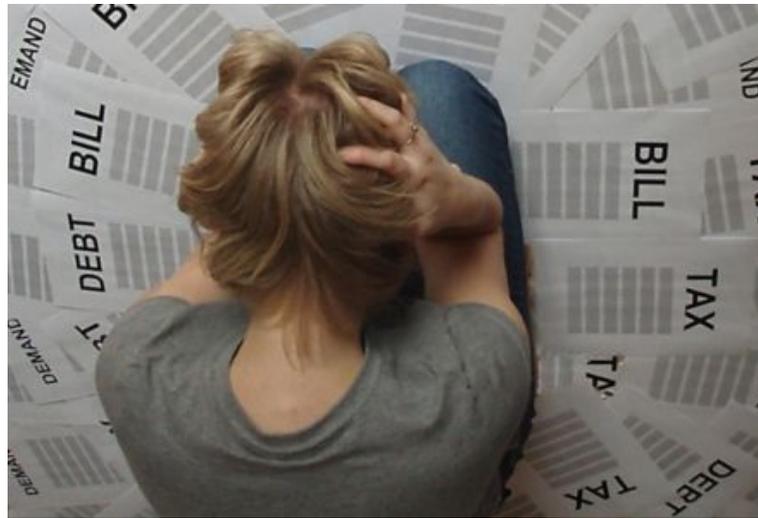


ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ  
ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ



ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ:  
ΧΡΗΣΤΟΥ ΕΥΜΟΡΦΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:  
ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2009-2010



ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ  
ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η πτυχιακή αυτή εργασία ασχολείται με τα τραπεζικά δάνεια που χορηγούνται στα νοικοκυριά. Αρχικώς δίνονται όλες οι μορφές των δανείων και αναλύονται τα είδη και τα χαρακτηριστικά τους. Στη συνέχεια αναφέρομαι αποκλειστικώς στα τραπεζικά δάνεια, δηλαδή στα καταναλωτικά και στα στεγαστικά και πως αυτά εξελίσσονται κάτω από τις υπάρχουσες οικονομικές δυσκολίες.

Για να πραγματοποιηθεί αυτή η εργασία συνέλεξα αρχικά υλικό από βιβλία και ανέτρεξα και στο διαδίκτυο. Επειδή τα δάνεια χορηγούνται από τις τράπεζες και λόγω του ότι η πρακτική μου ήταν σε μία από αυτές, προμηθεύτηκα υλικό από τις εγκυκλίους της συγκεκριμένης τράπεζας και από τους υπεύθυνους των δανείων ενημερώθηκα αναλυτικά πάνω στο θέμα μου. Κατόπιν, ύστερα και από προτροπή του καθηγητή μου, δημιούργησα ένα ερωτηματολόγιο το οποίο απεύθυνα στους δανειολήπτες. Θεώρησα όμως ότι η εργασία μου θα ήταν ελλιπής. Για το λόγο αυτό πήρα συνέντευξη από τους αρμόδιους των δανείων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος του υποκαταστήματος της Πρέβεζας. Επίσης βρήκα και μία πρόσφατη έρευνα της ΚΑΠΑ RESEARCH, η οποία ενίσχυε τα πορίσματα της δικής μου έρευνας.

Το ερωτηματολόγιο και τη συνέντευξη τα σύνταξα στο Word και τα μοίρασα στον καθένα προσωπικά και τα αποτελέσματα τα επεξεργάστηκα με στατιστικές μεθόδους στο πρόγραμμα Excel, απ' όπου έβγαλα και τα διαγράμματα. Τα ποσοστά που βγήκαν ήταν σε αναλογία επί της εκατό. Όλα τα παραπάνω αναλύθηκαν διεξοδικά.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	8
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	9
<b>1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΓΕΝΙΚΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ.....</b>	<b>10</b>
1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΥΠΟΙ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ.....	11
1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	11
1.3. ΕΙΔΗ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	13
1.4. ΜΟΡΦΕΣ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	15
1.5. ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	15
1.6. ΤΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	18
1.7. ΕΙΔΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	19
1.8. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	21
1.9. ΜΕΘΟΔΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	23
<b>2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....</b>	<b>26</b>
2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	27
2.2. ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ.....	27
2.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	28
2.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ – ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ.....	35
2.5. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	36
2.6. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ.....	38
2.6.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ Α΄ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	39
2.6.2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ – ΔΟΣΕΙΣ.....	40
2.6.3. ΤΟ ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ – ΟΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	43
2.6.4. ΟΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ.....	43

2.6.5. Η ΑΣΦΑΛΕΙΑ .....	44
2.7. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	48
<b>3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ.....</b>	<b>55</b>
3.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	56
3.2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	57
3.3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ .....	57
3.4. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ.....	60
3.5. ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ.....	61
3.6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΗΡΩΜΩΝ .....	63
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ .....</b>	<b>66</b>
4.1. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	67
4.2. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ.....	71
4.3. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	74
4.4. Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	76
4.5. Η ΥΠΕΡΧΡΕΩΣΗ ΑΠΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΚΑΡΤΕΣ ΑΠΕΙΛΕΙ ΕΝΑ ΣΤΑ ΤΡΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ.....	82
4.6. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ.....	83
<b>5<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΡΕΥΝΑ .....</b>	<b>89</b>
5.1. ΕΡΕΥΝΑ ΤΗΣ ΚΑΠΙΑ RESEARCH Α.Ε. ....	90
5.2.ΕΡΕΥΝΑ ΜΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ .....	99
5.3. ΕΡΕΥΝΑ ΜΕ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ.....	106
5.3.1. ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	107
5.3.2.ΓΙΑ ΤΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ .....	108
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	110
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	115
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄.....	117

### **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ**

Πίνακας 1: σύγκριση δανείων σταθερού-κυμαινόμενου επιτοκίου.....	35
Πίνακας 2: Συχνότητα εκτοκισμού κεφαλαίου δόσεων δανείων .....	41
Πίνακας 3: Τα δάνεια των νοικοκυριών χρονικής περιόδου 2005-2010 .....	68
Πίνακας 4: Η καθαρή ροή τραπεζικής χρηματοδότησης στην Ελλάδα.....	69
Πίνακας 5: Δάνεια καταναλωτικής πίστης περιόδου 2000-2006 .....	72
Πίνακας 6: Στεγαστικά Δάνεια νοικοκυριών περιόδου 2000-2006.....	75
Πίνακας 7: Πλεονεκτήματα από τη ρύθμιση οφειλών εντός και εκτός νόμου.....	87

### **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

Διάγραμμα 1: Διαδικασία χορήγησης στεγαστικού δανείου.....	54
Διάγραμμα 2: Η καθαρή ροή τραπεζικής χρηματοδότησης στην Ελλάδα.....	69
Διάγραμμα 3: Τα αίτια που υπερχρεώνονται τα νοικοκυριά.....	90
Διάγραμμα 4: Τι πρέπει να γίνεται για την πρόληψη της υπερχρέωσης.....	91
Διάγραμμα 5: Έχετε χρέη από δάνεια ή κάρτες σε τράπεζες;.....	91
Διάγραμμα 6: Έχετε ληξιπρόθεσμες οφειλές για την κάλυψη των καθημερινών σας αναγκών; .....	92
Διάγραμμα 7: Για ποιο λόγο πήρατε δάνειο ή χρεώσατε τις πιστωτικές σας κάρτες;.....	92
Διάγραμμα 8: Τα χρέη που έχετε ποια προβλήματα δημιουργούν ή επιτείνουν;.....	93

Διάγραμμα 9: Με ποιο τρόπο διαχειρίζεστε τα χρέη σας; .....	94
Διάγραμμα 10: Τι ποσοστό αντιπροσωπεύει τη συνολική μηνιαία δόση δανείων και πιστωτικών καρτών που καταβάλλετε σε σχέση με το μηνιαίο σας εισόδημα; .....	94
Διάγραμμα 11: Το εναπομένον εισόδημα αρκεί για να ζήσετε; .....	95
Διάγραμμα 12: Είστε σε θέση στο μέλλον να εξοφλήσετε τα χρέη σας; .....	96
Διάγραμμα 13: Έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο; .....	96
Διάγραμμα 14: Ανταποκρίνεστε στην πληρωμή των χρεών σας; .....	97
Διάγραμμα 15: Σε ποια δάνεια υπάρχει μεγαλύτερη των 6 μηνών καθυστέρηση.....	97
Διάγραμμα 16: Σας ενδιαφέρει η διευθέτηση των χρεών σας με τους δανειστές σας;.....	98
Διάγραμμα 17: Έχετε ενημερωθεί ή ακούσει για το σχέδιο νόμου για τη ρύθμιση των οφειλών.....	99
Διάγραμμα 18: Φύλο ερωτηθέντων και οικογενειακή τους κατάσταση.....	100
Διάγραμμα 19: Αριθμός τέκνων των ερωτηθέντων.....	100
Διάγραμμα 20: Επάγγελμα ερωτηθέντων.....	101
Διάγραμμα 21: Μηνιαίο εισόδημά τους.....	101
Διάγραμμα 22: Οφείλετε κάποιο δάνειο σε τράπεζα; .....	102
Διάγραμμα 23: Έχετε πάρει ποτέ δάνειο;.....	102
Διάγραμμα 24: Πόσες φορές έχετε πάρει δάνειο;.....	103
Διάγραμμα 25: Ποιο είναι το είδος του δανείου που έχετε πάρει; .....	103
Διάγραμμα 26: Γιατί πήρατε στεγαστικό δάνειο;.....	104
Διάγραμμα 27: Γιατί πήρατε καταναλωτικό δάνειο; .....	104
Διάγραμμα 28: Τι είδους επιτοκίου προτιμήσατε για το δάνειό σας;.....	105
Διάγραμμα 29: Έχετε επαρκή ενημέρωση από την τράπεζά σας για το λογαριασμό του δανείου σας;.....	105
Διάγραμμα 30: Κάνατε έρευνα αγοράς πριν λάβετε δάνειο;.....	106

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σε μηδενικά επίπεδα διαμορφώνεται η καθαρή ροή τραπεζικών δανείων προς την οικονομία τους πρώτους μήνες του 2010. Προς αυτή την κατεύθυνση συμβάλλουν τόσο η μειωμένη ζήτηση για δανεικά όσο και το κλείσιμο της κάνουλας των χορηγήσεων από τις τράπεζες. Η ύφεση που πλήττει την ελληνική οικονομία οδηγεί τα νοικοκυριά στην αναβολή σχεδίων για την απόκτηση στέγης και τις επιχειρήσεις στο «πάγωμα» επενδυτικών πλάνων. Από την άλλη πλευρά, και οι τράπεζες έχουν αυστηροποιήσει τα κριτήρια εξέτασης των αιτημάτων που δέχονται για χρηματοδότηση, με άμεσο αποτέλεσμα τον αποκλεισμό από το σύστημα της πλειονότητας των υποψήφιων δανειοληπτών. Σε αυτή την εργασία μας ασχολούμαστε με τα τραπεζικά δάνεια προς τα νοικοκυριά.

Στο πρώτο κεφάλαιο δίνουμε γενικές έννοιες και εισαγωγικά στοιχεία γενικά για τα δάνεια, τις μορφές που υπάρχουν, τα είδη και τα χαρακτηριστικά τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο ασχολούμαστε μόνο με τα τραπεζικά δάνεια, ενώ στο τρίτο με τα δάνεια καταναλωτικής πίστης.

Στο τέταρτο κεφάλαιο μελετάμε το ρυθμό αύξησης των δανείων στην Ελλάδα γενικά και στη συνέχεια ειδικότερα ασχολούμαστε με το ρυθμό αύξησης των στεγαστικών δανείων και καταναλωτικής πίστης. Μελετάμε γιατί υπάρχει σήμερα κρίση στα στεγαστικά δάνεια και παραθέτουμε στοιχεία που μας δίνουν ότι η υπερχρέωση από στεγαστικά δάνεια και κάρτες απειλεί ένα στα τρία νοικοκυριά στην Ελλάδα. Τέλος δίνουμε τα μέτρα που μπορούν να ληφθούν για αυτά τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

Στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο κάνουμε έρευνα. Δημιουργήσαμε ένα ερωτηματολόγιο το οποίο απευθύναμε σε ανθρώπους όλων των ηλικιών, ώστε να μπορέσουμε να βγάλουμε σωστά συμπεράσματα. Επιπλέον πήραμε συνέντευξη από φορείς της Εθνικής τράπεζας της Ελλάδας. Τέλος ψάξαμε και ενημερωθήκαμε για την έρευνα που έχει κάνει η ΚΑΠΑ Research A.E. το Μάρτιο του 2010 για τα δάνεια και την παραθέτουμε ως έχει. Τα συμπεράσματα που βγάλαμε συμπίπτουν με αυτά της ΚΑΠΑ Research A.E

Κλείνοντας, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου κ. Σωτηρόπουλο για τις συμβουλές του, τις οποίες αξιοποίησα στο έπαρκο, το προσωπικό της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας στην Πρέβεζα, που με βοήθησαν δίνοντάς μου συνέντευξη και όλα τα στοιχεία που χρειαζόμουν, καθώς και όλους αυτούς που συμπλήρωσαν το ερωτηματολόγιο.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η υπερχρέωση των ελληνικών νοικοκυριών μέσω τραπεζικού δανεισμού τείνει να εξελιχθεί σε μείζον κοινωνικό πρόβλημα στη χώρα μας. Πράγματι, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία υπερπροσφορά δανειακών προϊόντων εκ μέρους των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων προς τους καταναλωτές με σκοπό, αφενός μεν τη διευκόλυνση των πολιτών να προβαίνουν στην ικανοποίηση των καταναλωτικών αναγκών τους, αφετέρου δε την αύξηση των κερδών των τραπεζών.

Αγαθά, η απόκτηση των οποίων μέχρι πριν από λίγα χρόνια απαιτούσε πολλή σκέψη και μακρόχρονες οικονομικές θυσίες για τη συγκέντρωση του απαραίτητου ποσού, σε σχέση πάντα με τις πραγματικές δυνατότητες που παρείχε το μηνιαίο εισόδημα της οικογένειας, σήμερα μπορούν να αποκτηθούν με δανεικά χρήματα που εξασφαλίζονται μέσω δανείων και πιστωτικών καρτών.

Πλην όμως, η ευκολία αυτή που εξασφαλίζουν στους πολίτες τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έχει επηρεάσει καταλυτικά την οικονομική συμπεριφορά του καταναλωτικού κοινού. Από τη μία πλευρά, οι τράπεζες, προβαίνουν στην αλόγιστη χορήγηση δανείων και πιστωτικών καρτών δίχως πρότερη ενδελεχή εξέταση της πιστοληπτικής ικανότητας των καταναλωτών. Από την άλλη πλευρά, οι πολίτες συχνά δελεάζονται από την υπερπληθώρα δανειακών προϊόντων και τις διαφημιζόμενες συνοπτικές διαδικασίες απόκτησής τους. Έτσι καθίστανται χωρίς πολλή σκέψη οφειλέτες των τραπεζών, υπογράφοντας δανειακές συμβάσεις, των οποίων δεν κατανοούν πάντα τους όρους και τα «ψιλά γράμματα» που τις συνοδεύουν. Με τον τρόπο αυτό οι καταναλωτές αναλαμβάνουν μακροχρόνιες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις, χωρίς να σκέπτονται πάντοτε ορθολογικά σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες τους και την οικονομική τους δυνατότητα να αποπληρώσουν την πίστωση που τους χορηγήθηκε.

Οι δυσμενείς συνέπειες για την περιουσία και την οικονομική ελευθερία των καταναλωτών σε περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης είναι η άλλη όψη του νομίσματος. Διαταγές πληρωμής, ασφαλιστικά μέτρα νομής, κατασχέσεις, πλειστηριασμοί ακινήτων είναι στην ημερήσια διάταξη των δικαστηρίων. Κατά το χρόνο λειτουργίας του, ο Συνήγορος του Καταναλωτή έγινε δέκτης πληθώρας καταγγελιών από καταναλωτές για αθέμιτες εμπορικές πρακτικές χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, οι οποίες αποδείχθηκαν, κατά περίπτωση, βάσιμες ή αβάσιμες.

**1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**  
**ΓΕΝΙΚΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ**

## **1.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΥΠΟΙ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ**

«Ο όρος νοικοκυριό είναι μια καταναλωτική μονάδα η οποία περιλαμβάνει είτε ένα άτομο που ζει μόνο του ή μια ομάδα ατόμων που ζουν μαζί σε μια κοινή κατοικία, άσχετα με το εάν αποτελούν συγγενείς ή όχι.

Νοικοκυριά επομένως μπορούν να αποτελούνται από ζευγάρια που συγκατοικούν (άνδρας-γυναίκα όχι παντρεμένοι), ή ακόμη και από άγαμα άτομα που ζουν μόνα τους, ή και από δυο ή περισσότερα άτομα που συγκατοικούν (π.χ. τρεις φοιτητές που μοιράζονται ένα διαμέρισμα).

Οι τύποι νοικοκυριών χωρίζονται σε δυο κατηγορίες:

- 1) Οικογενειακά νοικοκυριά - family households και
- 2) μη οικογενειακά νοικοκυριά - nonfamily households.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται νοικοκυριά που αποτελούνται από παντρεμένα ζευγάρια με ή χωρίς παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες, εκτεταμένες και συγχωνευμένες οικογένειες.

Στα μη οικογενειακά νοικοκυριά συγκαταλέγονται νοικοκυριά του ενός ατόμου που ζει μόνο του, νοικοκυριά άγαμων ζευγαριών και νοικοκυριά ατόμων-συγκατοίκων<sup>1</sup>».

## **1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Κατά τον Αστικό Κώδικα (άρθρο 806) το δάνειο αποτελεί μεταβίβαση από τον δανειστή στον οφειλέτη χρημάτων ή άλλων αντικατάστατων πραγμάτων, υπό λεπτομερώς καθοριζόμενους όρους επιστροφής κ.λπ. στην μεταξύ των δύο μερών σύμβαση.

Όταν το δάνειο είναι χρηματικό, αποκαλείται και πίστωση. Συνεπώς, το δάνειο είναι ευρύτερος όρος της πιστώσεως, αλλά λόγω της μεγάλης συχνότητας των χρηματικών

---

<sup>1</sup> Σιώμος Γ., (2002), «Συμπεριφορά Καταναλωτή και στρατηγική μάρκετινγκ», Αθήνα, εκδόσεις Σταμούλης, σελ. 481.

δανείων, οι όροι δάνειο και πίστωση χρησιμοποιούνται ως ταυτόσημοι. Στην πράξη η λέξη δάνειο χρησιμοποιείται συνήθως για διάρκεια δανεισμού μεγαλύτερη του ενός έτους, ενώ για μικρότερα χρονικά διαστήματα, κυρίως κατά τον δανεισμό μεταξύ επιχειρήσεων ή κατά την χορήγηση κεφαλαίου κινήσεως από τις τράπεζες, γίνεται χρήση του όρου πίστωση. Αυτή η διάκριση δεν τηρείται απολύτως<sup>2</sup>.

Το τραπεζικό ειδικά δάνειο είναι πάντα χρηματικό και έντοκο, χορηγείται δηλαδή με αντάλλαγμα τους τόκους<sup>3</sup>.

«Το δάνειο αποτελεί την κατεξοχήν πιστωτική σύμβαση, αφού από οικονομική άποψη κατευθύνεται στη χρονικά περιορισμένη παραχώρηση ενός κεφαλαίου, κατά κανόνα ενός χρηματικού ποσού, για οικονομική χρησιμοποίησή του από το λήπτη. Το χρηματικό δάνειο ειδικότερα αποτελεί τη σημαντικότερη μορφή άμεσης πίστωσης, γιατί η προσωρινή ενίσχυση της αγοραστικής δύναμης του λήπτη πραγματοποιείται με την απευθείας παραχώρησή της από τον πιστοδότη, σε αντίθεση με τις έμμεσες πιστώσεις όπου η ενίσχυση της αγοραστικής δύναμης του λήπτη επιτυγχάνεται με την ανάληψη χρηματικής υποχρέωσης εκ μέρους του πιστοδότη έναντι του λήπτη ή τρίτου<sup>4</sup>.»

«Έτσι με την σύμβαση του δανείου δημιουργείται μια καθαρή προσωπική ενοχική σχέση μεταξύ του δανειστή και του οφειλέτη. Επίσης από αυτή γεννάται δικαίωμα για τον δανειστή να στραφεί μόνο κατά του οφειλέτη.

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

Ο κύριος όγκος δανειοδότησης διενεργείται σήμερα από εξειδικευμένα πιστωτικά ιδρύματα. Στις σύγχρονες βιομηχανικές κοινωνίες οι τράπεζες έχουν την δυνατότητα να

---

<sup>2</sup> Δασκάλου Γ., (1999), «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων», Αθήνα, εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική, σελ. 253.

<sup>3</sup> Ψυχομάνης Σπ., (2001), «Τραπεζικό Δίκαιο-Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 274.

<sup>4</sup> Κλαβανίδου Δ., (1997), «Καταναλωτικά Δάνεια. Δογματική θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 144.

επεκτείνουν και να αυξάνουν την παροχή δανείων μέσω της δημιουργίας νέων καταθέσεων για τη δανειοληπτική πελατεία τους.

Ο δανειστής οφείλει να αξιολογήσει κάθε δάνειο που συνάπτει με βάση:

- το χαρακτήρα του δανειζόμενου (πρόθεση να το εξοφλήσει),
- την ικανότητά του να το εξοφλήσει και
- των εγγυήσεων που παρέχει.

Οι όροι του δανεισμού καθορίζονται, συνήθως, από την πολιτεία, με σκοπό να αποτραπεί μη επιθυμητή συμπεριφορά από δανειστές και δανειζόμενους, καθώς και για την διοχέτευση των διαθέσιμων δανειακών μέσων σε συγκεκριμένους τομείς της οικονομίας<sup>5</sup>.»

Η λήξη της συμβάσεως δανείου επέρχεται, όταν συντρέξουν οι γενικοί λόγοι λήξεως κάθε συμβάσεως (π.χ. πάροδος προθεσμίας, αντίθετος συμφωνία, σύγχυση κ.λπ.) και ειδικά, όταν πρόκειται για έντοκο δάνειο αορίστου χρόνου, με καταγγελία του ενός ή του άλλου μέρους και μετά από την πάροδο μηνός από της καταγγελίας<sup>6</sup>.

### **1.3. ΕΙΔΗ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Τα είδη των δανείων διακρίνονται σε διάφορες κατηγορίες, βάσει διαφόρων κριτηρίων. Τα κριτήρια αυτά μπορεί να είναι ποικίλα, όπως:

- 1) η διάρκεια του δανείου, η οποία διακρίνει τα δάνεια
  - σε βραχυπρόθεσμα: η εξόφλησή τους πρέπει να γίνει εκτός έτους.
  - Μεσοπρόθεσμα: η διάρκειά τους είναι μεγαλύτερη του ενός χρόνου και μέχρι 3 χρόνια, και
  - Μακροπρόθεσμα: η διάρκειά τους είναι μεγαλύτερη των 3 χρόνων.

---

<sup>5</sup> Τσούμας Β., (2006), «Δάνειο και Χρησιδάνειο», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 19,25,36.

<sup>6</sup> Αστικός Κώδικας άρθρο 807 και Ψυχομάνης Σπ., (2001), «Τραπεζικό Δίκαιο-Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκουλα, σελ. 275-276.

Βέβαια αυτά τα χρονικά όρια δεν είναι αυστηρός καθορισμένα, αλλά χαρακτηρίζονται από αρκετή ελαστικότητα.

2) Με κριτήριο τον χρηματοδοτούμενο κλάδο το δάνειο μπορεί να είναι:

- αστικό ή
- εμπορικό.

3) Η ιδιότητα του δανειολήπτη μπορεί να οδηγήσει στον χαρακτηρισμό του παρεχόμενου δανείου ως:

- ναυτικού,
- τουριστικού,
- βιομηχανικού,
- αγροτικού κ.λπ.

4) Βασική διάκριση των δανείων είναι σε:

- έντοκα
- άτοκα, καθώς και σε
- παραδοτικά και
- συναινετικά.

5) Με κριτήριο την παρεχόμενη ασφάλεια, έχουμε διάκριση σε:

- ενυπόθηκα,
- Σε δάνεια επ' ενέχυρο κ.λπ.

6) Με κριτήρια τον φορέα λήψης τα δάνεια διακρίνονται σε:

- ιδιωτικά και
- δημόσια: είναι τα συναπτόμενα απ' το κράτος με σκοπό την κάλυψη του ελλείμματος του κρατικού προϋπολογισμού (άνοιγμα μεταξύ δαπανών και μη δανειακών εσόδων).

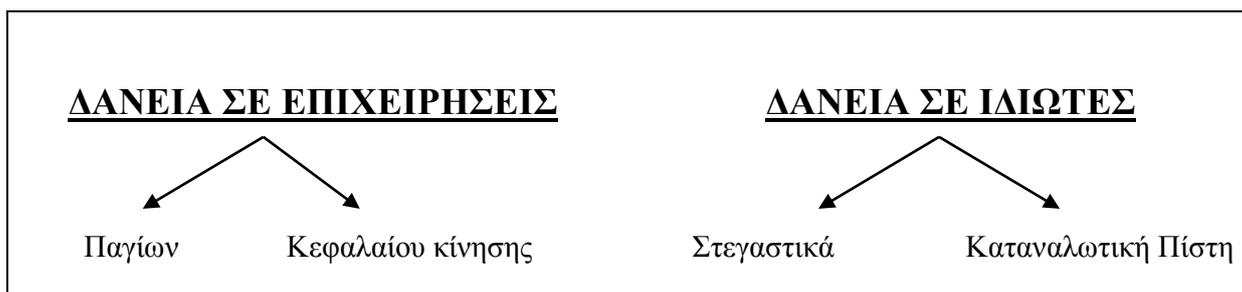
7) Άλλες κατηγορίες δανείου είναι:

- το τοκοχρεωλυτικό δάνειο,
- το ομολογιακό δάνειο,

- το δάνειο σε ξένο νόμισμα
- καθώς και μια σειρά καλούμενων τραπεζικών δανείων που χορηγούνται για διάφορους σκοπούς, όπως είναι τα στεγαστικά, τα σπουδαστικά, τα καταναλωτικά κ.λπ.

#### **1.4. ΜΟΡΦΕΣ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Οι τράπεζες καλύπτουν τις χρηματοδοτικές ανάγκες τόσο των επιχειρήσεων όσο και των ιδιωτών, οι οποίες εμφανίζουν αντιστοιχία προς τις επιχειρηματικές ανάγκες. Έτσι έχουμε:



Στη συνέχεια της εργασίας μας θα ασχοληθούμε με τα δάνεια προς τους ιδιώτες.

#### **1.5. ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ**

«Το βασικό στοιχείο του δανείου είναι η ονομαστική αξία του. Η ανάληψη του δανείου είναι δυνατό να γίνει εφάπαξ ή κατά τμήματα, ιδιαίτερος σε περιπτώσεις επενδύσεων, όπου η εκταμίευση του δανείου συνδέεται με την πρόοδο των επενδυτικών εργασιών. Επισημαίνεται ότι η ονομαστική αξία του δανείου δεν επιβαρύνεται μόνον με τους τόκους, αλλά προσανξάνεται από σειρά εξόδων (προμήθειες, φόροι κ.λπ.), τα οποία

καταλογίζονται στην φάση της συνάψεως του δανείου (υπογραφή συμβάσεως). Εκτός από την ονομαστική αξία του δανείου χαρακτηριστικά στοιχεία του είναι:

- η διάρκεια δανεισμού,
- το επιτόκιο (ποσό και χρονική περίοδος αναφοράς),
- η χρονική περίοδος ανατοκισμού και
- ο τρόπος αποσβέσεώς του.

Η διάρκεια δανεισμού συνδέεται με τον κίνδυνο που αναλαμβάνει ο δανειστής και με τις ζητούμενες διασφαλίσεις, ενώ επηρεάζει αμέσως το ύψος του επιτοκίου και των συνολικών τόκων, όταν υπεισέρχεται ανατοκισμός. Επειδή, όπως είπαμε και προηγουμένως στην λογιστική τα δάνεια διακρίνονται σε πολυετή (μεσομακροπρόθεσμα δάνεια) και σε διαρκείας μέχρι ενός έτους (βραχυπρόθεσμα), αντιστοίχως καταχωρούνται σε κεντρική ή χαμηλότερη θέση του παθητικού στον ισολογισμό των επιχειρήσεων.

Το επιτόκιο αποτελεί την αμοιβή της χρηματικής μονάδας ή των 100 χρηματικών μονάδων επί ένα έτος ή επί μικρότερο του έτους διάστημα. Το ποσόν του επιτοκίου και ο χρόνος αναφοράς του είναι τα δύο απαραίτητα στοιχεία για τον προσδιορισμό του. Σε μία ελεύθερη κεφαλαιαγορά το επιτόκιο δανεισμού είναι δυνατό να συμφωνηθεί, μεταξύ των συμβαλλομένων, σταθερό για όλη την διάρκεια δανεισμού ή κυμαινόμενο.

Το σταθερό επιτόκιο προσφέρει την δυνατότητα του αμέσου υπολογισμού του πίνακα αποσβέσεως του δανείου, αλλά αποδεικνύεται δαπανηρό για τον δανειζόμενο, αν στην αγορά σημειωθεί πτώση επιτοκίων. Στην περίπτωση ανόδου των επιτοκίων ο δανειζόμενος ωφελείται. Για τον προσδιορισμό του μεταβαλλομένου επιτοκίου χρησιμοποιούνται ως βάση αναφοράς διάφορα γνωστά επιτόκια, όπως π.χ. τα επιτόκια των ομολόγων και εντόκων γραμματίων του Δημοσίου, με τις επί πλέον συμφωνούμενες προσαρμογές ( $\pm$  εκατοστιαίες μονάδες και κλάσματά τους).

Το κυμαινόμενο επιτόκιο καθορίζεται από την τράπεζα και απαρτίζεται από:

- Το βασικό επιτόκιο.
- Το περιθώριο (spread).

Το βασικό επιτόκιο για κάθε κατηγορία χορηγήσεων καθορίζεται από την τράπεζα, με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες συνθήκες στις χρηματοπιστωτικές αγορές, υπόκειται δε σε αναθεώρηση, δημοσιευμένη στον Τύπο. Προκειμένου περί δανείων σε συνάλλαγμα, το

βασικό επιτόκιο τούτων καθορίζεται με βάση το επιτόκιο της διεθνούς τραπεζικής αγοράς για το οικείο νόμισμα και για περίοδο ίση με αυτή του εκτοκισμού του δανείου.

Ως περιθώριο νοείται το πέραν του βασικού επιτοκίου ποσοστό τόκων, το οποίο καθορίζεται κατά πελάτη, ανάλογα με τα οριζόμενα από την τράπεζα κριτήρια όπως φερεγγυότητα και πιστοληπτική ικανότητα φορέα, αποδοτικότητα επένδυσης, βαθμός εμπράγματης κάλυψης του δανείου, ποσοστό ίδιας συμμετοχής, ύψος και διάρκεια δανείου, τρόπος εκτοκισμού και εξυπηρέτησης.

Το άθροισμα του βασικού επιτοκίου και του περιθωρίου αποτελούν το τελικό επιτόκιο με το οποίο βαρύνεται το δάνειο.

Στις περιπτώσεις καθορισμού των επιτοκίων από το Κράτος οι συμβάσεις δανεισμού περιέχουν διατάξεις της μορφής: «Η τράπεζα, όσο θα ισχύει η σύμβαση αυτή και μέχρι να εξοφληθεί τελείως το δάνειο, έχει δικαίωμα να αυξήσει μονομερώς και αναδρομικώς από τότε που ισχύει η σύμβαση, το επιτόκιο του δανείου ... αν γίνει αλλαγή επιτοκίων με απόφαση των νομισματικών αρχών και με αναδρομική ισχύ». Σε ένα τέτοιο καθεστώς, υποτιθεμένης σταθερότητας των επιτοκίων, ο δανειζόμενος δεν είναι ποτέ βέβαιος για το οριστικό ύψος της οφειλής του.

Η χρονική περίοδος ανατοκισμού επιδρά αντιστρόφως αναλόγως στην συσσώρευση των τόκων, δηλαδή στο ύψος του τελικώς επιστρεπτέου ποσού. Πρόκειται για ένα χαρακτηριστικό των δανείων, που δεν πολυδιαφημίζεται από τους δανειστές. Καταχωρείται συνήθως με μικρά γράμματα στην δανειστική σύμβαση και επιφέρει αύξηση του διατυμπανιζόμενου ως χαμηλού ετησίου επιτοκίου δανεισμού, όταν ισούται με μικρή κλασματική του έτους περίοδο.

Η απόσβεση (εξόφληση) του δανείου είναι δυνατό να γίνει με πολλούς τρόπους κατόπιν συμφωνίας κατά την σύναψη του δανείου. Ενδεικτικώς αναφέρονται εδώ η καταβολή ολοκλήρου του κεφαλαίου με τους τόκους στο τέλος της περιόδου δανεισμού (δάνειο *in fine*), η επιστροφή σταθερών τμημάτων του ονομαστικού δανείου με όλους τους τόκους του ανεξοφλήτου κατά τακτά χρονικά διαστήματα και η καταβολή σταθερών, ετησίων συνήθως, τοκοχρεολυτικών δόσεων.

Ενίοτε συμφωνείται η επιβράδυνση κατά ένα, δύο ή περισσότερα έτη στην έναρξη επιστροφής του δανείου, για ν' αντιμετωπισθεί η έλλειψη εσόδων, κατά την διάρκεια υλοποίησεως της επενδύσεως, από τον δανειζόμενο. Η επιβράδυνση αυτή αποκαλείται περίοδος χάριτος και γίνεται με το αζημίωτο για τον δανειστή. Μνημονεύεται εδώ το

παράδειγμα δανεισμού της ΚΥΔΕΠ από το Ελληνικό Κράτος «με το ισοδύναμο ποσόν των 10,7 εκ. δολαρίων με ετήσιο επιτόκιο όχι μικρότερο του 11% και αποπληρωμή σε 18 ίσες εξαμηνιαίες δόσεις κατόπιν τριετούς περιόδου χάριτος» (Βλ. Νόμος 1307, ΦΕΚ Α' 149/23.12.1982. - Πρόκειται για μέρος του από 27.6.1977 δανείου 35 εκ. δολαρίων της Διεθνούς Τραπεζής Ανασυγκροτήσεως και Αναπτύξεως προς την Ελλάδα για την ανάπτυξη του νομού Έβρου). Από το ίδιο παράδειγμα μνημονεύεται και η πρόβλεψη καταβολής από την ΚΥΔΕΠ στο Κράτος προμήθειας αδρανείας ίσης προς 0,75% επί του μη εισέτι αναληφθέντος τμήματος του δανείου. Αυτή η προμήθεια επιβάλλεται ως ποινή για την επίσπευση αναλήψεως ολοκλήρου του δανείου (οπότε ο δανειστής θα αποζημιώνεται με το επιτόκιο δανεισμού) και κατ' επέκταση για την επίσπευση αποπερατώσεως της επενδύσεως<sup>7</sup>.

