

**Α.Τ.Ε.Ι. ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**



**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ  
ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ**

**ΤΗΣ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ  
ΚΟΚΚΙΝΟΥ ΧΑΡΟΥΛΑ  
(ΑΜ:3042, ΠΤΑ'ΕΞΑΜΗΝΟ)**



**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΜΑΡΝΕΛΑΚΗΣ**

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΙΟΥΝΙΟΣ 2009**

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

---

Πριν ξεκινήσω την παρουσίαση της πτυχιακής εργασίας μου, θα ήθελα να κάνω μια ειδική αναφορά στα πρόσωπα που συνέβαλλαν στο να μπορέσω να την ολοκληρώσω.

Καταρχήν θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέπων καθηγητή μου τον Κύριο Μαρνελάκη Εμμανουήλ που με τις γνώσεις του και την εμπειρία του με καθοδήγησε και με βοήθησε στην ολοκλήρωση της πτυχιακής μου εργασίας.

Στη συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω τον αδελφό μου Κόκκινο Εμμανουήλ (απόφοιτος Χρηματοοικονομικών Εφαρμογών ΤΕΙ Κοζάνης).

Τους φίλους μου και τους πρώην συναδέλφους μου από την Παγκρήτια τράπεζα που με προθυμία με βοήθησαν και μου έδωσαν τα στοιχεία που χρειαζόμουν, αλλά και τους υπαλλήλους των άλλων τραπεζών που δε με βοήθησαν.

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	6
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΔΑΝΕΙΑ</b>	
1.1 Ορισμός του δανείου και ιστορική αναδρομή.....	8
1.2 Είδη των δανείων .....	9
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ</b>	
2.1 Ορισμός του στεγαστικού δανείου .....	11
2.2 Σκοπός του στεγαστικού δανείου .....	11
2.3 Είδη στεγαστικών δανείων .....	11
2.3.1 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα το επιτόκιο .....	11
2.3.1.1 Στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο .....	11
2.3.1.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με σταθερό επιτόκιο	12
2.3.1.1.2 Στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο .....	12
2.3.1.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με κυμαινόμενο	
επιτόκιο .....	12
2.3.2 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα τη δόση.....	13
2.3.2.1 Στεγαστικά δάνεια τοκοχρεολυτικά .....	13
2.3.2.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα.....	13
2.3.2.2 Στεγαστικά δάνεια χρεολυτικά.....	13
2.3.2.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα.....	13
2.3.3 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα το νόμισμα .....	14
2.3.3.1 Δάνεια σε ευρώ.....	14
2.3.3.2 Δάνεια σε ξένο νόμισμα.....	14
2.3.3.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα.....	14
2.3.3.3 Στεγαστικά δάνεια σε Ελβετικό φράγκο.....	14
2.4 Είδη στεγαστικών δανείων 2.....	15
2.5 Πίνακας με διάφορα είδη στεγαστικών δανείων 4 τραπεζών .....	16
2.6 Δικαιολογητικά που χρειάζονται .....	17
2.7 Τα κριτήρια της τράπεζας.....	20
2.7.1 Κατά την προέγκριση .....	20
2.7.2 Κατά την έγκριση .....	21
2.8 Έξοδα δανείου .....	22
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ</b>	
3.1 Επιτόκια της Τράπεζας της Ελλάδος.....	25
3.1.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο .....	25
3.1.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	26
3.1.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη.....	26
3.1.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	27
3.2 Επιτόκια της Παγκρήτιας Συνεταιριστικής Τράπεζας.....	27
3.2.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο.....	27
3.2.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	28
3.2.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη.....	28
3.2.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	29

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

3.3 Επιτόκια της Αγροτικής Τράπεζας .....	29
3.3.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο .....	30
3.3.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	30
3.3.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη.....	31
3.3.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	31
3.4 Σύγκριση επιτοκίων όλων των τραπεζών .....	32
3.4.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο .....	32
3.4.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	33
3.4.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη.....	33
3.4.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα .....	34
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ .....	36
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι .....	40
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	42

**ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

---

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

Πριν την αναλυτική παρουσίαση της πτυχιακής μου εργασίας θα ήθελα να κάνω μια συνοπτική αναφορά στο αντικείμενο και το στόχο της εργασίας, καθώς και μια σύντομη περιγραφή όλης της πτυχιακής εργασίας.

Η παρούσα πτυχιακή εργασία έχει ως αντικείμενο της την μελέτη της τραπεζικής πίστης με έμφαση στα στεγαστικά. Στο πλαίσιο του θέματος αυτού θα ορίσουμε τον γενικό όρο του δανείου και μια σύντομη ιστορική αναδρομή, θα αναφέρουμε κάποια είδη δανείων και θα επεκταθούμε αναλυτικότερα στο τι είναι στεγαστικά δάνεια και ποιες διαδικασίες χρειάζονται για την απόκτηση του.

Η εργασία αυτή έχει σαν στόχο να παρουσιάσει και να ενημερώσει για τα είδη και τις διαδικασίες των στεγαστικών δανείων ώστε οι αναγνώστες της να έχουν μια πλήρη εικόνα και σύμφωνα με τις ανάγκες τους να μπορούν να διαλέξουν το κατάλληλο στεγαστικό δάνειο γι' αυτούς.

Εκτός το θεωρητικό κομμάτι που θα αναφέρουμε και θα αναλύσουμε αυτά που λέχθηκαν παραπάνω, θα παρουσιάσουμε με σχεδιαγράμματα και θα αναλύσουμε την πορεία τους, στα κυμαινόμενα και τα σταθερά για 5 έτη επιτόκια, δύο εμπορικών τραπεζών και της Τράπεζας της Ελλάδος.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

# ΔΑΝΕΙΑ





---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΔΑΝΕΙΑ

---

Στο κεφάλαιο αυτό θα δώσουμε τον ορισμό του δανείου και μια σύντομη ιστορική αναδρομή και θα δούμε κάποια είδη δανείων που χορηγούνται από τις τράπεζες.

### 1.1 Ορισμός του δανείου και ιστορική αναδρομή

Το δάνειο είναι μια συμφωνία στην οποία ένας δανειστής<sup>1</sup> δίνει τα χρήματα ή την ιδιοκτησία σε έναν οφειλέτη<sup>2</sup>, και ο οφειλέτης συμφωνούν να επιστρέψουν την ιδιοκτησία ή να ξεπληρώσουν τα χρήματα, συνήθως μαζί με τόκο<sup>3</sup>, σε κάποια μελλοντική συγκεκριμένη στιγμή. Συνήθως, υπάρχει ένας προκαθορισμένος χρόνος για το ξεπλήρωμα ενός δανείου, και γενικά ο δανειστής έχει τον κίνδυνο ότι ο οφειλέτης δεν μπορεί να ξεπληρώσει ένα δάνειο (αν και οι σύγχρονες κεφαλαιαγορές έχουν αναπτύξει πολλούς τρόπους για την κάλυψη αυτού του κινδύνου).

Ο ορισμός του δανεισμού δεν υπάρχει μόνο τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, το 1824 η Ελλάδα πήρε το πρώτο της δάνειο. Ο επαναστατικός αγώνας για την απελευθέρωση της χώρας από τους Τούρκους βρισκόταν σε κρίσιμη φάση. Άμεση ήταν η ανάγκη στρατιωτικού εξοπλισμού και κυρίως η ενίσχυση του στόλου. Έτσι η Ελλάδα προσέφυγε στην Αγγλία και ζήτησε δάνειο. Οι Άγγλοι φάνηκαν πρόθυμοι να ανταποκριθούν. Όχι βέβαια για να ενισχύσουν τον αγώνα κατά των Τούρκων, αλλά το δάνειο ήταν μέσο εφαρμογής της γνωστής αγγλικής πολιτικής «Διαίρει και βασίλευε». Έτσι είχαν εξασφαλίσει το δάνειο «επί της γης και των φθαρτών κτημάτων του έθνους».

Θα συναφθούν δύο δάνεια, το 1824 και το 1825. Το πρώτο δάνειο είχε ονομαστικό ποσό 800.000 στερλινών, αλλά μόνο 308.000 στερλίνες και πολεμοφόδια αξίας 11.900 στερλινών θα εδίδοντο στην Ελλάδα!

Το δεύτερο δάνειο είχε ονομαστική αξία 2.000.000 στερλινών και συμφωνήθηκε σε πραγματική αξία στο 55%, δηλαδή στις 1.100.000 στερλίνες. Από αυτό το ποσό θα κρατηθούν διάφορα ποσά για τόκους, έξοδα, μεσιτικά και προηγούμενα δάνεια, συνολικά 529.000 στερλινών!

### 1.2 Είδη των δανείων

Στη σύγχρονη κοινωνία τα δάνεια είναι πολλά και ποικίλουν ανάλογα τη τράπεζα.

Τα πιο γνωστά δάνεια είναι :

- Στεγαστικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα στον πελάτη με σκοπό την αγορά έτοιμης κατοικίας.
- Καταναλωτικό δάνειο: Είναι το δάνειο το οποίο χορηγείτε για αγορά καινούργιου ή μεταχειρισμένου αγαθού από έμπορο.
- Επαγγελματικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα στον πελάτη με σκοπό να προσφέρει καλύψει όλων των επιχειρηματικών του αναγκών που αφορούν την επαγγελματική του στέγη.
- Προσωπικό δάνειο: Το προσωπικό δάνειο συνίσταται στη χορήγηση ενός ποσού το οποίο κατατίθεται απευθείας στον τραπεζικό λογαριασμό του πελάτη για να το χρησιμοποιήσει όπως επιθυμεί: για να χρηματοδοτήσει τις σπουδές του ή ένα ταξίδι στο εξωτερικό, για να επιπλώσει το σπίτι του.
- Φοιτητικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα σε φοιτητές για την κάλυψη των αναγκών τους.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

## ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναλύσουμε τα στεγαστικά δάνεια δηλαδή τι είναι, πόσα είδη υπάρχουν και τι χρειάζεται για να πάρουμε στεγαστικό δάνειο.

### 2.1 Ορισμός του στεγαστικού δανείου

Ως στεγαστικό δάνειο νοείται η πίστωση που χορηγείται σε ιδιώτη για την απόκτηση ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης, δηλαδή χορηγείται με σκοπό την κάλυψη αναγκών στέγασης. Συνήθως το στεγαστικό δάνειο εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης<sup>4</sup> σε ακίνητο.

### 2.2 Σκοπός του στεγαστικού δανείου

Οι σκοποί για τους οποίους μπορεί ένας ιδιώτης να πάρει ένα στεγαστικό δάνειο είναι οι παρακάτω:

Αγορά έτοιμης κατοικίας, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση, βελτίωση, επισκευή, συντήρηση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης (για ιδιόχρηση ή εκμετάλλευση).

Αγορά οικοπέδου που προορίζεται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη.

### 2.3 Είδη στεγαστικών δανείων

Τα στεγαστικά δάνεια ποικίλουν ανάλογα με το επιτόκιο (δηλαδή αν είναι σταθερό ή κυμαινόμενο), τη δόση (δηλαδή αν είναι τοκοχρεολυτικό ή χρεολυτικό) και το νόμισμα (δηλαδή αν είναι σε ευρώ ή ξένο νόμισμα).

#### 2.3.1 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα το επιτόκιο

##### *2.3.1.1 Στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο*

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

Δάνεια που για ορισμένη χρονική περίοδο, από 1 έτος έως και 25 χρόνια, εξασφαλίζουν σταθερή μηνιαία δόση ανεπηρέαστα από ενδεχόμενη άνοδο των επιτοκίων του ευρώ.

