

ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΥΠΡΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Μ.Π.Σ. ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ



ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑ

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια: Δήμου Ιωάννα
Επιβλέπων Καθηγητής: Νεγκάκης Χρήστος

Περιεχόμενα

Περίληψη	3
Εισαγωγή	4
Κεφάλαιο 1: Θεωρητική Προσέγγιση	6
1.1 Ασύμμετρη Πληροφόρηση	6
1.2 Ανεπιθύμητη Επιλογή – Adverse Selection	7
1.3 Σηματοδότηση – Signaling	8
1.4 Επισκόπηση – Screening	8
1.5 Περικοπή Πιστώσεων – Credit Rationing	9
1.6 Ηθικός Κίνδυνος – Moral Hazard	10
1.7 Θεωρία της Εκπροσώπησης – Agency Theory	11
Κεφάλαιο 2: Στεγαστική Πίστη: Προσέγγιση Έννοιες και Διαδικασίες	13
2.1 Κατηγορίες Στεγαστικών Δανείων	13
2.2 Εξασφαλίσεις – Collateral	15
2.3 Διασφαλιστική αξία	17
2.4 Αγοραία Αξία	17
Κεφάλαιο 3: Πιστοληπτική Αξιολόγηση	19
3.1 Περιεχόμενα της Πιστοληπτικής Αξιολόγησης	19
3.2 Κριτήρια Αξιολόγησης	19
3.3 Διαδικασία Αξιολόγησης Πιστοδοτικών Αιτημάτων	20
3.4 Ποιοτική Αξιολόγηση	23
3.5 Οικονομική Αξιολόγηση	23
3.6 Δείκτες Αξιολόγησης	25
Κεφάλαιο 4: Διαδικασία Έγκρισης Στεγαστικών Δανείων	28
4.1 Μεταβολές στη Διαδικασία Αξιολόγησης εξαιτίας της Οικονομικής Κρίσης	32
4.1.1 Δείκτης Εισοδήματος	32
4.1.2 Επιπλέον Εγγυήσεις	32
4.1.3 Υποεκτίμηση Ακινήτων	33
Κεφάλαιο 5: Παράγοντες Διαμόρφωσης Πιστοδοτικής Πολιτικής	34
5.1 Οικονομική Συγκυρία	34
5.2 Κτηματική Αγορά – Τάσεις και Προοπτικές	35
5.3 Επιχειρηματικοί Στόχοι	37
5.4 Εταιρική Κουλτούρα	37
Κεφάλαιο 6: Κτηματική Αγορά – Τάσεις και Προοπτικές	39
6.1 Βασικοί Βραχυχρόνιοι Δείκτες στην Αγορά Ακινήτων	39
6.2 Δείκτες Συναλλαγών και Επενδύσεων στην Αγορά Ακινήτων	44

6.3 Δείκτες Διαμόρφωσης και Εξέλιξης των Τιμών στην Αγορά Ακινήτων	46
Κεφάλαιο 7: Στατιστική Ανάλυση της Εξέλιξης της Στεγαστικής Πίστης στην Ελλάδα	54
7.1 Συγκριτική Μελέτη της Στεγαστικής Πίστης στην Ελλάδα και στην Ευρωπαϊκή Ένωση	54
7.2 Στεγαστικά Δάνεια στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη	56
7.3 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα	59
7.4 Επιτόκια Χορηγήσεων	66
Κεφάλαιο 8: Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Non Performing Loans NPL) και Συνέπειες για το Ελληνικό Χρηματοπιστωτικό Σύστημα	68
8.1 Ορισμός Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Non Performing Loans NPL)	68
8.2 Αιτίες Εμφάνισης Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων	68
8.3 Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια – Τρέχουσες Εξελίξεις	69
8.4 Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και Κεφαλαιακή Επάρκεια	70
8.5 Νομικές Ρυθμίσεις	71
Συμπεράσματα	74
Βιβλιογραφία	76

Περίληψη

Η στεγαστική πίστη αποτελεί μια από τις σημαντικότερες τραπεζικές δραστηριότητες. Τα τελευταία είκοσι χρόνια, η στεγαστική πίστη αναπτύχθηκε σε πολύ μεγάλο βαθμό τόσο στις αναπτυγμένες όσο και στις αναπτυσσόμενες οικονομίες. Το συγκεκριμένο αποτέλεσμα αποδίδεται σε δύο δεκαετίες συνεχούς οικονομικής ανάπτυξης αλλά και στη διαδικασία απορύθμισης του διεθνούς τραπεζικού συστήματος. Όλοι οι ως άνω παράγοντες είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των επιτοκίων και την αύξηση των τιμών στην κτηματική αγορά η οποία με τη σειρά της αύξησε και την ενυπόθηκη αξία. Και τα δύο ανωτέρω αποτελέσματα λειτούργησαν υπέρ της στεγαστικής πίστης αυξάνοντας ταυτόχρονα τόσο τη ζήτηση όσο και την προσφορά για στεγαστικά και κτηματικά δάνεια. Δυστυχώς, η εν λόγω τάση διακόπηκε το 2008 μετά το ξέσπασμα της κρίσης με τα τιτλοποιημένα ομόλογα – sub prime crisis και τις παγκόσμιες συνέπειές της. Στην Ελλάδα η στεγαστική πίστη γνώρισε ραγδαία αύξηση επικουρούμενη από την Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση (υιοθέτηση του ΕΥΡΩ ως εθνικής νομισματικής μονάδας) και τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004. Ωστόσο, η προκλειθήσα οικονομική κρίση επηρέασε σημαντικά τόσο την εγχώρια κτηματική αγορά όσο και τη στεγαστική πίστη.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση της θεωρίας και των βέλτιστων πρακτικών πίσω από τη στεγαστική πίστη όπως επίσης και η παρουσίαση πρόσφατων οικονομικών και στατιστικών δεδομένων αναφορικά με τις τάσεις που επικρατούν. Για το σκοπό αυτό αναλύονται οι μοντέρνες θεωρίες που αναλύουν την τραπεζική δραστηριότητα με επικέντρωση στα υποδείγματα ασύμμετρης πληροφόρησης. Επιπλέον, επιχειρείται λεπτομερής παρουσίαση της διαδικασίας έγκρισης και διαχείρισης στεγαστικών δανείων. Στη συνέχεια η ανάλυση των στατιστικών δεδομένων επικεντρώνεται σε στοιχεία που αφορούν την εξέλιξη της κτηματικής αγοράς όπως επίσης και σε χρονολογικές σειρές χορήγησης τραπεζικών δανείων. Τέλος, παρουσιάζονται συμπεράσματα σχετικά με τις τάσεις και τις προοπτικές της Ελληνικής αγοράς στεγαστικής πίστης.

Εισαγωγή

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η επισκόπηση της Στεγαστικής Πίστης σε όλες της τις διαστάσεις. Για την επιτέλεση του επιχειρήματος αυτού επιστρατεύεται στο 1^ο κεφάλαιο η ανάλυση σε θεωρητικό επίπεδο εκείνων των προσεγγίσεων οι οποίες με τρόπο πειστικό επιδιώκουν να εξηγήσουν τις επιλογές των πιστωτικών ιδρυμάτων αλλά και τη συμπεριφορά των ενδιαφερόμενων δανειοληπτών. Κεντρικό στοιχείο των εν λόγω προσεγγίσεων αποτελούν η θεωρία της ασύμμετρης πληροφόρησης και η θεωρία των συμβολαίων. Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται τα υποδείγματα του ηθικού κινδύνου (moral hazard), της ανεπιθύμητης επιλογής (adverse selection) και της σηματοδότησης (signaling) τα οποία προσδιορίζουν τις συνθήκες κάτω από τις οποίες συναλλάσσονται οι τράπεζες και οι πελάτες τους κατά τρόπο που κρίνεται για τον καθένα ως βέλτιστος. Αντίστοιχα, η ανάλυση των υποδειγμάτων της επισκόπησης και της περικοπής πιστώσεων εξηγούν το πώς τα πιστωτικά ιδρύματα αξιολογούν τους πελάτες τους και με ποια κριτήρια αποφασίζουν για το ύψος της χρηματοδότησης που παρέχουν. Παράλληλα, με τη θεωρία της εκπροσώπησης εξετάζεται ο ανθρώπινος παράγοντας πίσω από τις επιλογές στρατηγικής και ανάπτυξης πολιτικών από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Στο 2^ο κεφάλαιο παρουσιάζονται αναλυτικά τα χαρακτηριστικά της στεγαστικής πίστης μέσω της παράθεσης των διάφορων μορφών της και των συνήθων τεχνικών διαχείρισης που επιστρατεύουν τα πιστωτικά ιδρύματα. Ιδιαίτερη μνεία πραγματοποιείται στις τεχνικές υπολογισμού των απαιτούμενων εξασφαλίσεων καθώς και της διασφαλιστικής και αγοραίας αξίας των ενυπόθηκων ακινήτων. Στο κεφάλαιο 3 αναλύεται εις βάθος η διαδικασία πιστοληπτικής αξιολόγησης με ιδιαίτερη έμφαση στην παρουσίαση των αντίστοιχων κριτηρίων και ιδιαίτερα των τεχνικών ποιοτικής και οικονομικής αξιολόγησης. Τέλος, στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας των διάφορων οικονομικών μονάδων. Στο κεφάλαιο 4 ακολουθεί η μελέτη της διαδικασίας έγκρισης στεγαστικών δανείων με έμφαση στις αλλαγές που έχουν επέλθει εξαιτίας της παρούσας οικονομικής κρίσης. Αντικείμενο του κεφαλαίου 5 αποτελεί η εξέταση των παραγόντων οι οποίοι διαμορφώνουν την πιστοδοτική πολιτική των τραπεζών, όπως η οικονομική συγκυρία, οι τάσεις και οι προοπτικές των αγορών, οι επιχειρηματικοί στόχοι και η επικρατούσα επιχειρηματική κουλτούρα.