## **1.6. ΤΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Ως δανειολήπτης συμβάλλεται πάντοτε ένας καταναλωτής, δηλαδή ένα φυσικό πρόσωπο. Από την άλλη πλευρά δανειοδότης είναι κάποιος πιστωτικός φορέας, που χορηγεί την πίστωση στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας. Τέτοιος πιστωτικός φορέας μπορεί να είναι με βάση το άρθρο 4 του νόμου 2076/1992 μόνο τα πιστωτικά ιδρύματα, δηλαδή οι τράπεζες. Η δανειακή σύμβαση χάνει το στοιχείο της ατομικότητας και εντάσσεται στο πεδίο των μαζικών και τυποποιημένων συναλλαγών. Ο καταναλωτής δεν έχει τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης των συμβατικών όρων που, στο μεγαλύτερό τους μέρος, είναι προδιατυπωμένοι από την τράπεζα.

Εξάλλου τα τραπεζικά δάνεια υπόκεινται σε ιδιαίτερο καθεστώς σε σχέση με τον καθορισμό των επιτοκίων και την δυνατότητα ανατοκισμού. Ο καταναλωτής είναι ο ασθενέστερος συμβαλλόμενος σε σχέση με την τράπεζα.

---

<sup>7</sup> Δασκάλου Γ., (1999), «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων», Αθήνα, εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική, σελ. 254-256.

## 1.7. ΕΙΔΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

«Με βάση του πώς διαμορφώνεται η δόση υπάρχουν 2 βασικά είδη δανείου:

- 1) **τοκοχρεωλυτικά:** είναι η συντριπτική πλειοψηφία των δανείων που δίνουν οι ελληνικές τράπεζες. Σε αυτά υπολογίζεται το σύνολο του τόκου για όλη τη διάρκεια του δανείου και μαζί με το κεφάλαιο μοιράζονται σε ισόποσες, σταθερές δόσεις. Αυτό που αλλάζει είναι η αναλογία τόκου-κεφαλαίου μέσα στη δόση, καθώς οι πρώτες δόσεις έχουν κατά μεγάλο ποσοστό τόκο και λιγότερο κεφάλαιο. Με άλλα λόγια, αν σε ένα τέτοιο δάνειο 20 χρόνων έχεις πληρώσει δόσεις 10 χρόνια δεν έχεις ξεπληρώσει το μισό δάνειο, αλλά αρκετά λιγότερο, το οποίο και είναι το βασικό του μειονέκτημα. Το μόνο του πλεονέκτημα είναι ότι η δόση είναι σταθερή από την αρχή μέχρι το τέλος και ξέρεις πόσα θα πληρώνεις.
- 2) **χρεολυτικά:** αυτός ο τύπος δανείου είναι διαδεδομένος στο εξωτερικό, αλλά για κάποιο λόγο όχι στην Ελλάδα. Ίσως γιατί δεν είναι ιδιαίτερα κερδοφόρος. Σε αυτό το δάνειο οι δόσεις έχουν ίσα ποσά από το κεφάλαιο και τόκους που μικραίνουν σταδιακά. Δηλ. σε αυτό ξεκινάς με μεγαλύτερη δόση (έως και 40% σε σχέση με το άλλο), αλλά ξεπληρώνεις πιο γρήγορα το κεφάλαιο. Σε δάνειο 20 ετών, μετά από δόσεις 10 χρόνων έχεις όντως ξεπληρώσει το μισό κεφάλαιο. Αυτό μεταφράζεται στο ότι μετά το τέλος του δανείου, εάν συγκρίνεις το ποσό που πλήρωσες συνολικά σε ένα χρεολυτικό και σε ένα τοκοχρεωλυτικό, θα δεις πολύ μεγάλη διαφορά. Το βασικό του μειονέκτημα είναι ότι ξεκινάει με μεγάλη δόση, πράγμα που το κάνει δυσπρόσιτο στον περισσότερο κόσμο για έγκριση.

Με βάση του πώς διαμορφώνεται το επιτόκιο τα δάνεια χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

- 1) **σταθερού επιτοκίου:** το επιτόκιο δεν αλλάζει για μία προσυμφωνημένη περίοδο, άρα δεν αλλάζει και η δόση. Το πλεονέκτημα είναι ότι μπορεί να γίνει πιο εύκολα ο προγραμματισμός και ξέρεις τι να περιμένεις σε αυτό το διάστημα. Το μειονέκτημα είναι ότι εάν γίνει κάτι και πέσουν τα επιτόκια εσύ δε θα το εκμεταλλευτείς και η δόση σου δε θα μικρύνει. Τα επιτόκια των σταθερών δανείων μεγαλώνουν όσο μεγαλώνει η διάρκεια του δανείου. Σε

περίπτωση αποπληρωμής το σταθερό δάνειο έχει κάποια ποινή σε όλες τις τράπεζες, η οποία όμως είναι διαφορετική κάθε φορά.

- 2) **κυμαινόμενου επιτοκίου:** σε αυτά τα δάνεια το επιτόκιο υπολογίζεται με βάση κάποιο επιτόκιο αναφοράς, όπως είναι το Euribor μηνός, 3μήνου ή της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Σε αυτό το βασικό επιτόκιο προστίθεται το κέρδος της τράπεζας το οποίο λέγεται spread. Το spread κυμαίνεται από 0,6% έως και 1,8% ανάλογα με τα στοιχεία του δανειολήπτη. Όταν υπογράφεται σύμβαση δανείου συμφωνείται το spread και δεν αλλάζει για τη διάρκεια του δανείου. Τα επιτόκια βάσης δεν είναι ίδια και έχει μεγάλη σημασία ποιο χρησιμοποιεί η τράπεζα. Συνοπτικά, είναι  $Euribor1M > Euribor3M > EKT$  και η διαφορά EKT με Euribor1M είναι κάπου 0,5%. Μπορεί να μη φαίνεται πολύ, αλλά στα 200.000 το χρόνο είναι 1000€ διαφορά. Το μειονέκτημά του είναι μαζί και πλεονέκτημα: είσαι έρμαιο της τραπεζικής αγοράς με τη δόση να αλλάζει κάθε φορά που αλλάζουν τα επιτόκια. Σε περίπτωση πτώσης, όμως, βγαίνεις κερδισμένος. Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι ότι στο κυμαινόμενο επιτόκιο η αποπληρωμή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε χωρίς ποινή. Γενικά, στα κυμαινόμενα επιτόκια των τραπεζών το επιτόκιο της EKT είναι είδος προς εξαφάνιση, καθώς όλο και περισσότερες τράπεζες καταργούν τα δάνεια με επιτόκιο EKT και τα γυρνάνε σε Euribor. Ο λόγος είναι ότι εσωτερικά οι τράπεζες δανείζονται σε Euribor, οπότε βγαίνουν χαμένες από αυτήν την διαφορά.
- 3) **σταθερής δόσης:** Αυτό είναι καινούριο και απευθύνεται κυρίως σε κάποιους που δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν με τα οικονομικά τους. Αυτό το κυμαινόμενο δάνειο εγγυάται πως ό, τι και να γίνει, η δόση δε θα μεγαλώσει. Έτσι, σε άνοδο των επιτοκίων, είτε μεγαλώνει η διάρκεια του δανείου, είτε μικραίνει το ποσοστό του κεφαλαίου στη δόση με ό, τι αυτό συνεπάγεται στο τελικό ποσό αποπληρωμής. Οι τράπεζες μπορούν να δώσουν δάνεια κυμαινόμενα εξαρχής, σταθερά για πολλά χρόνια ή μικτά (δηλ. να ξεκινάνε με σταθερή περίοδο κάποια χρόνια και να γυρνάνε σε κυμαινόμενα). Σχεδόν καμία τράπεζα δε δίνει σταθερό δάνειο για πάνω από 20 χρόνια. Κατά τη διάρκεια του δανείου μπορεί να γυρίσεις από κυμαινόμενο σε σταθερό οποιαδήποτε στιγμή. Το αντίθετο, όμως, δεν είναι δυνατόν, ή αν είναι, έχει ποινή.

Με βάση το νόμισμα στο οποίο δίνονται τα δάνεια έχουμε:

1) **δάνεια σε ευρώ**

2) **δάνεια σε ξένο νόμισμα:** σε αυτό το δάνειο αγοράζεις ίσο ποσό δανείου σε κάποιο ξένο νόμισμα (π.χ. δολάριο, ελβετικό φράγκο) και ξεπληρώνεις με αυτό. Το υπόλοιπο του δανείου σου υπολογίζεται πλέον σε αυτό το ξένο νόμισμα, δηλ. αντί να λες έχω 100 ευρώ χρέος, λες έχω π.χ. 160 δολάρια. Η αποπληρωμή του δανείου εξαρτάται πάντα από την τρέχουσα ισοτιμία του ευρώ απέναντι στο νόμισμα της επιλογής σου. Προφανώς, προτιμάται ένα τέτοιο δάνειο όταν γνωρίζουμε ότι στα επόμενα χρόνια αυτό το νόμισμα θα υποτιμηθεί έναντι του ευρώ. Δηλ. με τα ίδια ευρώ θα παίρνεις περισσότερα από το ξένο νόμισμα. Το πλεονέκτημά του είναι προφανές, εάν με κάποιον τρόπο κάποιος είναι σίγουρος ότι οι ισοτιμίες θα εξελιχθούν υπέρ αυτού. Το μειονέκτημά του είναι ότι σε μία κρίση της ευρωπαϊκής οικονομίας και μία υποτίμηση του ευρώ μπορεί αυτός που πήρε το δάνειο να βρεθεί να χρωστά πολλά περισσότερα από όσα στην αρχή. Άλλο κακό είναι ότι κατά τις μετατροπές από ευρώ στο νόμισμα, η τράπεζα εφαρμόζει διαφορετικές ισοτιμίες, βγάζοντας κέρδος εις βάρος του, όπως τα ανταλλακτήρια συναλλάγματος. Τέλος, δεν μπορείς να πάρεις τέτοιο δάνειο για πάνω από το 80% της αξίας του ακινήτου<sup>8</sup>».

## **1.8. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Η απόσβεση των ενιαίων δανείων γίνεται πάντα τοκοχρεολυτικά δηλαδή με δόσεις και γίνεται με διάφορους τρόπους :

1. Απόσβεση με εφάπαξ ποσό.
2. Απόσβεση με ίσα μέρη κεφαλαίου.
3. Απόσβεση με τη μέθοδο του σταθερού χρεολυσίου.

---

<sup>8</sup> Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας, προσωπική συνέντευξη.

4. Απόσβεση με τη μέθοδο του προοδευτικού χρεολυσίου (Γαλλική μέθοδος).
5. Απόσβεση με τη μέθοδο των δυο επιτοκίων:
  - α) Απόσβεση δανείου με το σύστημα Sinking Fund.
  - β) Απόσβεση δανείου με το Αμερικανικό σύστημα.

**Απόσβεση δανείου με ενιαίο ποσό (εφάπαξ):** στη μέθοδο αυτή ο οφειλέτης καταβάλλει στο δανειστή στο τέλος κάθε περιόδου μόνο τον αντίστοιχο απλό τόκο και κατά τη λήξη του δανείου μαζί με το τόκο της τελευταίας περιόδου καταβάλλει και ολόκληρο το ποσό  $K$  που δανείστηκε.

**Απόσβεση με ίσα μέρη κεφαλαίου:** με τη μέθοδο αυτή το χρεολύσιο κάθε περιόδου που καταβάλλεται στο τέλος κάθε περιόδου και προκύπτει αν διαιρέσουμε το ποσό  $K$  του δανείου με τη διάρκεια  $n$  του δανείου ( $K/n$ ). Οι τόκοι του δανείου υπολογίζονται πάντοτε στο ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου και κατά συνέπεια ο τόκος δεν είναι σταθερός. Το μειονέκτημα αυτής της μεθόδου είναι ότι ο οφειλέτης πληρώνει μεγαλύτερα ποσά στα πρώτα έτη του δανείου.

**Απόσβεση δανείου με τη μέθοδο του σταθερού χρεολυσίου:** κατά τη μέθοδο αυτή, το τοκοχρεολύσιο αναλύεται σε τόκο (ο οποίος υπολογίζεται πάντοτε με βάση το αρχικό ποσό του δανείου και είναι σταθερός για όλες τις περιόδους) και σε χρεολύσιο με το οποίο ο δανειστής συγκεντρώνει σιγά - σιγά το ποσό που δάνεισε. Ο τόκος και το χρεολύσιο παραμένουν σταθερά σ' όλη τη διάρκεια του δανείου.

**Απόσβεση δανείου με τη μέθοδο του προοδευτικού χρεολυσίου:** με τη μέθοδο αυτή εξόφλησης δανείου, το τοκοχρεολύσιο παραμένει σταθερό όσο διαρκεί το δάνειο και αναλύεται σε δυο τμήματα :

$$\text{ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ} = \text{ΤΟΚΟΣ} + \text{ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ}$$

Άρα ο οφειλέτης του δανείου καταβάλλει (στο τέλος κάθε περιόδου) πάντοτε το ίδιο τοκοχρεολύσιο. Στη μέθοδο αυτή, ο τόκος κάθε περιόδου υπολογίζεται κάθε φορά, με βάση το ανεξόφλητο ποσό του δανείου και έτσι ο τόκος κάθε περιόδου θα ελαττώνεται κάθε φορά κατά το τόκο του χρεολυσίου της προηγούμενης περιόδου.

Το χρεολύσιο κάθε περιόδου είναι η διαφορά:

$$\text{ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ} - \text{ΤΟΚΟΣ}$$

Επειδή λοιπόν ο τόκος ελαττώνεται κάθε περίοδο, εννοείται ότι το τοκοχρεολύσιο θ' αυξάνεται προοδευτικά κάθε περίοδο, γι' αυτό και η μέθοδος αυτή ονομάζεται μέθοδος προοδευτικού χρεολυσίου.

**Απόσβεση δανείου με τη μέθοδο των δυο επιτοκίων:** η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται όταν ένα δάνειο έχει μεγάλη διάρκεια και το επιτόκιο των τραπεζών δεν παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις. Σύμφωνα με τη μέθοδο των δυο επιτοκίων ο δανειζόμενος (οφειλέτης) καταθέτει στο τέλος κάθε περιόδου σε ένα άλλο πιστωτικό ίδρυμα ένα σταθερό ποσό με ένα επιτόκιο  $t$  και δημιουργεί ένα κεφάλαιο ίσο με αυτό που θα χρειαστεί για την εξόφληση του δανείου. Τα πιο γνωστά συστήματα των δυο επιτοκίων για την απόσβεση ενός δανείου είναι:

- 1) το σύστημα Sinking fund: σύμφωνα με το σύστημα αυτό ο οφειλέτης είναι υποχρεωμένος στο τέλος κάθε έτους να καταβάλλει στο δανειστή του τον τόκο του κεφαλαίου  $K$ , που είναι σταθερός σε όλη τη διάρκεια του δανείου και ταυτόχρονα να καταθέτει με ανατοκισμό σε μια τράπεζα ένα σταθερό ποσό  $C$  με επιτόκιο  $t$ , το οποίο είναι συνήθως διαφορετικό από το επιτόκιο  $i$  του δανείου ( $t < i$ ), ώστε να σχηματιστεί μετά από η χρονικές περιόδους κεφάλαιο ίσο με το αρχικό ποσό  $K$  του δανείου.
- 2) το Αμερικανικό σύστημα: με βάση το αμερικανικό σύστημα ο οφειλέτης στο τέλος των  $n$  ετών πρέπει να πληρώσει ολόκληρο το ποσό  $K$  του δανείου και επιπλέον τους τόκους του κεφαλαίου αυτού.

## **1.9. ΜΕΘΟΔΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

«Από τη στιγμή που η τράπεζα θα ανακαλύψει ένα προβληματικό δάνειο θα πρέπει να καταστρώσει ένα σχέδιο δράσης. Αν και στην πλειοψηφία των περιπτώσεων ο δανειζόμενος είναι αξιόπιστος ωστόσο πρέπει να τροποποιήσει τους όρους του δανείου για να μπορέσει να αποπληρώσει το χρέος.

Στην πραγματικότητα οι τράπεζες μπορούν ν' αντιμετωπίσουν τα προβληματικά δάνεια με πολλούς τρόπους. Η μέθοδος που θα ακολουθήσει μια τράπεζα εξαρτάται:

- από το πόσο σύντομα γίνεται γνωστό το πρόβλημα,

- από το πόσο έχει κεφαλαιοποιηθεί η τράπεζα εν συγκρίσει με το συνολικό προβληματικό χαρτοφυλάκιο των δανείων καθώς και
- από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε δανείου.

Τα προβλήματα που γίνονται από νωρίς γνωστά, μπορούν συχνά να διορθωθούν αναδομώντας τη λειτουργία και το πρόγραμμα αποπληρωμών του δανειζόμενου. Τυπικά, αυτού του είδους οι τροποποιήσεις περιορίζουν το μέγεθος των πληρωμών του δανειζόμενου μέχρις ότου τα ταμειακά του διαθέσιμα είναι αρκετά για να μπορέσει ν' ανταποκριθεί στην κανονική πληρωμή.

Ενίοτε, ο δανειζόμενος μεταφέρει προβληματικό δάνειο σε άλλη τράπεζα η οποία χάριν μιας κακής εκτίμησης της ποιότητας του δανείου δίνει την ευκαιρία στην πρώτη τράπεζα να γλιτώσει έχοντας εξασφαλίσει μια πλήρη και άμεση πληρωμή του δανείου.

Εάν μια τράπεζα διαθέτει ισχυρή κεφαλαιακή βάση και ιστορικά υψηλά κέρδη, μπορεί να αναλάβει με περισσότερη ευκολία έναν τέτοιο δανειζόμενο. Αν όμως η τράπεζα έχει αρκετά προβληματικά δάνεια θέλει να καθαρίσει τα βιβλία της αναλαμβάνοντας μόνο δάνεια με ενδεχόμενες βραχυπρόθεσμες απώλειες. Το τελευταίο συμβαίνει συνήθως όταν η διοίκηση μιας τράπεζας αλλάζει και οι νέοι υπεύθυνοι επιθυμούν να ξεκινήσουν μ' ένα «καθαρό παρελθόν».

Παρόμοια είναι η κατάσταση και στην περίπτωση των εγγυήσεων. Αν ένα προβληματικό δάνειο έχει αρκετές εγγυήσεις, η τράπεζα θα προτιμήσει να επιτρέψει στο δανειζόμενο να λύσει τα προβλήματά του παρά να προβεί σε άμεση ρευστοποίηση της θέσης του.

Τέλος, πολλά προβληματικά δάνεια απλά αγνοούνται. Ο υπεύθυνος για τη χορήγηση δανείων ανανεώνει ένα γραμμάτιο για τη διευκόλυνση του δανειζόμενου με την ελπίδα ότι το πρόβλημα θα λυθεί από μόνο του. Αυτό έχει συμβεί σε περιπτώσεις σύναψης δανείων προς το εξωτερικό από μεγάλα διεθνή τραπεζικά ιδρύματα. Χαρακτηριστικά, οι αρμόδιοι της αμερικανικής κυβέρνησης σε συνεργασία με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και τους υπεύθυνους της Παγκόσμιας Τράπεζας ενθαρρύνουν τις αμερικανικές τράπεζες να παρέχουν συνήθως πρόσθετα κεφάλαια στις δανειζόμενες χώρες του Τρίτου Κόσμου, ώστε αυτές να πληρώνουν τόκο επί του εξωτερικού χρέους. Αυτή η προσέγγιση απλά καθυστερεί την όποια

διευθέτηση του προβλήματος μιας και δεν υπάρχει πιθανότητα οι συγκεκριμένοι δανειζόμενοι να μπορέσουν να εξοφλήσουν το χρέος τους από τις υπάρχουσες συνθήκες<sup>9</sup>.»

---

<sup>9</sup> Νούλας Αθ., (2007), «Τραπεζική διοικητική», Θεσσαλονίκη, σελ. 163-164.

## **2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

### **ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

## **2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Ως Στεγαστικό δάνειο νοείται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου, του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με άλλη ασφάλεια<sup>10</sup>.

## **2.2. ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ**

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

- 1) Χρηματοδότηση για την:
  - Αγορά έτοιμης ή ημιτελούς κατοικίας.
  - Αγορά υπό κατασκευή κατοικίας από εργολάβο – κατασκευή.
  - Ανέγερση, αποπεράτωση, προσθήκη, επισκευή, συντήρηση, αναστύλωση παραδοσιακών – διατηρητέων με πιστοποίηση εργασιών.
- 2) Αγορά οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, υπό την προϋπόθεση να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, είτε με σκοπό την ανέγερση ακινήτου είτε όχι.
- 3) Αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, προσθήκη, επισκευή πάσης φύσεως Ακινήτου και Επαγγελματικής Στέγης.
- 4) Χρηματοδότηση προκατασκευασμένου ακινήτου, εφόσον εκδίδεται οικοδομική άδεια.
- 5) Χρηματοδότηση συμβολαίου αγοράς προγενέστερου της αιτήσεως του δανείου, αδιακρίτως αν σε αυτό αναφέρεται ο όρος ότι η αποπληρωμή του τιμήματος αγοράς θα γίνει με τραπεζικό δανεισμό ή όχι.

---

<sup>10</sup> Τσούμας Β., (2006), «Δάνειο και Χρησιδάνειο», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 25.

- 6) Χρηματοδότηση μεταφοράς ή εξαγοράς στεγαστικού δανείου άλλης τραπεζής.
- 7) Επέκταση υπάρχουσας κατοικίας.

Ανάλογα βέβαια με τις ανάγκες του εκάστοτε δανειολήπτη, μπορεί να παρουσιαστεί ένα αίτημα για δάνειο με σύνθεση των παραπάνω σκοπών, όπως π.χ. αγορά και αποπεράτωση ή βελτίωση κατοικίας. Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι δεν μπορεί να υπάρξει σύνθεση του σκοπού αγοράς, ανέγερσης και αποπεράτωσης πρώτης κατοικίας με άλλο σκοπό, όπως επίσης και σύνθεση μεταξύ σκοπών οικοπέδου, κατοικίας, επαγγελματικής στέγης.

### **2.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Οι βασικές κατηγορίες στεγαστικών δανείων που μπορεί να επιλέξει ο υποψήφιος δανειολήπτης είναι:

- 1) με σταθερό επιτόκιο.
- 2) Με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- 3) Με συνδυασμό σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, δηλαδή δάνεια με μικτό επιτόκιο.
- 4) Με κυμαινόμενο επιτόκιο αλλά με προκαθορισμένο ανώτατο όριο επιτοκίου
- 5) Με κυμαινόμενο επιτόκιο μεταβαλλόμενης διάρκειας.
- 6) Με σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο που επιδοτείται κατά ένα ποσοστό του από το Ελληνικό δημόσιο ή από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας.
- 7) Σε συνάλλαγμα.

Τα στεγαστικά δάνεια σταθερού επιτοκίου, εκτοκίζονται για συγκεκριμένη ή όλη τη διάρκεια του δανείου με ένα σταθερό επιτόκιο. Απευθύνονται κατά κύριο λόγο σε δανειολήπτες που δεν επιθυμούν να αναλάβουν επιτοκιακό κίνδυνο και ενδιαφέρονται να γνωρίζουν εκ των προτέρων τη δόση που θα πληρώνουν. Οι πελάτες αυτοί συνήθως έχουν επαρκές και σταθερό εισόδημα. Τα κύρια χαρακτηριστικά των δανείων αυτών είναι:

- ✓ Σταθερή δόση για όλη τη διάρκεια του δανείου.

- ✓ Διαφορετικές τιμές επιτοκίου ανάλογα με τη διάρκεια του δανείου.
- ✓ Διάρκεια δανείου: 3, 5, 10, 15, 20 έτη.
- ✓ Ελάχιστο ποσό δανείου : € 10.000

Τα πλεονεκτήματα αυτής της κατηγορίας δανείου είναι:

- Η μεγάλη διάρκεια του δανείου (δάνεια μέχρι και 20 χρόνια)
- Ο δανειολήπτης γνωρίζει επακριβώς τη δόση που θα πληρώνει και, κατά συνέπεια, μπορεί ευκολότερα να προγραμματίσει τον προϋπολογισμό του (αν βέβαια είναι σε θέση να εκτιμήσει και το ύψος των απολαβών του).
- Προσφέρει ένα από τα πλέον ανταγωνιστικά σταθερά επιτόκια της αγοράς.

Ως μειονέκτημά τους μπορεί να χαρακτηριστεί ότι στις περισσότερες περιπτώσεις είναι υψηλότερα σε σχέση με τα κυμαινόμενα. Επιπλέον εντοπίζεται το κύριο μειονέκτημά τους στις ποινές που επιβάλλουν οι τράπεζες σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης.

*Τα στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου* ακολουθούν την πορεία των επιτοκίων με αποτέλεσμα η δόση να επαναπροσδιορίζεται σε κάθε αύξηση ή μείωση του επιτοκίου. Το κυμαινόμενο επιτόκιο μεταβάλλεται ταυτόχρονα με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Η μεταβολή αυτή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 200% της μεταβολής του επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Το κυμαινόμενο επιτόκιο που συνδέεται με το EURIBOR, διατραπεζικών καταθέσεων αποτελείται από:

1. το EURIBOR, διατραπεζικών καταθέσεων σε € τριών μηνών, δύο εργάσιμων ημερών πριν την έναρξη εκτοκισμού κάθε δόσης κυμαινόμενου επιτοκίου (επιτόκιο αναφοράς) και
2. το περιθώριο, το οποίο παραμένει σταθερό για ολόκληρη τη διάρκεια του δανείου. Το περιθώριο μπορεί να είναι μέχρι 3% καθοριζόμενο από τη Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης ανάλογα με τον πελάτη.
3. την εισφορά του Ν. 128/75 (0,12% ή 0,6% ή 0% κατά περίπτωση).

**ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΔΑΝΕΙΟΥ = ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ + ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ + ΕΙΣΦΟΡΑ Ν. 128/75**

Ευνόητο είναι ότι τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου είναι προς όφελος του δανειολήπτη μόνο όταν τα επιτόκια ακολουθούν πτωτική πορεία. Απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να ωφεληθούν από μειώσεις του κυμαινόμενου επιτοκίου και εκτιμούν ότι δε θα παρουσιάσει ιδιαίτερες αυξητικές τάσεις. Οι πελάτες αυτοί συνήθως προσδοκούν βελτίωση των οικογενειακών εισοδημάτων. Παρόλα αυτά η δόση μεταβάλλεται άμεσα σε κάθε αναπροσαρμογή του επιτοκίου.

Τα κύρια χαρακτηριστικά των δανείων αυτών είναι:

- ✓ Άμεση μεταβολή της δόσης σε κάθε αναπροσαρμογή του επιτοκίου
- ✓ Διάρκεια : 1 -40 έτη
- ✓ Ελάχιστο ποσό δανείου: 10.000€, με εξαίρεση το προϊόν «ΕΣΤΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ» στο οποίο είναι 100.000€

Τα πλεονεκτήματα αυτής της κατηγορίας δανείου είναι:

- Ο δανειολήπτης πληρώνει τόκο με το εκάστοτε τρέχον επιτόκιο της αγοράς και όχι αυτό που ίσχυε πριν π.χ. 10 χρόνια.
- Ο πελάτης επωφελείται από τις μειώσεις του επιτοκίου. Ωστόσο πρέπει να είναι έτοιμος για μία ενδεχόμενη επιτοκιακή αύξηση.
- Επιτρέπουν στον δανειολήπτη να αποπληρώνει το δάνειό του πρόωρα χωρίς κανένα κόστος, μειώνοντας με αυτόν τον τρόπο τόσο το ύψος των μελλοντικών δόσεων όσο και την επιβάρυνση από τους τόκους.

Ως μειονεκτήματα μπορεί να θεωρηθεί ότι ο δανειολήπτης θα πρέπει να είναι πάντα έτοιμος για μία μελλοντική αύξηση των επιτοκίων πόσο μάλλον μαζί με την πιθανότητα να μην έλθει αύξηση στο εισόδημά του και να συμβεί το αντίθετο, πράγμα που συμβαίνει στις ημέρες μας.

Τα στεγαστικά δάνεια μικτού επιτοκίου εκτοκίζονται για ορισμένο χρονικό διάστημα με σταθερό επιτόκιο και για όλο το υπόλοιπο διάστημα μέχρι και την αποπληρωμή με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η σταθερή διάρκεια είναι συνήθως μέχρι 2 χρόνια και στη συνέχεια η δόση υπολογίζεται είτε με κυμαινόμενο επιτόκιο που συνδέεται με το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, είτε πάλι με σταθερό για άλλα 2 χρόνια, οπότε και ξαναδιαπραγματεύεται ο δανειολήπτης εάν επιθυμεί σταθερό ή κυμαινόμενο στο τέλος της διετίας.

Αυτός ο τύπος δανείου προσφέρει στον δανειολήπτη τη διαφάνεια του βασικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Διατραπεζικής αγοράς με συγκεκριμένο σημείο αναφοράς και επιπλέον προσαύξησης επιτοκίου συμβατικά καθορισμένης και σταθερής για όλη τη διάρκεια του δανείου.

Σε κάθε περίπτωση, η χρονική στιγμή της αλλαγής του επιτοκίου από σταθερό σε κυμαινόμενο έχει προσυμφωνηθεί και αποτελεί όρο στη σύμβαση σύναψης του δανείου.

Επίσης παρέχεται η δυνατότητα από πολλά τραπεζικά ιδρύματα να συνδεθεί το επιτόκιο του δανεισμού με ξένο νόμισμα ώστε εάν κάποιος πελάτης κρίνει ότι τον συμφέρει και η οικονομική κατάσταση του κράτους που εκπροσωπείται από το συγκεκριμένο νόμισμα είναι σταθερή του προσφέρεται κάποια σχετική σταθερότητα στις διακυμάνσεις του επιτοκίου ειδικότερα εάν αυτό είναι κυμαινόμενο.

Τα δάνεια αυτά απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να επωφεληθούν από τις αρχικές σχετικά χαμηλές, σταθερές δόσεις δανείου και προσδοκούν σταθερή ή/και πτωτική τάση επιτοκίων για το μέλλον. Οι πελάτες αυτοί συνήθως προσδοκούν αύξηση του οικογενειακού τους εισοδήματος. Αν και αναλαμβάνουν επιτοκιακό ρίσκο, τη στιγμή λήψης δανείου προτιμούν να έχουν σταθερό προϋπολογισμό νοικοκυριού.

Τα κύρια χαρακτηριστικά των δανείων αυτών είναι:

- ✓ Σταθερή δόση αρχικά και κυμαινόμενη στην υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου
- ✓ Διάρκειες εφαρμογής σταθερού επιτοκίου: 3, 4, 5, 6, 10, 15 ή 20 έτη.
- ✓ Διάρκεια δανείου: έως και 40 έτη.
- ✓ Ελάχιστο ποσό δανείου : € 10.000

Τα πλεονεκτήματα αυτής της κατηγορίας δανείου είναι:

- Η δόση είναι σταθερή για τα πρώτα χρόνια αποπληρωμής του δανείου, βοηθώντας τον πελάτη στον προγραμματισμό του προϋπολογισμού του.
- Ο δανειολήπτης για την περίοδο κυμαινόμενου επιτοκίου πληρώνει τόκο με το εκάστοτε τρέχον επιτόκιο της αγοράς, επωφελούμενος από ενδεχόμενες μειώσεις του επιτοκίου.

Ως μειονέκτημά τους χαρακτηρίζεται το ότι οι δανειολήπτες αναλαμβάνουν επιτοκιακό ρίσκο την στιγμή λήψης του δανείου, καθώς δεν μπορούν να έχουν σαφή ιδέα για την μεταβολή του επιτοκίου την περίοδο του θα μετατραπεί σε κυμαινόμενο.

Τα επιδοτούμενα στεγαστικά δάνεια. Σύμφωνα με τις Υπουργικές Αποφάσεις 2032215/24.6.1991 και 65156/1366/9.9.93 προβλέπεται από το ελληνικό δημόσιο η χορήγηση στεγαστικών δανείων σε φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με επιδοτούμενο, κατά ένα ποσοστό, επιτόκιο. Η επιδότηση αυτή γίνεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και προσφέρονται απ' όλες τις τράπεζες. Προορίζονται για αγορά, ανέγερση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας, καθώς και για επισκευή, βελτίωση ή συντήρηση παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων, που προορίζονται για κατοικία. Έχουν σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο ή συνδυασμό και των δύο. Το ποσοστό επιδότησης ξεκινάει από 18% και μπορεί να ξεπεράσει το 44%.

Δεδομένου ότι τα δάνεια αυτά έχουν στόχο να βοηθήσουν τις οικονομικές ασθενέστερες τάξεις, για να χορηγηθούν θα πρέπει να συντρέχουν για το δανειολήπτη συνδυαστικά οι εξής προϋποθέσεις:

➤ **Το ετήσιο δηλωθέν εισόδημα** δεν θα πρέπει να ξεπερνά τα:

€ 13.206,16 εάν είναι άγαμος

€ 23.477,62 εάν είναι έγγαμος

€ 28.466,62 εάν είναι έγγαμος με ένα παιδί

€ 32.868,67 εάν είναι έγγαμος με δύο παιδιά

€ 36.977,26 εάν είναι έγγαμος με τρία παιδιά

€ 39.618,49 εάν είναι έγγαμος με τέσσερα παιδιά και άνω

➤ **Η αγοραία αξία της κατοικίας** να μην υπερβαίνει τα:

€ 77.769,63 για τον άγαμο και έγγαμο

€ 108.584,01 για τον έγγαμο με ένα παιδί

€ 129.126,93 για τον έγγαμο με δύο παιδιά και άνω

Στεγαστικό δάνειο μπορεί να χορηγηθεί με επιδότηση από:

➤ Το Ελληνικό Δημόσιο

- Με διάρκεια επιδότησης ίση με το ½ της διάρκειας του δανείου, χωρίς να υπερβαίνει τα 8 χρόνια.
  - Με διάρκεια δανείου από 5 έως 40 έτη.
- Τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)
- Με διάρκεια επιδότησης Ο.Ε.Κ. ίση με 9 χρόνια. Εάν υπάρχει παράλληλη επιδότηση και από το Ελληνικό Δημόσιο, αυτή ισχύει για 7,5 έτη, με διάρκεια δανείου 15 χρόνια.

Η τοκοχρεολυτική δόση του δανείου σε ετήσια βάση δεν μπορεί να ξεπερνά το 50% του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος μέχρι € 11.738,81 και το 30% για το τμήμα από € 11.738,81 μέχρι το εκάστοτε ανώτατο επιτρεπόμενο όριο εισοδήματος.