Π.χ. Αν σήμερα πάρουμε ένα στεγαστικό δάνειο με σταθερό επιτόκιο 6% για 3 χρόνια, αυτό σημαίνει ότι από σήμερα και για τα επόμενα 3 χρόνια θα πληρώνουμε τις ίδιες δόσεις, χωρίς αυτές να επηρεάζονται από τα επιτόκια της αγοράς.

### *2.3.1.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με σταθερό επιτόκιο*

Το μεγάλο πλεονέκτημα των δανείων σταθερού επιτοκίου είναι ότι μια οικογένεια μπορεί να υπολογίζει επακριβώς το τμήμα του εισοδήματός της που θα διαθέσει για την αποπληρωμή δανείων, το οποίο δεν θα μεταβάλλεται. Όποιος είχε «κλειδώσει» ένα καλό σταθερό επιτόκιο την περίοδο που το euribor<sup>5</sup> βρισκόταν σε χαμηλό επίπεδο, φαίνεται ότι η τύχη ήταν με το μέρος του .

Από την άλλη πλευρά αν τα επιτόκια μειωθούν ο δανειολήπτης δεν θα ωφεληθεί καθώς η δόση του θα είναι σταθερή. Επιπλέον τα σταθερού επιτοκίου δεν μπορεί κανείς εύκολα να τα αποπληρώσει πρόωρα<sup>6</sup> ή να τα μεταφέρει σε άλλη τράπεζα. Για να γίνει αυτό θα πρέπει ο δανειολήπτης να πληρώσει μια διόλου ευκαταφρόνητη χρηματική ποινή (πέναλι)<sup>7</sup>. Τα επιτόκια των σταθερών δανείων μεγαλώνουν όσο μεγαλώνει η διάρκεια του δανείου.

### *2.3.1.2 Στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο*

Βασικό χαρακτηριστικό των δανείων της κατηγορίας αυτής είναι ότι το επιτόκιο τους μεταβάλλεται ακολουθώντας ένα επιτόκιο αναφοράς, συνήθως το euribor. Έτσι κάθε αύξηση ή μείωση του euribor ενσωματώνεται αυτόματα στο συνολικό ύψος του επιτοκίου του δανείου.

### *2.3.1.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο*

Ο επιτοκιακός κίνδυνος, δηλαδή ο κίνδυνος να αυξηθούν τα επιτόκια, είναι ιδιαίτερα σημαντικός και δεν πρέπει να υποτιμάται. Ειδικά στα στεγαστικά δάνεια,

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

που πρόκειται για πολύ μεγάλης διάρκειας δάνεια (20 ή 30 ή ακόμα και 40 ετών), πολλά μπορούν να αλλάξουν και τα δεδομένα να μεταβληθούν ριζικά. Στα θετικά σημεία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου είναι ότι μπορεί κανείς εύκολα να τα αποπληρώσει νωρίτερα ή να τα μεταφέρει σε άλλη τράπεζα.

### 2.3.2 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα τη δόση

#### *2.3.2.1 Στεγαστικά δάνεια τοκοχρεολυτικά*

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.

##### *2.3.2.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα*

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.

##### *2.3.2.2 Στεγαστικά δάνεια χρεολυτικά*

Αυτός ο τύπος δανείου είναι διαδομένος στο εξωτερικό, αλλά για κάποιο λόγο όχι εδώ. Ίσως γιατί δεν είναι ιδιαίτερα κερδοφόρος. Σε αυτό το δάνειο οι δόσεις έχουν ίσα ποσά από το κεφάλαιο και τόκους που μικραίνουν σταδιακά.

##### *2.3.2.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα*

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

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

χρεολυτικό και σε ένα τοκοχρεολυτικό, θα δεις πολύ μεγάλη διαφορά. Το βασικό του μειονέκτημα είναι ότι ξεκινάει με μεγάλη δόση, πράγμα που το κάνει δυσπρόσιτο στον περισσότερο κόσμο.

### 2.3.3 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα το νόμισμα

#### *2.3.3.1 Δάνεια σε ευρώ*

Είναι αυτά που πληρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού (δεν χρειάζονται διευκρινίσεις).

#### *2.3.3.2 Δάνεια σε ξένο νόμισμα*

Σε αυτό το δάνειο αγοράζεις ίσο ποσό δανείου σε κάποιο ξένο νόμισμα (π.χ. δολάριο, ελβετικό φράγκο) και ξεπληρώνεις. Το υπόλοιπο του δανείου σου υπολογίζεται πλέον σε αυτό το ξένο νόμισμα, δηλ. αντί να λες έχω 100χ ευρώ χρέος, λες έχω π.χ. 160χ δολάρια. Η αποπληρωμή του δανείου εξαρτάται πάντα από την τρέχουσα ισοτιμία του ευρώ απέναντι στο νόμισμα της επιλογής σου. Προφανώς, θα πάρεις ένα τέτοιο δάνειο όταν ξέρεις ότι στα επόμενα Χ χρόνια αυτό το νόμισμα θα υποτιμηθεί έναντι του ευρώ. Δηλ. με τα ίδια ευρώ θα παίρνεις περισσότερα από το ξένο νόμισμα.

#### *2.3.3.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα*

Το πλεονέκτημά του είναι προφανές, εάν με κάποιον τρόπο είσαι σίγουρος ότι οι ισοτιμίες θα εξελιχθούν υπέρ σου. Το μειονέκτημά του είναι ότι σε μία κρίση της ευρωπαϊκής οικονομίας και υποτίμηση του ευρώ μπορεί να βρεθείς να χρωστάς 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 σου, όπως τα ανταλλακτήρια συναλλάγματος. Τέλος, δεν μπορείς να πάρεις τέτοιο δάνειο για πάνω από το 80% της αξίας του ακινήτου.

#### *2.3.3.3 Στεγαστικά δάνεια σε Ελβετικό φράγκο*

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

Αποκαλούνται εν συντομία τα στεγαστικά δάνεια που έχουν ως σημείο αναφοράς όχι το ευρώ (και κατά συνέπεια τα επιτόκια του ευρώ), αλλά το ελβετικό φράγκο και το επιτόκιο του φράγκου. Οι τράπεζες στράφηκαν στα ελβετικά δάνεια λόγω των χαμηλών επιτοκίων του φράγκου. Το αδύνατο σημείο των ελβετικών δανείων είναι ότι είναι περισσότερο εκτεθειμένα σε κινδύνους. Ο δανειολήπτης αναλαμβάνει επιτοκιακό κίνδυνο, δηλαδή να αυξηθούν σημαντικά τα ελβετικά επιτόκια και συναλλαγματικό κίνδυνο, δηλαδή το ελβετικό φράγκο να ενισχυθεί σημαντικά έναντι του ευρώ.

### 2.4 Είδη στεγαστικών δανείων 2

Τα στεγαστικά δάνεια εκτός από το επιτόκιο, τη δόση και το νόμισμα χωρίζονται ανάλογα και με τη χρήση τους. Δηλαδή:

- Επισκευαστικά δάνεια: Είναι δάνεια που προσφέρονται για την επισκευή ή την βελτίωση της κατοικίας.
- Επιδοτούμενα στεγαστικά: Προσφέρει στους δικαιούχους επιδότηση επιτοκίου από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας με οφέλη:
  - a. Ελάχιστη δυνατή οικονομική επιβάρυνση, αφού το ποσοστό της επιδότησης του επιτοκίου ανάλογα με την οικογενειακή σας κατάσταση μπορεί να φθάσει έως και το 100%. Δηλαδή, για την περίοδο της επιδότησης του επιτοκίου, για οικογένειες με τρία ή περισσότερα παιδιά το δάνειο μπορεί να είναι άτοκο!
  - b. Καλύτερο οικονομικό προγραμματισμό κατά τα πρώτα έτη αποπληρωμής του δανείου σας, όπου τα έξοδα που συνοδεύουν την απόκτηση πρώτης κατοικίας σας είναι συνήθως αυξημένα.
- Στεγαστικό σπουδαστικό δάνειο: Το δάνειο χορηγείται ειδικά για την απόκτηση στέγης από σπουδαστές και φοιτητές. Έτσι, αντί της δαπάνης για το ενοίκιο δίδεται η δυνατότητα επένδυσης σε περιουσιακό στοιχείο, το οποίο μπορεί μετά το τέλος των σπουδών να αποτελέσει τόπο μόνιμης εγκατάστασης ή και πηγή εσόδων μέσω της ενοικίασης.



**ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ**

**2.5 Πίνακας με διάφορα είδη στεγαστικών δανείων 4 τραπεζών**

<b>ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ</b>			
<b>ΤΡΑΠΕΖΕΣ</b>	<b>ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΔΑΝΕΙΩΝ</b>	<b>ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>	<b>ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>
<b>ΕΘΝΙΚΗ</b>	ΕΣΤΙΑ 3 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10-40 ΕΤΗ)	3 ΧΡΟΝΙΑ = 4,75% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (5- 40 ΕΤΗ)	5 ΧΡΟΝΙΑ = 5,15% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 1 + 3 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10- 40 ΕΤΗ)	1 ΧΡΟΝΟ = 3,60% ΕΠΟΜΕΝΑ 3 = 5,25% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 1 + 5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10- 40 ΕΤΗ)	1 ΧΡΟΝΟ = 3,60% ΕΠΟΜΕΝΑ 3 = 5,25% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 10 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10- 40 ΕΤΗ)	10 ΧΡΟΝΙΑ = 5,40% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 15 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (15- 40 ΕΤΗ)	15 ΧΡΟΝΙΑ = 5,60% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ 20 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (20- 40 ΕΤΗ)	20 ΧΡΟΝΙΑ =5,80% ΥΠΟΛΟΙΠΑ 3Μ EURIBOR	-
	ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (1- 40 ΕΤΗ)	-	EURIBOR 3Μ + 1,50%
	ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟ(5- 40 ΕΤΗ)	-	EURIBOR 3Μ + 2,50%
	ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ	-	5,40%
<b>ΑΓΡΟΤΙΚΗ</b>	ΣΤΕΓΗ ΤΡΙΠΟΝΤΟ	5 ΧΡΟΝΙΑ = 1 ΕΤΟΣ 3,50% ΕΠΟΜΕΝΑ ΕΤΗ 5,25%	-
	ΣΤΕΓΗ EURIBOR 3Μ	-	EURIBOR 3Μ + 2%- 3,50%
<b>ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ</b>	ΑΓΟΡΑ- ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	3 ΧΡΟΝΙΑ = 6% 5ΧΡΟΝΙΑ = 6,38%	5,25%
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ- ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	-	7,25%
<b>MARFIN-EGNATIA</b>	ΣΠΠΤΙ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ LTV <sup>1</sup> ≤ 75%	2 ΧΡΟΝΙΑ=3,85% 3 ΧΡΟΝΙΑ = 3,95% 5 ΧΡΟΝΙΑ = 4,60%	EURIBOR 3Μ + 1,95%
	>> LTV > 75%	2 ΧΡΟΝΙΑ=4,20% 3 ΧΡΟΝΙΑ = 4,30% 5 ΧΡΟΝΙΑ = 4,85%	EURIBOR 3Μ + 2,35%
	>> LTV ≤ 100%	10 ΧΡΟΝΙΑ=6,25% 15 ΧΡΟΝΙΑ = 6,50% 20 ΧΡΟΝΙΑ = 6,50%	-

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

	>> LTV ≤ 50%	-	EURIBOR 3M + 1,70%
	B.Ε.Δ.Σ.Π <sup>2</sup>		EKT <sup>3</sup>
	ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	2 ΧΡΟΝΙΑ = 5,50% 3 ΧΡΟΝΙΑ = 5,50%	EURIBOR 3M + 3,50%
<b>1. LTV= Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>			
<b>2. Β.Ε.Δ.Σ.Π. = ΒΑΣΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ ΠΡΩΗΝ ΛΑΪΚΗΣ Ή ΠΡΩΗΝ ΕΓΝΑΤΙΑΣ</b>			
<b>3. EKT = ΕΚΑΣΤΟΤΕ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΑΞΕΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΑΝΑΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ</b>			

### 2.6 Δικαιολογητικά που χρειάζονται

Τα δικαιολογητικά για την έκδοση του δανείου εξαρτώνται από την επαγγελματική ιδιότητα του δανειολήπτη και διαφέρουν από στάδιο σε στάδιο.

