60001-75000€) κρατάει αρνητική στάση.

2.3.4.2.2. Ανάλυση του πρώτου παραγοντικού επιπέδου (F1x F2) ύψους δανείου – μεταβλητών που μας παρουσιάζονται.

Το πρώτο παραγοντικό επίπεδο (Σχήμα 2.3.4) ερμηνεύει το 66,17% της συνολικής αδράνειας, δηλαδή ποσοστό πληροφορίας αρκετά μεγάλο και αντιπροσωπευτικό.

Η προσεκτική μελέτη του επιπέδου οδηγεί στην δημιουργία τεσσάρων νεφών στα τέσσερα τεταρτημόρια, με τα διαφορετικά ύψη δανείου να μας εμφανίζονται στα τρία από αυτά.

Παρατηρείτε αφενός μια αντιπαράθεση μεταξύ του ύψους δανείου 1 (5000-15000€) και 2 (15001-30000€) με τα υπόλοιπα ύψη δανείων που οφείλεται στον πρώτο άξονα και αφετέρου μια αντιπαράθεση των δανείων ύψους 3 (30001-45000€), 4(45001-60000€) και 5(60001-75000€) με τα δάνεια ύψους 1, 2, 6 και 7(άνω των 90000€) που οφείλεται στον δεύτερο παραγοντικό άξονα.

Σχετικά με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται ενδεικτικά αναφέρουμε τα εξής:

- ◆ Οι δανειολήπτες που το ύψος δανείου κυμαίνεται από 5000 έως 15000€ και από 15001 έως 30000€ έχουν εισόδημα 501-1000€, προτιμούν την Eurobank για την λήψη του στεγαστικού δανείου τους και έχουν τόπο γέννησης εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- ◆ Τα δάνεια ύψους 1(5000-15000€) και 2(15001-30000€) αποπληρώνονται σε έως και 10 έτη, για την λήψη τους δεν υποθηκεύεται κάποιο ακίνητο ενώ ο λόγος για τον οποίο χορηγούνται συνήθως είναι η μεταφορά ή εξαγορά του στεγαστικού δανείου από άλλη τράπεζα.

- ◆ Οι δανειολήπτες που παίρνουν στεγαστικό δάνειο ύψους 30001-45000€ και 45001 με 60000€ δεν ασφαλίζουν το στεγαστικό τους δάνειο στον ίδιο φορέα από όπου το πήρανε, θεωρούν κάποια από τα δικαιολογητικά για την

χορήγησή του περιπτώ και ένα μεγάλο ποσοστό αποπληρώνει το δάνειο αυτοπροσώπως.

- ◆ Τα δάνεια ύψους 30001-45000€ και 45001-60000€ αποπληρώνονται σε 16 έως 20 έτη, με την μεσολάβηση περιόδου χάριτος από 7 έως 12 μήνες, ενώ επί το πλείστον χορηγούνται σε ξένο νόμισμα.

- ◆ Οι δανειολήπτες με στεγαστικό δάνειο ύψους 5(60001-75000€) και 6 (75001-90000€) έχουν κατά μέσο όρο εισόδημα 1501-2000€.

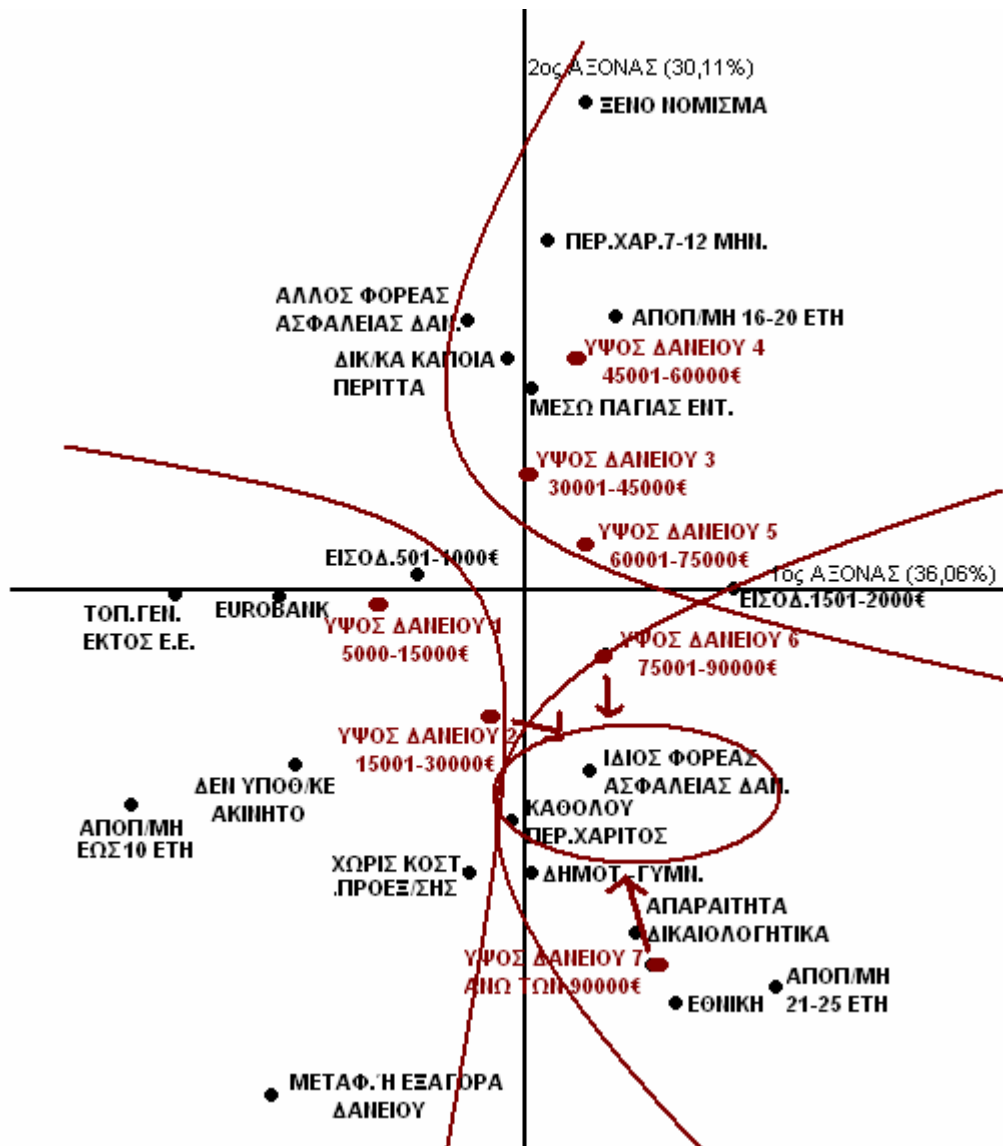
- ◆ Οι δανειολήπτες με στεγαστικό δάνειο ύψους 2(15001-30000€), 6(75001-90000€) και 7(άνω των 90000€) ασφαλίζουν το δάνειό τους στον ίδιο φορέα από όπου το πήραν και δεν έχουν καθόλου περίοδο χάριτος.

- ◆ Το στεγαστικό δάνειο ύψους 7(άνω των 90000€) χορηγείται από την Εθνική Τράπεζα και έχει σύμφωνα με την έρευνα χρόνο αποπληρωμής τα 21 με 25 έτη.

- ◆ Οι δανειολήπτες με στεγαστικό δάνειο ύψους 7(άνω των 90000€) θεωρούν τα δικαιολογητικά για την λήψη του δανείου τους απαραίτητα και το μορφωτικό τους επίπεδο μας παρουσιάζεται να είναι του δημοτικού με γυμνασίου.

- ◆ Τέλος τα στεγαστικά δάνεια ύψους 1(5000-15000€), 2(15001-30000€) και 7(άνω των 90000€) χορηγούνται σε κυμαινόμενο επιτόκιο, χωρίς κόστος προεξόφλησης και χωρίς περίοδο χάριτος.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ F1 x F2



Σχήμα 2.3.4: Πρώτο παραγοντικό επίπεδο (F1,F2) της AFC (ύψος δανείου-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται)

2.3.4.2.3. Δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (F1 x F3) ύψους δανείου – μεταβλητών που μας παρουσιάζονται.

Το δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (Σχήμα 2.3.5) με συνολική αδράνεια 49,47% μας προσφέρει κάποιες επιπλέον πληροφορίες σε σχέση με το πρώτο παραγοντικό επίπεδο οι οποίες μας οδηγούν σε πιο ειδικευμένες διαπιστώσεις. Επομένως ενδεικτικά αναφέρουμε τα εξής:

ΠΑΡΑΓΟΝΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ F1 x F3



Σχήμα 2.3.5: Δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (F1,F3) της AFC (ύψος δανείου-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται).

♦ Για το ύψος δανείου 1(5000-15000€) έχουμε τις ίδιες πληροφορίες, αλλά μας παρουσιάζεται πιο καθαρά ότι αφορούν περισσότερο το συγκεκριμένο ύψος δανείου παρά το ύψος δανείου 2(15001-30000€) που μας εμφανίστηκε προηγουμένως.

♦ Για το στεγαστικό δάνειο ύψους 3(30001-45000€) πληροφορούμαστε επιπρόσθετα ότι αφορά κυρίως γυναίκες με οικογενειακή κατάσταση «άγαμη», ηλικίας 26 με 30 ετών και τόπο γέννησης εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ τα χρόνια αποπληρωμής αυτού του ύψους δανείου είναι 11 με 15.

♦ Τέλος για τα στεγαστικά δάνεια ύψους 60001-75000€ και 75001-90000€ πληροφορούμαστε επιπλέον ότι αποπληρώνονται σε 16 με 20 και 21 με 25 έτη αντίστοιχα και η Εθνική Τράπεζα τα χορηγεί συχνότερα.

2.3.4.2.4. Συμπεράσματα της ανάλυσης «Ύψος Δανείου»

♦ Τα χαμηλότερα ποσά δανείου χαρακτηρίζονται από λίγα χρόνια αποπληρωμής και όσο πιο υψηλό το ποσό δανείου τόσα περισσότερα τα χρόνια αποπληρωμής.

♦ Για την μεταφορά ή εξαγορά δανείου από άλλη τράπεζα δεν υποθηκεύεται ακίνητο.

• Αυτό ίσως οφείλεται στο γεγονός ότι το ύψος δανείου που χορηγείτε γι' αυτόν τον λόγο είναι χαμηλό, όπως είδαμε από την έρευνα κυμαίνεται κυρίως από 5000 έως 15000€ και επίσης το υπό ανέγερση ακίνητο είναι ήδη υποθηκευμένο από την τράπεζα από την οποία θα εξαγοραστεί το δάνειο, οπότε μια δεύτερη Β' Προσημείωση υποθήκης στο ίδιο ακίνητο δεν θα είναι δυνατή αλλά και η διαδικασία χορήγησης του δανείου λόγο μεταφοράς ή εξαγοράς θα ήταν πιο χρονοβόρα αν γινόταν κάποια διαδικασία υποθήκης ακινήτου, κάτι που ο συγκεκριμένος λόγος χορήγησης δανείου χρειάζεται να αποφύγει.