Στο επόμενο κεφάλαιο επιχειρείται παρουσίαση των εμπειρικών δεδομένων καθώς και λοιπών στατιστικών στοιχείων με βάση τα οποία προσδιορίζονται τόσο οι τάσεις των

αγορών όσο και η επικρατούσα κατάσταση στον χώρο της στεγαστικής πίστης. Συγκεκριμένα, η εξέλιξη και οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων αποτελούν το αντικείμενο του 6^{ου} κεφαλαίου. Ειδικότερα δε, παρουσιάζεται η διαμόρφωση των βραχυχρόνιων δεικτών στην αγορά ακινήτων, η εξέλιξη των συναλλαγών και τέλος οι μεταβολές των τιμών. Συνακόλουθα, στο κεφάλαιο 7 μελετάται η εξέλιξη των βασικών μεγεθών στη στεγαστική πίστη στην Ελλάδα ενώ επιχειρείται και σύγκριση με τα αντίστοιχα μεγέθη στην Ευρωζώνη. Τέλος, το κεφάλαιο 8 επικεντρώνεται στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Πέραν της παρουσίασης της διαμόρφωσης διαχρονικά των εν λόγω μεγεθών, αναλύεται η διασύνδεση των μη εξυπηρετούμενων δανείων με τις υποχρεώσεις των τραπεζών για κεφαλαιακή επάρκεια. Εν κατακλείδι, καταγράφονται οι τρέχουσες εξελίξεις αναφορικά με τις νομικές ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της υπερχρέωσης των νοικοκυριών και της αύξησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Κεφάλαιο 1: Θεωρητική Προσέγγιση

Η στεγαστική πίστη αποτελεί μια από τις υπηρεσίες που προσφέρουν τα πιστωτικά ιδρύματα ενταγμένα στο πλαίσιο της ευρύτερης δανειακής ή πιστοδοτικής τους δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, η στεγαστική πίστη ως μορφή πιστοδότησης αποτελεί αντικείμενο ερευνητικής δραστηριότητας με απώτερο σκοπό τη διερεύνηση των παραγόντων οι οποίοι προσδιορίζουν τη στάση και συμπεριφορά τόσο των τραπεζικών ιδρυμάτων όσο και των πιστόχων / πελατών. Οι πιο σημαντικές από τις θεωρητικές προσεγγίσεις που έχουν αναπτυχθεί για να εξηγήσουν τις επιλογές των δύο μερών εντάσσονται στο πλαίσιο ανάλυσης της **θεωρίας των συμβολαίων – contract theory**. Η βασική επιδίωξη της συγκεκριμένης θεωρίας είναι η μελέτη των «συμβολαϊκών σχέσεων» που συνάπτουν οι οικονομικοί εταίροι κάτω από την παρουσία «ασύμμετρης πληροφόρησης» δηλαδή διαφορετικής πληροφόρησης ανάμεσά τους. Η συνήθης πρακτική των υποδειγμάτων της θεωρίας των συμβολαίων είναι η οικοδόμηση προτύπων χρησιμότητας και αντίστοιχης συμπεριφοράς του εκάστοτε παράγοντα με την ιδιότητα του λήπτη αποφάσεων. Στη συνέχεια τα πρότυπα αυτά εξετάζονται ως προς τον αλγόριθμο ο οποίος μεγιστοποιεί τη χρησιμότητά τους προκειμένου να διερευνηθούν ποιες σχετιζόμενες κατηγορίες αποφάσεων μπορούν να κριθούν ως βέλτιστες. Τα κυριότερα από τα εν λόγω υποδείγματα που διερευνούνται στη διεθνή βιβλιογραφία είναι του ηθικού κινδύνου (moral hazard), της ανεπιθύμητης επιλογής (adverse selection) και της σηματοδότησης (signaling). Στη συνέχεια επιχειρείται εμβάθυνση στην ανάλυση της θεωρίας των συμβολαίων και επικέντρωση σε εκείνα τα υποδείγματα τα οποία λειτουργούν πιο αποτελεσματικά στην αποτύπωση της συμπεριφοράς όλων των εμπλεκόμενων μερών επί της στεγαστικής πίστης.

1.1 Ασύμμετρη Πληροφόρηση

Συγκεκριμένα, το σημαντικότερο πρόβλημα που ανακύπτει κατά τη διαδικασία αξιολόγησης ενός πιστοδοτικού αιτήματος είναι εκείνο της «ασύμμετρης πληροφόρησης¹». Στα οικονομικά, και στο πλαίσιο της θεωρίας των «συμβολαίων²», η ασύμμετρη πληροφόρηση στοχεύει στην ανάλυση των συναλλαγών και των αντίστοιχων αποφάσεων όταν το ένα μέρος από τους εκάστοτε συναλλασσόμενους διαθέτει καλύτερη πληροφόρηση. Η συγκεκριμένη προσέγγιση έρχεται σε πλήρη σύγκρουση με τη νέο-

¹ Asymmetric information theory

² Contract theory

κλασική θεωρία η οποία υποθέτει ότι σε οποιαδήποτε μορφή συναλλαγών επικρατεί «πλήρης πληροφόρηση». Μια τέτοια κατάσταση μπορεί να οδηγήσει σε ανισορροπία δυνάμεων η οποία με τη σειρά της είναι πιθανόν να προκαλέσει «αποτυχία της αγοράς» δηλαδή, από ακύρωση μιας συναλλαγής μέχρι και κατάργηση συνόλου δραστηριοτήτων. Η θεωρία της ασύμμετρης πληροφόρησης στηρίχτηκε στις πρωτοποριακές εργασίες των τιμημένων με Νόμπελ Οικονομίας το 2001: George Akerlof³, Michael Spence⁴ και Joseph Stiglitz⁵, τα κύρια υποδείγματα των οποίων θα αναλυθούν στη συνέχεια.

Αρχικά, τα κύρια μοντέλα ανάλυσης στο πλαίσιο της ασύμμετρης πληροφόρησης διακρίνονται ανάμεσα στα «ανεπιθύμητης επιλογής – adverse selection» και «ηθικού κινδύνου – moral hazard».

1.2 Ανεπιθύμητη Επιλογή – Adverse Selection

Τα υποδείγματα ανεπιθύμητης ή αρνητικής επιλογής – adverse selection στηρίζονται στην υπόθεση ότι εξαιτίας της ασύμμετρης πληροφόρησης «κακά» προϊόντα ή υπηρεσίες επιλέγονται από τον πελάτη. Στην περίπτωση της στεγαστικής πίστης παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση που μια τράπεζα τιμολογεί με το ίδιο επιτόκιο όλους του πελάτες της ανεξάρτητα της εκτίμησης της πιστοληπτικής τους ικανότητας. Κατά συνέπεια τόσο οι «καλοί» όσο και οι «κακοί» πελάτες δεν διακρίνονται ως ξεχωριστές περιπτώσεις από τα πιστωτικά ιδρύματα δίνοντας το δικαίωμα να επωφεληθούν πελάτες με αδύνατα οικονομικά στο χεϊά ή που εκτελούν δραστηριότητα με υψηλό κίνδυνο. Από την άλλη μεριά και σε ανάλογη περίπτωση, πελάτες αποδέχονται το υψηλό επιτόκιο που τους προσφέρει μια τράπεζα χωρίς να γνωρίζουν ότι στον ανταγωνισμό επικρατούν συνθήκες με ευνοϊκότερο επιτόκιο και όρους δανεισμού.

Με τη λογική αυτή ο Akerlof (“The Market for Lemons”) απέδειξε αρχικά ότι οι τράπεζες αδυνατούν να επιλέξουν, λόγω λανθασμένης και μη επαρκούς πληροφόρησης, τους καλούς πελάτες καταλήγοντας σε ανεπιθύμητα αποτελέσματα και καταστάσεις. Ως λύση για το συγκεκριμένο πρόβλημα προτείνεται η σηματοδότηση – signaling και η επισκόπηση – screening.

³ Akerlof George, (1970) “The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”, Quarterly Journal of Economics (The MIT Press) 84 (3): 488 - 500

⁴ Spence Michael, (1973) “Job Market Signalling”, Quarterly Journal of Economics (The MIT Press) 87 (3): 355 – 374.