#### Μισθωτοί- Συνταξιούχοι

- Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας
- Φωτοτυπία των εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος των 3 ετών και των φορολογικών δηλώσεων (Ε1) των 3 ετών
- Φωτοτυπία τελευταίας βεβαίωσης αποδοχών
- Τραπεζική ενημερότητα (εάν υπάρχουν δάνεια και πιστωτικές κάρτες σε άλλες τράπεζες)
- Φωτοτυπία της τελευταίας δήλωσης ακίνητης περιουσίας (Ε9)
- Δήλωση μισθωμάτων (Ε2), εφόσον υπάρχουν εισοδήματα από ενοίκια ακινήτων

#### Ελεύθεροι επαγγελματίες- Μέτοχοι Ο.Ε. & Ε.Ε.

- Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας
- Φωτοτυπία των εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος των 3 ετών και των φορολογικών δηλώσεων (Ε1) των 3 ετών
- Τραπεζική ενημερότητα (εάν υπάρχουν δάνεια και πιστωτικές κάρτες σε άλλες τράπεζες)
- Φωτοτυπία της τελευταίας δήλωσης ακίνητης περιουσίας (Ε9)
- Δήλωση μισθωμάτων (Ε2), εφόσον υπάρχουν εισοδήματα από ενοίκια ακινήτων
- Φωτοτυπία 3 τελευταίων Ε3 (δεν απαιτείται για γιατρούς, δικηγόρους και λογιστές)

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

### Μέτοχοι Α.Ε. & ΕΠΕ

- Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας
- Φωτοτυπία 3 τελευταίων εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος
- Τραπεζική ενημερότητα (εάν υπάρχουν δάνεια και πιστωτικές κάρτες σε άλλες τράπεζες)
- Φωτοτυπία της τελευταίας δήλωσης ακίνητης περιουσίας (Ε9)
- Δήλωση μισθωμάτων (Ε2), εφόσον υπάρχουν εισοδήματα από ενοίκια ακινήτων
- Φωτοτυπία 2 τελευταίων ισολογισμών εταιρείας

Ανάλογα σε πιο στάδιο βρίσκεται το δάνειο χρειάζονται τα εξής:

### Δικαιολογητικά για την Υποβολή Αίτησης και την Προέγκριση του δανείου.

- Φωτοτυπία Αστυνομικής ταυτότητας
- Φωτοτυπία της Δήλωσης Εισοδήματος Ε1 και των Εντύπων Ε3 και Ε9 των δύο τελευταίων ετών
- Φωτοτυπία των Εκκαθαριστικών Σημειωμάτων της Εφορίας των 2 τελευταίων ετών.
- Ετήσιες Βεβαιώσεις Αποδοχών των δύο τελευταίων ετών.
- Τραπεζική Ενημερότητα , εφόσον ο αιτών αποπληρώνει και άλλα δάνεια (επιστολή των εκδοτριών τραπεζών για το ύψος , την μηνιαία δόση , την διάρκεια και το υπόλοιπο των δανείων).
- Υπογεγραμμένοι Γενικοί κανόνες Συναλλαγών , εφόσον ο αιτών δεν έχει Επενδυτικό Λογαριασμό .
- Πλήρως και σωστά συμπληρωμένη Αίτηση Χορήγησης στεγαστικού Δανείου

### Δικαιολογητικά για την διενέργεια Τεχνικού Ελέγχου του Ακινήτου

Τα παρακάτω δικαιολογητικά προσκομίζονται στον Μηχανικό της Τράπεζας, που αναλαμβάνει την διενέργεια του Τεχνικού Ελέγχου και πρέπει να είναι αντίγραφα των σχεδίων που έχουν υποβληθεί στο αρμόδιο Γραφείο Πολεοδομίας .

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

- Τοπογραφικό οικοπέδου<sup>8</sup> (σε περίπτωση αγοράς μόνο του οικοπέδου , χρειάζεται το συμβόλαιο αγοράς και το τοπογραφικό.)
- Άδεια ανεγέρσεως ακινήτου .
- Διάγραμμα καλύψεως ακινήτου στο οικόπεδο .
- Κάτοψη κτίσματος – ων<sup>9</sup> .
- Προμέτρηση και προϋπολογισμός έργου , σε περίπτωση ανέγερσης , επέκτασης , αποπεράτωσης και επισκευής ακινήτου , υπογεγραμμένα από διπλωματούχο μηχανικό .
- Αντίγραφο του παραδοθέντος στην Τράπεζα , Συμβολαίου Αγοράς ή / και Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας<sup>10</sup> .

### Δικαιολογητικά για την διενέργεια Νομικού Ελέγχου των Τίτλων

Τα παρακάτω δικαιολογητικά προσκομίζονται στην Τράπεζα σε μορφή επίσημων ή επικυρωμένων αντιγράφων από δικηγόρο .

- Συμβόλαιο Αγοράς του ακινήτου , χωρίς Διαλυτική Αίρεση ή Παρακράτηση Κυριότητας , στο οποίο να αναγράφεται πίστωση του τμήματος , τουλάχιστον ίση με το ποσό του Αιτούμενου Δανείου .
- Συμβόλαιο Κτήσης , εφόσον πρόκειται περί δανείου για επέκταση , αποπεράτωση , ανέγερση , επισκευή ή συντήρηση ακινήτου .
- Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας , εφόσον πρόκειται για διαμέρισμα .
- Πιστοποιητικά από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο περί :
  - I. μεταγραφής
  - II. ιδιοκτησίας
  - III. βαρών
  - IV. μη διεκδικήσεων
- Πιστοποιητικά κτηματολογίου ή στην αντίθετη περίπτωση βεβαίωση από τον τοπικό Δήμο ότι η εν λόγω περιοχή δεν έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο .
- Αντίγραφο Τίτλων Κτήσης του ακινήτου , προηγούμενου /ων ιδιοκτήτη /ων μέχρι την συμπλήρωση 10ετίας , με Πιστοποιητικό Μεταγραφής τους

### Δικαιολογητικά για την Υπογραφή Σύμβασης Δανείου

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

Ασφαλιστήρια συμβόλαια<sup>11</sup> για φωτιά και σεισμό από την ασφαλιστική εταιρία σας.

### Δικαιολογητικά για την Εγγραφή Α' Προσημείωσης

Τα παρακάτω δικαιολογητικά υποβάλλονται στο υποθηκοφυλακείο<sup>12</sup> και στο Εθνικό Κτηματολόγιο<sup>13</sup> (εάν το ακίνητο ή το οικόπεδο έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο).

- Αίτηση προς το Υποθηκοφυλακείο .
- Απόφαση περί Εγγραφής Προσημείωσης από το δικαστήριο .
- Περίληψη της Εγγραφής Προσημείωσης σε δύο αντίτυπα .
- Αίτηση προς το Εθνικό Κτηματολόγιο

### Δικαιολογητικά για την Εκταμίευση του Δανείου

Πιστοποιητικά από το Υποθηκοφυλακείο περί :

- 1) Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης .
- 2) Ιδιοκτησίας .
- 3) Βαρών .
- 4) Μη διεκδικήσεων.
- 5) Περίληψη της Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης .
- 6) Αντίγραφο της Αίτησης και Απόφασης Εγγραφής της Προσημείωσης .

## 2.7 Τα κριτήρια της τράπεζας

Όταν η τράπεζα δέχεται αίτηση για στεγαστικό δάνειο πριν πάρει την τελική απόφαση εξετάζει όλα τα στοιχεία που της έχουμε δώσει. Τα εξετάζει σε δύο φάσεις, κατά την προέγκριση του δανείου και κατά την έγκριση του.

### 2.7.1 Κατά την προέγκριση

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

Σε αυτό το στάδιο εξετάζεται κυρίως το εισόδημά σε σχέση με το ποσό του δανείου και τη διάρκεια. Το εισόδημα αποδεικνύεται από τα εκκαθαριστικά. Στην περίπτωση των ελεύθερων επαγγελματιών κάποιες τράπεζες δέχονται την πιθανότητα φοροδιαφυγής και συνυπολογίζουν ένα ποσοστό πάνω από ό,τι λέει το εκκαθαριστικό. Αυτό που εξετάζει η τράπεζα είναι το ποσό που θα παίρνει το χρόνο σε δόσεις (εξαρτάται από το ποσό που ζητάμε και τη διάρκεια του δανείου) να μην ξεπερνάει το 40% του εισοδήματός μας. Κατά την προέγκριση η τράπεζα εξετάζει εάν υπάρχουν άλλα δάνεια στο όνομά μας μέσω του Τειρεσία<sup>14</sup>. Από αυτά βλέπει εάν

- είμαστε καλοπληρωτές
- εάν έχουμε άλλα δάνεια να ξεπληρώσουμε την ίδια περίοδο. Εάν ναι, τότε ο κανόνας του 40% ισχύει για το σύνολο των δανείων/καρτών που έχουμε μαζί με το στεγαστικό.

Σε 2<sup>η</sup> φάση η προέγκριση εξετάζει την αξία του δανείου σε σχέση με την αξία του υπογήφιου σπιτιού ή σπιτιών. Όσο μικρότερο ποσοστό της αξίας είναι το δάνειο, τόσο καλύτεροι είναι οι όροι στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Τέλος, ένας άλλος παράγοντας που μπαίνει όσον αφορά τη διάρκεια του δανείου είναι η ηλικία. Οι περισσότερες τράπεζες έχουν ως μέγιστη “ωφέλιμη” ηλικία τα 70 χρόνια. Αυτό σημαίνει ότι η ηλικία συν τη διάρκεια του δανείου που ζητάμε δεν μπορεί να μας κάνει πάνω από 70.

### 2.7.2 Κατά την έγκριση

Σε αυτό το στάδιο η τράπεζα έχει εγκρίνει την προέγκριση και ξεκινάει για τις υπογραφές του συμβολαίου. Η τράπεζα στέλνει ένα μηχανικό στο σπίτι να το δει και να εκτιμήσει την εμπορική του αξία. Εάν το εκτιμήσει πιο κάτω από το ποσό του δανείου, τότε η προσφορά της προέγκρισης μπορεί να πάψει να ισχύει ή να αλλάξει (π.χ. μεγαλύτερο spread<sup>15</sup>, μικρότερο ποσό δανείου). Όταν συμφωνηθεί το τελικό ποσό και οι όροι, πάει ένας δικηγόρος της τράπεζας στο υποθηκοφυλακείο για να ελέγξει το σπίτι εάν είναι καθαρό από βάρη. Εάν οι τίτλοι είναι εντάξει, τότε το δάνειο εγκρίνεται και προχωράμε στις υπογραφές.

