

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ**  
**ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ**

**ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΜΑΝΩΛΙΔΗΣ ΧΡΥΣΟΒΑΛΑΝΤΗΣ 184/03**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΧΑΤΖΗΣ Α.**

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2008

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία χρόνια, παρατηρήθηκαν πολύ σημαντικές μεταβολές στη διεθνή τραπεζική αγορά. Σαφέστατα το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα ακολούθησε την διεθνή τάση, με αποτέλεσμα την πλήρη απελευθέρωση του και την εγκαθίδρυση ενός απόλυτα ανταγωνιστικού καθεστώτος. Ο ρόλος των ιδιωτικών τραπεζών έχει ενισχυθεί σημαντικά, ενώ από την άλλη ο κρατικός έλεγχος έχει περιοριστεί.

Στα πλαίσια του ανταγωνισμού και της αύξησης των κερδών των τραπεζών, παρατηρείται τα τελευταία χρόνια μια στροφή αυτών στον τομέα της λιανικής τραπεζικής, καθώς σύμφωνα με τα αποτελέσματα χρήσης των τελευταίων ετών όλων των τραπεζών, πολύ μεγάλο ποσοστό της αύξησης της κερδοφορίας τους, οφείλεται σε αυτή. Στα προϊόντα της λιανικής τραπεζικής ανήκουν και τα στεγαστικά δάνεια που είναι και το θέμα της παρούσας εργασίας. Η χορήγηση στεγαστικών δανείων εντάσσεται στις δραστηριότητες λιανικής τραπεζικής (retail banking) και αποτελεί τομέα στρατηγικού ενδιαφέροντος.

Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα μπορεί να χαρακτηριστεί κάλλιστα... παραδοσιακή πρακτική, γι' αυτό άλλωστε και τα στοιχεία σε ευρωπαϊκό επίπεδο δείχνουν ότι **είμαστε πρώτοι σε ποσοστά ιδιοκατοίκησης.**

Η τάση, μάλιστα, τα τελευταία χρόνια έχει γίνει πολύ πιο έντονη, καθώς αφενός η αγορά κατοικίας **έχει αποκτήσει τα χαρακτηριστικά επένδυσης**, αφετέρου η επέκταση της στεγαστικής πίστης είναι ραγδαία.

Τα στεγαστικά δάνεια πλέον είναι το κύριο "εργαλείο" κάθε υποψήφιου αγοραστή, ο οποίος μπορεί να επιλέξει μέσα από ένα πακέτο τραπεζικών προσφορών την πλέον συμφέρουσα (αλλά και εξατομικευμένη) λύση.

"Λίρα εκατό" αποδεικνύεται για τις τράπεζες το κομμάτι της στεγαστικής πίστης στη χώρα μας. Κι αυτό γιατί παρά **τη συνολική κάμψη** που σημειώνει ο ρυθμός αύξησης του ιδιωτικού δανεισμού στην Ελλάδα, η απόκτηση σπιτιού φαίνεται ότι ήταν και εξακολουθεί να είναι ο διακαής πόθος του μέσου Έλληνα, ο οποίος συνεχίζει να καταφεύγει με μεγάλη ευκολία στο γκισέ προκειμένου να κάνει το όνειρό του πραγματικότητα.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>Ο</sup>

## 1.1Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ

### 1.1.1 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα - Ιστορική αναδρομή

#### 19<sup>ος</sup> αιώνας

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

Με την παύση των εργασιών της «Χρηματιστικής Τράπεζας», γεννήθηκε η ανάγκη να συσταθεί μια νέα τράπεζα, σε αντικατάσταση αυτής, με άλλες όμως προοπτικές. Η νέα τράπεζα θα απέβλεπε στην αποκατάσταση της αγροτικής και αστικής ιδιοκτησίας των πολιτών που είχε υποστεί φθορά κατά τη διάρκεια του απελευθερωτικού αγώνα. Κατόπιν πολλών μελετών και προτάσεων για την ίδρυση μιας τράπεζας που θα είχε σκοπό την εξυπηρέτηση των πιστωτικών αναγκών, την άσκηση κτηματικής πίστης και την εξυπηρέτηση όλων των κλάδων της οικονομίας, ιδρύθηκε το 1841 η «Εθνική Τράπεζα», από τον Γεώργιο Σταύρο<sup>1</sup> σε συνεργασία, πέρα από την Βασιλεία και την Αντιβασιλεία, με τον Ι.Γ. Ευνάρδο και τον Α. Regny<sup>2</sup>. Λειτουργήσε ως εμπορική τράπεζα και μέχρι την ίδρυση της «Τράπεζας της Ελλάδος», το 1928, είχε το εκδοτικό προνόμιο. Η «Εθνική Τράπεζα» είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί «εμπραγμάτων ασφαλεία πίστεως» και την προεξόφληση

<sup>1</sup> Σύμβουλος του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

<sup>2</sup> Γάλλος ανώτατος κρατικός λειτουργός, ο οποίος είχε αναλάβει την οργάνωση των δημόσιων οικονομικών της χώρας με το αξίωμα του Γενικού Οικονομικού Επόπτη.

εμπορικών γραμματίων. Σύντομα, γεννήθηκε η ανάγκη δραστηριοποίησής της στο σύνολο της οικονομικής ζωής. Αυτό έγινε κατόπιν κυβερνητικής έγκρισης και η «Εθνική Τράπεζα», κατέστη σχεδόν ο μόνος φορέας πίστης στην Ελλάδα μέχρι και την περίοδο 1924-1930<sup>3</sup>. Μετονομάστηκε σε «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος» και αποτέλεσε τον κύριο μοχλό ανάπτυξης της οικονομίας.

Σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο της «Εθνικής Τράπεζας», υπήρχαν κανόνες που όριζαν ως ανώτατο ποσό χορήγησης δανείου το ΥΖ του υπό εκτίμηση και επί υποθήκη ακινήτου και έθεταν ως ανώτατο επιτόκιο, σύμφωνα με την περί «επιτοκίου των επί υποθήκη δανείων διάταξη», το 10%. Διατάξεις του ιδρυτικού νόμου, προέβλεπαν τον τρόπο χορήγησης και εξυπηρέτησης των δανείων, καθώς και τον τρόπο εκτίμησης των επί υποθήκη ακινήτων. Ταυτόχρονα, θεσπίστηκε και ο νόμος «περί της ασφάλειας του της υποθήκης δικαιώματος ως προς τα δάνεια της Εθνικής Τραπέζης». Αυτό συνέβη, τόσο για την διασφάλιση της Τράπεζας, όσο και για την διασφάλιση των δικαιωμάτων κυριότητας των επί υποθήκη ακινήτων. Ο ιδρυτικός νόμος τροποποιήθηκε το 1841 (19/08/1841)<sup>4</sup>. Επιμηκύνθηκε κατά 25 χρόνια το εκδοτικό δικαίωμα, ισχυροποιώντας την και καθιστώντας την προνομιούχο εκδοτικό ίδρυμα της χώρας. Έγινε επίσης ανακατανομή του χρηματικού κεφαλαίου στις εργασίες της, κατανέμοντας τα 2/3 στην κτηματική πίστη και το 1/3 στις λοιπές εμπορικές εργασίες.

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

Η «Εθνική Τράπεζα», λόγω της κυβερνητικής αστάθειας και άλλων κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων, αντιμετώπιζε προβλήματα στη λειτουργία της. Στον τομέα της κτηματικής πίστης άρχισε να αντιμετωπίζει προβλήματα λόγω των καθυστερήσεων στην αποπληρωμή των δανείων. Ως ρυθμιστής της κατάστασης αυτής, συντέλεσε η θέσπιση μιας σειράς νομοθετημάτων που παρείχαν τη δυνατότητα απόκτησης νέων κεφαλαίων μέσω της έκδοσης κτηματικών ομολογιών, καθώς και τη μείωση των επιτοκίων σε 7%-8%. Η «Εθνική Τράπεζα» κατάφερε, αντιμετωπίζοντας

<sup>3</sup> Στα Επτάνησα, ήδη από το 1840, λειτουργούσε η Ιονική Τράπεζα με έδρα το Λονδίνο, αλλά δεν προκύπτει από την ιστορική έρευνα πιθανή άσκηση κτηματικής πίστης από αυτή.

<sup>4</sup> Πηγή: Αρχεία Βιβλιοθήκης της Βουλής - Εφημερίδα της Κυβέρνησης αριθ. 16 της 23/08/1841.

όλα τα προβλήματα, να λειτουργήσει ικανοποιητικά ως κτηματική, προεξοφλητική και εκδοτική τράπεζα ως το 1863.(θάνατος Ι.Γ. Ευνάρδου). Ακολούθησε μια περίοδος κατά την οποία η «Εθνική Τράπεζα» αντιμετώπισε δυσκολίες στη λειτουργία της, λόγω των συγκρούσεών της με το κράτος, το οποίο εξακολουθούσε να βρίσκεται σε μία δύσκολη πολιτικοοικονομικά κατάσταση. Προστέθηκαν και άλλοι κλάδοι στις δραστηριότητές της, όπως για παράδειγμα η ναυτιλία, καθώς επίσης δημιουργήθηκε και η ανάγκη να πάψει να είναι η «Εθνική Τράπεζα» ο μοναδικός φορέας της κτηματικής πίστης. Το κύριο αίτιο γι' αυτό ήταν η ανεπάρκεια κεφαλαίων. Παρόλο που έγινε προσπάθεια γι' αυτό και κατετέθησαν προτάσεις, δεν τελεσφόρησε και η «Εθνική Τράπεζα» εξακολούθησε να είναι ο μοναδικός φορέας κτηματικής πίστης. Ακολούθησαν πολύ δύσκολες καταστάσεις για το κράτος, το οποίο έφτασε στην πτώχευση το 1893, με την «Εθνική Τράπεζα» πάντα στο πλευρό του να στηρίζει και να βοηθάει, με αποτέλεσμα να υπάρχει κρίση στον τομέα της κτηματικής πίστης. Σημαντική ήταν η μείωση της τάξης του 60% της χορήγησης δανείων, αφού το 1885 σημειώθηκαν χορηγήσεις ύψους 61,2 εκ. δρχ. ενώ αντίστοιχα το 1895 μόλις 37,3 εκ. δρχ. Σαφέστατα, ακολούθησαν προσπάθειες αναζωπύρωσης των εργασιών του κλάδου της κτηματικής πίστης, μέσω συμβάσεων μεταξύ του κράτους και της Τράπεζας, που προέβλεπαν την διεύρυνση του ορίου των μακροπρόθεσμων καταθέσεων, οι οποίες, θα αύξαναν τα κεφάλαια μέσω των οποίων θα γινόταν οι χρηματοδοτήσεις στον κλάδο της κτηματικής πίστης.

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

## 20<sup>ος</sup> αιώνας

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

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

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

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

λειτουργία της, την κτηματική πίστη. Αυτές οι λειτουργίες αποσχίστηκαν από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Συντάχθηκε νέο νομοσχέδιο περί κτηματικών τραπεζών, λαμβάνοντας υπόψη τα ισχύοντα σε Γαλλία και Γερμανία, καθώς και τα παλαιότερα νομοσχέδια. Ο νέος νόμος που ψηφίστηκε, είναι ο νόμος 3221/28.08/1924 «νόμος περί κτηματικών Τραπεζών», ο οποίος μετά από αλλεπάλληλες τροποποιήσεις, κωδικοποιήθηκε τελικά το 1931 σε ενιαίο κείμενο Ο νόμος 2413/05.07.1920 καταργήθηκε.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό (3221), μπορεί να ασκεί την κτηματική πίστη κάθε ημεδαπή ανώνυμος τραπεζική εταιρία, εφόσον το μετοχικό κεφάλαιο αυτής είναι μεγαλύτερο των 50εκ. δρχ. και εφόσον της παρέχεται έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο. Έτσι, παρεσχέθη στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, μέσω της διαβιβαστικής διατάξεως του άρθρου 34, η έγκριση ίδρυσης της ειδικής κτηματικής τράπεζας. Έτσι, ιδρύεται με απόφαση του μετοχικού συμβουλίου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, η ίδρυση της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος παύει να ασκεί την κτηματική πίστη το 1927.

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

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

Ακολούθησε ο πόλεμος το 1939. Περιορίστηκαν οι εγκρίσεις και οι χορηγήσεις δανείων, αλλά συνεχίστηκαν οι χρηματοδοτήσεις κοινωφελών έργων. Όλες οι χορηγήσεις γινόταν σε λίρες Αγγλίας. Με την εμπλοκή της Ελλάδας στον πόλεμο το 1940, τα επί υποθήκη δάνεια περιορίστηκαν στο ελάχιστο. Τα επιτόκια

κυμάνθηκαν στο 8% και αυξήθηκαν οι καθυστερήσεις. Επήλθε η ολοκληρωτική καταστροφή της χώρας.

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

Στη μεταπολεμική Ελλάδα η στεγαστική πίστη είχε περιθωριακό χαρακτήρα. Επικρατούσε η άποψη ότι η κατασκευή κατοικιών αποτελεί αντιπαραγωγική δραστηριότητα και παρεμποδίζει τις υπόλοιπες επενδύσεις. Η άποψη αυτή επεκράτησε την περίοδο 1945-1955 που χαρακτηρίζεται από στενότητα κεφαλαίων. Γενικότερα, η πιστοδότηση κατοικίας ήταν απόλυτα ελεγχόμενη και πρακτικά απαγορευμένη, παρά την άμβλυνση της χρηματικής στενότητας της επάρκειας κεφαλαίων στο τραπεζικό σύστημα.

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

Μέχρι το 1967 μπορεί να υποστηριχθεί ότι ο μηχανισμός κατασκευής στέγης κινήθηκε ανεξάρτητα από το πιστωτικό σύστημα. Από το 1967 και μετά αρχίζει να διεκδικεί η τραπεζική χρηματοδότηση, σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση του κλάδου κατασκευής κατοικιών. Ο έλεγχος της στεγαστικής πίστης χαλαρώνει για πρώτη φορά, στα πλαίσια της επεκτατικής πιστωτικής πολιτικής που εφαρμόζεται την περίοδο 1967-1972. Αυξήθηκε σημαντικά η χρηματοδότηση της κατοικίας την περίοδο αυτή, σε σημείο που ξεπέρασε τη χρηματοδότηση οποιασδήποτε άλλης



δραστηριότητας. Ο ρυθμός αύξησης της χρηματοδότησης ήταν της τάξης του 22% κατά μέσο όρο. Το ύψος της χρηματοδότησης της κατασκευής κατοικίας, κινήθηκε σε επίπεδα άνω του 20% του συνόλου των ακαθάριστων επενδύσεων. Γενικότερα λοιπόν παρατηρήθηκε έντονη αύξηση της τραπεζικής χρηματοδότησης του κλάδου κατασκευής κατοικίας.

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

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

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

αύξησης των επιτοκίων καταθέσεων. Παράλληλα ο ρυθμός αύξησης του πληθωρισμού υπήρξε μεγαλύτερος από το ρυθμό αύξησης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να υποστηριχτεί ότι την περίοδο αυτή παρατηρείται αύξηση των πραγματικών επιτοκίων της στεγαστικής πιστοδότησης, τουλάχιστον για τις περισσότερες κατηγορίες δανείων.

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

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

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

## **21<sup>ος</sup> αιώνας**

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

- Την αναρρίχηση των στεγαστικών δανείων στην πρώτη θέση της χρηματοδότησης των διαφόρων οικονομικών κλάδων και δραστηριο-τήτων από την προτελευταία, στην οποία βρισκόταν 10 χρόνια πριν.
- Τη διαμόρφωση, για πρώτη φορά στην ιστορία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, πραγματικών επιτοκίων χορηγήσεων προς ιδιώτες ελαφρώς θετικών ή ακόμη και αρνητικών σε ορισμένες περιπτώσεις.
- Την παροχή πολλών νέων προϊόντων στεγαστικής πίστης, που στο σύνολό τους δημιούργησαν ουσιαστικά μια νέα αγορά.

Το 1995 η στεγαστική πίστη βρισκόταν στην προτελευταία θέση όσον αφορά το ύψος χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων, ελάχιστα πιο πάνω από την τελευταία στην κατάταξη γεωργία. Το ύψος της χρηματοδότησης προς την ακίνητη περιουσία ανερχόταν μόλις στο 44% της πρώτης σε μέγεθος χρηματοδότησης μεταποίησης. Σήμερα η στεγαστική πίστη είναι κατά 2,4 φορές μεγαλύτερη από τη χρηματοδότηση της μεταποίησης. Εξίσου, αν όχι πιο εντυπωσιακή εξέλιξη, αποτελεί η ραγδαία πτώση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων. Ενώ όμως το στοιχείο αυτό επισημαίνεται πολλές φορές για το σύνολο της χρηματοδότησης και αναφέρεται στα ονομαστικά επιτόκια, δεν εξειδικεύεται στον τομέα της στεγαστικής πίστης όσον αφορά τα πραγματικά επιτόκια. Όπως είναι γνωστό το πραγματικό οικονομικό βάρος ενός δανείου δεν συνίσταται στο ύψος του ονομαστικού επιτοκίου αλλά στη διαφορά του από τον πληθωρισμό, στο ύψος δηλαδή του πραγματικού επιτοκίου. Το μέσο πραγματικό, λοιπόν, επιτόκιο στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου ακόμα και το 1999 ήταν 10% (δέκα ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό) ενώ σήμερα είναι 0,18%. Σε μερικές μάλιστα περιπτώσεις, οι τράπεζες χορηγούν δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου για τους υψηλής φερεγγυότητας πελάτες τους, με μικρό περιθώριο πάνω από το επιτόκιο βάσης (συνήθως το επιτόκιο της Εκτ)<sup>5</sup>, με αποτέλεσμα το πραγματικό επιτόκιο να διαμορφώνεται σε αρνητικό επίπεδο.

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

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

---

<sup>5</sup> Είναι το λεγόμενο Παρεμβατικό Επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., σήμερα 2,25%.

- ☛ Παρά τη γρήγορη ανάπτυξη μέχρι σήμερα, τα στεγαστικά δάνεια βρίσκονται ακόμα στο 21 % του ΑΕΠ της χώρας, δηλαδή περίπου στο μισό ποσοστό σε σχέση με την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- ☛ Η παροχή δανείων για επενδυτικούς σκοπούς βρίσκεται ακόμη σε αρχικό στάδιο.
- ☛ Η δευτερογενής αγορά στεγαστικών δανείων μέσω της τιτλοποίησης που αποτελεί ένα σημαντικότερο τμήμα της χρηματοπιστωτικής αγοράς, σε άλλες χώρες περιορίζεται σε ορισμένες σποραδικές περιπτώσεις εκδόσεων και ιδιωτικών τοποθετήσεων στη χώρα μας.
- ☛ Η δημιουργία εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία βρίσκεται επίσης στην αρχή της ανάπτυξής της.

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

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

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

### **1.1.2 Ορισμός στεγαστικής πίστης**

Στεγαστική πίστη είναι η κάλυψη των αναγκών των ιδιωτών σε ευρώ ή σε ξένο νόμισμα για την αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση και επισκευή, συντήρηση ή βελτίωση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης είτε προορίζονται για ιδιόχρηση είτε για εκμετάλλευση, καθώς επίσης και για αγορά οικοπέδων που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη.

### **1.1.3 Αντικείμενο στεγαστικής πίστης**

Τα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες έχουν σκοπό να χρηματοδοτήσουν την αγορά, ανέγερση, επισκευή, αποπεράτωση, βελτίωση, συντήρηση κλπ. ιδιωτικής κατοικίας, κύριας ή εξοχικής και επαγγελματικής στέγης, είτε προορίζονται για ιδιόχρηση, είτε για εκμετάλλευση και αγορά οικοπέδων που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί το ακίνητο να βρίσκεται εντός σχεδίου ή να έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη άδεια οικοδομής από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Δυνατότητα δανεισμού έχουν και οι ελληνικές, διεθνείς και offshore εταιρίες, με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων που προορίζονται για κατοικίες ή επαγγελματική στέγη.<sup>6</sup>

### **1.1.4 Δικαιούχοι στεγαστικών δανείων**

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

---

<sup>6</sup> Εξαιρούνται οι κατασκευαστικές εταιρίες.

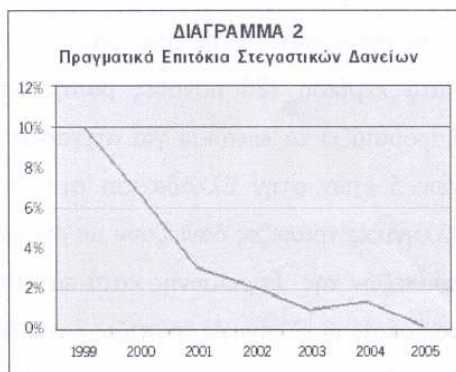
### **1.1.5 Προϋποθέσεις χορήγησης στεγαστικών δανείων**

- Επαρκή οικονομικά στοιχεία δανειολήπτη (ατομικό και οικογενειακό εισόδημα, μηνιαία επιβάρυνση, μέγιστο ποσό χρηματοδότησης σε σχέση με τα συνολικά εισοδήματα)
  - Πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα δανειολήπτη
  - Εμπράγματα 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.

### **1.1.6 Αίτια αύξησης στεγαστικών δανείων**

Η πτωτική τάση των επιτοκίων και η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος είχαν σαν αποτέλεσμα να αναθερμανθεί η χορήγηση στεγαστικών δανείων προς ιδιώτες στη χώρα μας. Προηγήθηκε μια περίοδος κατά την οποία τα δάνεια αυτά ήταν σχετικά δύσκολο να εξυπηρετηθούν από τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα, λόγω των επιτοκίων τους. Σήμερα έχει αναπτυχθεί μεταξύ των τραπεζών έντονος ανταγωνισμός στον τομέα της προσφοράς στεγαστικών δανείων προς ιδιώτες, δεδομένου ότι πρόκειται για μια εργασία που παρέχει ικανοποιητική εξασφάλιση και κερδοφορία από τις τοποθετήσεις των μακροπρόθεσμων κεφαλαίων τους.

Στα διαγράμματα που ακολουθούν βλέπουμε τις τάσεις τόσο των υπόλοιπων δανείων στεγαστική πίστη όσο και των επιτοκίων. Βλέπουμε μια συνεχώς αυξανόμενη τάση των υπολοίπων από το 1995 έως και σήμερα που αντικατοπτρίζει την αυξανόμενη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, η οποία δικαιολογείται από την ολοένα και πτωτική τάση των επιτοκίων κατά την περίοδο αυτή.



Με την είσοδο της Ελλάδας στην Ευρωζώνη<sup>7</sup> από 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2001, και την υιοθέτηση του κοινού νομίσματος, η νομισματική πολιτική που εφαρμόζεται στην Ελλάδα είναι αυτή που ασκείται από το Ευρωσύστημα<sup>8</sup>, το οποίο αποφασίζει για το βασικό επιτόκιο παρέμβασης. Το βασικό επιτόκιο παρέμβασης της Τράπεζας της Ελλάδος, έπρεπε να συγκλίνει προς το ενιαίο αυτό επιτόκιο μέχρι το τέλος του 2000.

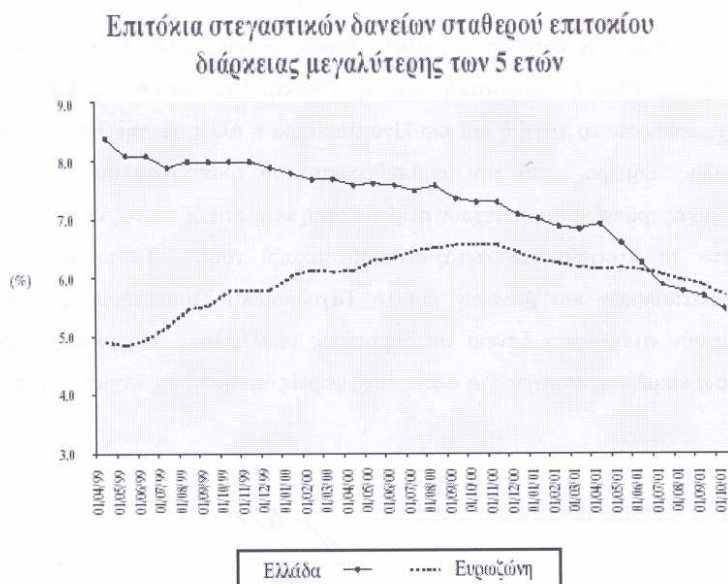
Τα επιτόκια χορηγήσεων, όπως και τα επιτόκια καταθέσεων, μειώθηκαν σημαντικά μέσα στο 2000 και στο 2001 και ακολούθησε η πτωτική τους τάση. Στις περισσότερες κατηγορίες χορηγήσεων, τα επιτόκια χορηγήσεων υποχώρησαν περισσότερο από τα επιτόκια καταθέσεων, μειώνοντας το περιθώριο μεταξύ των δυο. Στη μεταβολή αυτή των επιτοκίων χορηγήσεων, συνέβαλαν το σταθερό μακρο-οικονομικό περιβάλλον, η αύξηση του ανταγωνισμού στον τραπεζικό κλάδο και η αναδιάρθρωση του τραπεζικού τομέα στην οποία αυτός έχει οδηγήσει, τάσεις οι οποίες παρατηρούνται και σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ανταγωνισμός παρατηρείται τόσο μεταξύ των ελληνικών τραπεζών, όσο και μεταξύ των ελληνικών τραπεζών και αλλοδαπών που λειτουργούν στη χώρα μας. Ενδεικτικό της αύξησης του ανταγωνισμού στον τραπεζικό κλάδο είναι ότι τα επιτόκια των ελληνικών τραπεζών έχουν συγκλίνει μεταξύ τους στις περισσότερες κατηγορίες καταθέσεων και χορηγήσεων.

Παρόλο που η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα άρχισε να αναπτύσσεται σχετικά αργότερα από ότι στην Ευρωζώνη, οι ελληνικές τράπεζες δανείζουν σήμερα με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο με το οποίο δανείζουν οι τράπεζες στην Ευρωζώνη. Στις αρχές του 2000 οι ελληνικές τράπεζες δάνειζαν με επιτόκια

<sup>7</sup> Ως Ευρωζώνη νοείται το σύνολο των 12 κρατών (Αυστρία, Βέλγιο, Γαλλία, Γερμανία, Ελλάδα, Ιρλανδία, Ισπανία, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Ολλανδία, Πορτογαλία, Φινλανδία) τα οποία έχουν υιοθετήσει το ευρώ ως κοινό νόμισμα.

<sup>8</sup> Το Ευρωσύστημα αποτελείται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και τις εθνικές κεντρικές τράπεζες των κρατών - μελών της Ευρωζώνης.

που ήταν υψηλότερα, μετά την αφαίρεση της εισφοράς του νόμου 128<sup>9</sup>, εκείνων των ευρωπαϊκών τραπεζών κατά περίπου 180 μονάδες βάσης όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, που παρουσιάζει τα επιτόκια για στεγαστικά δάνεια σταθερού επιτοκίου με διάρκεια άνω των 5 ετών στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη. Τον Οκτώβριο του 2001 όμως, οι ελληνικές τράπεζες δανείζουν με επιτόκιο το οποίο είναι χαμηλότερο από εκείνο των τραπεζών της Ευρωζώνης κατά πάνω από 20 μονάδες βάσης<sup>10</sup>. Ο βασικός λόγος για τον οποίο οι ελληνικές τράπεζες δανείζουν με χαμηλότερα επιτόκια από ότι οι τράπεζες στην Ευρωζώνη είναι ο ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών για την κατάκτηση του μεριδίου σε μια αγορά, η οποία έχει αρχίσει να αναπτύσσεται τα τελευταία χρόνια. Στη στεγαστική πίστη οι τράπεζες έχουν τη δυνατότητα αυτή, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα, δεδομένου ότι τα στεγαστικά δάνεια καλύπτονται με σοβαρή εμπράγματη εξασφάλιση. Μάλιστα, το ύψος του δανείου ανέρχεται συνήθως στο 80% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και επομένως, κατά κανόνα, σε ακόμα χαμηλότερο ποσοστό της πραγματικής εμπορικής αξίας του ακινήτου. Στις περισσότερες χώρες της Ευρωζώνης ο λόγος δανείου προς αξία ακινήτου είναι πολύ υψηλότερος.



Πηγή: Στατιστικό Δείγιο Οικονομικής Συγκυρίας της Τράπεζας της Ελλάδος και Μηνιαίο Δείγιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

<sup>9</sup> Νόμος 128/1975 άρθρο 3, ΦΕΚ Α' 178 και Νόμος 2703/1999 άρθρο 18, ΦΕΚ. Α' 72.

<sup>10</sup> Είκοσι μονάδες βάσεις αποτελούν δύο δέκατα της μονάδας.



### 1.1.7 Ο Σκοπός του δανείου και η εμπράγματη εξασφάλιση του

Οι λόγοι για τους οποίους ένας πελάτης κάνει αίτηση για στεγαστικό δάνειο είναι οι εξής:

- Αγορά ακινήτου: αφορά στην αγορά ακινήτου η οικοπέδου
- Ανέγερση ακινήτου: αφορά στην εξ αρχής κατασκευή κτιρίου.
- Αποπεράτωση ακινήτου: αφορά στην ολοκλήρωση εργασιών σε ημιτελές κτίριο.
- Επέκταση ακινήτου: αφορά στην αύξηση του μεγέθους κτιρίου.
- Βελτίωση ακινήτου: αφορά στην μεταβολή που αυξάνει το χρόνο ωφέλιμης "ζωής" του κτιρίου.
- Επισκευή ακινήτου: αφορά στην αποκατάσταση βλάβης σε κτίριο με σκοπό την επαναφορά του στην αρχική κατάσταση.
- Συντήρηση ακινήτου: αφορά στην τεχνική επέμβαση με σκοπό τη διατήρηση του κτιρίου στην αρχική κατάσταση.

Στο σημείο αυτό θα ήταν σκόπιμο να διευκρινιστούν δύο έννοιες που χρησιμοποιούνται συχνά στην χορήγηση στεγαστικών δανείων και είναι το ακίνητο σκοπού και το ακίνητο εξασφάλισης. Ακίνητο σκοπού είναι το ακίνητο για το οποίο προορίζονται τα χρήματα του δανείου. Ακίνητο εξασφάλισης είναι το ακίνητο που θα προσημειωθεί από τη τράπεζα (προσημειωμένο).

Το ακίνητο σκοπού και το ακίνητο εξασφάλισης μπορεί να ταυτίζεται (να είναι το ίδιο δανειοδοτούμενο και προσημειωτέο) ή να είναι διαφορετικό. Επίσης, μπορεί να υπάρχει πάνω από ένα ακίνητο σκοπού. Π.χ. δάνειο για αγορά κατοικίας στο Πανόραμα και επισκευή κατοικίας στη Χαλκιδική. Τέλος, μπορεί να υπάρχουν περισσότερα από ένα ακίνητα προεξόφλησης.

Η προσημείωση εγγράφεται κατά κανόνα υποχρεωτικά για κάλυψη μεσομακροπρόθεσμων δανείων και αποτελεί την πιο συνηθισμένη μορφή εξασφάλισης της τράπεζας για τα στεγαστικά δάνεια. Σε περιπτώσεις που η τράπεζα κρίνει σκόπιμο εγγράφεται και για κάλυψη βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων, ανοικτών λογαριασμών και εγγυητικών επιστολών. Το ακίνητο που θα προσημειωθεί αποτελεί την εξασφάλιση της τράπεζας σε περίπτωση αδυναμίας της αποπληρωμής του δανείου. Για το λόγο αυτό εξετάζεται επισταμένως η εμπορευσιμότητά του, η

τεχνική και νομική αρτιότητα του, η αξία του (εμπορική<sup>11</sup> και αντικειμενική<sup>12</sup>) και η σχέση της με το ποσό του δανείου (Loan to Value). Ο δείκτης Loan to Value (LTV) εκφράζει τη σχέση του ποσού του δανείου με την αξία του ακινήτου που θα προσημειωθεί. Επιπλέον καθορίζει το ανώτατο ποσό δανείου που μπορεί να πάρει ο πελάτης με βάση την αξία του ακινήτου που προσημειώνει. Η τράπεζα έχει τη δυνατότητα να χρηματοδοτήσει έως και 100% της εμπορικής ή αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Βέβαια όσο μεγαλύτερο το ποσοστό LTV τόσο μεγαλύτερο το ρίσκο της τράπεζας.

Η προσημείωση υποθήκης δίνει στην τράπεζα το δικαίωμα της προτίμησης για εγγραφή υποθήκης. Θα μπορούσε να χαρακτηριστεί σαν υποθήκη υπό αίρεση. Γράφεται με απόφαση του Πρωτοδικείου ύστερα από αίτηση της τράπεζας και με τη συναίνεση του πελάτη. Η εξάλειψη της προσημείωσης γίνεται είτε με την συναίνεση την τράπεζας είτε με απόφαση του δικαστηρίου. Το ενυπόθηκο ακίνητο πρέπει να ασφαλίζεται με δικαιούχο την τράπεζα.

Για να ρευστοποιήσει η τράπεζα την απαίτηση της που καλύπτεται με προσημείωση πρέπει να γίνει απαιτητή η οφειλή, να κάνει αγωγή κατά του πελάτη και να εκδοθεί δικαστική απόφαση. Να απαιτήσει η απόφαση τελεσιδικία και να τραπεί στη συνέχεια η προσημείωση σε υποθήκη. Στη συνέχεια μπορεί να κινηθεί η διαδικασία του πλειστηριασμού. Μια ουσιαστική διαφορά με την υποθήκη είναι ότι στην περίπτωση του πλειστηριασμού στον οποίο αναγγέλλεται, η τράπεζα αν έχει υποθήκη εισπράττει τα δικαιούμενα ποσά αμέσως, ενώ αν έχει προσημείωση το ποσό καταθέτει συνήθως ο συμβολαιογράφος στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων και η τράπεζα το εισπράττει άτοκα αργότερα.

Ωστόσο, δεν υπονοούν όλα τα ακίνητα να γίνουν αποδεκτά για εξασφάλιση και κατά συνέπεια να προσημειωθούν από την τράπεζα. Διακρίνονται δύο προσεγγίσεις κατά τις οποίες ένα ακίνητο λαμβάνει την έγκριση: η τεχνική και η νομική προσέγγιση.

---

<sup>11</sup> Το δάνειο δίνεται με βάση την εμπορική αξία όταν ο πελάτης ζητάει μεγάλο ποσό σε σχέση με την αξία του ακινήτου εξασφάλισης. Η εμπορική αξία εκτιμάται από τον μηχανικό της τράπεζας που θα κάνει αυτοψία στο ακίνητο εξασφάλισης.

<sup>12</sup> Το δάνειο δίνεται με βάση την αντικειμενική αξία όταν ο πελάτης ζητάει μικρό ποσό σε σχέση με την αξία του ακινήτου εξασφάλισης, όταν επιθυμεί εκταμίευση σε 15 περίπου μέρες και με λιγότερα έξοδα και δικαιολογητικά.

Κατά τη τεχνική προσέγγιση η τράπεζα μπορεί να προσημειώσει για στεγαστικό δάνειο:

- ☆ Κατοικία
- ☆ Οικόπεδο (άρτιο και οικοδομήσιμο)
- ☆ Επαγγελματική στέγη (γραφείο ή εμπορικό κατάστημα).