♦ Τα στεγαστικά δάνεια ύψους 5000-15000€ και 15001-30000€ τα λαμβάνουν συνήθως δανειολήπτες με εισόδημα 501 έως 1000€.

♦ Όσο πιο μεγάλο είναι το ποσό δανείου τόσο πιο απαραίτητα θεωρούν τα δικαιολογητικά οι δανειολήπτες.

• Αναφορικά, παρατηρήσαμε ότι οι δανειολήπτες που το ποσό δανείου τους είναι πάνω από 90000€ θεωρούν τα δικαιολογητικά που τους ζητήσανε για την χορήγησή του απαραίτητα, οι δανειολήπτες που το δάνειο τους κυμαίνεται από 30001 έως 60000€ θεωρούν πως κάποια από αυτά είναι περιττά ενώ αυτοί

οι οποίοι έχουν δάνειο από 5000-30000€ τα θεωρούν κάτι άλλο εκτός από περιττά.

- ◆ Οι δανειολήπτες με δάνειο από 30001-60000€ δε ασφαλίζουν το δανειό τους στον ίδιο φορέα από όπου πήρανε το δάνειο ενώ αυτοί με δάνειο ύψους 60001 έως 90000 και πάνω το ασφαλίζουν στον ίδιο φορέα.

- ◆ Στα ποσά δανείου ύψους από 30001 έως 60000€ υπάρχει περίοδος χάριτος κατά μέσο όρο 7 με 12 μήνες. Ενώ στα ποσά δανείου από 5000-30000€ και από 60001 έως 90000€ και άνω δεν υπάρχει καθόλου περίοδος χάριτος.

- Αναφορικά θα μπορούσαμε να σχολιάσουμε πως όταν το ποσό δανείου είναι αρκετά χαμηλό, τα χρόνια αποπληρωμής είναι λίγα, ο λόγος του δανείου είναι συνήθως η μεταφορά ή εξαγορά από άλλη τράπεζα, οπότε η ύπαρξη περιόδου χάριτος δεν θα ωφελούσε τους δανειολήπτες αλλά το αντίθετο μάλιστα. Ενώ σ' αυτούς που το δάνειο είναι μεγάλου ύψους δηλαδή από 60001 έως 90000€ και άνω, το εισόδημα είδαμε πως είναι συνήθως από 1501 έως 2000€ και άνω οπότε σε συνδυασμό με τα αρκετά χρόνια αποπληρωμής η περίοδος χάριτος επίσης δεν θα ωφελούσε πουθενά.

- ◆ Στα πολύ χαμηλά ύψη δανείου από 5000 έως 30000€ και στο υψηλότερο δηλαδή πάνω από 90000€ το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο σε αντίθεση με τα άλλα ποσά δανείου.

- Αναφορικά να σχολιάσουμε ότι το κυμαινόμενο επιτόκιο συνεπάγεται και την μη ύπαρξη κόστους προεξόφλησης οπότε, για τους δανειολήπτες που έχουν μεν μικρό εισόδημα αλλά και το δανειό τους είναι μικρό τους συμφέρει να αναλάβουν τον κίνδυνο που φέρει το κυμαινόμενο επιτόκιο, ειδικά αν αποβλέπουν σε έκτακτα έσοδα που θα τους βοηθήσουν να το προεξοφλήσουν. Ενώ για τους δανειολήπτες με μεγάλο ποσό δανείου, αφού όπως είδαμε έχουν συνήθως μεγάλο εισόδημα, οι πιθανότητες να το προεξοφλήσουν είναι

μεγαλύτερες και επίσης μπορούν να αντιμετωπίσουν κάθε τυχόν κίνδυνο αύξησης του επιτοκίου.

2.3.4.3 Παραγοντική Ανάλυση Αντιστοιχιών – Ηλικία

Ο πρώτος παραγοντικός άξονας F1 (Πίνακας 2.4.1), που είναι η πλησιέστερη ευθεία στο σύνολο των σημείων και ταυτόχρονα η ευθεία εκείνη κατά μήκος της οποίας εκφράζεται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό η αδράνεια, δηλαδή η πληροφορία του νέφους, εμφανίζει ποσοστό 40,94% το οποίο μεταφράζεται σε ενδιαφέρουσα συνεισφορά των μεταβλητών. Σε συνδυασμό με τον δεύτερο παραγοντικό άξονα με ποσοστό αδράνειας 26,67%, το επίπεδο F1 x F2 εκφράζει σχεδόν όλη την πληροφορία του φαινομένου.

Άξονες	Αδράνεια	Ερμηνεία %	Άθροισμα	Ιστόγραμμα Χαρακτηριστικών ριζών
F1	0,0446127	040,94	040,94	*****
F2	0,0290660	026,67	067,61	*****
F3	0,0149056	013,68	081,28	*****
F4	0,0114722	010,53	091,81	*****
F5	0,0089251	008,19	100,00	*****
Συνολική Αδράνεια 0,1090				

Πίνακας 2.4.1. : Αδράνεια – Χαρακτηριστικές ρίζες

Η εξέταση των δεικτών Cor και Ctr (Πίνακας 2.4.2) και (Πίνακας 2.4.3) των δύο νεφών, προσδιορίζει κάθε σημείο ξεχωριστά σε ποιόν από τους παραγοντικούς άξονες απεικονίζεται καλύτερα και κατά πόσο συμμετέχει στην κατασκευή τους.

	#G1	COR	CTR	#G2	COR	CTR	#G3	COR	CTR	#G4	COR	CTR
HLI1	562	155	42	120	7	2	666	218	178	-875	376	400
HLI2	379	407	242	396	444	405	-221	137	245	26	1	4
HLI3	172	491	140	-24	8	3	73	89	76	-64	67	75
HLI4	80	162	44	-128	409	172	39	39	32	107	289	308
HLI5	-195	628	254	-65	68	42	-111	203	246	-77	96	151
HLI6	-349	456	272	328	405	372	177	118	212	69	18	42

Πίνακας 2.4.2: Συντεταγμένες (GA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των γραμμών (ηλικίες δανειοληπτών) της AFC του πίνακα 4.

	#F1	COR	CTR	#F2	COR	CTR	#F3	COR	CTR	#F4	COR	CTR
FIL1	-230	775	33	-68	66	4	31	15	1	92	127	21
FIL2	344	775	50	100	66	6	-48	15	2	-140	127	32
OIK1	1009	662	159	612	243	90	-215	29	21	-297	57	53
OIK2	-196	662	33	-119	243	18	41	29	4	57	57	11
TG1	-10	32	0	43	732	2	24	235	1	0	0	0
TG2	-42	5	0	-134	62	1	-449	704	26	-250	217	10
TG3	188	87	1	-531	695	19	113	31	1	266	175	12
ME1	-443	485	48	388	374	57	205	105	31	51	6	2
ME2	-13	1	0	-175	386	25	-215	584	73	1	0	0
ME3	456	781	51	-26	2	0	232	203	40	-54	10	2
EIS1	-470	826	9	-153	86	1	-115	48	1	-98	35	1
EIS2	385	787	49	-14	0	0	185	181	34	-53	14	3
EIS3	54	108	1	16	10	0	50	93	3	140	733	31
EIS4	-464	610	43	1	0	0	-322	294	62	-117	38	10
EIS5	-	812	27	199	26	1	-316	66	6	-371	91	11
	1104											
EP1	120	110	2	251	487	15	-132	130	8	172	226	18
EP2	225	621	23	-132	209	12	113	157	18	14	2	0
EP3	-227	348	10	68	31	1	-123	101	9	-201	272	31
EP4	-379	247	6	-441	334	13	-410	289	22	-269	124	12
EP5	-429	662	24	217	170	9	109	43	4	160	92	13
DAN1	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
EGD1	67	38	0	280	671	10	-63	33	1	-29	6	0
EGD2	-7	38	0	-30	671	1	6	33	0	2	6	0
XRAP1	-44	19	0	-286	824	22	-117	137	7	31	9	0
XRAP2	163	485	8	47	41	1	43	33	1	103	194	14
XRAP3	28	8	0	-222	513	23	5	0	0	-194	392	45

XRAP4	-260	74	7	906	905	141	-62	4	1	114	14	5
XRAP5	-320	720	6	-77	41	0	149	158	4	106	80	2
EPI1	-96	642	7	41	119	2	19	27	0	-55	210	9
EPI2	305	642	23	-132	119	6	-64	27	2	174	210	29
YPSD1	69	26	0	-382	798	35	111	68	5	97	52	5
YPSD2	209	197	5	267	322	14	-227	231	20	189	161	18
YPSD3	328	735	19	20	2	0	-126	107	8	10	0	0
YPSD4	35	4	0	-204	144	10	343	410	55	-308	329	57
YPSD5	-67	18	0	-375	594	28	-267	302	28	16	1	0
YPSD6	-646	458	37	640	451	56	266	78	19	88	8	2
YPSD7	-253	313	7	346	590	20	-38	6	0	-63	19	1
TRAP1	-174	605	10	126	325	8	-20	7	0	53	58	3
TRAP2	-148	115	2	-259	355	11	-34	6	0	-194	200	16
TRAP3	201	104	4	10	0	0	416	443	58	-338	292	49
TRAP4	31	14	0	54	42	0	67	65	1	241	820	30
TRAP5	393	722	6	-121	67	1	-94	40	1	4	0	0
TRAP6	558	692	27	232	120	7	-35	2	0	287	184	28
TRAP7	-520	727	12	-178	84	2	-203	110	5	-166	73	4
TRAP8	-19	1	0	-280	447	10	-295	498	23	-94	50	3
LOGD1	-60	520	3	-26	95	0	12	22	0	-49	336	8
LOGD2	504	311	17	422	218	18	-241	70	11	464	264	56
LOGD3	182	456	2	-84	96	0	69	65	1	99	136	3
PXAR1	-23	38	0	71	399	4	-54	224	5	34	91	2
PXAR2	-79	22	0	-340	425	23	138	70	7	317	370	52
PXAR3	-1	0	0	2	0	0	42	29	1	-237	905	63
PXAR4	952	747	20	326	87	3	-70	4	0	14	0	0
KPR1	-96	642	7	41	119	2	19	27	0	-55	210	9
KPR2	305	642	23	-132	119	6	-64	27	2	174	210	29
ASF1	-15	11	0	97	486	9	78	310	11	26	35	1
ASF2	22	11	0	-151	486	14	-121	310	17	-41	35	2
APOP1	-29	30	0	-143	739	11	-57	115	3	55	112	4
APOP2	15	30	0	74	739	5	29	115	1	-30	112	2
SYMV1	185	88	4	218	122	9	-494	624	98	88	20	4
SYMV2	230	459	14	-193	318	15	-29	7	0	20	3	0
SYMV3	-152	530	13	34	27	1	133	416	32	-31	22	2
DIK1	381	64	0	-751	248	0	325	46	0	1003	444	0
DIK2	5	0	0	183	588	23	-13	2	0	-15	3	0
DIK3	64	79	1	-60	66	2	49	46	3	-16	4	0

DIK4	-294	325	9	-368	499	23	-170	105	9	4	0	0
ΥΠΟΤ1	-46	223	1	22	53	0	-26	73	1	26	78	2
ΥΠΟΤ2	230	137	1	137	48	0	-539	752	19	-154	61	2
ΥΠΟΤ3	263	137	7	-196	75	6	327	211	35	-151	45	9
NOM1	-47	519	2	34	283	1	-10	22	0	-11	28	0
NOM2	387	519	16	-287	283	14	80	22	2	91	28	3

Πίνακας 2.4.3: Συντεταγμένες (FA), Προβολές (COR), Συνεισφορές (CTR) των στηλών(των μεταβλητών που παρουσιάζονται στην έρευνα) της AFC του πίνακα 4.