### 2.8 Έξοδα δανείου

Ο υποψήφιος δανειολήπτης ενός στεγαστικού δανείου θα πρέπει να υπολογίσει και τα έξοδα που θα τον επιβαρύνουν από τη στιγμή που θα υποβάλει την αίτηση μέχρι και την εκταμίευση του δανείου. Η τράπεζα, προκειμένου να χορηγήσει το ποσό του στεγαστικού δανείου, θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί δεν έχει καμία νομική εκκρεμότητα όσον αφορά τους τίτλους ιδιοκτησίας. Οι επιβαρύνσεις διαφέρουν αρκετά από τράπεζα σε τράπεζα, αλλά σε γενικές γραμμές παραμένουν ακόμη σε υψηλά επίπεδα. Τα τελευταία χρόνια, πάντως, το ύψος των εξόδων έχει αναχθεί σε νέο πεδίο ανταγωνισμού των τραπεζών και πολλές προσφέρουν έκπτωση στα έξοδα του στεγαστικού δανείου.

Τα έξοδα αυτά είναι:

- **Ε φ ά π α ξ δ α π ά ν η γ ι α τ η ν π ρ ο έ γ κ ρ ι σ η .**  
Συνήθως ανέρχεται σε €50-€60 και καταβάλλεται με την υποβολή της αίτησης. Το ποσό αυτό δεν επιστρέφεται στον πελάτη, ακόμη και αν στο στάδιο του νομικού ή τεχνικού ελέγχου του ακινήτου απορριφθεί για κάποιο λόγο η αίτησή του.
- **Ε φ ά π α ξ δ α π ά ν η έ γ κ ρ ι σ η ς κ α ι ε λ έ γ χ ω ν .**  
Συνήθως κλιμακώνεται ανάλογα με το ποσό και κυμαίνεται μεταξύ 350 και 3.000 ευρώ. Ορισμένες τράπεζες ορίζουν ένα ποσοστό (π.χ. 1,25% επί του ποσού του δανείου) ως εφάπαξ έξοδο έγκρισης. Επίσης, αρκετές τράπεζες, μετά την έγκριση του δανείου, συμψηφίζουν τα έξοδα έγκρισης και ελέγχων με το ποσό των €50 ή €60 που πλήρωσε ο δανειολήπτης κατά την υποβολή της αίτησης. Σε όλα αυτά τα έξοδα, πάντως, οι τράπεζες κάνουν μεγάλες εκπτώσεις (ανάλογα με τον πελάτη, τον ανταγωνισμό και την τράπεζα), οι οποίες μπορεί να φτάσουν το 50%. Σε κάθε περίπτωση η τράπεζα, προκειμένου να χορηγήσει το ποσό του στεγαστικού δανείου, θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί δεν έχει καμία νομική εκκρεμότητα όσον αφορά τους τίτλους ιδιοκτησίας. Ορισμένες τράπεζες συμπεριλαμβάνουν στα έξοδα φακέλου, με τα οποία χρεώνουν τον δανειολήπτη, και το κόστος του νομικού ελέγχου των τίτλων αλλά και τα έξοδα του πολιτικού μηχανικού που θα κάνει την εκτίμηση του ακινήτου.

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

- **Έξοδα παράστασης δικηγόρου.**  
Σε όλα τα στεγαστικά δάνεια που χορηγούνται με προσημείωση του ακινήτου απαιτείται η έκδοση δικαστικής απόφασης για προσημείωση του ακινήτου. Για τον σκοπό αυτό απαιτείται παράσταση δικηγόρου στο δικαστήριο, η οποία κοστίζει περίπου €265.
- **Έξοδα υποθηκοφυλακείου.**  
Ο δανειολήπτης επιβαρύνεται με 0,75% της αξίας του ακινήτου που προσημειώνεται. Για ποσό δανείου €60.000 τα έξοδα ανέρχονται σε περίπου €580.



# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

## ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ



### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Στο κεφάλαιο αυτό θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων (κυμαινόμενα και σταθερά για 5 έτη) δειγματικά σε κάποιες τράπεζες που έχουμε επιλέξει στο χρονικό διάστημα Μάιος του 2008 έως Μάρτιος του 2009, μέσα από σχεδιαγράμματα με τα επιτόκια ανά μήνα και έπειτα θα ακολουθήσουν οι σχετικοί σχολιασμοί και οι σχετικές παρατηρήσεις.

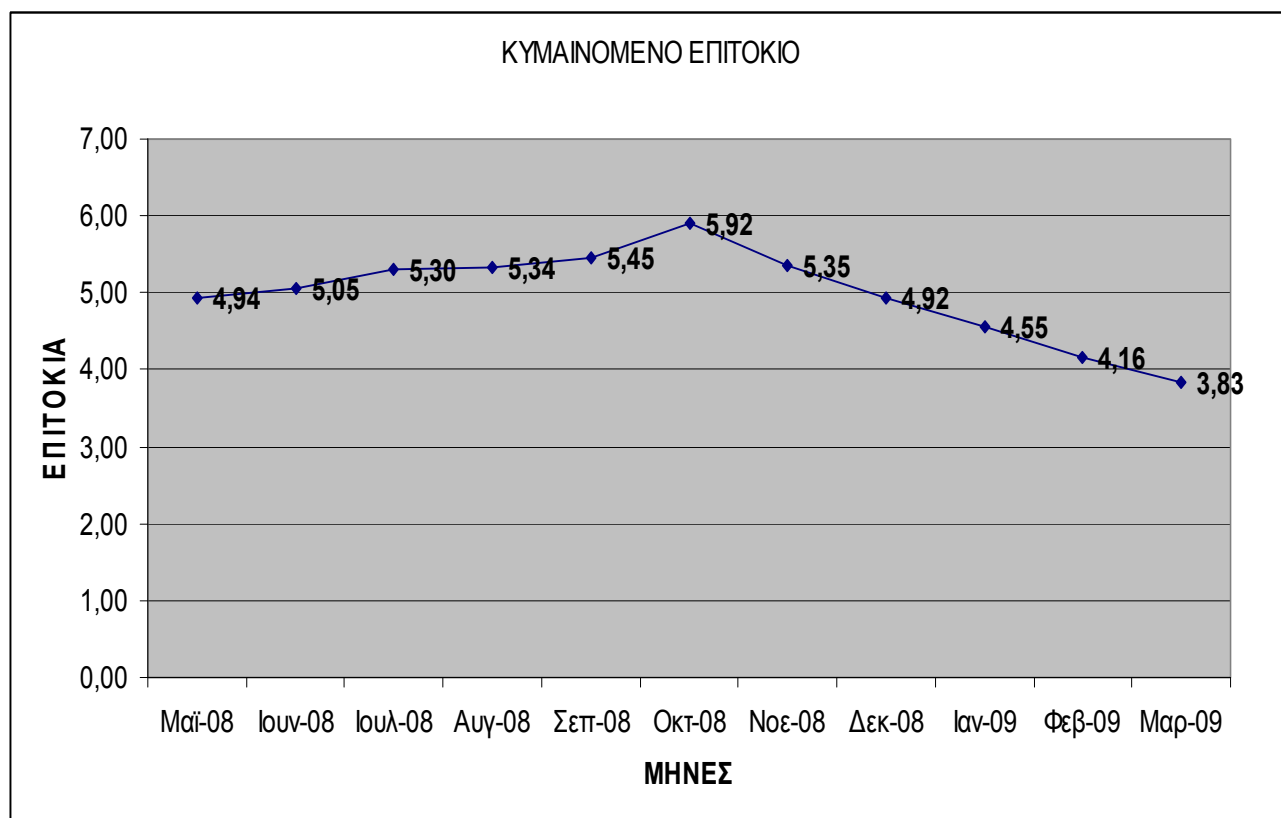
Στην αρχή θα πάρουμε και θα αναλύσουμε τα επιτόκια ξεχωριστά σε κάθε τράπεζα και τέλος θα παρουσιάσουμε δύο συγκεντρωτικά σχεδιαγράμματα με τα επιτόκια όλων των τραπεζών.

Επίσης θα παρακολουθήσουμε για το αν και κατά πόσο έχει επηρεάσει τα επιτόκια η παγκόσμια οικονομική κρίση του Οκτωβρίου του 2008 και μετά.

Τα σχεδιαγράμματα έγιναν με βάση τα επιτόκια που πήρα από κάθε τράπεζα ξεχωριστά.

#### 3.1 Επιτόκια της Τράπεζας της Ελλάδος

##### 3.1.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο



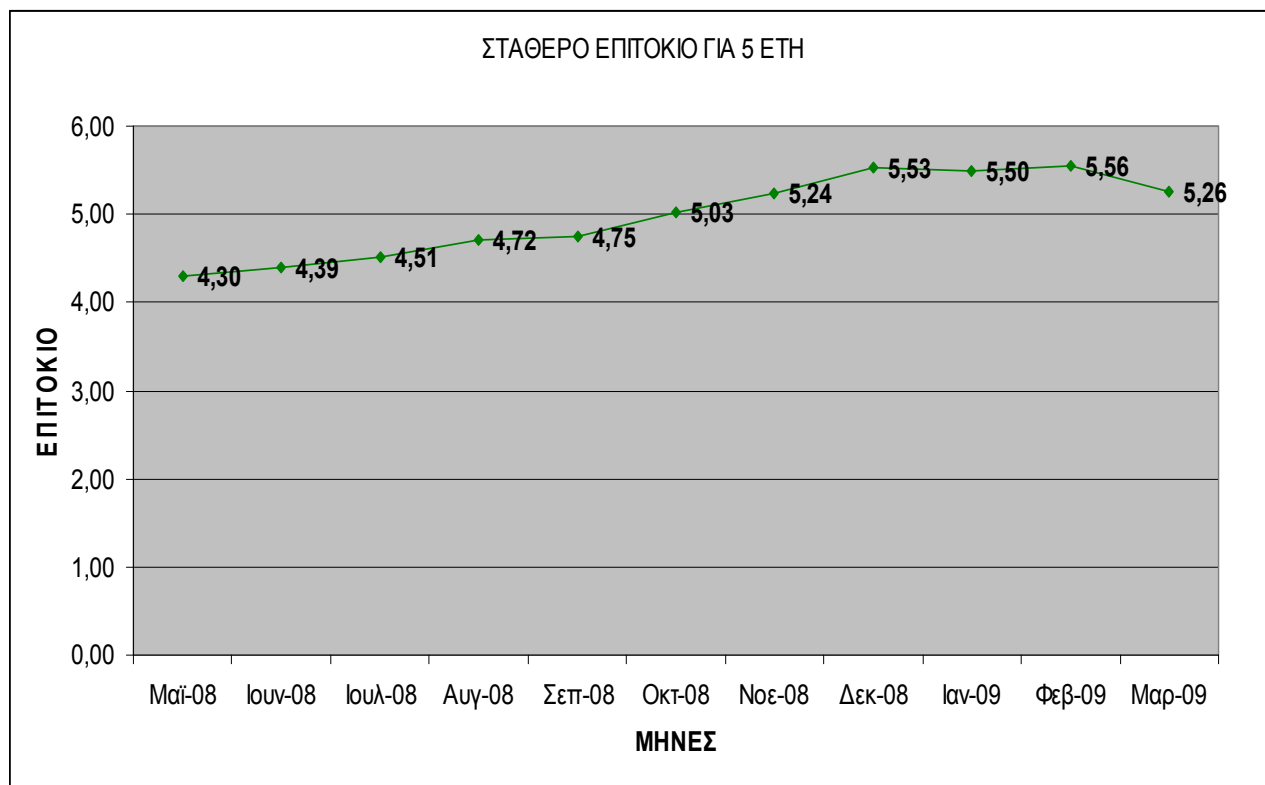
## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

### 3.1.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα κυμαινόμενα επιτόκια της Τράπεζας της Ελλάδος παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει μειωθεί κατά 1,11 ποσοστιαίες μονάδες από την αρχή της περιόδου δηλαδή το Μάιο του 2008 .
- Η Τράπεζα της Ελλάδος παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό της τον Οκτώβρη του 2008 (ο μήνας που άρχισε να γίνεται πιο έντονη και πιο φανερή στους πολίτες της Ελλάδος η οικονομική κρίση) με ποσοστό 5,92%.
- Το μικρότερο ποσοστό παρουσιάζεται το Μάρτιο του 2009 (δηλαδή στο τέλος της χρονικής περιόδου που εξετάζουμε) με ποσοστό 3,83%.
- Μετά το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης φαίνεται ότι τα κυμαινόμενα επιτόκια επηρεάζονται έντονα παρουσιάζοντας μια συνεχόμενη πτωτική πορεία και κάθε φορά με μεγαλύτερη πτώση.