Η τράπεζα δεν προσημειώνει:

- ☆ Συνεργεία, βιομηχανικά κτίρια, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και γενικά ακίνητα καθαρά επαγγελματικής χρήσης
- ☆ Αποθήκες και υπόγεια
- ☆ Παλαιά μη συντηρημένα ακίνητα
- ☆ Ακίνητα που στεγάζουν κοινωφελή ιδρύματα.

Σύμφωνα με τη νομική προσέγγιση η τράπεζα δύναται να προσημειώσει το ακίνητο όταν:

- ☆ Οι ιδιοκτήτες του είναι φυσικά πρόσωπα
- ☆ Όλοι οι ιδιοκτήτες του ακινήτου συμμετέχουν στο δάνειο
- ☆ Οι τίτλοι του ακινήτου είναι σε νομική τάξη (δηλαδή βάρη, διεκδικήσεις, αγωγές, κατασχέσεις κ. τ .λ.)

Ακατάλληλο για εξασφάλιση είναι το ακίνητο όταν:

- ☆ Δεν συμμετέχουν στο δάνειο όλοι οι ιδιοκτήτες του
- ☆ Το ακίνητο προέρχεται από έκτακτη χρησικτησία
- ☆ Το ακίνητο έχει βάρη από φυσικό πρόσωπο
- ☆ Οι τίτλοι του ακινήτου δεν είναι σε νομική τάξη.

### 1.1.8 Είδη εξασφαλίσεων

Πέρα από τις ενοχικές εξασφαλίσεις, όπως είναι η υπογραφή των εγγυητών, οι εμπράγματα εξασφαλίσεις που λαμβάνονται στα στεγαστικά δάνεια είναι οι ακόλουθες:

- Υποθήκη (αρθ.1257 Αστικού κώδικα) Πρόκειται για τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, για την εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή, προνομιακά.
- Προσημείωση υποθήκης (αρθ.1277 Αστικού κώδικα) Το δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης, η οποία θεωρείται εγγεγραμμένη από την ημέρα της προσημείωσης με την τελεσίδικη επιδίκαση της τροπής της σε υποθήκη.

Όσο αφορά στην Υποθήκη και στην Προσημείωση Υποθήκης σημειώνεται ότι υπάρχει διαφοροποίηση ανάμεσα στην τάξη/σειρά υποθήκης και τη σειρά ενυπόθηκου δανειστή. Η τάξη (σειρά) υποθήκης/προσημείωσης καθορίζεται από την ημέρα εγγραφής της, ενώ η σειρά ενυπόθηκου/προσημειούχου δανειστή καθορίζεται από την προτεραιότητα του στην εγγραφή των βαρών επί ακινήτου.

- Ενέχυρο (αρθ.1209 Αστικού κώδικα) Η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί κινητών αξιών, για την εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή, προνομιακά.

Η πλειονότητα συνήθως των προϊόντων της τράπεζας εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης επί ακινήτου.

Έννοιες:

- Υποθήκη ονομάζεται το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο, ως προς το δανειστή, ακίνητο, που μπορεί να εκποιηθεί για την εξασφάλιση απαίτησης, με την προνομιακή ικανοποίηση του δικαιούχου της απαίτησης από το ακίνητο. Δηλαδή, η έγγραφη μεταβίβαση δικαιώματος επί της ακίνητης περιουσίας, χωρίς όμως την κατοχή της, για την εξασφάλιση ενός δανείου. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος ιδιοκτησίας, που να δίνει δικαίωμα υποθήκης, εγγραφή του τίτλου στο βιβλίο μεταγραφών του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο και ύπαρξη της ασφαλιζόμενης απαίτησης.
- Προσημείωση είναι το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης, με την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης και της τροπής σε υποθήκη, μέσα σε ορισμένη προθεσμία. Εγγράφεται ύστερα από δικαστική απόφαση

και παρέχει μόνο το δικαίωμα της προτίμησης, για την απόκτηση υποθήκης. Για την εγγραφή προσημείωσης απαιτείται απλώς ένα ιδιωτικό συμφωνητικό.

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

#### **1.1.9 Όριο χρηματοδότησης-Διασφαλιστική αξία**

Το όριο χρηματοδότησης υπολογίζεται ως ποσοστό επί της αξίας αγοράς ή / και επί του κόστους των έργων ανέγερσης , αποπεράτωσης , επισκευής κ.λ.π του χρηματοδοτούμενου ακινήτου ( π.χ κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης )

**Όριο χρηματοδότησης= Δάνειο /αξία αγοράς ή και κόστος έργων χρηματοδοτούμενου ακινήτου**

Το όριο χρηματοδότησης για όλα τα προϊόντα δανείων της τράπεζας μπορεί να ανέρχεται στο 100% της αξίας ή /και του κόστους έργων του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.

**Εξαιρέσεις αποτελούν τα:**

- ☛ Δάνεια αποκατάστασης παραδοσιακών κτιρίων
- ☛ Δάνεια αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων
- ☛ Εγγυημένα δάνεια από το ελληνικό δημόσιο, για τα οποία το ύψος τους καθορίζεται από τους αρμόδιους φορείς.

Η διασφαλιστική αξία είναι η αξία που καλύπτει την τράπεζα για το υπό χορήγηση δάνειο.

Προκύπτει από την αγοραία αξία του προσφερόμενου για εξασφάλιση ακινήτου επί το ποσοστό εξασφάλισης, μειωμένη κατά τα τυχόντα προηγούμενα βάρη υπέρ τρίτων ή τις ενήμερες οφειλές προς την τράπεζα.

**$\Delta.A. = (\text{Αγοραία αξία} * \text{ποσοστό εξασφάλισης}) - \text{προηγούμενα βάρη ή /και ενήμερες οφειλές.}$**

Σε περίπτωση βάρους υπέρ της τράπεζας από ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό αφαιρείται το εγγεγραμμένο βάρος και όχι το υπόλοιπο του.

Η διασφαλιστική αξία, ανάλογα με την ύπαρξη ή μη προηγούμενων βαρών στο προσφερόμενο ακίνητο, καθορίζεται με ποσοστό εξασφάλισης:

- 70%: Εφόσον υφίστανται βάρη υπέρ τρίτων, αφαιρούμενων των εγγεγραμμένων βαρών.
- 75%: Εφόσον δεν υφίστανται βάρη (ακίνητο ελεύθερο βαρών).
- 75%-100%: Για επιλεγμένους πελάτες (άριστης πιστοληπτικής ικανότητας), με έγκριση της διεύθυνσης κτηματικής πίστης, αφαιρούμενων ανάλογα των τυχόν εγγεγραμμένων βαρών ή των υφιστάμενων ενήμερων οφειλών.

Αξίζει να αναφέρουμε ότι το ύψος του δανείου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τη διασφαλιστική αξία εκτός εάν προσφέρονται πρόσθετες ασφάλειες, όπως άλλο ακίνητο, κινητές αξίες κ.λ.π.

### 1.1.10 Η Διάρκεια και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων

Το στεγαστικό δάνειο είναι ένα προϊόν μεγάλης διάρκειας που δίνει τη δυνατότητα στη τράπεζα να αναπτύξει μακροχρόνια και δημιουργική σχέση με τον πελάτη της. Το στεγαστικό δάνειο:

- Καλύπτει όλες τις στεγαστικές ανάγκες του πελάτη καθώς και μια ευρύτατη γκάμα άλλων καταναλωτικών και οικονομικών αναγκών
- Είναι κατά κανόνα ενυπόθηκο δάνειο
- Χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα
- Είναι το πιο φθηνό δανειακό προϊόν με το χαμηλότερο επιτόκιο καθώς η εξασφάλιση που ζητείται για το δάνειο ελαχιστοποιεί το ρίσκο του δανεισμού
- Παράλληλα είναι από τα πιο κερδοφόρα προϊόντα της τράπεζας με ευρεία ζήτηση και έντονο ανταγωνισμό.

Οι ενδιαφερόμενοι για απόκτηση πρώτης κατοικίας μπορούν να επωφεληθούν από τις φορολογικές ελαφρύνσεις που προβλέπονται από τη φορολογική νομοθεσία ανάλογα με την οικονομική και την οικογενειακή τους κατάσταση. Επιδοτούμενα δάνεια<sup>13</sup> χορηγούνται προς: σεισμοπαθείς, πλημμυροπαθείς, πυροπαθείς, παλιννοστούντες ομογενείς, Έλληνες τσιγγάνους. Επιπλέον, υπάρχει η δυνατότητα επιδότησης επιτοκίου από το Ελληνικό Δημόσιο για την αγορά πρώτης κατοικίας που παρέχεται ανάλογα με την οικογενειακή και οικονομική κατάσταση των υποψηφίων.

Η διάρκεια του δανείου μπορεί να φτάνει έως και τα 40 χρόνια ανάλογα με τη τράπεζα. Ως όριο αποπληρωμής της τελευταίας δόσης θεωρείται συνήθως το 70<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας του δανειολήπτη. Ειδικά για τους δανειολήπτες που η ηλικία τους κατά τη λήψη του δανείου δεν υπερβαίνει τα 30 έτη υπάρχει η δυνατότητα η διάρκεια του δανείου να ανέλθει μέχρι τα 40έτη. Η περίοδος χάριτος μπορεί να φτάσει μέχρι τους δώδεκα μήνες. Οι δανειολήπτες έχουν τη δυνατότητα εφόσον το επιθυμούν και το ζητήσουν, να ξεκινήσουν την αποπληρωμή του δανείου τους έως και δώδεκα μήνες μετά τη πρώτη εκταμίευση των χρημάτων. Κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, οι τόκοι υπολογίζονται με το συμβατικό επιτόκιο χωρίς να ανατοκίζονται, ενώ υπάρχει η δυνατότητα κεφαλαιοποίησης τους ή όχι στη λήξη της περιόδου χάριτος, ανάλογα με τη συμφωνία που θα γίνει με τη τράπεζα.

---

<sup>13</sup> Η πηγή για τα στοιχεία είναι από την ενημέρωση της Αγροτικής Τράπεζας για τα στεγαστικά δάνεια.

Ο δανειολήπτης έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει πλήρως ή μερικώς το κεφάλαιο του δανείου. Η πρόωρη αποπληρωμή δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο γίνεται χωρίς καμία επιβάρυνση, αφού εξοφληθεί στο σύνολό της η τρέχουσα άληκτη δόση. Στη περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου με σταθερό επιτόκιο, προβλέπεται επιβάρυνση, η οποία ανέρχεται σε ποσό ίσο με τους τόκους 6 μηνών του προεξοφλημένου κεφαλαίου εφόσον δεν έχει παρέλθει το ήμισυ του χρόνου διάρκειας του δανείου. Επίσης, η επιβάρυνση μπορεί να είναι ίση με τους τόκους 3 μηνών του προεξοφλημένου κεφαλαίου όταν έχει παρέλθει το ήμισυ του χρόνου διάρκειας του δανείου. Το ποσό αυτό καταβάλλεται στην τράπεζα για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας και την αδράνεια του προεξοφλημένου κεφαλαίου μέχρι την επαναχορήγησή του.

Οι επιλογές των δανειοληπτών σχετικά με τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων είναι τρεις, ανάλογα με το ρίσκο που θέλουν να αναλάβουν: Τα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (υψηλό ρίσκο) συνδέονται με τη μεταβολή του παρεμβατικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις αναχρηματο-δότησης), προς την ίδια κατεύθυνση (αύξηση ή μείωση) αντίστοιχα και ως το διπλάσιου της μεταβολής αυτής. Τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο (χωρίς ρίσκο) παραμένουν αμετάβλητα για τη περίοδο που έχει συμφωνηθεί η ισχύς τους. Όταν λήξει η περίοδος σταθερού επιτοκίου ο δανειολήπτης μπορεί να επιλέξει επιτόκιο - κυμαινόμενο ή σταθερό(εκτός του σταθερού για το πρώτο έτος)- σύμφωνα με το ότι ισχύει τότε για τα δάνεια της κατηγορίας αυτής. Τέλος, τα προγράμματα ανωτάτου επιτοκίου (μεσαίο ρίσκο).

Για την καλύτερη επιλογή του είδους του επιτοκίου θα πρέπει να είναι γνωστό ότι: (α) Στα κυμαινόμενα, εφόσον τα επιτόκια αυξηθούν κατά τη διάρκεια του δανείου, το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μεγαλύτερο επιτόκιο. Όμως ο δανειολήπτης θα επωφελείται στην περίπτωση μείωσης των επιτοκίων όπου πλέον το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μικρότερο επιτόκιο.

(β) Στα σταθερά, εφόσον τα επιτόκια μειωθούν κάτω από το συμφωνηθέν σταθερό, ο δανειολήπτης θα συνεχίσει να εξοφλεί το δάνειο με το συμφωνηθέν επιτόκιο, για τη συγκεκριμένη περίοδο που ισχύει. Επωφελείται, όμως, εφόσον τα επιτόκια αυξηθούν πάνω από το σταθερό γιατί στην περίπτωση αυτή θα συνεχίσει να



εξοφλεί το δάνειο με το σταθερό επιτόκιο για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο που έχει συμφωνηθεί.

(γ) Τα δάνεια ανώτατου επιτοκίου είναι στην πραγματικότητα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου τα οποία εξασφαλίζουν μια «οροφή» στο κόστος δανεισμού. Αυτό σημαίνει ότι σε καμία περίπτωση το επιτόκιο δεν θα ξεπεράσει ένα προκαθορισμένο όριο. Με αυτόν τον τρόπο ο δανειολήπτης γνωρίζει εκ των προτέρων ποια είναι η μέγιστη μηνιαία δόση που θα κληθεί να καταβάλλει σε περίπτωση μεγάλης ανόδου των επιτοκίων του ευρώ. Από την άλλη, έχει το πλεονέκτημα ότι θα επωφεληθεί από τη στιγμή που πρόκειται για κυμαινόμενο επιτόκιο, όταν υπάρχει μείωση επιτοκίων.

### **Ύψος δανείων**

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

### **Διάρκεια**

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

### **Επιτόκιο δανεισμού**

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

**Σταθερό:** έχει την έννοια ότι ανεξάρτητα από την πορεία των επιτοκίων θα παραμένει το ίδιο, συνήθως για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, και στη

συνέχεια θα αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τα ισχύοντα τότε επιτόκια, προκειμένου να παραμείνει αμετάβλητο και πάλι για χρονικό διάστημα ίσο προς το αρχικό.

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

**Κυμαινόμενο:** προσφέρεται από όλες τις τράπεζες κι έχει την έννοια ότι θα μεταβάλλεται ακολουθώντας την πορεία των επιτοκίων, με ανάλογη ταυτόχρονα αναπροσαρμογή της δόσης.

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

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

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

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

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

Το επιτόκιο υπερημερίας, σε περίπτωση καθυστέρησης της εξόφλησης των δόσεων, καθορίζεται κατά τράπεζα, δεν μπορεί να υπερβαίνει όμως πάνω από 2,5 μονάδες, το επιτόκιο ενήμερης οφειλής, σύμφωνα με την ΠΔ/ΤΕ 2393/15.07.1996.

Η πρόωρη εξόφληση του δανείου είναι δυνατή, χωρίς καμία επιβάρυνση ύστερα από την απόφαση του Αρείου Πάγου 430/2005 η οποία έκρινε καταχρηστική την μέχρι τότε αποζημίωση που έπρεπε να καταβάλει ο δανειολήπτης, σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης. Πλέον η αποζημίωση της Τράπεζας σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης καταβάλλεται κατά περίπτωση. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την απόφαση του Α.Π. « η πρόωρη εξόφληση είναι δικαίωμα του δανειολήπτη το οποίο αυτός ασκεί, προκειμένου να αποδεσμευτεί από τη διαρκή του σχέση. Προϋπόθεση είναι να γίνει αυτό αζημίως για την τράπεζα. Η τράπεζα ζημιώνεται από την πρόωρη εξόφληση και δικαίως αξιώνει αποκατάσταση της ζημίας της, από το δανειολήπτη. Ωστόσο δεν λαμβάνει κάποιο αντίτιμο-αντιπαροχή από το δανειολήπτη, αφού η πρόωρη εξόφληση δεν αποτελεί παροχή της τράπεζας. Αποτελεί η πρόωρη εξόφληση άσκηση δικαιώματος του δανειολήπτη, ο οποίος υποχρεούται να εξισορροπήσει την προκαλούμενη ζημία. Η ζημία που θα αποκατασταθεί υπολογίζεται βάσει του κόστους χρήματος της τράπεζας, του περιθωρίου κέρδους της, του κέρδους από την επανατοποθέτηση του ποσού αλλά και κάθε κέρδους, που έχει η τράπεζα από την πρόωρη εξόφληση»<sup>14</sup>.

Όμως η ζημία και η εντεύθεν αποζημίωση, σύμφωνα με τα κριτήρια της καταχρηστικότητας, πρέπει να διατυπώνονται στους γενικούς όρους συμβάσεων με σαφήνεια και κατά τρόπο κατανοητό. «Η διαφάνεια και σαφήνεια πρέπει να υπάρχει τόσο ως προς την αιτία της παροχής, όσο και ως προς το περιεχόμενό της. Η διαφάνεια αφορά στη σαφή και κατανοητή διατύπωση, στην αρχή του ορισμένου ή αόριστου περιεχομένου και στην αρχή της προβλεψιμότητας της ύπαρξης των όρων. Με αυτή την έννοια πρέπει να προκύπτει από τους γενικούς όρους συμβάσεων ο

---

<sup>14</sup> Απόφαση Αρείου Πάγου 430/2005.

λόγος της υποχρέωσης του δανειολήπτη, το τελικό ύψος της επιβάρυνσής του, αλλά και τα κριτήρια από τα οποία προκύπτει και υπολογίζεται η επιβάρυνση αυτή».<sup>15</sup>

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

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

Αλλά και πέραν αυτού, στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου, ενώ ο δανειολήπτης αντιλαμβάνεται και αναμένει ότι ο τόκος που θα καλείται να καταβάλει «θα κυμαίνεται αυξητικά ή πτωτικά βάσει των συνθηκών της αγοράς», δεν συμβαίνει το ίδιο και με τον τρόπο υπολογισμού της αποζημίωσης της τράπεζας σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης, εφόσον αυτή υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση με σταθερό συντελεστή 2,5%. Έτσι είναι ενδεχόμενο, σε περίπτωση (περαιτέρω) μείωσης των επιτοκίων, το ποσό της αποζημίωσης, που ο δανειολήπτης θα κληθεί να καταβάλει, να είναι μεγαλύτερο από τον τόκο που θα κατέβαλε, αν η σύμβαση εξελισσόταν κανονικά.

Κατόπιν αυτών ο Α.Π. αποφάσισε ότι «ο κρινόμενος γενικός όρος σύμβασης με τη συγκεκριμένη διατύπωση προσβάλλει την αρχή της διαφάνειας, που διαπνέει το δίκαιο προστασίας του καταναλωτή και διαταράσσει ουσιωδώς την ισορροπία μεταξύ των συμβαλλομένων. Δεν διευκρινίζει στον καταναλωτή για ποιο λόγο καταβάλει τη συγκεκριμένη και σε αυτό το ύψος παροχή στην τράπεζα, τροποποιεί την παροχή του δανειολήπτη από κυμαινόμενο επιτόκιο σε σταθερό και ανατρέπει την προσδοκία του

---

<sup>15</sup> Απόφαση Αρείου Πάγου 430/2005.

πως θα εξισορροπήσει τις ζημίες της τράπεζας, χωρίς να έχει την υποχρέωση απόδοσης σε αυτήν ευκαιριακού κέρδους».<sup>16</sup>

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

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

Ο ΑΠ. στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν έλαβε υπόψη του ότι η σύμβαση δανείου δεν είναι στατική και ότι κατά τη διάρκειά της το ύψος του ποσού, που κάθε φορά οφείλεται διαφοροποιείται συνεχώς. Δεν έλαβε επίσης υπόψη του ότι εφόσον η ζημία της τράπεζας από την πρόωρη αποπληρωμή είναι κατά κύριο λόγο επιτακτική, αντίστοιχα επιτοκιακό χαρακτήρα πρέπει να έχει και ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης.. Συνεπώς, εφόσον το επιτόκιο εκφράζεται κατά τρόπο απόλυτα ορισμένο, με ποσοστό που εφαρμόζεται στο εκάστοτε υπόλοιπο οφειλόμενο κεφάλαιο, έτσι πρέπει να γίνει δεκτό και ότι ο προορισμός της αποζημίωσης με ποσοστό, το οποίο θα εφαρμοστεί στο κεφάλαιο που ο δανειολήπτης θα επιλέξει να εξοφλήσει πρόωρα, είναι επίσης απόλυτα ορισμένος. Άλλωστε ο δανειολήπτης πληροφορείται από την τράπεζα το εκάστοτε ύψος του υπολοίπου της οφειλής του, μέσω των αποσπασμάτων από τα βιβλία της τράπεζας, που τακτικά λαμβάνει, ώστε μπορεί σε κάθε χρονικό σημείο της διάρκειας του δανείου, να υπολογίσει το ύψος της αποζημίωσης, που θα κληθεί να καταβάλει σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής.

---

<sup>16</sup> Απόφαση Αρείου Πάγου 430/2005.

Κατ'ακολουθία των προαναφερθέντων και κατ' ανάλογη εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή της ΕΝΠΘ 178/19.07.2004<sup>17</sup> για τους παράγοντες διακύμανσης των κυμαινόμενων επιτοκίων, θα πρέπει επίσης να γίνει δεκτό ότι επαρκώς ορισμένος θα είναι ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης, αν αυτός γίνεται με παραπομπή σε δείκτες επιτοκιακού χαρακτήρα, όπως π.χ. το Παρεμβατικό επιτόκιο Κύριας Αναχρημα-τοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το Euribor ή ακόμη και οι αποδόσεις ευρέως γνωστών ομολόγων.

### **1.1.11 Φορείς άσκησης Κτηματικής Πίστης**

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

#### **Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων**

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ιδρύθηκε το 1919 με το Νόμο 1608 και είναι αυτόνομος χρηματοπιστωτικός οργανισμός (Ν.Π.Δ.Δ.) υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών, για την εξυπηρέτηση του Δημόσιου και Κοινωνικού συμφέροντος. Σκοπός της ιδρύσεώς του ήταν η αποκλειστική φύλαξη και διαχείριση κάθε είδους παρακαταθήκης. Σήμερα και παράλληλα με την εξέλιξη της λειτουργίας του Κράτους και της Εθνικής Οικονομίας το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων, πέρα από τη διαφύλαξη της Δημόσιας παρακατάθεσης, ανέπτυξε και άλλες δραστηριότητες, μια εκ των οποίων είναι η προώθηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας, με ανταγωνιστικά ή επιδοτούμενα επιτόκια για τους δημοσίους υπαλλήλους, τους υπάλληλους των Ν .Π.Δ.Δ. κλπ. καθώς και στους συνταξιούχους των παραπάνω κατηγοριών.

---

<sup>17</sup> Επιτροπή Νομισματικών και Πιστωτικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος.

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

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

### **Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο**

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

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

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο το 2004 σημείωσε αύξηση στη στεγαστική πίστη κατά ποσοστό 558,44%.

Στον πίνακα που ακολουθεί βλέπουμε τις χορηγήσεις σε εκατομμύρια δρχ. που πραγματοποιήθηκαν από τους παραπάνω φορείς, σε μία περίοδο από το 1985 έως το 1996. Διαπιστώνουμε ότι οι χορηγήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την ΕΚΤΕ αποτελούν ολοένα αυξανόμενο μεγάλο ποσοστό των χορηγήσεων όλων των άλλων φορέων με τη χρονιά του 1994 τα φτάνει περίπου στο 85,5% , γεγονός που αποδεικνύει ότι υπήρξε ο κυριότερος φορέας άσκησης κτηματικής πίστης στην Ελλάδα.

**Πίνακας 1**

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

Πηγές: 1. Απολογισμός ΕΚΤΕ, Διάφορα Έτη  
2. Τράπεζα Ελλάδος  
3. Δ/ση Εθνικών Λογαριασμών



## **Εμπορικές Τράπεζες**

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

Στον πίνακα που ακολουθεί μπορούμε να δούμε αναλυτικά τη θέση που κατέχουν οι μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες στο χώρο. Παρατηρούμε ότι η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος κρατάει το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς, με την Alpha Bank να ακολουθεί κερδίζοντας μεγάλο έδαφος με μια ποσοστιαία μεταβολή της τάξης του 38,9% στο μερίδιό της από το 1991 έως το 1995. Η Eurobank ακολουθεί έχοντας, θα λέγαμε, μια σταθερή πορεία, όπως και η Εμπορική και η Τράπεζα Πειραιώς που ακολουθούν. Ασφαλώς, είναι μικρά τα ποσοστά των λοιπών εμπορικών τραπεζών. Το δικό τους μερίδιο στην αγορά έχουν και τα ειδικά πιστωτικά ιδρύματα, που όμως είναι μειούμενο ως συνέπεια του ανταγωνισμού των τραπεζών, που προσφέρουν δάνεια με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους για τους δανειολήπτες.

### ΜΕΡΙΔΙΑ ΑΓΟΡΑΣ

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

ΑΠΕΖΑ	Δεκ-01	Ιουν-02	Δεκ-02	Ιουν-03	Σεπ-03	Δεκ-03	Μαρ-04	Ιουν-04	Σεπ-04	Δεκ-04	Μ
ΡΗΑ	9,5%	11,9%	14,2%	14,8%	14,6%	14,4%	14,3%	14,3%	14,2%	14,4%	
Γ EUROBANK	11,0%	10,9%	11,1%	11,1%	10,8%	11,6%	11,8%	12,1%	12,6%	12,6%	
ΙΡΟΡΙΚΙ BANK	9,4%	9,4%	9,5%	9,6%	9,6%	9,8%	9,9%	10,0%	10,0%	10,0%	
ΙΡΑΙΥΣ	5,3%	5,1%	5,6%	5,9%	5,9%	5,8%	5,7%	5,8%	6,0%	6,4%	
Ε	29,0%	27,3%	26,6%	25,9%	25,9%	25,8%	25,9%	26,0%	26,1%	26,0%	
ΝΟΛΟ 5 ΜΕΓΑΛΩΝ	64,2%	64,7%	66,9%	67,3%	66,7%	67,3%	67,7%	68,1%	69,0%	69,4%	
ΠΠΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ	15,4%	16,3%	15,5%	15,2%	16,1%	15,8%	15,6%	15,3%	15,1%	15,2%	
ΝΟΛΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΡΑΠ	79,6%	81,0%	82,4%	82,5%	82,8%	83,1%	83,3%	83,5%	84,1%	84,6%	
ΔΙΚΑ Π.Ι.	20,4%	19,0%	17,6%	17,5%	17,2%	16,9%	16,7%	16,5%	15,9%	15,4%	

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>Ο</sup>

### 2.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

#### 2.2.1 Τυπική διαδικασία χορήγησης Στεγαστικών δανείων

Μετά την υποβολή εγγράφου αιτήματος εκ μέρους του υποψηφίου δανειολήπτη, η τράπεζα εξετάζει τη φερεγγυότητά του και ιδιαίτερα αν είναι σε θέση με βάση το εισόδημα που δήλωσε στην εφορία να το εξοφλήσει.

Στη συνέχεια και εφόσον δοθεί η έγκριση, ο πελάτης συνάπτει συμβόλαιο αγοράς ακινήτου ή αναθέτει σε μηχανικό της προτίμησής του την κατασκευή, επισκευή κλπ. Στην περίπτωση αγοράς έτοιμης κατοικίας, κατά τη στιγμή σύναψης του σχετικού συμβολαίου, ο πελάτης καταβάλλει στον πωλητή τη δικιά του συμμετοχή σε μετρητά και αναφέρεται στο συμβόλαιο ότι το υπόλοιπο της οφειλής θα καταβληθεί σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα π.χ. σε 3 μήνες, μετά τη χορήγηση του στεγαστικού δανείου από την τράπεζα. Το συμβόλαιο αυτό προσκομίζεται στην τράπεζα προκειμένου να ελεγχθούν από μεν το νομικό της τμήμα οι τίτλοι κυριότητας του πωλητή, από δε τις τεχνικές της υπηρεσίες, η αξία του ακινήτου και στη συνέχεια, αφού καταρτιστεί η σύμβαση του δανείου, εγγράφεται το βάρος (υποθήκη ή προσημείωση) που θα εξασφαλίζει τη χορήγηση.

Μετά τη λήψη των σχετικών πιστοποιητικών από το υποθηκοφυλακείο της περιοχής του ακινήτου, εκδίδεται επιταγή κατά κανόνα υπέρ του πωλητή, βάσει της οποίας καταρτίζεται η εξοφλητική πράξη του αρχικού συμβολαίου.

Αν πρόκειται για αγορά οικοπέδου, ακολουθείται η ίδια διαδικασία αλλά επιπροσθέτως ο δανειολήπτης αναλαμβάνει την υποχρέωση εντός εύλογου χρονικού διαστήματος π.χ. 6 μηνών, να έχει εκδώσει οικοδομική άδεια και να έχει προχωρήσει στην ανέγερση κατοικίας.

Στην περίπτωση επισκευής ή επέκτασης κλπ η τράπεζα εγκρίνει ένα ποσοστό χρηματοδότησης της υπολογιζόμενης δαπάνης. Αμέσως μετά καταρτίζεται η σύμβαση δανείου και βάσει αυτής εγγράφεται το σχετικό βάρος. Στη συνέχεια και ανάλογα με την πρόοδο του έργου, η οποία πιστοποιείται από μηχανικό της τράπεζας,

καταβάλλονται τμηματικά ποσά του δανείου, μέχρι να εξαντληθεί το εγκεκριμένο ποσό χορήγησης.

Τα στεγαστικά δάνεια έχουν ως σκοπό την αγορά, ανέγερση, επέκταση, αποπεράτωση και επισκευή κατοικίας (κύριας, δευτερεύουσας, εξοχικής) καθώς και την αγορά οικοπέδου. Οι τράπεζες κατά την χορήγηση αυτών των δανείων θα πρέπει να ακολουθούν συγκεκριμένη διαδικασία. Πιο αναλυτικά τα βήματα αυτής είναι τα ακόλουθα:

Προσδιορισμός του διαθέσιμου εισοδήματος για την πληρωμή δόσεων. Έτσι θα πρέπει να γίνει και η επιλογή του ακινήτου που θα αγοραστεί. Δηλαδή ο υποψήφιος δανειολήπτης πρέπει να ξέρει πόσα χρήματα από τον μηνιαίο μισθό του μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την πληρωμή της δόσης. Για παράδειγμα, κάποιος με μηνιαίο μισθό 1.000 ευρώ δεν μπορεί να ζητήσει δάνειο του οποίου η μηνιαία δόση είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ. Η εμπειρία έχει δείξει ότι η δόση μπορεί να αντιστοιχεί το πολύ στο ένα τρίτο (περίπου 30%) του καθαρού μηνιαίου εισοδήματος. Με απλά λόγια, εάν το καθαρό μηνιαίο εισόδημα είναι 900 ευρώ, τότε ο δανειολήπτης θα πρέπει να επιλέξει στεγαστικό δάνειο με μηνιαία δόση που να μη ξεπερνά τα 300 ευρώ. Για παράδειγμα, αν το επιτόκιο είναι 5,65% και ζητά δάνειο ύψους 50.000 ευρώ περίπου, τότε η διάρκεια του δανείου θα είναι 30 έτη. Οι γνώστες της αγοράς θεωρούν ότι είναι καλύτερη η λήψη ενός δανείου με μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής, καθώς η επιβάρυνση του οικογενειακού προϋπολογισμού είναι μικρότερη και η εξυπηρέτηση του δανείου μπορεί να γίνεται κανονικά.

- Διασφάλιση από την τράπεζα ότι ο δανειολήπτης θα μπορέσει να αποπληρώσει το στεγαστικό δάνειο. Με άλλα λόγια, θα πρέπει να βρεθεί το ύψος της προσημείωσης για να «καλυφθεί» η τράπεζα για το συγκεκριμένο ποσό. Συνήθως οι τράπεζες δίνουν το 75% - 100% της εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου που προσημειώνεται ή ζητούν να προσημειωθεί αξία που φτάνει συχνά στο 120% του ποσού του δανείου. Έτσι αν απαιτείται δάνειο 30.000 ευρώ και η τράπεζα ζητά προσημείωση 120% του δανείου, τότε απαιτείται προσημείωση ακινήτου αξίας 36.000 ευρώ. Το σύνηθες είναι να προσημειώνεται το ακίνητο το οποίο αγοράζεται με τα χρήματα του δανείου, όμως υπάρχουν και άλλες εξασφαλίσεις, όπως είναι τα ενέχυρα μετοχών, ομολόγων ή τα δάνεια με ενέχυρο ρευστό κ. τ. λ.

- Προέγκριση από την τράπεζα, αφού γίνει η αίτηση και υποβληθούν τα πρώτα δικαιολογητικά. Σε αυτή τη φάση συνήθως οι τράπεζες ζητούν προσωπικά και οικονομικά στοιχεία (εκκαθαριστικό εφορίας, ενδεχομένως τίτλους άλλων περιουσιακών στοιχείων κ.τ.λ.). Επίσης ζητούνται στοιχεία για το ακίνητο το οποίο πρόκειται να αγοραστεί με δάνειο (π.χ. τοπογραφικό οικοπέδου, κατόψεις, οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, κανονισμός πολυκατοικίας, αν πρόκειται για διαμέρισμα).
- Εκτίμηση του ακινήτου που προορίζεται για προσημείωση από μηχανικό. Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου είναι σημαντική για την έγκριση του ύψους του δανείου. Μπορεί να προσημειωθεί το ίδιο ακίνητο που πρόκειται να αγοραστεί. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα να προσημειωθεί, εφόσον υπάρχει και καλύπτει την αξία που απαιτεί η τράπεζα, και κάποιο άλλο ακίνητο το οποίο μπορεί να έχει στην κυριότητά του ο δανειολήπτης. Στην περίπτωση που προσημειωθεί ένα ακίνητο που χτίζεται, τότε η εκταμίευση του δανείου γίνεται με την πρόοδο των εργασιών. Επιπλέον, σε αυτή τη περίπτωση θα πρέπει να γίνει εκτίμηση από την τράπεζα και για την αξία των εργασιών που απομένουν μέχρι την αποπεράτωση.
- Λήψη της οριστικής έγκρισης. Αν ο έλεγχος που προηγήθηκε αποδείξει ότι δεν καλύπτονται όλες οι απαιτήσεις της τράπεζας, τότε αυτή είτε θα ζητήσει επιπλέον εξασφαλίσεις είτε θα αλλάξει τους όρους δανειοδότησης (συνήθως εγκρίνεται μικρότερο ποσό). Η επιλογή βρίσκεται στα χέρια του πελάτη. Εάν, όμως, αλλάξει τράπεζα υπάρχει κίνδυνος να χάσει τα πρώτα έξοδα που έχουν γίνει για το δάνειο, όπως τα έξοδα του μηχανικού για την εκτίμηση του ακινήτου.
- Προσημείωση του ακινήτου, που δίνεται στην τράπεζα ως εξασφάλιση για την αποπληρωμή του δανείου. Η προσημείωση γίνεται στο δικαστήριο με την παρουσία του εκπροσώπου της τράπεζας και του ενδιαφερόμενου, ώστε να γίνει η εγγραφή της προσημείωσης του ακινήτου υπέρ της τράπεζας. Εννοείται ότι απαιτείται η παρουσία ή η εκπροσώπηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου που προσημειώνεται (μπορεί το ακίνητο να μην ανήκει στον δανειολήπτη ή να μην είναι αυτό για το οποίο προορίζεται το στεγαστικό δάνειο για αγορά).
- Υπογραφή σύμβασης δανείου.
- Υπογραφή συμβολαίων με τον πωλητή (εάν πρόκειται για αγορά κατοικίας). Σε αυτή τη φάση γίνεται έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου που αγοράζεται. Μερικοί κάνουν τους ελέγχους αυτούς αρκετά νωρίτερα. Επίσης, σχεδόν όλες οι

τράπεζες - με την ανάλογη επιβάρυνση - διευκολύνουν τους δανειολήπτες αναθέτοντας σε δικηγόρο της τράπεζας τον έλεγχο του «παρελθόντος» του σπιτιού που πρόκειται να προσημειωθεί και θα αγοραστεί.