⁵ Stiglitz Joseph, (1981) “Credit Rationing in Markets with Imperfect Information”, The American Economic Review, Vol 71, No 3 (June 1981), pp. 393 – 410.

1.3 Σηματοδότηση - Signaling

Συγκεκριμένα και όπως προτείνει ο Spence (1973) σε καθεστώς ασύμμετρης πληροφόρησης και τα δύο εμπλεκόμενα μέρη είναι πιθανόν να σηματοδοτήσουν τον «τύπο» τους (δηλαδή ορισμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά της διάρθρωσης και των δραστηριοτήτων τους), προκειμένου να περιορίσουν το πρόβλημα της ασυμμετρίας. Στη στεγαστική πίστη είναι εύλογο όλοι οι πελάτες να προβάλλουν ότι είναι συνεπείς και τηρούν τις υποχρεώσεις τους. Λόγω της ασύμμετρης πληροφόρησης, το πιστωτικό ίδρυμα έχει αδυναμία να ξεχωρίσει ποιοι από τους πελάτες έχουν πραγματική και ειλικρινή πρόθεση να είναι συνεπείς στις υποχρεώσεις τους. Ως «σήμα» σε μια τέτοια κατάσταση μπορεί να θεωρηθεί η πρόθεση του πελάτη να πληρώσει προκαταβολικά κάποιες δόσεις ή τόκους που αναλογούν όπως και να παράσχει λεπτομερή πληροφόρηση για τις πηγές εσόδων, τις εν γένει οικονομικές του δραστηριότητες αλλά και το ιστορικό προηγούμενων συναλλαγών του με άλλους πιστωτές / προμηθευτές. Το κίνητρο για σηματοδότηση από την πλευρά του πελάτη είναι να πείσει την τράπεζα για τις προθέσεις του εμπιστευόμενος πληροφόρηση που μπορεί να θεωρηθεί από σημαντική έως και προνομιακή. Από την άλλη μεριά τα πιστωτικά ιδρύματα αντιμετωπίζουν το πρόβλημα των κινήτρων πίσω από κάθε μορφή σηματοδότησης. Συνήθως η παροχή «σημάτων» προς το δανειστή γίνεται λόγω του ότι η δανειοδότηση είναι κρίσιμη για τον πελάτη γεγονός που υποβόσκει μια σειρά από κινδύνους που αφορούν κυρίως τον πραγματικό σκοπό του δανεισμού αλλά και την ειλικρίνεια των προθέσεων. Σε κάθε περίπτωση μόνο ο περιορισμός της ασυμμετρίας στην πληροφόρηση μπορεί πραγματικά να βελτιώσει τις δανειακές σχέσεις και συμβάσεις.

1.4 Επισκόπηση – Screening

Ο Joseph Stiglitz, ο οποίος πρωτοστάτησε στην ανάπτυξη της θεωρίας της επισκόπησης πρότεινε ότι σε καταστάσεις ασύμμετρης πληροφόρησης ο συναλλασσόμενος που υστερεί σε πληροφόρηση μπορεί να αναγκάσει τον άλλον να παράσχει μέρος από την «ιδιωτική» πληροφόρηση. Τέτοιου είδους κίνητρα μπορούν να αφορούν αρχικά μια σκληρή πιστοδοτική πολιτική. Δηλαδή, αν ένα πιστωτικό ίδρυμα έχει τη φήμη της δύσκολης έγκρισης στεγαστικών δανείων ή ότι απαιτεί σημαντική πληροφόρηση αλλά και επιπλέον νομικά έγγραφα και ιδιαίτερους τεχνικούς ελέγχους είναι λογικό να προσελκύσει «ποιοτικούς» πελάτες. Ωστόσο, μια τέτοια πιστωτική πολιτική που περιορίζει σημαντικά τον αναληφθέν πιστωτικό κίνδυνο αυξάνει σημαντικά το

λειτουργικό κόστος. Έτσι, είτε το πιστωτικό ίδρυμα θα αναγκαστεί να λειτουργεί με περιορισμένα, αλλά και πιο εξασφαλισμένα κέρδη, ή θα αυξήσει ως αντιστάθμιση τα επιτόκια δανεισμού χάνοντας ένα σημαντικό ποσοστό καλών πελατών. Από την άλλη μεριά, πολλά τραπεζικά ιδρύματα υιοθετούν εν γνώσει τους πιο χαλαρή πιστοδοτική πολιτική. Η επιλογή αυτή συνίσταται στη λογική ότι ένα μεγάλο και διευρυμένο πιστοδοτικό χαρτοφυλάκιο περιορίζει αναλογικά τον πιστωτικό κίνδυνο και συγκεκριμένα τον διαχέει. Παράλληλα, ο περιορισμός του λειτουργικού κόστους και ο αυξημένος κύκλος εργασιών μπορούν να καλύψουν τις ζημίες από τα κόκκινα δάνεια λόγω της χαλαρής πιστωτικής πολιτικής.

1.5 Περικοπή Πιστώσεων – Credit Rationing

Ο Joseph Stiglitz έθιξε και ένα άλλο σημαντικό ζήτημα: παρατήρησε ότι πελάτες που αναλαμβάνουν επιχειρηματικές και λοιπές δραστηριότητες με υψηλό κίνδυνο έχουν κίνητρο να προτείνουν στα πιστωτικά ιδρύματα ότι αποδέχονται υψηλά επιτόκια δανεισμού προκειμένου να δελεάσουν θετικά. Η λογική μιας τέτοιας προσφοράς συνίσταται στο ότι επενδυτικά προγράμματα με υψηλό ρίσκο δημιουργούν υψηλές αποδόσεις, τέτοιες ώστε να καλύψουν το υψηλό δανειακό κόστος. Παράλληλα, σε περίπτωση αρνητικού αποτελέσματος του επενδυτικού επιχειρήματος και αδυναμίας αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων, ο πιστωτής είναι αυτός που χάνει τα κεφάλαιά του. Επομένως, όσο πιο υψηλό είναι το ρίσκο της επιχειρηματικής και επενδυτικής δραστηριότητας τόσο μεγαλύτερο είναι το όφελος που προκύπτει από τη χρήση ξένων κεφαλαίων. Μια τέτοια σηματοδότηση μπορεί αρχικά να κριθεί ως θετική για το πιστωτικό ίδρυμα με το σκεπτικό ό τ μό ω πελάτες σίγο φο ι για τα υψηλά μελλοντικά τους έσοδα μπορούν να αποδεχτούν συμβόλαια με υψηλό δανειακό κόστος. Ωστόσο, και σύμφωνα με το σκεπτικό του Stiglitz η προσφορά αποδοχής υψηλότοκων δανείων λειτουργεί αποτρεπτικά εξαιτίας της σηματοδότησης πελατών υψηλού κινδύνου αναγκάζοντας τις τράπεζες να περικόψουν πιστώσεις (credit rationing) όσο τα επιτόκια δανεισμού αυξάνονται. Δηλαδή, έχουμε μια ευθύ αντιπαράθεση με τη νέο-κλασική θεωρία η οποία υποστηρίζει τη θετική συσχέτιση της προσφοράς δανειακών κεφαλαίων με το επιτόκιο δανεισμού.

1.6 Ηθικός Κίνδυνος – Moral Hazard

Ως ηθικός κίνδυνος ορίζεται η κατάσταση στην οποία ένας από τους δύο συναλλασσόμενους αναλαμβάνει πράξεις με υψηλότερο ρίσκο διότι μπορεί να αποφύγει το αντίκτυπό τους. Με άλλα λόγια πρόκειται για περίπτωση κατά την οποία τα κίνητρα για ανάληψη υψηλών επενδυτικών κινδύνων είναι αυξημένα καθώς οι αντίστοιχοι κίνδυνοι διαχέονται σε περισσότερα μέρη από εκείνο που πραγματοποιεί το επενδυτικό εγχείρημα. Με την ίδια λογική ο Paul Krugman⁶ περιγράφει τον ηθικό κίνδυνο ως μια κατάσταση κατά την οποία ο ένας συναλλασσόμενος παίρνει αποφάσεις σχετικά με το πόσο κίνδυνο θα αναλάβει και ο άλλος συναλλασσόμενος αντιμετωπίζει το όποιο αντίκτυπο προκληθεί όταν τα πράγματα πάνε άσχημα. Επομένως, στον ηθικό κίνδυνο, επειδή ο ένας από τους δύο συναλλασσόμενους μπορεί και αποφεύγει το σύνολο των συνεπειών των πράξεών του έχει την τάση να δρα λιγότερο προσεκτικά αφήνοντας εκτεθειμένο τον άλλο συναλλασσόμενο.

Αιτία γέννησης του ηθικού κινδύνου δεν είναι άλλη από την ασύμμετρη πληροφόρηση η οποία επιτρέπει στην οικονομική μονάδα με την περισσότερη και καλύτερη πληροφόρηση να συναλλάσσεται με τρόπο με τον οποίο αποθέτει τις συνέπειες του κινδύνου στον εκάστοτε συναλλασσόμενο.