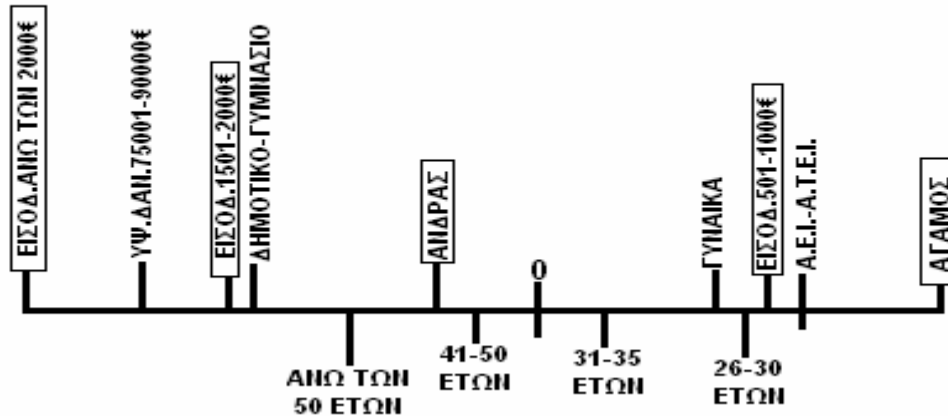
2.3.4.3.1 Κατασκευή και ερμηνεία των παραγοντικών αξόνων.

Στον πρώτο παραγοντικό άξονα (Σχήμα 2.4.1) τοποθετούνται από πλευράς ηλικιών των δανειοληπτών με στεγαστικό δάνειο, στο αρνητικό μέρος οι ηλικίες από 41 έως 50 και από 50 και άνω σε αντιπαράθεση με τις ηλικίες από 26 έως 30 και από 31 έως 35 που τοποθετούνται στο αρνητικό μέρος. Όσον αφορά τις μεταβλητές των γενικών στοιχείων και των στοιχείων του δανείου που διακρίνουν τις παραπάνω ηλικίες είναι για τις ηλικίες των 26 έως 35 το φύλο «γυναίκες», η οικογενειακή κατάσταση «άγαμος-η», το μηνιαίο εισόδημα 501-1000€ και το μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι., ενώ δεν βλέπουμε να χαρακτηρίζουν αυτές τις ηλικίες έντονα μεταβλητές που να αφορούν τα στοιχεία του δανείου τους σε αντίθεση με τις ηλικίες από 41 έως και άνω των 50 ετών που αντιτίθενται (και γι' αυτόν τον λόγο δημιουργήθηκε και ο άξονας) τόσο με τις μεταβλητές των γενικών στοιχείων των δανειοληπτών, που είναι κυρίως άνδρες, με μηνιαίο εισόδημα 1501-2000€ και άνω και μορφωτικό επίπεδο Δημοτικού – Γυμνασίου, όσο και με τις μεταβλητές των στοιχείων του στεγαστικού δανείου που τους διακρίνει, με το ύψος δανείου να κυμαίνεται ανάμεσα σε 75001 και 90000€.

Σχέσεις ηλικιών των δανειοληπτών στεγαστικού δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

1^{ος} παραγοντικός άξονας

F1:λ1 = 40,94%



Σχήμα 2.4.1: Πρώτος παραγοντικός άξονας F1 της AFC του πίνακα 4.

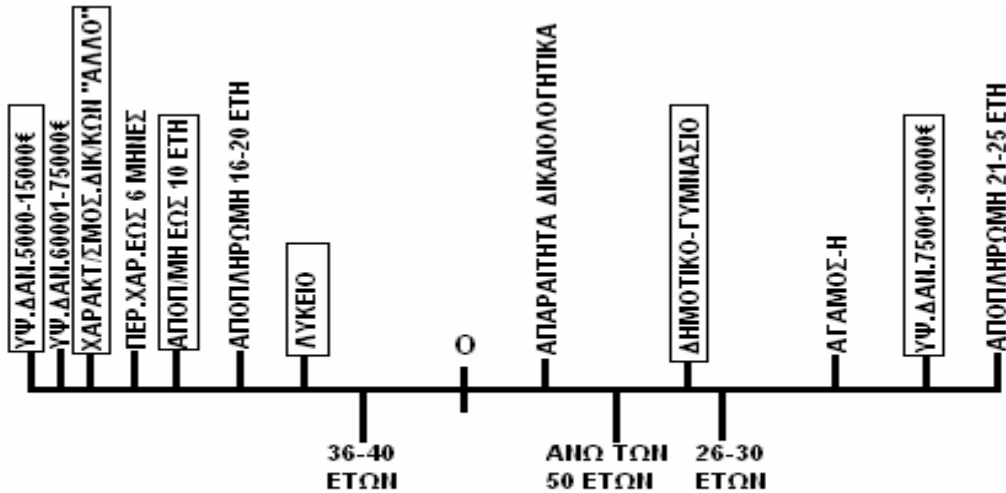
Θα μπορούσαμε να πούμε ότι ο πρώτος παραγοντικός άξονας χαρακτηρίζεται από τις έντονες διαφορές κυρίως στα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών που χαρακτηρίζουν τις ηλικίες από 26 έως 35 ετών και από 41 έως 50 ετών και άνω. Ενδιαφέρον έχει ο φυλετικός διαχωρισμός των ηλικιών που μας δείχνει πως στις μεγάλες ηλικίες στεγαστικό δάνειο παίρνουν κυρίως άνδρες σε αντίθεση με τις ηλικίες 26 με 30 που μας εμφανίζονται καθαρά οι γυναίκες και μάλιστα κυρίως οι ελεύθερες.

Ο δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 (Σχήμα 2.4.2) οφείλει την κατασκευή του στην αντιπαράθεση και διαφοροποίηση της ηλικιακής κλάσης από 36 έως 40 ετών με τις ηλικίες που μας παρουσιάστηκαν στον πρώτο παραγοντικό άξονα και συγκεκριμένα με τις ηλικίες από 26 έως 30 ετών και άνω των 50 ετών.

Σχέσεις ηλικιών των δανειοληπτών στεγαστικού δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

2^{ος} παραγοντικός άξονας

F2:λ2 = 26,67%



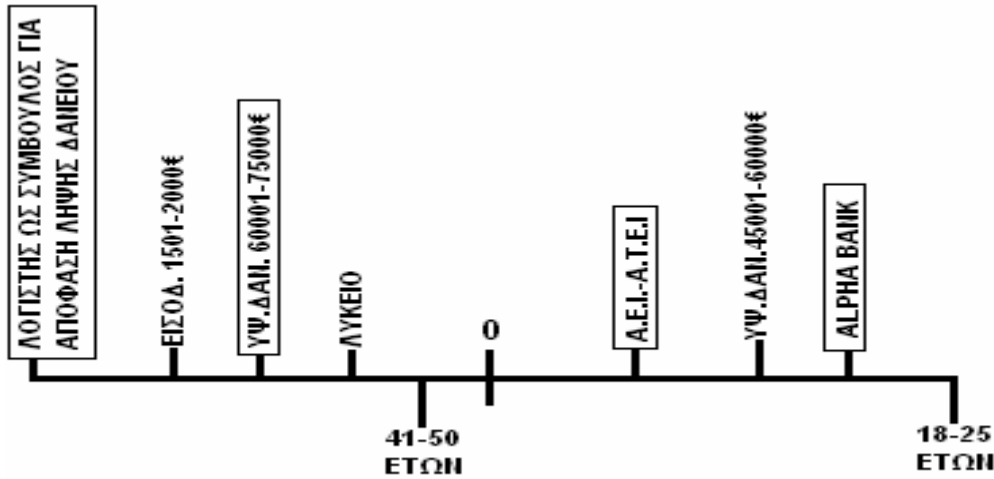
Σχήμα 2.4.2: Δεύτερος παραγοντικός άξονας F2 της AFC του πίνακα 4.

Βλέπουμε πως ο λόγος που δεν μας εμφανίστηκε η συγκεκριμένη ηλικιακή κλάση στον πρώτο άξονα, αν και ενδιάμεση των ηλικιακών κλάσεων που μας είχαν εμφανιστεί, δεν είναι άλλος παρά οι έντονες διαφορές αυτής της ηλικιακής κλάσης (36-40 ετών) ως προς τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών, τα στοιχεία του δανείου τους και τις προτιμήσεις τους. Συγκεκριμένα βλέπουμε το μορφωτικό επίπεδο να είναι λυκείου, το ύψος δανείου να είναι είτε 5000-15000€ είτε 60001-75000€ με χρόνια αποπληρωμής είτε έως 10 είτε από 16 έως 20 αντίστοιχα, ενώ συνήθως αυτές οι ηλικίες επιλέγουν περίοδο χάριτος έως 6 μήνες πριν ξεκινήσουν την αποπληρωμή του δανείου τους και σε αντίθεση με τις ηλικίες από 26 έως 30 ετών και άνω των 50 ετών που θεωρούν πως τα δικαιολογητικά για την λήψη του στεγαστικού τους δανείου είναι απαραίτητα, πιστεύουν πως είναι κάτι «άλλο» εκτός από περιττά.

Σχέσεις ηλικιών των δανειοληπτών στεγαστικού δανείου και των μεταβλητών που μας παρουσιάζονται (καμία, θετική, αρνητική)

3^{ος} παραγοντικός άξονας

F3:λ3 = 13,68%



Σχήμα 2.4.3: Τρίτος παραγοντικός άξονας F3 της AFC του πίνακα 4.