- Έκδοση επιταγής με το ποσό του δανείου, ως αντίτιμο της αξίας για την αγοραπωλησία. Εάν ο δανειολήπτης χτίζει το σπίτι, τότε παίρνει το πρώτο μέρος (γίνεται η πρώτη εκταμίευση) του δανείου. Το υπόλοιπο συνήθως δίνεται με την πρόοδο των εργασιών.

#### Ποιο αναλυτικά:

#### ΒΗΜΑ 1<sup>ο</sup> :Αίτηση- Δικαιολογητικά

Το πρώτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων αφορά στη συμπλήρωση της αίτησης και τη συγκέντρωση των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Τα επιμέρους βήματα του σταδίου αυτού είναι τα ακόλουθα:

1. Ο προσδιορισμός της ανάγκης του υποψήφιου δανειολήπτη.
2. Η ενημέρωση του υποψήφιου δανειολήπτη για τα προϊόντα που μπορεί να κάνει χρήση καθώς και για την αναγκαιότητα χρήσης των παρερχόμενων ασφαλιστικών καλύψεων.
3. Η έκδοση της προσφοράς.
4. Η αρχική αξιολόγηση του αιτήματος.
5. Το άνοιγμα μερίδας του πελάτη.
6. Η παραλαβή των δικαιολογητικών και η δημιουργία του φακέλου.
7. Η δημιουργία της ``αίτησης`` και η υπογραφή της από τους ενεχόμενους στο δάνειο.
8. Η είσπραξη των προβλεπόμενων προμηθειών.
9. Η διαβίβαση της αίτησης στην Δ/ση κτηματικής πίστης.

Τα απαραίτητα έντυπα για το πρώτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων είναι:

- Η αίτηση στεγαστικού δανείου.
- Ο προϋπολογισμός προβλεπόμενων έργων, όπου απαιτείται.
- Ο φάκελος στεγαστικού δανείου από κεφάλαια της Τράπεζας.
- Ο υποφάκελος νομικού/ τεχνικού ελέγχου.

## ΒΗΜΑ 2<sup>ο</sup> : Έγκριση δανείου από τη διεύθυνση κτηματικής πίστη

Η έγκριση του δανείου από τη διεύθυνση κτηματικής πίστης αποτελεί το δεύτερο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων και περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

1. Την ενημέρωση του καταστήματος για:
  - ☆ Την έγκριση του αιτούμενου δανείου (έγκριση του αιτούμενου ποσού ή μικρότερου)
  - ☆ Την απόρριψη του αιτήματος δανεισμού.
2. Το άνοιγμα λογαριασμού δανείου.
3. Την ενημέρωση του ενδιαφερόμενου από το κατάστημα στην περίπτωση “έγκρισης” ή “απόρριψης”
  - ☆ Να σημειωθεί ότι οι εγκρίσεις ισχύουν για 6 μήνες.
  - ☆ Η έγκριση των εγγυημένων ελληνικού δημοσίου δανείων πραγματοποιείται στο κατάστημα.

Τα απαραίτητα έντυπα για το δεύτερο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων είναι:

- Το δελτίο έγκρισης δανείου.
- Την επιστολή απόρριψης αιτήματος δανεισμού.

## ΒΗΜΑ 3<sup>ο</sup> : Τεχνικός έλεγχος

Το τρίτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων αφορά στον τεχνικό έλεγχο.

Τα επιμέρους βήματα του σταδίου αυτού είναι τα ακόλουθα:

1. Η εντολή σε μηχανικό για διενέργεια ελέγχου και η σχετική ενημέρωση ηλεκτρονικά
2. Η διενέργεια αυτοψίας και η σύνταξη της “Έκθεσης Εκταμίευσης
3. Η συμπλήρωση του “Σημειώματος συμπληρωματικών δικαιολογητικών
4. Η επιστροφή του “Υποφακέλου” στο κατάστημα.
5. Μετά την εκταμίευση του δανείου το κατάστημα πρέπει να αποστέλλει αντίγραφα των τεχνικών εγγράφων στην Τεχνική Υπηρεσία.

Τα απαραίτητα έντυπα για αυτό το στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων είναι:

- Η εντολή διενέργειας αυτοψίας.
- Η εντολή διενέργειας αυτοψίας προόδου εργασιών.
- Η ανάλυση προσδιορισμού αξίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- Η ανάλυση προσδιορισμού αξίας αυτοτελούς ιδιοκτησίας.
- Η έκθεση εκτίμησης ακινήτου.
- Η πιστοποίηση προόδου εργασιών.
- Το φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτου.
- Το σημείωμα προσκόμισης συμπληρωματικών διακιολογητικών.

#### ΒΗΜΑ 4<sup>ο</sup> :Καθορισμός Ύψους Δανείου

Ο καθορισμός του ύψους δανείου αποτελεί το τέταρτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων και περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

1. Τον προσδιορισμό του ύψους δανείου δηλαδή:
  - ☛ Έγκριση του αιτούμενου ποσού ή περιορισμός του εγκριθέντος από τη Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης ποσού, λόγω μη επαρκούς διασφαλιστικής αξίας ή απόρριψη του αιτήματος, λόγω κωλύματος.
  - ☛ Το ύψος του δανείου πρέπει να είναι το μικρότερο ποσό από τα κατωτέρω:
    - ❖ Το οφειλόμενο τίμημα αγοράς ή/ και το κόστος των έργων.
    - ❖ Τη διασφαλιστική αξία.
    - ❖ Το εγκριθέν ποσό από τη Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης, όπου προβλέπεται.
    - ❖ Το αιτούμενο ποσό.
    - ❖ Την αντικειμενική αξία, όπου προβλέπεται
2. Την καταχώρηση ( στο IRIS , όσο αφορά την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ) των στοιχείων της τεχνικής έκθεσης
3. Την ενημέρωση του υποψήφιου δανειολήπτη (εγγραφή διαβεβαίωση υποψήφιου για το ύψος δανείου ), αν ζητηθεί.



### ΒΗΜΑ 5<sup>ο</sup> : Υπογραφή Δανειακής Σύμβασης

Το πέμπτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων αφορά στην υπογραφή της δανειακής σύμβασης.

Τα απαραίτητα έντυπα για το πέμπτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων είναι:

- Η αντίστοιχη δανειακή σύμβαση
- Η πάγια εντολή εξόφλησης δόσεων στεγαστικού δανείου
- Η αίτηση-εξουσιοδότηση ασφάλισης ζωής και μόνιμης ολικής ανικανότητας
- Βεβαίωση ασφάλιση

### ΒΗΜΑ 6<sup>ο</sup> : Νομική Επεξεργασία

Η νομική επεξεργασία αποτελεί το έκτο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων. Απαραίτητα έντυπα είναι:

1. Η εντολή νομικής επεξεργασίας αιτήματος δανεισμού.
2. Η βεβαίωση μεταγραφής συμβολαίου αγοράς ακινήτου, αν ζητηθεί
3. Το σημείωμα προσκόμισης συμπληρωματικών δικαιολογητικών
4. Ο λογαριασμός εξόδων συνεργαζόμενων δικηγόρων για δάνεια με προσημείωση.
5. Τα σχέδια περιγραφής διαμερίσματος

### ΒΗΜΑ 7<sup>ο</sup> : Έγκριση Εκταμίευσης Δανείου

Το έβδομο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων αφορά στην έγκριση της εκταμίευσης του δανείου.

Τα επιμέρους βήματα του σταδίου αυτού είναι τα ακόλουθα:

1. Η έγκριση της εκταμίευσης με βάση:
  - Την Έκθεση τεχνικού ελέγχου
  - Την Έκθεση νομικού ελέγχου
  - Τη νομότυπη εγγραφή των εμπράγματων βαρών ή ενεχυρίαση κινητών αξιών.
2. Η εκκαθάριση προμηθειών και εξόδων
3. Ο υπολογισμός αμοιβών δικηγόρων/ μηχανικών
4. Η ενημέρωση του δανειολήπτη για την εκταμίευση

Να σημειωθεί ότι υπάρχει η δυνατότητα αναστολής δανείου σε αγοραστή ακινήτου στην περίπτωση ύπαρξης οφειλής του πωλητή στο Ελληνικό δημόσιο, μέχρι την εξόφληση της.

Τα απαραίτητα έντυπα για το έβδομο στάδιο είναι:

- ✓ Το δελτίο έγκρισης δανείου.

#### ΒΗΜΑ 8<sup>ο</sup> : Εκταμίευση Δανείου

Η εκταμίευση του δανείου αποτελεί το τελευταίο στάδιο της τυπικής διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων. Τα απαραίτητα έντυπα για το έβδομο στάδιο είναι:

1. Η εντολή διενέργειας αυτοψίας προόδου εργασιών
2. Η απόδειξη είσπραξης δανείου με προσημείωση
3. Το δελτίο δανειολήπτη στεγαστικού δανείου.
4. Το πιστοποιητικό ασφάλισης

Η εκταμίευση του δανείου μπορεί να γίνει είτε εφάπαξ ,δηλαδή σε μια δόση είτε τμηματικά, δηλαδή σε 2-3 ή και περισσότερες δόσεις. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπάρχει επαρκής Διασφαλιστική αξία (Δ/Α). Η απόδοση του δανείου αποτελεί μέριμνα του καταστήματος. Το μη εκταμιευθέν ποσό παραμένει διαθέσιμο για 3 χρόνια.

Η **εφάπαξ εκταμίευση** γίνεται σε περίπτωση χρηματοδότησης:

- ✓ Αγοράς έτοιμου ακινήτου(αποπληρωμής τιμήματος)
- ✓ Έργων (επέκτασης, επισκευής κ.λ.π ) τελευταίου 12 μηνου.
- ✓ Έργων προϋπολογισμού μέχρι 100.000 €
- ✓ Αγοράς ακινήτου και χρηματοδότησης , ταυτόχρονα , βελτιώσεων/ επισκευών , βάσει υπεύθυνης δήλωσης για το ύψος της απαιτούμενης δαπάνης, χωρίς πιστοποίηση εκτέλεσης έργων.

Η **τμηματική εκταμίευση** γίνεται σε περίπτωση χρηματοδότησης:

- ✓ Αγοράς υπό κατασκευή ακινήτου
- ✓ Έργων ανέγερσης, επέκτασης, επισκευής κ.λ.π
- ✓ Πάνω από 100.000 €

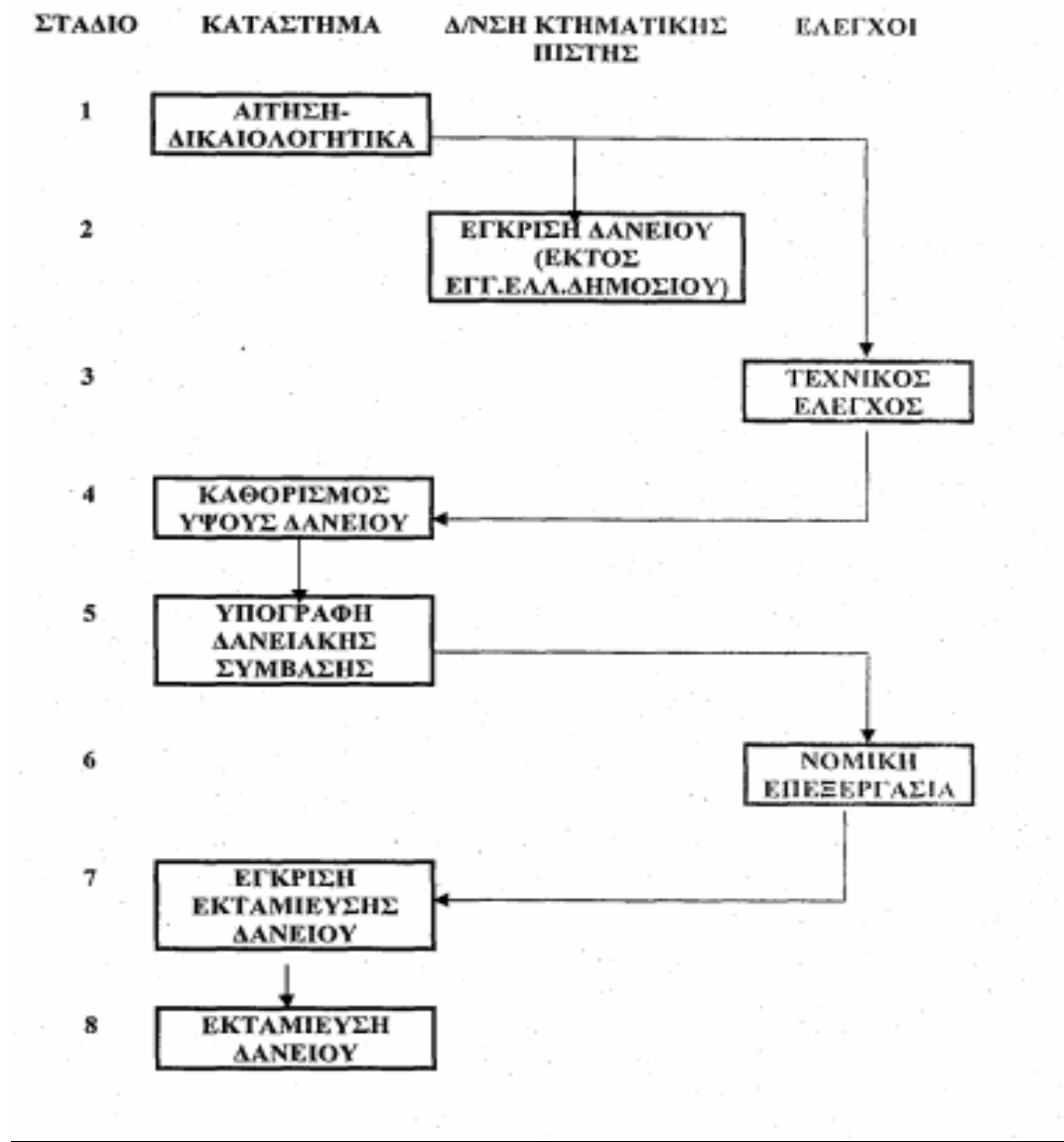
Στην περίπτωση **τμηματικής εκταμίευσης**:

1. Η πρώτη δόση ανέρχεται:
  - Σε 100.000 € τουλάχιστον, ως προκαταβολή για έργα που θα γίνουν ή
  - Σε 1000.000 €, ως προκαταβολή πλέον του ποσού των έργων που έχουν γίνει (μέσα στο τελευταίο 12 μήνο) και μέχρι το ύψος της υφιστάμενης διασφαλιστικής αξίας (Δ/Α). Η προκαταβολή 100.000 € καταβάλλεται σε κάθε στάδιο έργων.
2. Η δεύτερη ή άλλες επόμενες δόσεις ανέρχονται:
  - Στο ύψος των έργων που έχουν γίνει και μέχρι το ύψος της υφιστάμενης διασφαλιστικής αξίας (Δ/Α).
3. Η τελευταία δόση:
  - Αποδίδεται χωρίς να είναι απαραίτητο να έχει αποπερατωθεί το ακίνητο.

Επομένως , ο υπολογισμός του ποσού της δόσης γίνεται ως εξής:

$$\text{ΠΟΣΟ ΔΟΣΗΣ} = \text{ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ} + \text{ΕΚΤΕΛΕΣΘΕΝΤΑ ΕΡΓΑ} - \text{ΕΚΤΑΜΙΕΥΘΕΝΤΑ ΠΟΣΑ}$$

Διάγραμμα ροής τυπικής διαδικασίας



### 2.2.2 Εναλλακτική Διαδικασία Χορήγησης Δανείου

Σε ορισμένες περιπτώσεις η χορήγηση ενός στεγαστικού δανείου ακολουθεί διαφορετική διαδικασία από την τυπική. Η εναλλακτική διαδικασία χορήγησης μπορεί να εφαρμοστεί σε περίπτωση δανείων :

- ✓ Αγοράς έτοιμης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης
  - Ποσού μέχρι 300.000 € και μέχρι το 100% της αντικειμενικής αξίας τους.
  - Με α' προσημείωση επί του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.

Στην περίπτωση αυτή, το δάνειο δίνεται χωρίς τεχνικό έλεγχο, ενώ ο νομικός έλεγχος μπορεί να γίνει μετά την εκταμίευση.

Οι προϋποθέσεις και τα δικαιολογητικά που χρειάζονται στην περίπτωση αυτή είναι:

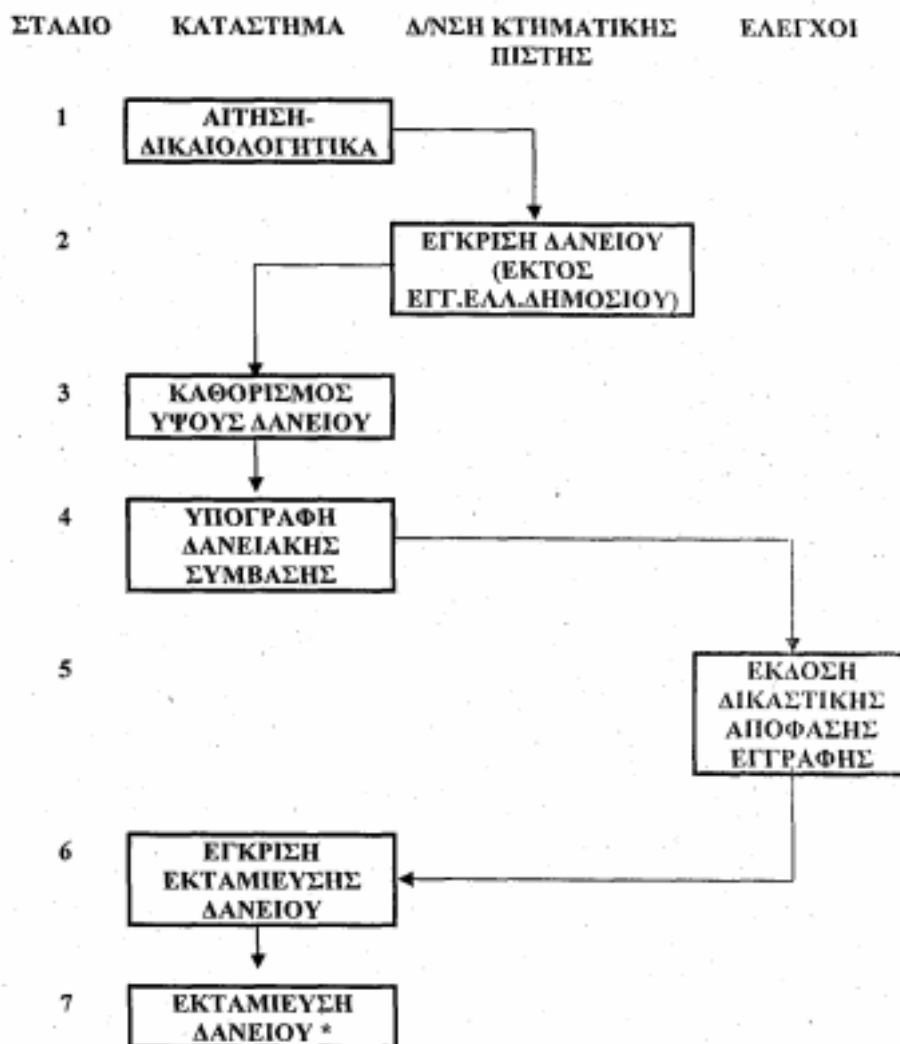
- ✓ Βεβαίωση από τον δικηγόρο του πελάτη για το "καλώς έχειν" των τίτλων.
- ✓ Δήλωση του πελάτη για την αποδοχή της διαδικασίας.
- ✓ Δυνατότητα εκταμίευσης βάσει της απόδειξης της κατάθεσης αίτησης εγγραφής βάρους στο υποθηκοφυλακείο / κτηματολόγιο.
- ✓ Προσκόμιση πιστοποιητικών εντός 10ημέρου από την ημερομηνία έκδοσης τους.
- ✓ Άμεση επικοινωνία με την κτηματική πίστη σε περίπτωση νομικού κωλύματος.

Η εν λόγω διαδικασία αφορά σε δάνεια:

1. Αγοράς έτοιμης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης ποσού μέχρι 300.000 € και μέχρι το 100% της αντικειμενικής αξίας τους (οφειλόμενο τίμημα) και με α' προσημείωση επί του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.
2. Επισκευές – βελτίωσης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης ποσού μέχρι 100.000 € και με α' ενυπόθηκο δανείστρια την αντίστοιχη τράπεζα που χορηγεί το δάνειο.

3. Αγοράς έτοιμης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης μέχρι το 100% του οφειλόμενου τιμήματος ή επισκευή – βελτίωση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης ποσού μέχρι 100.000 € και με ενεχυρίαση κινητών αξιών.

Διάγραμμα ροής εναλλακτικής διαδικασίας χορήγησης Δανείου



\* (Ο έλεγχος τίτλων μπορεί να ολοκληρωθεί και μετά την εκταμίευση)

### 2.2.3 Άμεση Εκταμίευση Στεγαστικών Δανείων

Η διαδικασία άμεσης εκταμίευσης στεγαστικών δανείων εφαρμόζεται στις περιπτώσεις χρηματοδότησης καλών πελατών για:

- Αγορά ακινήτου
- Αγορά ακινήτου και έργα βελτίωσης – επισκευής, ταυτόχρονα, με δάνεια από ίδια κεφάλαια επιδοτούμενα ή μη και παρέχεται η δυνατότητα άμεσης εκταμίευσης τους.

Οι απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να ισχύουν προκειμένου να είναι εφικτή η άμεση εκταμίευση του δανείου είναι οι παρακάτω:

- Η έγγραφη βεβαίωση δικηγόρου του πελάτη για το “ καλώς έχειν ” των τίτλων του ακινήτου.
- Η προσκόμιση πληρεξουσίου για την παροχή δυνατότητας στην τράπεζα να προβεί στην εγγραφή του βάρους.
- Η διενέργεια τεχνικού ελέγχου του ακινήτου, για τη διαπίστωση της διασφαλιστικής αξίας του
- Η έγκριση του περιφερειακού διευθυντή, μετά από εισήγηση του διευθυντή του καταστήματος.

Το ποσό του δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει την τρέχουσα διασφαλιστική αξία των εξασφαλίσεων. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη σημασία και προσοχή στα παρακάτω σημεία της διαδικασίας άμεσης εκταμίευσης:

- Με την προσκόμιση του πληρεξουσίου εισπράττονται τα έξοδα.
- Εφόσον το αργότερο εντός του επομένου 10ημέρου από της εκταμίευσης του δανείου, ο πελάτης αδιαφορήσει και δε συνεργαστεί για την έκδοση της απόφασης εγγραφής προσημείωσης, όλα τα σχετικά έξοδα θα τον βαρύνουν και θα χρεώνονται στο δάνειο.

- Εφόσον από τον τεχνικό έλεγχο των πιστοποιητικών ή από το νομικό έλεγχο διαπιστωθεί πρόβλημα, το κατάστημα επικοινωνεί άμεσα με την υποδιεύθυνση ειδικών θεμάτων της διεύθυνσης κτηματικής πίστης.

#### 2.2.4 Εναλλακτική Διαδικασία Εκταμίευσης Δανείου

Η εναλλακτική διαδικασία εκταμίευσης αφορά στην εκταμίευση ενός δανείου πριν την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς ακινήτου. Οι περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζεται είναι οι εξής:

- ✓ Δάνεια αγοράς ακινήτου
- ✓ Δάνεια μέχρι 200.000 € , ανά ακίνητο και ανά δάνειο
- ✓ Μη επιδοτούμενα δάνεια με τις προϋποθέσεις και τους όρους που ισχύουν.

Η εκταμίευση του δανείου επιδιώκεται να πραγματοποιείται την ημέρα αγοράς του ακινήτου, σε συνεννόηση με τον πελάτη ή και τον συμβολαιογράφο. Οι σκοποί δανειοδότησης δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με την βασική διαδικασία. Τα **βασικά βήματα** της εναλλακτικής διαδικασίας είναι τα ακόλουθα:

1. Διαβίβαση αίτησης στεγαστικού δανείου στη διεύθυνση κτηματικής πίστης για έγκριση.
2. Προσκόμιση από τον ενδιαφερόμενο πελάτη:
  - Προσχεδίου συμβολαίου αγοράς του ακινήτου
  - Βεβαίωσης δικηγόρου του πελάτη, για το “ καλώς έχειν ” των τίτλων κυριότητας.
  - Δικαιολογητικών για τη διενέργεια του τεχνικού ελέγχου
  - Πρόσφατου πιστοποιητικού “ μη πτωχεύσεως ” του πωλητή, εφόσον έχει ιδιότητα εμπόρου.
3. Εκτίμηση ακινήτου
4. Καθορισμός ύψους δανείου από το αντίστοιχο κατάστημα
5. Παραλαβή εξουσιοδότησης του πελάτη για:
  - Μεταφορά του εκταμιευθέντος ποσού σε λογαριασμό του πωλητή



- Δέσμευση ποσού αντίστοιχου 2 δόσεων, για την περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του δανείου.
6. Παραλαβή εξουσιοδότησης του πωλητή για:
    - Δέσμευση του εκταμιευθέντος ποσού που θα κατατεθεί στο λογαριασμό
    - Εξόφληση του δανείου, για την περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του, λόγω νομικού ή άλλου κωλύματος.
  7. Υπογραφή της δανειακής σύμβασης
  8. Εκταμίευση σε πίστωση του συνδεδεμένου καταθετικού λογαριασμού δανείου
  9. Μεταφορά του εκταμιευθέντος ποσού από το λογαριασμό του πελάτη στο λογαριασμό του πωλητή και δέσμευση του
  10. Δέσμευση ποσού αντίστοιχου των 2 δόσεων στο λογαριασμό του πελάτη.
  11. Νομικός έλεγχος και εγγραφή βαρών υπέρ της τράπεζας.
  12. Αποδέσμευση, μετά τον έλεγχο εγγραφής του βάρους υπέρ της τράπεζας, των ποσών:
    - Του δανείου που είχε κατατεθεί στο λογαριασμό του πωλητή.
    - Των 2 δόσεων από το λογαριασμό του δανειολήπτη, αφού διασφαλιστεί η ενημερότητα του δανείου.

### **2.2.5 Απαραίτητα δικαιολογητικά για στεγαστικά δάνεια**

Για όλες τις περιπτώσεις και όλους τους εμπλεκόμενους

- Αίτηση Στεγαστικού Εντύπου (Εντυπο Τράπεζας)
- Φωτοτυπία Αστυνομικής Ταυτότητας ( 2 όψεις )
- Φωτοτυπία τελευταίου Ε2, εφόσον δηλώνονται εισοδήματα από μισθώματα
- Φωτοτυπία τελευταίου Ε9
- Δανειακή σύμβαση με την άλλη τράπεζα ( όταν πρόκειται για μεταφορά δανείου )
- Έγκριση ΟΕΚ (όταν πρόκειται για δάνειο επιδοτούμενο από τον ΟΕΚ )
- Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ( όταν πρόκειται για δάνειο επιδοτούμενο από τον ΟΕΚ )

Για μισθωτούς κα συνταξιούχους

- Φωτοτυπία τριών τελευταίων εκκαθαριστικών Φόρου Εισοδήματος και τελευταία φορολογική δήλωση ( Ε1 ) εάν υπάρχει
- Φωτοτυπία Εκκαθαριστικών Φόρου Εισοδήματος τριών τελευταίων ετών, όταν το εισόδημα είναι άνω των 40.000 ευρώ.
- Φωτοτυπία τελευταίας Βεβαίωσης Αποδοχών

Για ελεύθερους επαγγελματίες και μετόχους Ο.Ε.-Ε.Ε.

- Φωτοτυπία τριών τελευταίων εκκαθαριστικών Φόρου Εισοδήματος και τελευταία φορολογική δήλωση ( Ε1 ) εάν υπάρχει
- Φωτοτυπία τριών τελευταίων Ε3 ( δεν απαιτείται για γιατρούς, δικηγόρους και λογιστές ).
- Φωτοτυπία Ε9 τριών τελευταίων ετών
- Επικυρωμένα αντίγραφα καταστατικού και τροποποιήσεων.
- Πιστοποιητικό του οικείου Πρωτοδικείου για τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει.
- Πληροφοριακό Δελτίο Επιχείρησης

### **Μέτοχοι ΕΠΕ**

- Φωτοτυπία 3 τελευταίων Εκκαθαριστικών Φόρου Εισοδήματος.
- Φωτοτυπία 3 τελευταίων Ισολογισμών Εταιρίας.
- Επικυρωμένα αντίγραφα καταστατικού και τροποποιητικών συμβολαίων.
- Πιστοποιητικό του οικείου Πρωτοδικείου για τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει.
- Πληροφοριακό Δελτίο Επιχείρησης

### **Μέτοχοι ΑΕ**

- Φωτοτυπία 3 τελευταίων Εκκαθαριστικών Φόρου Εισοδήματος.
- Φωτοτυπία 3 τελευταίων Ισολογισμών Εταιρίας.
- Επικυρωμένα αντίγραφα καταστατικού και τροποποιητικών συμβολαίων.
- Βεβαίωση της οικείας Νομαρχίας ή αρμόδιου Υπουργείου για τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει.
- Πρακτικό Γ.Σ. περί εκλογής Δ.Σ.
- Πρακτικό Δ.Σ. με το οποίο συγκροτείται σε σώμα και ανατίθενται αρμοδιότητες.
- Φ.Ε.Κ. ανακοίνωσης των μελών του Δ.Σ. ή αντίστοιχη επιστολή της οικείας Νομαρχίας ή Υπουργείου προς το Εθνικό Τυπογραφείο με το αντίστοιχο παραστατικό πληρωμής του Τ.Α.Π.Ε.Τ.
- Πληροφοριακό Δελτίο Επιχείρησης

## Τελική Έγκριση

- Τίτλος Κτήσεως ( φωτοτυπία επικυρωμένου )
- Οικοδομική Άδεια ( φωτοτυπία )
- Σχέδιο κάτοψης ( Φωτοτυπία από το θεωρημένο της Πολεοδομίας )
- Τοπογραφικό διάγραμμα ( φωτοτυπία από το θεωρημένο της Πολεοδομίας )
- Προϋπολογισμός Έργων ΜΟΝΟ για Επισκευή / Κατασκευή / Αποπεράτωση ( Έντυπο Τράπεζας )
- Κτηματογραφικό Απόσπασμα για δικαστική χρήση

## Ειδικές Περιπτώσεις

Εάν το ακίνητο είναι προ του 1955

- Βεβαίωση από την Πολεοδομία ή το Δήμο
- Σχέδια Ακινήτου από τον μηχανικό του πελάτη

Εάν το συμβόλαιο είναι από Αποδοχή Κληρονομιάς που έχει γίνει εντός 10ετίας

- Πιστοποιητικό Περί μη Δημοσίευσης άλλης Διαθήκης
- Πιστοποιητικό Περί μη Αμφισβήτησης Κληρονομικού Δικαιώματος
- Πιστοποιητικό Περί Εγγυτέρων Συγγενών ( από το Δήμο )

Εάν το ακίνητο εξασφάλισης διαφέρει από το ακίνητο του σκοπού

- Τίτλος κτήσεως του ακινήτου δανειοδότησης ( Φωτοτυπία επικυρωμένου )
- Οικοδομική άδεια του ακινήτου δανειοδότησης ( Φωτοτυπία )

## Στεγαστικά Δάνεια Α' Κατοικίας με Επιδότηση Ελληνικού Δημοσίου

- Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599 ότι οι δικαιούχοι, οι σύζυγοι και τα τέκνα ως άνω, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους ή υψηλής κυριότητας κ.τ.λ. σε άλλο ακίνητο.
- Συμβόλαιο αγοράς κατοικίας, από τον έλεγχο του οποίου θα προκύπτει αν υπάρχει απαλλαγή καταβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.), κατά την αγορά, από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., για περίπτωση αγοράς Α' κατοικίας.
- Βεβαίωση Δ.Ο.Υ. για εισοδήματα από οικοδομές με σχετική ανάλυση κατά ακίνητο και χρήση.
- Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.

- Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599 ότι πρόκειται για πρώτη κατοικία και ότι δεν έχει χορηγηθεί έως σήμερα επιδοτούμενο στεγαστικό δάνειο από τον ίδιο ή άλλο φορέα.
- Πιστοποιητικό σπουδών, για το άγαμο τέκνο ηλικίας έως 25 ετών που σπουδάζει.
- Βεβαίωση αναπηρίας, για το άγαμο ενήλικο τέκνο με αναπηρία άνω του 67%.
- Διαζευκτήριο και δικαστική απόφαση επιμέλειας ανήλικων τέκνων, σε περίπτωση διαζυγίου.
- Ληξιαρχική πράξη θανάτου, σε περίπτωση χηρείας.