### 3.1.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη



## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

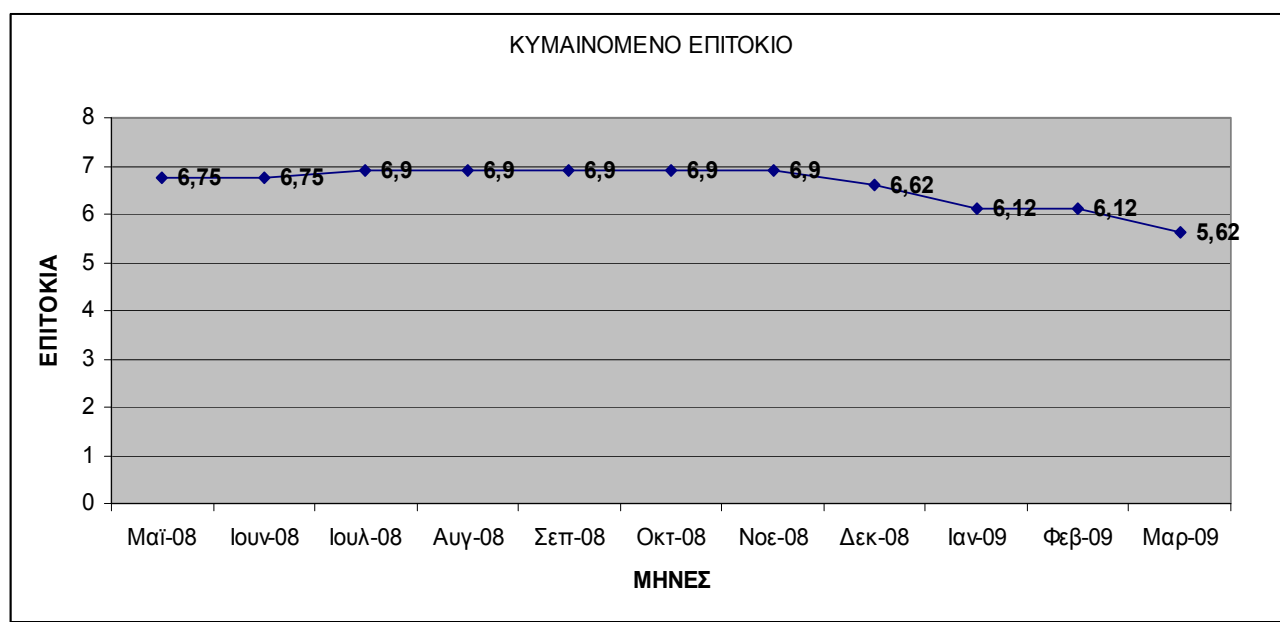
### 3.1.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα σταθερά επιτόκια για 5 έτη της Τράπεζας της Ελλάδος παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το σταθερό επιτόκιο παρουσιάζει αύξηση κατά 0,96 ποσοστιαίες μονάδες κατά το τέλος της περιόδου.
- Η Τράπεζα της Ελλάδος παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό της το Φλεβάρη του 2009 με ποσοστό 5,56%.
- Το μικρότερο ποσοστό παρουσιάζεται το Μάιο του 2008 (δηλαδή στην αρχή της χρονικής περιόδου που εξετάζουμε) με ποσοστό 4,30%.
- Μετά το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης φαίνεται ότι τα σταθερά επιτόκια δεν επηρεάζονται και πολύ από την οικονομική κρίση έτσι συνεχίζουν την ανοδική τους πορεία με εξαίρεση τον Ιανουάριο του 2009 και εν συνεχεία το Μάρτιο του 2009 που παρουσιάζεται μια μικρή πτώση.

## 3.2 Επιτόκια της Παγκρήτιας Συνεταιριστικής Τράπεζας

### 3.2.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο



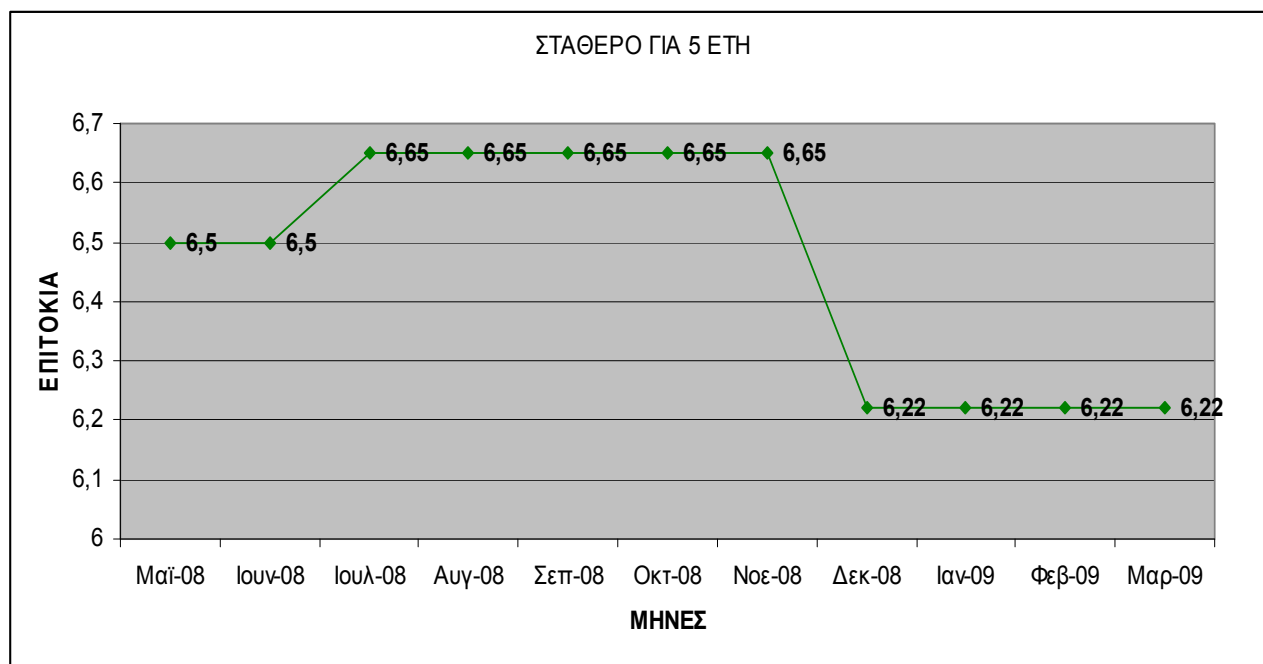
### 3.2.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα κυμαινόμενα επιτόκια της Παγκρήτιας Συνεταιριστικής τράπεζας παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει μειωθεί κατά 1,13 ποσοστιαίες μονάδες από την αρχή της περιόδου δηλαδή το Μάιο του 2008 .
- Η Παγκρήτια Συνεταιριστική παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό της κατά την περίοδο Ιούλιο του 2008 μέχρι και το Νοέμβριο του 2008(όλη αυτή τη περίοδο το επιτόκιο μένει αμετάβλητο) με ποσοστό 6,9%.
- Το μικρότερο ποσοστό παρουσιάζεται το Μάρτιο του 2009 (δηλαδή στο τέλος της χρονικής περιόδου που εξετάζουμε) με ποσοστό 5,62%.
- Μετά το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης φαίνεται ότι τα κυμαινόμενα επιτόκια σε γενικές γραμμές επηρεάζονται, με το να πέφτουν, αλλά ταυτόχρονα βλέπουμε ότι παρουσιάζουν και μια γενική σταθερότητα. Πιο αναλυτικά βλέπουμε ότι από τον Οκτώβρη μέχρι το Νοέμβριο του 2008 το επιτόκιο παραμένει σταθερό από τον Ιούλιο του 2008 χωρίς καμία μεταβολή, πέφτει λίγο το Δεκέμβριο του 2008, συνεχίζει την πτωτική του πορεία και τον Ιανουάριο του 2009 στην οποία παραμένει μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2009 και πέφτει ακόμα λίγο το Μάρτιο του 2009.

### 3.2.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ



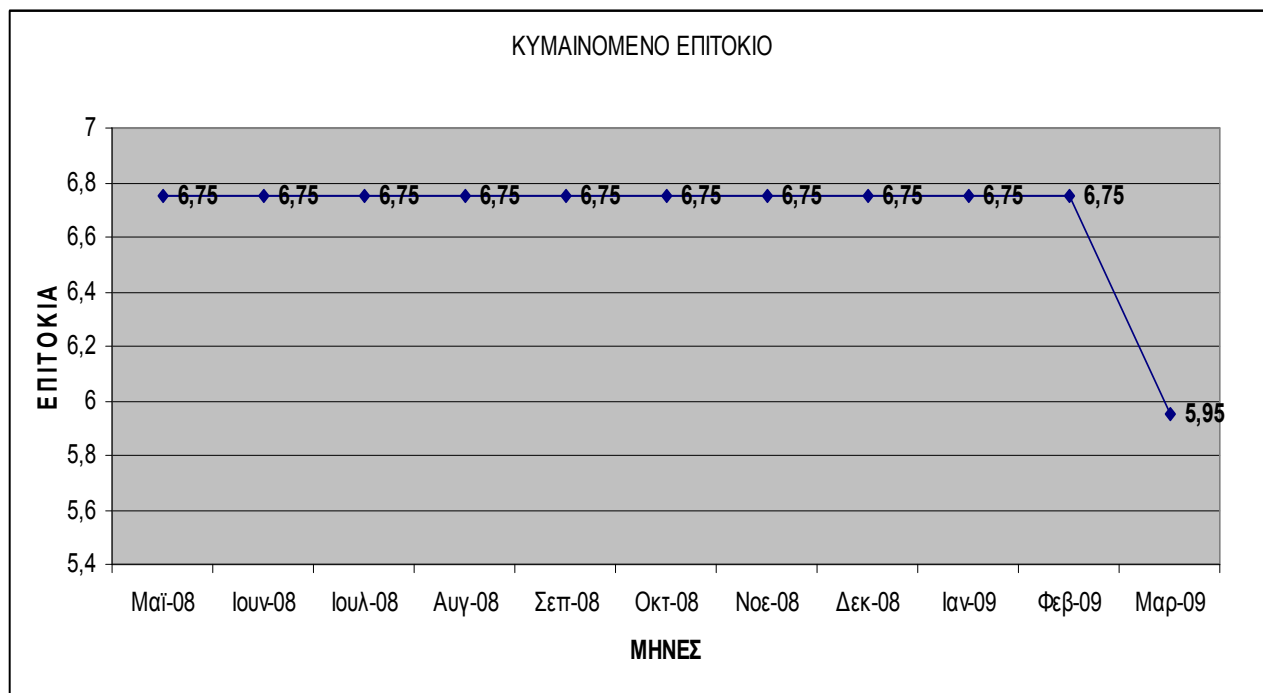
### 3.2.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα σταθερά επιτόκια για 5 έτη της Παγκρήτιας Συνεταιριστικής τράπεζας παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει μειωθεί κατά 0,28 ποσοστιαίες μονάδες από την αρχή της περιόδου δηλαδή το Μάιο του 2008 .
- Το μεγαλύτερο ποσοστό της στο σταθερό επιτόκιο είναι κατά την περίοδο του Ιουλίου του 2008 μέχρι και το Νοέμβριο του 2008 με ποσοστό 6,65%.
- Το μικρότερο ποσοστό παρουσιάζεται κατά την περίοδο του Δεκεμβρίου του 2008 μέχρι και το Μάρτιο του 2009 με ποσοστό 6,22%.
- Κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης φαίνεται ότι το σταθερό επιτόκιο της Παγκρήτιας Συνεταιριστικής κινήθηκε παρομοίως όπως και το κυμαινόμενο της με τη διαφορά ότι μετά την πρώτη πτώση του επιτοκίου (το Δεκέμβριο του 2009) παρέμεινε σταθερό μέχρι και το Μάρτιο του 2009.