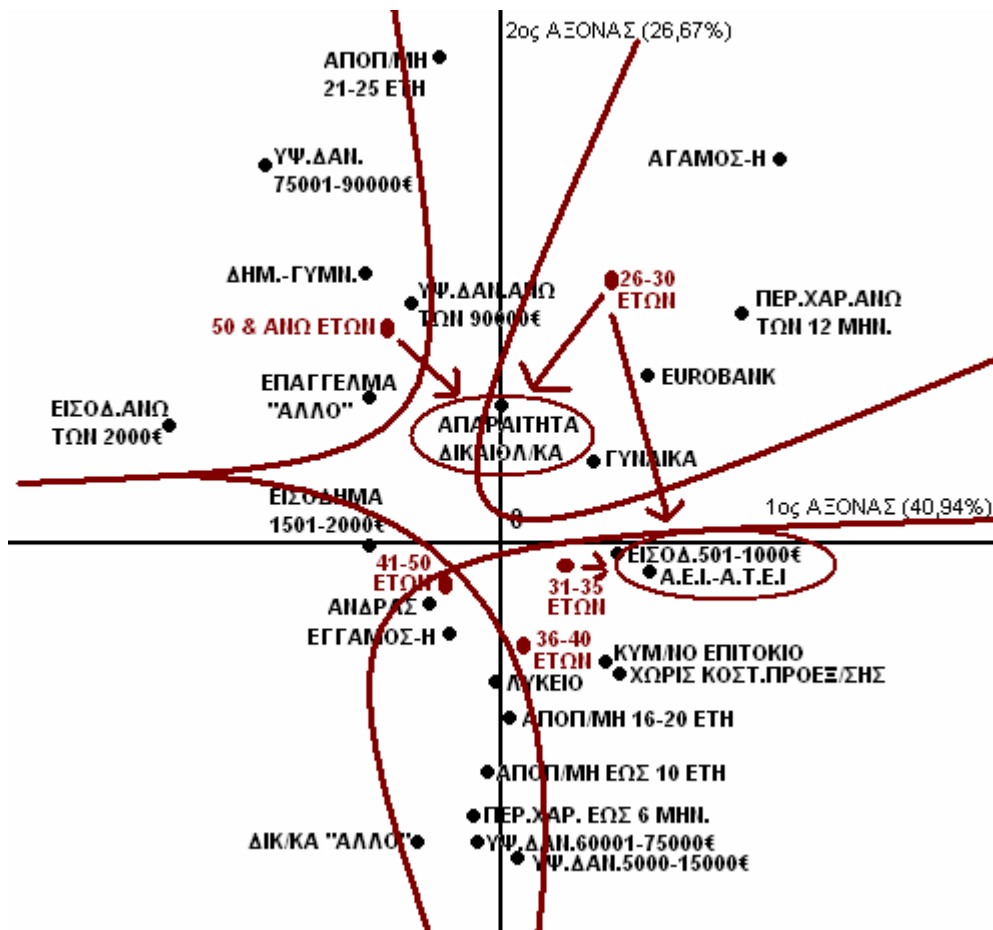
Ο τρίτος παραγοντικός άξονας F3 (Σχήμα 2.4.3) με ελάχιστη αδράνεια, μόλις 13,68%, δεν προσφέρει κάτι ουσιαστικό παρά μόνο μας εμφανίζει πως το μορφωτικό επίπεδο στις μικρές ηλικίες και συγκεκριμένα στις ηλικίες από 18 έως 25 τείνει να είναι υψηλότερο σε αντίθεση με τις μεγαλύτερες ηλικίες (41-50). Και επίσης πως η Alpha Bank είναι ο φορέας που προτιμούν οι νέοι για το στεγαστικό τους δάνειο. Ενώ πολύ καθαρά απεικονίζεται πως η ηλικιακή κλάση 41-50 ετών των δανειοληπτών στεγαστικού δανείου συμβουλεύονται τον λογιστή τους πριν προβούν στις διαδικασίες για την λήψη του.

2.3.4.3.2. Ανάλυση του πρώτου παραγοντικού επιπέδου (F1 x F2) ηλικίες δανειοληπτών – μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Το πρώτο παραγοντικό επίπεδο (Σχήμα 4.4) ερμηνεύει το 67,61% (Πίνακας 2.4.1) της συνολικής αδράνειας δηλαδή ποσοστό πληροφορίας ιδιαίτερα μεγάλο.

Η προσεκτική μελέτη του επιπέδου (F1 x F2) οδηγεί στην δημιουργία τεσσάρων νεφών στα τέσσερα τεταρτημόρια με σαφή διαχωρισμό μεταξύ τους. Κάθε νέφος περιλαμβάνει τουλάχιστο μία ηλικιακή κλάση δανειοληπτών και μια σειρά μεταβλητών που είναι τα γενικά τους στοιχεία, τα στοιχεία του δανείου τους και η προσωπική επιλογή-εκτίμηση.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ F1 x F2



Σχήμα 2.4.4: Πρώτο παραγοντικό επίπεδο (F1,F2) της AFC (ηλικίες δανειοληπτών-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται).

Παρατηρείτε αφενός μια αντιπαράθεση μεταξύ των δανειοληπτών ηλικίας άνω των 50 με τους δανειολήπτες των ηλικιών 26-30 και 31-35 που οφείλεται στον πρώτο άξονα και αφετέρου μεταξύ των δανειοληπτών ηλικίας άνω των 50 ετών και 26 με 30 ετών με τους δανειολήπτες ηλικίας 36 με 40 ετών που οφείλεται στον δεύτερο παραγοντικό άξονα.

Σχετικά με τις μεταβλητές των γενικών στοιχείων ενδεικτικά αναφέρουμε τα εξής:

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία άνω των 50 ετών έχουν μορφωτικό επίπεδο δημοτικού-γυμνασίου, σαν επάγγελμα δηλώνουν «άλλο» από τα συνήθη και το εισόδημά τους ξεκινάει από 1501 έως και άνω των 2000€.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία 41-50 ετών είναι συνήθως άνδρες, με έγγαμη οικογενειακή κατάσταση.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία 26-30 ετών δηλώνουν οικογενειακά κατάσταση «άγαμος-η».

- ◆ Τόσο οι δανειολήπτες ηλικίας 41-50 όσο και οι δανειολήπτες 36-40 έχουν μορφωτικό επίπεδο Λυκείου.

- ◆ Οι δανειολήπτες ηλικίας 26 με 30 και 31 με 35 είναι συνήθως γυναίκες, έχουν μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι. και το μηνιαίο τους εισόδημα είναι 501-1000€.

Σχετικά με τα μεταβλητές των στοιχείων του δανείου ενδεικτικά αναφέρουμε τα εξής:

- ◆ Οι δανειολήπτες που έχουν ηλικία άνω των 50 ετών λαμβάνουν και τα μεγαλύτερα ποσά στεγαστικού δανείου που κυμαίνονται μεταξύ 75001 έως και 90000€, ενώ τα χρόνια αποπληρωμής του δανείου τους είναι 26 με 25 έτη.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία 36 έως 40 ετών παίρνουν δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο χωρίς κόστος προεξόφλησης.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία 26 με 30 ετών παίρνουν δάνειο συνήθως από την Eurobank και το δάνειο τους έχει περίοδο χάριτος πάνω από έναν χρόνο.

♦ Τόσο οι δανειολήπτες ηλικίας 41-50 ετών όσο και αυτοί που είναι 36-40 έχουν ύψος δανείου είτε 5000-15000€ είτε 60001-75000€ που το αποπληρώνουν είτε σε έως και 10 χρόνια είτε σε 16-20 χρόνια αντίστοιχα και μάλιστα έχουν περίοδο χάριτος διάρκειας έως και 6 μήνες.

Σχετικά με την εκτίμηση των δανειοληπτών ενδεικτικά αναφέρουμε ότι:

♦ Οι δανειολήπτες με ηλικία 41-50 ετών χαρακτηρίζουν τα δικαιολογητικά για την λήψη του δανείου τους με την επιλογή «άλλο».

♦ Ενώ τόσο οι δανειολήπτες άνω των 50 ετών όσο και αυτοί ηλικίας 26 με 30 ετών θεωρούν πως τα δικαιολογητικά ήταν απαραίτητα.

2.3.4.3.3. Δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (F1 x F3) ηλικίες δανειοληπτών – μεταβλητές που μας παρουσιάζονται.

Το δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (Σχήμα 2.4.5) εμφανίζει ποσοστό αδράνειας 54,62% με το μεγαλύτερο ποσοστό αδράνειας (40,94%) να προέρχεται από τον 1^ο παραγοντικό άξονα. Από το δεύτερο παραγοντικό επίπεδο αντλούμε κάποιες επιπλέον πληροφορίες, αφού μας εμφανίζονται μεταβλητές που δεν είδαμε στο πρώτο παραγοντικό επίπεδο.

Σχετικά με τις μεταβλητές που μας παρουσιάζονται αναφέρουμε ότι:

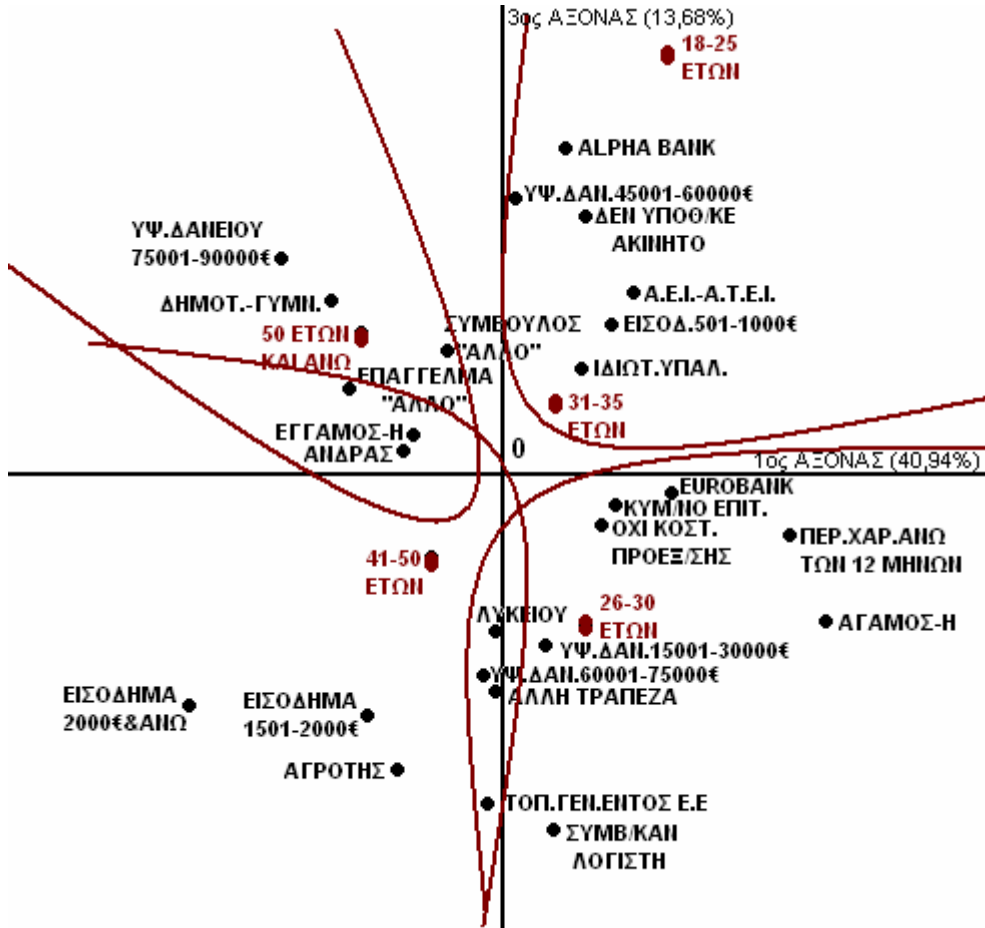
♦ Οι δανειολήπτες άνω των 50 ετών δηλώνουν ως επάγγελμα «άλλο».