### 2.2.6 Κίνδυνοι Στεγαστικών Δανείων-Κανόνες ασφαλείας

Η επένδυση στα ακίνητα θεωρείται η ασφαλέστερη στο πλαίσιο της ελληνικής οικονομίας. Για να περιοριστούν, ωστόσο, οι κίνδυνοι σε αυτού του είδους την επένδυση υπάρχουν συγκεκριμένοι κανόνες ασφαλείας τους οποίους είναι καλό να τηρούν οι δανειολήπτες:

1. Οι υποψήφιοι δανειολήπτες θα πρέπει πρώτα από όλα να εκτιμήσουν σωστά τις οικονομικές τους δυνάμεις. Πρόκειται για μία αρκετά σύνθετη άσκηση, εφόσον οι τράπεζες έχουν φτάσει να δίνουν στεγαστικά δάνεια και με ορίζοντα 40 ετών. Ο περιορισμός του οικονομικού ρίσκου περνάει μέσα από την επιλογή ενός πραγματικά χρήσιμου στεγαστικού δανείου που μπορεί να λύσει το πρόβλημα της οικογενειακής στέγης ή καλύπτεται, ως ένα βαθμό, από άλλο οικογενειακό ακίνητο, το οποίο δεν θεωρούμε εντελώς αναγκαίο.
2. Επιβάλλεται μία σωστή έρευνα της αγοράς για να βρεθεί το δάνειο που είναι καλύτερα προσαρμοσμένο στα οικογενειακά οικονομικά. Η τραπεζική αγορά προσφέρει εξαιρετικά ενδιαφέρουσες εναλλακτικές λύσεις και ο ανταγωνισμός λειτουργεί σε όφελος του καταναλωτή.
3. Ανεξάρτητα από τη λειτουργία του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών, οι υποψήφιοι δανειολήπτες πρέπει να αναλύσουν με προσοχή τους όρους του δανεισμού, γιατί η ποιότητα ενός δανείου δεν προσδιορίζεται μόνο από το επιτόκιο και το χρονικό όριο εξόφλησής του. Υπάρχουν πάντα τα έξοδα αξιολόγησης και έγκρισης του αιτήματος, τα έξοδα εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου, τα έξοδα ελέγχου του τίτλου ιδιοκτησίας από το δικηγόρο της τράπεζας, τα κόστη προσημείωσης και ασφάλισης του ακινήτου.
4. Μεγάλη σημασία έχει για το δανειολήπτη η επιλογή μεταξύ σταθερού ή κυμαινόμενου επιτοκίου. Στις συνθήκες που επικρατούν σήμερα το σταθερό επιτόκιο θεωρείται μία ασφαλής αλλά αρκετά ακριβή λύση, ενώ το κυμαινόμενο επιτόκιο είναι οικονομικότερο, μεγαλώνει όμως τον επενδυτικό κίνδυνο. Το κυμαινόμενο επιτόκιο είναι συνδεδεμένο με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το οποίο, σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις, έχει μπροστά του μία περίοδο σταδιακής και απροσδιόριστης ανόδου. Υπάρχει και η ενδιάμεση λύση του ανώτατου επιτοκίου.

Πρόκειται για δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου με «οροφή» στο κόστος δανεισμού. Αυτό σημαίνει ότι το επιτόκιο δεν θα ξεπεράσει ένα προκαθορισμένο όριο.

5.Ο μεγαλύτερος κίνδυνος για τον υποψήφιο δανειολήπτη δεν βρίσκεται από την πλευρά του τραπεζικού συστήματος αλλά στην επιλογή του σωστού ακινήτου. Η αγορά των ακινήτων διέρχεται φάση δυναμικής ανάπτυξης και επέκτασης, η οποία όμως έχει και χαρακτηριστικά κερδοσκοπικών αυξήσεων και ποιοτικής υποβάθμισης. Δεν φτάνει να είναι καλό το στεγαστικό δάνειο, πρέπει και το ακίνητο να πληροί τις προδιαγραφές που επιθυμούμε.

### **2.2.7 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα –Σήμερα.**

Με τα επιτόκια του ευρώ να βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, η λήψη στεγαστικού δανείου για την αγορά πρώτης, εξοχικής κατοικίας ή οικοπέδου αποτελεί σήμερα την ελκυστικότερη επενδυτική επιλογή. Είτε πρόκειται για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών είτε για καθαρά επενδυτικούς σκοπούς, η αγορά ακινήτου είναι σήμερα ευκολότερη καθώς οι τράπεζες χρηματοδοτούν απλόχερα την αγορά, σε σημείο που μπορούν να χορηγήσουν δάνειο ακόμη και για το συνολικό κόστος αγοράς. Όπως επισημαίνουν οι τραπεζίτες, οι πελάτες τους πρέπει να εκμεταλλεύονται τον αυξημένο ανταγωνισμό που υπάρχει μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και να επωφελούνται από τις ευκαιρίες που δημιουργούνται κάθε φορά από τις μειώσεις των επιτοκίων στην αγορά των στεγαστικών δανείων. Σήμερα πάντως, βρισκόμαστε σε μια περίοδο ιστορικά χαμηλών επιτοκίων, με τα επιτόκια στην Ελλάδα να είναι ιδιαίτερα ελκυστικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι από το 1991<sup>18</sup> τα κυμαινόμενα επιτόκια έχουν μειωθεί κατά μέσο όρο 60% και τα σταθερά τριών και πέντε ετών τουλάχιστον κατά 35%.

Λιγότερα από τα μισά στεγαστικά δάνεια που χορηγούν οι τράπεζες χρησιμοποιούνται για αγορά κατοικίας, ενώ τρία στα δέκα είναι επισκευαστικά, δηλαδή χρησιμοποιούνται για κάθε χρήση. Τα υπόλοιπα αφορούν αγορά οικοπέδου και ανέγερση κατοικίας. Τα ελληνικά νοικοκυριά δανείζονται σήμερα σημαντικά περισσότερα χρήματα απ' ό τι πριν από λίγα χρόνια για αγορά κατοικίας, εξέλιξη που συνδέεται με την ανοδική πορεία που έχουν ακολουθήσει οι τιμές των ακινήτων την ίδια περίοδο. Παράλληλα επιμηκύνουν το χρόνο αποπληρωμής του δανείου

---

<sup>18</sup> Η πηγή των στοιχείων είναι η εφημερίδα «Το Βήμα» 25/09/2005.

προκειμένου να μειώσουν τη μηνιαία επιβάρυνση του οικογενειακού προϋπολογισμού και προτιμούν να δανείζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που είναι συνδεδεμένα με κάποιο επιτόκιο αναφοράς.

Το 2004 το 48% των στεγαστικών δανείων που χορηγήθηκαν αφορούσε αγορά κατοικίας, το 28% επισκευαστικά δάνεια, το 19% δάνεια ανέγερσης κατοικίας και το 5% για αγορά οικοπέδου. Σε σχέση με το 2001 παρατηρείται αύξηση του ποσοστού των δανείων για αγορά κατοικίας σε βάρος των επισκευαστικών. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με την κατάργηση των περιορισμών στη καταναλωτική πίστη στα μέσα του 2003, που επέτρεψε τη χορήγηση προσωπικών δανείων ανεξαρτήτου ποσού. Πάντως τα επισκευαστικά εξακολουθούν να αποτελούν τη φθηνότερη μορφή χρηματοδότησης των ιδιωτών για την κάλυψη πάσης φύσεως αναγκών καθώς προσφέρουν υψηλή εξασφάλιση.

Επίσης, τα τελευταία χρόνια, το μέσο ύψος του ποσού που δανείζονται τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας παρουσιάζει σημαντική αύξηση. Την τριετία 2001-2004<sup>19</sup> έχει αυξηθεί κατά 62%, από 45.000 ευρώ σε 73.000 ευρώ. Την ίδια περίοδο οι τιμές των ακινήτων εμφανίζουν άνοδο της τάξεως του 30%. Το ίδιο χρονικό διάστημα διπλασιάστηκε το ποσοστό των στεγαστικών δανείων με διάρκεια αποπληρωμής πάνω από 15 χρόνια. Από 30% το 2001 έχει διαμορφωθεί σήμερα σε 60%. Αντίστοιχα το ποσοστό των δανείων με διάρκεια αποπληρωμής ως 15 χρόνια μειώθηκε από 70% σε 40%.

Παρόλο την αύξηση που παρουσιάζουν τα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα, οι Έλληνες τα πληρώνουν ακριβότερα από τους υπόλοιπους Ευρωπαίους. Αυτό οφείλεται κυρίως στη γραφειοκρατία και την αδυναμία των τραπεζών να μετρήσουν το κόστος των επισφαλειών. Πιο συγκεκριμένα, στην Ελλάδα απαιτείται μεγαλύτερο χρονικό διάστημα για την εκποίηση των ακινήτων στα οποία έχει εγγραφεί υποθήκη ως εξασφάλιση των δανείων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας, το μέσο επιτόκιο στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα είναι 4,21 % έναντι 3,43%<sup>20</sup> που κοστίζει στην υπόλοιπη Ευρώπη.

<sup>19</sup> Η πηγή των στοιχείων είναι η εφημερίδα «Το Βήμα» 25/09/2005.

<sup>20</sup> Πηγή είναι η Τράπεζα της Ελλάδος και πρόκειται για το μέσο σταθμικό επιτόκιο.

Τα δημοφιλέστερα πακέτα στεγαστικών δανείων που υπάρχουν στην Ελλάδα σήμερα καταγράφονται στους παρακάτω πίνακες<sup>21</sup> όπου εκτός από την ονομασία της τράπεζας φαίνεται η διάρκεια τους, το ανώτατο ποσοστό χρηματοδότησης και η ποινή πρόωρης εξόφλησής τους. Ανάλογα με το είδος του επιτοκίου σχηματίστηκαν οι παρακάτω τρεις πίνακες:

---

<sup>21</sup> Τα αποτελέσματα προέκυψαν με συγκεκριμένη μεθοδολογία και με βάση την επεξεργασία των δεδομένων που κοινοποίησαν οι τράπεζες ή συγκέντρωσαν οι συνεργαζόμενοι ερευνητές του [www.credit.gr](http://www.credit.gr).

**Κομινόμενο επιτόκιο**

Τράπεζα	Ανώτατο ποσοστό(%) χρηματοδότησης	Διάρκεια (έτη)	Τελικό επιτόκιο	Ποινή πρόωρης Εξόφλησης
HSBC	85% της εμπορικής αξίας	5-30	3,50 – 3,90 ανάλογα με το ποσό	Χωρίς επιβάρυνση
Εμπορικibank	100% της εμπορικής αξίας	Ως 40	3,80- 4,50 ανάλογα με το ποσό	Χωρίς επιβάρυνση
Alpha Bank	100% της εμπορικής αξίας	5-30	3,80 ή 4,25 ανάλογα με το ποσό	Χωρίς επιβάρυνση
Citibank	80% της εμπορικής αξίας	5-25	3,87	Χωρίς επιβάρυνση
EFG	100% της εμπορικής αξίας	2-40	Από 3,50	Το κόστος επανεπένδυσης
Πειραιώς	100% της εκτιμώμενης αξίας	3-30	5,20	Χωρίς επιβάρυνση
Αγροτική	100% της συμβολαιακής αξίας	Ως 40	5,25	Χωρίς επιβάρυνση
Εθνική	100% της εμπορικής αξίας	2-40	5,50	2,5% του αποπληρωτέου ποσού
NovaBank	100% της εμπορικής αξίας	Ως 40	3,50	Χωρίς επιβάρυνση



### Σταθερό επιτόκιο για ένα χρόνο

Τράπεζα	Ανώτατο ποσοστό(%) χρηματοδότησης	Διάρκεια (έτη)	Τελικό επιτόκιο	Ποινή πρόωρης Εξόφλησης
AlphaBank	100% της εμπορικής αξίας	5-30	3,50	Τόκοι 4 μηνών κάτω των 150.000 ευρώ
EFG	100% της εμπορικής αξίας	2-40	3,50	Το κόστος επανασύνδεσης
NovaBank	100% της εμπορικής αξίας	Ως 40	3,55	Τόκοι 3 ή 6 μηνών
Πειραιώς	100% της εμπορικής αξίας	3-30	3,50	Κόστος επανατοποθέτησης, εφόσον προκύπτει
Αγροτική	100% της συμβολαιακής αξίας	Ως 25	3,70	Τόκοι 3 ή 6 μηνών
Εθνική	100% της εμπορικής αξίας	5-40	3,60	2,5% του αποπληρωτέου ποσού
Citibank	80% της εμπορικής αξίας	5-25	2,90	Τόκοι 6 μηνών μόνο τα πρώτα 6 χρόνια του δανείου
Εμπορική	100% της εμπορικής αξίας	Ως 40	3,70	Το κόστος που προκύπτει για την τράπεζα
Κύπρου	100% της εμπορικής αξίας	5-25	3,20	Τόκοι 3 ή 6 μηνών
Αττικής	100% της συμβολαιακής αξίας	Ως 30	3,50	Το κόστος επανεπένδυσης

\* Τα στοιχεία αυτά ίσχυαν στις 03/10/2005

## Σταθερό επιτόκιο για 2 χρόνια

Τράπεζα	Ανώτατο ποσοστό(%) χρηματοδότησης	Διάρκεια (έτη)	Τελικό επιτόκιο	Ποινή πρόωρης Εξόφλησης
AspisBank	80% της εμπορικής αξίας	Ως 30	3,90	Τόκοι 6 μηνών κατά τη διάρκεια της σταθερής περιόδου και μετά χωρίς επιβάρυνση
EFG	100% της εμπορικής αξίας	3-40	4,70	Το κόστος επανασύνδεσης
NovaBank	100% της εμπορικής αξίας	5-40	4,00	Τόκοι 3 ή 6 μηνών
Πειραιώς	100% της εκτιμώμενης αξίας	5-30	4,70	Κόστος επανατοποθέτησης, εφόσον προκύπτει
Αγροτική	100% της συμβολαιακής αξίας	Ως 25	3,75	Τόκοι 3 ή 6 μηνών
Αττικής	100% της συμβολαιακής αξίας	Ως 30	4,85	Το κόστος επανασύνδεσης
Εγνατία	100% της εμπορικής αξίας	3-40	4,00	Τόκοι 3 ή 6 μηνών

\* Τα στοιχεία αυτά ίσχυαν στις 03/10/2005

Η ύπαρξη περίπου 4.750.000 κατοικιών για 3.350.000 νοικοκυριά παρασύρει αρκετούς να θεωρούν ότι δεν υπάρχει στεγαστικό πρόβλημα στην Ελλάδα. Η σε βάθος όμως έρευνα των διαθέσιμων στοιχείων, η οποία λαμβάνει υπόψη της τα

κοινωνικά, στεγαστικά, πολεοδομικά και δημογραφικά στοιχεία, διαφεύδει την ευημερία των αριθμών και οδηγεί στη διαπίστωση ότι ο πραγματικός πληθυσμός που χρειάζεται ιδιόκτητη κατοικία η οποία να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες διαβίωσης, είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των διαθέσιμων κατοικιών που ανταποκρίνονται σε αυτές τις προδιαγραφές. Η παραπάνω διαπίστωση βασίζεται στα ακόλουθα δεδομένα:

1. Υπάρχει σημαντικός αριθμός νοικοκυριών που κατέχουν περισσότερες από μία κατοικίες απο το σύνολο των διαθέσιμων επαρκών κατοικιών.
2. Η ελληνική οικογένεια αποτελείται κατά μέσο όρο από περισσότερα από τρία άτομα. Η ελληνική παράδοση όμως ευνοεί κατά κανόνα τη συστέγαση γονέων και παιδιών και έχει σαν συνέπεια τη διαμόρφωση υψηλού ποσοστού συγκατοίκησης. Ουσιαστικά όμως οι στεγαστικές ανάγκες των ατόμων της οικογένειας δικαιολογούν ανεξάρτητες και διαφορετικές κατοικίες.
3. Ο αυξανόμενος αριθμός των αλλοδαπών που κατοικούν στην Ελλάδα, λόγω της χαλάρωσης των εργατικών περιορισμών στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των πολιτικών αλλαγών στην Ανατολική Ευρώπη. Η μετανάστευση επίσης έχει μεταβληθεί πλέον σε παλινόστηση.
4. Η άνοδος του επιπέδου ποιότητας ζωής έχει αναθεωρήσει τις ανάγκες που καλούνται να καλύψουν οι σημερινές κατοικίες. Το 1980 ο μέσος όρος τετραγωνικών στα νεόδμητα διαμερίσματα ήταν 79 τ.μ., ενώ σήμερα ο αντίστοιχος μέσος όρος είναι 110 τ.μ.. Το συγκεκριμένο στοιχείο υποδηλώνει διαφορετικές ανάγκες από εκείνες τις οποίες μπορεί να ικανοποιήσει το μεγαλύτερο ποσοστό των διαθέσιμων κατοικιών που κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες του 60 και του 70.
5. Η γεωγραφική θέση σημαντικού ποσοστού των ιδιόκτητων κατοικιών δεν βρίσκεται εκεί όπου ο ιδιοκτήτης θα επιθυμούσε λόγω των επαγγελματικών του υποχρεώσεων, της κοινωνικής του θέσης, των εκπαιδευτικών αναγκών των παιδιών του, προβλημάτων υγείας κ.λ.π. Η ανάγκη για μεταστέγαση (relocation) αυξάνει το ποσοστό του πληθυσμού που χρειάζεται κατοικία, έστω και εαν ήδη κατέχει.

Η προσπάθεια οριοθέτησης του στεγαστικού προβλήματος δεν πρέπει να περιορισθεί μόνο στο ποσοστό των Ελλήνων που χρειάζονται κατοικία. Πρέπει να συμπεριλάβει και άλλες κατηγορίες που έχουν εξίσου σημαντικές ανάγκες, όπως:

1. Η μεγαλύτερη από την υπάρχουσα στέγη.
2. Η εξοχική κατοικία.
3. Η βελτίωση ή ανακαίνιση της υπάρχουσας κατοικίας, η σπουδαιότητα της οποίας γίνεται κατανοητή αν ληφθεί υπόψιν ότι το 60% περίπου των διαθέσιμων κατοικιών βρίσκεται σε πολυκατοικίες, οι οποίες στην πλειοψηφία τους κατασκευάστηκαν την περίοδο των δεκαετιών 60 και 70.
4. Η απόκτηση ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης.

Στεγαστικό πρόβλημα συνεπώς υπάρχει. Έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά από εκείνα των προγενέστερων δεκαετιών και είναι διαφορετικού μεγέθους. Για το λόγο αυτό επιβάλλεται η θέσπιση ενός συστήματος που θα παρακολουθεί τις εξελίξεις των εκάστοτε χαρακτηριστικών του στεγαστικού προβλήματος, θα εντοπίζει τις διαφοροποιήσεις, θα αναλύει τις επιπτώσεις και θα ενεργοποιεί τους μηχανισμούς επίλυσής του.

### **Σταθερή η μείωση των επενδύσεων σε ακίνητα**

Τη δεκαετία του 80-90 οι συνολικές ακαθάριστες επενδύσεις σε κατοικίες, ως ποσοστό των συνολικών ακαθάριστων επενδύσεων σε πάγια, μειώθηκε σε 25% από 29% που ήταν την δεκαετία του 70-80. Σημειώθηκε δηλαδή μεταβολή της τάξεως του -13,8%. Οι λόγοι αυτής της εξέλιξης ήταν κυρίως:

1. Η μεγάλη αύξηση του κόστους των οικοδομικών υλικών (495%) και του κόστους (ημερομίσθια, εισφορές ΙΚΑ, φόροι κ.τ.λ.) για τους εργαζομένους στις οικοδομές (585%).
2. Η υψηλή φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας. Σήμερα υπάρχουν περισσότεροι των 20 διαφορετικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας με πολύ υψηλούς κατά κανόνα φορολογικούς συντελεστές.
3. Ο υψηλός πληθωρισμός και τα υψηλά δημοσιονομικά ελλείμματα οδήγησαν κατά την περίοδο αυτή σε πολύ υψηλό κόστος χρηματοδότησης το οποίο έδρασε απαγορευτικά για τους πολίτες που προσπαθούσαν να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Η αύξηση του κόστους απόκτησης και χρηματοδότησης της κατοικίας οδήγησε την πλειοψηφία των υποψηφίων αγοραστών να αναβάλει την απόφαση αγοράς κατοικίας και να στραφεί στην ενοικίαση με άμεσο αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση των ενοικίων.

### **Αναποτελεσματική η μέχρι σήμερα κρατική παρέμβαση**

Η Πολιτεία προσπάθησε με την θεσμοθέτηση της επιδότησης από το ελληνικό δημόσιο του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων, να μειώσει το κόστος δανεισμού για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Επίσης, οι οργανισμοί στεγαστικής συνδρομής, με επικεφαλής τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, επιχείρησαν την κατασκευή φθηνής εργατικής κατοικίας και την παροχή στεγαστικών προγραμμάτων με ευνοϊκούς όρους. Η αποτελεσματικότητα όμως αυτών των συγκεκριμένων κοινωνικών μέτρων αμφισβητείται, τόσο σε ό,τι αφορά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης των χαμηλόμισθων ομάδων όσο και από πλευράς κόστους των κοινωνικών παροχών σε σχέση με το αποτέλεσμα το οποίο επέτυχαν. Συγκεκριμένα:

1. Το 1980 το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ήταν 75%. Δέκα χρόνια μετά την άσκηση κοινωνικής πολιτικής το ποσοστό αυτό ανήλθε μόλις στο 77%. Σημειώθηκε δηλαδή μεταβολή της τάξεως του 2%, ενώ η αντίστοιχη μεταβολή την ίδια εποχή στην Ευρωπαϊκή Ένωση ήταν 11%.
2. Η πολιτική παρέμβαση οδήγησε στην μαζική χορήγηση δανείων, χωρίς να πληρούνται βασικά τραπεζικά κριτήρια και κατέληξε στην υπέρμετρη αύξηση των επισφαλών δανείων με αρνητικές συνέπειες στην κερδοφορία των τραπεζών, στη δυνατότητα συσσώρευσης κεφαλαίων για νέες χορηγήσεις και στην ανάπτυξη των κρατικών στεγαστικών τραπεζών.

### **Πρόταση για μια νέα πολιτική Στεγαστικής Πίστης**

Από τους παράγοντες που επηρεάζουν την στεγαστική πολιτική (φορολογία, οικιστικό κλπ), στο άρθρο αυτό θα αναφερθούμε μόνο στην ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης και τη συμβολή της στην κάλυψη των στεγαστικών και επισκευαστικών αναγκών.

Η μέχρι σήμερα αδυναμία της στεγαστικής πίστης (μόνο το 20% των ιδιοκτητών κατοικίας έχουν χρησιμοποιήσει κάποιο δάνειο) να διαδραματίσει ουσιαστικότερο ρόλο οφείλεται στους ακόλουθους λόγους:

1. Ανυπαρξία τεχνικών μεθόδων άντλησης φθηνού χρήματος.
2. Δυσκαμψία των δανειακών προγραμμάτων και αδυναμία σχεδιασμού νέων προγραμμάτων που θα ικανοποιούν συγκεκριμένες στεγαστικές ανάγκες.
3. Αναποτελεσματική διαχείριση των επιδοτήσεων από τους δημόσιους φορείς.
4. Κυρίαρχη παρουσία των δημοσίων στεγαστικών τραπεζών στο χώρο της στεγαστικής πίστης (ο ιδιωτικός τομέας εμφανίζεται στο χώρο την τελευταία τριετία) και επομένως απουσία ανταγωνιστικών συνθηκών.
5. Αδυναμία εξασφάλισης σταθερής ροής κεφαλαίων για στεγαστική δανειοδότηση.
6. Υπαρξη διοικητικών περιορισμών από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Η ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης απαιτεί μεταρρυθμιστικές και θεσμικές αλλαγές και όχι μέτρα βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα. Στα πλαίσια της υιοθέτησης αυτής της φιλοσοφίας προτείνεται η δημιουργία και η ανάπτυξη δευτερογενούς αγοράς στεγαστικών δανείων και η θεσμοθέτηση της χρηματοδότησης της υπεραξίας των ακινήτων (Equity Finance).

## Δευτερογενής αγορά Στεγαστικών Δανείων

Η δευτερογενής αγορά στεγαστικών δανείων βασίζεται στην χρεωγραφοποίηση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων (Mortgage securitization), με σκοπό την πώληση των χορηγηθέντων δανείων από τη δανείστρια τράπεζα στο επενδυτικό κοινό. Θεσμικοί επενδυτές, τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρίες, ασφαλιστικά και κοινωνικά ταμεία και ιδιώτες μπορούν να αποτελέσουν το επενδυτικό κοινό. Ανεξάρτητα όμως από την μορφολογία των χρεωγράφων, ο επενδυτής αγοράζει έναν τίτλο του οποίου η απόδοση, ο κίνδυνος και η εγγύηση, εξαρτώνται από τα χαρακτηριστικά των στεγαστικών δανείων που συνιστούν το χρεώγραφο. Η ανάπτυξη μιας τέτοιας διαδικασίας μπορεί:

1. Να εξασφαλίσει τα απαραίτητα κεφάλαια για συνεχή και σταθερή χρηματοδότηση της ακίνητης περιουσίας.
2. Να ενθαρρύνει τις Τράπεζες στη χορήγηση μακροπρόθεσμων δανείων.
3. Να συμβάλει στην περαιτέρω ανάπτυξη της κεφαλαιαγοράς.
4. Να επιτρέψει κυρίως τη μείωση του κόστους δανεισμού.

Ο τελευταίος παράγων προσλαμβάνει μεγαλύτερη σπουδαιότητα στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι χαμηλότερες αποδόσεις των παρόμοιου κινδύνου χρεωγράφων της Ευρωπαϊκής Κεφαλαιαγοράς, σε σύγκριση με τις αποδόσεις των χρεωγραφοποιημένων δανείων στην Ελλάδα, ενδέχεται να προκαλέσουν αγοραστικό ενδιαφέρον και μάλιστα σε χαμηλότερα επίπεδα απόδοσης από τα σημερινά.

Με τον τρόπο αυτό, το επιτόκιο δανεισμού των στεγαστικών δανείων καθορίζεται από την απόδοση που επιδιώκει ο επενδυτής που αγοράζει το χρεώγραφο, ενώ επιτυγχάνεται η μετακίνηση κεφαλαίων από περιοχές πλούσιες σε κεφάλαια σε περιοχές με έλλειψη κεφαλαίων. Επιπλέον η δευτερογενής αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών και επισκευαστικών δανείων θα συμβάλλει:

1. Στην ανάπτυξη νέων πηγών εσόδων για το τραπεζικό σύστημα, όπως αμοιβές για την εξυπηρέτηση των δανείων, τη διαχείριση λογαριασμών, την προμήθεια παραγωγής δανείων και πώλησης χρεωγράφων κ.α. Τα νέα αυτά έσοδα των τραπεζών θα επιβαρύνουν κατά κύριο λόγο τους επενδυτές και τους φορείς που παίζουν διαμεσολαβητικό ρόλο, σε αντίθεση με τη σημερινή διαδικασία κερδοφορίας των Τραπεζών που βασίζεται στη διαφορά μεταξύ του επιτοκίου δανεισμού και του κόστους του χρήματος.
2. Στη βελτίωση της φερεγγυότητας των Τραπεζών, αφού το ρίσκο της δανειοδότησης μεταφέρεται στον επενδυτή.
3. Στην καλύτερη διαχείριση του ισολογισμού των Τραπεζών.
4. Στην ανάπτυξη νέων δανειακών και κυρίως επενδυτικών προϊόντων, ενισχύοντας έτσι την ελληνική κεφαλαιαγορά και διευκολύνοντάς την να αντιμετωπίσει τον εντεινόμενο διεθνή ανταγωνισμό.
5. Στην ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων και θέσεων εργασίας με την δημιουργία Περιφερειακών Αποταμιευτικών Στεγαστικών Τραπεζών, Ειδικών Στεγαστικών Εταιρειών, ασφάλισης τίτλων ιδιοκτησίας και ενυπόθηκων

δανείων (mortgage insurance), δανειομεσιτών, ειδικών εκτιμητών ακινήτων και γραφείων παροχής εκθέσεων φερεγγυότητας .

### **Δημιουργία μεσολαβητικού φορέα μεταξύ τραπεζών και επενδυτών**

Για να λειτουργήσει η δευτερογενής αγορά απαιτείται η δημιουργία ενός φορέα ο οποίος θα μεσολαβεί μεταξύ του πιστωτικού συστήματος και των επενδυτών. Ο ρόλος του φορέα είναι να προσδιορίσει κατ' αρχήν τους κινδύνους της χρηματοδότησης και να ορίσει τα κριτήρια αξιολόγησης, τους όρους και τις προϋποθέσεις της χορήγησης των δανείων με τυποποιημένες διαδικασίες και δικαιολογητικά. Στην συνέχεια θα πρέπει να εγγυηθεί και να εξασφαλίσει τους επενδυτές ως προς την τήρηση των κανόνων από τους δανειστές. Συγχρόνως, ο φορέας θα μπορεί να λειτουργήσει ως επενδυτικός οργανισμός, ο οποίος θα αγοράζει τα ενυπόθηκα δάνεια, θα τα μετατρέπει σε χρεώγραφα και στην συνέχεια θα τα διαθέτει στους επενδυτές παρέχοντας τα εχέγγυα για τα προβληματικά δάνεια.

Ο ρόλος όμως του συγκεκριμένου φορέα επεκτείνεται και σε θέματα γενικότερης στεγαστικής πολιτικής. Η χορήγηση των επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων και η θέσπιση κοινωνικών παροχών σε χαμηλού εισοδήματος πολίτες θα ρυθμίζονται, θα εποπτεύονται και θα ασφαρίζονται από τον φορέα, ο οποίος θα μεριμνά για την κοινωνική πολιτική εξασφαλίζοντας όμως και τους επενδυτές.

### **Περιφερειακά και δημοτικά ενυπόθηκα ομόλογα**

Η λειτουργία της δευτερογενούς αγοράς και η σύσταση διαμεσολαβούντος φορέα θα επιτρέψουν και την ανάπτυξη των Περιφερειακών και Δημοτικών Ενυπόθηκων Ομολόγων (Municipal Mortgage Bonds), ομόλογα δηλαδή τα οποία εκδίδει η τοπική αυτοδιοίκηση σε συνεργασία με το τραπεζικό σύστημα και τον μεσολαβητικό οργανισμό και με τα οποία χρηματοδοτούνται στεγαστικά δάνεια συγκεκριμένων περιοχών. Πρόκειται για έναν θεσμό ο οποίος θα διευκολύνει αποκέντρωση της οικοδομικής δραστηριότητας και θα τονώσει την περιφερειακή ανάπτυξη.

#### **2.2.8 Η επίδραση των Δημοσιονομικών παραγόντων στο Στεγαστικό δανεισμό**

Ο δανεισμός για στέγη στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης αυξήθηκε κατά πολύ τα τελευταία χρόνια. Σε σχέση με το αυξανόμενο μέγεθός του κατέλαβε πολύ σημαντική θέση στην οικονομική ανάλυση και στην άσκηση μακροοικονομικής πολιτικής. Οι αλλαγές στις τιμές της ακίνητης περιουσίας, σε συνδυασμό με την απελευθέρωση των στεγαστικών δανείων μπορεί να έχουν μακροοικονομικές συνέπειες. π.χ. λήψη στεγαστικού δανείου για άλλους σκοπούς και όχι για αγορά κατοικίας. Επιπλέον, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων (σταθερά, κυμαινόμενα ),

μπορεί να έχουν επιπτώσεις στη νομισματική πολιτική. Επίσης μπορεί να επηρεαστεί η οικονομική σταθερότητα.

Πολλές μελέτες διεξήχθησαν με σκοπό να αναλύσουν τις επιδράσεις των δημοσιονομικών οργάνων στην αύξηση των στεγαστικών δανείων στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Συγκεκριμένα, τα δημοσιονομικά μέτρα μπορεί να επηρεάζουν τις αποφάσεις σε σχέση με την κατοικία, μέσω της φορολογίας που επιβάλλεται στα ενοίκια ιδιόκτητων κατοικιών, μέσω της φορολογίας των εσόδων από τη πώληση μιας κατοικίας, μέσω της απαλλαγής από τους τόκους από τη φορολόγηση του εισοδήματος. Πολλές κυβερνήσεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση επιδοτούν τις κατοικίες για ιδιόχρηση, ειδικά όταν χρηματοδοτούνται με δάνειο, εξαιτίας προβλεπομένων κοινωνικών και μακροοικονομικών οφελών.

Συγκρίνοντας τα επίπεδα δανεισμού με το βαθμό της δημοσιονομικής επιδότησης, αξίζει να σημειωθεί ότι η Ολλανδία, η χώρα με το υψηλότερο επίπεδο δανεισμού σε σχέση με το ΑΕΠ, παρέχει τον υψηλότερο βαθμό επιδότησης, καθώς η Ελλάδα, η χώρα με το χαμηλότερο ποσοστό δανεισμού, επιβάλλει φόρο στις κατοικίες που χρηματοδοτούνται με δάνειο.

Μια πιο επίσημη προσέγγιση των παραγόντων της στεγαστικής πίστης και του ρόλου των δημοσιονομικών παραγόντων μπορεί να ληφθεί από την εκτίμηση του στεγαστικού δανεισμού σε 15 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατά την περίοδο 1982-2003<sup>22</sup>. Οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης του στεγαστικού δανεισμού επηρεάζεται θετικά από την άνοδο του χρηματιστηρίου, από την άνοδο των τιμών ακινήτων και από τα μέτρα απελευθέρωσης της οικονομίας, καθώς τα μετά φόρου επιτόκια τα οποία έχουν αρνητική επίδραση. Η τελευταία μεταβλητή περιλαμβάνει και στοιχεία επιδότησης δανείων μέσω της απαλλαγής από την πληρωμή των τόκων που επιτρέπεται σε πολλές χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πραγματική αύξηση στο διαθέσιμο εισόδημα, επίσης επηρεάζει θετικά τη ζήτηση στεγαστικών δανείων σε μερικές εκδοχές των εκτιμήσεων. Σε μερικές εκτιμήσεις βρέθηκε ένα αρνητικό αποτέλεσμα στην αύξηση των στεγαστικών δανείων από τον πληθωρισμό. Τέλος, εξετάζεται η χρήση των δημοσιονομικών οργάνων στη διόρθωση των ανισοροπιών της αγοράς κατοικίας. Υποθέτουμε μια παρέμβαση, και πολιτικές



επιλογές σε άλλες περιοχές όπως η εποπτεία. Διαρθρωτικά δημοσιονομικά μέτρα μπορούν να συνεισφέρουν στη μείωση της ταχύτητας στις αγορές σπιτιών και δανείων, για παράδειγμα μέσω της μείωσης των τόκων των δανείων, μέσω απαλλαγής από φόρους. Από την πλευρά της προσφοράς τα μέτρα μπορούν επίσης να παίξουν σημαντικό ρόλο.

Το χρέος σε στεγαστικά δάνεια, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, αυξήθηκε πολύ τα τελευταία χρόνια στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Σαν συνέπεια αυξήθηκε η σχέση του με τις οικονομικές πολιτικές. Συγκεκριμένα, υπάρχει αυξημένη προσοχή για τις επιπτώσεις στις μακροοικονομικές βελτιώσεις, την αύξηση του χρήματος και την οικονομική σταθερότητα. Από μακροοικονομική άποψη, ο δανεισμός μπορεί να επηρεάσει τον πλούτο και τα αποτελέσματα στον ισολογισμό, στις τιμές του ενεργητικού.

Καθώς έχουν γίνει πολλές έρευνες για τα στεγαστικά δάνεια και τις τιμές των κατοικιών, δεν έχουν γίνει τόσες για το ρόλο των δημοσιονομικών παραγόντων. Σε θεωρητικό επίπεδο τα δημοσιονομικά όργανα φαίνεται να επηρεάζουν πολύ την αύξηση των στεγαστικών δανείων ωστόσο δεν υπάρχουν πολλές εμπειρικές μελέτες που να το επιβεβαιώνουν αυτό.( φόροι, επιδοτήσεις)

Στην εν λόγω μελέτη, λαμβάνονται υπόψη τα δημοσιονομικά μέτρα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, σε σχέση με τα στεγαστικά δάνεια. Συγκεκριμένα, γίνεται μια εμπειρική ανάλυση του ρόλου των δημοσιονομικών παραγόντων στην αύξηση των στεγαστικών δανείων στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και αναλύεται ο ρόλος των δημοσιονομικών οργάνων στις αγορές κατοικίας. Η αύξηση των στεγαστικών δανείων εξαρτάται από το τι συμβαίνει στις αγορές κατοικίας. Τα δεδομένα μεταξύ των χωρών διαφέρουν.