### 3.3 Επιτόκια της Αγροτικής Τράπεζας

3.3.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο



3.3.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

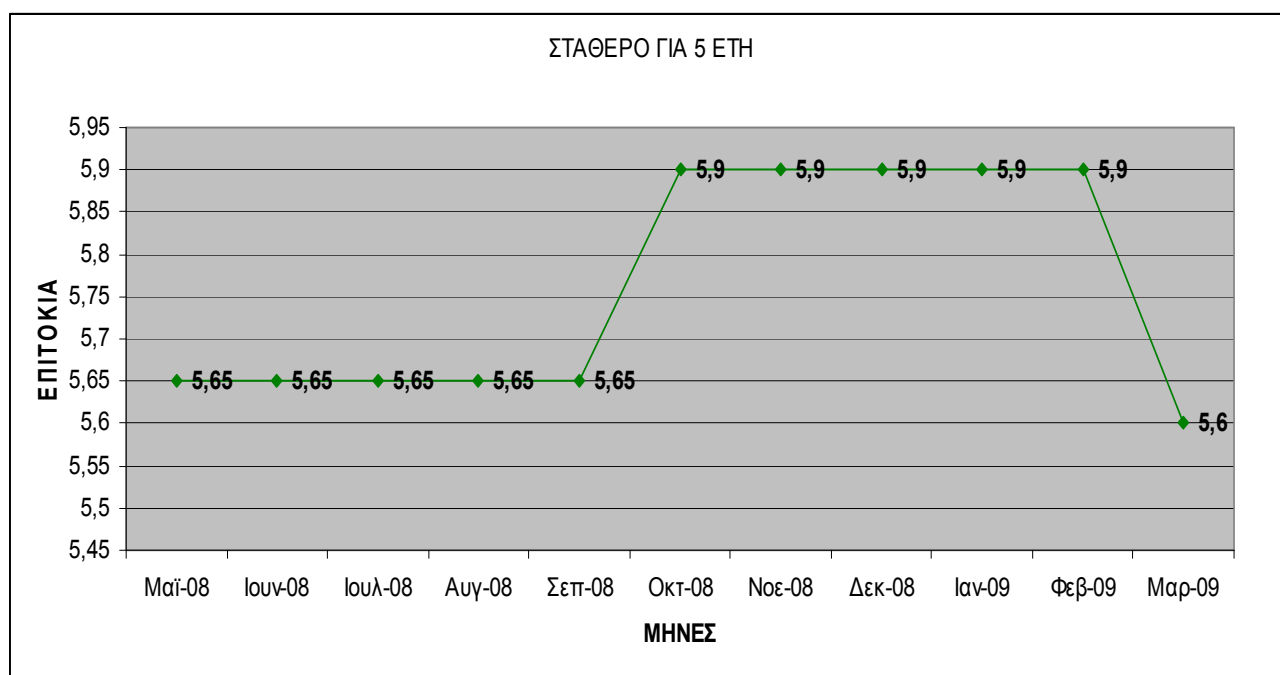
Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα κυμαινόμενα επιτόκια της Αγροτικής τράπεζας παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει μειωθεί κατά 0,8 ποσοστιαίες μονάδες από την αρχή της περιόδου δηλαδή το Μάιο του 2008 .
- Η Αγροτική παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό της από την αρχή της περιόδου δηλαδή Μάιο του 2008 μέχρι και το Φεβρουάριο του 2009(όλη αυτή τη περίοδο το επιτόκιο μένει σταθερό και αμετάβλητο) με ποσοστό 6,75%.
- Το μικρότερο ποσοστό παρουσιάζεται το Μάρτιο του 2009 (δηλαδή στο τέλος της χρονικής περιόδου που εξετάζουμε) με ποσοστό 5,95% (είναι και η μοναδική μεταβολή που έκανε καθ' όλη τη περίοδο που εξετάζουμε).

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

- Η οικονομική κρίση δεν φαίνεται να επηρέασε το κυμαινόμενο επιτόκιο της Αγροτικής το οποίο παρέμεινε σταθερό μέχρι και το Φεβρουάριο του 2009, (μένοντας σταθερό από την αρχή της περιόδου που ερευνάμε δηλαδή από το Μάιο του 2008), κάνοντας μία μόνο μεταβολή, με αρκετά σημαντική πτώση το Μάρτιο του 2009 (στο τέλος της περιόδου).

### 3.3.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη



#### 3.3.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα με τα σταθερά επιτόκια για 5 έτη της Αγροτικής τράπεζας παρατηρούμε ότι:

- Μετά από διάφορες διακυμάνσεις στην χρονική περίοδο που εξετάζουμε παρατηρούμε ότι το Μάρτιο του 2009 το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει μειωθεί κατά 0,05 ποσοστιαίες μονάδες από την αρχή της περιόδου δηλαδή το Μάιο του 2008 .
- Το επιτόκιο είναι υψηλότερο κατά την περίοδο του Οκτωβρίου του 2008 μέχρι και το Φεβρουάριο του 2009(όλη αυτή τη περίοδο το επιτόκιο μένει σταθερό και αμετάβλητο) με ποσοστό 5,9%.

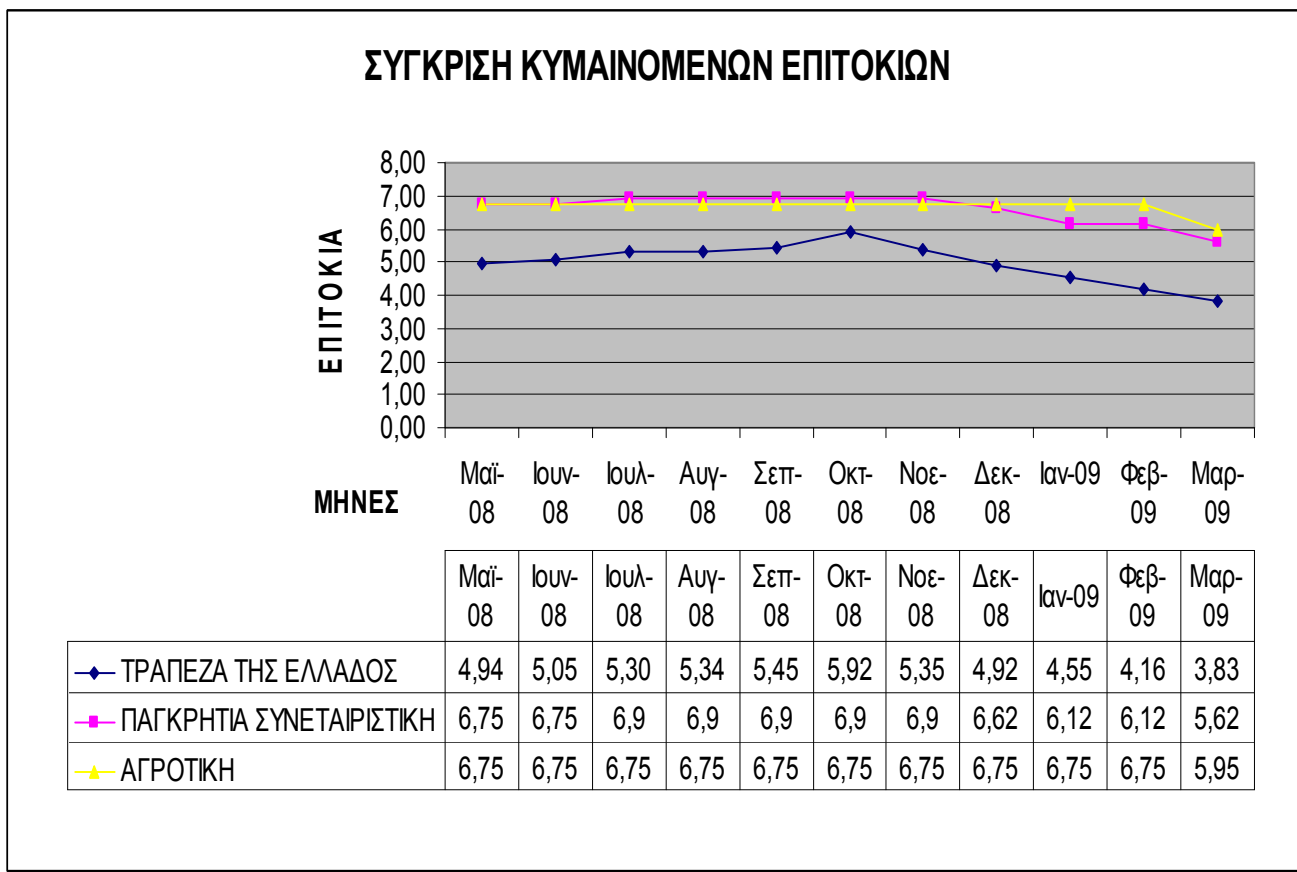


## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

- Χαμηλότερο είναι το επιτόκιο το Μάρτιο του 2009 με ποσοστό 5,6%.
- Η οικονομική κρίση δεν επηρέασε τα σταθερά επιτόκια της Αγροτικής, ούτε στο βαθμό αλλά ούτε και στη φορά που θα περίμεναν οι περισσότεροι. Αντίθετα βλέπουμε ότι από την αρχή περίπου της κρίσης (Οκτώβριος του 2008) τα επιτόκια πήραν μια σημαντική αύξηση, την οποία και κράτησαν σταθερή μέχρι και το Φεβρουάριο του 2009, ερχόμενη το Μάρτιο να κάνει τη μια και μοναδική μείωση καθ' όλη διάρκεια και της περιόδου της κρίσης αλλά και της περιόδου της έρευνάς μας.