♦ Οι δανειολήπτες 41 έως 50 ετών έχουν εισόδημα από 1501€ έως και άνω των 2000€, έχουν το επάγγελμα του αγρότη και αντιμετωπίζουν θετικά τον τόπο γέννησης εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

♦ Αρνητικά αντιμετωπίζουν το μορφωτικό επίπεδο Λυκείου οι δανειολήπτες 26-30 ετών.

♦ Οι δανειολήπτες ηλικίας 31-35 επαγγέλλονται συνήθως ιδιωτικοί υπάλληλοι.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ F1 x F3



Σχήμα 2.4.5: Δεύτερο παραγοντικό επίπεδο (F1,F3) της AFC (ηλικίες δανειοληπτών-μεταβλητές που μας παρουσιάζονται).

♦ Οι δανειολήπτες ηλικίας 18-20 ετών έχουν μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι-Α.Τ.Ε.Ι.

♦ Τόσο οι δανειολήπτες ηλικίας 18-25 όσο και οι 31-35 ετών δεν έχουν υποθηκεύσει κάποιο ακίνητο για την λήψη του δανείου τους. και το ύψος του στεγαστικού τους είναι 45001-60000€.

2.3.4.3.4 Συμπεράσματα της ανάλυσης «Ηλικίες»

Παίρνοντας μια απόσταση από την καθαρά στατιστική ανάλυση που προηγήθηκε, μπορούμε να καταλήξουμε στα εξής συμπεράσματα:

- Αναφορικά με τα γενικά στοιχεία των δανειοληπτών που έχουν στεγαστικό δάνειο παρατηρήσαμε ότι υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ των ηλικιών 41-50 ετών και άνω των 50 ετών με τις ηλικίες 26-30 και 31-35 ετών. Ενώ οι δανειολήπτες από 36-40 ετών και 18-25 ετών αν και μας παρουσιάζονται στις αντίστοιχες με πιο πάνω ηλικιακές κλάσεις δεν διαφέρουν τόσο έντονα παρά μόνο ως προς το μορφωτικό επίπεδο. Οι ομοιότητες βρίσκονται στις ομάδες των ηλικιών που προκαλούν την διαφοροποίηση.

Έτσι λοιπόν:

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικίες από 31-35 και 26-30 χαρακτηρίζονται από γυναίκες, με μορφωτικό επίπεδο Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι. και μηνιαίο εισόδημα 501-1000€

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικίες από 41-50 και 36-40 ετών χαρακτηρίζονται από μορφωτικό επίπεδο Λυκείου.

- Εδώ να αναφέρουμε ότι η ηλικιακή κλάση των δανειοληπτών 41-50 παρουσιάζει κατά ένα μικρότερο βαθμό μορφωτικό επίπεδο Δημοτικού-Γυμνασίου, ίδιο δηλαδή με τους δανειολήπτες άνω των 50 ετών.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικίες άνω των 50 ετών και 41-50 έχουν εισόδημα από 1501€ έως και άνω των 2000€.

- ◆ Όσο μεγαλύτερη είναι η ηλικία, τόσο μεγαλύτερο είναι το εισόδημα των δανειοληπτών.

- ◆ Όσο μικρότερη είναι η ηλικία των δανειοληπτών τόσο μεγαλύτερο είναι το μορφωτικό τους επίπεδο.

- Αυτό ίσως να οφείλεται στο ότι τα παλαιότερα χρόνια η μόρφωση δεν ήταν τόσο απαραίτητη στην εύρεση εργασίας και δεν υπήρχε και ανταγωνιστικότητα σ' αυτόν τον τομέα, ούτε καν σε δουλειές γραφείου. Σε αντίθεση με την σημερινή εποχή που το μορφωτικό επίπεδο είναι βασικό.

Ίσως πάλι να οφείλεται και στο επάγγελμα, καθώς οι δανειολήπτες των μεγάλων ηλικιών έχουν τα επαγγέλματα του αγρότη και «άλλο» ενώ, οι μικρότερες ηλικίες συνήθως είναι ιδιωτικοί υπάλληλοι.

- Αναφορικά με τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν το στεγαστικό δάνειο των διαφόρων ηλικιών των δανειοληπτών παρατηρούμε αρκετές ομοιότητες μεταξύ των ηλικιών 41-50 και 36-40 ετών των δανειοληπτών και μεταξύ των 31-35 και 18-25 ετών. Ενώ οι διαφορές βρίσκονται μεταξύ των δανειοληπτών ηλικίας άνω των 50 ετών, της ομάδας 41-50 και 36-40 ετών και της ηλικίας 26-30 ετών.

- ◆ Οι δανειολήπτες με ηλικία 41-50 και 36-40 έχουν στεγαστικό δάνειο είτε ύψους 5000-15000€ είτε ύψους 60001-75000€ που αποπληρώνουν είτε σε έως και 10 χρόνια είτε σε 16-20 χρόνια. Με περίοδο χάριτος έως και 6 μήνες πριν ξεκινήσουν την αποπληρωμή του δανείου τους.

- Η ύπαρξη δύο διαφορετικού ύψους ποσών δανείου με το ένα να είναι χαμηλό και το άλλο υψηλότερο ίσως σημαίνει πως σε αυτές τις ηλικιακές κλάσεις οι δανειολήπτες λαμβάνουν δάνεια είτε επισκευαστικά-συμπληρωματικά είτε λόγω εξαγοράς ή μεταφοράς του δανείου τους από άλλη τράπεζα.

- ◆ Όσο μεγαλύτερη είναι η ηλικία των δανειοληπτών τόσο υψηλότερο είναι το ποσό του στεγαστικού τους δανείου όπως και τα χρόνια αποπληρωμής του.

Συμπερασματικά θα μπορούσαμε να πούμε πως αφού το μεγάλο ποσό δανείου δικαιολογεί τα αρκετά χρόνια αποπληρωμής(και μεγάλα ποσά δανείου έχουν οι μεγαλύτερες ηλικίες από 36-50 ετών με ύψος δανείου να φτάνει σε έως

και 75000€ με ενδιαφέρον την ηλικία άνω των 50 ετών με ποσό δανείου από 75000€ έως και άνω των 90000€) αυτός μπορεί να είναι και ο λόγος που μεγάλοι σε ηλικία πολίτες έχουν στεγαστικό δάνειο στο όνομά τους. Αυτό με τη σειρά του λοιπόν μπορεί να σημαίνει ότι βρίσκονται στο στάδιο εξόφλησης του δανείου τους που μας οδηγεί σε ένα δεύτερο συμπέρασμα.

Συμπεραίνουμε δηλαδή πως αν συμβαίνει η παραπάνω περίπτωση το δάνειο των δανειοληπτών που είναι τώρα 50 ετών εγκρίθηκε στα 26 με 30 έτη τους και έφτανε πάνω και από 90000€. Αναφερόμαστε λοιπόν σε 21-25 έτη πριν την διεξαγωγή της έρευνάς μας(2007-2008). Άρα παλιότερα χορηγούνταν υψηλά ποσά δανείου σε μικρές ηλικίες σε αντίθεση με σήμερα που στην ηλικία των 26 με 30 ετών το ύψος του δανείου των πολιτών είναι 30001-45000€. Με τη σειρά του αυτό και αν το συνδυάσουμε με την πρώτη μας διαπίστωση-σχόλιο μας οδηγεί σε ένα τρίτο συμπέρασμα.

Συμπεραίνουμε λοιπόν πως σε σχέση με παλαιότερα, τώρα πια οι πολίτες προτιμούν αρχικά τουλάχιστον να λαμβάνουν μικρά ποσά στεγαστικού δανείου για να μην χρεώνονται έτσι σε μεγάλο βαθμό στους διάφορους τραπεζικούς οργανισμούς. Αυτό φυσικά το πετυχαίνουν είτε προτιμώντας να επισκευάσουν ένα παλαιότερο σπίτι- οπότε μικρότερο ποσό δανείου- είτε επειδή αποβλέπουν στο μέλλον σε περίπτωση που δεν τους φτάσουν τα χρήματα να πάρουν ακόμα ένα και πάλι χαμηλού ύψους δάνειο.

Από τα παραπάνω συμπεράσματα παρατηρούμε μια μεγαλύτερη επιφύλαξη των πολιτών όσον αφορά τελικά να αποφασίσουν να πάρουν στεγαστικό δάνειο σε σχέση με παλαιότερα. Αναφορικά αυτό μπορεί να οφείλεται στις ειδήσεις που ακουστήκαν πριν λίγα χρόνια για πλήθος κατασχέσεων σπιτιών από τραπεζικούς οργανισμούς που είχαν χορηγήσει στεγαστικό δάνειο. Κατασχέσεις που προήλθαν από την ανεξέλεγκτη άνοδο του επιτοκίου με αποτέλεσμα οι δανειολήπτες τότε να μην μπορούν να πληρώσουν τις δόσεις τους και να έχουν την παραπάνω κατάληξη.

Το μορφωτικό επίπεδο των δανειοληπτών του τότε και του σήμερα μπορεί να παίζει έναν σημαντικό ρόλο για την αντιμετώπιση των στεγαστικών δανείων

και σε αυτό να οφείλονται οι παραπάνω διαφορές στην νοοτροπία των δανειοληπτών.

- Αναφορικά όσον αφορά την προσωπική εκτίμηση των δανειοληπτών βλέπουμε μια διαφοροποίηση μεταξύ των δανειοληπτών ηλικίας άνω των 50 και 26-30 ετών και των δανειοληπτών ηλικίας 41-50 ετών.

- ♦ Τόσο οι δανειολήπτες άνω των 50 ετών όσο και οι δανειολήπτες 26-30 ετών θεωρούν πως τα δικαιολογητικά που τους ζητήθηκαν για την χορήγηση του στεγαστικού δανείου τους είναι απαραίτητα. Ενώ το άκρων αντίθετο θεωρούν οι δανειολήπτες ετών 41 με 50.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΜΕ ΘΕΜΑ «ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ»

Οδηγίες συμπλήρωσης: Σας παρακαλούμε να συμπληρώσετε το ερωτηματολόγιο με ειλικρίνεια και επιλέγοντας μόνο μία από τις προτεινόμενες απαντήσεις.