Οι δικαιούχοι, οι σύζυγοί τους ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν θα πρέπει να έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως ή νομής σε άλλη οικία σε πόλη με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων που να πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες (70 τμ. για το ζεύγος και 15 τμ. επιπλέον για κάθε από τα δύο πρώτα τέκνα και 25 τμ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα).

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, (κατά την επιλογή του δανειοδοτούμενου), στρογγυλοποιούμενη στο πλησιέστερο τέταρτο της μονάδας.

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

Τα στεγαστικά δάνεια μεταβαλλόμενης διάρκειας: πρόκειται για δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο που εξασφαλίζουν σταθερές δόσεις για όλη τη διάρκεια του δανείου, η οποία

μεταβάλλεται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Όταν τα επιτόκια αυξάνονται, η διάρκεια μεγαλώνει ώστε η δόση να παραμείνει σταθερή και αντιστρόφως. Βέβαια υπάρχουν δύο σοβαρά μειονεκτήματα:

1. η αύξηση της διάρκειας εξόφλησης συνεπάγεται και αύξηση των καταβαλλομένων τόκων, με αποτέλεσμα την άνοδο του συνολικού κόστους δανεισμού.
2. Η διάρκεια του δανείου δεν μπορεί να επιμηκυνθεί απεριόριστα, καθώς η εξόφληση του δανείου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί προτού ο δανειολήπτης συμπληρώσει τα 75 έτη.

Στεγαστικά δάνεια σε συνάλλαγμα: το κέρδος με τα εν λόγω προγράμματα επιτυγχάνεται από τα χαμηλότερα επιτόκια που ισχύουν σε άλλες οικονομίες, όπως η ελβετική, σε σχέση με την ευρωζώνη. Τα στεγαστικά αυτά χορηγούνται είτε με κυμαινόμενο επιτόκιο που μπορεί να ξεκινά από 3,15% (Libor+ επιτόκιο τράπεζας) έναντι 4% των χορηγήσεων σε ευρώ ή με σταθερό επιτόκιο που για τον πρώτο χρόνο που μπορεί να πέσει ακόμα και στο 2,5%.

Όμως ο δανειολήπτης αναλαμβάνει δύο κινδύνους:

- τον επιτοκιακό και
- τον συναλλαγματικό.

Ο επιτοκιακός κίνδυνος υφίσταται από τη στιγμή που το επιτόκιο δανεισμού είναι κυμαινόμενο και εξαρτάται από το Libor. Ωστόσο η τρέχουσα διαφορά μεταξύ των επιτοκίων του ευρώ και του ελβετικού φράγκου εκτιμάται ότι θα υπάρχει και στο μέλλον.

Από την άλλη, σε σχέση με τον συναλλαγματικό κίνδυνο, με δεδομένο ότι ο πελάτης πληρώνει σε ευρώ, τα οποία μετατρέπονται σε φράγκα για να αποπληρωθεί η δόση, υπάρχει το ρίσκο της ανατίμησης του ελβετικού νομίσματος. Όμως η ισοτιμία ευρώ – ελβετικού φράγκου έχει επιδείξει στο παρελθόν ιδιαίτερα χαμηλή μεταβλητότητα. Συγκεκριμένα τα τελευταία πέντε έτη η ισοτιμία κινήθηκε εντός ενός ορίου -5% - +5% και τον τελευταίο χρόνο -3% - +3%.

## **2.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ – ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ**

### **ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**

Τα στεγαστικά δάνεια έχουν μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής και η επιλογή ανάμεσα σε δάνεια σταθερού ή κυμαινόμενου επιτοκίου δεν είναι εύκολη. Παρ' όλα αυτά, το δίλημμα - σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο - για όλους όσοι σκέπτονται να πάρουν στεγαστικό δάνειο πάντα υπάρχει.

Η απόφαση για το είδος του στεγαστικού δανείου είναι απόλυτα προσωπική και βασίζεται στις προσωπικές οικονομικές ανάγκες του κάθε πελάτη, στην κατανόηση της λειτουργίας της αγοράς, στην ψυχοσύνθεση του πελάτη, όπως επίσης και στο πώς βλέπει τη μελλοντική πορεία των επιτοκίων.

**Πίνακας 1: σύγκριση δανείων σταθερού-κυμαινόμενου επιτοκίου**

	Δάνειο Σταθερού Επιτοκίου	Δάνειο Κυμαινόμενου Επιτοκίου
Επιτόκιο	Σταθερό	Κυμαινόμενο
Δόση	Σταθερή	Μεταβλητή
Επιτοκιακός κίνδυνος	Όχι	Ναι
Διάρκεια	3,5, 10, 15,20 έτη	1 -40 έτη

ΠΗΓΗ: ΕΤΕ

Έτσι εάν ο δανειολήπτης πιστεύει ότι το επιτόκιο του ευρώ θα παραμείνει στα τρέχοντα επίπεδα για ένα σημαντικό διάστημα προτιμά το κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίθετα, άνθρωποι που προσβλέπουν σε άνοδο των επιτοκίων ή επιθυμούν να γνωρίζουν εξαρχής τι θα πληρώνουν σταθερά για τα επόμενα χρόνια προτιμούν το σταθερό επιτόκιο.

«Σήμερα οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων γίνονται στη συντριπτική τους πλειονότητα σε κυμαινόμενο επιτόκιο. Αυτό είναι λογικό, αφού σήμερα υπάρχουν κυμαινόμενα επιτόκια στην αγορά κάτω από 3%, όταν τα σταθερά επιτόκια είναι τουλάχιστον

μία ποσοστιαία μονάδα ακριβότερα. Έτσι, για παράδειγμα, για ένα δάνειο 100.000 ευρώ για 25 χρόνια, η δόση με κυμαινόμενο επιτόκιο είναι περίπου 475 ευρώ, όταν με ένα σταθερό επιτόκιο π.χ. 4,25%, η δόση διαμορφώνεται σε 548 ευρώ, δηλαδή η διαφορά είναι περίπου 73 ευρώ τον μήνα.

Η επιλογή κυμαινόμενου επιτοκίου συμφέρει και για άλλον ένα λόγο: δίνει στον δανειολήπτη τη δυνατότητα να έχει χαμηλό επιτόκιο όταν τα επιτόκια πέφτουν, αλλά ακόμη κι αν τα επιτόκια αρχίσουν να ανεβαίνουν, εύκολα μπορεί να ζητήσει αλλαγή του επιτοκίου του σε κάποιο προνομιακό χαμηλό σταθερό επιτόκιο που διαθέτει η τράπεζα εκείνη τη στιγμή. Αλλωστε, η εμπειρία έχει δείξει ότι εάν μπούμε σε ανοδική πορεία επιτοκίων, ο ανταγωνισμός των τραπεζών θα μετακινηθεί προς την προσφορά χαμηλότοκων σταθερών επιτοκίων, προς όφελος πάντα του δανειολήπτη<sup>11</sup>».

## **2.5. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

- 1) Η επαρκής Πιστοληπτική Ικανότητα και Φερεγγυότητα του πελάτη όπως αυτή αποτυπώνεται στα συστήματα της Τραπεζής και της Λευκής Λίστας του συστήματος «Τειρεσίας». Η θετική αξιολόγηση του υποψηφίου δανειολήπτη αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκριση ενός στεγαστικού δανείου. Ορισμένα από τα κριτήρια τα οποία λαμβάνονται υπόψη για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας και φερεγγυότητας του δανειολήπτη είναι τα ακόλουθα:
  - i. Προσωπικά στοιχεία, δηλαδή ηλικία, οικογενειακή κατάσταση κ.λπ. Η ηλικία του δανειολήπτη ή του μικρότερου ηλικίας ενεχόμενου πλέον της διάρκειας του δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 75 έτη.
  - ii. Οικονομικά στοιχεία, δηλαδή εισόδημα (το ελάχιστο 6.500 €), υποχρεώσεις, περιουσιακά στοιχεία (κινητά και ακίνητα),

---

<sup>11</sup> Εφημερίδα Το Βήμα, 2 -8-2009, άρθρο του Ράϊκου Ν. «Ποιο επιτόκιο συμφέρει σήμερα για λήψη στεγαστικού δανείου;»

μακροπρόθεσμη εξέλιξη εισοδήματος, συνεργασία με την τράπεζα που δίνει το δάνειο ή με άλλες τράπεζες.

- iii. Επαγγελματικά στοιχεία, δηλ. σχέση εργασίας, θέση/τίτλος, χρόνια στον ίδιο εργοδότη.
- iv. Ποιότητα χρηματοδότησης, δηλαδή αξία ακινήτου, ίδια συμμετοχή.
- v. Άλλες πληροφορίες, δηλαδή συμπεριφορά στις μέχρι τώρα οικονομικές συναλλαγές, προοπτική περαιτέρω συνεργασίας.
- vi. Ύπαρξη εγγυητή αποδεκτού από την τράπεζα.

2) Η εξασφάλιση, η οποία συνδέεται με την εισοδηματική και επαγγελματική κατάσταση του πελάτη (ύψος, μονιμότητα και μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών) για την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής των υποχρεώσεων που θα προκύψουν από τη χορήγηση του δανείου. Σε άλλο κεφάλαιο στη συνέχεια της εργασίας μας αναφερόμαστε διεξοδικά στις εξασφαλίσεις που μπορεί να λάβει η τράπεζα προκειμένου να χορηγήσει ένα στεγαστικό δάνειο.

3) Ο σκοπός του δανεισμού. Ο προσδιορισμός του σκοπού γίνεται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- a. Το είδος του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.
- b. Την αντιμετώπιση των τόκων του δανείου φορολογικά.
- c. Την επιδότηση του επιτοκίου από το ελληνικό δημόσιο ή και τον Ο.Ε.Κ. τα οποία προσδιορίζονται από τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά και
- d. την ταξινόμηση του IRIS,

4) Η αντικειμενική αξία του ακινήτου η οποία ορίζει και το ύψος του δανείου. Η έγκριση για το ύψος ενός δανείου βασίζεται στα αποτελέσματα που προκύπτουν από την αξιολόγηση των τριών ακόλουθων παραμέτρων:

- a. Πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα δανειολήπτη.
- b. Εξασφάλιση.
- c. Σκοπός.

Οι τρεις αυτές παράμετροι αποτελούν ένα αδιαίρετο σύνολο. Η αξιολόγηση κάθε παραμέτρου δίνει ως αποτέλεσμα ένα ανώτατο ποσό δανείου. Το μικρότερο από τα ποσά αυτά αποτελεί τελικά το ποσό του δανείου που μπορεί να εγκριθεί για τον δανειολήπτη.

- 5) Οι δικαιούχοι να έχουν ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια.
- 6) Οι δανειολήπτες να είναι υπήκοοι κρατών μελών της Ε.Ε. ή εάν δεν είναι υπήκοοι αυτών των κρατών, αρκεί να μένουν και να φορολογούνται τουλάχιστον 3 χρόνια στην Ελλάδα.
- 7) Για κατοίκους εξωτερικού, συχνά ζητείται κάποιος εγγυητής με διεύθυνση στην Ελλάδα.
- 8) Θετικό στοιχείο είναι η σταθερή κατοικία για τα προηγούμενα χρόνια, έστω και με ενοίκιο.

Οι προϋποθέσεις που θέτει το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για την χορήγηση δανείου είναι οι εξής:

- 1) Αν ο δανειολήπτης είναι ανύπαντρος πρέπει να έχει τουλάχιστον 5 (πέντε) χρόνια μόνιμης υπηρεσίας.
- 2) Αν είναι παντρεμένος, να έχει τουλάχιστον 2 (δύο) χρόνια μόνιμης υπηρεσίας.
- 3) Δεν επιτρέπεται να έχει ο δανειολήπτης ή ο σύζυγος ή και οι δύο μαζί πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης άλλης κατοικίας ή διαμερίσματος στην Ελλάδα και σε πόλη άνω των 5.000 κατοίκων.

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

## **2.6. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ**

Προτού ληφθεί μια οποιαδήποτε απόφαση δανεισμού, πρέπει πάντα να λαμβάνονται υπόψη κάποιες παράμετροι οι οποίες θα οδηγήσουν τον υποψήφιο δανειολήπτη στην επιλογή του κατάλληλου στεγαστικού δανείου σύμφωνα με τις ανάγκες του.

Οι βασικές παράμετροι είναι:

- 1) Το επιτόκιο
- 2) ο χαρακτηρισμός α' κατοικίας από πλευράς σκοπού δανειοδότησης και
- 3) η διάρκεια του δανείου.

Επιπλέον στις παραμέτρους συγκαταλέγονται και:

1. το ποσό δανεισμού
2. οι εξασφαλίσεις και
3. η ασφάλεια

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε όλες αυτές τις παραμέτρους ξεχωριστά, εκτός από το επιτόκιο στο οποίο έχουμε αναφερθεί αναλυτικά σε άλλο σημείο της εργασίας μας (κεφάλαιο: κατηγορίες στεγαστικών δανείων).

### **2.6.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Ο χαρακτηρισμός της κατοικίας που αποκτά ο πελάτης ως Α' Κατοικία αποτελεί ένα ιδιαίτερο σημαντικό θέμα για:

- τους δανειολήπτες, λόγω της φορολογικής ελάφρυνσης
- την Τράπεζα, λόγω της ευθύνης έναντι του Ελληνικού Δημοσίου
- το Ελληνικό Δημόσιο, λόγω της επιστροφής φόρων και της καταβολής επιδοτήσεων.

Βασική προϋπόθεση για το χαρακτηρισμό Α' Κατοικίας είναι ο/η δικαιούχος, ο/η σύζυγος και τα παιδιά που τους βαρύνουν να μην έχουν πλήρη κυριότητα, ισόβια επικαρπία ή οίκηση σε κατοικία ή κατοικίες, που καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες τους και βρίσκονται σε πόλη πληθυσμού άνω των 3.000 κατοίκων (ο προσδιορισμός του αριθμού των κατοίκων γίνεται με βάση τα στοιχεία προ Νόμου «Καποδίστρια»).

Τα όρια κάλυψης των στεγαστικών αναγκών είναι:

- Άγαμος / έγγαμος: 70 τ.μ
- Έγγαμος με ένα παιδί που τον βαρύνει: 90 τ.μ.
- Έγγαμος με δύο παιδιά που τον βαρύνουν: 110 τ.μ.
- Έγγαμος με πάνω από δύο παιδιά που τον βαρύνουν (110 τ.μ. συν 25 τ.μ. για κάθε επιπλέον παιδί (π.χ. με τρία παιδιά 135τ.μ., με τέσσερα παιδιά 160 τ.μ. κ.λπ.).

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 2238/94, τα παιδιά που βαρύνουν το δικαιούχο είναι τα:

1. ανήλικα άγαμα
2. ενήλικα άγαμα μέχρι 25 ετών που σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες Σχολές
3. άγαμα που υπηρετούν τη θητεία τους μέχρι 25 ετών
4. άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία με αναπηρία 67% και άνω, με ετήσιο εισόδημα όχι πάνω από 2.900 € (για τις περιπτώσεις 1, 2 και 3) ή 6.000 € (για την περίπτωση 4).

### **2.6.2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ – ΔΟΣΕΙΣ**

Ο υποψήφιος δανειολήπτης έχει γενικά τη δυνατότητα επιλογής της διάρκειας του δανείου του για την πλειονότητα των προϊόντων δανείων.

Η διάρκεια των δανείων καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες από 3-40 χρόνια, με όριο ηλικίας του δανειολήπτη, δηλαδή να μην είναι πάνω από 70-75 χρόνων στη λήξη του δανείου.

Από την πλευρά της τράπεζας, η διάρκεια ενός δανείου καθορίζεται από:

- ✓ την επιθυμία του πελάτη.

- ✓ Τη δυνατότητά του να ανταποκριθεί στη δόση του δανείου, καθόσον το ύψος της μεταβάλλεται αντιστρόφως ανάλογα προς τη διάρκεια, δηλαδή μεγάλη διάρκεια σημαίνει μικρή δόση.
- ✓ Την ηλικία του πελάτη ή την ηλικία του μικρότερου ενεχομένου στο δάνειο.

Τα δάνεια εξυπηρετούνται με τη μέθοδο απόσβεσης προοδευτικού χρεολυσίου. Οι λήξεις των δόσεων, δηλαδή η συχνότητα εκτοκισμού κεφαλαίου είναι:

**Πίνακας 2: Συχνότητα εκτοκισμού κεφαλαίου δόσεων δανείων**

Κάθε μήνα	Για τα δάνεια από ίδια κεφάλαια. Η α' τοκοχρεολυτική δόση είναι 1 μήνα μετά την 1 <sup>η</sup> εκταμίευση, με εξαίρεση τα δάνεια ΕΣΤΙΑ PLUS ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΟ.
Στις 10.4 και 10.10 κάθε έτους	Για τα εγγυημένα δάνεια Ελληνικού δημοσίου. Η α' τοκοχρεολυτική δόση είναι το αργότερο 24 μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης.
Κάθε εξάμηνο	Για τα δάνεια από κεφάλαια τρίτων με α' τοκοχρεολυτική δόση 6 μήνες μετά την 1 <sup>η</sup> εκταμίευση.

ΠΗΓΗ: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Δ/ση Κτηματικής Πίστης,  
Περιεχόμενο ηλεκτρονικού εκπαιδευτικού σεμιναρίου, «Στεγαστικά Δάνεια».

Η τοκοχρεολυτική δόση είναι ανάλογη του εκάστοτε εκταμιευθέντος ποσού δανείου και δεν ξεπερνά το 40% των καθαρών μηνιαίων εισοδημάτων του δανειολήπτη. Επιπλέον πρέπει το άθροισμα της μηνιαίας δόσης του δανείου μαζί με τις άλλες μηνιαίες υποχρεώσεις που τυχόν έχει ο δανειολήπτης (καταναλωτικά δάνεια, άλλα στεγαστικά, κάρτες) να μην ξεπερνάνε το 45% των μηνιαίων του εισοδημάτων. Επιπλέον η πρόωφη (μερική ή ολική) εξόφληση είναι εφικτή με τυχόν αποζημίωση λόγω του κόστους επανεπένδυσης για:

- Τα δάνεια σταθερού επιτοκίου και

- Τα δάνεια μικτού επιτοκίου, αλλά μόνο για την περίοδο που το επιτόκιο είναι σταθερό.

Επιπλέον είναι δυνατή και η αλλαγή διάρκειας των ενεργών δανείων, δηλαδή δανείων που δεν έχει λήξει η αρχικά καθορισθείσα συμβατική περίοδος εξόφλησής τους. Για να γίνει όμως αυτό πρέπει να ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

- ✓ το υπό τροποποίηση δάνειο να ανήκει στα προϊόντα που επιτρέπεται η αλλαγή διάρκειας.
- ✓ Η ενημερότητα της οφειλής.
- ✓ Το όριο ηλικίας ενός τουλάχιστον των ενεχομένων, για επιμήκυνση διάρκειας.
- ✓ Η παρέλευση ενός (1) τουλάχιστον έτους από την ημερομηνία εκταμίευσης του δανείου (Υ.Ε. 74/09).
- ✓ Να έχει λήξει η ενδεχόμενη περίοδος επιδότησης, με εξαίρεση τα προϊόντα «ΕΣΤΙΑ 1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ Επιδοτούμενο από το Ελληνικό Δημόσιο» και «ΕΣΤΙΑ 10 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ Επιδοτούμενο από το Ελληνικό Δημόσιο» για επιμήκυνση διάρκειας.
- ✓ Η αιτούμενη νέα συνολική διάρκεια να βρίσκεται εντός των προκαθορισμένων από το προϊόν ορίων. Για τα δάνεια που έχουν δοθεί μέσω IRIS η αλλαγή της διάρκειας γίνεται μόνο σε ακέραια έτη.
- ✓ Η Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης να έχει δώσει έγκριση για τη μείωση διάρκειας.
- ✓ Να έχουν συμπληρωθεί η αίτηση και η τροποποιητική πράξη (συνημμένα στην Υ.Ε. 34/18.2.03).

Εδώ πρέπει να σημειώνεται ότι η επιμήκυνση της διάρκειας πραγματοποιείται εκτός και πέραν των συμβατικών υποχρεώσεων. Γίνεται χωρίς επιβάρυνση, ενώ δεν απαιτείται έγκριση της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης (Υ.Ε. 168/14.7.03).

### **2.6.3. ΤΟ ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ – ΟΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ**

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.

Το όριο χρηματοδότησης ορίζεται ως ποσοστό επί της αξίας αγοράς ή/ και επί του κόστους των έργων ανέγερσης, αποπεράτωσης, επισκευής κ.λπ. του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.

$$\text{Όριο χρηματοδότησης} = \frac{\text{Δάνειο}}{\text{αξία αγοράς ή και κόστος έργων χρηματοδοτούμενου ακινήτου.}}$$

Το όριο χρηματοδότησης φτάνει μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου και δεν μπορεί να την υπερβεί, ή αντίστοιχα το 100% του προϋπολογισμού του έργου στις περιπτώσεις επισκευής, ή επέκτασης ή βελτίωσης υφιστάμενου οικήματος. Στις περιπτώσεις αγοράς οικοπέδου, το όριο χρηματοδότησης ορίζεται ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας.

### **2.6.4. ΟΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ**

Κατά κανόνα εγγράφεται προσημείωση ή υποθήκη (ανάλογα με την πολιτική της κάθε τράπεζας) στο ακίνητο που χρηματοδοτείται ή σε άλλο, ανάλογης προς το χορηγούμενο δάνειο διασφαλιστικής αξίας. Η αξία του ακινήτου που λαμβάνεται υπόψη, είναι αυτή που θα ορίσει ο μηχανικός της τράπεζας κατόπιν αυτοψίας. Το ποσό της προσημείωσης που εγγράφεται είναι το 120% του ποσού δανείου για τα δάνεια σε € και το 130% για τα δάνεια σε Ελβετικό Φράγκο (CHF).

Το ποσοστό εξασφάλισης (Loan to Value – LTV) δείχνει το βαθμό στον οποίο το στεγαστικό δάνειο είναι εξασφαλισμένο για την τράπεζα. Προκύπτει δε από τη διαίρεση του ποσού του δανείου δια της αγοραίας αξίας του προσφερόμενου προς εξασφάλιση ακινήτου.

$$L.T.V. = \frac{\text{ποσό δανείου}}{\text{αγοραία αξία ενυπόθηκου ακινήτου}}$$

Τα ανώτατα ποσοστά εξασφάλισης διαμορφώνονται ανάλογα με:

- το σκοπό,
- το νόμισμα,
- το προϊόν και
- το δικαιούχο του δανείου.

Η διασφαλιστική αξία είναι η αξία που καλύπτει την τράπεζα, για το υπό χορήγηση δάνειο, και προκύπτει από την αγοραία αξία του προσφερόμενου για εξασφάλιση ακινήτου επί (\*) το ποσοστό εξασφάλισης μειωμένη (-) κατά τα τυχόν προηγούμενα βάρη υπέρ τρίτων ή τις ενήμερες οφειλές προς την τράπεζα.

Το ακίνητο εξασφάλισης στο οποίο θα γίνει και η προσημείωση πρέπει να είναι πλήρως περατωμένο ή να περατώνεται πλήρως με το προϊόν του δανείου καθώς και να είναι άρτιο τεχνικά και νομικά. Επίσης πρέπει να συμβάλλονται στο δάνειο, όλοι όσοι έχουν ιδιοκτησία στο ακίνητο (ψιλή κυριότητα, επικαρπωτές κ.λπ.).

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

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

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

### **2.6.5. Η ΑΣΦΑΛΕΙΑ**

Στην ασφάλεια περιλαμβάνεται:

- η ασφάλιση του προσημειωμένου ακινήτου και
- η ασφάλεια του δανειολήπτη.

Το δικαίωμα του δανειστή να ζητήσει την ασφάλιση του προσημειωμένου ακινήτου με δαπάνες του οφειλέτη προβλέπεται από το Νόμο με το άρθρο 1285 του Αστικού Κώδικα.

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται στο κατασκευαστικό κόστος του ακινήτου σε αξία καινούργιου (σήμερα σε 900 € το τ.μ.), με ελάχιστο το διπλάσιο του δανείου μέχρι το κατασκευαστικό κόστος. Η διάρκεια ασφάλισης είναι ετήσια, ανανεούμενη για όσο υφίσταται η οφειλή. Το ακίνητο ασφαλιζεται καθ' όλη την περίοδο του δανείου έναντι κινδύνων πυρκαγιάς, σεισμού, και έκρηξης, ή έναντι οποιουδήποτε άλλου κινδύνου. Το ποσό της ασφάλισης καθορίζεται από την τεχνική εταιρεία που συνεργάζεται με το πιστωτικό ίδρυμα. Το ασφάλιστρο καθορίζεται από την ασφαλιστική εταιρεία και καταβάλλεται από το δανειολήπτη / ασφαλιζόμενο μαζί με την δόση του δανείου, ανάλογα με την πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος και της ασφαλιστικής εταιρείας. Η πληρωμή ασφαλίσεων πραγματοποιείται με χρέωση:

- ✓ του λογαριασμού του δανείου στα υπόχρεα ασφάλισης ακίνητα
- ✓ του άμεσα συνδεδεμένου καταθετικού λογαριασμού στα μη υπόχρεα ασφάλισης ακίνητα.

Με την υπογραφή της δανειακής σύμβασης ο δανειολήπτης εκχωρεί στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα όλα τα δικαιώματα που πηγάζουν από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο, καθώς και την απαίτηση για καταβολή της αποζημίωσης σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου.

Οι δικαιούχοι ασφάλισης έχουν δυνατότητα επιλογής από τα κατωτέρω τρία πακέτα παροχών για την κάλυψη του ενυπόθηκου ακινήτου:

- 1) **Πακέτο Α' (υποχρεωτικό) - «Ελάχιστων Καλύψεων Ακινήτου»**, με καλύψεις κατά κινδύνων πυρός, σεισμού, κεραυνού, έκρηξης, δραύσης/διαρροής σωληνώσεων, διάρρηξης κ.λπ. δηλαδή 10 συνολικά καλύψεις.
- 2) **Πακέτο Β', (περιλαμβάνει όλες τις καλύψεις του Πακέτου Α')** με καλύψεις αστικής ευθύνης πυρκαγιάς, διαρροής υδάτων, εξόδων κατεδάφισης, θραύσης υαλοπινάκων, εξόδων διαμονής σε ξενοδοχείο κ.λπ. δηλαδή 8 συνολικά επιπλέον καλύψεις από αυτές του πακέτου Α'.

- 3) **Πακέτο Γ', (διατίθεται εφόσον έχει επιλεγεί το πακέτο Α' ή Β')**, με καλύψεις που αφορούν στο περιεχόμενο του ακινήτου (κλοπή οικοσκευής, έξοδα μετακόμισης - προσωρινής μεταστέγασης περιεχομένου, κάλυψη του περιεχομένου σε προσωρινή διεύθυνση κ.λπ.) με τη διευκρίνιση ότι:
- a. Αντικείμενα αξίας  $> 1.5006$ , χρήζουν ειδικής ασφαλιστικής μεταχείρισης (αναλυτική καταγραφή κ.λπ.) και
  - b. Δικαιούχος του ασφαρίσματος είναι ο ασφαλιζόμενος και όχι η Τράπεζα.

Όσον αφορά στη διαδικασία ασφάλισης θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στα παρακάτω θέματα:

1. Το κόστος ασφάλισης ανέρχεται για το:
  - Πακέτο Α' σε 2,67%
  - Πακέτο Β' σε 2,78%
  - Πακέτο Γ' σε 3,77%
2. Από το σύστημα εκδίδεται:
  1. Προσφορά ασφάλισης με αναλυτική παρουσίαση του δικαιούχου ασφαρίσματος, του ασφαλιζόμενου κεφαλαίου, των καλύψεων, των αναλογούντων ασφαλιστρών κ.λπ., καθώς και
  2. Πιστοποιητικό ασφάλισης του ακινήτου.
3. Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο ταχυδρομείται απευθείας στο δικαιούχο από την Εθνική Ασφαλιστική.
4. Η ασφάλιση διενεργείται υποχρεωτικά πριν την εκταμίευση του δανείου.
5. Τα ασφάλιστρα συμπεριλαμβάνονται στο σχετικό ειδοποιητήριο εξυπηρέτησης του δανείου.
6. Παρέχεται δυνατότητα στον πελάτη για ασφάλιση του ακινήτου σε άλλη αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία με ελάχιστες καλύψεις τις προβλεπόμενες του πακέτου Α'.

Όσο αναφορά την ασφάλιση του δανειολήπτη για περίπτωση μόνιμης μερικής ή ολικής ανικανότητας και θανάτου, συστήνεται ανεπιφύλακτα από τα χρηματοπιστωτικά

ιδρύματα. Σε κάποιες περιπτώσεις δε μπορεί να αποτελεί βασική προϋπόθεση έγκρισης του δανείου. Δεδομένου ότι η διάρκεια αποπληρωμής ενός στεγαστικού δανείου είναι συνήθως μεγάλη επιχειρείται με αυτόν τον τρόπο η εξασφάλιση της αποπληρωμής του δανείου χωρίς δυσάρεστες συνέπειες για τον δανειολήπτη ή και την οικογένειά του σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου (θάνατος ή μόνιμη ολική / μερική ανικανότητα ). Έτσι εξασφαλίζει στο δανειολήπτη και στην οικογένειά του την κατοικία σε περίπτωση κάποιου απρόσμενου δυσάρεστου γεγονότος.

Το ποσό της ασφάλισης αναπροσαρμόζεται ετησίως και είναι ίσο με το ανεξόφλητο ποσό του δανείου. Το ασφάλιστρο, το οποίο καθορίζεται από την ασφαλιστική εταιρεία, κυμαίνεται ανάλογα με την ηλικία και το φύλο του δανειολήπτη και καταβάλλεται μηνιαίως μαζί με τη δόση του δανείου.

Οι προϋποθέσεις όμως για να γίνει η ασφάλιση είναι:

- ✓ Η ηλικία του ασφαλισμένου κατά την ημερομηνία υπογραφής της αίτησης σύμβασης να μην είναι μεγαλύτερη των 65 ετών.
- ✓ Η ασφάλιση να πραγματοποιείται την ημέρα υπογραφής της δανειακής σύμβασης και όχι πέραν των 45 ημερών από την ημερομηνία εκταμίευσης του δανείου.
- ✓ Η ασφάλιση όλων των εμπλεκόμενων να γίνεται ταυτόχρονα.

Η λήξη της ασφάλισης γίνεται:

- Με τη λήξη της διάρκειας του δανείου ή την εξόφλησή του.
- Με τη συμπλήρωση του 72<sup>ου</sup> έτους ηλικίας.
- Όταν επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος.
- Όταν δεν πληρωθούν ασφάλιστρα πέραν των 3 μηνών.
- Με αίτηση του ασφαλισμένου.

## **2.7. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Αρχικά ο πελάτης επισκέπτεται την τράπεζα από την οποία ζητάει να του χορηγηθεί το δάνειο και ενημερώνεται σχετικά με τα στεγαστικά προϊόντα, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα έξοδα, τις ασφαλιστικές καλύψεις και τη διαδικασία χορηγήσεως. Κατόπιν παραλαμβάνει το Πληροφοριακό έντυπο της προσυμβατικής ενημερώσεως και στη συνέχεια υποβάλλεται η αίτηση δανείου μαζί με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την προέγκριση του δανείου, τα οποία είναι:

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

Για υπαλλήλους και συνταξιούχους απαιτούνται:

- ✓ φωτοτυπία τελευταίας χρονιάς του Ε1 και εκκαθαριστικό εφορίας.
- ✓ Φωτοτυπία τελευταίας χρονιάς του Ε2 (σε περίπτωση που οι δανειζόμενοι έχουν εισοδήματα από ενοίκια).
- ✓ Δήλωση στοιχείων ακινήτων Ε9 από το 2007 και έπειτα και υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπήρχαν μεταβολές μετά την υποβολή του στη Δ.Ο.Υ.
- ✓ Φωτοτυπία από τις 3 τελευταίες αποδείξεις μισθοδοσίας.
- ✓ Φωτοτυπία εργασιακής σύμβασης που να αναφέρει το έτος πρόσληψης και τις μηνιαίες αποδοχές.

Για ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρηματίες απαιτούνται:

- φωτοτυπία των 3 τελευταίων εκκαθαριστικών της εφορίας.

- Φωτοτυπία των 3 τελευταίων Ε3, Ε1 (για ελεύθερους επαγγελματίες) και Ε5 (για Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ο.Ε. & Ε.Ε.).
- Φωτοτυπία των 2 τελευταίων ισολογισμών (για Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Στη συνέχεια ο αρμόδιος λειτουργός εξετάζει όλα τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά και επεξεργάζεται το αίτημα σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια αξιολόγησης. Ο δανειολήπτης ενημερώνεται για την προέγκριση ή απόρριψη του αιτήματος και σε περίπτωση προεγκρίσεως, για τα επιπλέον απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει όσο αναφορά την Εκτίμηση του ακινήτου και τον Νομικό Έλεγχο των τίτλων.

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

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

Τα απαραίτητα έγγραφα, τα οποία πρέπει να είναι επικυρωμένα από την αρμόδια αρχή, που απαιτούνται για τη διενέργεια του τεχνικού ελέγχου του ακινήτου είναι:

- Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής.
- Τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο όμως δεν είναι απαραίτητο εάν το δάνειο αφορά διαμέρισμα σε πολυκατοικία.
- Τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης οικοπέδου με τους όρους δόμησης. Επίσης δεν χρειάζεται εάν το δάνειο αφορά διαμέρισμα σε πολυκατοικία.
- Σχέδια κατόψεων.

Από τη στιγμή δε που ο μηχανικός, πάρει στα χέρια του τα παραπάνω έγγραφα, θα πρέπει να προβεί στις εξής ενέργειες οι οποίες είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση του τεχνικού ελέγχου:

- ❖ Διενέργεια αυτοψίας.
- ❖ Σύνταξη «Εκθεσης Εκτίμησης».
- ❖ Συμπλήρωση, κατά περίπτωση, της «Ανάλυσης Προσδιορισμού Αξίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας» ή «Ανάλυσης Προσδιορισμού Αξίας Αυτοτελούς Ιδιοκτησίας».

- ❖ Συμπλήρωση «Σημειώματος συμπληρωματικών δικαιολογητικών» σε περίπτωση που είναι αναγκαία και άλλα δικαιολογητικά, προς ενημέρωση του δανειολήπτη προκειμένου να τα προσκομίσει.
- ❖ Σύνταξη, τέλος, του εντύπου «Εντολή Διενέργειας Αυτοψίας Προόδου Εργασιών».