### 3.4 Σύγκριση επιτοκίων όλων των τραπεζών

#### 3.4.1 Κυμαινόμενο επιτόκιο

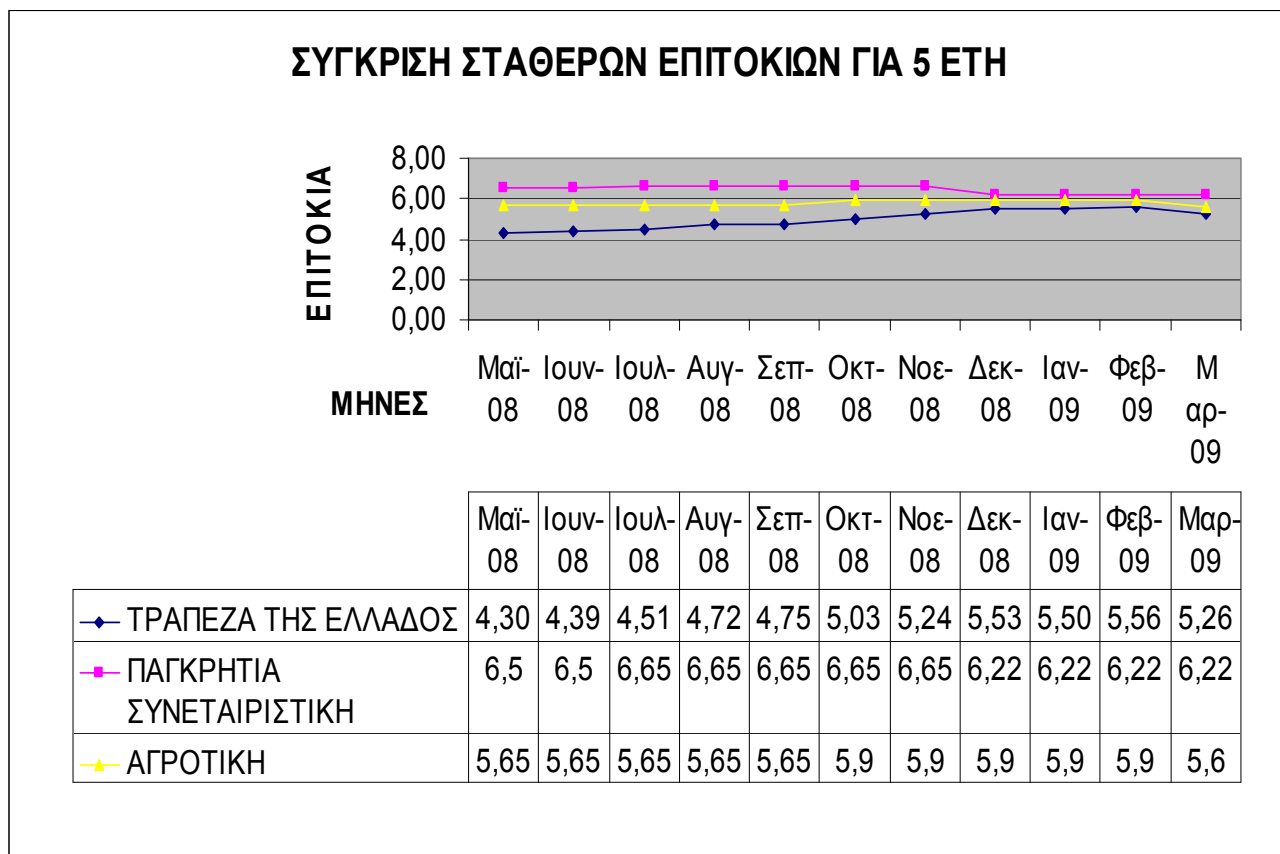


### 3.4.1.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα σύγκρισης των τριών τραπεζών με τα κυμαινόμενα επιτόκια παρατηρούμε ότι:

- Η Αγροτική και η Παγκρήτια Συνεταιριστική έχουν το ίδιο επιτόκιο τους δύο πρώτους μήνες της σύγκρισης.
- Η Αγροτική τράπεζα παρατηρούμε ότι κρατάει σταθερό το επιτόκιο της σχεδόν καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που εξετάζουμε, με μόνη εξαίρεση στο τέλος της περιόδου όπου διαγράφει μια μικρή πτώση.
- Ενώ η Τράπεζα της Ελλάδος στην αρχή της περιόδου βλέπουμε ότι αυξάνει το επιτόκιο η Αγροτική τράπεζα δεν επηρεάζεται. Σε αντίθεση με τη Παγκρήτια Συνεταιριστική που δείχνει να επηρεάζεται από τη μεταβολή του επιτοκίου της Τράπεζας της Ελλάδος και αυξάνει το επιτόκιο της.
- Καθώς η Τράπεζα της Ελλάδος συνεχίζει να ανεβάζει το επιτόκιο της, η Παγκρήτια τράπεζα παραμένει σταθερή στην αρχική της μεταβολή.
- Στη συνέχεια όμως καθώς η Τράπεζα της Ελλάδος αρχίζει να καταγράφει τις πρώτες μειώσεις του επιτοκίου, αρχίζει και η Παγκρήτια να ρίχνει το επιτόκιο της.
- Συγκριτικά μεταξύ των δύο εμπορικών τραπεζών φαίνεται ότι η Παγκρήτια έχει τα υψηλότερα επιτόκια, περίπου μέχρι το τέλος του έτους, ενώ λίγο πριν τη διέλευση του καινούργιου έτους φαίνεται ότι Παγκρήτια ρίχνει τα επιτόκια της πιο κάτω από την Αγροτική.
- Έτσι ενώ οι δύο εμπορικές τράπεζες ξεκινούν με το ίδιο επιτόκιο, στο τέλος η Αγροτική είναι αυτή που καταγράφει το μεγαλύτερο επιτόκιο.

### 3.4.2 Σταθερό επιτόκιο για 5 έτη



#### 3.4.2.1 Σχολιασμός και παρατηρήσεις για το σχεδιάγραμμα

Βλέποντας το παραπάνω σχεδιάγραμμα σύγκρισης των τριών τραπεζών με τα σταθερά επιτόκια για 5 έτη παρατηρούμε ότι:

- Ενώ η Τράπεζα της Ελλάδος μεταβάλλει το επιτόκιο της κάθε μήνα οι εμπορικές τράπεζες σε γενικές γραμμές κρατάνε μια σταθερότητα.
- Η Παγκρήτια τράπεζα φαίνεται να επηρεάζεται γρηγορότερα από τη μεταβολή του επιτοκίου της Τράπεζας της Ελλάδος, σε σχέση με την Αγροτική, διότι βλέπουμε να κάνει την πρώτη της αύξηση τον Ιούλιο του 2008 σε σχέση με την Αγροτική που την κάνει τον Οκτώβριο του 2008.
- Στο τέλος του χρόνου και μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης φαίνεται ότι η Παγκρήτια έχει επηρεαστεί και ρίχνει το επιτόκιο της, σε σχέση με την Τράπεζα της Ελλάδος και την Αγροτική που είτε ανεβάζουν τα επιτόκια είτε κρατάνε τα επιτόκια σταθερά σε σχετικά υψηλά επίπεδα.
- Παρατηρούμε ότι στο τέλος της περιόδου που εξετάζουμε, τα επιτόκια και των τριών τραπεζών είναι έχουν μικρή διαφορά μεταξύ τους.

## **ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ**

- Παρ'ότι φαίνεται ότι η Παγκρήτια επηρεάζεται περισσότερο από τις μεταβολές που γίνονται γύρο της και στην αρχή αλλά και στο τέλος της περιόδου που εξετάζουμε έχει το υψηλότερο επιτόκιο μεταξύ των δύο εμπορικών τραπεζών.

---

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

---

- 1. ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ** = Ο χρηματοπιστωτικός οργανισμός, ο οποίος χορηγεί στο φυσικό πρόσωπο ορισμένο ποσό χρημάτων με τη μορφή δανείου και έχει απαίτηση για την επιστροφή του εντόκως.
- 2. ΟΦΕΙΛΕΤΗΣ** = φυσικά ή νομικά πρόσωπα, όπως δανειολήπτες, εγγυητές πιστώσεων ή καταναλωτές, όπως ορίζονται στον Αστικό Κώδικα και στην κείμενη νομοθεσία περί προστασίας καταναλωτή.
- 3. ΤΟΚΟΣ** = Μία χρέωση για ένα δάνειο, συνήθως ένα ποσοστό του συνολικού ποσού. Το επιτόκιο είναι η χρέωση που γίνεται για μία προκαθορισμένη περίοδο. Για παράδειγμα, ένα ετήσιο επιτόκιο της τάξης του 15% σημαίνει πως για κάθε 100€ που δανείζετε για ένα χρόνο, η χρέωση είναι 15€
- 4. ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ** = Είναι το δικαίωμα προτίμησης έναντι τρίτων δανειστών για εγγραφή υποθήκης, που παραχωρείται από τον Δανειζόμενο ή (και) τον Εγγυητή υπέρ του Δανειστή (Τράπεζα) επί ορισμένου ακινήτου / ορισμένων ακινήτων του(ς) προς εξασφάλιση των απαιτήσεων του Δανειστή από τη σύμβαση δανείου. Προκειμένου να καταβληθεί τελικά το δάνειο, απαιτείται η εγγραφόμενη υπέρ της Τράπεζας προσημείωση να είναι «πρώτης τάξης», δηλαδή να είναι το πρώτο βάρος που εγγράφεται επί του συγκεκριμένου ακινήτου. Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο
- 5. EURIBOR** = Αποτελεί το βασικό επιτόκιο του ευρώ στη διατραπεζική αγορά. Προσδιορίζει το κόστος του χρήματος για τις τράπεζες, οι οποίες εν συνεχεία το δανείζουν στους πελάτες τους. Το euribor αποτελεί το επιτόκιο αναφοράς για τα περισσότερα δάνεια και κάθε μεταβολή του ενσωματώνεται άμεσα στα κυμαινόμενου επιτοκίου δάνεια, ενώ επηρεάζουν και τα σταθερού επιτοκίου δάνεια. Το επιτόκιο ενός δανείου προσδιορίζεται από το euribor (σήμερα 4%) συν το επιτοκιακό περιθώριο, δηλαδή το περιθώριο κέρδους της τράπεζας. Τη νομισματική (και επιτοκιακή πολιτική) καθορίζει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.
- 6. ΠΡΩΡΗ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ** = Η δυνατότητα που παρέχεται στο δανειζόμενο να εξοφλήσει πρόωρα, το σύνολο ή μέρος του οφειλόμενου κεφαλαίου του δανείου του.
- 7. ΧΡΗΜΑΤΙΚΗ ΠΟΙΝΗ (ΠΕΝΑΛΤΙ)** = Πρόκειται για χρηματικό «πρόστιμο» που επιβάλλουν οι τράπεζες σε δανειολήπτες που αθετούν συμβάσεις. Στο παρελθόν είχε γίνει κατάχρηση του μέτρου, επιβάλλοντας ποινές και σε κυμαινόμενου επιτοκίου

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

δάνεια, και οι τράπεζες υποχρεώθηκαν να καταργήσουν τον σχετικό όρο ως καταχρηστικό και παράνομο. Σήμερα το πέναλτι ισχύει μόνο σε σταθερού ή ειδικού τύπου δάνεια (π.χ. χαμηλής εκκίνησης), σε περίπτωση που ο δανειολήπτης προχωρήσει στην αποπληρωμή ή τη μεταφορά του δανείου νωρίτερα από μια καθορισμένη περίοδο.

**8. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** = Είναι το αντίστοιχο της κάτοψης (σαν αεροφωτογραφία) αλλά αυτό μας προσδιορίζει τη θέση του οικοπέδου ή αγροτεμαχίου καθώς και τα γειτονικά του ακίνητα. Πρέπει να αναγράφεται το συνολικό εμβαδόν αλλά και το μέγεθος της κάθε πλευράς το οικοπέδου. Για να δοθεί άδεια δόμησης θα πρέπει να φέρει σφραγίδα από τοπογράφο ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

**9. ΚΑΤΟΨΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ** = Είναι το γενικό πλάνο ενός κτίσματος αποτυπωμένο πάνω σε χαρτί. Θα μπορούσε κανείς να το περιγράψει ως “αεροφωτογραφία” ενός κτίσματος το οποίου λείπει η σκεπή. Στην κάτοψη αναγράφονται με λεπτομέρεια όλα τα οριζόντια μεγέθη του ακινήτου (τετραγωνικά μέτρα από τοίχο ως τοίχο). Για την λήψη δανείου είναι υποχρεωτική η προσκόμιση του προς την τράπεζα με σφραγίδα υπεύθυνου μηχανικού ή της πολεοδομίας. Αν ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου δεν έχει την κάτοψη του ακινήτου του μπορεί να τη βρει και να τη θεωρήσει στο τοπικό πολεοδομικό γραφείο.