### **Στεγαστικά δάνεια και νομισματική πολιτική**

Η χρέωση των νοικοκυριών την τελευταία δεκαετία στην Ευρωπαϊκή Ένωση αυξήθηκε σημαντικά. Αυτό αντικατοπτρίζει κυρίως μια μεγάλη αύξηση στα στεγαστικά δάνεια, παρόλο που υπάρχουν αξιοσημείωτες διαφορές μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά το επίπεδο και το μέγεθος της ανάπτυξης. Το 2003, τα επίπεδα δανεισμού ποίκιλλαν από 13% του ΑΕΠ (Ιταλία) σε 100% του ΑΕΠ (Ολλανδία), με αποτέλεσμα η Ολλανδική αγορά δανείων να είναι

διπλάσια από την ιταλική. Η πραγματική αύξηση των δανείων κυμάνθηκε μεταξύ του -1% (Πορτογαλία) και 22% (Ελλάδα) και δεν φαίνεται να σχετίζεται με τις πραγματικές αυξήσεις των τιμών κατοικιών.

Οι διαφορές στα επίπεδα δανείων στην Ευρώπη αντικατοπτρίζουν μια ποικιλία παραγόντων, περιλαμβανομένων των κοινωνικών προτιμήσεων, του βαθμού απελευθέρωσης της οικονομίας, και των κυβερνητικών πολιτικών, παλαιών και τρεχουσών, που αφορούν στην αγορά κατοικιών που σχετίζεται με τα στεγαστικά δάνεια. Οι κυβερνήσεις επηρεάζουν την ανάπτυξη των στεγαστικών δανείων και τις βελτιώσεις στην αγορά κατοικίας με διάφορους τρόπους, όπως με περιορισμούς στη χρήση της γης και απαλλαγή από την πληρωμή των τόκων από τη φορολόγηση του εισοδήματος, και με επιδράσεις στα επιτόκια από το επίπεδο των στεγαστικών δανείων και με την επιδότηση των στεγαστικών δανείων από κρατικές τράπεζες. Παρακάτω θα δούμε τρία δημοσιονομικά όργανα:

### **Φόρος στο ενοίκιο**

Σε μερικές χώρες από το δείγμα (Βέλγιο, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Ολλανδία) οι ιδιοκτήτες κατοικιών που τις ενοικιάζουν θα έπρεπε να δηλώσουν στην εφορία της χώρας τους το ενοίκιο που λαμβάνουν το 2003. Η προϋστορία σε αυτό το φόρο είναι να τεθεί η ιδιοκτησία και η ενοικίαση επί ίσοις όροις με άλλες επενδύσεις που προσφέρουν οικονομικά έσοδα από ότι οι υπηρεσίες σε είδος που παρέχονται. Σε χώρες όπου το ενοίκιο φορολογείται, η επιβολή του φόρου συνήθως είναι σχετικά χαμηλή, αντικατοπτρίζοντας τη χρήση των τρεχουσών αξιών σαν βάση εκτίμησης. Αντί να φορολογηθεί το ενοίκιο, μερικές κυβερνήσεις εισήγαγαν το φόρο ακίνητης περιουσίας, μεταξύ άλλων, εξαιτίας του υψηλού κόστους από την επιβολή φόρου στο ενοίκιο.<sup>23</sup>

### **Απαλλαγή από τόκους**

Η απαλλαγή από τόκους παρέχει ένα δημοσιονομικό πλεονέκτημα στους ιδιοκτήτες σπιτιών που χρηματοδοτούν τις κατοικίες τους με στεγαστικό δάνειο και όχι με ίδια κεφάλαια. Μια μεγάλη πλειοψηφία των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης επιτρέπει την απαλλαγή φόρου εισοδήματος, από την πληρωμή τόκων στεγαστικών

δανείων. Συνήθως, η διευκόλυνση είναι ανοιχτή μόνο σε κατοικίες προς ιδιόχρηση, και υπάρχουν όρια στο ποσό απαλλαγής. Καθώς σε μερικές χώρες είναι εκλόγιμο για όλους τους ιδιοκτήτες (Ισπανία, Ιταλία, Δανία, Σουηδία, Φινλανδία, και Ηνωμένο Βασίλειο), σε άλλες, η απαλλαγή από τους τόκους απευθύνεται σε συγκεκριμένα νοικοκυριά (Γερμανία, Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο). Μερικές χώρες (Αυστρία, Βέλγιο) επιτρέπουν την απαλλαγή από τους φόρους μέρους της επιστροφής πληρωμών για μια περιορισμένη περίοδο. Καθώς αυτή η δημοσιονομική διάταξη μπορεί να αυξήσει την ικανότητα απόκτησης πρώτης κατοικίας, και μέσω αυτού, να συμβάλλει στην αύξηση του χρέους σε στεγαστικά δάνεια, θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει το είδος του στεγαστικού δανεισμού. Στην Ολλανδία για παράδειγμα ένα στεγαστικό δάνειο μαζί με μια ασφάλεια κεφαλαίου είναι σύνηθες.

### **Φόρος κερδών κεφαλαίου**

Σε πολλές χώρες το κέρδος κεφαλαίου από την πώληση της πρώτης κατοικίας περιλαμβάνεται στους φόρους εσόδων κεφαλαίου. Στην πράξη όμως, ο πωλητής συνήθως απαλλάσσεται από τους φόρους, ειδικά, όταν νοικιάζει την κατοικία του για χρόνια πριν την πουλήσει. Τέτοιες απαλλαγές συνήθως δεν εφαρμόζονται σε οικονομικές επενδύσεις.

Στον πίνακα που ακολουθεί βλέπουμε τη δημοσιονομική θεώρηση της κατοικίας και της χρηματοδότησης αυτής. Γενικά ο πίνακας παρουσιάζει την κατάσταση για έναν ιδιοκτήτη-ενοικιαστή που πουλάει το σπίτι του αφού έχει ζήσει σε αυτό μια μεγάλη περίοδο και χρησιμοποιεί τα χρήματα από την πώληση για την αγορά ενός άλλου σπιτιού.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### 3.3 ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

#### 3.3.1 Τραπεζικό σύστημα-Γενικά

Το τραπεζικό σύστημα είναι ότι είναι το κυκλοφορικό σύστημα για έναν οργανισμό. Μέσω αυτού συντηρείται αλλά και αναπτύσσεται το εθνικό σώμα. Άρα είναι πολύ σημαντικό να είναι ενταγμένο σε μια γενική εθνική πολιτική, που στόχο έχει να κατανέμει τους εθνικούς πόρους με τέτοιον τρόπο, ώστε από τη μία να διατηρούνται οι υπάρχουσες δραστηριότητες και από την άλλη να αναπτύσσονται καινούριες. Δραστηριότητες, που θα δημιουργήσουν θέσεις εργασίας και θα συντελέσουν όχι μόνον στην ανάπτυξη, αλλά και στη γενικότερη κοινωνική λειτουργία. Δεν έχει σημασία αν αυτό το σύστημα συντίθεται από ιδιωτικές ή κρατικές τράπεζες. Αυτό το οποίο έχει σημασία είναι να ελέγχεται στη λειτουργία του. Δεν έχει σημασία δηλαδή ποιος εισπράττει το τραπεζικό κέρδος. Σημασία έχει να μην χάνει τον προσανατολισμό του ως σύστημα.

Βασικό είναι λοιπόν να υπάρχει αυτός ο προσανατολισμός. Βασικό είναι να εξυπηρετεί μια εθνική πολιτική ανάπτυξης. Να μην περιορίζεται σε τομείς που προσφέρουν μεγάλα και εύκολα τραπεζικά κέρδη. Τι σημαίνει αυτό; Όταν το τραπεζικό σύστημα αφήνεται ανεξέλεγκτο, είναι θέμα χρόνου να περιοριστεί μόνον στην τοκογλυφία. Είναι θέμα χρόνου να πάει στα έτοιμα, ώστε να έχει γρήγορη και θεαματική κερδοφορία. Για να γίνει αυτό κατανοητό, αρκεί να σκεφτεί ο αναγνώστης το εξής απλό. Η τραπεζική επένδυση στην παραγωγή εμπεριέχει την έννοια του ρίσκου και είναι χρονοβόρα. Απαιτεί μεγάλα χρηματικά ποσά και βέβαια υπομονή μέχρι ο επιχειρηματίας να γίνει κερδοφόρος.

### 3.3.2 Ο ρόλος του τραπεζικού συστήματος

Τράπεζα είναι η επιχείρηση που ασχολείται με το εμπόριο του χρήματος.  
Δέχεται καταθέσεις από φυσικά πρόσωπα, επιχειρήσεις ή οργανισμούς  
Δίνει δάνεια σε καταναλωτές, επιχειρήσεις ή στο κράτος  
Η δραστηριότητα αυτή έχει κίνητρο το κέρδος (εμπορικές τράπεζες) και προκύπτει από τη διαφορά ανάμεσα στον τόκο που καταβάλλουν στους καταθέτες για να τοποθετήσουν τα χρήματά τους στην τράπεζα και στον τόκο που εισπράττουν από τους δανειζόμενους από την τράπεζα.

#### Ο ρόλος της Κεντρικής τράπεζας

1. Διατήρηση καταθέσεων εμπορικών τραπεζών (υποχρεωτικά ταμειακά διαθέσιμα)
2. Έλεγχο διατραπεζικού δανεισμού
3. Ρύθμιση βασικού επιτοκίου και των κανόνων χορήγησης δανείων από τις εμπορικές τράπεζες προς τους ιδιώτες
4. Ρύθμιση της τιμής του συναλλάγματος (ισοτιμία έναντι άλλων νομισμάτων)
5. Αποτελεί τον τραπεζίτη του δημοσίου και το ρυθμιστή του νομισματικού και πιστωτικού συστήματος

#### Είδη καταθέσεων

Όψεως - διακινούνται συχνά με ατομικές επιταγές  
Ταμειυτηρίου - κατάθεση ανάληψη όποτε θέλει ο δικαιούχος  
Προθεσμίας - κατάθεση με χρονικό περιορισμό  
Επιτόκιο είναι το ποσό του τόκου για κάθε 100 δραχμές που κατατίθενται για ένα ημερολογιακό έτος. Τα υψηλότερα επιτόκια έχουν οι καταθέσεις προθεσμίας και τα χαμηλότερα οι όψεως

#### Είδη δανείων

Προς επιχειρήσεις : σκοπεύουν στην ενίσχυση της παραγωγικής δυναμικότητας των επιχειρήσεων και στη διευκόλυνση της επιχειρηματικής δράσης τους με τη διάθεση στις επιχειρήσεις χρηματικών πόρων που δεν ανήκουν στην επιχείρηση  
Προς καταναλωτές Στεγαστικά και καταναλωτικά. Τα καταναλωτικά δάνεια και εκείνα για την αντιμετώπιση βραχυχρόνιων υποχρεώσεων των επιχειρήσεων έχουν μικρή διάρκεια (1 με 2 χρόνια) και υψηλό επιτόκιο  
Τα δάνεια για επενδύσεις επιχειρήσεων και τα στεγαστικά δάνεια είναι μεγαλύτερης διάρκειας (5 με 15 χρόνια) και έχουν μικρότερο επιτόκιο  
Οι τράπεζες δανείζουν το κράτος για να καλύψει το έλλειμμα μεταξύ δημοσίων εσόδων και δαπανών. Το δάνειο γίνεται με την αγορά ομολόγων. Τίτλοι χρεογράφων

με ημερομηνία εξόφλησης τα οποία έχουν αγοραστεί σε χαμηλότερη τιμή (100.000 - 90.000)

### **3.3.3 Απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.4 Επιλογή του κατάλληλου προγράμματος χρηματοδότησης

Οι τράπεζες ανταγωνίζονται έντονα μεταξύ τους στο τομέα της στεγαστικής πίστης, λόγω του χαμηλού κινδύνου επισφαλειών και του μακροχρόνιου ορίζοντα της χρηματοδότησης που χαρακτηρίζει τα συγκεκριμένα δάνεια. Για τους λόγους αυτούς υιοθετούν προωθητικές ενέργειες όπως εκπτώσεις ή μηδενικά έξοδα, χαμηλά επιτόκια μεταφοράς υπολοίπου, δώρα για να προσελκύσουν πελάτες. Οι ενδιαφερόμενοι, λοιπόν, θα πρέπει να εκμεταλλεύονται τον αυξημένο ανταγωνισμό μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και να επωφελούνται από τις ευκαιρίες που δημιουργούνται κάθε φορά από τον ανταγωνισμό. Έτσι πριν από την απόφαση με ποια τράπεζα θα συνεργαστούν, θα πρέπει να κάνουν έρευνα αγοράς και να πάρουν προσφορές για τα ίδια δεδομένα. Δηλαδή, για το ίδιο ποσό, για τον ίδιο χρόνο εξόφλησης με κυμαινόμενο ή με σταθερό επιτόκιο, καθώς και τα έξοδα για το συγκεκριμένο ποσό και τη διάρκεια.

Τα κριτήρια επιλογής στεγαστικού δανείου δεν θα πρέπει να περιορίζονται στο χαμηλότερο επιτόκιο. Αρχικά, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να προσδιορίσει το ύψος της μηνιαίας δόσης που είναι διατεθειμένος να πληρώσει και να νιώθει σίγουρος ότι μπορεί να ανταπεξέλθει σε αυτό το βάρος σε βάθος χρόνου. Με αυτό το κριτήριο, η κάθε τράπεζα είναι σε θέση να δώσει στο πελάτη μια καλή προσέγγιση του ύψους του δανείου που μπορεί να εγκριθεί. Έχοντας ως δεδομένο αυτό το ποσό, θα πρέπει να αποφασίσει το είδος του προγράμματος που ανταποκρίνεται καλύτερα στο δικό του προφίλ. Δηλαδή, πρώτον να επιλέξει τον τύπο επιτοκίου. Λέγεται ότι τα προγράμματα σταθερού επιτοκίου ταιριάζουν περισσότερο στους μισθωτούς, καθώς λόγω του σταθερού εισοδήματος ο μηνιαίος οικονομικός προγραμματισμός είναι ευκολότερος αν και τα έξοδα είναι σταθερά. Συνήθως, όμως, η επιλογή μεταξύ σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου εξαρτάται από το πόσο συντηρητικός είναι κανείς στις κινήσεις του.

Έπειτα ο καταναλωτής θα πρέπει να αξιολογήσει αν τον εξυπηρετεί κάποια μειωμένη δόση στην αρχή του δανείου, ώστε να επιλέξει ένα πρόγραμμα με περίοδο χάριτος ή πληρωμή μόνο τόκων. Αυτή η δυνατότητα εξυπηρετεί συνήθως τα νέα ζευγάρια, που επιθυμούν να περιορίσουν το έξοδο της δόσης του



στεγαστικού στην αρχή. Στη συνέχεια ο δανειζόμενος θα πρέπει να ενημερωθεί για τα επιπλέον κόστη που υπάρχουν στο δάνειο εκτός του επιτοκίου. Τέτοια κόστη είναι τα έξοδα αξιολόγησης και έγκρισης του αιτήματος, τα έξοδα εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου, τα έξοδα ελέγχου του τίτλου ιδιοκτησίας από τον δικηγόρο της τράπεζας και το κόστος προσημείωσης.

Σε γενικές γραμμές, οι δανειολήπτες πρέπει να διαβάζουν τις συμβάσεις των δανείων πριν τις υπογράψουν και να ζητούν διευκρινήσεις για τυχόν έξτρα δαπάνες. Τέλος, το πιο σημαντικό ίσως κριτήριο επιλογής είναι η εμπιστοσύνη. Τα στεγαστικά δάνεια έχουν κατά μέσο όρο μια διάρκεια αποπληρωμής περίπου 20 χρόνια. Αυτό σημαίνει ότι η επιλογή της τράπεζας από την οποία θα πάρει κανείς το στεγαστικό του δάνειο θα πρέπει να γίνει με προσοχή ώστε να διασφαλίζεται πλήρης διαφάνεια και η καλή σχέση εμπιστοσύνης και από τα δυο μέρη.

### **3.3.5 Κανόνες περί τραπεζικών χρηματοδοτήσεων**

Η λειτουργία των τραπεζών στη χώρα μας επηρεάζεται άμεσα και έμμεσα από το κράτος. Ακόμα πιο έντονη είναι η παρέμβαση του κράτους στο τομέα των χρηματοδοτήσεων και εκδηλώνεται με την θέσπιση υποχρεωτικών κανόνων, δεσμεύσεων, απαγορεύσεων και κριτηρίων. Η καθιέρωση αυτών των γενικών κανόνων έχει σκοπό να αποτρέψει την υπέρμετρη χρηματοδοτική επέκταση σε σκοπούς μη παραγωγικούς. Η πρώτη προσπάθεια καθιέρωσης γενικών κανόνων έγινε με την υπ' αριθμό 1509/14.9.1968 απόφαση της Νομισματικής Επιτροπής. Στην συνέχεια συμπληρώθηκαν, τροποποιήθηκαν και αυξήθηκαν με αποφάσεις της Νομισματικής Επιτροπής και του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος. Οι κανόνες αυτοί εφαρμόζονται σε όλες τις κατηγορίες χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων, όπως 72εμπόριο, βιοτεχνία, βιομηχανία, ναυτιλία.

Οι κυριότεροι από τους γενικούς κανόνες περί τραπεζικών χρηματοδοτήσεων είναι οι ακόλουθοι:

- Η Τράπεζα της Ελλάδος και οι εμπορικές τράπεζες έχουν τη δυνατότητα να χρηματοδοτούν τη βιομηχανία καθώς και άλλες κατηγορίες επιχειρήσεων και να

εκδίδουν εγγυητικές επιστολές σύμφωνα με τους καθοριζόμενους εκάστοτε, γενικούς ή ειδικούς, κατά κατηγορίες κανόνες.

- Το κέντρο αποφάσεων και ευθύνης για τη χορήγηση πιστώσεων ανήκει στις τράπεζες
- Κάθε χρηματοδότηση, ανεξάρτητα μορφής και πηγής προέλευσης των κεφαλαίων πρέπει να αποβλέπει στην κάλυψη των πραγματικών αναγκών της παραγωγικής διαδικασίας, της εμπορικής διακίνησης των προϊόντων ή της επενδυτικής δραστηριότητας της χρηματοδοτούμενης επιχείρησης.
- Κύριο μέλημα των τραπεζών είναι η ακριβής στάθμιση σε κεφάλαια των αναγκών των αιτούμενων δραστηριοτήτων για χρηματοδότηση, ώστε να αποφεύγονται οι διαρροές πιστώσεων σε μη επιθυμητούς σκοπούς καθώς και η υπέρμετρη και μη παραγωγική πιστωτική επέκταση.
- Οι χρηματοδοτούμενες επιχειρήσεις πρέπει να αναλαμβάνουν την υποχρέωση να μη παρέχουν πιστώσεις, οποιασδήποτε μορφής, σε άλλες επιχειρήσεις στο εσωτερικό, με πωλήσεις προϊόντων τους ή παροχή υπηρεσιών, με διάρκεια μεγαλύτερη από την οριζόμενη, ανάλογα με την περίπτωση.

Τα πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα μπορούν να καθορίσουν την χρονική διάρκεια και τον τρόπο εξόφλησης των χρηματοδοτήσεων τους προς επιχειρήσεις για την απόκτηση παγίων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού εφόσον τηρούνται κάποιες προϋποθέσεις<sup>24</sup>: α) τα δάνεια που συνάπτονται βαρύνονται με επιτόκιο τουλάχιστον ίσο με αυτό που ισχύει στη χρηματοδότηση της βιομηχανίας για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. β) Τα πιστωτικά ιδρύματα για τον καθορισμό του τρόπου εξόφλησης λαμβάνουν υπόψη τους τρία πράγματα. Πρώτον, τα χρονικά όρια μέσα στα οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί η τεχνική και οικονομική απαξίωση των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού. Δεύτερον, η προέλευση και η χρονική διάρκεια των κεφαλαίων που διατίθενται για τη χρηματοδότηση των παραπάνω χορηγήσεων. Τρίτον, Το ταμειακό πρόγραμμα της δανειοδοτούμενης επιχείρησης ώστε ο χρόνος εξόφλησης του δανείου να βρίσκεται μέσα στις οικονομικές δυνατότητές της. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι εμπορικές τράπεζες επιτρέπεται να χρηματοδοτούν και τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) που αναλογεί κατά τη δανειοδότηση παγίων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού. Η

χρηματοδότηση του Φ.Π.Α. που αναλογεί γίνεται με βάση τους όρους που ισχύουν για χορηγήσεις κεφαλαίου κίνησης της βιομηχανίας. Στις περιπτώσεις αυτές οι χρηματοδοτούμενοι υποχρεούνται να εκχωρούν στις τράπεζες το υφιστάμενο πιστωτικό υπόλοιπο που τους επιστρέφεται κατά την εκκαθάριση της φορολογικής περιόδου και μέχρι το ποσό της αντίστοιχης χορήγησης.

### **3.3.6 Διάκριση μεσομακροπρόθεσμων πιστοδοτήσεων**

Η πίστωση είναι το αντικείμενο της τράπεζας και η πρωταρχική βάση στην οποία κρίνεται η ποιότητα και η απόδοσή της. Είναι στο αντικείμενο των τραπεζών να αναλαμβάνουν κίνδυνο. Παραμένουν επιτυχείς εφόσον ο κίνδυνος που αναλαμβάνουν είναι ελεγχόμενος σε συγκεκριμένα λογικά πλαίσια και φυσικά βρίσκεται στις χρηματοοικονομικές δυνατότητές τους και στην ικανότητά τους να αποφασίζουν για τις πιστώσεις. Οι πιστοδοτήσεις πρέπει να διαχειριστούν με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίσουν ρευστότητα για να ανταποκριθεί η τράπεζα στις αναλήψεις των πελατών, να καλύψουν όλα τα έξοδα ή τις ζημιές και ακόμα να αποφέρουν αρκετά κέρδη για να κάνουν την απόδοση του μετόχου ανταγωνιστική, συγκρινόμενη με άλλες επενδύσεις. Μια από τις βασικές αρχές που γνωρίζουν και ακολουθούν τα στελέχη των πιστοδοτήσεων είναι ότι η ποιότητα της πιστοδότησης πρέπει να προηγείται της ποσότητας. Με άλλα λόγια, η ασφάλεια του κεφαλαίου και η βεβαιότητα αποπληρωμής έχουν προτεραιότητα από την κερδοφορία της συναλλαγής.

Η φιλοσοφία της τράπεζας είναι να χρηματοδοτήσει υγιείς επιχειρήσεις, καλούς πελάτες με δυνατότητα αποπληρωμής και όχι κακούς πελάτες, έστω κι αν προσφέρουν εξασφάλιση. Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό ότι πρωταρχικό ενδιαφέρον της είναι η ομαλή αποπληρωμή της πιστοδότησης και όχι η ρευστοποίηση της εξασφάλισης που μπορεί να έχουμε. Επιπλέον, η τράπεζα δεν είναι δυνατό να προτείνει ένα δάνειο αν δεν γνωρίζει τον σκοπό του δανείου, το αναγκαίο μέγεθός του, την πηγή αποπληρωμής την διάρκεια και ποιες είναι οι αναγκαίες εξασφαλίσεις. Οι βασικοί στόχοι κάθε τράπεζας όταν προβαίνει σε χορήγηση δανείων είναι:

- Να προσφέρει ποιοτική εξυπηρέτηση στους πελάτες της . Να προσθέτει αξία στους πελάτες της, μέσω των προσφερόμενων υπηρεσιών και προϊόντων, μεγαλύτερη από αυτή που προσφέρει ο ανταγωνισμός
- Να βλέπει συνολικά τις ανάγκες των πελατών της, να τους συμβουλεύει και να τους καθοδηγεί στις επιλογές τους ώστε να μεγιστοποιούν την ωφέλειά τους.

**Μεσοπρόθεσμες ορίζονται οι πιστοδοτήσεις** οι οποίες έχουν χρονική διάρκεια πάνω από 12 μήνες. Μπορεί να υπάρξει ένας επιπλέον διαχωρισμός ο οποίος αφορά μεσοπρόθεσμες πιστοδοτήσεις διάρκειας 1-3 ετών και μακροπρόθεσμες πιστοδοτήσεις διάρκειας πάνω από 3 έτη. Οι ανάγκες που καλύπτονται από τις μεσομακροπρόθεσμες πιστοδοτήσεις είναι μεν συγκεκριμένες αλλά έχουν μονιμότερο χαρακτήρα και διαρκούν για κάποιο μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, σε σχέση με αυτές που καλύπτονται από βραχυπρόθεσμες.

Οι μεσομακροπρόθεσμες πιστοδοτήσεις (Team Loans) χορηγούνται με τα εξής χαρακτηριστικά:

- Καθορίζεται συγκεκριμένη χρονική διάρκεια της πιστοδότησης
- Καθορίζεται συγκεκριμένο πρόγραμμα αποπληρωμής το οποίο προβλέπει τακτές καταβολές τόσο για το χορηγηθέν κεφάλαιο όσο και για τους τόκους.

Τα δάνεια αυτά μπορούν να χαρακτηριστούν είτε ως χρεολυτικά είτε ως τοκοχρεολυτικά.

**Χρεολυτικό** θεωρείται ένα δάνειο το κεφάλαιο του οποίου αποπληρώνεται σε συγκεκριμένες ισόποσες ή ανισόποσες δόσεις. Οι δόσεις, αυτές ανάλογα με τη συμφωνία που λαμβάνει χώρα μεταξύ της τράπεζας και του πελάτη, καταβάλλονται ανά μήνα, τρίμηνο, εξάμηνο ή διαφορετικά. Οι δεδουλευμένοι τόκοι καταβάλλονται ξεχωριστά από το κεφάλαιο σε προκαθορισμένες ημερομηνίες κατά τις οποίες λαμβάνει χώρα ο εκτοκισμός. Επίσης, είναι δυνατόν να δοθεί και κάποια περίοδος χάριτος κατά την οποία ο πελάτης να καταβάλλει μόνο τους τόκους και η αποπληρωμή του κεφαλαίου να μετατεθεί για ένα χρόνο αργότερα. Τέλος, είναι δυνατόν να καθορισθούν ανισόποσες δόσεις κεφαλαίου, π.χ. μικρότερες για τα δύο πρώτα χρόνια και μεγαλύτερες για το υπόλοιπο της περιόδου προκειμένου να διευκολυνθεί η επιχείρηση στο ταμειακό της πρόγραμμα. Οι αν ισόποσες δόσεις κεφαλαίου μπορεί να είναι ακόμα και μηδενικές στην αρχή ή ακόμα μπορεί το

σύνολο του χορηγηθέντος κεφαλαίου να αποπληρωθεί με μια δόση στη λήξη του δανείου (balloon payment).

**Τοκοχρεολυτικό** θεωρείται ένα δάνειο το οποίο αποπληρώνεται σε ισόποσες δόσεις οι οποίες περιλαμβάνουν τους δεδουλευμένους τόκους και μέρος του κεφαλαίου. Ανάλογα με τη συχνότητα καταβολής των δόσεων καθορίζεται και ο εκτοκισμός του δανείου (π.χ. μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις σημαίνει ότι ο εκτοκισμός λαμβάνει χώρα ανά μήνα). Κάθε δόση, καθώς προχωρά η αποπληρωμή του κεφαλαίου, συμπεριλαμβάνει αναλογικά όλο και μεγαλύτερο ποσό κεφαλαίου και όλο και μικρότερο ποσό τόκων. Η τελευταία δόση θα περιλαμβάνει σχεδόν αποκλειστικά κεφάλαιο.

Η πρακτική χρησιμότητα αυτής της μορφής αποπληρωμής έγκειται στο γεγονός ότι η επιχείρηση, *ceteris paribus*, έχει να αντιμετωπίσει μια σταθερή δόση καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου και ίσως αυτό βοηθά καλύτερα στο προγραμματισμό των ταμειακών ροών.

Τέλος, ένα ακόμα χαρακτηριστικό των μεσομακροπρόθεσμων δανείων είναι ότι μπορούν να χορηγηθούν με σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο. Αυτό σημαίνει ότι το επιτόκιο μπορεί να συμφωνηθεί από την αρχή και να παραμείνει σταθερό σε όλη τη διάρκεια του δανείου ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις της διατραπεζικής αγοράς ή να συμφωνηθεί ότι το επιτόκιο θα μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στη διατραπεζική αγορά. Η χορήγηση μεσομακρο-πρόθεσμων δανείων με σταθερό επιτόκιο ενέχει κίνδυνο τόσο για την τράπεζα (σε περίπτωση που τα επιτόκια κινηθούν ανοδικά) όσο και για τον πελάτη (εφόσον τα επιτόκια κινηθούν καθοδικά), με πιθανή συνέπεια την καταγραφή ζημιών για τη τράπεζα ή την καταβολή δυσανάλογα υψηλών ποσών από την πλευρά του πελάτη. Συνεπώς θα πρέπει να αποφεύγονται οι πιστοδοτήσεις σταθερού επιτοκίου. Ανάλογα με τους σκοπούς που εξυπηρετούν οι μεσομακρο-πρόθεσμες πιστοδοτήσεις διακρίνονται σε :

### **α) Κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα**

Συνήθως η διάρκεια των πιστοδοτήσεων για κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα φτάνει μέχρι τα 3-5 έτη. Τις περισσότερες φορές καλύπτει την ανάγκη διατήρησης ενός σταθερού αποθέματος που απορροφά μια εγκλωβισμένη επένδυση εφόσον η εταιρία αναπτύσσεται με αργούς ρυθμούς ή παραμένει σταθερή. Εφόσον η εταιρία αναπτύσσεται ταχύτερα, τότε ακόμα και αυτό το κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα το οποίο παραμένει διαρκώς επενδυμένο στην εταιρία χρήζει αύξησης. Επίσης, μπορεί να καλύπτει μια μόνιμη ρευστότητα της επιχείρησης η οποία μπορεί να προέρχεται από διάφορες αιτίες( υποχρεώσεις πέρα του χρηματοοικονομικού έτους, επισφαλείς απαιτήσεις ή απαιτήσεις ανεπίδεκτες εισπράξεως οι οποίες στερούν τη ρευστότητα από την επιχείρηση). Είναι σημαντικό η τράπεζα να μπορεί να διαπιστώσει εάν η ανάγκη ενός πελάτη αφορά βραχυπρόθεσμο Κεφάλαιο κίνησης ή κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα, ώστε να προχωρήσει στην κατάλληλη μορφή χρηματοδότησης.

### **β) Δάνεια πάγιου εξοπλισμού**

Τα δάνεια αυτής της μορφής έχουν σκοπό την διευκόλυνση της επιχείρησης για την αγορά ή ανανέωση του μηχανολογικού της εξοπλισμού ή την αγορά, ανέγερση, ανακαίνιση των κτιριακών της εγκαταστάσεων. Είναι η συνηθέστερη μορφή μεσοπρόθεσμων δανείων με πολύ συγκεκριμένο σκοπό ενώ μπορεί εύκολα να διαπιστωθεί η ορθή χρήση του εκταμιευμένου ποσού. Κατά την εξέταση αιτημάτων πιστοδοτήσεων αυτής της μορφής είναι σημαντικό να διαπιστωθεί η επίδραση της επένδυσης στην παραγωγική δυναμικότητα της επιχείρησης και η μεταβολή των μεγεθών της. Η υπερπαγιοποίηση δεν είναι επιθυμητή κατάσταση και μπορεί να προκύψει από τη δημιουργία εγκαταστάσεων μεγάλης δυναμικότητας χωρίς όμως να υπάρχει το αντίστοιχο επιθυμητό μέγεθος αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η επιχείρηση ώστε να απορροφήσει την αυξανόμενη παραγωγή. Επίσης η επιχείρηση μπορεί να μην διαθέτει το κατάλληλο δίκτυο προώθησης των προϊόντων της. Ακόμα, η αυξημένη παραγωγική δυναμικότητα συνήθως απαιτεί και αυξημένα κεφάλαια κίνησης, γεγονός το οποίο πολλοί επιχειρηματίες παραβλέπουν κατά το ξεκίνημα της επένδυσης με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας με την ολοκλήρωση αυτής. Το τελευταίο γίνεται ιδιαίτερα έντονο όταν κάποιες επενδύσεις

εντάσσονται στις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων και δίνουν την ευκαιρία υψηλών επιδοτήσεων. Δυστυχώς σε αυτές τις περιπτώσεις ο αποκλειστικός σκοπός αρκετών επιχειρηματιών είναι η εξεύρεση των απαιτούμενων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να ολοκληρώσουν την επένδυση και να εισπράξουν την επιδότηση χωρίς να κάνουν πρόβλεψη αναγκών ρευστότητας ενόψει της έναρξης της παραγωγικής δραστηριότητας. Σε κάθε περίπτωση, η τράπεζα πριν να προχωρήσει σε πιστοδοτήσεις αυτής της μορφής πρέπει να σταθμίζει προσεκτικά όλα τα παραπάνω δεδομένα.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>**

### **4.4 ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ-ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΕΤΕ)**

#### **4.4.1 Κατηγορίες στεγαστικών δανείων**

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

##### **1)Μη Επιδοτούμενα**

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

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

##### **2)Επιδοτούμενα**

###### **Επιδοτούμενα από το Ελληνικό Δημόσιο**

Σύμφωνα με τις Υπουργικές Αποφάσεις 2032215/24.06.1991 και 65156/1366/09.09.1993 προβλέπεται από το Ελληνικό Δημόσιο η χορήγηση στεγαστικών δανείων σε φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με επιδοτούμενο, κατά ένα ποσοστό, επιτόκιο. Προϋπόθεση χορήγησης στεγαστικού δανείου επιδοτουμένου από το Ελληνικό Δημόσιο είναι, ο/η σύζυγος και τα άγαμα τέκνα τους μέχρι 18 ετών ή 25 ετών που σπουδάζουν, εφόσον δεν έχουν οικονομική αυτοτέλεια ετησίως μεγαλύτερη των €1200 ή τα έχοντα αναπηρία τουλάχιστον 67%



ανεξαρτήτως ηλικίας να μην έχουν πλήρη κυριότητα ή επικαρπία ή οίκηση ή νομή σε διαμέρισμα, οικία ή αστικό οικοδόμημα ή να μην είναι ιδιοκτήτες κατοικιών σε πόλη άνω των 3.000 κατοίκων<sup>25</sup>, που καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Η επιδότηση του επιτοκίου, που παρέχεται για διάστημα ίσο προς το ½ της διάρκειας του δανείου και μέχρι 8 χρόνια κατ' ανώτατο, συσχετίζεται ποσοστιαία με τα σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, στρογγυλοποιημένη στο πλησιέστερο τέταρτο της μονάδας.

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

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

Δικαιούχοι για τις στεγαστικές παροχές του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας είναι:

1. Εργάτες ή υπάλληλοι που κατοικούν και εργάζονται στην Ελλάδα, εφόσον είναι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών (ΙΚΑ ή υπάλληλοι από ΟΤΕ, ΔΕΚΟ και Τράπεζες), καταβάλλουν εισφορές υπέρ ΟΕΚ και καλύπτουν τις βασικές ασφαλιστικές προϋποθέσεις για στεγαστική συνδρομή από τον ΟΕΚ, καθώς και
2. Συνταξιούχοι Οργανισμών κύριας ασφάλισης μισθωτών, που έχουν καταβάλει ως εργαζόμενοι, εισφορές υπέρ ΟΕΚ.