Μετά την διενέργεια του τεχνικού ελέγχου και με βάση αυτού, κατόπιν καθορίζεται το ύψος του δανείου που περιλαμβάνει:

- Τον Προσδιορισμό του ύψους του δανείου: την έγκριση ποσού ή τον περιορισμό ποσού λόγω ανεπαρκούς αγοραίας αξίας ή απόρριψη λόγω αδυναμίας ταύτισης τίτλων ή άλλης ατέλειας.
- Το ύψος του δανείου: μέχρι το οφειλόμενο υπόλοιπο ή το κόστος των έργων και την διασφαλιστική αξία και την πιστοληπτική ικανότητα και την αντικειμενική αξία, όπου προβλέπεται.
- Την ενημέρωση του υποψηφίου δανειολήπτη.

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

- Έκδοση της προβλεπόμενης σύμβασης δανείου από τον αρμόδιο φορέα, εις τριπλό και υπογραφή αυτής από όλους όσους εμπλέκονται στο δάνειο.
- Υπογραφή από τους δανειολήπτες υπεύθυνης δήλωσης (εις διπλούν) μη απόκτησης εισοδήματος ή εμπρόθεσμα δηλωθέντων μισθωμάτων για το χρηματοδοτούμενο ή και υποθηκευμένο ακίνητο. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης μισθωμάτων απαιτείτε προσκόμιση πιστοποιητικού από τη Δ.Ο.Υ.
- Υπογραφή «πάγιας εντολής».
- Σύνδεση δανείου με καταθετικό λογαριασμό εξυπηρέτησης.
- Αίτηση Ασφάλισης ζωής και έκδοση βεβαίωσης για δανειολήπτες ή και εγγυητές (προαιρετική).

Μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, ο αρμόδιος λειτουργός αποστέλλει στον συνεργαζόμενο δικηγόρο, τα δικαιολογητικά που ζητήθηκαν από τον δανειολήπτη, μετά

την έγκριση του δανείου του, τα οποία είναι απαραίτητα για τον Νομικό Έλεγχο των τίτλων του ακινήτου. Σε περίπτωση που το χρηματοδοτούμενο ακίνητο είναι διαφορετικό από το ακίνητο εξασφάλισης, τότε νομικός έλεγχος πραγματοποιείται μόνο για το προς προσημείωση ακίνητο, ενώ ελέγχεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς του χρηματοδοτούμενου.

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

- Έλεγχος τίτλων κυριότητας ακινήτου και σύνταξη σχετικής έκθεσης.
- «Σημείωμα συμπληρωματικών δικαιολογητικών». Το σημείωμα αυτό το συντάσσει ο αρμόδιος δικηγόρος στην περίπτωση που το δάνειο αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση και χρειάζεται κάποια επιπλέον δικαιολογητικά έγγραφα. Σκοπός του δε είναι, να ειδοποιηθεί ο πελάτης για αυτά τα έγγραφα προκειμένου, να τα προσκομίσει στον φορέα που παρέχει το στεγαστικό δάνειο, για τη συνέχεια της διαδικασίας χορήγησής του.
- Σύνταξη δικογράφων και μέριμνα του δικηγόρου για την έκδοση απόφασης εγγραφής προσημείωσης.
- Παράσταση στο δικαστήριο και παράδοση της «Αίτησης Εγγραφής Προσημείωσης».

Αμέσως μετά την παράσταση στο Πρωτοδικείο ο δικηγόρος, καταθέτει τα δικόγραφα στο υποθηκοφυλακείο ή το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και πραγματοποιεί τον τελικό έλεγχο των τίτλων του ακινήτου. Επίσης, καταθέτει την αίτηση για την έκδοση των πιστοποιητικών.

- Έλεγχος πιστοποιητικών εγγραφής προσημείωσης και βάρους στο Εθνικό Κτηματολόγιο (στις περιοχές που έχουν ενταχθεί)
- Έκδοση «Βεβαίωσης Εγγραφής Βαρών». Συντάσσει το παραπάνω έντυπο προκειμένου ύστερα από τον έλεγχο που έχει κάνει να επιβεβαιώσει την ορθότητα της εγγραφής προσημείωσης.

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

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

Ο έλεγχος αυτός αφορά:

- Έγκριση εκταμίευσης με βάση:
  - «Έκθεση τεχνικού ελέγχου»,
  - «Έκθεση νομικού ελέγχου»,
- Νομότυπη εγγραφή εμπράγματων βαρών ή ενεχυρίαση κινητών αξιών.
- Ασφάλιση έναντι κινδύνων Πυρός – Σεισμού κ.λπ.
- Εκκαθάριση δαπανών πελάτη.
- Υπολογισμός αμοιβών συνεργαζόμενων δικηγόρων και μηχανικών.
- Ενημέρωση δανειολήπτη για εκταμίευση.

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

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

Η εκταμίευση του δανείου μπορεί να γίνει είτε εφάπαξ, δηλαδή σε μία δόση, είτε τμηματικά, δηλαδή σε 2,3 ή και περισσότερες δόσεις. Σε κάθε περίπτωση από τις παραπάνω θα πρέπει να υπάρχει επαρκής Διασφαλιστική Αξία (Δ/Α). Η απόδοση του δανείου αποτελεί

μέριμνα του καταστήματος και το μη εκταμιευθέν ποσό παραμένει διαθέσιμο για 3 χρόνια.

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

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

Για να το καταλάβουμε καλύτερα παραθέτουμε ένα παράδειγμα τμηματικής καταβολής δανείου.

#### ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| • Αγοραία αξία οικοπέδου | 150.000 € |
| • Προϋπολογισμός έργων   | 250.000 € |
| • Δάνειο                 | 200.000 € |

#### ΚΑΤΑΒΟΛΗ Α΄ ΔΟΣΗΣ (ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ)

- Αξία έργων κατά την αρχική αυτοψία 0
- Διασφαλιστική αξία  $(150.000 * 0,75 = 112,500 \text{ €})$
- Χορηγείται προκαταβολή

112.500 €

#### ΚΑΤΑΒΟΛΗ Β΄ ΔΟΣΗΣ

- Πρόσδος εργασιών 40%  $(250.000 * 0,40 = 100.000 \text{ €})$
- Διασφαλιστική αξία
  - αγοραία αξία οικοπέδου 150.000 €
  - αξία έργων 100.000 €

$$250.000 * 0,75 = 187.500 \text{ €}$$

75.000 €

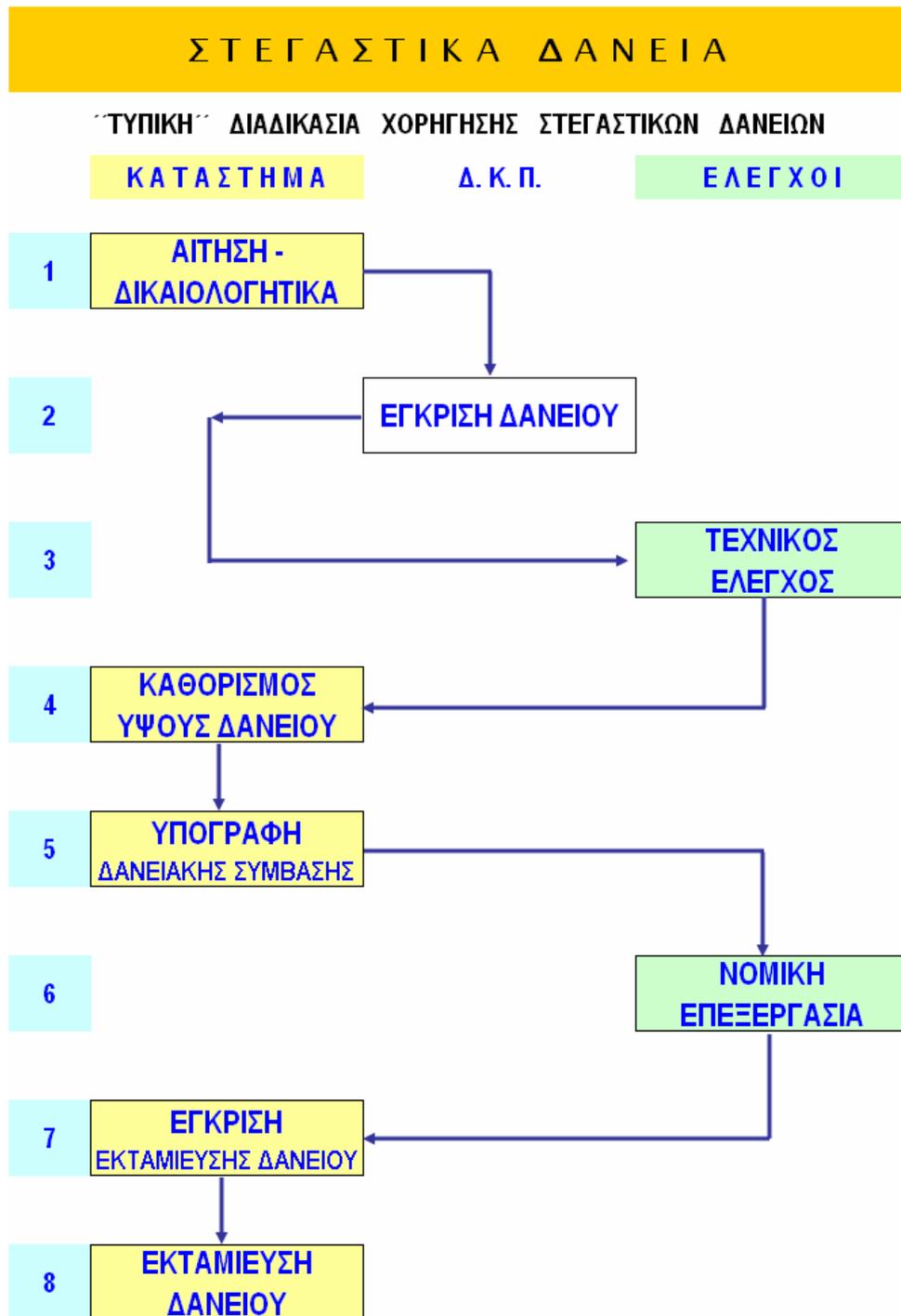
#### ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΔΟΣΗΣ

- Ολοκλήρωση έργου
- Χορηγείται το υπόλοιπο ποσό

12.500 €

Σημειώνεται ότι η προκαταβολή χορηγείται σε κάθε στάδιο του έργου και η εκταμίευση ολοκληρώνεται και πριν από την αποπεράτωση. Στη συνέχεια παραθέτουμε ένα σχεδιάγραμμα που μας δείχνει την όλη διαδικασία της χορήγησης ενός στεγαστικού δανείου, ούτως ώστε να την κατανοήσουμε καλύτερα.

**Διάγραμμα 1: Διαδικασία χορήγησης στεγαστικού δανείου.**



ΠΗΓΗ: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας

## **3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

### **ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ**

### **3.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Με τον όρο καταναλωτικό δάνειο εννοείται γενικά το δάνειο που παρέχεται σε καταναλωτή στην έννοια του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης Φ1-983/1991 για την καταναλωτική πίστη.

Έτσι ως καταναλωτικές ορίζονται εκείνες οι πιστώσεις στις οποίες η παρεχόμενη αγοραστική δύναμη προορίζεται να καλύψει σκοπούς εκτός των ορίων της επαγγελματικής δραστηριότητας του πιστολήπτη<sup>12</sup>. Το καταναλωτικό λοιπόν δάνειο χορηγείται σε έναν ιδιώτη για μια προσωπική του δαπάνη και μόνο εξαιρουμένης της αγοράς ακίνητης περιουσίας ή χρεογράφων.

Είναι φανερό ότι αυτός ο ορισμός καλύπτει ένα ευρύτερο φάσμα αγαθών και υπηρεσιών που η απόκτηση ή η λήψη τους μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδότησης. Έτσι π.χ. ένα τραπεζικό καταναλωτικό δάνειο παρέχεται όχι μόνο για την αγορά αυτοκινήτου ή οικιακού εξοπλισμού αλλά και για κάλυψη των εξόδων τουριστικού ταξιδιού ή των διδάκτρων φροντιστηρίων, σχολών χορού κ.λπ. Θα πρέπει όμως να επισημανθεί ότι αυτός ο ορισμός περιορίζεται στην πράξη, γιατί εξαιρούνται οι πιστώσεις που παρέχονται για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Σε αυτήν την περίπτωση, αν και πρόκειται στην κυριολεξία για ικανοποίηση ιδιωτικής ανάγκης, η πίστωση δεν αφορά αναλώσιμα αγαθά ή υπηρεσίες. Το γεγονός ότι με αυτήν χρηματοδοτείται μια διαρκής εγκατάσταση της προσδίδει σε μεγάλο βαθμό επενδυτικό χαρακτήρα<sup>13</sup>.

Καταλαβαίνουμε λοιπόν απ' όλα τα προαναφερθέντα ότι ο όρος καταναλωτικό δάνειο καλύπτει τόσο τα προσωπικά δάνεια, όσο και τα δάνεια για την απόκτηση αγαθών διαρκείας και τη λήψη υπηρεσιών καθώς και τα δάνεια τριμερούς σχέσης. Οι τελευταίες διακρίσεις αφορούν μορφές καταναλωτικών δανείων που έχουν διαμορφωθεί στην τραπεζική πρακτική και για το λόγο αυτό προσφέρονται ορολογικά προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα ειδικότερα προβλήματα που εμφανίζονται κατά τη λειτουργία τους. Πάντως ο όρος καταναλωτικό δάνειο δεν θα πρέπει να συγχέεται με τον αντίστοιχο τεχνικό όρο που είναι

---

<sup>12</sup> Ψυχομάνης Σπ., (2001), «Τραπεζικό Δίκαιο-Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων, Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 211.

<sup>13</sup> Κλαβανίδου Δ., (1997), «Καταναλωτικά Δάνεια. Δογματική θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 26.

στενότερος, αφού περιλαμβάνει στην ουσία μόνο τα δάνεια για την απόκτηση αγαθών διάρκειας και τη λήψη υπηρεσιών<sup>14</sup>.

### **3.2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Ο σκοπός διάθεσης των δανείων Καταναλωτικής Πίστης είναι η κάλυψη της ανάγκης του πελάτη:

- 1) για ρευστότητα (προσωπικά δάνεια)
- 2) για αγορά καταναλωτικών αγαθών (καταναλωτικά δάνεια)
- 3) για μεταφορά και συγκέντρωση οφειλών ΚΠ (δάνεια συγχώνευσης χρεών).

Απευθύνονται δε σε:

- φυσικά πρόσωπα, πολίτες κρατών-μελών της Ε.Ε. με μόνιμη κατοικία και ατομικό εισόδημα που δηλώνεται στην Ελλάδα.
- Αλλοδαπούς εκτός Ε.Ε. που διαμένουν επί 3 συνεχή έτη, απασχολούνται και φορολογούνται στην Ελλάδα τουλάχιστον τα 2 τελευταία χρόνια. Εξαιρούνται και δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι προσωπικού πρεσβειών, διεθνών αποστολών κ.λπ.

### **3.3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ**

1. Ανακυκλούμενη πίστωση: είναι μια μορφή χρηματοδότησης αόριστης διάρκειας, με βάση την οποία εγκρίνεται από την τράπεζα ένα ανώτατο όριο πίστωσης, μέσα

---

<sup>14</sup> Κλαβανίδου Δ., (1997), «Καταναλωτικά Δάνεια. Δογματική θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 139-140.

στο οποίο ο πελάτης μπορεί να κινηθεί, αντλώντας ή καταθέτοντας χρήματα ανάλογα με τις ανάγκες και την ευχέρειά του κάθε φορά, εξοφλεί δε ολοκληρωτικά όταν ο ίδιος αποφασίσει (κάτω από ομαλές συνθήκες). Σε αυτήν την κατηγορία συναντούμε τα προϊόντα:

- i. Ανοικτό δάνειο και
  - ii. Overdraft (δικαίωμα υπερανάληψης)
2. Προσωπικά δάνεια Τακτής Λήξης: χορηγούνται για την κάλυψη πάσης φύσεως προσωπικών αναγκών, χωρίς να χρειάζεται να αποδειχθεί ο σκοπός του δανεισμού, αλλά μόνο η δυνατότητα του πελάτη να αποπληρώσει την οφειλή του.
- Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη ζητείται η προσκόμιση σχετικών δικαιολογητικών (ταυτότητα, εκκαθαριστικό εφορίας ή Ε1 και ό,τι επιπλέον, κατά περίπτωση προβλέπεται).
3. Δάνειο για Καταναλωτικά Αγαθά: χορηγείται για αγορά αγαθών διαρκείας ή υπηρεσιών όπου ο δανειζόμενος, πέρα από τη δυνατότητά του να αποπληρώσει, χρειάζεται επιπλέον να αποδείξει το σκοπό του δανείου (με πρόσθετα δικαιολογητικά).
4. Δάνειο για σπουδές: συναντούμε τα εξής δανειακά προϊόντα τακτής λήξης:
- i. *Δάνειο «ΣΠΟΥΔΑΖΩ»*, που χορηγείται σε φυσικά πρόσωπα (μαθητές, φοιτητές, σπουδαστές ή και γονείς-κηδεμόνες τους και προορίζεται για την κάλυψη των αυξημένων προσωπικών αναγκών που δημιουργούνται κατά τη διάρκεια των σπουδών, χωρίς να απαιτούνται δικαιολογητικά αγορών ειδών ή υπηρεσιών. Αποτελεί τμήμα ενός πολύ-προϊόντος, με πολλές παροχές στον τομέα των καταθέσεων, διαμεσολαβητικών εργασιών, πιστώσεων και ασφαλειών.
  - ii. *Δάνειο για Μεταπτυχιακούς Φοιτητές*, το οποίο χορηγείται μόνο σε φυσικά πρόσωπα και συγκεκριμένα σε μεταπτυχιακούς φοιτητές που παρακολουθούν οργανωμένα μεταπτυχιακά προγράμματα σε τμήματα των Ελληνικών πανεπιστημίων, για απόκτηση μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών με ειδίκευση (master) ή διδακτορικού διπλώματος.

- iii. *Overdraft «ΣΠΟΥΔΑΖΩ»*, που αποτελεί χρηματοδοτική διευκόλυνση με τη μορφή δικαιώματος υπερανάληψης για τους δικαιούχους του πολυπροϊόντος «ΣΠΟΥΔΑΖΩ», με πιο βελτιωμένους όρους από αυτούς του απλού overdraft.
5. Συγκέντρωση Χρεών: σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται τα «δάνεια μεταφοράς οφειλών», που επιτρέπουν τη συγκέντρωση των οφειλών που έχει ένας πελάτης σε διάφορους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς σε ένα μόνο δάνειο.
6. Τραπεζοασφαλιστικά: σε αυτή την κατηγορία συναντάμε τα δανειακά σκέλη των προγραμμάτων που εντάσσονται στην ευρύτερη κατηγορία «PLAN FOR LIFE». Τα προγράμματα αυτά είναι τα εξής:
- i. «ΦΡONTIZΩ», το οποίο απευθύνεται σε φυσικά πρόσωπα και έχει σκοπό αποταμιευτικό σε μακροχρόνια και συστηματική βάση με συνέπεια και προγραμματισμό. Ενδείκνυται, κυρίως, ως μορφή επένδυσης των γονέων για τα παιδιά τους.
  - ii. «ΠΡΟΣΘΕΤΩ», το οποίο και αυτό αφορά φυσικά πρόσωπα με στόχο παρεμφερή με εκείνο του «ΦΡONTIZΩ», με τη διαφορά ότι ενισχύει την έννοια της συνταξιοδοτικής αποταμίευσης».
  - iii. «Πρόγραμμα Προστασίας Πληρωμών» δανείων Καταναλωτικής Πίστης, το οποίο σχεδιάστηκε με σκοπό να εξασφαλίζει στους δανειολήπτες δανείων καταναλωτικής πίστης μια σταθερή μηνιαία παροχή, ώστε να μπορούν να συνεχίσουν κανονικά την πληρωμή των δόσεων του δανείου τους, σε περίπτωση που αναγκαστούν να διακόψουν την εργασία τους. Αυτό δεν συγκατελέγεται με τις παραπάνω κατηγορίες αλλά προς την κατεύθυνση προστασίας του πελάτη.
7. Προσφορές και Push Marketing: τόσο οι Προσφορές όσο και οι ενέργειες Direct Marketing εντάσσονται στη γενικότερη λογική των προωθητικών ενεργειών οι οποίες πληθαίνουν και εντείνονται τα τελευταία χρόνια. Στη διενέργεια αυτών προβαίνουν οι τράπεζες με βασικά κριτήρια:
- i. Την εποχικότητα (π.χ. περίοδος Χριστουγέννων, Πάσχα, καλοκαιρινών διακοπών κ.λπ.).

- ii. Το προφίλ της στοχευόμενης πελατειακής ομάδας (π.χ. κάτοχοι στεγαστικών δανείων, μισθοδοτούμενοι κ.λπ.)
- iii. Την κάλυψη μιας συγκεκριμένης ανάγκης που ανακύπτει (κάλυψη εκτάκτων αναγκών που προέκυψαν από πυρκαγιές κ.λπ.).
- iv. Τις συνθήκες του ολοένα αυξανόμενου ανταγωνισμού, που ωθούν την τράπεζα στην παροχή βελτιωμένων όρων χρηματοδότησης.

### **3.4. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ**

Οι γενικότερες προϋποθέσεις που απαιτείται να πληρούνται για να χορηγηθεί σε κάποιον δάνειο καταναλωτικής πίστης είναι οι εξής:

- Το ελάχιστο ατομικό εισόδημά του πρέπει να είναι:
  - 8.000 € για μισθωτούς και συνταξιούχους
  - 5.000 € για τους αυτοαπασχολούμενους
  - 4.000 € για γεωργούς και κτηνοτρόφους
- Η ηλικία του δανειολήπτη πρέπει να είναι από 18-70 ετών. Από 18-21 ετών και για 70 ετών και άνω απαιτείται εγγυητής.
- Να έχει δικαιοπρακτική ικανότητα.
- Να έχει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και φερεγγυότητα του ενδιαφερομένου, δηλαδή:
  - Η σχέση «σύνολο μηνιαίων δόσεων / μηνιαίο εισόδημα» πρέπει να είναι μικρότερη ή ίση του επιτρεπτού από την Τράπεζα της Ελλάδος ποσοστού. Ως «μηνιαίο εισόδημα» ορίζεται το ετήσιο δηλωμένο ατομικό εισόδημα διαιρούμενο δια δώδεκα.

- Μη ύπαρξη συγκεκριμένων δυσμενών στοιχείων στο διατραπεζικό αρχείο ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ και στην τράπεζα από όπου θα παρθεί το δάνειο.

Σε περίπτωση που δεν πληρούνται κάποιες από τις παραπάνω προϋποθέσεις, μπορεί να ζητηθεί και να ληφθεί η εγγύηση φερέγγυου προσώπου, που έχει ηλικία 21-70 χρονών, με ατομικό εισόδημα άνω των 7.500 €, ανεξαρτήτως επαγγέλματος.

### **3.5. ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη σύναψη ενός δανείου Καταναλωτικής Πίστης είναι τα εξής:

- 1) Έγγραφα ταυτοπροσωπίας.
  - i. Για Έλληνες και πολίτες της Ε.Ε.: πρωτότυπο του Δελτίου Ταυτότητας ή Διαβατηρίου.
  - ii. Για πολίτες χωρών εκτός της Ε.Ε.: πρωτότυπο διαβατήριο και άδεια παραμονής ή βεβαίωση κατάθεσης με πλήρη δικαιολογητικά (μπλε βεβαίωση), για την χορήγηση / ανανέωση άδειας διαμονής.
- 2) Έγγραφα οικονομικής κατάστασης.
  - i. Για Έλληνες και πολίτες της Ε.Ε.: το πρωτότυπο του εκκαθαριστικού σημειώματος ή της Δήλωσης Φορολογίας εισοδήματος (Ε1) του τελευταίου οικονομικού έτους με υπογραφή παραλαβής από την εφορία. Εναλλακτικά και για μισθωτούς παρέχεται η δυνατότητα προσκόμισης μηχανογραφημένης πρωτότυπης πρόσφατης απόδειξης μισθοδοσίας ή βεβαίωση αποδοχών. Ο υπολογισμός του ετήσιου εισοδήματος θα προκύπτει ως μηνιαίο εισόδημα \* 14.
  - ii. Για πολίτες χωρών εκτός της Ε.Ε.: πρωτότυπο διαβατήριο και άδεια παραμονής ή βεβαίωση κατάθεσης με πλήρη δικαιολογητικά (μπλε βεβαίωση), για την χορήγηση / ανανέωση άδειας διαμονής.

- iii. Απαιτούνται εκκαθαριστικά των τελευταίων δύο ετών. Για το τελευταίο έτος γίνεται δεκτή και φορολογική δήλωση ως άνω.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά έγγραφα ζητούνται και από τον εγγυητή.

Ανεξαρτήτως της υπηκοότητας του πελάτη προσκομίζονται τα δύο τελευταία εκκαθαριστικά στις εξής περιπτώσεις:

- Εποχικών υπαλλήλων γενικά (Ναυτικοί, Ξενοδοχοϋπάλληλοι κ.λπ.).
- Αγροτών που είναι ελεύθεροι επαγγελματίες και λαμβάνουν επιδοτήσεις.
- Προκειμένου να ληφθούν υπόψη αυτοτελώς φορολογούμενα ποσά που αφορούν:
  - Συμμετοχές σε νομικά πρόσωπα (μερίσματα Α.Ε., φορολογηθέντα κέρδη που αναλογούν από την συμμετοχή του φορολογουμένου σε ημεδαπή ΟΕ., Ε.Ε. Ε.Π.Ε. ή κοινωνία αστικού δικαίου ή αφανή ή συμμετοχική εταιρία ή κοινοπραξία.
  - Αμοιβές των ιατρών που είναι ενταγμένοι στο Ε.Σ.Υ. για υπηρεσία ενεργού εφημερίας και των Πανεπιστημιακών ιατρών που δεν ασκούν ελεύθερο επάγγελμα.
  - Το σύνολο της βουλευτικής αποζημίωσης δηλ. το φορολογούμενο τμήμα με βάση Ζ ψήφισμα της 13/18.2.75 και το αφορολόγητο τμήμα με βάση το παραπάνω ψήφισμα, (δεν λαμβάνεται υπόψη το επίδομα οργάνωσης γραφείου και τα ταχυδρομικά τέλη).
  - Ειδικά επιδόματα επικίνδυνης εργασίας (πητικό, καταδυτικό, ναρκαλιευτικό) που καταβάλλονται σε Αξιωματικούς Υπαξιωματικούς και Οπλίτες των Ε.Δ.
  - Συντάξεις που καταβάλλονται στους πολύτεκνους.
  - Αποδοχές των κατωτέρων πληρωμάτων των εμπορικών πλοίων.
  - Ειδικές κατηγορίες επαγγελματιών (π.χ. εκμετάλλευση φορτηγών Δ.Χ., πλανόδιοι μικροπωλητές λαϊκών αγορών, εκμετάλλευση ενοικιαζόμενων δωματίων κ.λπ.).

Τα επιπλέον δικαιολογητικά για εποχικούς είναι (όταν το αίτημα για Δάνειο γίνεται σε περίοδο που εργάζονται):

- ✓ Πρόσφατη απόδειξη μισθοδοσίας ή βεβαίωση αποδοχών και βεβαίωση ετών απασχόλησης από τον εργοδότη, εκτός εάν τα χρόνια υπηρεσίας εμφανίζονται στη μισθοδοσία.

Σε ειδικές κατηγορίες δανείων μπορεί να απαιτούνται και κάποια πρόσθετα δικαιολογητικά.

### **3.6. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΛΗΡΩΜΩΝ**

Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί μια υπηρεσία που απευθύνεται στους πελάτες καταναλωτικών δανείων της τράπεζας. Μέσω αυτής ο πελάτης εξασφαλίζει μηνιαία παροχή σε περίπτωση προσωρινής ή μερικής απώλειας του εισοδήματός του λόγω ακούσιας ανεργίας, νοσηλείας ή προσωρινής ανικανότητας από ατύχημα ή ασθένεια. Η μηνιαία αυτή παροχή έχει στόχο να υποστηρίξει τη μηνιαία υποχρέωση του ασφαλισμένου στην τράπεζα που έχει κάνει το δάνειο.

Οι προϋποθέσεις για να μπει κάποιος στο πρόγραμμα είναι:

- Να είναι πελάτης προϊόντων Καταναλωτικής Πίστης (δάνεια τακτής λήξης και ανοικτά δάνεια).
- Να έχει κάνει αίτηση συμμετοχής.
- Να είναι 18-65 ετών.
- Να είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδος.
- Να είναι νόμιμα εργαζόμενος τουλάχιστον για 6 μήνες (ελάχιστο 18 ώρες/εβδομάδα) πριν την αίτηση συμμετοχής.
- Να έχει καλή υγεία (κατά δήλωσή του).

Για να μπει κάποιος στο εν λόγω πρόγραμμα είναι απαραίτητο να ικανοποιούνται όλες οι παραπάνω προϋποθέσεις ταυτόχρονα.

- Η μηνιαία παροχή και το κόστος του προγράμματος είναι:

- **Για δάνεια τακτής λήξης:** το ύψος της μηνιαίας παροχής εξαρτάται από το ποσό και τη διάρκεια του δανείου, με μέγιστο τα 1.500 €. Το ασφάλιστρο υπολογίζεται εφάπαξ ως ποσοστό του δανείου και εκταμιεύεται μαζί με το δάνειο. Η εξόφλησή του γίνεται τμηματικά κάθε μήνα μαζί με τις δόσεις του δανείου.
- **Για ανοικτά δάνεια:** η μηνιαία παροχή ισούται με το 15% του υπολοίπου του δανείου στο τέλος του προηγούμενου, από το συμβάν που προκάλεσε την απώλεια του εισοδήματος, μήνα. Το δάνειο χρεώνεται με 0,5% επί του υπολοίπου στο τέλος του μήνα με μέγιστη μηνιαία χρέωση ασφαλιστρού €41,67 που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο €8.333, με μέγιστη μηνιαία παροχή 1.250€
- Η έναρξη του προγράμματος γίνεται:
  - **Για δάνεια τακτής λήξης:** για τους νέους πελάτες το πρόγραμμα αρχίζει με την εκταμίευση του δανείου, ενώ δεν υπάρχει δυνατότητα ένταξης για τους παλαιούς.
  - **Για ανοικτά δάνεια:** οι νέοι πελάτες εντάσσονται στο πρόγραμμα με την 1<sup>η</sup> εκταμίευση από το όριο του δανείου και οι παλαιοί με την υπογραφή της αίτησης συμμετοχής στο πρόγραμμα.
- Η λήξη του προγράμματος γίνεται:
  - Με τη συμπλήρωση του 65<sup>ου</sup> έτους της ηλικίας του ασφαλισμένου.
  - Με την απώλεια ζωής του ασφαλισμένου.
  - Με την καταβολή μέγιστου πλήθους μηνιαίων παροχών για όλες τις καλύψεις.
  - Με την υποβολή αίτησης εναντίωσης ή υπαναχώρησης ή ακύρωσης από τον πελάτη.

Ειδικότερα, για τα δάνεια Τακτής Λήξης η διάρκεια του προγράμματος ισούται με την αρχική διάρκεια του δανείου με μέγιστο τους 96 μήνες. Οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια του δανείου δεν επηρεάζει τη διάρκεια του προγράμματος. Για τα Ανοικτά Δάνεια το πρόγραμμα λήγει με την καταγγελία της δανειακής σύμβασης και όταν υπάρξει οριστική καθυστέρηση.

- Η διαδικασία ένταξης στο πρόγραμμα έχει ως εξής:

➤ **Για δάνεια τακτής λήξης:**

- Η ένταξη στο πρόγραμμα μπορεί να γίνει αποκλειστικά και μόνο κατά την υποβολή της αίτησης χορήγησης δανείου, με αίτηση που υποβάλλεται στο ίδιο κατάστημα της τράπεζας.
- Ο υπάλληλος υποβάλλει το αίτημα μέσω του συστήματος ΣΗΔΑΔ, επιλέγοντας το πεδίο «Με Ασφάλιση».
- Η Αίτηση-Βεβαίωση εκτυπώνεται, συμπληρωμένη, από το IRIS μαζί με τους ουσιώδεις όρους οι οποίοι περιέχουν τις εξαιρέσεις και τα υποδείγματα δηλώσεων εναντίωσης / υπαναχώρησης.

➤ **Για ανοικτά δάνεια:**

- Η ένταξη στο πρόγραμμα μπορεί να γίνει καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος του Ανοικτού Δανείου και μόνο κατά την υποβολή της αίτησης χορήγησης δανείου, με αίτηση που υποβάλλεται στο ίδιο κατάστημα της τράπεζας.
- Η Αίτηση-Βεβαίωση εκτυπώνεται, συμπληρωμένη, από το IRIS μαζί με τους ουσιώδεις όρους οι οποίοι περιέχουν τις εξαιρέσεις και τα υποδείγματα δηλώσεων εναντίωσης / υπαναχώρησης.
- Τα πεδία της αίτησης-βεβαίωσης συμπληρώνονται χειρόγραφα.
- Ο υπάλληλος ενημερώνει το σύστημα καταθέσεων χαρακτηρίζοντας το δάνειο ως ασφαλισμένο.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>**

# **ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ**

#### **4.1. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Σύμφωνα με τα στοιχεία που εξέδωσε ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδας κ. Γκαργκάνας στην ετήσια έκθεση του (2006) τα δάνεια προς νοικοκυριά αντιπροσωπεύουν περίπου το ½ των δανείων πιστωτικών ιδρυμάτων προς τον ιδιωτικό τομέα και μάλιστα παρατηρείται ότι αυξάνονται με ταχύτερο ρυθμό απ' ότι τα δάνεια προς τις επιχειρήσεις.

Ο συνολικός δανεισμός των νοικοκυριών ανήλθε το 2006 στο 44% του ΑΕΠ έναντι 38% το 2005 και 30,7% το 2004, 26,2% το 2003, 22,3% το 2002, 18,2% το 2001.

Το χρέος των νοικοκυριών (στεγαστικά και καταναλωτικά) αυξήθηκε τον πρώτο μήνα του 2007 κατά 25,1% και διαμορφώθηκε στα 86,9 δισεκατομμύρια ευρώ ή 44,6% του ΑΕΠ.

Επίσης ο κ. Γκαργκάνας (2006) αναφέρει ότι τα στεγαστικά δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ αυξήθηκαν σε 29,3% το 2006 έναντι 25,1% το 2005. Ενώ τα καταναλωτικά και τα υπόλοιπα δάνεια προς τα νοικοκυριά ανήλθαν σε 14,7% έναντι 19,9% το 2005.