1. ΦΥΛΟ

A. ΑΝΔΡΑΣ B. ΓΥΝΑΙΚΑ

2. ΗΛΙΚΙΑ

A. 18-25 B. 26-30 Γ. 31-35 Δ. 36-40 E. 41-50

ΣΤ. ΑΝΩ ΤΩΝ 50

3. ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

A. ΑΓΑΜΟΣ B. ΕΓΓΑΜΟΣ

4. ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ

A. ΕΝΤΟΣ ΕΛΛΑΔΟΣ B. ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

Γ. ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

5. ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

A. ΔΗΜΟΤΙΚΟ-ΓΥΜΝΑΣΙΟ B. ΛΥΚΕΙΟ Γ. Α.Ε.Ι.-Α.Τ.Ε.Ι

6. ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

A. 0-500€ B. 501-1000€ Γ. 1001-1500€ Δ. 1501-2000€

E. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 2000€

7. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ

A. ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ B. ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ

Γ. ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ Δ. ΑΓΡΟΤΗΣ E. ΆΛΛΟ

8. ΥΠΑΡΧΕΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΣΑΣ;

A. ΝΑΙ B. ΟΧΙ

9. ΕΧΕΤΕ ΜΠΕΙ ΕΓΓΥΗΤΗΣ ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ;

A. ΝΑΙ B. ΟΧΙ

10. ΧΡΟΝΙΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

A. ΈΩΣ 10 ΕΤΗ B. 11-15 ΕΤΗ Γ. 16-20 ΕΤΗ

Δ. 21-25 ΕΤΗ E. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 25 ΕΤΗ

11. ΜΕ ΤΙ ΕΙΔΟΥΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΗΚΑΤΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ ΣΑΣ

A. ΣΤΑΘΕΡΟ B. ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ

12. ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

A. 5000-15000€ B. 15001-30000€ Γ. 30001-45000€

Δ. 45001-60000€ E. 60001-75000€ ΣΤ. 75001-90000€

Z. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 90000€

13. ΑΠΟ ΠΟΙΟΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΠΗΡΑΤΕ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟ;

- A. ΕΘΝΙΚΗ B. ΕΜΠΟΡΙΚΗ Γ. ALPHA BANK Δ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ
E. MILLENNIUM ΣΤ. EUROBANK Ζ. ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ
Η. ΑΛΛΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

14. ΓΙΑ ΠΟΙΟ ΛΟΓΟ ΠΗΡΑΤΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ;

- A. ΑΓΟΡΑ, ΑΝΕΓΕΡΣΗ, ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ, ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ή ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ
B. ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Ή ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ, ΜΕ Ή ΧΩΡΙΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗ
Γ. ΜΕΤΑΦΟΡΑ Ή ΕΞΑΓΟΡΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΑΛΛΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

15. ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

- A. ΚΑΘΟΛΟΥ B. ΈΩΣ 6 ΜΗΝΕΣ Γ. 7 ΈΩΣ 12 ΜΗΝΕΣ
Δ. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 12 ΜΗΝΕΣ

16. ΥΠΑΡΧΕΙ ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΑΣ:

- A. ΝΑΙ B. ΟΧΙ

17. ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΔΙΟ ΦΟΡΕΑ ΑΠΟ ΟΠΟΥ ΠΗΡΑΤΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ ΣΑΣ:

- A. ΝΑΙ B. ΟΧΙ

18. ΤΡΟΠΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΔΟΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΑΣ

- A. ΑΥΤΟΠΡΟΣΩΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΣΕ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΟΠΟΥ ΠΗΡΑΤΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ
B. ΜΕΣΩ ΠΑΓΙΑΣ ΕΝΤΟΛΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΑΠΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ

19. ΠΟΙΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΗΚΑΤΕ ΓΙΑ ΝΑ ΠΑΡΕΤΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ ΣΑΣ:

- A. ΛΟΓΙΣΤΗ B. ΥΠΕΥΘΥΝΟ ΥΠΑΛΛΗΛΟ ΤΡΑΠΕΖΑΣ Γ. ΑΛΛΟ

20. ΠΩΣ ΘΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΑΤΕ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΑΣ.

- A. ΑΝΕΠΑΡΚΗ B. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ
Γ. ΚΑΠΟΙΑ ΑΠΟ ΑΥΤΑ ΗΤΑΝ ΠΕΡΙΤΤΑ Δ. ΑΛΛΟ

21. ΠΟΙΑ ΗΤΑΝ Η ΥΠΟΘΗΚΗ ΣΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟ

- A. ΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ
B. ΑΛΛΟ ΑΚΙΝΗΤΟ Γ. ΔΕΝ ΥΠΟΘΗΚΕΥΤΗΚΕ ΑΚΙΝΗΤΟ

22. ΣΕ ΤΙ ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΗΡΑΤΕ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΣΑΣ ΔΑΝΕΙΟ

- A. ΕΓΧΩΡΙΟ B. ΞΕΝΟ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΠΟΥ ΔΙΑΘΕΣΑΤΕ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:

Επαρκής Πιστοληπτική Ικανότητα Δανειοληπτών

Η επαρκής πιστοληπτική ικανότητα των δανειοληπτών είναι ο ορισμός για τις βασικές προϋποθέσεις που απαιτούνται από τα Πιστωτικά Ιδρύματα για τη σύναψη ενός στεγαστικού δανείου. Αφορούν τη συμμετοχή όλης της οικογένειας στη σύμβαση του δανείου, το ύψος των ετήσιων εισοδημάτων (σε αντιστοιχία με το ύψος του δανείου) δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο των 9000€, τη σταθερή εργασία, την οικογενειακή κατάσταση, την ηλικία, το φύλο, την κατοικία, τα αποτελέσματα του Τειρεσία, ελέγχεται ο υπερδανεισμός και απαιτείται ιδιοκτησία ακινήτου.

ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ:

Η ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε. ιδρύθηκε από όλες σχεδόν τις τράπεζες που λειτουργούν στην Ελλάδα, με στόχο την παρακολούθηση της οικονομικής συμπεριφοράς των πελατών των τραπεζών. Πρόσβαση στα δεδομένα των αρχείων της ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ έχουν μόνο πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα. Τα δεδομένα παρέχονται στους αποδέκτες τους χωρίς κρίσεις ή εκτιμήσεις. Τέλος κάθε πολίτης έχει το δικαίωμα να ενημερωθεί για το περιεχόμενό του αρχείου που τον αφορά(δικαίωμα πρόσβασης) και να ζητήσει συμπλήρωση ή διόρθωση εφόσον διαπιστώσει ότι τα στοιχεία είναι ελλιπή ή μη ενημερωμένα (δικαίωμα αντίρρησης).

Όσον αφορά τα στεγαστικά δάνεια, εάν υπάρξει κάποιο πρόβλημα στον έλεγχο του Τειρεσία, 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 υπεύθυνη δήλωση

που να αιτιολογεί ο πελάτης με πειστικό τρόπο, τους λόγους που έγιναν αυτά τα δυσμενή στοιχεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:

Αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία ακινήτου είναι ένα αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Ακόμη και εντός του ίδιου Δήμου μπορεί να υπάρχουν διαφοροποιήσεις ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας Δήμος. Το κέντρο του Δήμου συνήθως συγκεντρώνει και τις υψηλότερες αξίες λόγω της εμπορικότητας του, αν και είναι πολλά τα παραδείγματα στους μεγάλους σε έκταση Δήμους, όπου απομονωμένες συνοικίες διαμορφώνουν ξεχωριστό στυλ δόμησης και δημογραφικά-οικονομικοκοινωνικά χαρακτηριστικά, συγκεντρώνοντας ακόμα μεγαλύτερες αξίες.

Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτου. Με την θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μια συναλλαγή, ώστε να δύναται να ορίζει η εφορία το ελάχιστο αντίτιμο που δηλώνει ο αγοραστής ή ο δωρητής του ακινήτου.

Οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται παρόλα αυτά πάντα στην πραγματική αξία της συναλλαγής, αφού πάντα είναι χαμηλότερες από την αγοραία αξία του ακινήτου.

Στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές χρησιμοποιούνται τιμές ζώνης(ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας δήμος) και στις εκτός σχεδίου τιμές εκκίνησης(που προσδιορίζονται από την εφορία). Σε περιοχές που είναι εκτός

σχεδίου πόλεως οι αξίες εκτιμώνται συγκριτικά (από πώληση διπλανού οικοπέδου και σύγκριση των χαρακτηριστικών τους).

Εκταμίευση

Ως εκταμίευση νοείται η στιγμή που ο δανειολήπτης λαμβάνει το χρηματικό ποσό του δανείου που του έχει ορισθεί και δικαιούται και το οποίο μετά θα αποπληρώσει.

ΕΝΤΥΠΑ

Παρακάτω εμφανίζουμε ενδεικτικά Τα παρακάτω έντυπα:

1. Αίτηση στεγαστικού δανείου όπως δίνεται από την Εθνική Τράπεζα.
2. Αίτηση Στεγαστικού Δανείου όπως δίνεται από την Alpha Bank.
3. Δελτίο Στοιχείων Εγγυητών όπως δίνεται στην Εθνική Τράπεζα.
4. Δελτίο Έγκρισης Στεγαστικού δανείου όπως εκδίδεται στην Εθνική Τράπεζα.
5. Σύμβαση μεταβιβάσεως εννόμου σχέσεως δανείου η οποία συμπληρώνεται μεταξύ των τραπεζών όταν ο λόγος δανείου είναι μεταφορά ή εξαγορά δανείου από άλλη τράπεζα από όπου χορηγήθηκε το στεγαστικό δάνειο για πρώτη φορά.
6. Έντυπο Ενημέρωσης-Δήλωσης-Κατάθεσης-Συναίνεσης το οποίο συμπληρώνει ο δανειολήπτης μαζί με την αίτηση του δανείου του.
7. Υπεύθυνη Δήλωση Μη Απόκτησης Εισοδήματος, την οποία συμπληρώνει ο δανειολήπτης όταν υπογράφει και την σύμβαση του στεγαστικού του δανείου προκειμένου να αποδείξει ότι δεν μισθώνει το ακίνητο. Αυτή η Υπεύθυνη δήλωση αποστέλλεται και στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. του δανειολήπτη.
8. Πάγια Εντολή Εξόφλησης Δόσεων Στεγαστικού Δανείου, την οποία υπογράφει ο δανειολήπτης προκειμένου να συνδεθεί το δάνειο του με τον αριθμό λογαριασμού των καταθέσεων του έτσι ώστε να λαμβάνονται αυτόματα κάθε μήνα οι δόσεις του δανείου του.

**ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (.....)

ΑΙΤΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ
(Συμπληρώνεται με κεφαλαία)

ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗ ΑΠΟ :

☐ ΚΑΤΥΜΑ: (ΟΝΟΜ/ΜΟ) Α.Μ.:

☐ ΤΡΙΤΟ : (ΟΝΟΜ/ΜΟ) ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.:

Αίτηση Δανεισμού
α/α I R I S
Κωδ. Προϊόντος
.....
Συνεξεταζόμενες Αιτήσεις
α/α I R I S
1.
2.
3.

Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ		ΣΥΝΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ	
Επώνυμο		Επώνυμο	
Όνομα		Όνομα	
Όνομ/μο πατέρα		Όνομ/μο πατέρα	
Όνομ/μο συζύγου*		Όνομ/μο συζύγου*	
Ημερομηνία γέννησης		Ημερομηνία γέννησης	
Αρ. Δελ. Ταυτ.		Αρ. Δελ. Ταυτ.	
Α.Φ.Μ.		Α.Φ.Μ.	
Δ.Ο.Υ.		Δ.Ο.Υ.	
Εκπαίδευση		Εκπαίδευση	
ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.		ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.	
<input type="checkbox"/> Άγαμος		<input type="checkbox"/> Άγαμος	
<input type="checkbox"/> Έγγαμος	Αρ. παιδιών <input type="checkbox"/> Ηλικίες <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Έγγαμος	Αρ. παιδιών <input type="checkbox"/> Ηλικίες <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Σε διάσταση		<input type="checkbox"/> Σε διάσταση	
<input type="checkbox"/> Διαζευγμένος		<input type="checkbox"/> Διαζευγμένος	
<input type="checkbox"/> Σε χηρεία		<input type="checkbox"/> Σε χηρεία	
		Σχέση με το Δανειολήπτη**	
Δ/ση κατοικίας		Δ/ση κατοικίας	
Τ.Κ. <input type="text"/>	Πόλη <input type="text"/>	Τ.Κ. <input type="text"/>	Πόλη <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη		<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη	
<input type="checkbox"/> Με ενοίκιο	Τηλέφωνα <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Με ενοίκιο	Τηλέφωνα <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Φιλοξεν/νος	επικοινωνίας <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Φιλοξεν/νος	επικοινωνίας <input type="text"/>

Β. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ

ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ		ΣΥΝΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ	
Επάγγελμα		Επάγγελμα	
Σχέση Εργασίας***		Σχέση Εργασίας***	
Επωνυμία Επιχ/σης		Επωνυμία Επιχ/σης	
Θέση/Τίτλος		Θέση/Τίτλος	
Διεύθυνση εργασίας		Διεύθυνση εργασίας	
Έτη στην ίδια Επιχ/ση <input type="checkbox"/>	Τηλ. <input type="text"/>	Έτη στην ίδια Επιχ/ση <input type="checkbox"/>	Τηλ. <input type="text"/>

* Όταν πρόκειται για τη σύζυγο να αναγράφεται το πατρικό ονομ/μο

** Ο/Η σύζυγος, γονείς, αδέρφια, τριός κλπ.

*** Μόνο για εξαρτημένη σχέση εργασίας (μόνιμος, ορισμένου χρόνου, εποχικός, ημερομίσθιος κ.λ.π.)

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΜΕΝΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Κατηγορία δανείου			
Επιτόκιο	%	Διάρκεια σε έτη	
Αιτούμενο ποσό δανείου	€	Δικαιούμενο ποσό δανείου από καταθέσεις Στεγ.Ταμ/ριου	€
Σκοπός Δανείου			
<input type="checkbox"/> Αγορά	Προς ανεύρεση	Α' Κατοικία	Β' Κατοικία
<input type="checkbox"/> Ανέγερση			
<input type="checkbox"/> Αποπεράτωση		Επαγ/κή στέγη	Ιδιόχρηση
<input type="checkbox"/> Επέκταση			Εκμει/ση
<input type="checkbox"/> Επισκευή/Βελτίωση		Οικόπεδο	
<input type="checkbox"/> Εξόφληση δανείου από άλλες Τράπεζες		Έκταση τ.μ.	Εντός σχεδίου ή οικισμού
<input type="checkbox"/> Εξωραϊσμός προσώπων κ.λ.π			Εκτός σχεδίου ή οικισμού

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ (Περιγραφή - εμβαδόν - οδός - αριθμ. - Τ.Κ. - πόλη)

.....							
.....							
.....							
Περιοχή:	Αστική		Τουριστική		Αγροτική		
Εμπράγματο δικαίωμα Δανειολήπτη:	Πλήρης κυριότητα	%	Ψιλή κυριότητα	%	Επικαρπία	%	
Συνδανειολήπτη:	Πλήρης κυριότητα	%	Ψιλή κυριότητα	%	Επικαρπία	%	
Προϋπολογισμός έργου / Αξία αγοράς	€		Συμμετοχή δανειοληπτών	€			
Έτος κατασκευής							

Ε. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

1. Ακίνητο (Περιγραφή - εμβαδόν - οδός - αριθμ. - Τ.Κ. - πόλη)

.....							
.....							
.....							
Περιοχή:	Αστική		Τουριστική		Αγροτική		
Εμπράγματο δικαίωμα Δανειολήπτη:	Πλήρης κυριότητα	%	Ψιλή κυριότητα	%	Επικαρπία	%	
Συνδανειολήπτη:	Πλήρης κυριότητα	%	Ψιλή κυριότητα	%	Επικαρπία	%	
Εγγυητή:	Πλήρης κυριότητα	%	Ψιλή κυριότητα	%	Επικαρπία	%	
Έτος κατασκευής							
Αντικειμενική αξία (εφόσον είναι διαθέσιμη)	€						

ΥΠΑΡΧΟΝΤΑ ΒΑΡΗ ΣΤΟ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΣΕ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟ (Φορέας-σειρά -ύψος βάρους)

.....							
.....							
.....							

2. Κινητές αξίες (Περιγραφή - φορέας - Υπόλ. λογ. καταθέσεων, ονομαστική αξία ομολόγων, αριθμ. μεριδίων Α/Κ.)

1.....
2.....

ΣΤ. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

A. ΑΚΙΝΗΤΑ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ-ΕΜΒΑΔΟΝ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ-ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ-ΒΑΡΗ/ΥΠΕΡ
	%	
	%	
	%	
	%	

B. ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ (ομόλογα, μετοχές, καταθέσεις κ.λ.π.)

ΚΑΤΟΧΟΣ	ΕΙΔΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ/ ΑΡΙΘ.ΛΟΓ.ΛΕΜΟΥ

Γ. ΛΟΙΠΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αυτοκίνητα, σκάφη κ.λ.π.)

ΚΑΤΟΧΟΣ	ΕΙΔΟΣ



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ(.....)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΥΗΤΗ/ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΟΝΟΜ/ΜΟ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ/ΤΩΝ

.....
.....

(Συμπληρώνεται με κεφαλαία)

Αίτηση Δανεισμού

α/α IRIS

Κωδ. Προϊόντος

Συνεξεταζόμενες Αιτήσεις

α/α IRIS

1.

2.

3.

A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΥΗΤΩΝ

ΕΓΓΥΗΤΗΣ Α'		ΕΓΓΥΗΤΗΣ Β'	
Επώνυμο		Επώνυμο	
Όνομα		Όνομα	
Όνομ/μο πατέρα		Όνομ/μο Πατέρα	
Όνομ/μο συζύγου*		Όνομ/μο Συζύγου*	
Ημερομηνία γέννησης		Ημερομηνία γέννησης	
Αρ. Δελ. Ταυτ.		Αρ. Δελ. Ταυτ.	
Α.Φ.Μ.		Α.Φ.Μ.	
Δ.Ο.Υ.		Δ.Ο.Υ.	
Εκπαίδευση		Εκπαίδευση	
ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.		ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.	
<input type="checkbox"/> Άγαμος		<input type="checkbox"/> Άγαμος	
<input type="checkbox"/> Έγγαμος	Αρ. παιδιών <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Έγγαμος	Αρ. παιδιών <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Σε διάσταση	Ηλικίες <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Σε διάσταση	Ηλικίες <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Διαζευγμένος		<input type="checkbox"/> Διαζευγμένος	
<input type="checkbox"/> Σε χηρεία		<input type="checkbox"/> Σε χηρεία	
Σχέση με το (Συν)Δανειολήπτη**		Σχέση με το (Συν)Δανειολήπτη**	
Δ/ση κατοικίας		Δ/ση κατοικίας	
T.K. <input type="text"/>	Πόλη <input type="text"/>	T.K. <input type="text"/>	Πόλη <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη		<input type="checkbox"/> Ιδιόκτητη	
<input type="checkbox"/> Με ενοίκιο	Τηλέφωνα <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Με ενοίκιο	Τηλέφωνα <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Φιλοξενίας	Επικοινωνίας <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Φιλοξενίας	Επικοινωνίας <input type="text"/>

B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ

ΕΓΓΥΗΤΗΣ Α'		ΕΓΓΥΗΤΗΣ Β'	
Επάγγελμα		Επάγγελμα	
Σχέση Εργασίας***		Σχέση Εργασίας***	
Επωνυμία Επιχ/σης		Επωνυμία Επιχ/σης	
Θέση/Τίτλος		Θέση/Τίτλος	
Διεύθυνση εργασίας		Διεύθυνση εργασίας	
Έτη στην ίδια Επιχ/ση <input type="checkbox"/>	Τηλ. <input type="text"/>	Έτη στην ίδια Επιχ/ση <input type="checkbox"/>	Τηλ. <input type="text"/>

* Όταν πρόκειται για τη σύζυγο να αναγράφεται το πατρικό ονομ/μο

** Ο/Η σύζυγος, γονείς, αδέρφια, τρίτος κλπ.

*** Μόνο για εξαρτημένη σχέση εργασίας (μόνιμος, ορισμένου χρόνου, εποχικός, ημερομίσθιος κ.λ.π.)



ΔΕΛΤΙΟ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗΣ:	
ΣΥΝΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗΣ ή ΕΓΓΥΗΤΗΣ:	 (Επώνυμο-Όνομα-Όνομα πατέρα/συζύγου)

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

Εγκρίνεται η χορήγηση Δανείου **ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ**, Διάρκειας: **15** ετών, κωδικού κατηγορίας **1001-Α07** μέχρι του ποσού των **ΕΥΡΩ 30.000** (Αριθμητικώς), **ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΩΝ** (ολογράφως) ή **ΔΡΧ 10.222.500** υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρξει κώλυμα κατά το νόμικό ή και τεχνικό έλεγχο του χρηματοδοτούμενου ή (και) προσφερόμενου σε ασφάλεια του δανείου ακινήτου.

ΕΤΕ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

ΑΘΗΝΑ 03/12/2003

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

ΜΕ ΤΗΝ ΕΓΓΡΑΦΗ Α ΣΕΙΡΑΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΘΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ή ΕΓΚΕΚΡΙΜΜΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΑ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΑ ΕΓΚ. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΡΙΑ .

ΕΓΚΡΙΝΕΤΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ 3,00%.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ ΛΗΦΘΗΚΕ ΥΠΟΨΗ ΚΑΙ ΤΟ ΑΝΑΓΡΑΦΟΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΩΝ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ, ΠΟΥ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΤ/ΜΑ ΣΑΣ, ΠΟΣΟΥ ΕΥΡΩ 21.344 €.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Διαμέρισμα Κατάστημα Οικόπεδο Άλλο

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
(οδός, αριθμός, ταχ. κώδ., πόλη)

ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ: Αγορά Εκτέλεση έργων ύψους δρχ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Δεν διαπιστώθηκε τεχνικό κώλυμα, σύμφωνα με την από γνωμάτευση του Μηχανικού κ.