Κλασικό παράδειγμα ηθικού κινδύνου στην τραπεζική πρακτική αποτελεί η περίπτωση κατά την οποία ο δανειζόμενος επιλέγει να αθετήσει την εκπλήρωση των δανειακών του υποχρεώσεων όταν κρίνει με βάση την προνομιακή πληροφόρηση που διαθέτει ότι η οικονομική αξία του ενέχυρου ακινήτου είναι χαμηλότερη από τη συνολική αξία του χρέους προς το πιστωτικό ίδρυμα. Έτσι, μη πληρώνοντας την τράπεζα καταφέρνει ο πιστούχος να διατηρήσει την περιουσιακή του κατάσταση σε υψηλότερα επίπεδα από ότι στην περίπτωση που επέλεγε να είναι συνεπής.

Επίσης, η πρόσφατη διεθνής οικονομική κρίση που προέκυψε στις ΗΠΑ από τα στεγαστικά ομόλογα – subprime loans μπορεί να εξηγηθεί κάλλιστα με τη λογική του ηθικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη και η προώθηση του συγκεκριμένου τύπου

⁶ Krugman Paul (2009), “The Return of Depression Economics and the Crisis of 2008”, W.W. Norton Company Limited

ομολόγου⁷ στην αγορά κρίθηκε ως σκόπιμη όσον τα πιστωτικά ιδρύματα συνειδητοποίησαν ότι πολλοί από τους κάτοχους στεγαστικών δανείων θα αδυνατούσαν στο μέλλον να τα αποπληρώσουν και επομένως η μελλοντική αξία των εν λόγω δανείων θα ήταν πολύ μικρή. Παράλληλα, επειδή τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο υπήρχαν πολλοί αγοραστές για τέτοιου τύπου δάνεια και λαμβάνοντας υπόψη το υψηλότερο κίνδυνο που τα διακατείχε οι τράπεζες αποφάσισαν χωρίς ενδοιασμό να τα πωλήσουν μέσω τιτλοποίησης μεταβιβάζοντας και τους σχετικούς κινδύνους.

1.7 Θεωρία της Εκπροσώπησης – Agency Theory

Η θεωρία της εκπροσώπησης, όπως αναπτύχθηκε από τους Jensen & Meckling⁸ επικεντρώνεται στις σχέσεις ανάμεσα σε δύο μέρη όπου το ένα μέρος λειτουργεί ως εκπρόσωπος – πράκτορας του άλλου. Ποιο συγκεκριμένα, η εν λόγω προσέγγιση ασχολείται με τις δυσκολίες που ανακύπτουν στην παροχή κινήτρων έτσι ώστε η ομάδα που λειτουργεί ως εκπρόσωποι να διασφαλίζει με τον καλύτερο δυνατόν τρόπο τα συμφέροντα των «εκπροσωπούμενων» γνωστή και ως κύρια ομάδα. Παράδειγμα τέτοιων σχέσεων αποτελούν οι μέτοχοι ενός πιστωτικού ιδρύματος και το διοικητικό συμβούλιο της τράπεζας. Το κύριο πρόβλημα που δημιουργείται δεν είναι άλλο από τη σύγκρουση συμφερόντων ανάμεσα στις δύο ανωτέρω ομάδες. Συγκεκριμένα, οι μέτοχοι και ιδιαίτερα δε οι θεσμικοί επενδυτές οι οποίοι επενδύουν τα κεφάλαιά τους με μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, συνήθως επιδιώκουν σταθερότητα στην καταβολή μερισμάτων και σχετικά μετρίου κινδύνου επενδυτικές δραστηριότητες. Από την άλλη μεριά, τα ανώτερα διοικητικά στελέχη μιας τράπεζας είναι λογικό να προασπίζουν πρώτιστα τα ατομικά τους συμφέροντα τα οποία μπορούν να αποτυπωθούν μέσω της καταβολής ενός υψηλού bonus και γενικότερα στην προβολή ικανοποιητικών εταιρικών αποτελεσμάτων. Έτσι, οι μάνατζερ των πιστωτικών ιδρυμάτων είναι λογικό να επιδιώκουν την υλοποίηση επενδυτικών προγραμμάτων με υψηλότερο ρίσκο από εκείνο το οποίο επιθυμούν οι επενδυτές / μέτοχοι.

Όσον αφορά τη στεγαστική πίστη μια τέτοια σύγκρουση συμφερόντων περιγράφεται από τη στρατηγική που μπορούν να ακολουθήσουν οι διευθύνοντες των τραπεζών υπέρ μιας

⁷ Αφορά χρηματοπιστωτικά προϊόντα με τη μορφή τιτλοποίησης, πρακτική η οποία αφορά ομαδοποίηση απαιτήσεων σε ένα συνολικό επενδυτικό προϊόν και στη συνέχεια πώλησή του μέσω τίτλων / μεριδίων σε τυχόν ενδιαφερόμενους επενδυτές.

⁸ Jensen Michael C. & William Meckling, (1976), “Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs, and Ownership Structure“ Journal of Financial Economics, 3, pp. 305 – 360.

χαλαρής πολιτικής εγκρίσεων με στόχο την αύξηση του κύκλου εργασιών και την απόκτηση μεγαλύτερου μεριδίου επί της αγοράς στεγαστικών δανείων. Τέτοιου τύπου αποτελέσματα, έστω και βραχυχρόνιου χαρακτήρα, είναι ικανά να βελτιώσουν αισθητά τις απολαβές των ανώτερων στελεχών ακόμα και να τους επιτρέψουν τη μεταγραφή τους σε άλλα ιδρύματα με πολύ καλύτερες αποδοχές. Η χαλαρή όμως στρατηγική πιστοδοτήσεων μπορεί όμως στο μέλλον να αυξήσει σημαντικά τις τραπεζικές επισφάλειες και συνεπώς να μειώσει τα μελλοντικά οικονομικά αποτελέσματα. Το οξύμωρο όμως είναι ότι τα στελέχη που μελλοντικά επιβαρύνουν με τις επιλογές τους τα πιστωτικά ιδρύματα, βραχυχρόνια τυγχάνουν να επιβραβεύονται και μάλιστα προκλητικά.

Κεφάλαιο 2: Στεγαστική Πίστη: Προσέγγιση στις Έννοιες και Διαδικασίες

Ως στεγαστική πίστη ορίζεται κάθε μορφή πιστοδότησης η οποία αποσκοπεί στη χρηματοδότηση:

- αγοράς, ανέγερσης, ολοκλήρωσης, επέκτασης, επισκευής, βελτίωσης και συντήρησης ακινήτου είτε με τη μορφή κατοικίας είτε με τη μορφή επαγγελματικής στέγης
- αγοράς οικοπέδου για ανέγερση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, καθώς και
- συντήρησης, αναστήλωσης και βελτίωσης παραδοσιακών και διατηρητέων ακινήτων

Ο όρος «ακίνητο» στην τραπεζική πρακτική διακρίνεται ανάμεσα σε «ακίνητο σκοπού» όταν αποτελεί το αντικείμενο αγοροπωλησίας η οποία χρηματοδοτείται με την έκδοση του στεγαστικού δανείου και σε «ακίνητο εξασφάλισης» όταν προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως εγγύηση για οποιαδήποτε μορφή δανειοδότησης. Το ακίνητο σκοπού μπορεί να ταυτίζεται με το αντικείμενο εξασφάλισης αλλά και να διαφέρουν. Επίσης, τα ακίνητα σκοπού και εξασφάλισης μπορούν να είναι περισσότερα από ένα.

2.1 Κατηγορίες Στεγαστικών Δανείων

Τα στεγαστικά δάνεια που προσφέρονται από τα πιστωτικά ιδρύματα εμπίπτουν συνήθως στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Σταθερού επιτοκίου για όλη την περίοδο αποπληρωμής
- Κυμαινόμενου επιτοκίου για όλη την περίοδο αποπληρωμής. Συνήθως το κυμαινόμενο επιτόκιο χρησιμοποιεί ως βάση κύμανσης το διατραπεζικό επιτόκιο EURIBOR σε € διάρκειας 3 μηνών.
- Μεικτού επιτοκίου, όπου για μια αρχική περίοδο ισχύει σταθερό επιτόκιο, το οποίο στη συνέχεια μετατρέπεται σε κυμαινόμενο πάντα με βάση το EURIBOR 3 μηνών.
- Σε ξένο νόμισμα, με πιο συχνό παράδειγμα στην Ελλάδα σε Ελβετικό φράγκο (CHF), δανεισμός ο οποίος μπορεί να συνδυάζεται τόσο με σταθερό όσο και με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Πέρα από το δανειακό επιτόκιο, τα στεγαστικά δάνεια συντρέχουν και σταθερά έξοδα τα οποία αφορούν:

- Εφάπαξ δαπάνη για τεχνικό και νομικό έλεγχο
- Αμοιβή δικηγόρου για έκδοση δικαστικής απόφασης εγγραφής προσημείωσης
- Έξοδα εγγραφής προσημείωσης στο Υποθηκοφυλακείο
- Ασφάλιστρα πυρός, σεισμού και διαρροής σωληνώσεων επί του προσημειωμένου ακινήτου.