Η αύξηση του δανεισμού των νοικοκυριών σε ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από ανοδική τάση των επιτοκίων (από τις αρχές Δεκεμβρίου 2005 μέχρι τον Ιούνιο του 2007 η ΕΚΤ αύξησε το επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης κατά 200 μονάδες βάσης, από 2,00% σε 4,00%) έχει αυξήσει την επιβάρυνση των νοικοκυριών για την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών τους, δεδομένου ότι μεγάλο μέρος των δανείων που έχουν συνάψει αφορά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Εφιάλτης έχουν γίνει για 520.000 ελληνικά νοικοκυριά οι δόσεις δανείων και πιστωτικών καρτών το 2009. Συγκεκριμένα, 1 στα 5 νοικοκυριά καθυστερεί να πληρώσει τις δόσεις δανείων και καρτών από 30 μέχρι 90 μέρες, ενώ τα 3 στα 100 νοικοκυριά έχουν προχωρήσει σε παύση πληρωμών.

Στα 23 δισ. ευρώ υπολογίζονται οι «κόκκινες» οφειλές, με τα νοικοκυριά να μην πληρώνουν δάνεια ύψους 12 δισ. ευρώ, ενώ άλλα 11 δισ. ευρώ είναι τα καθυστερούμενα επιχειρηματικά δάνεια.

**Πίνακας 3: Τα δάνεια των νοικοκυριών χρονικής περιόδου 2005-2010**

<b>Τα δάνεια των νοικοκυριών</b>			
<b>Έτος</b>	<b>Στεγαστικά</b>	<b>Καταναλωτικά</b>	<b>Πιστ. κάρτες</b>
2005	45,42 δισ. €	13,38 δισ. €	8,44 δισ. €
2006	57,14 δισ. €	17,88 δισ. €	8,71 δισ. €
2007	69,36 δισ. €	22,66 δισ. €	9,27 δισ. €
2008	77,70 δισ. €	26,39 δισ. €	10,04 δισ. €
2009	80,55 δισ. €	26,50 δισ. €	9,53 δισ. €
2010 Απρ.	81,12 δισ. €	26,03 δισ. €	9,28 δισ. €

ΠΗΓΗ: Εφημερίδα ΕΘΝΟΣ, 30/6/2010, άρθρο της Καραγεώργου Έφης, «Νέα βουτιά στο ρυθμό δανεισμού».

Την ίδια χρονική περίοδο το 10% όσων αποπληρώνουν στεγαστικά δάνεια είχαν ζητήσει ρύθμιση του δανείου τους, ενώ το ποσοστό ήταν πολύ υψηλότερο στα καταναλωτικά και τις πιστωτικές κάρτες, καθώς φτάνει στο 20%.

Τα στοιχεία που έχουν στη διάθεσή τους οι τράπεζες αποτυπώνουν τη δραματική εικόνα που επικρατεί σήμερα για εκατοντάδες χιλιάδες δανειολήπτες, οι οποίοι βρίσκονται σε οικονομικό αδιέξοδο και αδυνατούν να πληρώσουν τις δόσεις τους στις τράπεζες.

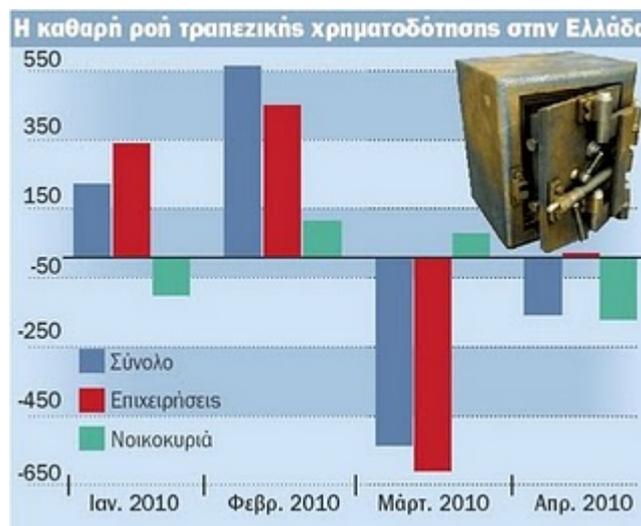
Σύμφωνα και με μελέτη της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών (και με βάση τα στοιχεία των ερευνών που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος) προκύπτει ότι: Το 20% των δανεισμένων νοικοκυριών, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 480.000 νοικοκυριά, καθυστερεί να πληρώσει τις υποχρεώσεις του από 1 μέχρι και πάνω από 3 μήνες. Σ' αυτά θα πρέπει να προστεθούν και άλλα 41.000 νοικοκυριά που έχουν σταματήσει να πληρώνουν για διάστημα πάνω από 9 μήνες.

Τον Δεκέμβριο του 2009 οι καθυστερήσεις στα καταναλωτικά δάνεια - συμπεριλαμβανομένων και των πιστωτικών καρτών- διαμορφώθηκαν στο 13,4%, δηλαδή τα «κόκκινα» καταναλωτικά δάνεια και πιστωτικές κάρτες ήταν ύψους 4,83 δισ. ευρώ. Το 2008 το ποσοστό των καθυστερούμενων καταναλωτικών ήταν στο 8,2% και το 2007 στο 6%.

Το ίδιο διάστημα το ποσοστό των «κόκκινων» στεγαστικών δανείων αυξήθηκε στο 7,4%, δηλαδή έμειναν απλήρωτα δάνεια ύψους 5,96 δισ. ευρώ. Το ποσοστό των καθυστερούμενων στεγαστικών ήταν 5,3% το 2008 και 3,7% το 2007.

Ας σημειωθεί ότι το 2008 τα «κόκκινα» δάνεια (νοικοκυριών και επιχειρήσεων) έκαναν άλμα στα 19,5 δισ. ευρώ, από 12,4 δισ. ευρώ που ήταν το 2008, καθώς οι καθυστερήσεις αυξήθηκαν στο 7,7%.

### **Διάγραμμα 2: Η καθαρή ροή τραπεζικής χρηματοδότησης στην Ελλάδα**



ΠΗΓΗ: Μελέτη Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών έτους 2009.

«Τα τραπεζικά στελέχη παραδέχονται πως σήμερα οι τράπεζες «έχουν ρίξει όλο το βάρος στα προγράμματα αναδιάρθρωσης του χρέους των πελατών τους» και σημειώνουν χαρακτηριστικά ότι: «η διάθεση για δάνεια είναι εξαιρετικά μειωμένη, καθώς έχει περιοριστεί σημαντικά το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών».

Σύμφωνα με υψηλόβαθμα τραπεζικά στελέχη, η τάση για αναχρηματοδοτήσεις είναι κυρίαρχη και καθημερινά οι τράπεζες δέχονται πλήθος παρόμοιων αιτήσεων, που αφορούν στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια.

Ας σημειωθεί ότι το 10% των δανειοληπτών που αποπληρώνουν στεγαστικά δάνεια έχουν ζητήσει ρύθμιση του δανείου τους, ενώ το ποσοστό είναι πολύ υψηλότερο στα καταναλωτικά και τις πιστωτικές κάρτες καθώς φτάνει στο 20%.

Οι καθυστερήσεις στις αποπληρωμές και η αυξημένη ζήτηση για ρυθμίσεις οφειλών δείχνουν ότι 1,2 εκατομμύρια νοικοκυριά (από τα 2,4 εκατομμύρια που έχουν δάνεια) αντιμετωπίζουν πρόβλημα να εξυπηρετήσουν τα χρέη τους προς τις τράπεζες. Μάλιστα τα «κόκκινα δάνεια», αν και πολλαπλασιάζονται πλέον με χαμηλότερο ρυθμό, εξακολουθούν να κινούνται ανοδικά.

Σύμφωνα με στοιχεία που προέρχονται από τράπεζες, εντός του τρέχοντος έτους οι καθυστερήσεις στα στεγαστικά κυμαίνονται στο 6%-8%, ενώ στα καταναλωτικά στο 17% με 20% και στις κάρτες φτάνουν μέχρι και το 25%.

Αναμφίβολα η κατάσταση είναι δύσκολη, ειδικά για όσους βρέθηκαν άνεργοι, αλλά και για εκείνους που υπέστησαν μειώσεις στα εισοδήματα, όμως είναι διαχειρίσιμη, και αυτή τη σημασία έχουν και τα προγράμματα για τις ρυθμίσεις των οφειλών. Να μην «κοκκινίσουν» ούτε οι δανειολήπτες ούτε οι τράπεζες, αναφέρει χαρακτηριστικά στέλεχος μεγάλης τράπεζας.

Αυτός είναι και ο λόγος που οι περισσότερες τράπεζες ανακοίνωσαν προγράμματα ρύθμισης των οφειλών, μέσα από τα οποία δίνουν στους δανειολήπτες «ανάσες», είτε με περίοδο «χάριτος», δηλαδή παύση πληρωμής της δόσης, για 1 ή και για 2 χρόνια με ανάλογη επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου, είτε με μείωση της δόσης, επιμηκύνοντας και πάλι τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου.

Όπως τονίζουν τραπεζικοί, η συντριπτική πλειονότητα των νέων εκταμιεύσεων τον τελευταίο χρόνο κατευθύνεται στην εξόφληση δανείων που είχαν ληφθεί παλαιότερα, σημειώνοντας ότι τα υποκαταστήματα των τραπεζών σε όλη την Ελλάδα έχουν μετατραπεί το τελευταίο διάστημα σε κέντρα... αναδιάρθρωσης χρεών. Οι ίδιοι κύκλοι υπογραμμίζουν δεν είναι μόνον οι εργαζόμενοι στον δημόσιο τομέα που αντιμετωπίζουν προβλήματα. Υποχώρηση των απολαβών έχει καταγραφεί και στον ιδιωτικό τομέα, ενώ πολλοί είναι οι ελεύθεροι επαγγελματίες που λόγω της γενικότερης ύφεσης βλέπουν τον τζίρο και τα κέρδη τους να βαίνουν μειούμενα. Οι παραπάνω δυναμικές ομάδες του πληθυσμού πήραν στο πρόσφατο παρελθόν στεγαστικό δάνειο για την απόκτηση κατοικίας ή χρησιμοποίησαν την τραπεζική χρηματοδότηση για την αγορά αυτοκινήτου και σήμερα, λόγω της αρνητικής συγκυρίας, δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τις δόσεις τους<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> [http://corfuonair.blogspot.com/2010/06/blog-post\\_4043.html#ixzz0y9uWLQ1K](http://corfuonair.blogspot.com/2010/06/blog-post_4043.html#ixzz0y9uWLQ1K)

Μάλιστα, όπως δείχνουν τα οικονομικά αποτελέσματα πρώτου τριμήνου, οι καθυστερήσεις εμφανίζουν άνοδο και οι τράπεζες προχώρησαν στην αύξηση των προβλέψεων για επισφάλειες.

Είναι δε χαρακτηριστικό ότι όλες οι τράπεζες πήραν αυξημένες προβλέψεις, οι οποίες σε συνδυασμό με την έκτακτη φορολόγηση «ψαλίδισαν» σημαντικά τα κέρδη πρώτου τριμήνου. Και νέα υποχώρηση στον ρυθμό δανεισμού νοικοκυριών και επιχειρήσεων σημειώθηκε τον Μάιο 2010, στο 2,8%, από 3,2% τον Απρίλιο και 4,2% τον Δεκέμβριο 2009, με τα συνολικά υπόλοιπα να διαμορφώνονται στα 255,615 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με τα στοιχεία που ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος ο ρυθμός δανεισμού των νοικοκυριών έπεσε στο 2%, από 2,5% τον Απρίλιο του 2010 (στο 3,1% τον Δεκέμβριο 2009) και τα συνολικά υπόλοιπα διαμορφώθηκαν στα 119,35 δισ. ευρώ.

Τα στεγαστικά «τρέχουν» με ρυθμό 3% και τα υπόλοιπα περιορίστηκαν στα 81,11 δισ. ευρώ. Τα συνολικά υπόλοιπα από τα δάνεια των νοικοκυριών υποχώρησαν στα 119,35 δισ. ευρώ, από 119,453 δισ. ευρώ τον Απρίλιο. Τα υπόλοιπα των επιχειρηματικών δανείων έφτασαν τα 136,26 δισ. ευρώ με τον ρυθμό πιστωτικής επέκτασης στο 3,4% από 3,9% τον Απρίλιο και 5,1% τον περασμένο Δεκέμβριο<sup>16</sup>.

## **4.2. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ**

Στο διάστημα 2000-2005 το σύνολο των υπολοίπων των καταναλωτικών δανείων σημείωσε αύξηση με μέσο ετήσιο ρυθμό 30,49%, φθάνοντας τα €20.850 εκ. το 2005. Στο διάστημα αυτό τα εγχώρια επιτόκια στα καταναλωτικά δάνεια όλων των κατηγοριών (βάσει υπολοίπων) σημείωσαν μείωση κατά 37,4%, ενώ η αντίστοιχη μείωση στη ΖτΕ ήταν 23%. Τα υπόλοιπα των καταναλωτικών δανείων στο τέλος του πρώτου εννεαμήνου του 2006 ανήλθαν σε €24.394,4 εκ., σημειώνοντας περαιτέρω αύξηση 24,3% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2005.

---

<sup>16</sup> Εφημερίδα ΕΘΝΟΣ, 30/6/2010, άρθρο της Καραγεώργου Έφης, «Νέα βουτιά στο ρυθμό δανεισμού».

Στα επιμέρους προϊόντα, μεγαλύτερη αύξηση παρουσίασαν τα προσωπικά δάνεια (μέσος ετήσιος ρυθμός 39,6%) τα υπόλοιπα των οποίων έφθασαν τα €9.408,2 εκ. Ακολουθούν τα δάνεια ειδικού σκοπού (μέσος ετήσιος ρυθμός 27,11%) με υπόλοιπα €3.971,4 εκ. και οι πιστωτικές κάρτες (μέσος ετήσιος ρυθμός 26,7%) με υπόλοιπα ύψους €7.470,4 εκ. το 2005.

**Πίνακας 4: Δάνεια καταναλωτικής πίστης περιόδου 2000-2006**

ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΣΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΥΡΩ)							
ΕΤΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>ΔΑΝΕΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ</b>							
Πιστωτικές κάρτες	2.290,20	3.725,70	4.957,20	6.222,40	7.665,40	7.470,40	7.748,00
Δάνεια με δικαιολογητικά	1.448,30	1.956,50	1.768,40	2.089,70	2.810,50	3.974,40	4.804,80
Προσωπικά δάνεια	1.772,90	2.169,80	3.029,80	4.097,50	6.577,90	9.408,20	11.841,60
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ</b>	<b>5.511,40</b>	<b>7.852,00</b>	<b>9.755,40</b>	<b>12.409,60</b>	<b>17.053,80</b>	<b>20.850,00</b>	<b>24.394,40</b>

ΠΗΓΗ: ICAP (2006)

Κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2006 τα προσωπικά δάνεια έφθασαν τα €11.841,6 εκ., σημειώνοντας αύξηση 39,6% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2005. Τα δάνεια ειδικού σκοπού έφθασαν τα €4.804,8 εκ., σημειώνοντας αύξηση 27,6%.

Οι πιστωτικές κάρτες κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2006 είχαν υπόλοιπα €7.748 εκ. σημειώνοντας αύξηση 5,7% έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2005.

Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης της καταναλωτικής πίστης στη ΖτΕ κατά το διάστημα 2000-2005 διαμορφώθηκε σε 3%, ενώ ο βαθμός διείσδυσης του συνόλου των καταναλωτικών δανείων στην Ελλάδα μετρούμενος ως ποσοστό του ΑΕΠ, από 4,4% το 2000 (ΖτΕ 8%) έφθασε στο 11,5% το 2005, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της ζώνης του Euro (ΖτΕ 6,9%) για το ίδιο έτος.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία για την καταναλωτική πίστη (κάρτες, καταναλωτικά και λοιπά δάνεια) οι πέντε μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες ελέγχουν πάνω από το 85% της αγοράς. Κυρίαρχη θέση στην αγορά αυτή έχει η EFG Eurobank Ergasias που, σύμφωνα με στελέχη της αγοράς ακολουθεί πολύ δυναμική πολιτική στον τομέα αυτό, ιδιαίτερα δε στις πιστωτικές κάρτες, με την ανάπτυξη συνεργασιών με εμπορικές επιχειρήσεις, ασφαλιστικές εταιρείες και οργανισμούς. Ακολουθεί η Εθνική Τράπεζα η οποία

ιστορικά έχει το πλεονέκτημα μιας μεγάλης πελατειακής βάσης ιδιωτών. Φυσικά, μεταξύ των πέντε μεγαλύτερων εμπορικών τραπεζών υπάρχουν διαφορές στα μερίδια ανά τμήμα, αλλά τα διαθέσιμα στοιχεία αναφέρονται στο σύνολο των υπολοίπων αυτού του τομέα.

Σήμερα τα καταναλωτικά δάνεια αποτελούν περίπου το 15% των συνολικών δανείων των εμπορικών τραπεζών. Τα περισσότερα καταναλωτικά δάνεια είναι βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα (τρία ως πέντε έτη) δάνεια που αποπληρώνονται με δόσεις, που απαιτούν δηλαδή την μερική αποπληρωμή τους σε προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα, όπως μηνιαία. Καθώς η αποπληρωμή του κεφαλαίου και των τόκων συνήθως γίνεται βάση ενός προσυμφωνημένου και προγραμματισμένου χρονοδιαγράμματος, τα περισσότερα καταναλωτικά δάνεια δημιουργούν μια προβλέψιμη ταμειακή ροή στην τράπεζα που τα έχει χορηγήσει.

Ένα σημαντικό μέρος της καταναλωτικής πίστης αφορά στην χορήγηση πίστωσης στις πιστωτικές κάρτες που έχουν εκδώσει οι τράπεζες. Τα διαχειριστικά έξοδα των δανείων μέσω της χρηματοδότησης των υπολοίπων των πιστωτικών καρτών είναι συνήθως υψηλά εν σχέση με το απόλυτο ποσό των υπολοίπων αυτών. Τα καταναλωτικά δάνεια, και ιδίως τα δάνεια μέσω πιστωτικών καρτών, εμπεριέχουν επίσης μεγαλύτερο πιστωτικό κίνδυνο από ότι τα άλλα δάνεια, εμφανίζουν, δηλαδή, μεγαλύτερο αριθμό μη-εκπλήρωσης των υποχρεώσεων και ζημιές λόγω απάτης από τα άλλα δάνεια.

Οι υποψήφιοι δανειολήπτες πρέπει να εξετάζουν τόσο το ύψος του επιτοκίου όσο και το ύψος της δόσης, αλλά και όλα τα λοιπά έξοδα, που συνδέονται με το συναπτόμενο δάνειο και τα οποία αυξάνουν την ετήσια πραγματική δανειακή επιβάρυνση. Υπάρχουν έξοδα που συνδέονται με την αξιολόγηση του δανειακού αιτήματος, Επίσης, σε περίπτωση έγκρισης του πρέπει να εξετάζεται αν υπάρχουν:

- έξοδα και επιβαρύνσεις που συνδέονται με την πρόωρη, μερική ολική, αποπληρωμή του δανείου,
- έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο, έξοδα νομικού ελέγχου, έξοδα υποθηκοφυλακείου κ.λπ.
- έξοδα ενεχυρίασης καταθέσεων ή ομολόγων ή μετοχών και επίδοσης των σχετικών συμβάσεων,
- έξοδα παρακράτησης κυριότητας αυτοκινήτου ή μοτοσικλέτας,

- έξοδα εκχώρησης απαιτήσεων (από μισθώματα ακινήτων ή από πιστωτικές κάρτες) και επίδοσης των σχετικών συμβάσεων.

### **4.3. ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΗΝ**

#### **ΕΛΛΑΔΑ**

Στο διάστημα 2000-2005 τα στεγαστικά δάνεια στην εγχώρια αγορά σημείωσαν αύξηση με μέσο ετήσιο ρυθμό 30,8% φθάνοντας το ποσό των €43,199,40 εκ. Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων τον Σεπτέμβριο του 2006 ανήλθαν σε €49.140 εκ., δηλαδή 25,9% αύξηση σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2005.

Παρόλα τα εντυπωσιακά μεγέθη της αγοράς αυτής, η διείσδυση των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα μετρούμενη ως ποσοστό του ΑΕΠ (23,9%) εξακολουθεί να υπολείπεται σημαντικά του αντίστοιχου μέσου όρου για τη Ζώνη του Ευρώ(36,5%), γεγονός το οποίο σε συνδυασμό με τις ισχύουσες συνθήκες της αγοράς υποδηλώνει ότι υπάρχουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης του τομέα στα επόμενα χρόνια.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία τέλους 2005, οι πέντε μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες ελέγχουν περίπου 74% της αγοράς των στεγαστικών δανείων. Οι πρόσφατες αυξήσεις στα επιτόκια του Euro από την ΕΚΤ δεν αναμένεται να επηρεάσουν δραστικά το ρυθμό ανάπτυξης της αγοράς στεγαστικής πίστης. Έτσι για την περίοδο 2006-2008 εκτιμάται ετήσια αύξηση της τάξης του 22%-24%, ενώ από τα μέχρι σήμερα στοιχεία (για το 2006) προμηνύεται άνοδος για το 2006 σε ποσοστό 26%, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία υπολοίπων στεγαστικών δανείων της ΖτΕ (Σεπτ. 2005-Σεπτ. 2006).

Τα αναλυτικά στοιχεία της εξέλιξης της στεγαστικής πίστης παρατίθενται στη συνέχεια.

**Πίνακας 5: Στεγαστικά Δάνεια νοικοκυριών περιόδου 2000-2006**

ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΣΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΥΡΩ)							
ΕΤΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ</b>	11.271,8 0	15.652,2 0	21.224,7 0	26.534,2 0	33.126,8 0	43.199,4 0	49.140,0 0

ΠΗΓΗ: ICAP (2006)

«Σε μηδενικά επίπεδα διαμορφώνεται η καθαρή ροή τραπεζικών δανείων προς την οικονομία τους πρώτους μήνες του 2010. Προς αυτή την κατεύθυνση συμβάλλουν όσο η μειωμένη ζήτηση για δανεικά όσο και το κλείσιμο της κάνουλας των χορηγήσεων από τις τράπεζες.

Η ύφεση που πλήττει την ελληνική οικονομία οδηγεί τα νοικοκυριά στην αναβολή σχεδίων για την απόκτηση στέγης και τις επιχειρήσεις στο «πάγωμα» επενδυτικών πλάνων. Από την άλλη πλευρά, και οι τράπεζες έχουν αυστηροποιήσει τα κριτήρια εξέτασης των αιτημάτων που δέχονται για χρηματοδότηση, με άμεσο αποτέλεσμα τον αποκλεισμό από το σύστημα της πλειονότητας των υποψήφιων δανειοληπτών.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, μέσα στους πρώτους τέσσερις μήνες του 2010 τα κεφάλαια που έφθασαν στην αγορά, αν αφαιρεθούν τα δάνεια που αποπληρώθηκαν, διαμορφώθηκαν μόλις σε 84 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για υποχώρηση που ξεπερνά σε ετήσια βάση το 90%, καθώς την αντίστοιχη περίοδο του 2009 το ίδιο μέγεθος είχε ανέλθει στα 962 εκατ. ευρώ. Η καθαρή ροή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων ανήλθε το υπό εξέταση χρονικό διάστημα σε 187 εκατ. ευρώ, ενώ οι δανειοδοτήσεις των ιδιωτών διαμορφώθηκαν σε αρνητικά επίπεδα (-103 εκατ. ευρώ).

Τον Απρίλιο ο ρυθμός πιστωτικής επέκτασης έπεσε στο 3,2% από 3,5% τον Μάρτιο του 2010 και 4,2% τον Δεκέμβριο του 2009 και οδεύει ολοταχώς προς μηδενικά επίπεδα.

Η αλήθεια είναι ότι εδώ και έναν χρόνο οι τράπεζες απασχολούνται με τη ρύθμιση των προβληματικών συμβάσεων του παρελθόντος που κινδυνεύουν λόγω της κρίσης να καταστούν μη εξυπηρετήσιμες. Πρόκειται για ένα χωρίς προηγούμενο «νοικοκύρεμα», καθώς οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των δανείων την περίοδο 2005-2008 επιβάρυναν σημαντικά τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς. Για τον λόγο αυτόν προχωρούν στην αλλαγή των όρων σε χορηγήσεις που δεν εξοφλούνται κανονικά, ενώ τον προηγούμενο μήνα ανακοίνωσαν

συγκεκριμένη δέσμη μέτρων για την ανακούφιση των δημοσίων υπαλλήλων και των συνταξιούχων, οι οποίοι υπέστησαν περικοπές στα ετήσια εισοδήματά τους ως και 25%.

Όπως τονίζουν τραπεζικοί, η συντριπτική πλειονότητα των νέων εκταμιεύσεων τον τελευταίο χρόνο κατευθύνεται στην εξόφληση δανείων που είχαν ληφθεί παλαιότερα, σημειώνοντας ότι τα υποκαταστήματα των τραπεζών σε όλη την Ελλάδα έχουν μετατραπεί το τελευταίο διάστημα σε κέντρα... αναδιάρθρωσης χρεών. Οι ίδιοι κύκλοι υπογραμμίζουν δεν είναι μόνον οι εργαζόμενοι στον δημόσιο τομέα που αντιμετωπίζουν προβλήματα. Υποχώρηση των απολαβών έχει καταγραφεί και στον ιδιωτικό τομέα, ενώ πολλοί είναι οι ελεύθεροι επαγγελματίες που λόγω της γενικότερης ύφεσης βλέπουν τον τζίρο και τα κέρδη τους να βαίνουν μειούμενα. Οι παραπάνω δυναμικές ομάδες του πληθυσμού πήραν στο πρόσφατο παρελθόν στεγαστικό δάνειο για την απόκτηση κατοικίας ή χρησιμοποίησαν την τραπεζική χρηματοδότηση για την αγορά αυτοκινήτου και σήμερα, λόγω της αρνητικής συγκυρίας, δυσκολεύονται να αποπληρώσουν τις δόσεις τους.

Διόλου τυχαίο δεν είναι το γεγονός ότι το διάστημα Ιανουαρίου- Απριλίου 2010 τα υπόλοιπα των καταναλωτικών δανείων υποχώρησαν κατά 453 εκατ. ευρώ, ενώ την ίδια περίοδο οι νέες εκταμιεύσεις που καταγράφηκαν από την Τράπεζα της Ελλάδος έφθασαν στα 1,6 δισ. ευρώ. Όπως επισημαίνουν τραπεζικοί, είναι προφανές ότι το μεγαλύτερο μέρος των δανείων που εγκρίθηκαν, οδηγήθηκε στην εξόφληση παλαιών οφειλών από προϊόντα καταναλωτικής πίστης<sup>17</sup>».

#### **4.4. Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

«Οι πρόσφατες χρηματιστηριακές αναταράξεις και η ξαφνική κρίση ρευστότητας της διεθνούς οικονομίας εγείρουν ένα σοβαρό ερώτημα. Πώς μπορεί η κρίση της αγοράς των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου των ΗΠΑ να μεταδίδεται με αστραπιαία ταχύτητα στο σύνολο των χρηματιστηρίων και να συγκλονίζει την παγκόσμια οικονομία. Ή να το πούμε χρησιμοποιώντας οικονομικούς όρους πως είναι δυνατόν ο συστηματικός κίνδυνος των διεθνών χρηματαγορών να αυξάνεται τα τελευταία χρόνια αντί να μειώνεται. Η

---

<sup>17</sup> Εφημερίδα ΤΟ ΒΗΜΑ, ένθετο «ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ», Σάββατο 12 Ιουνίου 2010, άρθρο του Μάρκου Α.

αναζήτηση των αιτίων μοιραία θα επικεντρωθεί στην χρηματοοικονομική παγκοσμιοποίηση και στις σύγχρονες μορφές τραπεζικών διεργασιών ιδιαίτερα δε στο φαινόμενο της τιτλοποίησης και στον τρόπο διαμεσολάβησης των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Η κύρια διαφοροποίηση λοιπόν σχετίζεται με τον τρόπο λογιστικής μεταχείρισης των στεγαστικών δανείων. Στο παρελθόν τα ποσά των στεγαστικών δανείων που χορηγούσαν οι τράπεζες τα διατηρούσαν στο ενεργητικό τους και έτσι κατείχαν τον πιστωτικό κίνδυνο καθώς και τον κίνδυνο ρευστότητας. Την δεκαετία του 1990 όμως όπου το φαινόμενο της τιτλοποίησης άρχισε να διογκώνεται οι τράπεζες σταμάτησαν να διατηρούν αυτά τα στοιχεία του ενεργητικού τους στα βιβλία τους και άρχισαν να τα διαθέτουν ως δομημένα προϊόντα τόσο στις εγχώριες όσο και στις διεθνείς αγορές. Κατ' αυτόν τον τρόπο η τιτλοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού μετατρέπει ορισμένα παραδοσιακά μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία όπως τα στεγαστικά δάνεια σε διαπραγματεύσιμες ομολογίες. Έτσι το μοντέλο της χρηματοοικονομικής διαχείρισης καταρχήν πολλαπλασίασε και στην συνέχεια διέσπειρε τον κίνδυνο σε άλλους χρηματοπιστωτικούς φορείς.

Το αξιοσημείωτο είναι ότι με αυτό τον τρόπο υποτίθεται ότι θα μειωνόταν ο συστηματικός κίνδυνος μια και ο κίνδυνος βγαίνει από τους τραπεζικούς ισολογισμούς και διασπείρεται σε μεγάλο αριθμό επενδυτών και αγορών. Το περασμένο καλοκαίρι όμως έδειξε ότι ο συστηματικός κίνδυνος για τις χρηματαγορές έχει μεγαλώσει σε τέτοιο σημείο έτσι ώστε σήμερα να μιλάμε για κρίση. Για να απαντήσουμε στο ερώτημα αν η κρίση ξεπεράστηκε ή το χρηματιστηριακό μέλλον επιφυλάσσει εκπλήξεις πρέπει να κατανοήσουμε τον τρόπο λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς.

Τον τελευταίο καιρό οι διαδικασίες δανειοδοτήσεων έχουν γίνει αρκετά συνοπτικές και χαρακτηρίζονται από ανεπαρκής επαληθεύσεις της ικανότητας του δανειζόμενου να αποπληρώσει το δάνειο, περιορισμένη συμμετοχή του δικαιούχου, περιόδους αποπληρωμής με αρνητικές τοκοχρεολυτικές δόσεις και τέλος διάρθρωση επιτοκίων που κάνουν εξαιρετικά δύσκολο τον υπολογισμό της συνολικής επιβάρυνσης. Πρέπει να σημειωθεί ότι τον τελευταίο καιρό βλέπουμε παρόμοιες τραπεζικές πρακτικές που υπήρχαν με τα στεγαστικά δάνεια υψηλού κινδύνου να εφαρμόζονται σε μεγάλο μέρος της στεγαστικής και της εταιρικής πίστης.

Μετά τα παραπάνω το ερώτημα που προκύπτει είναι για ποιο λόγο υιοθετούνται αυτές οι πρακτικές εφόσον είναι πιθανόν να έχουν επισφαλή αποτελέσματα. Διότι η

προαναφερόμενη διαδικασία τιτλοποίησης σημαίνει ότι οι τράπεζες δεν διατηρούν τον πιστωτικό κίνδυνο και επιπλέον αντλούν κέρδη από τις συναλλαγές και από τα έσοδα από τις τραπεζικές διεργασίες και έτσι δεν ενδιαφέρονται για την ποιότητα των δανείων.

Από την άλλη μεριά η τιτλοποίηση των δανείων και των υπόλοιπων στοιχείων του ενεργητικού προκαλεί έντονο ενδιαφέρον και ισχυρή ζήτηση από την πλευρά των θεσμικών επενδυτών και των ταμείων. Έτσι τα προϊόντα αυτά αλλάζουν πολλές φορές χέρια χωρίς να ενδιαφέρεται κανείς ιδιαίτερα για το αναλαμβανόμενο ρίσκο. Για τον λόγο αυτό πήραν την ονομασία «τοξικά απόβλητα».

Με αυτό τον τρόπο γίνεται εξαιρετικά πιο δύσκολη η δουλειά των φορέων αξιολόγησης του κινδύνου όπου σε πολλές περιπτώσεις ή δεν αξιολογούν καθόλου τον κίνδυνο από την κατοχή τέτοιων προϊόντων διότι δεν μπορούν να τα εντοπίσουν στον ισολογισμό ή σε πολλές περιπτώσεις έχουν δυσκολία να εντοπίσουν τον τελικό αποδέκτη. Το αποτέλεσμα είναι ο τελικός επενδυτής να έχει μια ολοκληρωτική αδυναμία να εκτιμήσει το κίνδυνο και να τιμολογήσει το εξαιρετικά πολύπλοκο χρηματοοικονομικό προϊόν. Το γεγονός αυτό δημιουργεί μια γενικότερη κρίση αξιοπιστίας μια και στις τραπεζικές πράξεις κανένας δεν μπορεί να εμπιστευθεί τον συμβαλλόμενο.

Στην αναφερόμενη κρίση αντιλαμβάνεται κανείς ότι το πρόβλημα δεν αφορά μόνο την ρευστότητα αλλά είναι κυρίως ένα πρόβλημα της ικανότητας της τράπεζας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της. Σήμερα είναι γεγονός ότι υπάρχουν εκατοντάδες ή χιλιάδες νοικοκυριά τα οποία δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους και παράλληλα το ποσοστό των κατασχέσεων συνεχώς αυξάνεται. Η αδυναμία εξυπηρέτησης κάποια στιγμή θα προκαλέσει τεράστιες ζημιές στις τράπεζες και κατά συνέπεια υπάρχει μια κρίση φερεγγυότητας και κρίση πιστότητας. Και για αυτό τον λόγο η κρίση των στεγαστικών δανείων δεν έχει σχέση με την κατάσταση της κρίσης του 1998 όταν κατέρρευσε το Long Term Capital Management.

Σε δεύτερο χρόνο η πιστωτική κρίση φέρνει στην επιφάνεια την μεγάλη κρίση ρευστότητας αφού οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί έχουν αδυναμία να αντιστοιχούν στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού.

Τον τελευταίο καιρό τα οικονομικά έντυπα όπως π.χ. ο Economist, Financial Times αναδεικνύουν και μια άλλη πλευρά της αναταραχής. Η πλευρά αυτή σχετίζεται με την αύξηση της αβεβαιότητας και το κλίμα δυσπιστίας. Όπως ήδη σημειώθηκε ο βασικός λόγος της πιστωτικής και χρηματιστηριακής κρίσης προέρχεται και από το γεγονός της

απροσδιοριστίας και της αβεβαιότητας και αυτό διαφοροποιείται από τον συνηθι κίνδυνο που μπορεί να μετρηθεί και να κοστολογηθεί. Όταν τα ενδεχόμενα είναι γνωστά τότε μπορεί κανείς να αντιστοιχήσει πιθανότητες σε οποιοδήποτε κίνδυνο, στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορούν να έχουμε ενδεχόμενα για δύο λόγους:

- 1) Καταρχάς υπάρχει μια τεράστια αβεβαιότητα για το μέγεθος των απωλειών-ζημιών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- 2) Είναι εξαιρετικά δύσκολο να εντοπισθεί ποιος είναι ο τελικός κάτοχος αυτών των δομημένων προϊόντων.

