

νεται από 300.000 έως 350.000 ευρώ.

Επιτόκιο

Η νέα γενιά στεγαστικών δανείων στηρίζεται στο σταθερό επιτόκιο και είναι στη διακριτική ευχέρεια του δανειολήπτη να επιλέξει για πόσα χρόνια το θέλει. Τα εν λόγω προγράμματα προσφέρουν σταθερό επιτόκιο από πέντε έως και 30 έτη. Το ύψος του σταθερού επιτοκίου ξεκινά από το 3% και φτάνει μεσοσταθμικά μέχρι το 4%-4,5%. Αξίζει να αναφερθεί ότι η

40

έτη η μέγιστη διάρκεια των στεγαστικών χορηγήσεων



γράμματα, υπό την προϋπόθεση ότι θα αποτελεί συνεξεταζόμενο αίτημα με αυτό της λήψης στεγαστικού δανείου για απόκτηση της πρώτης κατοικίας.

Αν έχει άλλο δάνειο

Τι γίνεται, όμως, στην περίπτωση που ο δυνάμει δανειολήπτης (της συγκεκριμένης κατηγορίας) έχει ήδη κάποιο άλλο δάνειο; Εφόσον το υφιστάμενο δάνειο εξυπηρετείται κανονικά, εκείνα που αλλάζουν στο νέο στεγαστικό δάνειο είναι:

- ▶ Το ποσοστό τραπεζικής χρηματοδότησης, που περιορίζεται στο 80% (από το 90%) της εμπορικής αξίας του ακινήτου.
- ▶ Η δαπάνη επί του εισοδήματος, που μειώνεται στο 40% από το 50%.

Επιτόκια

Με δεδομένο ότι τα αυξημένα επιτόκια αποτελούν τον κυρίαρχο αποτρεπτικό παράγοντα λήψης δανείου, οι τράπεζες προσαρμόζουν την επιτοκιακή τους πολιτική στα σταθερά επιτόκια. Η μεταβλητότητα του κυμαινόμενου επιτοκίου προκάλεσε σοκ στα εισοδήματα των νοικοκυριών την τελευταία διετία εξαιτίας των απαντών αυξήσεων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Σήμερα, το βασικό επιτόκιο αναφοράς του ευρώ διαμορφώνεται στο 4,50%, ενώ το ευρίβογ τριμήνου, πάνω στο οποίο βασίζονται τα κυμαινόμενα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, κινείται στα επίπεδα του 3,8%-3,9%. Υπό αυτή τη βάση, το τελικό κυμαινόμενο επιτόκιο ενός στεγαστικού δανείου μπορεί να φτάσει το 6%, ίσως και λίγο παραπάνω. Ακόμη και με την επικείμενη μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, στο τέλος της διαδρομής το επιτόκιο αναφοράς του ευρώ αναμένεται να «κλειδώσει» (προς τα τέλη του 2025) στο 2%, έχοντας αφήσει πίσω τις εποχές των μηδενικών επιτοκίων. Αρα, η επιλογή του σταθερού για κάποια έτη από τη συνολική δι-



Κριτήρια

Στη χαλάρωση των κριτηρίων συμβάλλει και η πρόσφατη απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος, η οποία έδωσε το «πράσινο φως» στις τράπεζες να ανοίξουν επί της ουσίας τη ροή χρηματοδότησης

άρκεια του δανείου συμφέρει τον δανειολήπτη, καθώς δεν θα βρεθεί αντιμέτωπος με τις διακυμάνσεις του κυμαινόμενου και θα μπορεί να προγραμματίσει τα μηνιαία έξοδά του, χωρίς καμία ανατροπή.

Το «Σπίτι μου»

Βάση για τον σχεδιασμό των νέων δανείων στεγαστικής πίστης αποτέλεσε για τις τράπεζες το δοκιμασμένο πρόγραμμα «Σπίτι μου», που υλοποίησε το Δημόσιο το προηγούμενο έτος, το οποίο έτυχε ευρείας αποδοχής. Οι τράπεζες ανέμεναν να ανοίξει και δεύτερος κύκλος του φθηνού στεγαστικού προγράμματος με την αρωγή του Δημοσίου, ωστόσο η κυβέρνηση δεν προχώρησε σε κάτι τέτοιο, προτρέποντας τα πιστωτικά ιδρύματα να σχεδιάσουν τα δικά τους στεγαστικά προγράμματα. Εξάλλου, και για τις τράπεζες τα οφέλη θα είναι πολλαπλάσια με δεδομένο ότι θα αποκτήσουν πρόσβαση σε ένα καινούργιο πελατολόγιο, καθώς εκτιμάται ότι μεγάλο ποσοστό των οικονομικά ενεργών πολιτών έως 45 ετών δεν έχει καμία δανειακή επιβάρυνση. Τα αυστηρά κριτήρια που εφαρμόζονταν έως τώρα, σε συνδυασμό με τα υψηλά επιτόκια και τις απλησίαστες τιμές των ακινήτων, αποθάρρυναν τη συγκεκριμένη πληθυσμιακή ομάδα από τον τραπεζικό δανεισμό, με τις τράπεζες επί δύο συνεχής έτη να καταγράφουν αρνητική πιστωτική επέκταση στη στεγαστική πίστη.