**10. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ** = Η διηρημένη κατ’ όροφο ή κατά μέρος ορόφου ιδιοκτησία επί ενός οικοδομήματος. Πρόκειται για ανεξάρτητη ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει το σύνολο ή μέρος ορόφου ενός κτίσματος, και η οποία χαρακτηρίζεται από διαφορετικό ιδιοκτησιακό ή/και νομικό καθεστώς έναντι των λοιπών ιδιοκτησιών του ιδίου κτίσματος. Ο κύριος (ιδιοκτήτης) της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας έχει ποσοστό κυριότητας και επί των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων του οικοδομήματος και του οικοπέδου. Οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός οικοδομήματος είναι τα διαμερίσματα, οι αποθήκες και οι κλειστές θέσεις στάθμευσης.

**11. ΑΣΦΑΛΙΣΤΗΡΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ** = α) Πρόκειται για ασφάλιση του προσημειούμενου ακινήτου έναντι κινδύνων πυρκαϊάς, σεισμού και έκρηξης ή έναντι οποιουδήποτε άλλου κινδύνου, η οποία πραγματοποιείται με έξοδα του δανειολήπτη και διαρκεί όσο και το δάνειο. Αποτελεί εφαρμογή του προβλεπόμενου από τον νόμο (άρ. 1285 του Αστικού Κώδικα) σχετικού δικαιώματος του δανειστή (δηλ. του

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

πιστωτικού ιδρύματος), και συνιστά προϋπόθεση χορήγησης του στεγαστικού δανείου.

β) Η ασφάλιση του δανειολήπτη για περίπτωση μόνιμης μερικής/ολικής ανικανότητας και θανάτου, που εξασφαλίζει τον ίδιο και την οικογένεια του καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου, σε περίπτωση επέλευσης ασφαλιστικού κινδύνου.

**12. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ** = Είναι η υπηρεσία όπου καταγράφονται οι περιουσιακές μερίδες και συναλλαγές των πολιτών. Εκεί καταγράφονται και όλα τα βάρη, προσημειώσεις, διεκδικήσεις κτλ που μπορεί να υφίστανται σε ένα ακίνητο. Η υπηρεσία στην οποία φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, όπως συμβόλαια και δικαστικές αποφάσεις και εν γένει κάθε πράξη που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου.

**13. ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ** = Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι η νέα υπηρεσία η οποία σταδιακά θα αντικαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία. Η βασική διαφορά των δύο είναι ότι το Υποθηκοφυλακείο καταγράφει και ενημερώνει την περιουσιακή μερίδα των πολιτών (ανά πολίτη καταγραφή, αγοροπωλησίες ακινήτων, υποθήκες – προσημειώσεις, κατασχέσεις, διεκδικήσεις, βάρη κτλ) ενώ το Κτηματολόγιο καταγράφει τα ακίνητα της κάθε περιφέρειας και αυτούς οι οποίοι τα κατείχαν ή τα κατέχουν (ανά ακίνητο καταγραφή). Ουσιαστικά μέχρι σήμερα δεν υπάρχει καμία υπηρεσία στην Ελλάδα η οποία μπορεί 100% να πιστοποιήσει ποια ακίνητα και τι είδους ακίνητα υπάρχουν σε κάθε περιφέρεια. Υπηρεσία που αντικαθιστά τα Υποθηκοφυλακεία στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης. Στις περιοχές των οποίων η κτηματογράφηση είναι ακόμα σε εξέλιξη λειτουργούν παράλληλα Υποθηκοφυλακείο και Γραφείο Κτηματογράφησης.

**14. ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ** = Το σύστημα Τειρεσίας είναι βάση δεδομένων για την πιστοληπτική ικανότητα εμπόρων και καταναλωτών. Σε αυτό καταχωρούνται φυσικά και νομικά πρόσωπα που κατά το παρελθόν έχουν φανεί αφερέγγυοι ως οφειλέτες. Περιπτώσεις αφερέγγυότητας είναι η έκδοση ακάλυπτης επιταγής, η μη πληρωμή συναλλαγματικής κατά τη λήξη της, η πτώχευση, η μη εξόφληση δανείου κλπ. Η ύπαρξη μητρώου αφερέγγυων οφειλετών εξυπηρετεί την καλή λειτουργία του τραπεζικού συστήματος, διότι μειώνει τον κίνδυνο να εξαπατηθούν οι τράπεζες και να χορηγήσουν πίστωση σε άτομα και επιχειρήσεις που δεν έχουν σκοπό να την αποπληρώσουν. Παράλληλα λειτουργεί ως κίνητρο στους οφειλέτες να

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

αποπληρώνουν έγκαιρα τα χρέη τους, γιατί αλλιώς γνωρίζουν ότι θα μπουκ στην «μαύρη λίστα» και δε θα μπορούν να συμβληθούν με τράπεζες στο μέλλον.

**15.SPREAD** = Είναι το περιθώριο κέρδους της κάθε τράπεζας.



---

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

---

### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Η κρίση που ξεκίνησε από τις αγορές των ΗΠΑ επηρέασε όλη την υφήλιο. Όσο πέρασε ο καιρός βγήκε στην επιφάνεια η σοβαρότητα της κρίσης και το πρόβλημα πήρε διαφορετικές διαστάσεις. Η κρίση αν και πρωτοπαρουσιάστηκε στις αγορές των ΗΠΑ σε σύντομο χρονικό διάστημα άρχισε να επηρεάζει όλες τις παγκόσμιες αγορές. Αυτό δείχνει το πόσο στενά συνδεδεμένες είναι οι παγκόσμιες αγορές. Έτσι η κρίση από περιφερειακό πρόβλημα έγινε παγκόσμιο. Αν και οι χώρες που επηρεάστηκαν έλαβαν μέτρα σε σύντομο χρονικό διάστημα έγινε φανερό ότι όλες οι χώρες πρέπει να ενεργήσουν από κοινού.

### Το ξεκίνημα της κρίσης

Όταν στις ΗΠΑ άρχισε η πτώση της αξίας των κατοικιών οι δανειολήπτες με χαμηλό εισόδημα αντιμετώπισαν δυσκολίες στην αποπληρωμή των δόσεων με αποτέλεσμα οι τράπεζες να κατασχέσουν τις κατοικίες. Όταν οι κατοικίες αυτές προωθήθηκαν προς πώληση για να αποφέρουν ρευστό στις τράπεζες αυξήθηκε η προσφορά με αποτέλεσμα να σημειωθούν μεγαλύτερες πτώσεις στις αξίες.

Ως φυσικό επακόλουθο σημειώθηκε πτώση στα ομόλογα που βασίζονταν στα ενυπόθηκα δάνεια. Η κατάσταση αυτή έκρουσε των κώδων κινδύνου για τις χρηματοοικονομικές εταιρίες. Αν και δεν άλλαζαν οι υπευθυνότητες πληρωμής προς τους καταθέτες, επειδή η περιουσία τους έχασε αξία οι τράπεζες βίωσαν προβλήματα κεφαλαίου.

Το πρόβλημα ρευστοποίησης που αντιμετώπισαν οι τράπεζες έπρεπε να λυθεί με πίστωση από άλλα χρηματοοικονομικά ιδρύματα, αλλά η κατάσταση ήταν ασαφής και περιείχε μεγάλα ρίσκα με συνέπεια να αυξάνει το κόστος της πίστωσης. Έτσι οι τράπεζες δεν είχαν την πρόθεση να δανειοδοτήσουν και ως συνέπεια αυτού ήταν αναμενόμενη μία σμίκρυνση στο οικονομικό σύστημα.

Στις αγορές άρχισε να επικρατεί ένα κλίμα έλλειψης εμπιστοσύνης και οι

## ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ

προβληματικές τράπεζες άρχισαν να καταρρέουν. Η οικονομική κρίση άρχισε να επηρεάζει και τον παραγωγικό τομέα.

### Οι επιπτώσεις της κρίσης παγκοσμίως

Σημαντικοί κλάδοι της οικονομίας επλήγησαν, όπως ο τραπεζικός, ο ασφαλιστικός, ο κτηματομεσιτικός, οι αυτοκινητοβιομηχανίες, το εμπόριο και άλλοι, με άμεσα αποτελέσματα στα οικονομικά μεγέθη των οικονομιών, όπως αύξηση της ανεργίας, νέες πληθωριστικές πιέσεις, υποτίμηση νομισμάτων κ.α. Σύμφωνα με αναλυτές, η κατάσταση της οικονομικής ύφεσης προσομοιάζει με εκείνη του 1930, με τους ρυθμούς ανάπτυξης να υποχωρούν και τα δημοσιονομικά των χωρών να εκτίθενται στο ενδεχόμενο εκτροπής.

Τη «Μαύρη Παρασκευή», 24 Οκτωβρίου του 2008, σημειώνονται απώλειες \$ 3,2 τρις σε Ευρασία, ενώ ξένοι επενδυτές σπεύδουν σε μαζικές ρευστοποιήσεις στην Ελλάδα. Ο γενικός χρηματιστηριακός δείκτης των Αθηνών πέφτει κάτω από τις 1.800 μονάδες, στα χαμηλότερα επίπεδα από το 1989, παρά τα πραγματικά κέρδη που εμφανίζουν οι ελληνικές τράπεζες και επιχειρήσεις. Στην Ελλάδα σημειώνονται απώλειες 24 δισ. ευρώ στο δεύτερο εξάμηνο του 2008, μέσα σε 24 μέρες. Η κρίση γίνεται εμφανής σε μεγέθη της πραγματικής ελληνικής οικονομίας. Τα έσοδα του κράτους ανέρχονται στα 39,2 δισ. ευρώ, έναντι στόχου 41,6, ενώ στην Ελλάδα σημειώνονται οι μεγαλύτερες απώλειες βιομηχανικών παραγγελιών στην Ευρωζώνη, ύψους 10%, τη στιγμή που εμφανίζονται απώλειες 7% στη Γαλλία. Αναλυτές προβλέπουν μείωση της κατανάλωσης, των εξαγωγών και της παραγωγικής δραστηριότητας, ενώ οι κατασκευές παραμένουν παγωμένες. Θεωρείται πλέον σίγουρη η αναθεώρηση του κρατικού προϋπολογισμού, ενώ οι ηγέτες της ΕΕ αναμένουν χαλάρωση του συμφώνου σταθερότητας, προσαρμόζοντάς το (για παράδειγμα, μη υπολογισμός των δημοσίων επενδύσεων στο έλλειμμα). Απαισιόδοξες είναι οι προβλέψεις στον οικονομικό τύπο και για τα ποσοστά της ανεργίας στον κόσμο.

---

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

---

- Richard E. Beck, Susan M. Siegel (2005) Δανειοδότηση καταναλωτών.  
Τσούμας Β. (2006) Δάνειο & Χρησιδάνειο. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη  
Δούρος Αθανάσιος (2007) Η Τραπεζική στην πράξη. Αθήνα: Παπασωτηρίου  
Ruth, George E. (2004) Ανάλυση οικονομικών καταστάσεων.

**Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία**

- <http://www.wikipedia.gr>  
<http://www.naftemboriki.gr>  
<http://www.google.gr>  
<http://www.in.gr>  
<http://www.ate.gr>  
<http://www.trtgreek.com>  
<http://www.tanea.gr>  
<http://www.imerisia.gr>  
<http://www.insmoney.gr>  
<http://www.ecb.int/home/html/index.en.html>  
<http://www.fixersgr.com>  
<http://www.selfactingflow.gr>  
<http://www.spitogatos.gr>  
<http://www.gamosgamos.gr/trapezes.aspx>  
<http://vermilion.wordpress.com>  
<http://www.nbg.gr>  
<http://www.marfinbank.gr>  
<http://www.pancretabank.gr>