Πολλοί παρομοιάζουν την κατάσταση σε περίπατο πάνω σε ναρκοπέδιο. Αν στα παραπάνω προσθέσουμε την πλεονεξία των επενδυτών για γρήγορα και μεγάλα κέρδη τον υψηλό δείκτη δανεισμού των νομικών και φυσικών προσώπων αλλά και τις αδυναμίες διαχείρισης του κινδύνου τότε εξηγείται η κατάσταση που δημιουργήθηκε το περασμένο καλοκαίρι.

Στο σημείο αυτό πρέπει να γίνει αναφορά στην ελληνική οικονομία και να αναφερθεί ότι η μοναδική περίπτωση στην οποία θα μπορούσε να υπάρξει αύξηση των αθετήσεων σε τέτοιου είδους δάνεια θα ήταν η πτώση των τιμών στην κτηματαγορά κάτι που θα μείωνε τις τιμές των εξασφαλίσεων. Ακόμα και στην περίπτωση που δεν υπάρξει αύξηση των αθετήσεων σε τέτοιου είδους δάνεια, θα πρέπει τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα να είναι ιδιαίτερα προσεκτικά στα έμμεσα ανοίγματα σε τέτοια δάνεια, μέσω των επενδύσεων σε δομημένα προϊόντα ή σε πολύπλοκα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Η ανησυχία για το ενδεχόμενο διόγκωσης της κρίσης προέρχεται έκτος των άλλων και από τον τρόπο με τον οποίο χειρίστηκαν το πρόβλημα οι κεντρικές τράπεζες των Η.Π.Α και της Ε.Ε. μια και διαδραμάτισαν ένα ρόλο στον οποίο ασκήθηκε ιδιαίτερη κριτική. Με την τρέχουσα τραπεζική εποπτεία οι εμπορικές και οι επενδυτικές τράπεζες μπορούν να αποφεύγουν τις κεφαλαιακές δεσμεύσεις και τέλος να επιβραβεύονται από τον δανειστή της ύστατης προσφυγής, την κεντρική τράπεζα για την συμπεριφορά τους.

Με άλλα λόγια οι τράπεζες διαφεύγουν τις κυρώσεις της εποπτείας και παράλληλα στηρίζονται στο γεγονός ότι στο τέλος θα διασωθούν από τον δανειστή της ύστατης προσφυγής. Με αυτό τον τρόπο αποφεύγουν τις ελάχιστες κεφαλαιακές δεσμεύσεις της συμφωνίας Βασιλείας II για τα ανάλογα στοιχεία του ισολογισμού αυξάνοντας την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων.

Επιπλέον το πλαίσιο εποπτείας επέτρεψε σε πολλές τράπεζες να δανείσουν τις θυγατρικές τους εταιρείες που έπαιξαν τον ρόλο του διαμεσολαβητή. Για παράδειγμα μόνο ο τραπεζικός όμιλος Citigroup εκτιμάται ότι κατέχει ένα σημαντικό ποσοστό του συνόλου των δομημένων σχημάτων. Οι αρχικές εκτιμήσεις έκαναν λόγο για 45 δις δολάρια, γρήγορα αποδείχθηκε ότι αυτό το ποσό αποτελεί μια υποεκτίμηση του πραγματικού αν υπολογισθούν και οι πράξεις των θυγατρικών, ενώ για το τρίτο τετράμηνο του 2007 στο αρχικό ποσό προστέθηκαν προβλέψεις για άλλα 8-11 δις δολάρια.

Η σωστή λύση σε αυτή την περίπτωση είναι να επιβληθεί στις τράπεζες να αναλάβουν τις ζημιές απ' αυτά τα προϊόντα και να τα περικλείουν στους ισολογισμούς τους έχοντας παράλληλα τα ανάλογα κεφαλαιακά αποθέματα. Με αυτό τον τρόπο θα συμμορφώνονταν και θα αποφεύγονταν παρόμοιες καταστάσεις στο μέλλον αλλά θα απορροφούσε και η αγορά τις αναταράξεις πιο γρήγορα.

Λαμβάνοντας υπόψη την προηγούμενη ανάλυση γίνεται αντιληπτό ότι η πιστωτική και η κρίση ρευστότητας της αμερικανικής οικονομίας μπορεί να επιδεινωθεί στο άμεσο μέλλον και να πυροδοτήσει μια γενικότερη κρίση σε συνδυασμό με την παρατεταμένη κρίση της κτηματαγοράς στις ΗΠΑ αλλά και την άνοδο των επιτοκίων. Εκτός από την κρίση στα ενυπόθηκα δάνεια υψηλού κινδύνου η κρίση μπορεί να προκληθεί και σε άλλες κατηγορίες στεγαστικών δανείων καθώς και στα καταναλωτικά δάνεια ή στα εταιρικά ομόλογα υψηλού κινδύνου. Δεδομένου ότι τα κεφαλαιακά αποθέματα των τραπεζών είναι περιορισμένα και οι δυνατότητες για επιπλέον τιτλοποιήσεις σημαντικά περιορισμένες ενώ ακόμα και η Fed δεν έχει την ικανότητα να καλύψει όλη την απαιτούμενη ρευστότητα τα προβλήματα ρευστότητας θα περάσουν στην αγορά χρήματος.

Το σημαντικότερο όμως είναι ότι στην διατραπεζική αγορά ο αντισυμβαλλόμενος θα ανησυχεί για την ικανότητα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων σ' όλο αυτό το περιβάλλον δεν μπορεί να μην επηρεαστεί και η αγορά μετοχών. Η παραπάνω κατάσταση δημιουργεί τις προϋποθέσεις για μια γενικότερη πιστωτική κρίση.

Η εισαγωγή των διαφόρων χρηματοοικονομικών καινοτομιών και η διαδικασία τιτλοποίησης του ενεργητικού καθιστά τις τράπεζες περισσότερο τρωτές σε διαταραχές του συστήματος. Άρα τι πρέπει να γίνει σε επίπεδο εποπτείας αλλά και σε επίπεδο κανονισμών έτσι ώστε να αποφευχθεί μια παγκοσμιοποίηση της κρίσης. Θα πρέπει να ανατρέψουμε τις τάσεις παγκοσμιοποίησης ή να περιορίσουμε την τιτλοποίηση και την διαμεσολάβηση; Το τζίνι της χρηματοπιστωτικής απελευθέρωσης είναι πλέον έξω από το μπουκάλι και θα ήταν

εξαιρετικά δύσκολο αλλά και ανεπιθύμητο να ανατρέψουμε αυτή την διαδικασία η οποία στο τέλος της ημέρας έχει δημιουργήσει και πολλά οφέλη.

Προκειμένου όμως να αποφευχθούν οι αρνητικές παράπλευρες συνέπειες μια σειρά μέτρων πρέπει να ληφθεί. Κατ' αρχής υπάρχει μια κοινή απαίτηση για περισσότερη και καλύτερη πληροφόρηση σχετική με τα περίπλοκα δομημένα προϊόντα και τα δομημένα επενδυτικά σχήματα καθώς και αποσαφήνιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σε κάθε στάδιο. Τέτοια προϊόντα είναι καλύτερα να διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές και με συγκεκριμένες διαδικασίες προσδιορισμού των τιμών. Η καλύτερη εποπτεία των χρηματοοικονομικών φορέων πρέπει να συνοδευτεί και με επέκταση της εποπτείας σε φορείς που μέχρι τώρα δεν εποπτεύονταν αλλά αποτελούσαν ουσιαστικούς διαπραγματευτές και κατόχους τέτοιων προϊόντων.

Στην συνέχεια απαιτείται μια επαναθεώρηση του ρόλου των οργανισμών ταξινόμησης έτσι ώστε η ρύθμιση να συμβαδίζει παράλληλα με την εξασφάλιση του ανταγωνισμού. Μετά από όλα αυτά η αξιοπιστία των μεγάλων χρηματοπιστωτικών οργανισμών έχουν δεχθεί σοβαρό πλήγμα από το σκάσιμο της «φούσκας» των στεγαστικών δανείων. Απαιτείται μετάβαση από ένα χαλαρό σύστημα ρύθμισης και εποπτείας της διακίνησης των στοιχείων εκτός ισολογισμού σε ένα πιο αυστηρό. Ήδη σύμφωνα με την Fed το 40% των τραπεζών στις ΗΠΑ από τον περασμένο Ιούλιο έχουν δυσκολέψει τις διαδικασίες δανειοδότησης. Ο κίνδυνος ρευστότητας αλλά και ο πιστωτικός κίνδυνος πρέπει να ποσοτικοποιείται κατάλληλα. Δεν πρέπει να μας διαφεύγει οι περισσότερες κρίσεις έχουν ενεργοποιηθεί από προβλήματα ρευστότητας και της λανθασμένης χρονικής διάρθρωσης. Το παράδειγμα της Enron προέκυψε κατ' αρχήν από τα προβλήματα ρευστότητας τα οποία όταν κλήθηκαν πλέον οι εποπτικές αρχές να τα εντοπίσουν ήταν ήδη πολύ αργά.

Οι ζημιές αλλά και οι προβλέψεις των τραπεζών το επόμενο εξάμηνο αναμένεται να πολλαπλασιαστούν και το πρόβλημα με τα δομημένα επενδυτικά σχήματα αναμένεται να γίνει πολύ μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό που ήταν λίγους μήνες νωρίτερα. Όσο πιο γρήγορα καταγράψουν και αποδεχτούν τις ζημιές τους οι τράπεζες τόσο πιο γρήγορα η αγορά αναβρεί την ισορροπία της<sup>18</sup>».

---

<sup>18</sup> Χιόνης Δ., (2009), «Η κρίση των στεγαστικών δανείων, η κρίση που πέρασε ή η κρίση που έρχεται», Θράκη.

## **4.5. Η ΥΠΕΡΧΡΕΩΣΗ ΑΠΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΚΑΡΤΕΣ**

### **ΑΠΕΙΛΕΙ ΕΝΑ ΣΤΑ ΤΡΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ**

Η εικόνα της υπερχρέωσης από στεγαστικά δάνεια και κάρτες για σημαντική μερίδα των νοικοκυριών επιβεβαιώνεται από την έρευνα της Κάπα Research, που έγινε για λογαριασμό της Γενικής Γραμματείας Καταναλωτή και που την παραθέτουμε στο κεφάλαιο πέμπτο της εργασίας μας.

Σύμφωνα με τα ευρήματα της έρευνας, η πλειονότητα των ελληνικών νοικοκυριών σε ποσοστό που φθάνει το 60,8% έχει οφειλές από δάνεια, για τις οποίες μάλιστα το 34,5% καταβάλλει κάθε μήνα πάνω από το 40% των μηνιαίων αποδοχών του. Η υπερχρέωση είναι έντονη για το 16%, καθώς οι οφειλές του απορροφούν κάθε μήνα πάνω από το 60% του μηνιαίου εισοδήματος, ενώ στο 61,9% μεταξύ αυτών που έχουν δανειστεί ανέρχεται το ποσοστό εκείνων που δεν υπερβαίνουν κάθε μήνα πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για την κάλυψη των δανειακών τους υποχρεώσεων.

Η έρευνα της Κάπα Research έγινε σε δείγμα 2.085 ατόμων πανελλαδικά μεταξύ 4 και 8 Μαρτίου και διαπιστώνει ότι από το σύνολο του δείγματος το 9,8% έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τις εταιρείες κοινής ωφέλειας, το 3,1% έχει οφειλές από ενοίκια, το 4,5% από κοινόχρηστα, ενώ σε ποσοστό 82,5% τα ελληνικά νοικοκυριά δηλώνουν ότι δεν έχουν καμία ληξιπρόθεσμη οφειλή. Από το 60,8% αυτών που έχουν χρέη, ένα σημαντικό ποσοστό της τάξης του 51% έχει οφειλή από στεγαστικό δάνειο. Το 31,3% δανείστηκε για την αγορά καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών, ενώ το 21,3% δανείστηκε λόγω έκτακτων συνθηκών. Ενα ποσοστό της τάξης του 13,9% απάντησε πάντως ότι δανείστηκε επειδή το μηνιαίο εισόδημα δεν επαρκούσε για την κάλυψη των βασικών του αναγκών, ενώ στο 33,4% ανέρχεται το ποσοστό των νοικοκυριών που απαντούν ότι εάν καταβάλλουν κανονικά τις μηνιαίες δόσεις των δανείων τους, το εναπομένον εισόδημα δεν επαρκεί για να ζήσουν.

Αντίστοιχα το 32,3% μεταξύ αυτών που έχουν δανειστεί απαντά ότι θεωρεί αρκετά ή πολύ πιθανό να μην μπορεί να είναι συνεπές στις υποχρεώσεις του τους επόμενους δώδεκα μήνες, ένα ποσοστό 33,2% είναι πιο αισιόδοξο και θεωρεί ότι κάτι τέτοιο δεν είναι και τόσο πιθανό, ενώ στο 32,8% ανέρχεται το ποσοστό εκείνων που θεωρούν ότι δεν είναι καθόλου πιθανό να μην μπορούν να είναι συνεπείς.

Κανονικά, χωρίς κανένα πρόβλημα ανταποκρίνεται στην πληρωμή των χρεών του το 66,1% των νοικοκυριών που έχουν δανειστεί, ενώ το 28,1% καθυστερεί τις δόσεις από έναν

έως και 6 μήνες και το 2,8% απαντά ότι δεν πληρώνει καθόλου. Η συντριπτική πλειοψηφία αυτών καθυστερεί κυρίως τη δόση για καταναλωτικά δάνεια και κάρτες, ενώ μικρό είναι το ποσοστό εκείνων που καθυστερούν τη δόση του στεγαστικού τους δανείου

Στο 84,2% μεταξύ αυτών που έχουν δανειστεί απαντά ότι τα χρέη τους δεν ξεπερνούν την εμπορική αξία της κατοικίας, ενώ σε ποσοστό 84,4% απαντούν ότι τα χρέη τους δεν είναι μεγαλύτερα από την αξία της συνολικής τους περιουσίας.

Επίσης, το 80,7% αξιολογεί θετικά τα μέτρα του υπουργείου Οικονομικών για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

#### **4.6. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΑ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ**

«Με πέντε πρωτοβουλίες, επιχειρεί να δώσει μια «μικρή ανάσα» στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Η υπουργός Οικονομικών Λούκα Κατσέλη κατά την διάρκεια ημερίδας με θέμα «Υπερχρέωση των Νοικοκυριών: Πολιτικές Πρόληψης & Απεγκλωβισμού», σημείωσε ότι η υπερχρέωση των νοικοκυριών αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα σύγχρονα προβλήματα, το οποίο αυξάνει και προσλαμβάνει σε ορισμένα στρώματα δραματικές διαστάσεις, ενώ υπονομεύει τα θεμέλια της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Προκειμένου να μην εξελιχθεί σε σύγχρονη κοινωνική μάστιγα, η υπουργός σημείωσε ότι το ΥΠΟΙΑΝ αναλαμβάνει τις εξής 5 δράσεις και πρωτοβουλίες:

- 1) Στις επόμενες εβδομάδες μετά τη γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, θα κατατεθεί στη Βουλή το σχέδιο νόμου για την υπερχρέωση των φυσικών προσώπων.
- 2) Ανάπτυξη πανελλαδικού δικτύου δωρεάν παροχής συμβουλών στους καταναλωτές για διαχείριση οφειλών. Για τη στελέχωση και για τη λειτουργία, θα αξιοποιηθούν κεφάλαια από το ΕΣΠΑ, ενώ δράσεις θα είναι κοινές με την Ελληνική Ένωση Τραπεζών (ΕΕΤ), την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) και με τις Καταναλωτικές Ενώσεις.

- 3) Ριζική αναμόρφωση του νόμου για τις εισπρακτικές εταιρείες, καθώς ο υπάρχων νόμος παρουσιάζει μεγάλες παραλείψεις.
- 4) Ενσωμάτωση, μέσα στις επόμενες εβδομάδες, κοινοτικής οδηγίας για την καταναλωτική πίστη. Η Οδηγία δίνει έμφαση στη διασφάλιση της πληροφόρησης του καταναλωτή ενώ εισάγει και κανόνες υπεύθυνου δανεισμού.
- 5) Σχέδιο νόμου για τη διαφάνεια στις τραπεζικές συναλλαγές. Αντιμετώπιση καταχρηστικών πρακτικών και διαφάνεια στον τραπεζικό τομέα. Όπως δήλωσε η υπουργός, θα υπάρξει ευρύ φάσμα ρυθμίσεων, οι οποίες θα αντιμετωπίσουν τις κρυφές χρεώσεις, τα μικρά γράμματα κ.λπ.<sup>19</sup>»

«Από την πλευρά του, ο υποδιοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, κ. Ιωάννης Παπαδάκης, σημείωσε ότι η αποτελεσματική πρόληψη δεν είναι μόνο θέμα νόμων, αλλά και πρακτικής εκπαίδευσης όλων των καταναλωτών. Παράλληλα, ανέφερε ότι η Τράπεζα της Ελλάδας θα συνεχίζει να στέκεται αρωγός της Πολιτείας στη διαμόρφωση ενός σταθερού περιβάλλοντος. Ωστόσο, σημείωσε ότι το πρόγραμμα διευθέτησης οφειλών πρέπει να δίνεται όταν και αν αυτό χρειάζεται για εύλογο χρονικό διάστημα, ενώ σημείωσε ότι είναι πολύ σημαντικό να υπάρχουν κανόνες διαφανείς και δίκαιοι για τους καλόπιστους δανειολήπτες. Πρέπει όμως, όπως σημείωσε ο ίδιος, η αρωγή αυτή να μην αποτελεί επιλογή ευκαιρίας για τους κακόπιστους οφειλέτες.

Εκ μέρους των κομμάτων, ο κ. Πρωτόπαπας, μεταξύ των άλλων σημείωσε ότι η σημερινή ημέρα είναι μια πολύ δύσκολη ημέρα για τον καταναλωτή, λόγω του ότι αυξήθηκε ο ΦΠΑ, ενώ ανέφερε την εκτίμησή του, ότι πρέπει να μπει «πλαφόν» στα καύσιμα. Ο κ. Κώστας Χατζηδάκης καυτηρίασε την καθυστέρηση εισαγωγής του νομοσχεδίου για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά στη Βουλή, εκφράζοντας ανησυχία για καθυστέρηση με δεδομένο ότι, όπως σημείωσε, υπήρξε και για το προηγούμενο νομοσχέδιο «εμπλοκή» και σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και σε επίπεδο Κυβέρνησης<sup>20</sup>».

«Με το νόμο 3869/2010 (ΦΕΚ Α΄ 130/03.08.2010), ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή από την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2010, καθορίστηκαν οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων, καθώς και η διαδικασία που πρέπει να

---

<sup>19</sup> <http://www.tanea.gr/default.asp?pid=2&ct=3&artid=4565223>

<sup>20</sup> [http://www.fatsimare.net/economy/p2\\_articleid/29331](http://www.fatsimare.net/economy/p2_articleid/29331)

ακολουθείται σε κάθε στάδιο (εξωδικαστική ρύθμιση, δικαστικός συμβιβασμός, δικαστική ρύθμιση). Αυτός ο νόμος αφορά φυσικά πρόσωπα που:

- Δεν έχουν πτωχευτική ικανότητα, δεν είναι έμποροι δηλ. κ.λπ. Κρίσιμη είναι η ιδιότητά τους και όχι το είδος της οφειλής τους.
- Έχουν αποδεδειγμένη μόνιμη αδυναμία πληρωμής.

Τα στάδια που ρυθμίζουν τις οφειλές, σύμφωνα πάντα με τον εν λόγω νόμο, είναι:

1. εξωδικαστικός συμβιβασμός.
2. δικαστικός συμβιβασμός και
3. δικαστική ρύθμιση των χρεών.

Για το πρώτο στάδιο της διαδικασίας εξωδικαστικής ρύθμισης των οφειλών του πελάτη με την τράπεζα, απαιτείται η έκδοση βεβαίωσης οφειλών από την τράπεζα, μετά από αίτηση του οφειλέτη για το σύνολο των οφειλών του, εντός 5 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, με προβλεπόμενες κυρώσεις για την τράπεζα σε περίπτωση υπέρβασης του παραπάνω διαστήματος. Επισημαίνεται ιδιαίτερος ότι η ορθή έκδοση της βεβαίωσης οφειλών είναι κρίσιμης σημασίας, δεδομένου ότι οφειλές που δεν περιλαμβάνονται σε αυτήν υπάρχει ενδεχόμενο να μην μπορούν να διεκδικηθούν αργότερα στο πλαίσιο της ρύθμισης που πρόκειται να επιδιωχθεί.

Η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση βεβαίωσης οφειλών είναι η εξής:

1. ο πελάτης προσέρχεται σε κάποιο κατάστημα για να υποβάλλει αίτηση για έκδοση βεβαίωσης οφειλών.
2. το κατάστημα από την μεριά του συμπληρώνει τα στοιχεία του πελάτη στη νέα ειδική εφαρμογή.
3. το σύστημα εμφανίζει όλες τις πιθανές μερίδες ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. για το συγκεκριμένο πελάτη.
4. το κατάστημα επιλέγει τις μερίδες που αντιστοιχούν στον πελάτη και αποστέλλει την αίτηση ηλεκτρονικά.
5. το σύστημα εκτυπώνει τη φόρμα της αίτησης με συμπληρωμένα τα στοιχεία του πελάτη, την οποία αυτός υπογράφει.

6. μετά από επεξεργασία της αίτησης, παράγεται η βεβαίωση οφειλών του πελάτη αυτόματα τις επόμενες 2-3 ημέρες αφού προηγηθούν επανέλεγχοι όπου απαιτηθεί.
7. το κατάστημα αναζητά τη βεβαίωση οφειλών κάποιου πελάτη μέσω των καταστάσεων CMOD, την εκτυπώνει και την παραδίδει στον πελάτη υπογεγραμμένη σε επόμενη χρονική στιγμή<sup>21</sup>».

Οι συνέπειες που έχει όταν κάποιος εντάσσεται στις ρυθμίσεις του παραπάνω νόμου είναι οι εξής:

- ξεκινάει μια επίπονη, χρονοβόρα, ενδεχομένως μια διαδικασία που έχει κόστος χωρίς να είναι προοδεδικασμένο το τελικό αποτέλεσμά της.
- Αναμένονται υπουργικές αποφάσεις για τα κριτήρια ένταξης ή μη στο νόμο κατά την δικαστική απόφαση.
- Καταχωρείται στο αρχείο του ΤΕΙΡΕΣΙΑ.
- Αποκλείεται από το πιστωτικό σύστημα για τουλάχιστον 7 χρόνια.
- Ρευστοποιείται τυχόν ακίνητη περιουσία του, υπό συνθήκες που δεν τελούν υπό τον έλεγχό του. Η κύρια κατοικία του προστατεύεται υπό προϋποθέσεις.
- Για το χρονικό διάστημα της ρύθμισης, τυχόν μεταβολή της περιουσιακής του κατάστασης αποτελεί αντικείμενο μεταβολής των όρων της και ανατροπή της.
- Οι πιστωτές του, καθ' όλη τη διάρκεια της ρύθμισης, έχουν χωρίς κανένα περιορισμό πρόσβαση στα οικονομικά δεδομένα του (π.χ. εργοδότης, εφορία κ.λπ.).
- Η δυνατότητα ένταξης στο νόμο είναι μοναδική.

Στον παρακάτω πίνακα δίνουμε τα πλεονεκτήματα από τη ρύθμιση οφειλών εκτός νόμου και με τον νέο νόμο συγκριτικά.

---

<sup>21</sup> Στοιχεία από την Εθνική τράπεζα της Ελλάδας.

Πίνακας 6: Πλεονεκτήματα από τη ρύθμιση οφειλών εντός και εκτός νόμου

ΕΝΤΟΣ ΝΟΜΟΥ	ΕΚΤΟΣ ΝΟΜΟΥ
Εξαιρούνται όσοι έχουν πτωχευτική ικανότητα (π.χ. έμποροι).	Όλοι μπορούν να κάνουν αίτηση ρύθμισης (ανεξαρτήτως δηλ. επαγγέλματος).
Για να ενταχθεί στο νόμο ο οφειλέτης πρέπει να αποδείξει μόνιμη αδυναμία πληρωμών, λαμβανομένων υπόψη και των εισοδημάτων του/της συζύγου του.	Αρκεί και η προσωρινή αδυναμία, για την οποία δεν απαιτείται έγγραφη απόδειξη.
Διαδικασία χρονοβόρα και με κόστος.	Διαδικασία απλή, ρύθμιση άμεση, ανέξοδα (μόνο τυχόν έξοδα για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο).
Απαιτείται η σύμφωνη γνώμη όλων των πιστωτών (για εξωδικαστικό διακανονισμό) ή της πλειοψηφίας (για δικαστικό συμβιβασμό ή δικαστική ρύθμιση).	Αρκεί η συμφωνία με την τράπεζα.
Ο Νόμος και το δικαστήριο ορίζει τους όρους της ρύθμισης, χωρίς να αποκλείεται ακόμη και επιδείνωσή τους.	Ελεύθερη διαπραγμάτευση των όρων ρύθμισης, που ισχύουν μέχρι την αποπληρωμή του δανείου.
Διακινδυνεύει η περιουσία του οφειλέτη, αφού απαιτείται ρευστοποίησή της και μάλιστα χωρίς να τελεί από τον έλεγχό του.	Η περιουσία του οφειλέτη μπορεί απλώς να χρησιμοποιηθεί προς όφελός του, αφού με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε κάποιο ακίνητό του, εξασφαλίζονται ευνοϊκότεροι όροι χορήγησης (χαμηλό επιτόκιο, μεγάλη διάρκεια, πολύ χαμηλή δόση).
Σε περίπτωση ύπαρξης μίας μόνο κύριας κατοικίας, ο οφειλέτης πρέπει να καταβάλει στους πιστωτές του το ποσό ίσο με το 85% της εμπορικής της αξίας, σε διάστημα μέχρι 20 χρόνια. Εάν δεν πληρώσει εμπρόθεσμα τις απαιτούμενες δόσεις, η ρύθμιση παύει να	Το διάστημα αποπληρωμής μπορεί να φτάσει τα 40 χρόνια, εξασφαλίζοντας πολύ χαμηλότερη δόση και άρα ευκολότερη αποπληρωμή.

ισχύει.	
Δεν μπορεί να ξαναπάρει δάνειο για όσα χρόνια διαρκεί η ρύθμιση πλέον τριών ακόμη.	Δεν μπορεί να ξαναπάρει δάνειο από την Ε.Τ.Ε. για 3 χρόνια.

*ΠΗΓΗ: Ε.Τ.Ε.*

# **5<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

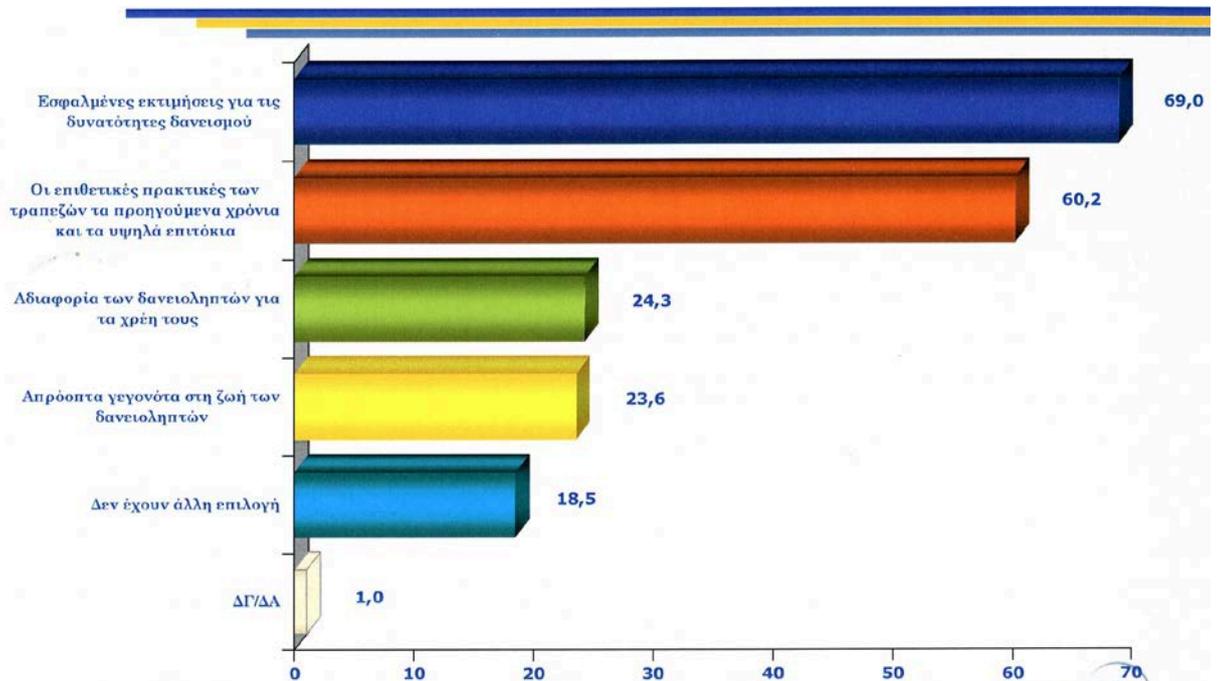
## **ΕΡΕΥΝΑ**

## **5.1. ΕΡΕΥΝΑ ΤΗΣ ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.**

Από τις 4 έως τις 8 Μαρτίου του 2010, η εταιρεία δημοσκοπήσεων ΚΑΠΑ RESEARCH A.E. πραγματοποίησε μια έρευνα που είχε ως σκοπό να καταγράψει την κοινή γνώμη για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Η δημοσκόπηση έγινε πανελλαδικά σε 2.085 άνδρες/γυναίκες άνω των 18 ετών, με αναλογική κατανομή στις 13 περιφέρειες της χώρας. Η μέθοδος που ακολουθήθηκε ήταν πολυσταδιακή με χρήση quota ως προς τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού, το φύλο και την ηλικία. Η συλλογή των στοιχείων έγινε με τη μέθοδο των τηλεφωνικών συνεντεύξεων και βάση ηλεκτρονικού ερωτηματολογίου.

Στην πρώτη ερώτηση, «Αρκετοί παραπονιούνται ότι τα βγάζουν δύσκολα πέρα και είναι υπερχρεωμένοι, εσείς ποια πιστεύεται ότι είναι κατά τη γνώμη σας τα αίτια που τα νοικοκυριά υπερχρεώνονται;», όπως βλέπουμε το 69,0% απάντησε ότι αυτοί οι οποίοι είναι υπερχρεωμένοι έχουν κάνει εσφαλμένες εκτιμήσεις για τις δυνατότητες δανεισμού, ενώ το 60,2% θεωρεί ότι οι επιθετικές πρακτικές των τραπεζών και τα υψηλά επιτόκια κατά τα προηγούμενα χρόνια είναι σημαντική αιτία της υπερχρέωσης.

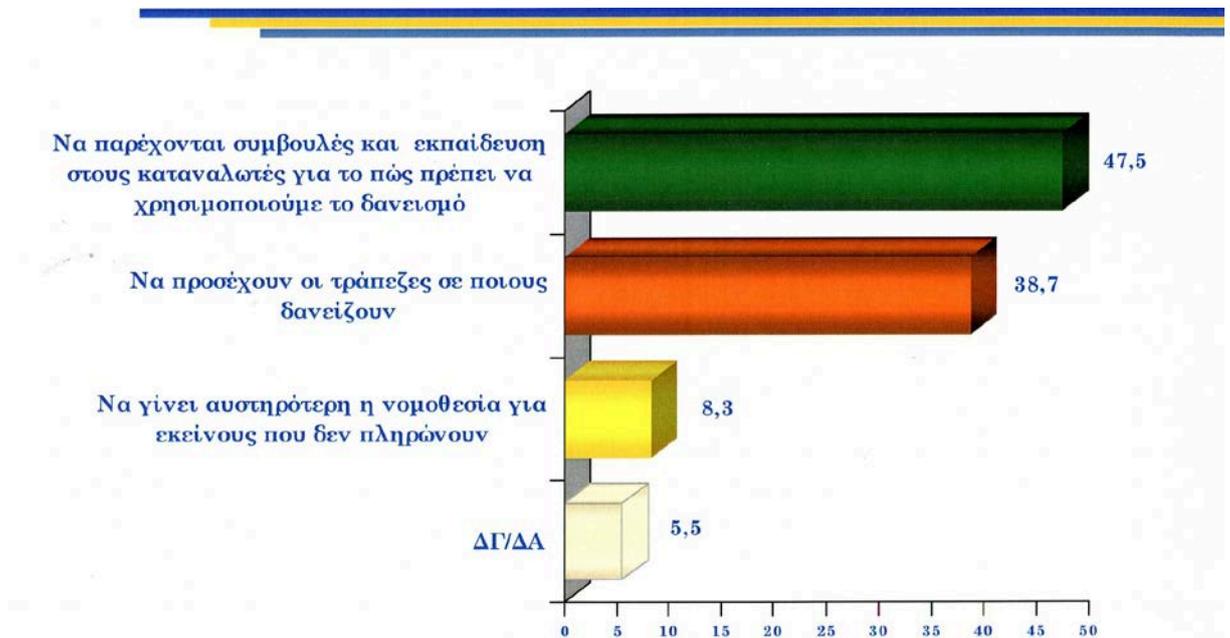
**Διάγραμμα 3: Τα αίτια που υπερχρεώνονται τα νοικοκυριά**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση τι πρέπει να γίνει για την πρόληψη της υπερχρέωσης το 47,5 % απάντησαν ότι πρέπει να παρέχονται συμβουλές και εκπαίδευση στους καταναλωτές για το πώς πρέπει να χρησιμοποιούν το δανεισμό ενώ το 38,7% τονίζουν ότι οι τράπεζες πρέπει να προσέχουν σε ποιους δανείζουν.