Για την αποπληρωμή των στεγαστικών δανείων η πιο διαδεδομένη πρακτική είναι εκείνη της τοκοχρεολυτικής δόσης. Ως τοκοχρεολυτική δόση ορίζεται η ισόποση ανά τακτή χρονική περίοδο χρηματική καταβολή η οποία περιλαμβάνει ένα τμήμα του πιστοδοτημένου κεφαλαίου καθώς και την αναλογούσα καταβολή τόκου. Ο υπολογισμός της τοκοχρεολυτικής δόσης για δανεισμό με σταθερό επιτόκιο είναι πολύ απλή διαδικασία η οποία στηρίζεται στον τύπο της παρούσας αξίας μιας συνεχούς, αδιάσπαστης και κατά σταθερά χρονικά διαστήματα καταβολής ισόποσων χρηματικών ποσών (ράντα). Συγκεκριμένα, η τοκοχρεολυτική δόση υπολογίζεται ως εξής:

$$K = \sum_{t=0}^n CF_t / (1+r)^t$$

όπου K το αρχικό δανειακό κεφάλαιο (παρούσα αξία) CF_t η ισόποση τοκοχρεολυτική δόση και r το σταθερό επιτόκιο δανεισμού.

Εφόσον το επιτόκιο δανεισμού παραμένει σταθερό, η τοκοχρεολυτική δόση μεταβάλλεται ανάλογα με το ύψος του επιτοκίου, τη χρονική διάρκεια αποπληρωμής του δανείου και από την περιοδικότητα καταβολής των δόσεων (μήνας, 3 μήνες, 6 μήνες).

Κατά τη διάρκεια της ζωής ενός στεγαστικού δανείου η τοκοχρεολυτική δόση δύναται να μεταβληθεί εφόσον αυτό προβλέπεται από το σχετικό συμβόλαιο ή όταν κρίνεται σκόπιμο σε ιδιαίτερες περιπτώσεις όταν ο πιστούχος αδυνατεί να καταβάλει το ποσό της δόσης και αιτείται ρύθμισης.

Στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου η δόση μπορεί να παραμείνει τοκοχρεολυτική με τη διαφοροποίηση ότι θα μεταβάλλεται κάθε φορά που αλλάζει το δανειακό επιτόκιο. Δηλαδή, αν και κυμαινόμενο το επιτόκιο δανεισμού, η δόση θα παραμείνει σταθερή για όσο χρονικό διάστημα το επιτόκιο παραμένει αμετάβλητο.

Εναλλακτική της τοκοχρεολυτικής δόσης είναι η μέθοδος αποπληρωμής η οποία προβλέπει σταθερή καταβολή ανά τακτή χρονική περίοδο χρεολυσίου το οποίο αφορά ισόποσο τμήμα του οφειλόμενου δανειακού κεφαλαίου. Το τελικό ποσό πληρωμής ανά περίοδο προσαυξάνεται με το αναλογούν τόκο ο οποίος κάθε φορά είναι διαφορετικός εφόσον το υπόλοιπο προς εξόφληση κεφάλαιο μειώνεται σταδιακά.

2.2 Εξασφαλίσεις - Collateral

Για τη διασφάλιση των συμφερόντων του δανειστή σε περίπτωση αθέτησης ή μη τήρησης των υποχρεώσεων από τον πιστούχο λαμβάνονται διάφορες μορφές εγγυήσεων / εξασφαλίσεων (collateral) οι οποίες διακρίνονται στις εξής:

- εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε βάρος του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου
- ενεχυρίαση κινητών αξιών (καταθέσεις, μετοχές, ομόλογα και λοιποί περιουσιακοί τίτλοι)
- εγγυητικές επιστολές
- εγγυητές – φυσικά πρόσωπα

Το σημαντικότερο από τα ως άνω μέσα διασφάλισης είναι η προσημείωση⁹ υποθήκης ακινήτου (γνωστή και ως εγγραφή βάρους). Ως προσημείωση ορίζεται το σύμφωνα με το νόμο δικαίωμα προτίμησης για την εγγραφή υποθήκης από την τράπεζα. Η υποθήκη¹⁰ αντίστοιχα, αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ως προς την τράπεζα ακίνητο το οποίο μπορεί να εκποιηθεί για την εξασφάλιση μιας οποιασδήποτε απαίτησης. Η εγγραφή προσημείωσης ολοκληρώνεται με απόφαση του Πρωτοδικείου ύστερα από αίτηση του πιστωτικού ιδρύματος και κατόπιν της έγγραφης σύμφωνης γνώμης του πιστούχου. Από την άλλη μεριά, η διαδικασία εξάλειψης βάρους, δηλαδή «ακύρωσης» της προσημείωσης ακολουθεί ανάλογη διαδικασία και πάντα απαιτεί τη συναίνεση όλων των εμπλεκόμενων φορέων: πιστωτικού ιδρύματος και των ιδιοκτητών του ακινήτου. Απαραίτητη προϋπόθεση της εγγραφής προσημείωσης είναι να ασφαρίζεται το ακίνητο με δικαιούχο την τράπεζα.

Από πλευράς πιστωτικού ιδρύματος η εγγραφή προσημείωσης είναι μια «υποχρεωτική» διαδικασία κυρίως για δάνεια μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου χρονικού ορίζοντα.

⁹ Άρθρο 1277 του Ελληνικού Αστικού Κώδικα

¹⁰ Άρθρο 1257 του Ελληνικού Αστικού Κώδικα

Πολλές φορές όμως, απαιτείται και ως πρόσθετη εξασφάλιση για βραχυχρόνιες δανειοδοτήσεις ιδιαίτερα δε όταν αφορούν μεταφορές οφειλών από άλλες τράπεζες, ρύθμιση υφιστάμενων οφειλών αλλά και πελάτες με περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα.

Η εγγραφή προσημείωσης διακρίνεται και ως προς τη «σειρά - τάξη» προτεραιότητας των νομικών και φυσικών προσώπων με δικαίωμα υποθήκης σε ένα ακίνητο. Η συγκεκριμένη σειρά, που καθορίζεται από την ημερομηνία εγγραφή της, παίζει σημαντικό ρόλο και για την επιλογή του ακινήτου που θα προσημειωθεί με σκοπό τη λήψη δανείου. Συγκεκριμένα, η σειρά εγγραφής βάρους σημαίνει προτεραιότητα σε περίπτωση ρευστοποίησης του υπέγγυου ακινήτου. Δηλαδή, όταν λόγω ενδεδειγμένης αδυναμίας του πιστούχου να αποπληρώσει τις οφειλές του προς το πιστωτικό ίδρυμα αποφασίζει το Δικαστήριο την εγγραφή υποθήκης και στη συνέχεια την πλειστηρίαση του ακινήτου, τότε το σύνολο του ποσού που θα επιτευχθεί από την πώληση διανέμεται με την ακόλουθη σειρά:

1. πληρωμή των τυχόν δικαστικών και μη εξόδων καθώς και των εξόδων διενέργειας του πλειστηριασμού
2. κάλυψη οφειλών προς το Δημόσιο
3. στη συνέχεια, κάλυψη οφειλών προς τα Ασφαλιστικά Ιδρύματα (αφορά την Κοινωνική Ασφάλιση και μόνο: ΙΚΑ, ΟΑΕΕ κλπ)
4. και τέλος το υπόλοιπο διανέμεται ανάλογα με τη σειρά εξασφάλισης και με βάση το ποσό που έχει οριστεί.

Εύλογα, γίνεται κατανοητό ότι όσο μεγαλώνει η σειρά στην εγγραφή προσημείωσης (και το προσημειωμένο ποσό υποθήκης) τόσο μειώνεται η εξασφάλιση που παρέχεται στο δανειστή. Η αδυναμία αυτή προκαλείται τόσο λόγω του ότι προηγούνται μια σειρά από άλλους πιστωτές οι οποίοι πρέπει να ικανοποιηθούν όσο και από το γεγονός ότι η πρωτοβουλία για την επιτέλεση νομικών ενεργειών εις βάρος του ενυπόθηκου ακινήτου ανήκει σε άλλα φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο Νόμος παρέχει το δικαίωμα σε ένα πιστωτή να εγγράψει προσημείωση εις βάρος ακινήτου ιδιοκτησίας ενός πιστούχου χωρίς τη συναίνεσή του όταν η οφειλή έχει επέλθει σε οριστική καθυστέρηση και έχουν τελεσιδικήσει μια σειρά από νομικές ενέργειες όπως έκδοση διαταγών πληρωμής, κατασχέσεις κλπ.