Το ποσοστό της επιδότησης είναι ανάλογο της κατηγορίας, του εισοδήματος, αλλά και της οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου. Παρακάτω μπορούμε να δούμε τις τέσσερις κατηγορίες δικαιούχων επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων από το Ελληνικό Δημόσιο και τον Ο.Ε.Κ.

---

<sup>25</sup> Πριν τη θέσπιση του Νομοσχεδίου Καποδίστρια.

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄**

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΧΡΙ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ %	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Άγαμος	11.000 €	47	18	1,30
Έγγαμος	11.000 €	48	22	1,05
Έγγαμος με 1 παιδί	13.000 €	54	31	0,55
Έγγαμος με 2 παιδιά	15.000 €	56	36	0,30
Έγγαμος με 3 παιδιά	17.000 €	60	40	0,00
Έγγαμος με 4 παιδιά	19.000 €	56	44	0,00

Για κάθε ένα, πλέον των τεσσάρων (4), παιδί το άνω εισόδημα προσαυξάνεται κατά 3.000 € ενώ το ποσοστό επιδότησης παραμένει το ίδιο.

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι δικαιούχοι έχουν οικογενειακό εισόδημα που υπερβαίνει τα όρια εισοδήματος της Α΄ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ και φθάνει μέχρι τα ανώτατα όρια εισοδήματος, που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο για επιδότηση, όπως παρακάτω:

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΧΡΙ	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ %	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Άγαμος	13.206,16 €	77.769,63 €	42	18	1,55
Εγγαμος	23.447,62 €	77.769,63 €	43	22	1,30
Εγγαμος με 1 παιδί	28.466,62 €	108.584,01 €	44	31	1,05
Εγγαμος με 2 παιδιά	32.868,67 €	108.584,01 €	54	36	0,30
Εγγαμος με 3 παιδιά	36.977,26 €	129.126,93 €	60	40	0,00
Εγγαμος με 4 παιδιά	39.618,49 €	129.126,93 €	56	44	0,00

### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄ (ΜΟΝΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ)

Στη κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια του οικογενειακού εισοδήματος ή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο και το επιτόκιο του δανείου τους δεν επιδοτείται από αυτό.

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

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΧΡΙ	ΑΝΤΙΚ. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΑΝΩ ΑΠΟ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Άγαμος	17.168 €	77.769,63 €	50	2,05
Εγγαμος	30.521 €	77.769,63 €	50	2,05
Εγγαμος με 1 παιδί	37.006,60 €	108.584,01 €	55	1,80
Εγγαμος με 2 παιδιά	42.729,27 €	108.584,01 €	60	1,55
Εγγαμος με 3 παιδιά	48.070,43 €	129.126,93 €	100	0,00
Εγγαμος με 4 παιδιά	51.504,03 €	129.126,93 €	100	0,00

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ΄ (ΜΟΝΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ)

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

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

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΟΕΚ %	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Άγαμος	60	1,55
Εγγαμος	65	1,30
Εγγαμος με 1 παιδί	75	1,05
Εγγαμος με 2 παιδιά	80	0,80
Εγγαμος με 3 παιδιά	100	0,00
Εγγαμος με 4 παιδιά	100	0,00

### Εγγυημένα δάνεια

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

### **Δάνεια προς Παλινοστούντες Ομογενείς**

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

Προϋπόθεση χορήγησης είναι η προσκόμιση βεβαίωσης Δανειοληπτικής ικανότητας από τη Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Περιφέρειας. Εγγράφεται προσημείωση υποθήκης στο 100% του ποσού του δανείου και χρηματοδοτείται το 100% του οφειλόμενου τιμήματος και διενεργείται τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα.

Τα ποσά που χορηγούνται εξαρτώνται από τη ζώνη στην οποία βρίσκεται το χρηματοδοτούμενο ακίνητο. Έτσι για τις ζώνες Α' και Β' το ποσό ανέρχεται στις €39.000,00, ενώ για τις ζώνες Γ' και Δ', στις €60.000,00, με διάρκεια αποπληρωμής τα 22 έτη.

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

### **Δάνεια προς Έλληνες Τσιγγάνους**

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

Προϋπόθεση χορήγησης ενός τέτοιου δανείου είναι η προσκόμιση βεβαίωσης για δανειοδότηση από Υφυπουργό του Υπουργείου Εσωτερικών, η οποία διαβιβάζεται στην τράπεζα από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Εγγράφεται

προσημείωση στο 110% του δανείου και χρηματοδοτείται το 100% του οφειλόμενου τιμήματος. Διενεργείται τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα.

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

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

Δικαιούχοι αυτών των δανείων είναι φυσικά πρόσωπα ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα νομικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες κτηρίων που υπέστησαν ζημιές από φυσικές καταστροφές (σεισμούς, πλημμύρες κ.λ.π), οι οποίοι αναγνωρίζονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Τα δάνεια χορηγούνται στους «ψιλούς κύριους», αλλά υπογράφουν και οι επικαρπωτές ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι.

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

Ως εξασφάλιση τίθεται «προνομιακή αντισεισμική» υποθήκη με εγγραφόμενο ποσό το 100% του δανείου, για ποσά που υπερβαίνουν ένα ελάχιστο όριο το οποίο ορίζεται κάθε φορά στην οικεία Κοινή Υπουργική Απόφαση. Δεν διενεργείται τεχνικός και νομικός έλεγχος από την τράπεζα. Η διάρκεια για την οποία χορηγούνται τα συγκεκριμένα δάνεια είναι 15 έτη. Επιτόκιο ορίζεται το εκάστοτε ισχύον των Ε.Γ.Ε.Δ. δωδεκάμηνης διάρκειας, της τελευταίας έκδοσης πριν την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού, προσαυξημένο κατά 1%, 2% ή 2,2% ανάλογα με τις Υπουργικές Αποφάσεις και επιδοτούμενο στο 100%.

#### 4.4.2 Προϊόντα στεγαστικών δανείων-Εθνική τράπεζα Ελλάδος

##### "ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-1" και "ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-3"

Στεγαστικά δάνεια με προνομιακό επιτόκιο 3,25% σταθερό για τον πρώτο χρόνο και 3,95% σταθερό για τα τρία πρώτα χρόνια.

Το **ελάχιστο ποσό δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

Η **διάρκεια** του «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-1» διαμορφώνεται από **10 έως 40 χρόνια** και του «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-3» διαμορφώνεται από **20 έως 40 χρόνια**.

Τα στεγαστικά δάνεια «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-1» και «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-3» μας εξασφαλίζουν ένα ανταγωνιστικό κυμαινόμενο επιτόκιο, με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Ειδικότερα, για το "ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-1" μπορούμε να επωφεληθούμε με το ιδιαίτερα προνομιακό σταθερό επιτόκιο 3,25% κατά το πρώτο έτος και για το "ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-3" με το ιδιαίτερα προνομιακό σταθερό επιτόκιο 3,95% κατά τα τρία πρώτα έτη, ενώ τη διαφορά από το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο την επιβαρύνεται η Τράπεζα ως έκπτωση επί των τόκων.

##### **Σκοπός:**

Τα στεγαστικά δάνεια «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-1» και «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-3» προορίζονται για:

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

##### **Εκταμίευση δανείου:**

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου στις περιπτώσεις ανέγερσης, αποπεράτωσης, επέκτασης κλπ

##### **Εξόφληση δανείου:**

Το δάνειο εξοφλείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Η καταβολή των δόσεων ξεκινά 1 μήνα μετά τη χορήγηση του δανείου.



### **Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση:**

Παρέχεται η δυνατότητα μερικής ή ολικής εξόφλησης χωρίς καταβολή αποζημίωσης πέραν αυτής που προβλέπεται λόγω της παροχής οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων.

### **Παροχή οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων:**

Η Εθνική Τράπεζα μας προσφέρει το «οικονομικό κίνητρο έκπτωσης τόκων» ως επιβράβευση στην τήρηση των όρων της σύμβασης και ιδιαίτερα του όρου της συνολικής διάρκειας του δανείου.

Σε περίπτωση πρόωρης πληρωμής, οποτεδήποτε πριν την λήξη της διάρκειας του δανείου, υποχρεούμαστε να επιστρέψουμε το συνολικό ποσό των τόκων που είχε παρασχεθεί ως έκπτωση.

### **Παροχή εξασφαλίσεων:**

Για τη χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητη η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο ή σε άλλο ακίνητο ή η ενεχύραση κινητών αξιών ή καταθέσεων.

### **Ασφάλιση ακινήτου:**

Για την καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.α.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφαλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου.](#)

### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου. Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, σας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθούμε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλιστρο.

- **Ανοικτή πίστωση μέχρι και €8.000** μόνιμα στη διάθεσή μας, εύκολα και γρήγορα, για να αντιμετωπίσουμε άμεσα και άνετα τα πρώτα μικροέξοδα της νέας μας στέγης, αλλά και τις μετέπειτα ανάγκες μας.

- Δυνατότητα αυτόματης απόκτησης πιστωτικής κάρτας **ΕΘΝΟΚΑΡΤΑ-MasterCard** ή **ETE-VISA** με δωρεάν συνδρομή.
- Εάν έχουμε λογαριασμό [Μισθοδοτικό Plus](#), μπορούμε να επωφεληθούμε από το προνομιακό τιμολόγιο.

## **ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-2**

Στεγαστικά δάνεια με προνομιακό επιτόκιο 3,7% σταθερό για τα δύο πρώτα χρόνια.

Το **ελάχιστο ποσό δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

Η **διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται από **10 έως 40 χρόνια**.

Τα στεγαστικά δάνεια «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-2» μας εξασφαλίζουν ένα ανταγωνιστικό κυμαινόμενο επιτόκιο, με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Ειδικότερα, μπορούμε να επωφεληθούμε με το ιδιαίτερα προνομιακό σταθερό επιτόκιο 3,7% κατά τα δύο πρώτα έτη, ενώ τη διαφορά από το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο την επιβαρύνεται η Τράπεζα ως έκπτωση επί των τόκων.

### **Σκοπός δανείου:**

Τα στεγαστικά δάνεια «ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΟ-2» προορίζονται για:

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

### **Εκταμίευση δανείου:**

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου στις περιπτώσεις ανέγερσης, αποπεράτωσης, επέκτασης κλπ

### **Εξόφληση δανείου:**

Το δάνειο εξοφλείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Η καταβολή των δόσεων ξεκινά 1 μήνα μετά τη χορήγηση του δανείου.

### **Πρώρη ολική ή μερική εξόφληση:**

Παρέχεται η δυνατότητα μερικής ή ολικής εξόφλησης χωρίς καταβολή αποζημίωσης

πέραν αυτής που προβλέπεται λόγω της παροχής οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων.

### **Παροχή οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων:**

Η Εθνική Τράπεζα μας προσφέρει το «οικονομικό κίνητρο έκπτωσης τόκων» ως επιβράβευση στην τήρηση των όρων της σύμβασης και ιδιαίτερα του όρου της συνολικής διάρκειας του δανείου.

Σε περίπτωση πρόωρης πληρωμής, οποτεδήποτε πριν την λήξη της διάρκειας του δανείου, υποχρεούμαστε να επιστρέψουμε το συνολικό ποσό των τόκων που είχε παρασχεθεί ως έκπτωση.

### **Παροχή εξασφαλίσεων:**

Για τη χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητη η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο ή σε άλλο ακίνητο ή η ενεχύραση κινητών αξιών ή καταθέσεων.

### **Ασφάλιση ακινήτου:**

Για την καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.α.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφαλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου.](#)

### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου. Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, σας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθείτε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλιστρού.

## ESTIA Ελβετικό

Για το νέο σας σπίτι χρειάζεστε μόνο ένα στεγαστικό που συμφέρει...

Η Εθνική Τράπεζα σχεδίασε για μας και μας προσφέρει μια νέα εναλλακτική πρόταση στο χώρο των στεγαστικών δανείων. Τα νέα δάνεια είναι **σε ελβετικά φράγκα** (CHF). Εμπιστευθείτε τη μακρόχρονη εμπειρία της Εθνικής και επιλέξτε:

- **ESTIA 1+3 CHF ή ESTIA 1+5 CHF** με ιδιαίτερα χαμηλό σταθερό επιτόκιο 2,50% για το 1ο έτος και στη συνέχεια σταθερό επιτόκιο για τα 3 και 5 έτη αντίστοιχα. Μετά το τέλος της σταθερής περιόδου το επιτόκιο μετατρέπεται σε κυμαινόμενο βασισμένο στο επιτόκιο της διατραπεζικής αγοράς, ενός μηνός, σε ελβετικά φράγκα (CHF 1M-Libor) πλέον ενός περιθωρίου ανάλογα με τη σχέση δανείου προς αξία ενυπόθηκου ακινήτου (LTV).
- **ESTIA ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ CHF** με κυμαινόμενο επιτόκιο καθ' όλη τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου βασισμένο στο επιτόκιο της διατραπεζικής αγοράς, ενός μηνός, σε ελβετικά φράγκα (CHF 1M-Libor) πλέον ενός περιθωρίου ανάλογα με τη σχέση δανείου προς αξία ενυπόθηκου ακινήτου (LTV).

**Επιπλέον** τα παραπάνω προϊόντα προσφέρονται και με δυνατότητα **προστασίας της δόσης μας από μελλοντικές μεταβολές του ελβετικού φράγκου ως προς το ευρώ**,  $\pm 5\%$  επί της συναλλαγματικής ισοτιμίας της πρώτης εκταμίευσης του δανείου:

- **ESTIA 1+3 CHF ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**  
Στο προϊόν αυτό η συναλλαγματική προστασία παρέχεται για τα 4 πρώτα έτη αποπληρωμής του δανείου, με επιβάρυνση του επιτοκίου κατά 0,20% για την περίοδο αυτή.
- **ESTIA 1+5 CHF ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**  
Στο προϊόν αυτό η συναλλαγματική προστασία παρέχεται για τα 6 πρώτα έτη αποπληρωμής του δανείου, με επιβάρυνση του επιτοκίου κατά 0,20% για την περίοδο αυτή.
- **ESTIA ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ CHF ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**  
Στο προϊόν αυτό η συναλλαγματική προστασία παρέχεται για τα 4 πρώτα έτη αποπληρωμής του δανείου, με επιβάρυνση του επιτοκίου κατά 0,20% για την περίοδο αυτή.

## Τα έξοδα δωρεάν

### Σκοπός δανείου:

Τα στεγαστικά δάνεια αυτά προορίζονται για:

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

### **Δικαιούχοι:**

Φυσικά πρόσωπα:

- Με ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια, περιλαμβανομένων των ομογενών κατοίκων εξωτερικού.
- Υπήκοοι κρατών μελών της Ε.Ε. και υπήκοοι κρατών μη μελών της Ε.Ε. που έχουν συμπληρώσει 3ετή συνεχή διαμονή στην Ελλάδα και υποβάλλουν φορολογική δήλωση (εκτός του διπλωματικού προσωπικού των ξένων πρεσβειών ή των διπλωματικών αποστολών)

**Διάρκεια δανείου :** από 10 έως 30 έτη

### **Ελάχιστο ποσό δανείου:**

Το ελάχιστο ποσό του δανείου ανέρχεται σε **100.000 CHF** ανά πελάτη.

### **Ανώτατο όριο χρηματοδότησης :**

Το ανώτατο όριο χρηματοδότησης μπορεί να καλύψει μέχρι το **100%** του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το **85%** της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

### **Εκταμίευση δανείου:**

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου στις περιπτώσεις ανέγερσης, αποπεράτωσης, επέκτασης κ.λ.π.

### **Εξόφληση δανείου:**

Η αποπληρωμή του δανείου γίνεται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις αποκλειστικά μέσω ενός συνδεδεμένου με το δάνειο λογαριασμού καταθέσεων που τηρείται σε ευρώ στην Εθνική Τράπεζα. Δεν υπάρχει χρέωση προμήθειας μετατροπής συναλλάγματος.

### **Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση:**

Η πρόωρη μερική ή ολική εξόφληση του δανείου, κατά την περίοδο του σταθερού επιτοκίου, πραγματοποιείται με καταβολή "αποζημίωσης" ίσης με τους τόκους 6 μηνών στο πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο. **Κατά τη διάρκεια ισχύος του κυμαινόμενου επιτοκίου** μπορούμε να εξοφλήσουμε, μέρος ή όλο το ποσό του δανείου μας, **χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση**.

### **Παροχή εξασφαλίσεων:**

Το χορηγούμενο δάνειο εξασφαλίζεται μόνο με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ποσοστό 130% επί του ποσού του δανείου. Το ποσό της εξασφάλισης εκφράζεται στο νόμισμα του δανείου, δηλαδή σε ελβετικά φράγκα (CHF).

### **Ασφάλιση ακινήτου:**

Για τη καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.ά.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφάλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου](#)

#### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, **η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου**. Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, σας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθούμε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές. Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλιστρού.

Για να υποβάλετε αίτημα χορήγησης στεγαστικού δανείου χρειάζονται:

- αίτηση στεγαστικού δανείου
- φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας
- αντίγραφο φορολογικής δήλωσης και εκκαθαριστικό σημείωμα Εφορίας ή άλλα δικαιολογητικά που υποδηλώνουν την οικονομική σας κατάσταση
- δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) 2005.

Μετά την προέγκριση του δανείου μας τα αρμόδια στελέχη των καταστημάτων θα μας ενημερώσουν για τα υπόλοιπα δικαιολογητικά που θα απαιτηθούν για τη δική μας περίπτωση.

#### **"ΕΣΤΙΑ 3 Χαμηλής Εκκίνησης Προνομιακό"**

Αποκτήστε τώρα το δικό σας σπίτι, με χαμηλή δόση για τα πρώτα 3 χρόνια...

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **20 έως 40 χρόνια**.

Τα στεγαστικά δάνεια «**ΕΣΤΙΑ 3 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**» μας εξασφαλίζουν ένα ανταγωνιστικό κυμαινόμενο επιτόκιο, με βάση το επιτόκιο διαπραγματευτικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Ειδικότερα, μπορούμε να επωφεληθούμε από την καταβολή μόνο τόκων για τα τρία πρώτα έτη με το ιδιαίτερα προνομιακό σταθερό επιτόκιο 3,95%, ενώ τη διαφορά από

το εκάστοτε κυμαινόμενο επιτόκιο την επιβαρύνεται η Τράπεζα ως έκπτωση επί των τόκων.

#### **Σκοπός δανείου:**

Τα στεγαστικά δάνεια αυτά προορίζονται για:

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

#### **Εκταμίευση δανείου:**

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου.

#### **Εξόφληση δανείου:**

Για τα πρώτα 3 έτη, καταβολή μηνιαίων δόσεων μόνο απλών τόκων. Για την υπολειπόμενη διάρκεια, απόσβεση με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις.

Η πληρωμή των δόσεων των δανείων γίνεται αυτόματα μέσω ενός λογαριασμού καταθέσεων που τηρούμε στην Εθνική Τράπεζα.

#### **Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση:**

Παρέχεται η δυνατότητα μερικής ή ολικής εξόφλησης χωρίς καταβολή αποζημίωσης πέραν αυτής που προβλέπεται λόγω της παροχής οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων.

#### **Παροχή οικονομικού κινήτρου έκπτωσης τόκων:**

Η Εθνική Τράπεζα μας προσφέρει το «οικονομικό κίνητρο έκπτωσης τόκων» ως επιβράβευση στην τήρηση των όρων της σύμβασης και ιδιαίτερα του όρου της συνολικής διάρκειας του δανείου.

Σε περίπτωση πρόωρης πληρωμής, οποτεδήποτε πριν την λήξη της διάρκειας του δανείου, υποχρεούμαστε να επιστρέψουμε το συνολικό ποσό των τόκων που είχε παρασχεθεί ως έκπτωση.

#### **Παροχή εξασφαλίσεων:**

Για τη χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητη

- η εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο ή σε άλλο ακίνητο ή
- η ενεχύραση κινητών αξιών ή καταθέσεων.

### **Ασφάλιση ακινήτου:**

Για τη καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.ά.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφαλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου.](#)

### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, **η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου**. Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, μας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθούμε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλιστρού.

### **"ΕΣΤΙΑ 5 Χαμηλής Εκκίνησης Προνομακό"**

Αποκτήστε τώρα το δικό σας σπίτι, με χαμηλή δόση για τα πρώτα 5 χρόνια...

Τα στεγαστικά δάνεια αυτής της κατηγορίας μας προσφέρουν:

- Ανταγωνιστικό σταθερό επιτόκιο, για τα πρώτα 5 έτη
- Καταβολή μόνο τόκων κατά την περίοδο του σταθερού επιτοκίου και
- Μετά τη λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου, κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το επιτόκιο της διατραπεζικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορείτε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **10 έως 40 χρόνια**.



## "ESTIA 1+3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ" και "ESTIA 1+5 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ"

Κλειδώστε το στεγαστικό σας δάνειο... με σταθερό επιτόκιο έως και 6 χρόνια!

Τα δάνεια αυτής της κατηγορίας αποτελούν καινοτόμα προϊόντα στο χώρο των στεγαστικών δανείων.

Το επιτόκιο είναι σταθερό 5,25% για τα πρώτα 4 έτη για το "ESTIA 1+3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ" και για τα 6 πρώτα έτη για το "ESTIA 1+5 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ". Ειδικά κατά το πρώτο έτος επιβαρύνομαστε με ιδιαίτερα προνομιακό σταθερό επιτόκιο 3,50% ενώ τη διαφορά από το 5,25% την επιβαρύνεται η Τράπεζα ως ποσό έκπτωσης επί των τόκων.

Μετά την λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου, το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Το ελάχιστο **ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της Εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

Η **διάρκεια αποπληρωμής του δανείου** είναι 10 – 40 έτη.

## ESTIA 5,10,15,20 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ

Με σταθερό επιτόκιο για τα 5,10,15 ή 20 πρώτα χρόνια...

Τα δάνεια της κατηγορίας αυτής συνδυάζουν την **ασφάλεια του σταθερού επιτοκίου** με τα **πλεονεκτήματα που μας προσφέρει το κυμαινόμενο επιτόκιο**. Έχουν προκαθορισμένη χρονική περίοδο με **σταθερό επιτόκιο** για τα **5,10,15 ή 20 πρώτα χρόνια της διάρκειας του προγράμματος**, ενώ μετά τη λήξη της περιόδου αυτής, οι δόσεις υπολογίζονται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ. πλέον σταθερού περιθωρίου.

Το ελάχιστο **ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρετε προς εξασφάλιση του δανείου.

**Τα επιτόκια και η διάρκεια αποπληρωμής του δανείου** διαμορφώνονται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες, ανάλογα με το πρόγραμμα που θα επιλέξουμε.

## **ESTIA ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**

Αποκτήστε τώρα το δικό σας σπίτι, με χαμηλή δόση για τα 5 πρώτα χρόνια...

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρεται προς εξασφάλιση του δανείου.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **5 έως 40 χρόνια**.

Το Στεγαστικό δάνειο "**ESTIA ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**" μας προσφέρει ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό επιτόκιο, που καθορίζεται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M, με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ, πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου, σε συνδυασμό με τη δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων μέχρι το 1/3 της διάρκειας του δανείου με ανώτατο όριο τα 5 χρόνια.

## **ESTIA PLUS ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**

Με επιτόκιο που διαμορφώνεται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M και δυνατότητα επιλογής περιόδου χάριτος...

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει από **€10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **5 έως 40 χρόνια**.

Το **ESTIA PLUS ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ** μας προσφέρει ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό επιτόκιο, που καθορίζεται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1M με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ, πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου, σε συνδυασμό με τη δυνατότητα επιλογής περιόδου χάριτος για ένα ή δύο εξάμηνα.

## **ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**

Με επιτόκιο που διαμορφώνεται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1Μ...

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε αρχίζει **από €10.000** και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προσφέρετε προς εξασφάλιση του δανείου.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **1 έως 40 χρόνια**.

Το **ESTIA ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ** μας προσφέρει ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό επιτόκιο, που καθορίζεται με βάση το επιτόκιο διατραπεζικής Euribor 1Μ με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ, πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου.

## **ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**

Με κυμαινόμενο επιτόκιο για όλη τη διάρκεια του δανείου...

Το ύψος του δανείου μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού που οφείλουμε για την αγορά του ακινήτου ή του κόστους για την εκτέλεση εργασιών και μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, που προσφέρετε προς εξασφάλιση του δανείου.

Η διάρκεια αποπληρωμής του δανείου διαμορφώνεται, σύμφωνα με τις ανάγκες μας, από 5 έως 40 χρόνια. Έτσι, ανάλογα με τη διάρκεια αποπληρωμής που θα επιλέξουμε, μπορούμε να αποφασίσουμε το ύψος της μηνιαίας δόσης που θέλουμε να πληρώνουμε.

## **ESTIA ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ**

Με επιτόκιο κυμαινόμενο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου..

Το **ελάχιστο ποσό του δανείου** που μπορούμε να πάρουμε ανέρχεται **στα €100.000.**

Έχουμε δυνατότητα επιλογής οποιασδήποτε διάρκειας αποπληρωμής ανά έτος από 5 έως 40 έτη.

Το **ESTIA ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ** μας προσφέρει ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται με βάση το επιτόκιο διαπραγεζικής Euribor 1Μ με ελάχιστο το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ., πλέον ενός περιθωρίου σταθερού για όλη τη διάρκεια του δανείου

## **ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ Η ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ**

Για δικαιούχους μόνο λογαριασμών στεγαστικού ταμειυτηρίου...

Με το Στεγαστικό Ταμειυτήριο μπορούμε να συνδυάσουμε την αποταμίευση με τη δυνατότητα λήψης στεγαστικού δανείου, ανέξοδα. Οποιοδήποτε ποσό στεγαστικού δανείου και αν πάρουμε, εξασφαλίζουμε την επιστροφή των φόρων επί των τόκων για ολόκληρο το ποσό της κατάθεσης που είχαμε στο λογαριασμό μας.

Η **διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από **5 έως 40 χρόνια.**

Το ποσό του δανείου καθορίζεται από:

**1.** το χρονικό διάστημα ισχύος του λογαριασμού καταθέσεων, ως εξής:

- για λογαριασμούς ευρώ:
  - μετά από 1 χρόνο, το 50% της κατάθεσης
  - μετά από 2 χρόνια, το 100% της κατάθεσης
  - μετά από 3 χρόνια, το 125% της κατάθεσης
  - μετά από 4 χρόνια, το 150% της κατάθεσης πλέον των τόκων
- για λογαριασμούς συναλλάγματος:
  - μετά από 6 μήνες, το 50% της κατάθεσης
  - μετά από 1 χρόνο, το 66,67% της κατάθεσης
  - μετά από 2 χρόνια, το 100% της κατάθεσης
  - μετά από 3 χρόνια, το 125% της κατάθεσης
  - μετά από 4 χρόνια, το 150% της κατάθεσης πλέον των τόκων

2. το 75% της εκτιμηθείσας εμπορικής αξίας του προσφερομένου προς εξασφάλιση ακινήτου και μέχρι και το 100% του κόστους αγοράς ή των οικοδομικών εργασιών

- με μέγιστο όριο τα €44.020,54, ανά καταθέτη, ακίνητο και σκοπό, εφόσον το δικαίωμα θεμελιώνεται από λογαριασμό κατάθεσης ευρώ
- χωρίς άλλο περιορισμό, εφόσον το δικαίωμα θεμελιώνεται από λογαριασμό κατάθεσης συναλλάγματος.

## **ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ - ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Για επισκευή ή συντήρηση παραδοσιακών-διατηρητέων κτιρίων και με επιτόκιο σταθερό για τα 3 πρώτα χρόνια...

Τα δάνεια αυτά μας παρέχουν **χαμηλό επιτόκιο** και **ευνοϊκούς όρους**, καθώς μας δίνουν δυνατότητα περιόδου χάριτος για 2 χρόνια και μακρά διάρκεια αποπληρωμής για 25 χρόνια.

Το ποσό του δανείου μπορεί να καλύψει

- μέχρι και το 70% του κόστους αποκατάστασης για κτίρια χαρακτηρισμένα ως παραδοσιακά
- μέχρι και το 85% του κόστους αποκατάστασης για κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα

με ανώτατο όριο το 75% της εμπορικής αξίας του προσφερομένου για εξασφάλιση του δανείου ακινήτου.

### **Σκοπός δανείου:**

Τα στεγαστικά δάνεια αυτά προορίζονται για αναστήλωση, επισκευή, βελτίωση ή συντήρηση παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων.

### **Εκταμίευση δανείου:**

Το δάνειο καταβάλλεται τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου.

### **Εξόφληση δανείου:**

Το δάνειο εξοφλείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, ισόποσες κατά την περίοδο που το επιτόκιο είναι σταθερό και μεταβαλλόμενες ανάλογα με το εκάστοτε

ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο. Η καταβολή των δόσεων ξεκινά 1 μήνα μετά τη χορήγηση του δανείου.

Η πληρωμή των δόσεων των δανείων γίνεται αυτόματα μέσω ενός λογαριασμού καταθέσεων που τηρούμε στην Εθνική Τράπεζα.

### **Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση:**

Η πρόωρη μερική ή ολική εξόφληση του δανείου, κατά την περίοδο του σταθερού επιτοκίου, πραγματοποιείται με καταβολή "αποζημίωσης" ίσης με τους τόκους 6 μηνών στο πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο. **Κατά τη διάρκεια ισχύος του κυμαινόμενου επιτοκίου** μπορούμε να εξοφλήσουμε, μέρος ή όλο το ποσό του δανείου μας, **χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση.**

### **Παροχή εξασφαλίσεων:**

Για τη χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητη η εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο ή σε άλλο ακίνητο ή ενεχύραση κινητών αξιών ή καταθέσεων.

### **Ασφάλιση ακινήτου:**

Για τη καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.ά.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφαλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου](#)

### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, **η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου.** Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, μας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθούμε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλιστρού.

## **ΕΣΤΙΑ Αγροτών Σταθερού Επιτοκίου**

Με επιδότηση επιτοκίου για τα 10 πρώτα χρόνια από το Ελληνικό Δημόσιο...

Το επιτόκιο είναι σταθερό για τα πρώτα 10 έτη αποπληρωμής του δανείου ενώ μετά τη λήξη της περιόδου αυτής, οι δόσεις υπολογίζονται με βάση το εκάστοτε ισχύον παρεμβατικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας πλέον σταθερού περιθωρίου.

Το Ελληνικό Δημόσιο επιδοτεί το επιτόκιο του στεγαστικού μας δανείου για τα πρώτα 10 έτη αποπληρωμής του, ανάλογα με την οικογενειακή μας κατάσταση. Η επιδότηση του επιτοκίου κυμαίνεται από 40% για τον άγαμο και φτάνει το 70% για τον έγγαμο με 3 παιδιά και άνω.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από 20 έως 40 χρόνια.

### **Σκοπός δανείου**

Τα στεγαστικά δάνεια αυτά προορίζονται για αγορά, ανέγερση (κατασκευή) ή αποπεράτωση α' κατοικίας, αποκλειστικά στον τόπο όπου ασκείται η αγροτική δραστηριότητα.

### **Δικαιούχοι**

Οι κατά κύριο επάγγελμα αγρότες (γεωργοί, κτηνοτρόφοι και αλιείς που ασχολούνται με την πρωτογενή παραγωγή).

### **Εκταμίευση δανείου**

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου στις περιπτώσεις ανέγερσης, αποπεράτωσης.

### **Εξόφληση δανείου**

Το δάνειο εξοφλείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις.

### **Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση**

Η πρόωρη μερική ή ολική εξόφληση του δανείου, κατά την περίοδο του σταθερού επιτοκίου, πραγματοποιείται με καταβολή "αποζημίωσης" ίσης με τους τόκους 6 μηνών στο πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο. Κατά τη διάρκεια ισχύος του κυμαινόμενου επιτοκίου μπορούμε να εξοφλήσουμε, μέρος ή όλο το ποσό του δανείου μας, χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση.

### **Παροχή εξασφαλίσεων**

Για τη χορήγηση του δανείου είναι απαραίτητη η εγγραφή προσημείωσης επί ακινήτου.

### **Ασφάλιση ακινήτου**

Για τη καλύτερη δυνατή προστασία της περιουσίας μας, απαιτείται η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων που το απειλούν (φωτιά, σεισμός, θραύση-ρήξη σωληνώσεων, διάρρηξη κ.ά.).

Η Εθνική Ασφαλιστική αναλαμβάνει την προστασία του ακινήτου, με ιδιαίτερα χαμηλό ασφάλιστρο και με γρήγορες και απλές διαδικασίες.

- [Πρόγραμμα ελάχιστων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα ελάχιστων και πρόσθετων καλύψεων ακινήτου](#)
- [Πρόγραμμα καλύψεων περιεχομένου](#)

### **Ασφάλιση Ζωής Δανειολήπτη / Εγγυητή:**

Για την ολοκλήρωση της προστασίας της στέγης μας, σε περίπτωση που, κατά την μακρά περίοδο μέχρι την εξόφληση του στεγαστικού μας δανείου, απρόβλεπτα γεγονότα (ασθένεια ή ατύχημα) στερήσουν τη ζωή του δανειολήπτη (ή και του εγγυητή) ή την ικανότητά του για εργασία, **η Εθνική Ασφαλιστική εξοφλεί για λογαριασμό μας το οφειλόμενο υπόλοιπο του δανείου**. Επιπρόσθετα, η βεβαίωση που μας χορηγείται κάθε χρόνο, μας παρέχει τη δυνατότητα να επωφεληθούμε και από τις εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

Η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλίστρου.

### **ΕΣΤΙΑ Αγροτών Κυμαινόμενου Επιτοκίου**

Με επιδότηση επιτοκίου για τα 10 πρώτα χρόνια από το Ελληνικό Δημόσιο...

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο με βάση το εκάστοτε ισχύον παρεμβατικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, πλέον σταθερού περιθωρίου.

Το Ελληνικό Δημόσιο επιδοτεί το επιτόκιο του στεγαστικού μας δανείου για τα πρώτα 10 έτη αποπληρωμής του, ανάλογα με την οικογενειακή μας κατάσταση. Η επιδότηση του επιτοκίου κυμαίνεται από 40% για τον άγαμο και φτάνει το 70% για τον έγγαμο με 3 παιδιά και άνω.

**Η διάρκεια** του δανείου διαμορφώνεται με βάση τις δικές μας προσωπικές ανάγκες και μπορούμε να επιλέξουμε οποιαδήποτε διάρκεια από 20 έως 40 χρόνια.



## ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ

Το Ελληνικό Δημόσιο επιδοτεί το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων ανάλογα με την οικογενειακή μας κατάσταση, το οικογενειακό μας εισόδημα και την αξία του ακινήτου. Υπό ορισμένες προϋποθέσεις, υπάρχει η δυνατότητα διπλής επιδότησης από το Ελληνικό Δημόσιο και τον Ο.Ε.Κ. είτε αποκλειστικά από τον Ο.Ε.Κ.