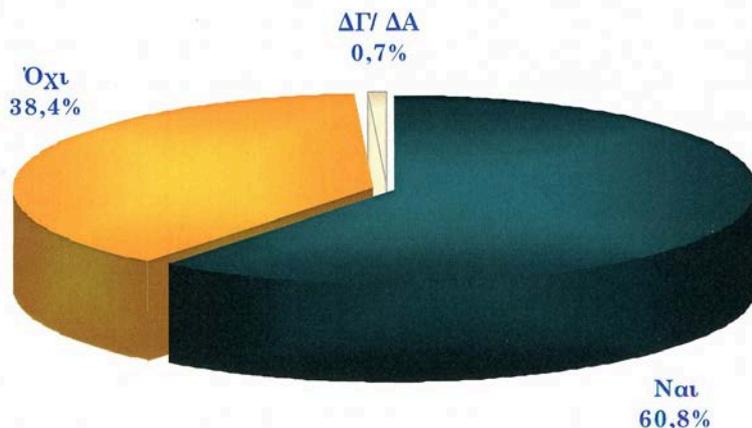
**Διάγραμμα 4: Τι πρέπει να γίνεται για την πρόληψη της υπερχρέωσης**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση: «Έχετε χρέη από δάνεια ή κάρτες σε τράπεζες στο νοικοκυριό σας; (όχι χρέη από εμπορική δραστηριότητα)», το 60,8% απάντησε πως έχει ενώ το 38,4% ότι δεν έχει.

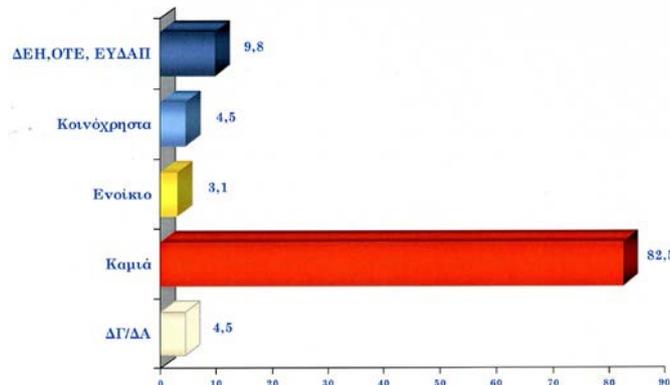
**Διάγραμμα 5: Έχετε χρέη από δάνεια ή κάρτες σε τράπεζες;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση εάν έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές (χρέη καθυστερημένα) για την κάλυψη καθημερινών αναγκών (προς επιχειρήσεις κοινής ωφελείας δηλ. Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ΕΥΔΑΠ., το 82,5% απάντησε πως όχι δεν έχει καμία ενώ μόνο το 9,8% απάντησε πως έχει χρέη προς τη Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ΕΥΔΑΠ., ενώ το 4,5% πως έχει χρέη κοινοχρήστων.

**Διάγραμμα 6: Έχετε ληξιπρόθεσμες οφειλές για την κάλυψη των καθημερινών σας αναγκών;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση για ποιο λόγο πήραν καταναλωτικό δάνειο ή γιατί χρέωσαν τις πιστωτικές τους κάρτες, αυτοί που απάντησαν ότι έχουν χρέη, το 31,8% είπε για την αγορά καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών, το 21,3% για την κάλυψη έκτακτων αναγκών (λόγοι υγείας, διαζύγιο, απώλεια εργασίας, μετακόμιση κ.λπ.), το 13,8% επειδή το μηνιαίο εισόδημα δεν επαρκούσε για την κάλυψη των βασικών τους αναγκών.

**Διάγραμμα 7: Για ποιο λόγο πήρατε δάνειο ή γρεώσατε τις πιστωτικές σας κάρτες;**

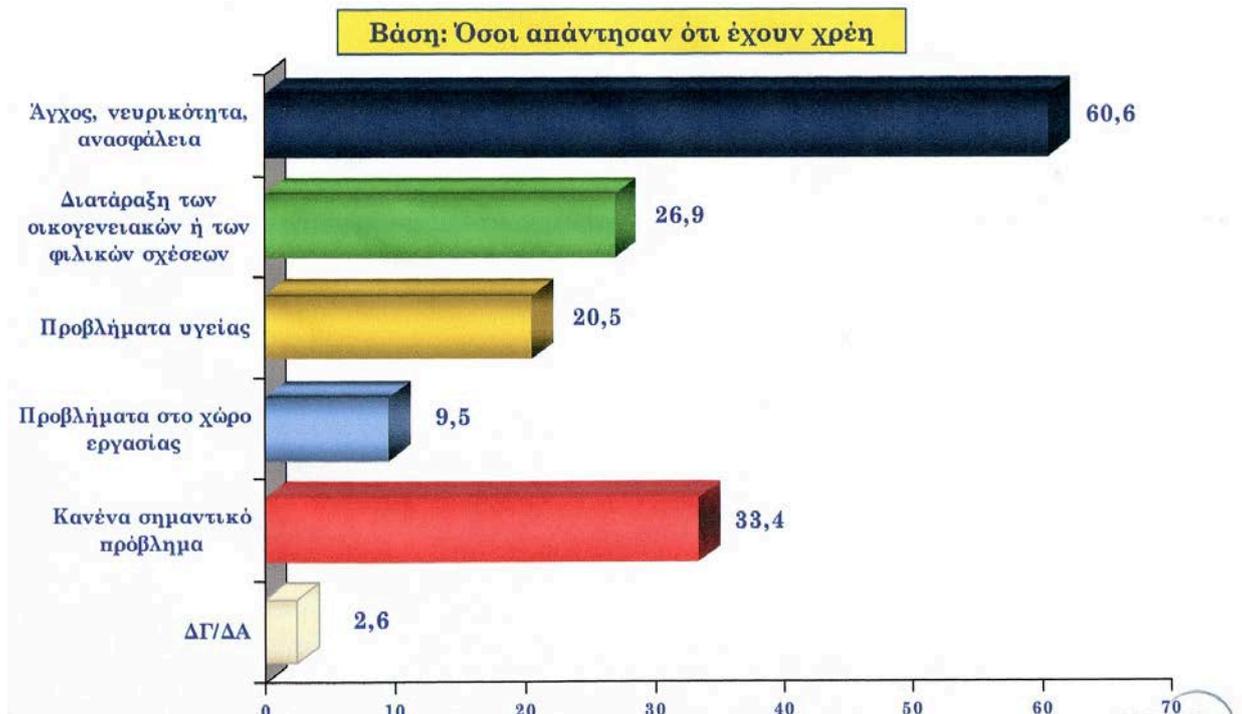


ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Αξιοσημείωτο είναι ότι το 14,0% είπε για άλλους λόγους, ενώ το 3,8% για την κάλυψη εκπαιδευτικών αναγκών των παιδιών.

Στην ερώτηση: «Εκτιμάται ότι τα χρέη που έχετε σας δημιουργούν ή επιτείνουν κάποια από τα παρακάτω προβλήματα», το 60,6% απάντησε ότι έχει άγχος, νευρικότητα, ανασφάλεια, το 26,9% έχουν διαταραχθεί οι οικογενειακές ή και οι φιλικές σχέσεις, το 20,5% έχουν προβλήματα υγείας, το 9,5% έχουν προβλήματα στο χώρο της εργασίας ενώ το 33,4% δεν αντιμετωπίζει κανένα σημαντικό πρόβλημα.

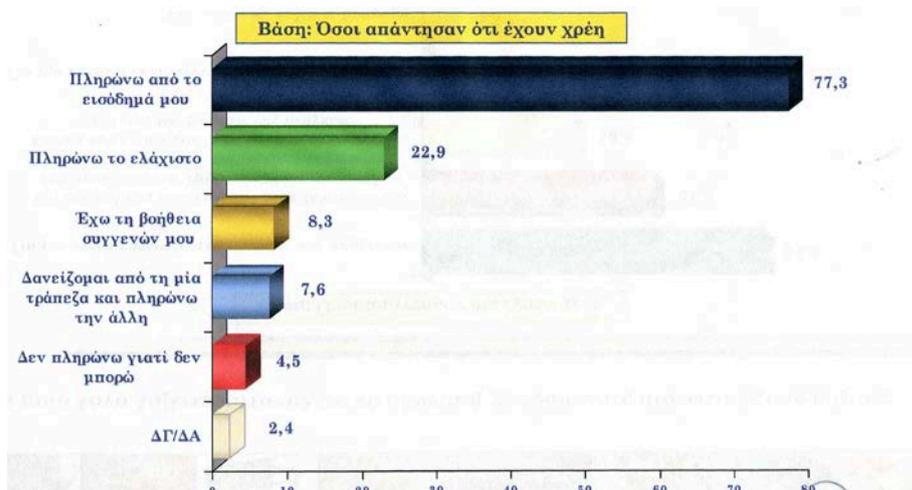
**Διάγραμμα 8: Τα χρέη που έχετε ποια προβλήματα δημιουργούν ή επιτείνουν;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση με ποιο τρόπο διαχειρίζονται τα χρέη τους απάντησαν το 77,3% ότι πληρώνει από το εισόδημά του, ενώ το 22,9% απάντησε ότι πληρώνει το ελάχιστο. Αξιοσημείωτο είναι ότι το 8,3% απάντησε ότι βοηθιέται από τους συγγενείς, ενώ το 7,6% δανείζεται από μία τράπεζα για να πληρώσει τα χρέη που έχει σε άλλη τράπεζα!! Αυτοί όμως που δεν πληρώνουν γιατί δεν μπορούν είναι το 4,5%.

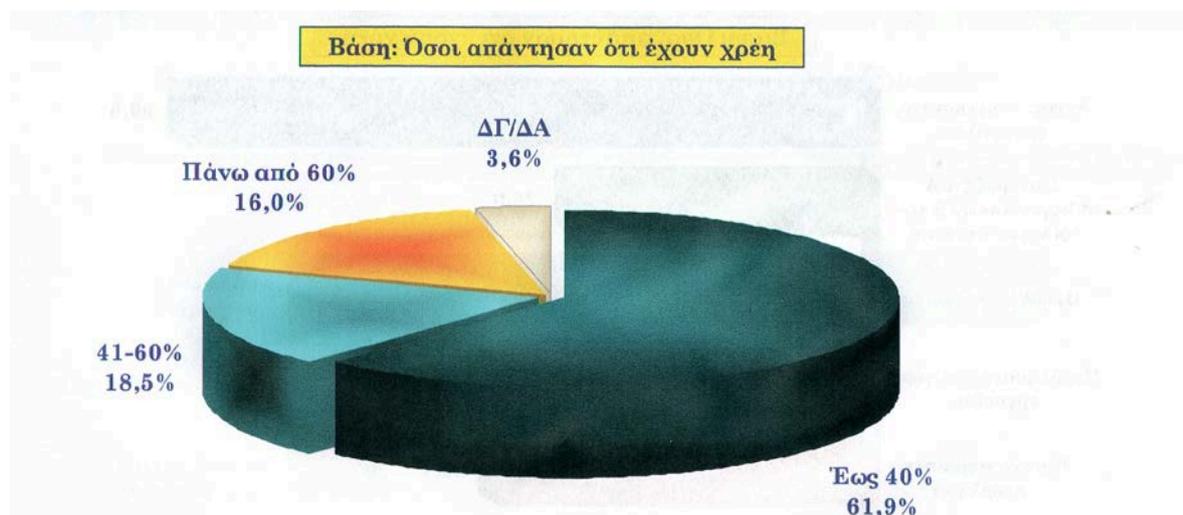
### Διάγραμμα 9: Με ποιο τρόπο διαχειρίζεστε τα χρέη σας;



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στη συνέχεια έγινε η ερώτηση: «Σε σχέση με το μηνιαίο εισόδημά σας τι ποσοστό αντιπροσωπεύει η συνολική μηνιαία δόση δανείων και πιστωτικών καρτών που πρέπει να καταβάλλετε»; Το 61,9% απάντησαν έως 40% ενώ το 18,5% από 41-60%.

### Διάγραμμα 10: Τι ποσοστό αντιπροσωπεύει τη συνολική μηνιαία δόση δανείων και πιστωτικών καρτών που καταβάλλετε σε σχέση με το μηνιαίο σας εισόδημα;



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Κατόπιν έγινε η ερώτηση εάν αφού καταβληθούν οι μηνιαίες δόσεις το εναπομένον εισόδημα αρκεί για να ζήσουν. Το 62,1% απάντησε πως ναι ενώ το 3,3,4% πως όχι.

**Διάγραμμα 11: Το εναπομένον εισόδημα αρκεί για να ζήσετε;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στη συνέχεια ερωτώνται: «Με βάση τα εισοδήματα που έχετε ή προσδοκάτε, πιστεύετε ότι είστε ή θα είστε στο μέλλον σε θέση να εξοφλήσετε τα χρέη σας»;

Το 64,8% απάντησε πως θα μπορέσουν στο μέλλον να ανταποκριθούν στο δάνειο ενώ το 23,7% δεν νομίζουν ότι μπορούν να εξοφλήσουν τα χρέη τους στο μέλλον. Το 11,4% δεν γνωρίζουν ή δεν απάντησαν.

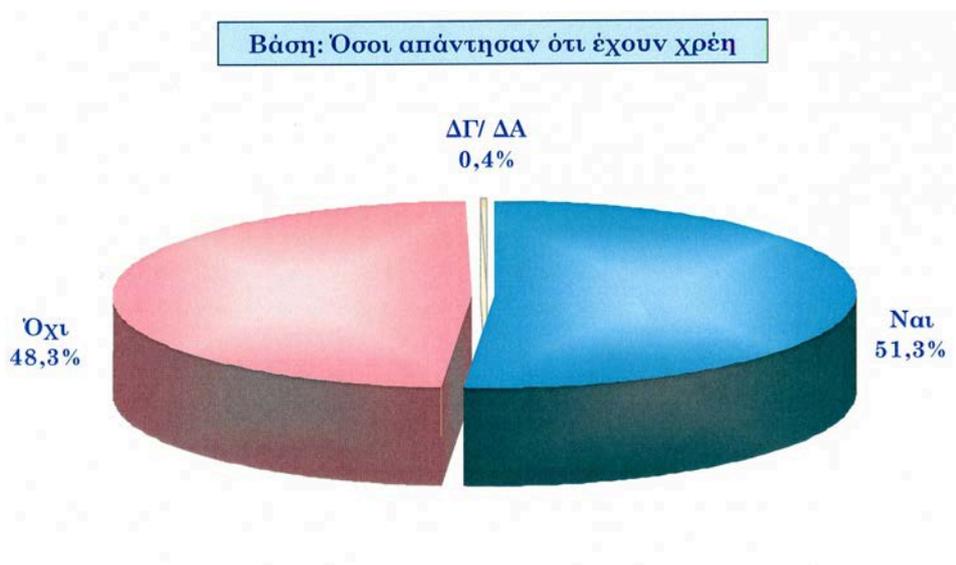
**Διάγραμμα 12: Είστε σε θέση στο μέλλον να εξοφλήσετε τα γρή σας;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Στην ερώτηση εάν έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο, το 51,3% απάντησε ναι ενώ το 48,3% όχι.

**Διάγραμμα 13: Έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο;**



ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Τους ρωτήσανε εάν ανταποκρίνονται στην πληρωμή των χρεών τους.

**Διάγραμμα 14: Ανταποκρίνεστε στην πληρωμή των χρεών σας:**

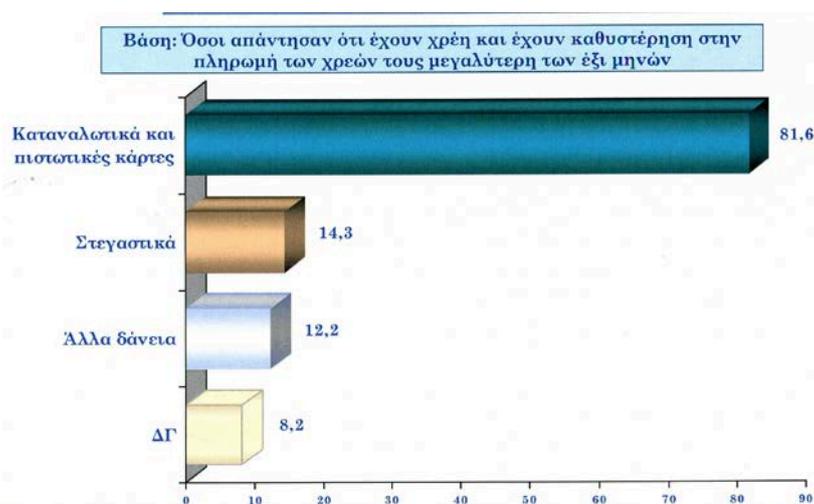


ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Όπως βλέπουμε το 66,1 % αποκρίθηκαν ότι δεν έχουν κανένα πρόβλημα ενώ μόλις το 17,8 % καθυστερεί τη δόση μέχρι ένα μήνα.

Κατόπιν ερωτηθήκανε σε ποια δάνεια έχουν καθυστέρηση μεγαλύτερη των 6 μηνών.

**Διάγραμμα 15: Σε ποια δάνεια υπάρχει μεγαλύτερη των 6 μηνών καθυστέρηση**

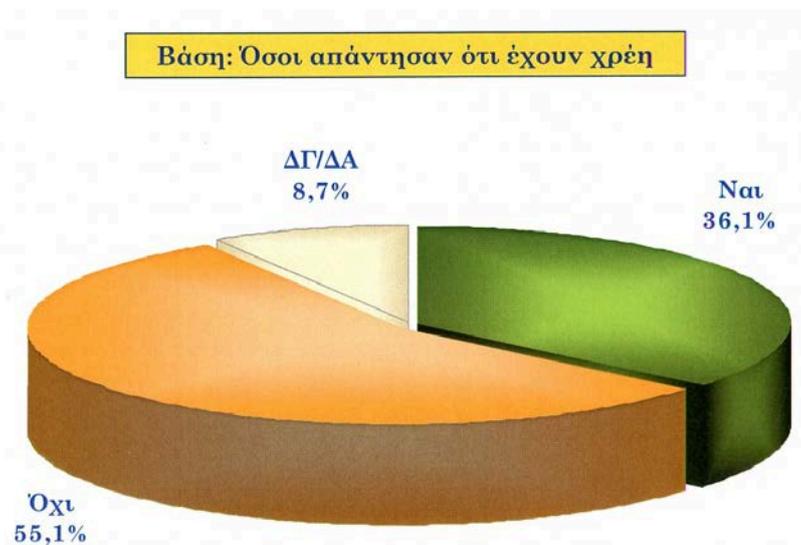


ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Απάντησαν, όπως βλέπουμε το μεγαλύτερο ποσοστό (81,6%) στα καταναλωτικά και στις πιστωτικές κάρτες.

Η επόμενη ερώτηση που τους έγινε ήταν αν θα τους ενδιέφερε να προχωρήσουν σε διευθέτηση (φιλικό διακανονισμό) των χρεών τους με τους δανειστές τους.

**Διάγραμμα 16: Σας ενδιαφέρει η διευθέτηση των χρεών σας με τους δανειστές σας;**

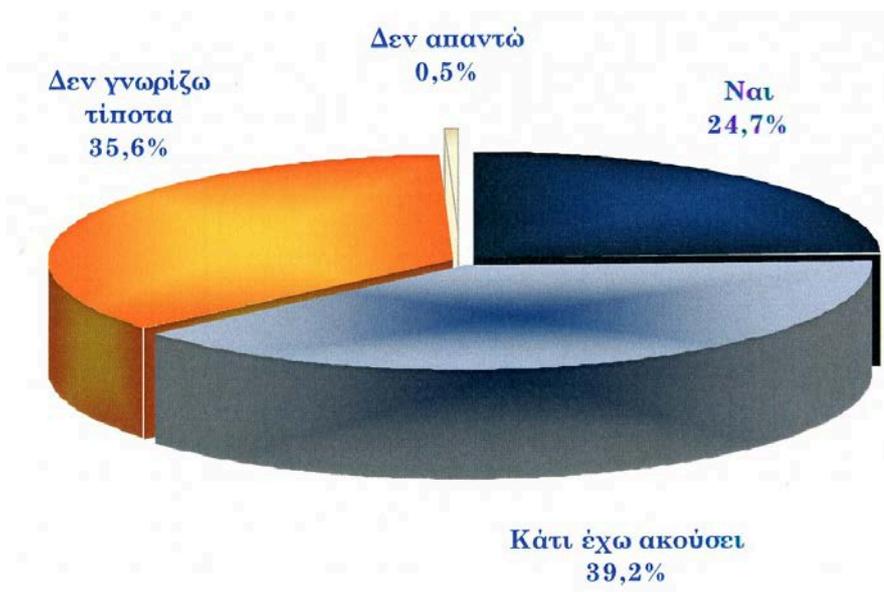


ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.

Το 55,1% δεν επιθυμούσε τέτοιο πράγμα ενώ το 36,1% θα τους ενδιέφερε.

Τέλος ρωτήθηκαν αν έχουν ενημερωθεί ή ακούσει για το σχέδιο νόμου για τη ρύθμιση των οφειλών νοικοκυριών του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Οι μισοί το γνώριζαν (39,2%) ενώ το 35,6% δεν είχαν ακούσει τίποτα. Μόνο το 24,7% γνώριζε αυτό το πρόγραμμα.

**Διάγραμμα 17: Έχετε ενημερωθεί ή ακούσει για το σχέδιο νόμου για τη ρύθμιση των οφειλών**



*ΠΗΓΗ: ΚΑΠΑ RESEARCH A.E.*

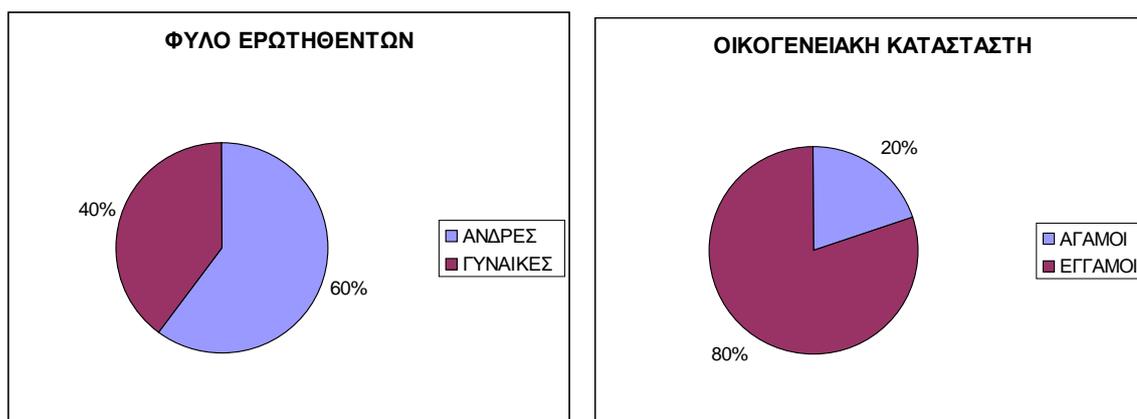
## **5.2.ΕΡΕΥΝΑ ΜΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

Εκτός από την επίσημη έρευνα που έκανε η ΚΑΠΑ RESEARCH A.E., θεώρησα ότι θα ήταν καλό να πραγματοποιήσω και εγώ μια έρευνα, στην τοπική κοινωνία όπου ζω, για να βγάλω τα συμπεράσματά μου. Έτσι συνέταξα ένα ερωτηματολόγιο που περιλαμβάνει 14 ερωτήσεις, το οποίο καταθέτω στο παράρτημα Α, και που το απηύθυνα σε 20 άτομα. Κατόπιν πήρα μια συνέντευξη από τέσσερα άτομα, υπεύθυνα των δανείων, από την τράπεζα όπου έκανα την πρακτική μου.

Τα αποτελέσματα της έρευνάς μου έχουν ως εξής.

Οι ερωτηθέντες είναι 60% άνδρες και 40% γυναίκες, από τους οποίους το 20% είναι άγαμοι και το 80% έγγαμοι, όπως βλέπουμε και από τα παρακάτω γράφημα.

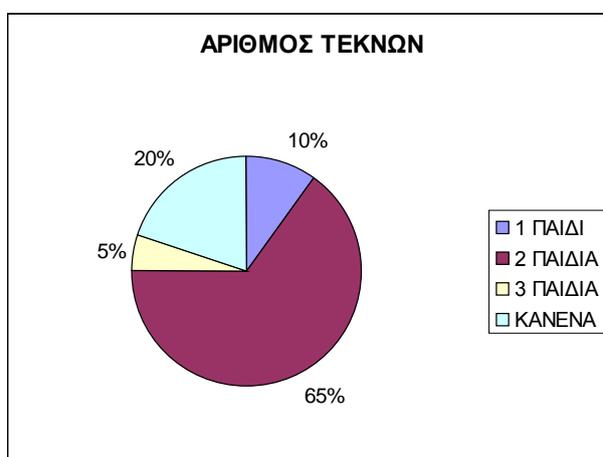
### Διάγραμμα 18: Φύλο ερωτηθέντων και οικογενειακή τους κατάσταση



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

Από αυτούς το 10% έχει ένα παιδί, το 65% έχει 2 παιδιά, το 5% τρία παιδιά, ενώ οι άγαμοι δεν έχουν κανένα παιδί και αντιπροσωπεύουν το 20%, όπως βλέπουμε και από το παρακάτω γράφημα.

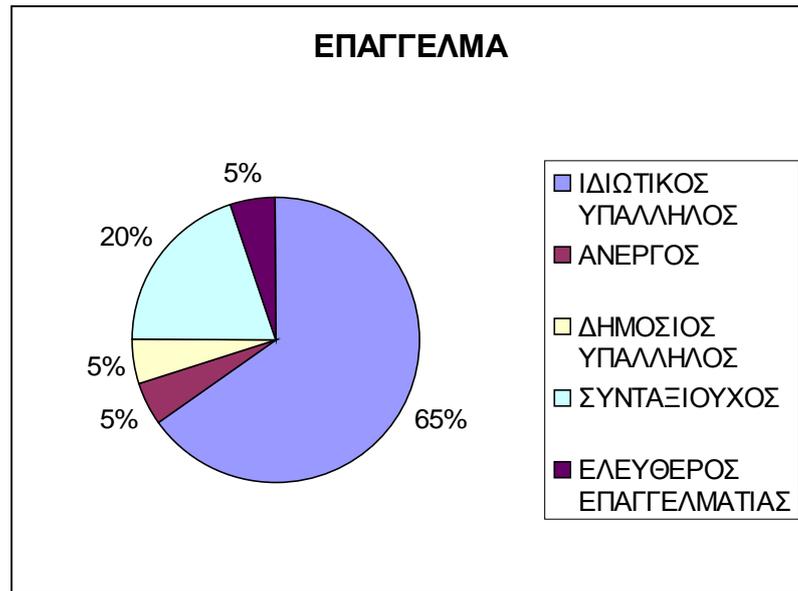
### Διάγραμμα 19: Αριθμός τέκνων των ερωτηθέντων



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

Ρωτηθήκανε για το επάγγελμά τους και το 65% είναι ιδιωτικοί υπάλληλοι, το 20% συνταξιούχοι, και από 5% καταλαμβάνουν οι άνεργοι, δημόσιοι υπάλληλοι και ελεύθεροι επαγγελματίες.

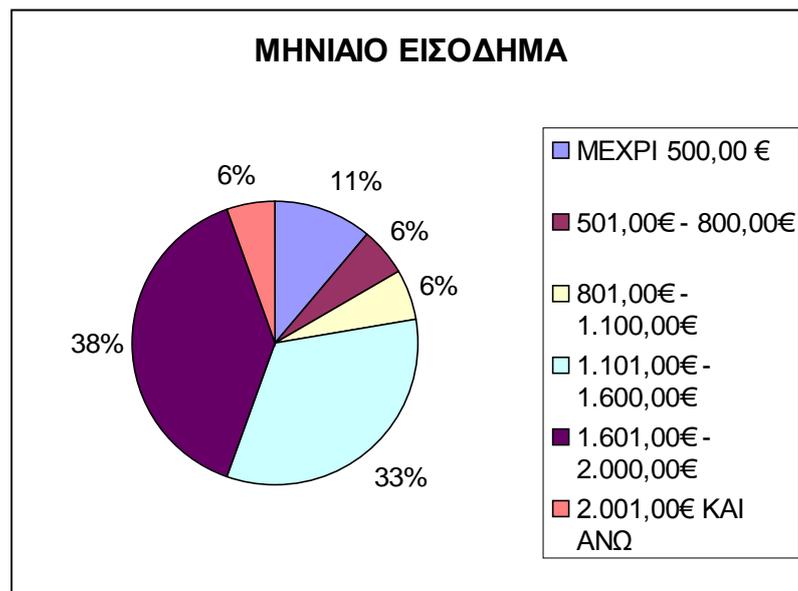
**Διάγραμμα 20: Επάγγελμα ερωτηθέντων**



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

Τους ρωτήθηκε το μηνιαίο τους εισόδημα ποιο είναι και όπως βλέπουμε και από το παρακάτω γράφημα,

**Διάγραμμα 21: Μηνιαίο εισόδημά τους**

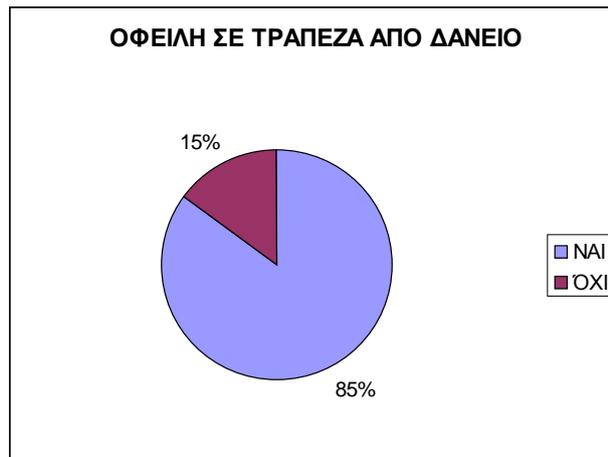


ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

το 38% έχει εισόδημα 1.601,00 € - 2.000,00 €, το 33% έχει εισόδημα από 1.101,00 € - 1.600,00 € και το 11% έχει εισόδημα μέχρι 500,00 €. Τα άλλα εισοδήματα καταλαμβάνουν το καθένα από 6%.

Τους τέθηκε στη συνέχεια η ερώτηση εάν οφείλουν κάποιο δάνειο σε τράπεζα. Το 85% απάντησε ναι ενώ μόλις το 15% είπε ότι δεν οφείλει κανένα δάνειο.

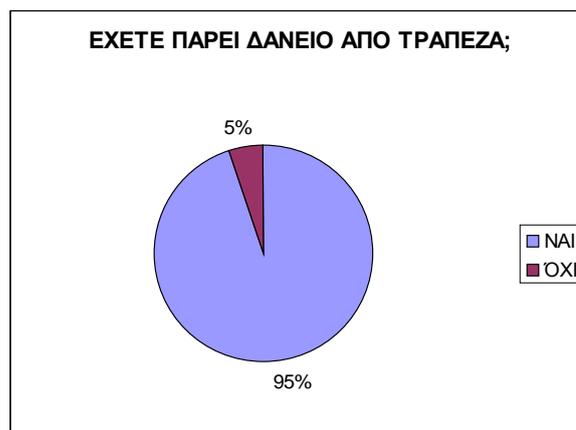
**Διάγραμμα 22: Οφείλετε κάποιο δάνειο σε τράπεζα;**



*ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο*

Επίσης ρωτήθηκαν εάν έχουν πάρει ποτέ δάνειο. Το 95% απάντησε θετικά ενώ μόλις το 5% είπε όχι.

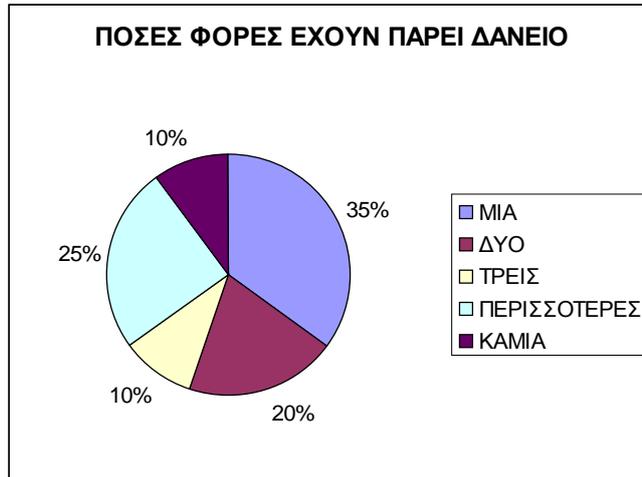
**Διάγραμμα 23: Έχετε πάρει ποτέ δάνειο;**



*ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο*

Η επόμενη ερώτηση ήταν πόσα δάνεια έχουν πάρει συνολικά. Το μεγαλύτερο ποσοστό 35% απάντησε καμία, ενώ το αμέσως επόμενο ποσοστό 25% περισσότερες από τρεις. Δύο φορές έχουν πάρει το 20% ενώ 10% έχουν πάρει δύο και καμία φορά.

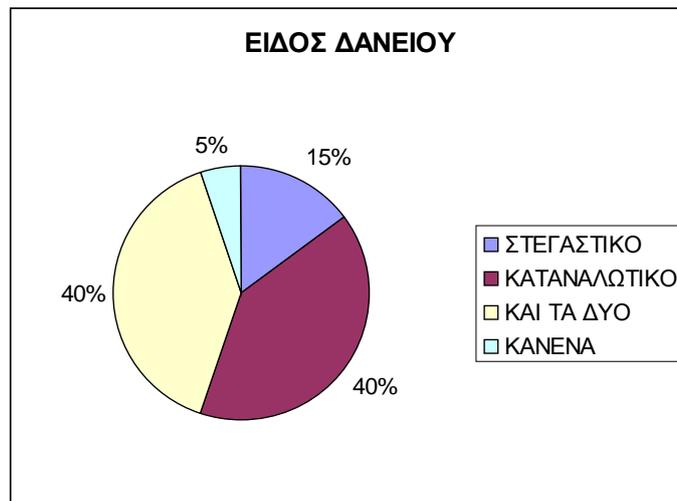
**Διάγραμμα 24: Πόσες φορές έχετε πάρει δάνειο;**



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

Η επόμενη ερώτηση είναι τι είδους δάνειο έχουν πάρει, στεγαστικό καταναλωτικό ή και τα δύο είδη. Παρατηρούμε ότι η κατηγορία καταναλωτικό δάνειο και η κατηγορία και τα δύο έχουν από 40% αντίστοιχα, ενώ μόλις 15% έχουν πάρει στεγαστικό. 5% δεν έχει πάρει κανένα δάνειο.