Ημερ : _____ / _____ / _____
(όνομα, υπογραφή)

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α. Εμπορική αξία ακινήτου	ευρώ	_____
β. <input type="radio"/> Ποσοστό 75% <input type="radio"/> Ποσοστό 70%	ευρώ	_____/_____/_____
γ. Προηγούμενα βάρη	ευρώ	_____
• υπέρ ΕΤΕ	ευρώ	_____
• υπέρ Τρίτων	ευρώ	_____
δ. Διασφαλιστική αξία	ευρώ	_____
ε. <input type="radio"/> Προσημείωση <input type="radio"/> Υποθήκη * υπέρ ΕΤΕ	ευρώ	_____/_____/_____

(σειρά) (όνομα, υπογραφή)

* Διαγράφεται ό,τι δεν ισχύει

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΥΨΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Το ύψος του αιτούμενου δανείου καθορίζεται στο ποσό €ΥΡΩ λόγω
 (Απολογείται τυχόν απόρριψη ή περιορισμός του εγκριθέντος δανείου)

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΝΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Δεν διαπιστώθηκε νομικό κώλυμα, σύμφωνα με τις από / / και / / γνωματεύσεις του Διαγγόρου Κ.

(όνομα, υπογραφή)

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: ΠΥΡΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΕΙΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ημερομηνία αίτησης / / Ασφαλιστική Εταιρεία

ΠΙΝΑΚΑΣ 9: ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

Εγκρίνεται η εκταμίευση δανείου €ΥΡΩ, με προσημείωση / υποθήκη*, το οποίο θα εξοφληθεί σε έτη με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και επιτόκιο

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10: ΤΙΜΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΠΟΣΟ ΔΟΣΗΣ	ΓΝΩΜΑΤΕΥΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ	ΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΤ/ΤΟΣ
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ - ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΜΟΙΒΩΝ ΤΡΙΤΩΝ

ΕΙΣΠΡΑΧΘΗΚΑΝ		ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΑΤΑΒΛΗΘΟΥΝ	
α. για δικαιώματα εξέτασης του αιτήματος	€ΥΡΩ	α. στο Διαγγόρο	€ΥΡΩ
β. για δικαιώματα ελέγχου τίτλων & εκτίμησης	€ΥΡΩ	β. στο Μηχανικό	€ΥΡΩ
γ. για έξοδα Απόφασης Προσημείωσης	€ΥΡΩ		
δ. για Ε.Φ.Τ.Ε.	€ΥΡΩ		
ε. για λοιπά	€ΥΡΩ		
ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ			
ΝΑ ΚΡΑΤΗΘΟΥΝ / ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ*			
α. δικαιώματα ελέγχου τίτλων & εκτίμησης	€ΥΡΩ /	
β. Ε.Φ.Τ.Ε.	€ΥΡΩ		(όνομα, υπογραφή)

* Διαγράφεται ό,τι δεν ισχύει

ΠΡΟΣΟΧΗ

Η ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΕΝΤΥΠΩΝ, ΕΤΣΙ ΟΠΩΣ ΔΙΝΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ, ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΩΣ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΑΥΤΩΝ, ΑΛΛΑ ΕΓΙΝΕ ΤΥΧΑΙΑ ΚΑΙ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΕΥΚΟΛΙΑΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΤΟΥΣ.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

- Αρχοντάκης Α. Παπαλιάς Λ. Τσαντίλας Π., 1994, Οι Τεχνολογίες Πληροφορικής στο Ελληνικό Τραπεζικό Σύστημα, Αθήνα, Μελέτη της Ελληνικής Εταιρείας Επιστημόνων και Πληροφορικής, Σελ. 73-75.
- Βελέτζας Ιωάννης Ε., 1992, Τραπεζικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σακουλά, Σελ. 49-52, 85-89, 284-286, 333, 434, 479, 515-516, 599, 623-625.
- Γεωργιάδης Απόστολος Σ. , 2001, Η Εξασφάλιση των Πιστώσεων, Αθήνα-Κομοτηνή, Εκδόσεις Σακουλά.
- Δημητριάδης Ηλίας, 2006, Υλικό Τεσσάρων Σεμιναρίων Με Θέμα Τα Στεγαστικά Δάνεια, Θεσσαλονίκη – Αθήνα.
- Δρόσος Γεώργιος, 2006, Στατιστική και Ανάλυση Δεδομένων, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Ανικούλα, Σελ. 3, 19, 26-29, 335, 379-384, 399-404, 419-425, 461-468, 483-502.
- Δρόσος Γεώργιος, 1994, Στατιστική Επιχειρήσεων, Αθήνα, Εκδόσεις Έλλην.
- Δρούγκα Βασιλική-Μηλιακού Τ. Δημήτρη Ι, 1986, Η ΑΤΕ και το τραπεζικό Σύστημα, Αθήνα, Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος διεύθυνση μελετών και προγραμματισμού, Σελ. 16 -19.
- Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς, Δάνειο, Σελ. 379,380
- Εθύμογλου Γ., 1992, Χρηματοδοτικοί Οργανισμοί και Αγορές, Θεσσαλονίκη, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, Σελ. 43

- Ευρωπαϊκά Κείμενα, 1985, Ενισχύσεις και Δάνεια της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, Αθήνα, Σελ. 27-32, 58-76

- Κισάρας Λάμπρος Ι, 2001, Οι Πρώτες Εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Αθήνα, Εκδόσεις Π. Ν. Σακκουλάς.

- Κούσουλας Χρήστος Λ., 2001, Το Δίκαιον του Κτηματολογίου, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Π. Ν. Σακκουλά, Σελ. 37, 96

- Κωνσταντίνου Γεώργιος Κ. , 2006, Υποθηκοφυλακεία-Εθνικό Κτηματολόγιο, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν.Σακκουλάς. Σελ. 86-89

- Μαζή Παναγιώτη Κ., 1993, Εμπράγματα Εξασφάλιση Τραπεζών και Ανωνύμων Εταιρειών, Αθήνα- Κομοτηνή, Εκδόσεις Σακκουλά, Σελ. 54

- Ματθαίου Παναγιώτης Ι., 2000, Το Εθνικό Κτηματολόγιο, Αθήνα-Κομοτηνή, Εκδόσεις Σακκουλά, Σελ. 163, 165

- Μόσχος Δ.-Φραγγέτης Δ., 1997, Το Παρόν και το Μέλλον των Ελληνικών Τραπεζών, Αθήνα, Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, Σελ. 10-26.

- Μπαχαρόπουλος Ελ.Π., 1990, Αγορά Χρήματος, Αθήνα, Εκδόσεις Παρατηρητής, Σελ. 14, 15.

- Μπεχράκης Θ., 1999, Πολυδιάστατη Ανάλυση Δεδομένων, Αθήνα, Εκδόσεις νέα Σύνορα.

- Παπαδημητρίου Γ., 1988, Στατιστική, τόμοι I & II, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Παρατηρητής.

- Παπαδόπουλος Δημήτριος Λ., 1993, Εισαγωγή στους Χρηματοδοτικούς οργανισμούς Τίτλους και Αγορές, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Παρατηρητής, Σελ. 16, 278-279.

- Παπαδόπουλος Δημήτριος Λ., 1990, Θέματα Τραπεζικής Χρηματοδότησης, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Παρατηρητής.

- Παπαδόπουλος Δημήτριος, Οκτώβριος 1992, Οι Πηγές του Χρήματος, Αθήνα, Εκδόσεις Επιτυχία, Σελ. 102-113.

- Πετράκης Παναγιώτης, 1985, Η Τραπεζική Χρηματοδότηση του Δημοσίου και του Ιδιωτικού τομέα στην Ελλάδα(1844-1869), Αθήνα, Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τράπεζας, Σελ. 69-75, 82, 94.

- Σπύρου Δ. Ψυχομάνη, 1999, Τραπεζικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα δ' έκδοση, Σελ. 69-74.

- Στεριώτη Πέτρου Κίμωνα, 1992, Χρήμα και Διεθνές Τραπεζικό Σύστημα, Αθήνα, Εκδόσεις Σμπίλιας, Σελ. 111-119

- Τραγάκης Γεώργιος Εμμ., 1990, Η Θεσμική Θεμελίωση της κοινής Τραπεζικής Αγοράς, Αθήνα, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σακκουλά, Σελ. 48

- Τσούμας Βασίλης Δικηγόρος, 2006, Δάνειο και Χρησιδάνειο, Θεσσαλονίκη, Νομική Βιβλιοθήκη, Σελ. 19, 25, 36

ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

- Ο Στατιστικός, 1972, Αθήνα, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Άρθρο Στατιστικές Μελέτες 1821-1971.

INTERNET

- www.oek.gr
- www.ttbank.gr
- www.tpd.org.gr
- www.credit.gr
- www.relational.gr
- www.nbg.gr
- www.portal.kathimerini.gr
- www.eiuu.gr
- www.mani.org.gr
- www.symenox.gr
- www.uci.gr
- www.ellinika.gr
- www.efpolis.gr
- www.mesitis.gr
- www.el.wikipedia.org.gr
- www.spitia.gr

- www.alpha.gr

- www.atebank.gr

- www.bankofcyprus.gr

INTRANET

- Intranet της Εθνικής Τράπεζας.

- Intranet της Alpha Bank.

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ																						
	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ													ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	
	FIL	HLI	OIK	TG	ME	EIS	EP	DAN	EGD	XRAP	YPSD	PXAR	KPR	APOP	YPOΤ	EPI	TRAP	LOGD	ASF	NOM	SYMV	DIK
No1	1	6	2	1	1	3	2	1	2	2	7	1	2	2	3	2	1	1	1	1	3	2
No2	2	5	2	1	1	3	2	1	2	2	7	1	2	2	3	2	1	1	1	1	3	2
No3	1	5	2	1	2	3	3	1	2	3	5	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	3
No4	1	4	2	1	1	2	2	1	2	3	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2
No5	2	4	1	1	3	3	2	1	2	5	5	1	1	2	1	1	1	1	1	1	3	2
No6	2	3	1	1	3	2	2	1	2	3	6	1	1	2	1	1	6	1	2	1	3	2
No7	2	2	1	1	2	2	2	1	2	3	6	1	1	2	1	1	4	1	1	1	2	3
No8	2	3	1	1	2	2	2	1	2	3	6	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2
No9	2	6	2	1	1	2	5	1	2	2	4	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3	3
No10	1	3	2	1	1	4	1	1	2	2	7	1	2	2	1	2	1	1	1	1	3	2
.....																						
No152	2	4	2	1	3	3	2	1	2	3	7	3	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2
No153	2	4	2	1	2	2	2	1	2	2	1	1	2	2	1	2	4	1	1	1	3	4
No154	1	5	2	1	1	4	3	1	1	2	6	2	2	2	1	2	4	1	1	1	2	3
No155	1	3	2	1	1	3	4	1	1	5	7	4	1	1	1	1	7	1	1	1	2	2
No156	1	6	2	1	1	5	2	1	2	2	2	2	1	1	1	1	4	1	2	1	3	3
No157	1	6	2	1	1	2	1	1	1	5	6	2	1	1	1	1	2	2	1	1	3	4
No158	2	2	2	1	2	2	2	1	2	4	5	4	1	1	3	1	3	1	1	1	3	2
No159	1	4	2	1	2	2	3	1	2	1	2	2	1	1	1	1	7	2	1	1	1	4
No160	1	5	2	3	1	2	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	7	1	2	1	3	4

Πίνακας 2: Πρωτογενής πίνακας δεδομένων.