2.3 Διασφαλιστική αξία

Ως διασφαλιστική αξία ορίζεται η εκτιμώμενη αξία εκποίησης ενός ακινήτου η οποία καλύπτει την τράπεζα σε περίπτωση αθέτησης πληρωμών από τον πιστούχο και προκύπτει από το γινόμενο της αγοραίας αξίας του ακινήτου επί το ποσοστό εξασφάλισης. Το ποσοστό εξασφάλισης εξαρτάται από την ύπαρξη βαρών υπέρ τρίτων αλλά και από την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη. Συγκεκριμένα:

- εφόσον προϋπάρχουν βάρη σε άλλους πιστωτές η διασφαλιστική αξία υπολογίζεται σε ποσοστό 70% επί της ελεύθερης βαρών υπολογισμένης αγοραίας αξίας.
- για ελεύθερα από βάρη ακίνητα η διασφαλιστική αξία ανέρχεται συνήθως έως 75% επί της αγοραίας αξίας.
- για πελάτες άριστης πιστοληπτικής ικανότητας η διασφαλιστική αξία μπορεί να προσεγγίσει και το 100% της αγοραίας αξίας.

Επισημαίνεται, ότι το ύψος του δανείου δύναται να υπερβεί τη διασφαλιστική αξία του ακινήτου όταν υπάρχουν πρόσθετες ασφάλειες σε άλλες κινητές ή ακίνητες αξίες.

2.4 Αγοραία Αξία

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου παίζει καθοριστικό ρόλο για τον προσδιορισμό του συνολικού ποσού το στεγαστικού δανείου καθώς καθορίζει άμεσα το σύνολο της διασφαλιστικής του αξίας. Η αγοραστική αξία εκτιμάται είτε από τις τεχνικές υπηρεσίες ενός πιστωτικού ιδρύματος είτε από συνεργαζόμενους εκτιμητές και αποτελεί πάντοτε ένα ποσοστό (< 100%) επί της εμπορικής αξίας. Ως εμπορική αξία εννοείται η τιμή στην οποία μπορεί να πωληθεί ένα ακίνητο με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Επειδή η τιμή πώλησης ενός ακινήτου σε περίπτωση πλειστηριασμού μπορεί να υπολείπεται της εμπορικής του συνηθίζεται η αγοραία αξία να εκτιμάται πάντα με ένα ποσοστό έκπτωσης.

Η εμπορική και συνακόλουθα η αγοραία αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται αυξητικά από τους ακόλουθους παράγοντες:

- Επικρατούσες συνθήκες κτηματικής αγοράς. Όταν η ζήτηση για ακίνητα είναι αυξητική τότε οι τιμές τους ανεβαίνουν.
- Όταν το εγχώριο ΑΕΠ παρουσιάζει σταθερή και διαρκή διαχρονικά αύξηση

- Εναλλακτικά, όταν η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει κάμψη περιορίζοντας την προσφορά νεόδμητων ακινήτων
- Όταν τα επιτόκια στεγαστικής πίστης μειώνονται διευκολύνοντας τη λήψη δανείων και επομένως τη ζήτηση ακινήτων
- Όταν οι τιμές ενοικίασης ακινήτων παραμένουν υψηλές για μεγάλα χρονικά διαστήματα έτσι ώστε η αγορά κατοικίας μέσω δανεισμού να προβάλλει ως μιας ελκυστική εναλλακτική λύση.

Σε αντίθετη περίπτωση, όταν η οικονομία βρίσκεται σε ύφεση ή τα στεγαστικά επιτόκια ανεβαίνουν, τότε λόγω της επικείμενης κάμψης της ζήτησης για ακίνητα είναι εύλογη και η πτώση στις τιμές τους.

Ανεξάρτητα από τα ως άνω η στεγαστική αγορά δύναται να ευνοηθεί από κρατικά μέτρα ενισχύσεων όπως η επιδότηση επιτοκίου και η παροχή εγγυήσεων ή λοιπών διευκολύνσεων που ευνοούν την οικοδομική δραστηριότητα.

Σε κάθε περίπτωση, όταν κατά τη διάρκεια «ζωής» ενός πιστωτικού δανείου η κτηματική αγορά παρουσιάσει πτώση τότε προκαλείται ανωμαλία στην πιστοδοτική λειτουργία μιας τράπεζας εξαιτίας του γεγονότος ότι λόγω της πτώσης της εμπορικής και αγοραίας αξίας των ακινήτων πολλά δάνεια κινδυνεύουν να μετατραπούν σε «ακάλυπτα¹¹». Σε μια τέτοια περίπτωση κάθε πιστωτικό ίδρυμα είναι υποχρεωμένο να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις του για οικονομικές απώλειες σε περίπτωση ανεξόφλητων δανείων γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε περιορισμό της δυνατότητας διάθεσης πιστοδοτικών κεφαλαίων βάση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου για την κεφαλαιακή επάρκεια κάθε τράπεζας¹².

¹¹ Το ύψος της υπολειπόμενης οφειλής είναι μεγαλύτερο από την εκτιμηθείσα εκ νέου διασφαλιστική αξία.

¹² Κανόνες πιστωτικής λειτουργίας Βασιλεία II καθώς και εγχώριος κανονισμός λειτουργίας των πιστωτικών ιδρυμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος.

Κεφάλαιο 3: Πιστοληπτική Αξιολόγηση

Η πιστοληπτική αξιολόγηση αποτελεί μια διαδικασία ιδιαίτερα σημαντική για τη στεγαστική πίστη η οποία αποσκοπεί στον έλεγχο των αιτημάτων πιστοδότησης με απώτερο στόχο:

1. Την εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητας των φυσικών και νομικών προσώπων που αιτούνται δανειοδότησης
2. Τη διερεύνηση του σκοπού της δανειοδότησης
3. Την αξιολόγηση των προσφερόμενων ασφαλειών
4. Τον προσδιορισμό των τελικών όρων δανεισμού περιλαμβανομένων του ύψους του επιτοκίου και των τυχόν επιπλέον (πέραν των προσφερόμενων) ασφαλειών κάλυψης του πιστωτικού κινδύνου.

3.1 Περιεχόμενα της Πιστοληπτικής Αξιολόγησης

Συγκεκριμένα, η πιστωτική ανάλυση περιλαμβάνει τα εξής:

- Πληροφορίες που δίνει ο υποψήφιος πιστούχος είτε στο έντυπο του αιτήματος είτε στον τραπεζικό σύμβουλο για την οικογενειακή και οικονομική του κατάσταση.
- Πληροφορίες οικονομικής συμπεριφοράς που συγκεντρώνονται από τα αρχεία της τράπεζας και από τα διατραπεζικά αρχεία (Τειρεσίας).
- Στοιχεία σχετικά με τα εισοδήματα, την περιουσία και τις υποχρεώσεις του υποψήφιου πιστούχου.
- Ανάλυση του σκοπού του δανείου, ο οποίος καταδεικνύει το ενδιαφέρον του πιστούχου και την επίδειξη συνέπειας για την εξόφλησή του.
- Βαθμολόγηση του πελάτη με ένα σύνολο δεικτών με βάση την πληροφόρηση που παρέχεται και την εξαγωγή μιας συνολικής βαθμολογίας – credit scoring.

3.2 Κριτήρια Αξιολόγησης

Τα πιο δημοφιλή κριτήρια αξιολόγησης στη διεθνή τραπεζική πρακτική καταγράφονται στα ακόλουθα δύο μοντέλα:

Τα 5 Cs

Character	Χαρακτήρας: θέληση για τήρηση των υποχρεώσεων
Capacity	Ικανότητα: επάρκεια πόρων για την εξυπηρέτηση του δανείου
Capital	Κεφάλαιο: ίδια συμμετοχή στον κίνδυνο
Conditions	Συνθήκες: τρόπος ζωής, οικονομικό περιβάλλον
Coverage	Κάλυψη: προσφερόμενες εξασφαλίσεις

CAMPARI

Character	Χαρακτήρας: θέληση για τήρηση των υποχρεώσεων
Ability	Ικανότητα: επάρκεια πόρων για την εξυπηρέτηση του δανείου
Margin	Περιθώριο: εφεδρείες για την κάλυψη του δανείου
Purpose	Σκοπός: για τη χρήση του δανείου
Amount	Ποσό: αιτούμενο ποσό του δανείου
Repayment	Αποπληρωμή: προτεινόμενο πρόγραμμα δόσεων
Insurance	Ασφάλεια: προσφερόμενες εξασφαλίσεις

3.3 Διαδικασία Αξιολόγησης Πιστοδοτικών Αιτημάτων

Το κυριότερο στοιχείο της ως διαδικασίας πιστοληπτικής αξιολόγησης είναι η παροχή έγκυρης και ελεγμένης πληροφόρησης. Έτσι για την ορθή και ολοκληρωμένη εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητας των εκάστοτε πελατών, τα πιστωτικά ιδρύματα συνήθως απαιτούν τα ακόλουθα πληροφοριακά στοιχεία:

- *Φορολογικές δηλώσεις ατομικών εισοδημάτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων των τριών τελευταίων οικονομικών χρήσεων (τα εν λόγω στοιχεία ελέγχονται ως προς την αυθεντικότητά τους και για τυχόν παραποιήσεις). Από τα στοιχεία αυτά υπολογίζεται το μέσο ετήσιο εισόδημα αλλά και η διαχρονική του τάση. Ο έλεγχος του ετήσιου εισοδήματος είναι ιδιαίτερα σημαντικός διότι έτσι προσδιορίζεται η οικονομική δυνατότητα του πιστούχου για αποπληρωμή τοκοχρεολυτικών δόσεων και στη συνέχεια το συνολικό ύψος του δανείου. Συγκεκριμένα, όσο πιο υψηλό είναι το δηλωθέν εισόδημα, τόσο αναλογικά πιο υψηλή είναι και η δυνατότητα καταβολής δόσεων. Δεδομένων του επιτοκίου και της χρονικής διάρκειας του δανείου, υψηλότερο ύψος δόσεων επιτρέπει τη λήψη και συνεπώς την εξυπηρέτηση υψηλότερου δανείου. Εν γένει, η πρακτική που*

ακολουθούν τα πιστωτικά ιδρύματα για τον υπολογισμό της ικανότητας πληρωμής δόσεων είναι ο υπολογισμός ενός ποσοστού που κυμαίνεται από 30% έως 40% επί του συνολικού ετήσιου δηλωθέντος εισοδήματος. Ωστόσο, η χρήση του κανόνα αυτού δεν είναι γενικευμένη καθώς εμπλέκονται και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν το διαθέσιμο εισόδημα για αποπληρωμή στεγαστικού δανείου όπως η οικογενειακή κατάσταση και υποχρεώσεις του πιστούχου, το μέσο κόστος διαβίωσης, η επικινδυνότητα της επαγγελματικής ενασχόλησης, η τάσης της αγοράς και οι γενικότερες συνθήκες που επικρατούν σε μια οικονομία.

- *Δηλώσεις στις οποίες να αποτυπώνονται τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στο όνομα του πιστούχου (απαιτούνται οι κατά τεκμήριο πιο πρόσφατες δηλώσεις του εντύπου Ε9 προς την εφορία – ελέγχονται τα παρεχόμενα έντυπα ως προς την αυθεντικότητά τους). Ο λόγος εξέτασης της περιουσιακής κατάστασης του πιστούχου είναι πρώτα απ'όλα να διερευνηθούν οι υπάρχουσες δυνατότητες για τη λήψη πρόσθετων εξασφαλίσεων. Παράλληλα, το μέγεθος της περιουσίας και ιδιαίτερα η κατανομή της ανάμεσα σε συγγενικά και μη πρόσωπα αποτελούν ενδείξεις για το αν θα μπορούν τα πιστωτικά ιδρύματα να στραφούν με νομικές ενέργειες σε ρευστοποίησή τους σε περίπτωση μη αποπληρωμής δοθέντων δανείων. Επισημαίνεται, ότι όσο πιο μεγάλης αξίας είναι τα περιουσιακά στοιχεία στο όνομα του πιστούχου τόσο μεγαλύτερο είναι το κίνητρό του να παραμένει συνεπής καθώς σε αντίθετη περίπτωση το κόστος αθέτησης των υποχρεώσεών του θα είναι πολύ μεγάλο. Επίσης, ο βαθμός κυριότητας των περιουσιακών στοιχείων καθώς και πιθανή υποθήκευσή τους επηρεάζουν τις νομικές δυνατότητες για επιβολή κατάσχεσης. Όταν σε ένα περιουσιακό στοιχείο εμπλέκονται περισσότεροι του ενός ιδιοκτήτες, τότε είναι οικονομικά ασύμφορη αλλά και διαδικαστικά πολύπλοκη η εν λόγω διαδικασία.*
- *Πρόσφατα έγγραφα φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας. Τα συγκεκριμένα στοιχεία πληροφόρησης αποτελούν σοβαρές ενδείξεις για τυχόν ταμειακές δυσκολίες αλλά και για την ειλικρίνεια των φορολογικών δηλώσεων. Τυχόν αδυναμία προσκόμισης των ως άνω πιστοποιητικών σηματοδοτεί την ύπαρξη οφειλών προς το Κράτος και τους Ασφαλιστικούς Φορείς. Σε κάθε περίπτωση, η μη λήψη των ως άνω εγγράφων ή μη ικανοποιητική αιτιολόγηση της παράληψής τους συνιστούν σημαντικό λόγο απόρριψης.*

Όλα τα ως άνω ζητούμενα στοιχεία αναμφίβολα αποτελούν αναγκαία και ικανή προϋπόθεση προκειμένου να κινηθεί η διαδικασία αξιολόγησης πιστοδοτικών αιτημάτων. Τυχόν έλλειψη των ως άνω δεδομένων πληροφόρησης ή μέρος αυτών μπορεί να επηρεάσει την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης η οποία εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές που ακολουθεί το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα.

Στη συνέχεια της εγκριτικής διαδικασίας, οι αρμόδιες υπηρεσίες αξιολόγησης πιστοδοτικών αιτημάτων (εφόσον πρόκειται για κεντροποιημένες υπηρεσίες, ειδάλως στα κατά τόπου καταστήματα όπου υποβάλλονται τα σχετικά πιστοδοτικά αιτήματα) συλλέγουν πληροφοριακά στοιχεία σχετικά με τη συναλλακτική δραστηριότητα των υποψήφιων πιστούχων τόσο σε σχέση με την ίδια την τράπεζα όσο και με τις λοιπές εμπορικές και μη δραστηριότητές του. Συγκεκριμένα, τα δεδομένα πληροφόρησης που αναζητούνται και ελέγχονται είναι:

- Πληροφόρηση από χρήση λοιπών επιχειρηματικών, καταναλωτικών και στεγαστικών δανείων. Ελέγχεται η συνέπεια από τον πελάτη στην τήρηση των υποχρεώσεών του και εφόσον υπάρχουν, τα τυχόν πιστοδοτικά ανοίγματα.
- Ιστορικό της χρήσης και αποπληρωμής πιστωτικών καρτών
- Ιστορικό τυχόν παλαιότερων – απορριφθέντων αιτημάτων καταναλωτικής και στεγαστικής πίστης καθώς και το αιτιολογικό των αντίστοιχων αποφάσεων.
- Βάσεις δεδομένων διατραπεζικής πληροφόρησης όπως το Σύστημα Τειρεσίας τα οποία παρέχουν ενημέρωση σε σχέση με:
 - ο Τυχόν δυσμενή στοιχεία του υποψήφιου πιστούχου όπως σφράγιση επιταγών, απλήρωτες συναλλαγματικές, κατασχέσεις περιουσιακών στοιχείων, διαταγές πληρωμής, πλειστηριασμοί κ.ο.κ. – Μαύρος Τειρεσίας
 - ο Ύπαρξη οφειλών σε άλλα πιστωτικά ιδρύματα όπως πιστωτικές κάρτες, επιχειρηματικά, καταναλωτικά και στεγαστικά δάνεια, όπου ελέγχονται το ύψος των οφειλών και οι μέρες καθυστέρησης οφειλών εφόσον αυτές αποτυπώνονται στις βάσεις δεδομένων – Λευκός Τειρεσίας.

Πέραν των ως άνω δεδομένων, τα πιστωτικά ιδρύματα μπορεί να αναζητήσουν περαιτέρω πληροφόρηση όπως ο έλεγχος περιουσιακής κατάστασης στα κατά τόπου υποθηκοφυλακεία, έλεγχος μετοχολόγιου και λοιπών κινητών αξιών κλπ.

Εφόσον συλλεχτούν τα ως άνω στοιχεία ακολουθεί η ποιοτική και η οικονομική αξιολόγηση του πελάτη. Συγκεκριμένα:

3.4 Ποιοτική Αξιολόγηση

Η ποιοτική αξιολόγηση αποσκοπεί στην απεικόνιση εκείνων των δεδομένων που σκιαγραφούν το πιστωτικό ιστορικό και τη συναλλακτική συμπεριφορά του πιστούχου. Συγκεκριμένα ελέγχονται με ιδιαίτερη βαρύτητα:

- Δυσμενή στοιχεία και νομικές ενέργειες εις βάρος των πελατών.
- Συναλλακτική συμπεριφορά και ιδιαίτερα ο μέσος χρόνος καθυστέρησης στις συναλλαγές με το πιστωτικό ίδρυμα. Ελέγχεται η διάρκεια και το ύψος των ληξιπρόθεσμων οφειλών.
- Πληροφορίες από την αγορά και ιδιαίτερα εκείνες που αφορούν τις πηγές των εισοδημάτων και τη νομιμότητα της επαγγελματικής δραστηριότητας.
- Η περιουσιακή κατάσταση του πιστούχου. Εκτιμάται η συνολική της αξία και ιδιαίτερα το κατά πόσο εύκολη είναι η ρευστοποίησή της. Για ακίνητη περιουσία πολύ μεγάλης αξίας αλλά και αντίστοιχης δυσκολίας στην πώλησή της η εκτίμηση της αγοραίας αξίας πραγματοποιείται με μεγάλη έκπτωση επί της πραγματικής εμπορικής αξίας.