**Διάγραμμα 25: Ποιο είναι το είδος του δανείου που έχετε πάρει;**

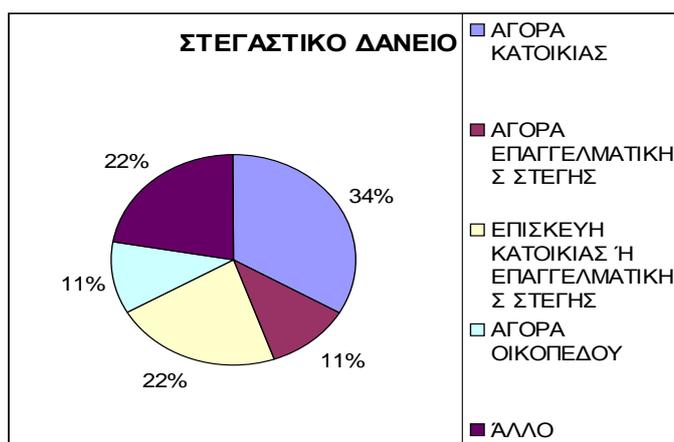


ΠΗΓΗ:

Ερωτηματολόγιο

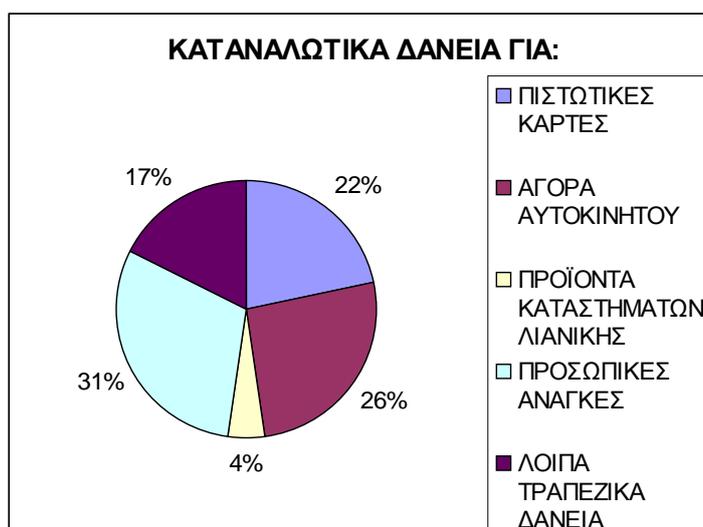
Η επόμενη ερώτηση που τους τέθηκε ήταν σε ποια κατηγορία ανήκει το δάνειο που πήραν. Έτσι όσοι έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο απάντησαν το 34% για αγορά κατοικίας, ενώ το 22% για αγορά επαγγελματικής στέγης και επισκευή κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης. Το 11% απάντησε ότι πήρε δάνειο για αγορά οικοπέδου ενώ πάλι το 11% για αποπεράτωση κατοικίας ή για ανέγερσή της.

**Διάγραμμα 26: Γιατί πήρατε στεγαστικό δάνειο;**



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

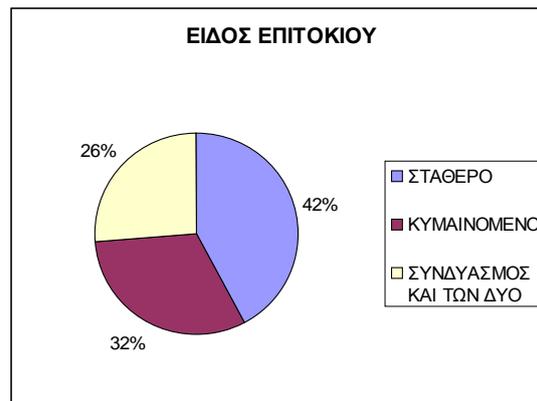
**Διάγραμμα 27: Γιατί πήρατε καταναλωτικό δάνειο;**



ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο

Όσοι έχουν πάρει καταναλωτικά δάνεια τα πήραν για προσωπικές ανάγκες (31%), για αγορά αυτοκινήτου (26%), για πιστωτικές κάρτες (22%), λοιπά τραπεζικά δάνεια (17%) ενώ μόλις το 4% για προϊόντα καταστημάτων λιανικής. Από το ερωτηματολόγιο προκύπτει ότι το επιτόκιο που έχουν προτιμήσει είναι το σταθερό με ποσοστό 42% και έπεται το κυμαινόμενο με ποσοστό 32%. Αυτοί που έχουν προτιμήσει το συνδυασμό και των δύο αντιπροσωπεύουν το 26%.

**Διάγραμμα 28: Τι είδους επιτοκίου προτιμήσατε για το δανειό σας;**

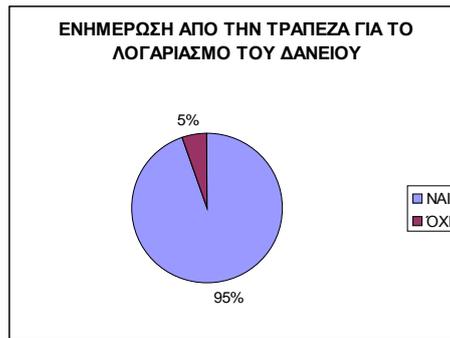


*ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο*

Στην ερώτηση εάν αντιμετωπίζουν πρόβλημα με την μηνιαία πληρωμή του δανείου τους, όλοι μας απάντησαν ότι δεν έχουν τέτοιο πρόβλημα. Εξάιρεση αποτελεί αυτός που μας είπε ότι δεν έχει πάρει κανένα δάνειο, ο οποίος και δεν απάντησε όπως επίσης δεν απάντησε και στις επόμενες ερωτήσεις για το λόγο αυτό και τον έχουμε βγάλει από το ποσοστό.

Ρωτηθήκανε επίσης εάν έχουν ενημέρωση επαρκή από την τράπεζά τους για το λογαριασμό του δανείου τους. Το 95% απάντησε θετικά και μόνο το 5% αρνητικά.

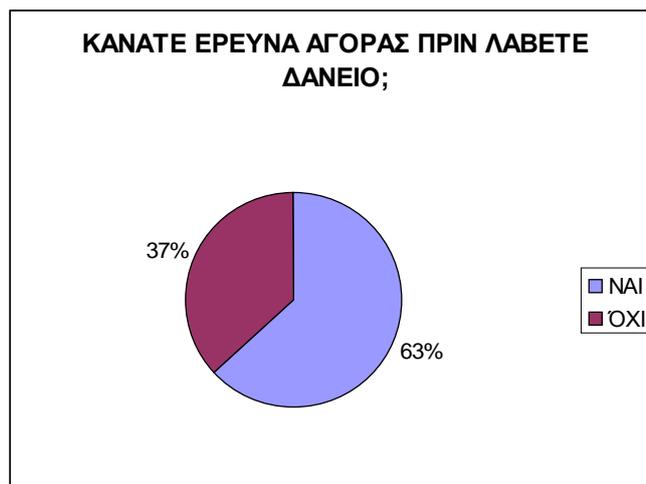
**Διάγραμμα 29: Έχετε επαρκή ενημέρωση από την τράπεζά σας για το λογαριασμό του δανείου σας;**



*ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο*

Τέλος, ρωτηθήκανε εάν πριν αποφασίσουν τι είδους δάνειο θα πάρουν, έκαναν έρευνα αγοράς. Το 63% απάντησε θετικά ενώ το 37% απάντησε πως δεν έκαναν έρευνα αγοράς.

**Διάγραμμα 30: Κάνατε έρευνα αγοράς πριν λάβετε δάνειο;**



*ΠΗΓΗ: Ερωτηματολόγιο*

### **5.3. ΕΡΕΥΝΑ ΜΕ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ**

Ρώτησα δύο υπεύθυνους των δανείων που δουλεύουν στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος στο υποκατάστημα της Πρέβεζας, όσο αναφορά τα στεγαστικά δάνεια και δύο άλλους όσο αναφορά τα καταναλωτικά. Οι ερωτήσεις, που είναι ίδιες και στα δύο, παρέχονται στο παράρτημα Β' στο τέλος της εργασίας.

### **5.3.1. ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Στη συνέχεια θα μελετήσουμε πρώτα τις συνεντεύξεις που πήραμε για τα στεγαστικά δάνεια. Στην πρώτη ερώτηση «ποιο δάνειο προτιμούν οι περισσότεροι καταναλωτές» μας απάντησαν ότι προτιμούν αυτό με κυμαινόμενο επιτόκιο γιατί θεωρούν ότι είναι πιο καλά. Ωστόσο σήμερα που υπάρχουν γενικώς οικονομικές δυσκολίες και αβεβαιότητα ως προς την εργασία τα προτιμούν πλέον με σταθερό επιτόκιο ή το συνδυασμό σταθερού αρχικά και μετά κυμαινόμενου επιτοκίου.

Η επόμενη ερώτηση είναι «πόσο επί τοις εκατό είναι περισσότερο αυτό το δάνειο από τα άλλα που παρέχετε;» μας απάντησαν 50% πιο πάνω από όλα τα υπόλοιπα μαζί.

«Στα προηγούμενα χρόνια υπήρχε διαφορετική προτίμηση σε κάποιο δάνεια και εάν ναι σε ποιο;» μας είπαν ότι υπήρχε μια προτίμηση στα καταναλωτικά δάνεια λόγω της ευκολίας και της ταχύτητας στη χορήγησή τους. Όσο αναφορά με τα στεγαστικά υπήρχε 40% μεγαλύτερη προτίμηση στα δάνεια με σταθερό-κυμαινόμενο επιτόκιο, 50% σε αυτά που είχαν κυμαινόμενο επιτόκιο και 10% στα δάνεια με σταθερό επιτόκιο.

Ερωτηθήκαν εάν η τράπεζά τους εφαρμόζει αυστηρά κριτήρια για να χορηγήσει ένα δάνειο και εάν συμβαίνει αυτό ποια είναι τα κριτήρια. Μας είπαν ότι εξετάζει με πολύ προσοχή την φερεγγυότητα και την πιστοληπτική ικανότητα του υποψηφίου δανειολήπτη. Επίσης τη μικρή σχέση εισοδήματος – δόσεων (το ανώτερο έως 40%), εάν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες δόσεις στα υπάρχοντα δάνεια. Επιπλέον μας τόνισαν ότι χορηγούν δάνεια μόνο για ανέγερση-αγορά και πολύ σπάνια για επισκευή κατοικίας.

Στην ερώτηση εάν λόγω οικονομικής κρίσης έχουν επέλθει αλλαγές, μας απάντησαν ότι η χορήγηση δανείων έχει ελαττωθεί σημαντικά και ο έλεγχος των υποψηφίων δανειοληπτών έχουν γίνει πιο λεπτομερείς. Εξάλλου, έχουν ελαττωθεί οι σκοποί που χρηματοδοτεί μια τράπεζα τα στεγαστικά δάνεια. Επιπλέον η προσέλευση των πελατών για ενημέρωση των στεγαστικών δανείων είναι αισθητά μικρότερη σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Μας τόνισαν επίσης ότι η μικρότερη ζήτηση για δάνειο σήμερα είναι για επισκευή-βελτίωση, αν και υπάρχει μια γενικευμένη μείωση της ζήτησης για όλες τις κατηγορίες δανείων.

Στην ερώτηση «ποιες κατηγορίες δανειοληπτών έχουν μεγαλύτερο ποσοστό;» μας είπαν ότι αυτοί που έχουν ένα καλό και σταθερό εισόδημα, όπως π.χ. οι δημόσιοι υπάλληλοι και αυτοί που έχουν μια συνεπή και σωστή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών τους.

Τέθηκε η εξής ερώτηση «Η τράπεζά σας σήμερα κάτω από την οικονομική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα η χώρα μας, προς τα πού στρέφει το ενδιαφέρον της ώστε να αποφέρει κέρδος;» μας απάντησαν ότι πρωτίστως στρέφεται στην επέκτασή της στην αγορά και στην Ν.Α. Ευρώπη και με την ρύθμιση των επισφαλείων-ληξιπρόθεσμων δανείων.

«Πώς αντιμετωπίζεται τα προβληματικά δάνεια;», μας είπαν:

- Με νέα δανειακά προϊόντα ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών με χαμηλότερο επιτόκιο.
- Με ρύθμιση μόνο των ληξιπρόθεσμων οφειλών χωρίς χορήγηση νέου δανείου (διακανονισμός).
- Με τον νόμο 386/2010 για ρύθμιση υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων.
- Με περίοδο πληρωμής μόνο των τόκων.
- Με επιμήκυνση χρονικής διάρκειας του δανείου.
- Με σημαντική έκπτωση σε περίπτωση ολικής εξόφλησης κ.λπ.

### **5.3.2.ΓΙΑ ΤΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Ρωτηθήκαν ποιο δάνειο προτιμούν περισσότερο οι καταναλωτές και μας απάντησαν το προσωπικό (Ανταπόδοση). Και αυτό το δάνειο παρέχεται περισσότερο από τα άλλα 80%-100%.

Η επόμενη ερώτηση ήταν εάν στα προηγούμενα χρόνια υπήρχε διαφορετική προτίμηση σε κάποιο δάνειο. Ο ένας μας απάντησε στο ανοικτό δάνειο ενώ ο άλλος μας είπε ότι υπήρχε ίδια προτίμηση σε αρκετά όμως μικρότερο ποσοστό.

Ερωτηθήκαν εάν η τράπεζά τους εφαρμόζει αυστηρά κριτήρια για να χορηγήσει ένα δάνειο και εάν συμβαίνει αυτό ποια είναι τα κριτήρια. Και οι δύο μας απάντησαν ότι

εφαρμόζουν αυστηρά κριτήρια κυρίως ως προς το εισόδημα σε σχέση με δανειακές υποχρεώσεις και προς άλλες τράπεζες αλλά επιπλέον εφαρμόζουν και κριτήρια ως προς τα νομοποιητικά έγγραφα, όπως ταυτότητα.

Στην ερώτηση εάν λόγω οικονομικής κρίσης έχουν επέλθει αλλαγές στη χορήγηση δανείων μας είπαν ότι μειώθηκαν σημαντικά οι χορηγήσεις δανείων και η έκδοση πιστωτικών καρτών.

Επίσης μας τόνισαν, όταν τους ρωτήσαμε, ότι για το ανοικτό δάνειο η ζήτηση είναι σήμερα μικρότερη.

Στην ερώτηση ποιες κατηγορίες δανειοληπτών έχουν μεγαλύτερο ποσοστό, μας είπαν οι κάτοχοι πιστωτικών καρτών και προσωπικών δανείων.

Τέθηκε η εξής ερώτηση: «Η τράπεζά σας σήμερα κάτω από την οικονομική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα η χώρα μας, προς τα πού στρέφει το ενδιαφέρον της ώστε να αποφέρει κέρδος;». Μας είπαν στην αντιμετώπιση των προβληματικών δανείων και θέτοντας αυστηρότερα κριτήρια στην πολιτική χορηγήσεων δανείων. Επιπλέον στη συγκέντρωση ληξιπρόθεσμων οφειλών.

Τέλος τους ρωτήσαμε πώς αντιμετωπίζουν τα προβληματικά δάνεια. Μας απάντησαν με ρυθμίσεις παλαιών δανείων και με νέα ρυθμιστικά δάνεια ευνοϊκότερου επιτοκίου και μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι καταναλωτικές συνήθειες των ιδιωτών στο τέλος του 20<sup>ου</sup> αιώνα, με δεδομένα την οικονομική ευημερία και τον πλούτο που επικρατεί, έχουν αλλάξει ριζικά. Έτσι, ο σημερινός καταναλωτής έχει την τάση να καταφεύγει σε δανεισμό όχι μόνο σε περιόδους έκτακτων οικονομικών δυσχερειών αλλά κυρίως για προκαταβολική ικανοποίηση των αναγκών του. Αυτό προϋποθέτει βέβαια ρεαλιστική στάθμιση των οικονομικών του δραστηριοτήτων και σωστή διαχείριση του εισοδήματός του. Οι τράπεζες εξάλλου βρήκαν στο πρόσωπο των ιδιωτών μια μεγάλη και συμφέρουσα αγορά, αφενός γιατί τα επιτόκια αυτών των δανείων είναι σχετικά υψηλά αφετέρου γιατί οι χρηματοδοτήσεις αυτής της μορφής θεωρούνται πιο ασφαλείς, επειδή παρουσιάζουν μικρό συνήθως ύψος δανείων και ταυτόχρονα ευρεία κατανομή κινδύνων.

Μεγάλη επίσης ώθηση σ' αυτή τη μορφή χρηματοδότησης στη χώρα μας έδωσαν και διάφορες αποφάσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, με τις οποίες επιτεύχθηκαν σημαντικά βήματα προς την κατεύθυνση της πλήρους απελευθέρωσης της καταναλωτικής πίστης, που όμως ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί. Έτσι, καθώς ο τομέας αυτός απέκτησε ιδιαίτερη σημασία για την κερδοφορία των τραπεζών, αναπτύχθηκε εκ παραλλήλου ένας έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών για τη διεύρυνση του μεριδίου τους στην αγορά.

Σύμφωνα με το καθεστώς που ισχύει σήμερα, επιτρέπεται η χρηματοδότηση φυσικών προσώπων:

- για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών έναντι δικαιολογητικών (καταναλωτικά δάνεια) μέχρι του ποσού των € 25.000
- για την κάλυψη λοιπών προσωπικών αναγκών τους (προσωπικά δάνεια), μέχρι του ποσού των € 3.000
- μέσω της δημιουργίας χρεωστικού υπολοίπου € 1.500 κατ' ανώτατο όριο σε τρεχούμενο λογαριασμό καταθέσεων
- μέσω της χρήσης πιστωτικών δελτίων, για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών και την εξόφληση υποχρεώσεων του κατόχου με βάση τα καθοριζόμενα από την τράπεζα κατ' άτομο όρια, στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται οι αγορές που πραγματοποίησε ο κάτοχος κατά τον προηγούμενο της έκδοσης του λογαριασμού μήνα.

Η συνολική πάντως χρηματοδότηση κατ' άτομο δεν θα πρέπει να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση αθροιστικά το ποσό των € 25.000 από το ίδιο πιστωτικό ίδρυμα.

Στην καταναλωτική πίστη εντάσσονται τα:

- προσωπικά δάνεια και
- καταναλωτικά δάνεια

**Προσωπικά δάνεια:** τα δάνεια αυτά χορηγούνται σε φυσικά πρόσωπα για την κάλυψη πάσης φύσεως προσωπικών τους αναγκών, χωρίς να απαιτούνται δικαιολογητικά των διαφόρων δαπανών. Το ανώτατο ποσό δανείου για την κατηγορία αυτή ανέρχεται στο ποσό των € 3.000 κατ' άτομο. Επιτρέπεται να χορηγούνται μόνο από ένα πιστωτικό ίδρυμα, και για το λόγο αυτό κατά τη χορήγηση αυτών των δανείων οι τράπεζες πρέπει να απαιτούν από το δανειζόμενο υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Νόμου 1599/86 ότι δεν υφίσταται υπόλοιπο οφειλής του από δάνειο τέτοιας μορφής σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα.

**Καταναλωτικά δάνεια:** τα καταναλωτικά δάνεια χορηγούνται σε φυσικά πρόσωπα για:

- αγορά ειδών διάρκειας έναντι δικαιολογητικών
- αγορά υπηρεσιών έναντι δικαιολογητικών
- αγορά από τα πιστωτικά ιδρύματα τίτλων κυριότητας ιδιωτών με ταυτόχρονη συμφωνία επαναπώλησης.

Ανώτατο ύψος τέτοιας μορφής δανείων κατ' άτομο ορίζεται το ποσό των € 25.000 ανά τράπεζα. Όμως, η τράπεζα που θα προβεί στη χορήγηση, προκειμένου να καθορίσει το επιτρεπόμενο στη συγκεκριμένη περίπτωση ποσό, θα πρέπει να αφαιρέσει τυχόν υπάρχουσες οφειλές του δανειζομένου από άλλα προσωπικά ή καταναλωτικά δάνεια που η ίδια του χορήγησε, το τυχόν χρεωστικό υπόλοιπο τρεχούμενου λογαριασμού που τηρεί ο πελάτης σε αυτήν, καθώς και το πιστωτικό όριο της κάρτας που του έχει εκδώσει.

Σε περίπτωση που τα αγαθά είναι μεταχειρισμένα, επιτρέπεται η χρηματοδότηση της αγοράς τους μόνο όταν πωλούνται από επιχειρήσεις ή πρόσωπα που ασκούν κατ' επάγγελμα την εν λόγω δραστηριότητα. Το ύψος των δανείων που χορηγούνται από τα πιστωτικά ιδρύματα προς φυσικά πρόσωπα για την αγορά ειδών διάρκειας ή υπηρεσιών έναντι δικαιολογητικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 65% της χρηματοδοτούμενης δαπάνης. Το υπόλοιπο 35% υποχρεούται να καταβάλει ο δανειζόμενος από δικά του διαθέσιμα στη δανείστρια τράπεζα, η οποία στη συνέχεια εκδίδει δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε διαταγή του πωλητή ή πιστώνει το λογαριασμό του με τη συνολική αξία του τιμολογίου.

Επικυρωμένο αντίγραφο του εξοφλημένου τιμολογίου θα προσκομίζεται στην τράπεζα και θα φυλάσσεται στον τηρούμενο φάκελο δικαιολογητικών της οικείας χρηματοδότησης.

Το επιτόκιο, η διάρκεια και οι λοιποί όροι προσωπικών και καταναλωτικών δανείων καθορίζονται ελεύθερα από τις τράπεζες.

Οι τράπεζες υποχρεώνονται να ενημερώνουν τους πελάτες τους για τους όρους του δανείου, διευκρινίζοντας τους πλην του ονομαστικού επιτοκίου και το ποσοστό της ετήσιας πραγματικής επιβάρυνσης.

Οι τράπεζες στην απόφασή τους για τη χορήγηση ή όχι του δανείου καθώς και για το ύψος του συνεκτιμούν διάφορους παράγοντες. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- ✓ η ηλικία (αποφεύγονται άτομα πολύ νεαρής ή πολύ μεγάλης ηλικίας)
- ✓ η ύπαρξη ή όχι ιδιόκτητης κατοικίας και γενικά σταθερού τόπου διαμονής
- ✓ το είδος και η σταθερότητα της επαγγελματικής απασχόλησης
- ✓ το ήθος και η συνέπεια του δανειολήπτη
- ✓ ερευνάται η ύπαρξη τυχόν δυσμενών στοιχείων
- ✓ η ύπαρξη ή όχι ακίνητης περιουσίας
- ✓ το ύψος του καθαρού μηνιαίου εισοδήματος, αφού αφαιρεθούν τυχόν υποχρεώσεις που έχει αναλάβει από άλλα δάνεια, πιστωτικές κάρτες κ.λπ.

Δικαιολογητικά που οι τράπεζες ζητούν για τη χορήγηση του δανείου είναι:

1. εκκαθαριστικό εφορίας
2. πρόσφατη μισθοδοτική απόδειξη
3. κατάσταση Ε9 της φορολογικής δήλωσης, όπου φαίνεται η δηλωθείσα ακίνητη περιουσία

Είναι πιθανό οι τράπεζες σε κάποιες περιπτώσεις χορήγησης καταναλωτικών δανείων να απαιτήσουν την ύπαρξη εγγυητή. Εννοείται ότι και αυτός θα προσκομίσει δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν το εισόδημά του και την ακίνητη περιουσία του, αν διαθέτει. Σε άλλες περιπτώσεις και κυρίως κατά τη σύναψη καταναλωτικών δανείων για αγορά ειδών σημαντικής αξίας, π.χ. σκαφών αναψυχής, ιδιωτικών αυτοκινήτων, οι τράπεζες παρακρατούν κατά κανόνα την κυριότητα μέχρι την τελική αποπληρωμή του τιμήματος.

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και καθημερινά δημοσιεύματα στον τύπο, η υπερχρέωση των καταναλωτών και ο υπερβολικός δανεισμός των Ελληνικών νοικοκυριών τείνει να εξελιχθεί σε μείζον κοινωνικό πρόβλημα.

Η συνεχώς ευκολότερη πρόσβαση του καταναλωτή σε προϊόντα και υπηρεσίες δανεισμού, μέσω δανείων, πιστωτικών καρτών, προγραμμάτων μεταφοράς υπολοίπου κ.λπ., χωρίς επαρκή πληροφόρηση για τα πραγματικά επιτόκια, τα έξοδα φακέλου και τις συνολικές επιβαρύνσεις, οδηγεί τους καταναλωτές στη λήψη βιαστικών αποφάσεων δανεισμού, στις οποίες αποδεικνύεται, στη συνέχεια, ότι αδυνατούν να ανταποκριθούν με βάση τα εισοδήματά τους.

Λόγω των σημαντικών κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση της κατοικίας συνήθως χρησιμοποιείται μακροχρόνιος ενυπόθηκος τραπεζικός δανεισμός, ενώ η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των τραπεζών.

Οι απότομες μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν τον πλούτο των νοικοκυριών και κατ' επέκταση την πιστοληπτική τους ικανότητα. Αυτές ακριβώς οι μεταβολές και κυρίως η διαμόρφωσή τους σε επίπεδα εκτός ισορροπίας αποτελούν αντικείμενο ενδιαφέροντος και για τις Κεντρικές τράπεζες οι οποίες φέρουν την ευθύνη της διασφάλισης της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της οικονομικής ευρωστίας των τραπεζικών ιδρυμάτων και της διατήρησης του πληθωρισμού σε χαμηλά επίπεδα.

Τα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν σχετική ποικιλομορφία χαρακτηριστικών και απαιτήσεων, ώστε να προσαρμόζονται στις ανάγκες και στο προφίλ του κάθε δανειολήπτη. Η χρονική διάρκεια και το είδος επιτοκίου (σταθερό ή κυμαινόμενο) είναι ίσως τα βασικότερα στοιχεία που οφείλει να εξετάσει ο ενδιαφερόμενος, ωστόσο δεν αρκούν για να διαμορφωθεί η τελική μηνιαία δόση.

Η πιστωτική 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.

Η αδυναμία του καταναλωτή να αξιολογήσει αντικειμενικά την πιστοληπτική του ικανότητα σε σχέση με τα εισοδήματά του, την περιουσία του αλλά και έκτακτες προσωπικές ανάγκες, επιτείνει το πρόβλημα και οδηγεί, ακολούθως, σε αδυναμία του δανειολήπτη να καταβάλει τις οφειλές του προς τις τράπεζες, με δυσμενείς συνέπειες για την οικογενειακή, την επαγγελματική και κοινωνική του ζωή. Επίσης, οι διαφορετικές γνώσεις και εμπειρίες του κάθε καταναλωτή καθιστούν αναγκαία την ύπαρξη εξατομικευμένης πληροφόρησης, με σκοπό την παροχή όλων των απαιτούμενων πληροφοριών που θα οδηγήσουν σε υπεύθυνο δανεισμό.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- 1) Αθανασίου Έ., (2006), «Προοπτικές του δανεισμού των νοικοκυριών στην Ελλάδα και η σημασία τους για την ανάπτυξη», Αθήνα, εκδόσεις ΚΕΠΕ.
- 2) Αστικός Κώδικας άρθρο 807
- 3) Δασκάλου Γ., (1999), «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων», Αθήνα, εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική.
- 4) Ετήσια έκθεση του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας, χρονιάς 2006.
- 5) Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Δ/ση Κτηματικής Πίστης, Αθήνα, 02-05-2008, Εγκύκλιος Υπηρεσιακή: «1. Επανατοποθέτηση του υφισταμένου προϊόντος “Έθνοστέγη 1 Προνόμιο Επιδοτούμενο από το Ε.Δ.”, 2. Τοποθέτηση του νέου προϊόντος “Εστία 10 Προνομιακό Επιδοτούμενο από το Ε.Δ.”».
- 6) Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Δ/ση Κτηματικής Πίστης, «Παράρτημα-Όροι και Προϋποθέσεις χορήγησης μη επιδοτούμενων στεγαστικών δανείων».
- 7) Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Δ/ση Κτηματικής Πίστης, Περιεχόμενο ηλεκτρονικού εκπαιδευτικού σεμιναρίου, «Προϊόντα καταναλωτικής Πίστης-Τρόποι Προώθησης».
- 8) Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Δ/ση Κτηματικής Πίστης, Περιεχόμενο ηλεκτρονικού εκπαιδευτικού σεμιναρίου, «Στεγαστικά Δάνεια».
- 9) ICAP (Εταιρία παροχής επιχειρηματικών πληροφοριών και συμβουλευτικών υπηρεσιών), 2006.
- 10) ΚΑΠΑ RESEARCH Α.Ε.
- 11) Κλαβανίδου Δ., (1997), «Καταναλωτικά Δάνεια. Δογματική θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα.
- 12) Μελέτη Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών έτους 2009.
- 13) Νούλας Αθ., (2007), «Τραπεζική διοικητική», Θεσσαλονίκη.
- 14) Σιώμκος Γ., (2002), «Συμπεριφορά Καταναλωτή και στρατηγική μάρκετινγκ», Αθήνα, εκδόσεις Σταμούλης.
- 15) Τσούμας Β., (2006), «Δάνειο και Χρησιδάνειο», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

- 16) Ψυχομάνης Σπ., (2001), «Τραπεζικό Δίκαιο-Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων, Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα.
- 17) Χιόνης Δ., (2009), «Η κρίση των στεγαστικών δανείων, η κρίση που πέρασε ή η κρίση που έρχεται;», Θράκη.

### **ΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ**

- 1) <http://www.tanea.gr>
- 2) [http://www.fatsimare.net/economy/p2\\_articleid/29331](http://www.fatsimare.net/economy/p2_articleid/29331)

### **ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ**

- 1) Εφημερίδα ΤΟ ΒΗΜΑ, ένθετο «ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ», Σάββατο 12 Ιουνίου 2010, άρθρο του Μάρκου Α.
- 2) Εφημερίδα Το Βήμα, 2 -8-2009, άρθρο του Ράϊκου Ν. «Ποιο επιτόκιο συμφέρει σήμερα για λήψη στεγαστικού δανείου;»
- 3) Εφημερίδα ΕΘΝΟΣ, 30/6/2010, άρθρο της Καραγεώργου Έφης, «Νέα βουτιά στο ρυθμό δανεισμού».

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

Το ερωτηματολόγιο αυτό είναι ακαδημαϊκό-ερευνητικό, αφορά τα δάνεια και έχει ως στόχο τη μελέτη των αναγκών και της συμπεριφοράς των δανειοληπτών. Δεν περιέχει ερωτήσεις προσωπικού χαρακτήρα (ονοματεπώνυμο κ.λπ.) και δεν θα χρησιμοποιηθεί παρά μόνον από τον Υπεύθυνο Καθηγητή και την φοιτήτρια.

### ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1) Φύλο

Ανδρας  Γυναίκα

2) Οικογενειακή κατάσταση:

Άγαμος/η  Έγγαμος/η  Διαζευγμένος/η  Χήρος/α

3) Αριθμός τέκνων

Ένα  Δύο  Τρία  Τέσσερα και άνω

4) Το επάγγελμά σας είναι:

Φοιτητής/τρια	<input type="checkbox"/>	Συνταξιούχος	<input type="checkbox"/>
Ιδιωτικός Υπάλληλος	<input type="checkbox"/>	Άνεργος	<input type="checkbox"/>
Δημόσιος Υπάλληλος	<input type="checkbox"/>	Οικιακά	<input type="checkbox"/>
Ελεύθερος Επαγγελματίας	<input type="checkbox"/>	Εισοδηματίας	<input type="checkbox"/>

5) Το μηνιαίο σας εισόδημα είναι:

Μέχρι 500,00 €	<input type="checkbox"/>	1.101,00 €- 1.600,00 €	<input type="checkbox"/>
501,00 €- 800,00 €	<input type="checkbox"/>	1.601,00 €- 2.000,00 €	<input type="checkbox"/>
801,00 €- 1.100,00 €	<input type="checkbox"/>	2.001,00 € και άνω	<input type="checkbox"/>

6) Οφείλτε κάποιο δάνειο σε τράπεζα;

ΝΑΙ  ΟΧΙ

7) Έχετε λάβει ποτέ δάνειο;

ΝΑΙ  ΟΧΙ

8) Πόσα δάνεια έχετε λάβει συνολικά;

ΕΝΑ  ΔΥΟ  ΤΡΙΑ  ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

9) Το δάνειο το οποίο λάβατε ήταν:

Στεγαστικό  Καταναλωτικής πίστης  Και τα δύο

10) Σε ποια κατηγορία ανήκει το δανειό σας;

Στεγαστικά δάνεια για:		Καταναλωτικά δάνεια για:	
α. αγορά κατοικίας	<input type="checkbox"/>	α. πιστωτικές κάρτες	<input type="checkbox"/>
β. αγορά επαγγελματικής στέγης	<input type="checkbox"/>	β. αγορά αυτοκινήτου	<input type="checkbox"/>
γ. για επισκευή κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης	<input type="checkbox"/>	γ. προϊόντα καταστημάτων λιανικής	<input type="checkbox"/>
δ. για αγορά οικοπέδου	<input type="checkbox"/>	δ. για προσωπικές ανάγκες	<input type="checkbox"/>
ε. άλλο (προσδιορίστε)	<input type="checkbox"/>	ε. λοιπά τραπεζικά καταναλωτικά δάνεια	<input type="checkbox"/>

11) Τι επιτόκιο έχετε προτιμήσει;

Σταθερό  Κυμαινόμενο  Συνδυασμός και των δύο

12) Αντιμετωπίζεται πρόβλημα στο να πληρώνετε μηνιαίως το ποσό του δανείου σας;

ΝΑΙ  ΟΧΙ

13) Έχετε επαρκή ενημέρωση για τους λογαριασμούς σας από την τράπεζα:

ΝΑΙ  ΟΧΙ

14) Για να λάβετε δάνειο κάνατε έρευνα αγοράς και μετά αποφασίσατε πιο είναι το καλύτερο για εσάς;

ΝΑΙ  ΟΧΙ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΠΟΛΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΣΑΣ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Η συνέντευξη αυτή είναι ακαδημαϊκή-ερευνητική και αφορά τα δάνεια. Δεν περιέχει ερωτήσεις προσωπικού χαρακτήρα (ονοματεπώνυμο κ.λπ.) και δεν θα χρησιμοποιηθεί παρά μόνον από τον Υπεύθυνο Καθηγητή και την φοιτήτρια.

### ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

1) Ποιο δάνειο προτιμούν περισσότερο οι καταναλωτές;

---

---

---

2) Πόσο επί τοις εκατό είναι περισσότερο αυτό το δάνειο από τα άλλα που παρέχετε;

---

---

---

3) Στα προηγούμενα χρόνια υπήρχε διαφορετική προτίμηση και εάν ναι σε ποιο;

---

---

---

4) Εφαρμόζει η τράπεζά σας αυστηρά κριτήρια για να χορηγήσει ένα δάνειο και εάν ναι ποια είναι αυτά τα κριτήρια;

---

---

---

---

5) Λόγω οικονομικής κρίσης έχουν επέλθει αλλαγές στη χορήγηση δανείων και εάν ποιες είναι αυτές;

---

---

---

---

6) Για ποιο δάνειο η ζήτηση είναι μικρότερη σήμερα;

---

---

---

7) Ποιες κατηγορίες δανειοληπτών έχουν μεγαλύτερο ποσοστό;

---

---

---

8) Η τράπεζά σας, κάτω από την οικονομική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα η χώρα μας, προς τα πού στρέφει το ενδιαφέρον της ώστε να αποφέρει κέρδος;

---

---

---

---

9) Πώς αντιμετωπίζεται τα προβληματικά δάνεια;

---

---