Το Ελληνικό Δημόσιο επιδοτεί επίσης τα δάνεια Στεγαστικού Ταμειυτηρίου και τα δάνεια για την αποκατάσταση παραδοσιακών/διατηρητέων κτιρίων. Ειδικά για τα δάνεια Στεγαστικού Ταμειυτηρίου, το ποσό του δανείου που δικαιούστε εξαρτάται και από το χρονικό διάστημα τήρησης και το ύψος του καταθετικού σας λογαριασμού.

Η επιδότηση υπολογίζεται ως ποσοστό επί του επιτοκίου του δανείου και μπορεί να ανέλθει μέχρι το 100% αυτού.

**Η διάρκεια του δανείου και η χρονική περίοδος ισχύος της επιδότησης διαμορφώνονται ως εξής:**

<b>Στεγαστικό δάνειο</b>	<b>Διάρκεια δανείου</b>	<b>Περίοδος επιδότησης επιτοκίου από το Ε.Δ.</b>	<b>Περίοδος επιδότησης επιτοκίου από τον Ο.Ε.Κ.</b>
<b>Εθνοστέγη-1</b>			
<b>Προνόμιο επιδ. από Ε.Δ.</b>	16 - 40 χρόνια	8 χρόνια	
<b>επιδοτούμενα από Ε.Δ. και Ο.Ε.Κ. ή μόνο από Ο.Ε.Κ.</b>	15 χρόνια	7,5 χρόνια	9 χρόνια
<b>στεγαστικού ταμειυτηρίου</b>	15 χρόνια	7,5 χρόνια	
<b>για αποκατάσταση παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων</b>	25 χρόνια (με δυνατότητα διετούς περιόδου χάριτος)	10 χρόνια	

## **ΕΙΔΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Για αποκατάσταση ζημιών από φυσικές καταστροφές σε συγκεκριμένες κατηγορίες δικαιούχων...

Η Εθνική Τράπεζα χορηγεί δάνεια σε:

- πληγέντες από φυσικές καταστροφές (π.χ. σεισμοπαθείς, πλημμυροπαθείς)
- ομογενείς παλιννοστούντες

Τα δάνεια αυτά χορηγούνται με όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται από ειδικές σε κάθε περίπτωση Υπουργικές Αποφάσεις. Για περισσότερες πληροφορίες απευθυνθείτε στο πλησιέστερο Κατάστημα της Εθνικής Τράπεζας.

#### **4.4.3 Σύστημα IRIS -Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος**

Η τράπεζα, προκειμένου να ανταποκριθεί στις προκλήσεις που απορρέουν από την αναδιάρθρωση και τις ταχύτατες εξελίξεις της αγοράς, έχει θέσει σε εφαρμογή ένα πολυδιάστατο πρόγραμμα αναβάθμισης των λειτουργιών της.

Ιδιαίτερη βαρύτητα αποδίδεται στην εγκατάσταση προηγμένης τεχνολογίας μηχανογραφικού εξοπλισμού και εξελιγμένων συστημάτων πληροφορικής, προκειμένου η Εθνική Τράπεζα να αποκτήσει ένα σύγχρονο και ενιαίο περιβάλλον εργασίας για την υποστήριξη και προώθηση μεγάλου τμήματος των εργασιών της.

Σημαντικό βήμα για την επιτυχία του στόχου αυτού αποτελεί η καθιέρωση του μηχανογραφικού συστήματος ΙΡΙΣ, το οποίο ενσωματώνει τα πλεονεκτήματα των εξελιγμένων προϊόντων πληροφορικής και της αντίστοιχης τεχνογνωσίας από τη σύγχρονη τραπεζική πρακτική. Σε πλήρη ανάπτυξη, το σύστημα αυτό προβλέπεται να εξυπηρετεί το σύνολο των χρηματοδοτήσεων, τις καταθέσεις και τη διαχείριση της πελατείας.

Το νέο σύστημα είναι το βασικό εργαλείο δραστηριοποίησης της τράπεζας στον ιδιαίτερα ανταγωνιστικό χώρο της τραπεζικής εξυπηρέτησης ιδιωτών (RETAIL BANKING), δεδομένου ότι καλύπτει τα δάνεια κτηματικής και καταναλωτικής πίστης.

Με την εισαγωγή του συστήματος ΙΡΙΣ η τράπεζα είναι σε θέση να προσφέρει ολοκληρωμένες και ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες προς τον ιδιώτη- πελάτη γεγονός που της επιτρέπει να βελτιώνει την εικόνα της και να διευρύνει την πελατειακή της βάση.

#### **Ορισμός-Έννοια**

Το σύστημα ΙΡΙΣ είναι ένα ολοκληρωμένο μηχανογραφικό σύστημα, το οποίο καλύπτει προϊόντα κτηματικής πίστης, καταναλωτικής πίστης και το προϊόν πιστοδοτήσεων μικρομεσαίων επιχειρήσεων ‘‘επιχειρηματικό πολυδάνειο’’. Καθιερώθηκε τον Οκτώβριο του 2001.

### **Χαρακτηριστικά του Συστήματος**

Κύρια λειτουργικά χαρακτηριστικά του συστήματος ΙΡΙΣ:

- Πελατο-κεντρικό
- Προϊόντο- κεντρικό- παραμετρικό στη δημιουργία προϊόντων
- Καθιέρωση κοινής πλατφόρμας λειτουργίας, με όλες τις on-line εφαρμογές.
- Διασφάλιση των επιπέδων πρόσβασης χρηστών.
- Διασύνδεση με τα άλλα συστήματα της τράπεζας.

### **Λειτουργία επιτελικών διευθύνσεων**

- Ταχύτητα και ευελιξία στη δημιουργία προϊόντων (παραμετροποίηση)
- Ποιοτικός έλεγχος νέων προϊόντων (περιβάλλον δοκιμών-δημιουργία σεναρίων)
- On Line διάθεση/ μεταβολή προϊόντων
- Παρακολούθηση πωλήσεων- πελατών- λογαριασμών.

### **Το σύστημα ΙΡΙΣ επιτρέπει:**

- Ομοιόμορφες και τυποποιημένες διαδικασίες σε συνεργασία με τα υφιστάμενα συστήματα της τράπεζας.
- Συνολική παρακολούθηση των σχέσεων της τράπεζας με τον πελάτη
- Άμεση συμμετοχή των επιτελικών διευθύνσεων στις διαδικασίες δημιουργίας και διαχείρισης των προϊόντων αρμοδιότητάς τους.
- Αποτελεσματική παρακολούθηση των προσωρινών καθυστερήσεων.

### **Λειτουργικές δυνατότητες του συστήματος**

Το σύστημα έχει αποφασιστεί να εξυπηρετεί εργασίες:

- Κτηματικής πίστης
- Καταναλωτικής πίστης
- Καταθέσεων
- Επιχειρηματικών χορηγήσεων
- Διαχείρισης πελατείας

### **Χρήστες του συστήματος**

Η πρόσβαση στο σύστημα παρέχεται μόνο σε εξουσιοδοτημένους χρήστες και προϋποθέτει, στα πλαίσια ειδικής διαδικασίας, την απονομή σε κάθε υπάλληλο - χρήστη:

- Δικαιώματος πρόσβασης σε συναλλαγές
- Ορίων ευχερειών διαπραγμάτευσης

Το σύστημα ΙΡΙΣ έχει την δυνατότητα να τηρεί:

- Το ενήμερο υπόλοιπο του λογαριασμού
- Το ληξιπρόθεσμο υπόλοιπο
- Την επιβάρυνση υπερημερίας
- Τους φόρους επί των τόκων
- Το αρχείο των δόσεων
- Ιστορικό όλων των στοιχείων, που καθορίζουν την συνολική επιβάρυνση του πελάτη.

Το σύστημα ΙΡΙΣ υπολογίζει και λογίζει:

- Τόκους, ενήμερους και ληξιπρόθεσμους συμπεριλαμβανομένης της εισφοράς του.
- Φόρους επί τόκων
- Τόκους εξόφλησης
- Προμήθειες και έξοδα.

Επίσης έχει την δυνατότητα να:

- Αναπροσαρμόζει τον πίνακα απόσβεσης του δανείου σε περίπτωση τμηματικών εκταμιεύσεων
- Παρέχει on line πληροφόρηση σε σχέση με τα στοιχεία και την κίνηση λογαριασμού
- Παρέχει πληροφόρηση για τη συνολική θέση του πελάτη ( position)
- Παρέχει τη δυνατότητα τροποποίησης σε επίπεδο λογαριασμού, της διεύθυνσης επικοινωνίας του πελάτη.

Το σύστημα ΙΡΙΣ συνδέεται άμεσα με το σύστημα διαχείρισης πελατείας (ΣΙ.ΔΙ.ΠΕΛ), που τηρεί το σύνολο των στοιχείων του κάθε πελάτη.

Για κάθε νέο πελάτη, ο οποίος ενέχεται με οποιαδήποτε σχέση στο δάνειο (δανειολήπτης, εγγυητής, κ.λ.π), είναι απαραίτητη η ύπαρξη μερίδας του στο ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.

Τα στοιχεία τα οποία απαιτείται να καταχωριστούν στο ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ, ώστε να είναι δυνατή η διαχείριση του λογαριασμού στο σύστημα ΙΡΙΣ είναι:

- Για φυσικά πρόσωπα
- Για ανήλικα φυσικά πρόσωπα
- Για νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα

#### **4.4.4 Στεγαστικά δάνεια - Εθνική Τράπεζα Ελλάδος - Πορεία χορήγησης στεγαστικών δανείων (1999-2007).**

Η ανοδική πορεία των χορηγήσεων στη στεγαστική πίστη που παρατηρήθηκε κατά τη διετία 1999-2000 συνεχίστηκε και το 2001. Η πορεία αυτή αποκτά ακόμα μεγαλύτερη σημασία, δεδομένων των σημαντικών περιθωρίων για περαιτέρω μεγέθυνση της λιανικής αγοράς στην Ελλάδα τα επόμενα χρόνια. Το γεγονός ότι στην Ελλάδα το ποσοστό χρηματοδότησης της κατοικίας ως ποσοστό του ΑΕΠ είναι στο επίπεδο του 12%, έναντι του αντίστοιχου μέσου ευρωπαϊκού 40%, υποδηλώνει τις τεράστιες δυνατότητες ανάπτυξης του συγκεκριμένου κλάδου.

Στη στεγαστική πίστη η ΕΤΕ διαθέτει παραδοσιακά την ισχυρότερη παρουσία, την οποία

διατηρεί και ενισχύει παρά τον διαρκώς εντεινόμενο ανταγωνισμό. Είναι χαρακτηριστικό ότι μέσα στο 2001 η δυνατότητα χορήγησης επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων και ο θεσμός του στεγαστικού ταμειυτηρίου επεκτάθηκε σε όλες τις τράπεζες.

Κατά τη διάρκεια του 2001 οι εκταμιεύσεις ανήλθαν σε € 1 223.8 εκατ. έναντι € 846.1 εκατ.

Το 2000, σημειώνοντας αύξηση 44.6%. Αντίστοιχα, τα υπόλοιπα στεγαστικών δανείων αυξήθηκαν κατά 24.7% και διαμορφώθηκαν στο τέλος του 2001 σε € 4 614 εκατ. από € 3 700 εκατ. Το 2000. Στο τέλος του 2001, το μερίδιο αγοράς της Τράπεζας στο σύνολο των

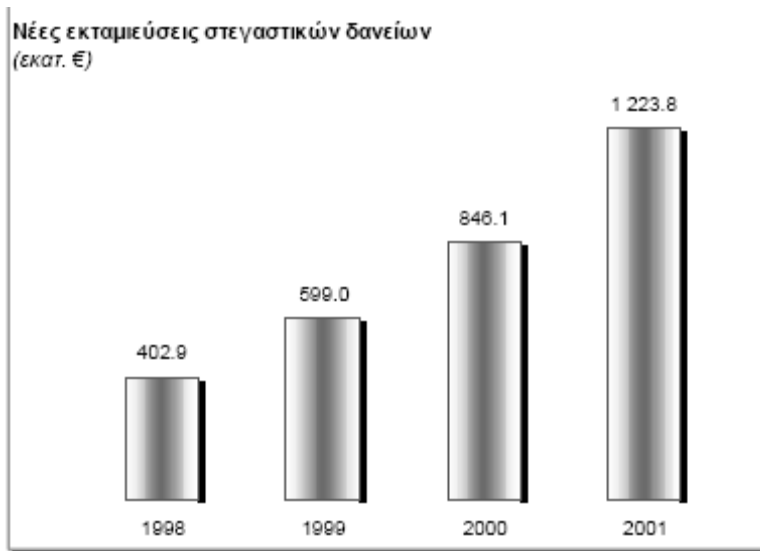
χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων ήταν 29.5%. Τα παραπάνω ποσοστά είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακά λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα σημαντικά απόλυτα μεγέθη του χαρτοφυλακίου της στεγαστικής πίστης της ΕΤΕ όσο και τον υψηλό ρυθμό απόσβεσης λόγω παλαιότητας του χαρτοφυλακίου. Η ραγδαία ενίσχυση της δραστηριότητας στον τομέα της στεγαστικής πίστης συνδυάστηκε με εντυπωσιακή βελτίωση της ποιότητας του

χαρτοφυλακίου των νέων δανείων. Η βελτίωση αυτή οφείλεται στην αναδιάρθρωση της πιστοδοτικής διαδικασίας και στο κεντρικό πλέον σύστημα έγκρισης των δανείων.

Όσον αφορά τα νέα προϊόντα, κατά τη διάρκεια του 2001, η Τράπεζα προσέφερε το αδιαμφισβήτητο επιτυχημένο δάνειο ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 με σταθερό επιτόκιο για το πρώτο έτος καθώς και δύο καινοτόμα προϊόντα ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP (δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου με ανώτατο όριο) και ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ σταθερής δόσης – κυμαινόμενης διάρκειας.

Παράλληλα αξιοποίησε νέα δίκτυα διανομής, όπως χορήγηση δανείων μέσω τρίτων και

χορήγηση δανείων σε υπαλλήλους Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας και άλλων μεγάλων επιχειρήσεων.



Το 2002 αποτέλεσε ένα ακόμη έτος σημαντικής αύξησης της χρηματοδότησης στον τομέα της στεγαστικής πίστης παρά το γεγονός ότι έχει ήδη προηγηθεί μια τριετία με μέσο ρυθμό αύξησης των νέων εκταμιεύσεων κατά 45%.

Το 2002, συνεχίστηκε η ιδιαίτερα επιτυχημένη πορεία του προϊόντος ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ-1 που προσφέρει ένα από τα χαμηλότερα επιτόκια εκκίνησης της αγοράς, καθιστώντας την ΕΤΕ ιδιαίτερα ανταγωνιστική. Το εν λόγω προϊόν αποτέλεσε το 45% περίπου των νέων χορηγήσεων στον τομέα της στεγαστικής πίστης.

Επίσης, η ΕΤΕ προώθησε με πολύ μεγάλη επιτυχία ένα νέο ανταγωνιστικό προϊόν, το «ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ», το οποίο συνδέει το επιτόκιο του δανείου με ένα θεσμικά κατοχυρωμένο επιτόκιο αναφοράς που είναι το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Εντυπωσιακή αύξηση κατά 24% παρουσίασε ο αριθμός των αιτήσεων για στεγαστικά δάνεια κατά τη διάρκεια του 2002, εξέλιξη που υποστηρίχθηκε από την αξιοποίηση νέων δικτύων διανομής. Επίσης, με την αξιοποίηση του μεγάλου πελατολογίου της στεγαστικής πίστης επιδιώκονται σταυροειδείς πωλήσεις άλλων προϊόντων, όπως κάρτες, προσωπικά και καταναλωτικά δάνεια και ασφαλιστικά προϊόντα (bancassurance).

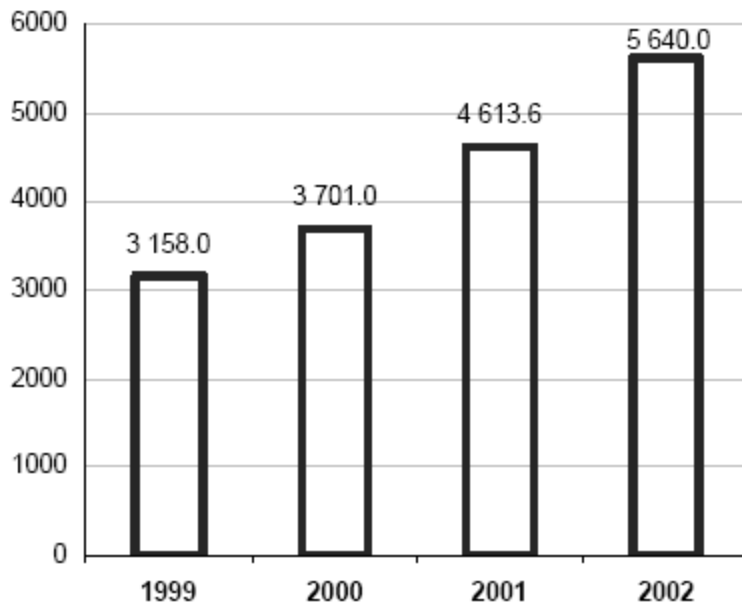
Στρατηγική απόφαση της ΕΤΕ αποτελεί η αύξηση του μέσου ύψους στεγαστικών δανείων μέσω της προώθησης δανείων σε πελάτες υψηλών εισοδημάτων, καθώς και μέσω της προώθησης δανείων μεγαλύτερης διάρκειας. Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά την τριετία 2000-2002 επιτεύχθηκε αύξηση του μέσου ύψους δανείων κατά 31.4%. Ως εκ τούτου, κατά τη διάρκεια του 2002 οι νέες εκταμιεύσεις έφτασαν τα € 1 338 εκατ., αυξημένες κατά 9.3% σε σχέση με το 2001.

Αντίστοιχα, τα συνολικά υπόλοιπα ανήλθαν σε € 5 640 εκατ., παρουσιάζοντας αύξηση 22.2% παρά την ωρίμανση του χαρτοφυλακίου και συνεπώς το υψηλό ποσοστό αποπληρωμής. Ως αποτέλεσμα, η ΕΤΕ διατηρεί την ηγετική της θέση στη στεγαστική πίστη, κατέχοντας το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς.

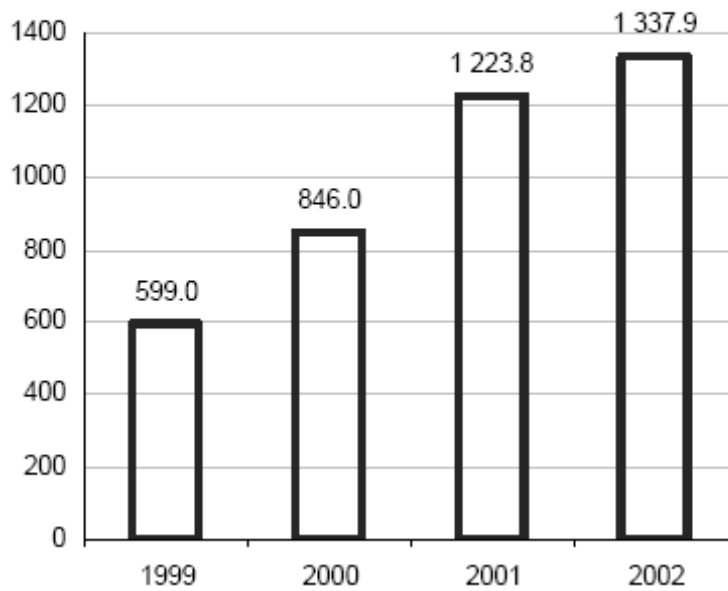
Στόχος της Τράπεζας για το 2003 αποτελούσε η περαιτέρω αξιοποίηση του δικτύου καταστημάτων και των εναλλακτικών δικτύων διανομής καθώς και η διατήρηση της ιδιαίτερα ανταγωνιστικής τιμολογιακής πολιτικής της ΕΤΕ.



**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΕΤΕ**  
(ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΤΕΛΟΥΣ ΕΤΟΥΣ - ΣΕ ΕΚΑΤ. €)



**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΕΤΕ**  
(ΝΕΕΣ ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ - ΣΕ ΕΚΑΤ. €)



Απαιτήσεις κατά πελατών σε χιλ.	€ 2002	€ 2001	+ - %
Καταναλωτική πίστη	2 510 075	2 009 232	+24.9%
Στεγαστική πίστη	5 900 538	4 800 133	+22.9%
Επιχειρηματική πίστη	11 980 683	12 226 673	-2.0%
Σύνολο χορηγήσεων προ προβλέψεων (1)	20 391 296	19 036 038	+7.1%
Απαιτήσεις εκτός χορηγήσεων	216 232	215 765	+0.2%
<b>Σύνολο απαιτήσεων κατά πελατών</b>	<b>20 607 528</b>	<b>19 251 803</b>	<b>+7.0%</b>

(1) Εκ των οποίων χορηγήσεις σε οριστική καθυστέρηση € 1 426 449 χιλ. το 2002 έναντι € 1 405 632 χιλ. το 2001.

Το 2002 υπήρξε έτος σημαντικών ανακατατάξεων όσον αφορά τις πιστοδοτήσεις προς τις μικρές επιχειρήσεις με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση της πελατείας και την περαιτέρω διεύρυνση της ΕΤΕ στον τομέα της επαγγελματικής πίστης. Με αυτό το στόχο, στα μέσα του έτους, έγινε ο διαχωρισμός των πιστοδοτήσεων με βάση τον κύκλο εργασιών των δανειοδοτούμενων επιχειρήσεων – επαγγελματιών σε δύο κατηγορίες. Οι επιχειρήσεις – επαγγελματίες με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι € 1 εκατ. αποτέλεσαν την επαγγελματική πίστη και περιήλθαν στη λιανική τραπεζική. Η νέα στρατηγική της ΕΤΕ αποδείχθηκε ιδιαίτερα επιτυχής. Η εξέλιξη των εργασιών στο

συγκεκριμένο τομέα παρουσίασε έντονους ανοδικούς ρυθμούς, με τα υπόλοιπα δανείων να φτάνουν στο τέλος του έτους τα € 575 εκατ., αυξημένα κατά 35% από το Μάρτιο. Για την επίτευξη των παραπάνω στόχων δημιουργήθηκαν τρία νέα χρηματοδοτικά προϊόντα, το «Ανοικτό Επαγγελματικό Πλάνο», το «Μεσομακροπρόθεσμο Δάνειο Παγίων» για επαγγελματίες και μικρές επιχειρήσεις και το «Μεσομακροπρόθεσμο Δάνειο Κεφαλαίου Κίνησης» για επαγγελματίες και μικρές επιχειρήσεις. Συγχρόνως, προωθήθηκαν μαζικές πωλήσεις σε επιλεγμένους κλάδους ελεύθερων επαγγελματιών και μικρών επιχειρήσεων.

Σημαντικό ποιοτικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι η αύξηση των υπολοίπων προήλθε κυρίως από νέα πελατεία σε ποσοστό 72.2%. Από τη συνολική αύξηση, το 58.7% προήλθε από την πώληση των τριών νέων προϊόντων και ιδιαίτερα του Ανοικτού Επαγγελματικού Πλάνου (σε ποσοστό 50.8%).

#### Ανάλυση απαιτήσεων σε καθυστέρηση, προβλέψεων και διαγραφών

Σε εκατ. €	2002			2001	
	Σε καθυστέρηση	προβλέψεις	Διαγραφές	Σε καθυστέρηση	Προβλέψεις
Επιχειρηματικά δάνεια	689	522	29.8	766	543
Καταναλωτικά δάνεια	152	104	0.6	119	80
Πιστωτικές κάρτες	152	104	0.6	119	80
Στεγαστικά δάνεια	338	178	0.4	253	155
Λοιπές προβλέψεις		34			35
<b>Σύνολο</b>	<b>1179</b>	<b>838</b>	<b>30.8</b>	<b>1138</b>	<b>813</b>

Στο τέλος του 2002, τα δάνεια σε καθυστέρηση αποτελούσαν το 6.6% του συνολικού χαρτοφυλακίου έναντι 7% στο τέλος του 2001. Παρά την αλλαγή του ορισμού των καθυστερούμενων δανείων στην κτηματική πίστη, τα στεγαστικά δάνεια σε καθυστέρηση αυξήθηκαν κατά μόλις 3.6%. Ο δείκτης επισφαλειών μετά την αφαίρεση των προβλέψεων διαμορφώθηκε στο 1.9% (έναντι 2.2% στο τέλος του 2001) και υπερκαλύπτονται από εμπράγματα βάρη και λοιπές εξασφαλίσεις.

Την 31.12.2004, οι χορηγήσεις (προ προβλέψεων) παρουσίασαν έντονο ρυθμό ανάπτυξης σε σχέση με το 2003 και διαμορφώθηκαν σε 27,4 € δισεκατ. Αντίστοιχα, με τη λιανική τραπεζική να αποτελεί σχεδόν το ήμισυ του συνολικού χαρτοφυλακίου χορηγήσεων. Συγκεκριμένα :

- Οι χορηγήσεις στεγαστικής πίστης του ομίλου διαμορφώθηκαν σε 9 193 € εκατ. (αύξηση 28,2% έναντι του 2003) με τις εκταμιεύσεις νέων δανείων να υπερβαίνουν τα 2,6 € εκατ.
- Τα υπόλοιπα της επαγγελματικής πίστης του ομίλου διαμορφώθηκαν σε 1 249 € εκατ. Έναντι 919 € εκατ. Το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 36%.

Λόγω της συνετής πολιτικής προβλέψεων που ακολουθεί ο όμιλος την 31.12.2004 τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (μετά από προβλέψεις) αποτελούσαν το 1.0% του συνόλου των χορηγήσεων έναντι 1.6% το 2003, ενώ και σε απόλυτα μεγέθη μειώθηκαν σε 1 377 € εκατ έναντι 1 414 € την 31.12.2003. Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό κάλυψης των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων (provision coverage) αυξήθηκε σε 79.7% (2003:74.4%).

Ακολουθώς παρουσιάζεται η ανάλυση των χορηγήσεων του ομίλου:

(ποσά σε € χιλ)	2003	2004	+ - %
Καταναλωτική πίστη	3 104 788	4 007 880	29.1%
Επαγγελματική πίστη	918 981	1 249 580	36.0%
Στεγαστική πίστη	7 169 853	9 192 687	28.2%
Επιχειρηματική πίστη	11 745 774	12 782 532	8.8%
<b>Σύνολο χορηγήσεων προ προβλέψεων</b>	<b>22 939 396</b>	<b>27 232 679</b>	<b>18.7%</b>
Απαιτήσεις εκτός χορηγήσεων	173 529	178 197	2.7%
<b>Σύνολο απαιτήσεων κατά πελατών</b>	<b>23 112 925</b>	<b>27 410 876</b>	<b>18.6%</b>

## Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η ανάγκη των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις του ομίλου για τις χρήσεις 2003-2004 παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

### Προβλέψεις χρήσης 2004

(ποσά σε € χιλ)	Υπόλοιπο 31.12.03	Αναπροσ. Τιμής ξ.ν	Διαγραφές χρήσης	Προβλέψεις χρήσης (1)	Υπόλοιπο 31.12.04
προβλέψεις	1 051 796	(2 802)	(118 644)	168 081	1 098 431

*Δεν περιλαμβάνονται προβλέψεις αποζημίωσης εξόδου προσωπικού και προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ύψους € 9 788 χιλ. Πηγή: Επεξεργασία οικονομικών στοιχείων από την Τράπεζα.*

### Προβλέψεις χρήσης 2003

(ποσά σε € χιλ.)	Υπόλοιπο 31.12.02	Αναπροσ. Τιμής ξ.ν	Διαγραφές χρήσης	Προβλέψεις χρήσης(1)	Υπόλοιπο 31.12.03
Προβλέψεις	1 012 032	(4 001)	(101 664)	145 429	1 051 796

*Δεν περιλαμβάνονται προβλέψεις αποζημίωσης εξόδου προσωπικού και προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ύψους € 2 351 χιλ. : Επεξεργασία οικονομικών στοιχείων από την Τράπεζα.*

Σύμφωνα με τα στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος, τα οποία επεξεργάστηκε η τράπεζα, εμφανίζεται ότι αυτή κατέχει την πρώτη θέση στον τομέα της στεγαστικής πίστης, με μερίδιο αγοράς 25,3% την 31.12.2005. Ειδικότερα, κατά το 2005 οι νέες χορηγήσεις σημείωσαν αύξηση κατά 34% και ανήλθαν σε 3.5 € δισεκατ. Έναντι 2.6 € δισεκατ της προηγούμενης χρήσης. Τα υπόλοιπα των χορηγήσεων της τράπεζας την 31.12.2005 ανήλθαν σε 11.5 € δισεκατ περίπου, έναντι 8.8 € δισεκατ της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας αύξηση κατά 30% περίπου παρά τις σημαντικού ύψους αποπληρωμές, οι οποίες προσέγγισαν τα 900 € εκατ.

Ιδιαίτερα σημαντική ήταν και η αύξηση των αιτήσεων για στεγαστικά δάνεια που διαμορφώθηκε σε ποσοστό 96%, έναντι αύξησης 38% το 2004. Στο γεγονός αυτό συνέβαλε η μεγάλη προσπάθεια που κατέβαλε το σύνολο του δικτύου των καταστημάτων για την προβολή των προϊόντων και την προσέλκυση πελατών. Θετικά συνέβαλε και η προσφορά για απαλλαγή από τα έξοδα χορήγησης των δανείων, η οποία ίσχυσε κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2005. Μέχρι πρόσφατα, οι δανειολήπτες στεγαστικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο όφειλαν να καταβάλουν στις τράπεζες ποινή, στην περίπτωση προεξόφλησης του δανείου τους. Όμως, σύμφωνα με απόφαση του Αρείου πάγου κατά το 2005, η επιβολή των εν λόγω ποινών κρίθηκε ως καταχρηστική. Κατά συνέπεια, η τράπεζα, εναρμονιζόμενη στην παραπάνω αναφερόμενη απόφαση του Αρείου πάγου, προσάρμοσε την πολιτική της, και μέχρι σήμερα, η μη επιβολή ποινών δεν έχει ουσιώδες αντίκτυπο στα αποτελέσματα της.

Η τράπεζα, εντός του 2005, στο πλαίσιο της πάγιας πολιτικής της για παροχή, σύγχρονων, ευέλικτων και ανταγωνιστικών προϊόντων, προώθησε στην αγορά το στεγαστικό πρόγραμμα χαμηλής εκκίνησης ESTIA, με στόχο τη διεύρυνση των επιλογών των πελατών της για τη χρηματοδότηση των στεγαστικών τους αναγκών. Βασικό χαρακτηριστικό του νέου στεγαστικού προϊόντος είναι η ιδιαίτερα χαμηλή δόση. Επιπλέον χαρακτηριστικό αποτελεί αφενός το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό επιτόκιο (σταθερό η κυμαινόμενο) και αφετέρου η διάρκεια του δανείου, η οποία κυμαίνεται από 5 έως 40 χρόνια και επιλέγεται από τον πελάτη αναλόγως των προσωπικών του αναγκών.

Επίσης, σε συνεργασία με τη θυγατρική εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ, παρέχεται ασφαλιστική κάλυψη έναντι ιδιαίτερα χαμηλού ασφαλίστρου, ενώ προσφέρεται η εξόφληση του οφειλόμενου υπολοίπου του δανείου σε περίπτωση που απρόβλεπτα γεγονότα στερήσουν τη ζωή ή την ικανότητα για εργασία του δανειολήπτη ή του εγγυητή αυτού.

Επιδίωξη της τράπεζας είναι η ενίσχυση της ήδη σημαντικής της παρουσίας στη λιανική τραπεζική, μέσω της αξιοποίησης της καταθετικής βάσης της, η οποία αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της, παρέχοντας τη δυνατότητα στον όμιλο για αύξηση των σταυροειδών πωλήσεων, ιδιαίτερα όσον αφορά την προώθηση προϊόντων λιανικής τραπεζικής.

Μεγάλο πλεονέκτημα της τράπεζας είναι η πρώτη θέση που κατέχει στη στεγαστική πίστη με μερίδιο ίσο με το άθροισμα της δεύτερης και τρίτης τράπεζας στην αγορά τόσο ως προς το σύνολο του χαρτοφυλακίου όσο και ως προς τις νέες εκταμιεύσεις δανείων. Είναι αξιοσημείωτο ότι το 2005 η τράπεζα χορήγησε 3.5 € δισεκατ σε νέα στεγαστικά δάνεια, επίπεδο ρεκόρ για τον όμιλο. Η επιτυχία αυτή οφείλεται στην αφοσίωση της πελατείας, το εκτεταμένο δίκτυο καταστημάτων και τα προσφερόμενα ανταγωνιστικά προϊόντα.

### Απαιτήσεις κατά πελατών

(ποσά σε € χιλ)	2003	2004	+ - %
Καταναλωτική πίστη	3 104 788	4 007 880	29.1%
Επαγγελματική πίστη	918 981	1 249 580	36.0%
Στεγαστική πίστη	7 169 853	9 192 687	28.2%
Επιχειρηματική πίστη	11 745 774	12 782 532	8.8%
<b>Σύνολο χορηγήσεων προ προβλέψεων</b>	<b>22 939 396</b>	<b>27 232 679</b>	<b>18.7%</b>
Απαιτήσεις εκτός χορηγήσεων	173 529	178 197	2.7%
<b>Σύνολο απαιτήσεων κατά πελατών</b>	<b>23 112 925</b>	<b>27 410 876</b>	<b>18.6%</b>

Τώρα όσο αφορά τα επόμενα έτη 2006 και 2007 το συνολικό ύψος χορηγήσεων του ομίλου στο 2007 ανήλθε σε 56 € δις, αυξημένο κατά 27% σε σχέση με το 2006. Η δανειακή επέκταση του ομίλου στο 2007, δεν επηρέασε την ποιότητα του χαρτοφυλακίου χορηγήσεων. Η σχέση των δανείων σε καθυστέρηση προς το σύνολο των χορηγήσεων μειώθηκε περαιτέρω στο 3,4% (4% στο 2006) ενώ ταυτόχρονα το ποσοστό κάλυψης των δανείων σε καθυστέρηση από προβλέψεις ( προ εξασφαλίσεων) διαμορφώθηκε σε 81%.

Με δυναμικούς ρυθμούς συνεχίστηκε η ανάπτυξη της λιανικής τραπεζικής στην Ελλάδα. Το σύνολο των χορηγήσεων λιανικής στο 2007 ανήλθε σε 25.7 € δις, σημειώνοντας αύξηση 19% σε σχέση με το 2006. Συγκεκριμένα το 2007 η εθνική τράπεζα χορήγησε 4 € δις νέα στεγαστικά δάνεια σημειώνοντας νέο ρεκόρ παραγωγής (+13% σε σχέση με το 2006 ). Ειδικά στο τέταρτο 3μηνο του 2007 οι εκταμιεύσεις προσέγγισαν το 30% της συνολικής αγοράς στην Ελλάδα. Ως αποτέλεσμα, τα υπόλοιπα στεγαστικής πίστης αυξήθηκαν κατά 18% έναντι του 2006 και διαμορφώθηκαν σε 16.4 € δις, διατηρώντας την υπεροχή της ΕΤΕ στο κρίσιμο αυτό τμήμα της εγχώριας αγοράς.