διαμόρφωση του επιτοκίου επηρεάζεται από την εισοδηματική αλλά και από την περιουσιακή κατάσταση του δανειολήπτη.

- ▶ Δαπάνη επί του εισοδήματος: Με βάση τα νέα κριτήρια, διευρύνεται το ποσοστό της δαπάνης επί του μηνιαίου εισοδήματος για εξυπηρέτηση δανείου στο 50%, από περίπου 30%-33% που ήταν έως σήμερα.
- ▶ Πρόωρη αποπληρωμή: Με βάση τα προγράμματα που σχεδιάζουν οι τράπεζες, στην περίπτωση που ο δανειολήπτης αποπληρώσει πρόωρα (πριν από τη λήξη του) το δάνειο, δεν θα πληρώσει πέναλτι.
- ▶ Διάρκεια δανείου: Η μέγιστη διάρκεια των εν λόγω δανείων ανέρχεται σε 40 έτη και δεν πρέπει να ξεπερνά το 75ο έτος του δανειολήπτη.
- ▶ Έξοδα φακέλου: Οι τράπεζες προσανατολίζονται στη διευκόλυνση του δανειολήπτη, ούτως ώστε να μην επιβαρυνθεί με έξοδα φακέλου.

Επισκευαστικό

Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης επιθυμεί να λάβει τραπεζικό δάνειο για την επισκευή ή την αποπεράτωση της πρώτης κατοικίας, μπορεί να ευεργετηθεί από τα νέα προ-



vasoangelidou@gmail.com

η άποψη
της **ΒΑΣΩΣ**
ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ

Τη ζήτηση τη δημιουργείς, αρκεί να θέλεις

Η ΤΕΡΑΣΤΙΑ επιτυχία που είχε το πρόγραμμα «Σπίτι μου», με τα (επιδοτούμενα) χαμηλότοκα δάνεια σε νέους έως 39 ετών με σκοπό την αγορά πρώτης κατοικίας, αποδεικνύει ότι ζήτηση για στεγαστικά δάνεια υπάρχει. Ο λόγος που αυτή δεν αποτυπώνεται στις χορηγήσεις των τραπεζών είναι τα απλησίαστα επιτόκια. Και δεν ευθύνονται οι ελληνικές τράπεζες γι' αυτά. Μέσα σε 14 μήνες, τα επιτόκια της ΕΚΤ εκτοξεύτηκαν κατά 4,5 ποσοστιαίες μονάδες, καθιστώντας τον δανεισμό πολύ ακριβό спор. Ιδίως αν πρόκειται για μακροχρόνιο δανεισμό, όπως είναι τα στεγαστικά δάνεια. Η εκτόξευση των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια κατά 2,4 ποσοστιαίες μονάδες (στο 4,4% το 2024, από 2% το 2022) ήταν αρκετή για να εκμηδενίσει τη ζήτηση. Σύμφωνα με τους νόμους της αγοράς, πάντως, εάν θέλει κανείς να πουλήσει, βρίσκει τον τρόπο - είτε θα μειώσει την τιμή, είτε θα βελτιώσει το προϊόν, είτε θα προσεγγίσει την πελατεία. Οι τρά-

πεζες κάνουν ακριβώς το αντίθετο. Έχοντας επαναπαυτεί στα κέρδη-ρεκόρ που καταγράφουν την τελευταία διετία, δεν μπαίνουν καν σε αυτή τη διαδικασία. Η επιτοκιακή διαφορά ανάμεσα στις πάμφθηνες καταθέσεις και στα πανάκριβα δάνεια (κυρίως επιχειρηματικά) αρκεί για να γεμίσει ρευστότητα τα ταμεία τους. Το αποτέλεσμα; Να απορρίπτουν σωρηδόν τα αιτήματα δανειοδότησης ακόμη και αν πρόκειται για νέο, αξιόχρεο υποψήφιο δανειολήπτη, που θέλει να αγοράσει πρώτη κατοικία με ίδια κεφάλαια 80%! Ναι, καλά διαβάσατε, πρόκειται για πραγματικό γεγονός. Αν δεν αποφασίσουν οι ίδιες οι τράπεζες να στηρίξουν τη ζήτηση στην κατηγορία χαμηλότερου κινδύνου, όπως τα στεγαστικά, οι χορηγήσεις δεν θα ανακάμψουν ποτέ. Και οι νέοι δεν θα μπορούν να προχωρήσουν τη ζωή τους, να κάνουν οικογένεια, να επιχειρήσουν, να νιώσουν μέρος του παραγωγικού ιστού της κοινωνίας.