<b>Finansbank: χαρτοφυλάκιο δανείων</b>			
(σε TRY δισ.)	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>±%</b>
Λιανική τραπεζική	7.1	4.3	65%
Επιχειρηματική	10.9	8.5	29%
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>18.0</b>	<b>12.8</b>	<b>41%</b>

### Απαιτήσεις κατά πελατών και πιστωτικών ιδρυμάτων- όμιλος

31.12.2007	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	2.584.708	5.325.454	7.910.162	17.134.301	2.900.634	20.507.761	48.452.858	3.688.685
ληξιπρόθεσμα απομειωμένα-συλλογική αξιολόγηση	518.584	801.191	1.319.775	1.758.503	742.631	1.646.145	5.467.054	
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	145.308	221.960	367.268	368.861	106.347	121.826	964.302	1.265
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	2.143	74.184	76.327	28.483	48.087	1.214.585	1.367.482	9.441
Σύνολο πριν από προβλέψεις	<b>3.250.743</b>	<b>6.422.789</b>	<b>9.673.532</b>	<b>19.290.148</b>	<b>3.797.699</b>	<b>23.490.317</b>	<b>56.251.696</b>	<b>3.699.391</b>
προβλέψεις	155.375	205.657	361.032	139.535	137.234	920.691	1.558.492	9.542
Σύνολο μετά από προβλέψεις	<b>3.095.368</b>	<b>6.217.132</b>	<b>9.312.500</b>	<b>19.150.613</b>	<b>3.660.465</b>	<b>22.569.626</b>	<b>54.693.204</b>	<b>3.689.849</b>

31.12.2006	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.964.546	3.869.459	5.834.005	13.742.354	25.477.514	16.373.150	38.497.023	4.739.848
ληξιπρόθεσμα απομειωμένα-συλλογική αξιολόγηση	388.190	569.412	957.602	1.301.973	394.842	607.353	3.261.770	4
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	178.206	190.153	368.359	307.822	77.112	124.449	877.742	2.358
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	2.122	65.083	67.205	8.076	10.997	1.394.030	1.480.308	48.459
Σύνολο πριν από προβλέψεις	<b>2.533.064</b>	<b>4.694.107</b>	<b>7.227.171</b>	<b>15.360.225</b>	<b>3.030.465</b>	<b>18.498.982</b>	<b>44.116.843</b>	<b>4.790.669</b>
προβλέψεις	146.278	169.312	315.590	175.204	131.573	869.940	1.492.307	9.454
Σύνολο μετά από προβλέψεις	<b>2.386.786</b>	<b>4.524.795</b>	<b>6.911.581</b>	<b>15.185.021</b>	<b>2.898.892</b>	<b>17.629.042</b>	<b>42.624.536</b>	<b>4.781.215</b>



## Πιστωτική ποιότητα μη ληξιπρόθεσμων και μη απομειωμένων απαιτήσεων-όμιλος

	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
<b>31.12.2007</b>								
αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	2.584.708	5.325.454	7.910.162	17.134.301	2.899.322	18.657.068	46.600.853	3.688.685
Υπο παρακολούθηση και αυξημένου κινδύνου					1.312	1.850.693	1.852.005	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2.584.708</b>	<b>5.325.454</b>	<b>7.910.162</b>	<b>17.134.301</b>	<b>2.900.634</b>	<b>20.507.761</b>	<b>48.452.858</b>	<b>3.688.685</b>

	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
<b>31.12.2006</b>								
αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	1.964.546	3.869.459	5.834.005	13.742.354	2.546.445	14.115.146	36.237.950	4.730.356
Υπο παρακολούθηση και αυξημένου κινδύνου					1.069	2.258.004	2.259.073	9.492
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.964.546</b>	<b>3.869.459</b>	<b>5.834.005</b>	<b>13.742.354</b>	<b>2.547.514</b>	<b>16.373.150</b>	<b>38.497.023</b>	<b>4.739.848</b>

## Ενηλικίωση ληξιπρόθεσμων μη απομειωμένων απαιτήσεων-όμιλος

	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων
<b>31.12.2007</b>							
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	354.760	509.529	864.289	914.575	435.016	1.343.234	3.557.114
Από 31-90 μέρες	163.824	291.662	455.486	623.190	220.451	174.800	1.473.927
Πάνω από 90 μέρες				220.738	87.164	128.111	436.013
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>518.584</b>	<b>801.191</b>	<b>1.319.775</b>	<b>1.758.503</b>	<b>742.631</b>	<b>1.646.145</b>	<b>5.467.054</b>

	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων
<b>31.12.2006</b>							
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	257.623	398.715	656.338	632.060	187.119	336.976	1.812.493
Από 31-90 μέρες	130.567	170.697	301.264	459.141	129.185	121.374	1.010.964
Πάνω από 90 μέρες				210.772	78.538	149.003	438.313
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>388.190</b>	<b>569.412</b>	<b>957.602</b>	<b>1.301.973</b>	<b>394.842</b>	<b>607.353</b>	<b>3.261.770</b>

### Απαιτήσεις κατά πελατών και πιστωτικών ιδρυμάτων- Τράπεζα

31.12.2007	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.665.547	35.324.830	4.318.696
ληξιπρόθεσμα απομειωμένα-συλλογική αξιολόγηση	361.369	633.420	994.789	1.594.030	704.029	472.157	3.765.005	
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	89.377	172.787	262.164	363.981	106.347	65.851	798.343	
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση		22.722	22.722	2.914	12.042	540.917	578.595	
<b>Σύνολο πριν από προβλέψεις</b>	<b>1.563.028</b>	<b>4.072.811</b>	<b>5.635.839</b>	<b>16.500.230</b>	<b>3.586.232</b>	<b>14.744.472</b>	<b>40.466.773</b>	<b>4.318.696</b>
προβλέψεις	85.578	105.280	190.858	133.130	100.401	473.814	898.203	
<b>Σύνολο μετά από προβλέψεις</b>	<b>1.477.450</b>	<b>3.967.531</b>	<b>5.444.981</b>	<b>16.367.100</b>	<b>3.485.831</b>	<b>14.270.658</b>	<b>39.568.570</b>	<b>4.318.696</b>

31.12.2006	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.092.756	2.668.718	3.761.474	12.400.921	2.496.904	11.129.602	29.788.901	4.539.923
ληξιπρόθεσμα απομειωμένα-συλλογική αξιολόγηση	289.460	459.566	749.026	1.233.506	394.818	199.003	2.576.353	
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση	124.144	167.377	291.521	307.378	77.112	102.104	778.115	
απομειωμένα-ατομική αξιολόγηση		18.475	18.475	815	4.300	536.072	559.662	
<b>Σύνολο πριν από προβλέψεις</b>	<b>1.506.360</b>	<b>3.314.136</b>	<b>4.820.496</b>	<b>13.942.620</b>	<b>2.973.134</b>	<b>11.966.781</b>	<b>33.703.031</b>	<b>4.539.923</b>
προβλέψεις	77.043	114.654	191.697	171.239	98.836	485.961	947.733	
<b>Σύνολο μετά από προβλέψεις</b>	<b>1.429.317</b>	<b>3.199.482</b>	<b>4.628.799</b>	<b>13.771.381</b>	<b>2.874.298</b>	<b>11.480.820</b>	<b>32.755.298</b>	<b>4.539.923</b>

## Πιστωτική ποιότητα μη ληξιπρόθεσμων και μη απομειωμένων απαιτήσεων- Τράπεζα

31.12.2007	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.233.212	34.892.495	4.318.696
Υπο παρακολούθηση και αυξημένου κινδύνου						432.335	432.335	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.112.282</b>	<b>3.243.882</b>	<b>4.356.164</b>	<b>14.539.305</b>	<b>2.763.814</b>	<b>13.665.547</b>	<b>35.324.830</b>	<b>4.318.696</b>

31.12.2006	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	1.092.756	2.668.718	3.761.474	12.400.921	2.496.904	10.392.836	29.052.136	4.530.432
Υπο παρακολούθηση και αυξημένου κινδύνου						736.766	736.766	9.491
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.092.756</b>	<b>2.668.718</b>	<b>3.761.474</b>	<b>12.400.921</b>	<b>2.496.904</b>	<b>11.129.602</b>	<b>29.788.902</b>	<b>4.539.923</b>

## Ενηλικίωση ληξιπρόθεσμων μη απομειωμένων απαιτήσεων – Τράπεζα

31.12.2007	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	242.476	404.425	646.901	812.164	420.263	352.089	2.231.417
Από 31-90 μέρες	118.893	228.995	347.888	568.028	196.766	16.800	1.129.482
Πάνω από 90 μέρες				213.838	87.000	103.268	404.106
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>361.369</b>	<b>633.420</b>	<b>994.789</b>	<b>1.594.030</b>	<b>704.029</b>	<b>472.157</b>	<b>3.765.005</b>

<b>31.12.2006</b>	πιστωτικές κάρτες	καταναλωτικά δάνεια	καταν/κη πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	επιχειρηματικές χορηγήσεις	σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	210.238	322.111	532.349	585.250	201.652	85.712	1.404.963
Από 31-90 μέρες	79.222	137.455	216.677	438.769	114.666	12.850	782.962
Πάνω από 90 μέρες				209.487	78.500	100.441	388.428
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	289.460	459.566	749.026	1.233.506	394.818	199.003	2.576.353

Πίνακας IV.17. ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΟ ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΧΙ

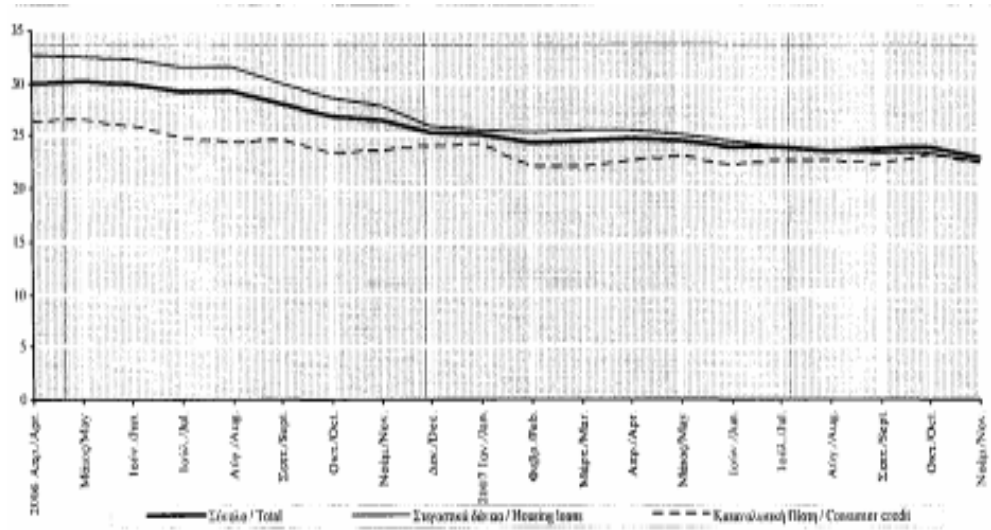
Table IV.17. DOMESTIC MFI LOANS TO DOMESTIC HOUSEHOLDS BY LOAN TYPE

Τέλος Περίοδος	Σύνολο Total			Επιχειρησιακό δάνεια Housing loans			Καταναλωτική πίστη Consumer credit			Άλλα Other		
	Υπόλοιπο (εκατ. ευρώ) Outstanding Balances (million euros)	(1) Μεταβ(1) Δεκαμήνιος	Change (1) Προηγούμενο έτος	Υπόλοιπο (εκατ. ευρώ) Outstanding Balances (million euros)	(2) Μεταβ(1) Δεκαμήνιος	Change (1) Προηγούμενο έτος	Υπόλοιπο (εκατ. ευρώ) Outstanding Balances (million euros)	(3) Μεταβ(1) Δεκαμήνιος	Change (1) Προηγούμενο έτος	Υπόλοιπο (εκατ. ευρώ) Outstanding Balances (million euros)	(4) Μεταβ(2) Δεκαμήνιος	Change (2) Προηγούμενο έτος
		December	Previous year		December	Previous year		December	Previous year		December	Previous year
2003	4009,8	28,5	28,5	20554,2	26,2	26,2	12409,6	27,5	27,5	1255,0	142,2	142,2
2004	51635,4	30,2	30,2	33026,8	27,3	27,3	17053,8	37,9	37,9	1454,8	16,0	16,0
2005	65698,2	31,4	31,4	43994,4	33,5	33,5	20850,0	28,7	28,7	1648,8	13,5	13,5
2006	80236,6	25,3	25,3	52902,5	25,8	25,8	25992,2	23,9	23,9	2134,9	30,2	30,2
2006 II	72063,1	11,8	30,0	46929,0	12,0	32,3	23275,7	11,4	25,9	1858,4	12,9	25,2
III	75492,5	17,8	28,1	49040,0	18,2	29,9	24394,4	17,0	24,4	1958,1	19,1	26,6
IV	80236,6	25,3	25,3	52902,5	25,8	25,8	25992,2	23,9	23,9	2134,9	30,2	30,2
2007 I	84995,2	5,0	24,5	56200,1	5,5	25,5	26572,7	4,0	22,0	2222,4	4,2	30,8
II	88702,2	10,6	24,0	58156,5	10,7	24,5	28001,5	9,9	22,2	2444,2	15,8	33,6
III	92546,0	16,3	23,6	60119,2	15,7	23,3	29466,4	15,4	22,1	2960,4	41,1	54,1
2006 Apr./Apr.	70648,3	7,0	30,0	46612,7	7,2	32,6	22344,3	6,9	26,3	1690,3	2,8	12,3
Μάιος/May	71304,8	9,1	30,2	46539,5	9,2	32,5	22815,5	9,1	26,5	1749,8	6,3	19,8
Ιούν./Jun.	72063,1	11,8	30,0	46929,0	12,0	32,3	23275,7	11,4	25,9	1858,4	12,9	25,2
Ιουλ./Jul.	73637,3	14,0	29,2	48165,4	14,5	31,5	23610,7	13,0	24,7	1861,2	13,2	27,4
Αύγ./Aug.	73997,4	15,7	29,1	48138,4	16,2	31,5	23956,0	14,7	24,3	1903,0	15,7	28,9
Σεπτ./Sept.	75492,5	17,8	28,1	49040,0	18,2	29,9	24394,4	17,0	24,4	1958,1	19,1	26,6
Οκτ./Oct.	76691,0	19,4	26,9	49923,5	19,6	28,5	24709,6	18,6	23,3	2057,9	25,3	31,8
Νοέμ./Nov.	78032,1	22,0	26,4	50672,3	22,3	27,7	25283,7	20,2	23,5	2076,1	26,5	31,4
Δεκ./Dec.	80236,6	25,3	25,3	52902,5	25,8	25,8	25992,2	23,9	23,9	2134,9	30,2	30,2
2007 Ιαν./Jan.	81528,5	1,3	25,1	53517,4	1,4	25,5	25881,3	1,1	24,1	2129,8	-0,2	28,0
Φεβρ./Feb.	82907,5	2,7	24,2	54619,9	3,0	25,2	26114,4	2,0	21,9	2173,2	1,9	27,7
Μάρτ./Mar.	84995,2	5,0	24,5	56200,1	5,5	25,5	26572,7	4,0	22,0	2222,4	4,2	30,8
Απρ./Apr.	86470,9	6,5	24,7	57218,4	6,9	25,5	27071,9	5,9	22,6	2180,6	2,3	29,6
Μάιος/May	88187,7	8,4	24,4	58277,3	8,5	25,0	27714,2	8,3	23,0	2196,2	4,2	27,7
Ιούν./Jun.	89702,2	10,6	24,0	58156,5	10,7	24,5	28101,5	9,9	22,2	2444,2	15,8	33,6
Ιουλ./Jul.	89388,0	12,7	23,9	58169,6	12,7	23,8	28396,5	11,8	22,5	2601,9	23,3	41,8
Αύγ./Aug.	90755,6	14,2	23,6	59067,4	14,0	23,5	29055,8	13,6	22,6	2632,4	25,7	41,4
Σεπτ./Sept.	92546,0	16,3	23,6	60119,2	15,7	23,3	29466,4	15,4	22,1	2960,4	41,1	54,1
Οκτ./Oct.	94051,2	18,0	23,8	61052,5	17,3	23,4	30011,9	17,9	23,1	2896,8	39,6	45,0
Νοέμ./Nov.	92042,6	19,7	22,9	62158,7	19,1	22,6	27128,2	20,0	22,4	2755,7	33,0	36,8

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος / Source: Bank of Greece.

(1) Οι ρυθμοί μεταβολής υπολογίζονται από ληφθέν υπόψη τα τιλοκοποιημένα δάνεια καθώς και οι διαγραφές δανείων/ Rates of change are calculated taking into account securitised loans as well as loan write-offs.

(2) Οι ρυθμοί μεταβολής υπολογίζονται από ληφθέν υπόψη οι διαγραφές δανείων/ Rates of change are calculated taking into account loan write-offs.



#### 4.4.5 Επιτόκια- Έξοδα Στεγαστικών Δανείων Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος

2002

<b>ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ</b>	
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>5,60%</b>
ΔΑΝΕΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>5,45%</b>
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΓΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 3 ΕΤΗ, ΜΕΤΑ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>5%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ - 1 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 1 ΕΤΟΣ)	<b>3,60%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ - 3 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 3 ΕΤΗ)	<b>5,80%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ - 5 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 5 ΕΤΗ)	<b>5,90%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 10 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 10 ΕΤΗ)	<b>6,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 15 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 15 ΕΤΗ)	<b>6,70%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -20 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 20 ΕΤΗ)	<b>6,75%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΔΟΣΗΣ - ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	<b>5,60% (Πλεον περιθωρίου 0,55%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (15 ΕΤΗ)	<b>5,60% (πλέον περιθωρίου 0,50%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (20 ΕΤΗ)	<b>5,60% (πλέον περιθωρίου 0,60%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>2,75% (πλέον περιθωρίου 1,5-3,00%)</b>

2003

<b>ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ</b>	
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>5,50%</b>
ΔΑΝΕΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>5,35%</b>
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΓΙΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 3 ΕΤΗ, ΜΕΤΑ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>4,70%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ - 1 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 1 ΕΤΟΣ)	<b>3,60%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ - 3 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 3 ΕΤΗ)	<b>4,90%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -5 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 5 ΕΤΗ)	<b>5,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 10 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 10 ΕΤΗ)	<b>6,20%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 15 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 15 ΕΤΗ)	<b>6,40%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -20 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 20 ΕΤΗ)	<b>6,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΔΟΣΗΣ - ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	<b>5,60% (Πλεον περιθωρίου 0,55%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (15 ΕΤΗ)	<b>5,50% (πλέον περιθωρίου 0,50%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (20 ΕΤΗ)	<b>5,50% (πλέον περιθωρίου 0,60%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>2,00% (πλέον περιθωρίου 1,5-3,00%)</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -1 - ΠΡΟΝΟΜΙΟ (ΣΤΑΘΕΡΟ ΓΙΑ 1 ΕΤΟΣ ΜΕΤΑ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ)	<b>3,60%</b>

2005

<b>ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ</b>	
<b>ΜΗ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ</b>	
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -3 - (3-40 ΕΤΗ)	<b>4,90%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -5 - (5-40 ΕΤΗ)	<b>5,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 10 (10-40 ετη)	<b>6,20%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 15 (15-40 ετη)	<b>6,40%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -20 (20-40 έτη)	<b>6,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	<b>5,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (15 ΕΤΗ)	<b>5,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ CAP ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (20 ΕΤΗ)	<b>5,50%</b>

ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΔΟΣΗΣ - ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	5,50%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (1-40 έτη)	2,25%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -1 - ΠΡΟΝΟΜΙΟ (5-40 έτη)	3,60%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟ (5-40 έτη)	3,60%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	2,25%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ PLUS (5-40 ετη)	2,25%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ- ΕΣΤΙΑ	2,25%
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΑΛΛΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ	3,60%
ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΑΛΛΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ	5,50%
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 25 έτη	4,70%
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ	5,35%
<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ (Τα επιτόκια των επιδοτούμενων προϊόντων είναι πριν την επιδότηση του επιτοκίου)</b>	
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 - ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	3,60%
ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ο.Ε.Κ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ Α	2,25%
ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ο.Ε.Κ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ Β	2,25%
ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ο.Ε.Κ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ Γ	2,25%
ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ο.Ε.Κ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ Δ	2,25%
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ε.Δ	5,35%
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΟ Ε.Δ	4,70%

2006

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ (ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ)	
--------------------------------	--



ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -3 - (3-40 ΕΤΗ)	<b>4,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -5 - (5-40 ΕΤΗ)	<b>4,70%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 10 (10-40 ετη)	<b>5,20%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ- 15 (15-40 ετη)	<b>5,30%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -20 (20-40 έτη)	<b>5,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	<b>5,90%</b>
ΕΣΤΙΑ 1 + 3 (ΕΣΤΙΑ 3,25 ) (10-40 ΕΤΗ)	<b>3,25%</b>
ΕΣΤΙΑ 1+5 (ΕΣΤΙΑ 3,25) (10-40 ΕΤΗ)	<b>3,25%</b>
ΕΣΤΙΑ- 3 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ (10-40 ΕΤΗ) με δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων για τη περίοδο του σταθερού επιτοκίου	<b>3,25%</b>
ΕΣΤΙΑ -5 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ (10-40 ΕΤΗ) Με δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων για τη περίοδο του σταθερού επιτοκίου	<b>3,50%</b>
ΕΣΤΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ -5 (20 ΕΤΗ)	<b>3,50%</b>
ΕΣΤΙΑ ΣΤΑΘΕΡΗ ΔΟΣΗ (με αρχική διάρκεια 15 η 20 έτη και μέγιστη ανώτατη διάρκεια 25 η 30 έτη αντίστοιχα)	<b>3,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (1-40 έτη)	<b>3,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ -1 - ΠΡΟΝΟΜΙΟ (5-40 έτη)	<b>3,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟ (5-40 έτη)	<b>3,95%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ	<b>3,50%</b>
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΠΡΟΝΟΜΙΟ PLUS (5-40 ετη)	<b>3,50%</b>

2007

<b>ΜΗ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ</b>	
<b>ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 1</b> (10-40 έτη) - για το πρώτο έτος σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>3,25%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 2</b> (10-40 έτη) - για τα 2 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>3,70%</b> <b>1M Euribor</b>

<b>ΕΣΤΙΑ 1 +3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (10-40 έτη)</b> - για το πρώτο έτος σταθερό - για τα επόμενα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>3,50%</b> <b>5,25%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 1+5 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (10-40 έτη)</b> - για το πρώτο έτος σταθερό - για τα επόμενα 5 έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>3,50%</b> <b>5,25%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 3 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (10-40 έτη)</b> - για τα 3 πρώτα έτη σταθερό - για για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>3,95%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 5 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (10-40 έτη)</b> - για τα 5 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο	<b>5,20%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (20-40 έτη)</b> – για τα 3 πρώτα έτη σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>3,95%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 5 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (5-40 έτη)</b> – για τα 5 πρώτα χρόνια σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>5,20%</b> <b>1 M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 10 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (10-40 έτη)</b> – για τα 10 πρώτα χρόνια σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>5,30%/ 5,40%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 15 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (15-40 έτη)</b> – για τα 15 πρώτα χρόνια σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>5,40%/5,50%</b> <b>1M E uribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ 20 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (20-40 έτη)</b> – για τα 20 πρώτα χρόνια σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>5,50%/5,60%</b> <b>1M Euribor</b>
<b>ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ-ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ</b> – για τα 3 πρώτα έτη σταθερό – για τα υπόλοιπα έτη το εκάστοτε κυμαινόμενο επιτόκιο που καθορίζει η τράπεζα (σήμερα)	<b>4,70%</b> <b>6,40%</b>

- 1M Euribor: Το επιτόκιο διατραπεζικών καταθέσεων σε ευρώ διάρκειας ενός μηνός, όπως διαμορφώνεται δύο εργάσιμες ημέρες πριν την έναρξη της περιόδου εκτοκισμού κάθε δόσης. Σε περίπτωση που το επιτόκιο 1M Euribor υπολείπεται του παρεμβ. Επιτοκίου της Ε.Κ.Τ., ως επιτόκιο αναφοράς θα λαμβάνεται το Π.Ε.Ε.Κ.Τ.

<b>ΜΗ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ</b>	
<b>ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ</b>	<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (5-40 ΕΤΗ)</b> - κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (5-40 ΕΤΗ)</b> Με δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων μέχρι το 1/3 (μέγιστο 5 χρόνια) της διάρκειας. - κυμαινόμενο	<b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (1-40 ΕΤΗ)</b> - Κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 0,80%)	<b>1M Euribor</b>
<b>ΕΣΤΙΑ PLUS ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ (5-40 ΕΤΗ)</b> Με δυνατότητα αναστολής καταβολής δόσεων έως και δύο εξάμηνα. - Κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου 0,80%)	<b>1M Euribor</b>
<b>ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ</b>	<b>6,40%</b>
<b>ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤ. ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ (Κυμαινόμενο)</b>	<b>5,85%</b>

<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ</b>	<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>
<b>ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΌ ΕΛΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ</b> -για το 1 έτος σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ	<b>3,95% - 4,00%</b>
<b>ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ-ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΌ ΤΟ ΕΛΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ</b> -για τα 3 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη το εκάστοτε κυμαινόμενο επιτόκιο που καθορίζει η τράπεζα (σήμερα)	<b>4,70% - 6,40%</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΑΓΡΟΤΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΌ ΤΟ ΕΛΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ</b> -για τα 10 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΕΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ 1,40%)	<b>5,35% -4,00%</b>

<b>ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ</b>	<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>
<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΌ ΟΕΚ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ</b> <b>Α</b> – κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΈΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΪΟΥ 1,40%)	<b>4,00%</b>
<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΌ ΟΕΚ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ</b> <b>Β</b> – κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΈΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΪΟΥ 1,40%)	<b>4,00%</b>
<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΌ ΟΕΚ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ</b> <b>Γ</b> – κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΈΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΪΟΥ 1,40%)	<b>4,00%</b>
<b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΌ ΟΕΚ ΚΑΙ Ε.Δ ΚΑΤ</b> <b>Δ</b> – κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΈΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΪΟΥ 1,40%)	<b>4,00%</b>
<b>ΕΣΤΙΑ ΑΓΡΟΤΩΝ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ</b> <b>ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΟ ΑΠΌ ΤΟ</b> <b>Ε.Δ</b> – κυμαινόμενο Ε.Κ.Τ. (ΠΛΈΟΝ ΠΕΡΙΘΩΡΪΟΥ 1,40%)	<b>4,00%</b>
<b>ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ</b> <b>ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΠΌ Ε.Δ</b> - κυμαινόμενο	<b>5,85%</b>

## ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

ΤΡΑΠΕΖΕΣ	1 ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	3 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	5 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	10 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	15 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	20 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	25 ΕΤΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟ	ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
ΑΓΡΟΤΙΚΗ	3,00%	4,70%	4,90%	5,20%	5,30%	5,50%		6,50%
ΑΣΠΙΣ	3,80%	4,35%	4,50%					5,95
ΑΤΤΙΚΗΣ	4,05%	4,75%	4,80%	5,35%	5,45%			6,35%
citibank	2,90%	2,90%	4,90%	5,20%	5,30%	5,40%	5,50%	
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	5,25%	5,40%	5,45%	5,50%	5,65%	5,65%	5,70%	
EUROBANK		5,20%	5,30%	5,30%	5,40%	5,50%	5,60%	
ΕΘΝΙΚΗ		4,85%	5,20%	5,30%	5,40%	5,50%		6,40%
ΕΜΠΟΡΙΚΗ	4,60%	4,80%	4,90%	5,15%	5,30%	5,45%	5,60%	8,09%
MARFIN	3,25%	4,40%	4,95%	5,25%	5,50%	5,50%		
HSBC		4,55%	4,70%	5,10%				
ΚΥΠΡΟΥ		5,35%	5,60%	5,80%	5,90%			
ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	4,20%	4,50%	4,70%	4,95%	5,30%			5,75%
MILLENIUM BANK	4,30%	4,50%	4,80%	5,25%				
UCI	3,95%	4,75%	4,95%	5,20%	5,35%			
ΟΜΙΛΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ		5,30%	5,30%	5,40%	5,50%	5,60%		5,70%
ΟΜΙΛΟΣ ΑΛΡΗΑ	3,50%	4,85%	5,00%	5,35%	5,55%			
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	3,89%	4,75%	5,00%	5,29%	5,45%	5,51%	5,60%	6,39%
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ	2,90%	3,75%	4,50%	4,95%	5,30%	5,40%	5,50%	5,70%
ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΤΕ	2,90%	-1,10%	-0,70%	-0,35%	-0,10%	-0,10%	0	-0,70%
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΕ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΕΚΕΙΝΟ ΤΗΣ ΕΤΕ	-	10	11	8	4	2	0	4

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΟΔΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ Ε.Τ.Ε ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ**

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ</b>	<b>ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ</b>	<b>ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ</b>
ΑΓΡΟΤΙΚΗ	750 €			
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	400 €	295-412 €	250 €	
CITIBANK	296- 700 €	315-440 €	105,89 – 191,61 €	
ΕΘΝΙΚΗ				Τα πραγματικά έξοδα
ΕΜΠΟΡΙΚΗ	600 €	400 €	300 €	
MARFIN	300 €	359 € (Αθήνα)	160,65 € (Αθήνα)	
HSBC	500 €	320 €	154,70 €	
EUROBANK			450 €	240 €
MILLENIUM BANK	750 €	241 €	105-450 €	
ΚΥΠΡΟΥ		250 €		
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA	800 €			Τα πραγματικά έξοδα
ΟΜΙΛΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	200 €	350-412 €		140-205 €
ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	200 €	250 €		

## ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

<b>ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ</b>	<b>ποσά σε €</b>
01. Εξέταση αιτήματος δανειοδότησης και προέγκρισης δανείων μη επιδοτούμενων ή επιδοτούμενων μόνο από ελλ. Δημόσιο	ανέξοδα
02. Εξέταση αιτήματος δανειοδότησης και προέγκρισης δανείων επιδοτούμενων μόνο ή και από τον Ο.Ε.Κ	ανέξοδα
0.3 Δαπάνες για νομικό έλεγχο τίτλων και τεχνικό έλεγχο ακινήτου	οι αμοιβές των συνεργαζόμενων δικηγόρων και μηχανικών
0.4 Επιμήκυνση διαρκείας δανείου	ανέξοδα
0.5 Έγγραφή προσημείωσης υποθήκης	τα έξοδα του δικηγ. Συλλόγου
0.6 Άρση προσημείωσης / εξάλειψη υποθήκης	30 και τα έξοδα του δικηγ. Συλλόγου
0.7 Εξέταση αιτήματος έκδοσης βεβαίωσης οφειλών	ανέξοδα

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΒΙΒΛΙΑ:

- Απολογισμοί της Τράπεζας της Ελλάδος (Διάφορα τεύχη)
- Εγχειρίδιο εκπαίδευσης πάνω στα Στεγαστικά δάνεια, 2007, Εθνική τράπεζα της Ελλάδος.
- Κάρολος Αρλιώτης, 1982, **Ιστορία της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος**, Έκδοση ΕΚΤΕ.
- Κατζούρου Ελένη, 1989, **Δάνεια επ' ενεχύρω, χρεογράφων εξοφλημένων**, Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τράπεζας.
- Κώστας Γαλιάτσος, 2003, **Στεγαστική Πίστη και εκπαίδευση**, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.
- Μάζης Παναγιώτης Κ, 1993, **Εμπράγματα εξασφάλιση Τραπεζών και Ανώνυμων Εταιριών**, Εκδόσεις Σάκουλας.
- Μηνιαίο στατιστικό δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος (Διάφορα τεύχη)
- Michael Deppler, Uirich Baumgather, 2005, **Greece Financial System Stability assessment**, International Monetary Fund.
- Νικόλαος Ηρ. Γεωργιάδης, 2005, **Ο Τραπεζικός κλάδος στην Ελλάδα- Η πορεία των Οικονομικών μεγεθών των μεγάλων εμπορικών Τραπεζών**, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.
- Nuno C. Martins, 2005, **The impact of mortgage interest- rate subsidies on household borrowing**, journal of public Economics.
- Οικονομικά Δελτία, Τράπεζα της Ελλάδος (Διάφορα τεύχη)

### ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ:

- [www.ethniki.gr](http://www.ethniki.gr)
- [www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)
- [www.in.gr](http://www.in.gr)
- [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)
- [www.imerisia.gr](http://www.imerisia.gr)
- [www.hba.gr](http://www.hba.gr)
- [www.mnec.gr](http://www.mnec.gr)



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	1
-----------------------	---

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup> ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ**

1.1.1 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα-Ιστορική αναδρομή.....	2
1.1.2 Ορισμός Στεγαστικής Πίστης.....	12
1.1.3 Αντικείμενο Στεγαστικής Πίστης.....	12
1.1.4 Δικαιούχοι Στεγαστικών Δανείων.....	12
1.1.5 Προϋποθέσεις χορήγησης Στεγαστικών Δανείων.....	13
1.1.6 Αίτια αύξησης Στεγαστικών Δανείων.....	13
1.1.7 Σκοπός δανεισμού και η εμπράγματη εξασφάλιση του.....	16
1.1.8 Είδη εξασφαλίσεων.....	19
1.1.9 Όριο χρηματοδότησης – Διασφαλιστική αξία.....	20
1.1.10 Η Διάρκεια και τα επιτόκια των Στεγαστικών Δανείων.....	22
1.1.11 Φορείς Κτηματικής Πίστης.....	29

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup> ΔΙΑΔΙΑΚΑΣΙΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

2.2.1 Τυπική διαδικασία χορήγησης στεγαστικών δανείων.....	34
2.2.2 Εναλλακτική διαδικασία χορήγησης στεγαστικών δανείων.....	44
2.2.3 Άμεση εκταμίευση Στεγαστικών Δανείων.....	46
2.2.4 Εναλλακτική διαδικασία εκταμίευσης δανείου.....	47
2.2.5 Απαραίτητα δικαιολογητικά για Στεγαστικά Δάνεια.....	48
2.2.6 Κίνδυνοι Στεγαστικών Δανείων.....	51
2.2.7 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα σήμερα.....	52
2.2.8 Η επίδραση των δημοσιονομικών παραγόντων στον Στεγαστικό Δανεισμό.....	62

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ**

3.3.1 Τραπεζικό σύστημα-Γενικά.....	67
3.3.2 Ο ρόλος του τραπεζικού συστήματος.....	68
3.3.3 Απελευθέρωση τραπεζικού συστήματος.....	69
3.3.4 Επιλογή του κατάλληλου προγράμματος χρηματοδότησης.....	71
3.3.5 Κανόνες περί τραπεζικών χρηματοδοτήσεων.....	72
3.3.6 Διάκριση μεσομακροπρόθεσμων πιστοδοτήσεων.....	74

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ - ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ  
ΕΛΛΑΔΟΣ (ΕΤΕ)**

4.4.1 Κατηγορίες Στεγαστικών Δανείων.....	79
4.4.2 Προϊόντα Στεγαστικών Δανείων Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος.....	87
4.4.3 Σύστημα ΙΡΙΣ – Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος.....	106
4.4.4 Πορεία Στεγαστικών δανείων Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος.....	110
4.4.5 Επιτόκια-Έξοδα Στεγαστικών Δανείων Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος.....	125

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>135</b>
--------------------------	------------