Τα ως άνω κριτήρια συνήθως ποσοτικοποιούνται με ειδικούς δείκτες βάση των οποίων έπεται διαβάθμιση της αξιολόγησης ενώ θέτονται αντίστοιχα και βαθμίδες απόρριψης. Π.χ., τα ποιοτικά κριτήρια κατατάσσουν τους πελάτες σε βαθμίδες ανάλογα με τη σοβαρότητα των δυσμενών στοιχείων (συχνότητα εμφάνισής τους, σύνολο οφειλών κλπ) ενώ τα πληροφοριακά στοιχεία για την ακίνητη περιουσία διαβαθμίζονται και αυτά σε κατηγορίες ανάλογα την «ποιότητά» τους. Η διαβάθμιση και η χρήση δεικτών μπορεί να πραγματοποιείται διακριτά αλλά και μέσω ενός ενιαίου σταθμικού δείκτη. Σε κάθε περίπτωση, οι δείκτες ποιοτικής ανάλυσης μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον τερματισμό της διαδικασίας ελέγχου και έγκρισης πιστοδοτικών αιτημάτων όταν οι τιμές τους ξεπερνούν τα όρια συναγερμού τα οποία ανά περίπτωση έχουν οριστεί.

3.5 Οικονομική Αξιολόγηση

Στην περίπτωση αξιολόγησης αιτημάτων κτηματικής και στεγαστικής πίστης η ανάλυση των οικονομικών στοιχείων είναι μια απλή και μεθοδευμένη διαδικασία. Κατ' αρχήν

ελέγχεται η αυθεντικότητα των στοιχείων δήλωσης εισοδήματος. Στη συνέχεια εξετάζεται η διαχρονικότητα και η τάση των εισοδημάτων που αφορούν τον πιστούχο τουλάχιστον σε βάθος τριετίας.

Επισημαίνεται, ότι η πηγή των εσόδων παίζει σημαντικό ρόλο καθώς από αυτήν κρίνεται η εκτίμηση της εισοδηματικής επικινδυνότητας του εκάστοτε πελάτη. Συγκεκριμένα, εισοδήματα από μισθούς κρίνονται ως έσοδα με μικρές διακυμάνσεις τα οποία ωστόσο, αξιολογούνται περαιτέρω ως προς το μέγεθος και την οικονομική ευρωστία του εργοδότη. Οι μισθωτές υπηρεσίες προς το Δημόσιο ή λοιπές κρατικές υπηρεσίες και ΔΕΚΟ κρίνονται ως πιο σταθερές και αξιόπιστες πηγές εσόδων. Αντίθετα, οι μισθοί από ιδιωτικές επιχειρήσεις διέπονται από υψηλότερη διαβάθμιση κινδύνου καθώς η διαδικασία απόλυσης είναι πολύ πιο εύκολη απ'ότι στο Δημόσιο τομέα.

Από την άλλη μεριά τα εισοδήματα από ελεύθερα επαγγέλματα και επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρούνται ως πιο ευάλωτα σε διακυμάνσεις και για το λόγο αυτό διαβαθμίζονται με υψηλότερο δείκτη επικινδυνότητας. Στις περιπτώσεις αυτές ελέγχονται σε βάθος και οι συναφείς λογιστικές καταστάσεις έτσι ώστε να διαπιστωθεί η εγκυρότητα των δηλωθέντων εισοδημάτων αλλά και να αξιολογηθεί η βιωσιμότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Συνοψίζοντας, τονίζεται ότι σημαντικό στοιχείο στην όλη διαδικασία είναι η συνεκτίμηση του ύψους των εισοδημάτων με την επικινδυνότητα της επαγγελματικής δραστηριότητας. Όσες πηγές εσόδων κρίνονται ότι συνοδεύονται από υψηλότερο ρίσκο και είναι περισσότερο ευάλωτες στην οικονομική συγκυρία τόσο μεγαλύτερη είναι η έκπτωση που πραγματοποιείται στο διαθέσιμο εισόδημα προκειμένου να υπολογιστεί η δυνατότητα καταβολής δόσεων. Αντίστοιχα πιο αυστηρές γίνονται και οι απαιτήσεις για περαιτέρω εξασφαλίσεις όταν τα έσοδα είναι ασταθή ή προέρχονται από μη εύρωστη οικονομική δραστηριότητα.

Τόσο τα δεδομένα της οικονομικής ανάλυσης όσο και της ποιοτικής εξετάζονται με τη βοήθεια ειδικών μοντέλων πιστοληπτικής διαβάθμισης – credit risk models τα οποία λειτουργούν τόσο απορριπτικά όσο και εγκριτικά ως προς το ύψος του δανείου που μπορεί να δοθεί σε πελάτες ανάλογα με τα ποιοτικά και οικονομικά τους χαρακτηριστικά. Συνήθως, οι ενδείξεις των συγκεκριμένων μοντέλων είναι δεσμευτικές και δύνανται να ανατραπούν μόνο όταν κριθεί ότι οι παρεχόμενες εξασφαλίσεις είναι ικανές να καλύψουν

κάθε πιθανή απώλεια από τη μη εκπλήρωση των δανειακών υποχρεώσεων προς το πιστωτικό ίδρυμα.

3.6 Δείκτες Αξιολόγησης

Στη συνέχεια αναλύονται μια σειρά από δείκτες οι οποίοι συμβάλουν στην αξιολόγηση και ανάλυση του πιστωτικού κινδύνου που αναλαμβάνει ένα πιστωτικό ίδρυμα μέσω χορήγησης κεφαλαίων στεγαστικής πίστης. Αρχικά παρουσιάζονται ποιο συνηθισμένοι ποιοτικοί και οικονομικοί δείκτες αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας οι οποίοι είναι οι εξής:

- Ύψος εισοδήματος και διαχρονική μεταβολή του
- Οικογενειακή κατάσταση
- Οικογενειακά έξοδα και δαπάνες, ιδιαίτερα δε οι ανελαστικές δαπάνες
- Ανειλημμένες υποχρεώσεις και οφειλές
- Σχέση εισοδήματος / δαπανών
- Υπολογισμός του καθαρού / ελεύθερου εισοδήματος (διαθέσιμου για την εξόφληση του χρέους εισόδημα)
- Καταναλωτικό, μορφωτικό και κοινωνικό προφίλ του νοικοκυριού
- Προβλέψεις αναγκών και δαπανών
- Οικογενειακή διαχείριση / οικογενειακός σχεδιασμός
- Πιστωτικό ιστορικό
- Αξία των προσφερόμενων εξασφαλίσεων
- Καθαρή περιουσιακή κατάσταση (εφεδρείες διαθέσιμων περιουσιακών στοιχείων).

Πέραν των ως άνω περιγραφικών δεικτών και ενδείξεων τα πιστωτικά ιδρύματα καταρτίζουν μια σειρά από δείκτες οι οποίοι αναλύουν τη δυνατότητα εξυπηρέτησης δανείου. Συγκεκριμένα, έχουμε:

- Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης: $X = \text{δόσεις χρέους} / \text{εισόδημα} (\%)$. Εκτίμηση της επάρκειας του εισοδήματος για την εξυπηρέτηση των δόσεων αποπληρωμής του δανείου.
- Δείκτης ελάχιστου κόστους ζωής: $KZ = \text{ανελαστική δαπάνη} / \text{εισόδημα} (\%)$, ο οποίος αποσκοπεί στην κατάταξη του νοικοκυριού με βάση την κάλυψη των βασικών αναγκών επιβίωσης.

Όσον αφορά του δύο τελευταίους δείκτες η ανάλυση διευρύνεται μέσω υπολογισμού δύο ακόμα συμπληρωματικών δεικτών:

- Περιθώριο ασφαλείας, ΠΑ = πρόβλεψη για τις διακυμάνσεις των ως άνω δεικτών στο μέλλον.
- Ποσοστό επιθυμητής ταμειακής συσσώρευσης,
 $\Sigma = (\text{αποταμίευση} + \text{επένδυση}) / \text{εισόδημα} (\%)$

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ικανοποιείται η ακόλουθη συνθήκη:

$$\mathbf{KZ + X + \Sigma + \Pi A \leq 100\%}$$

Από τους ως άνω χρησιμοποιούμενους δείκτες το περιθώριο ασφαλείας εξαρτάται από προβλέψεις οι οποίες ωστόσο δεν μπορούν να θεωρηθούν ιδιαίτερα ασφαλείς αλλά και από το προφίλ κινδύνου του κάθε πιστούχου ως προς την ανοχή του απέναντι σε διάφορα επίπεδα χρέους.

Επιπλέον, στην ανάλυση πιστοληπτικής ικανότητας τυγχάνουν εφαρμογής και μιας σειρά από αριθμοδείκτες προερχόμενοι από το χώρο της χρηματοοικονομικής και λογιστικής ανάλυσης:

- Δείκτης Γενικής Ρευστότητας: (περιουσία – προβλέψεις) / υποχρεώσεις.
Επιθυμητή τιμή του δείκτη > 1,20
Σημασία δείκτη: δυνατότητα που παρέχεται για την εξόφληση των υποχρεώσεων μέσω της ρευστοποίησης της περιουσίας χωρίς τη συμβολή του εισοδήματος.
- Δείκτης Ταμειακής Ρευστότητας:
(ρευστοποιήσιμη περιουσία – προβλέψεις) / μηνιαίες ανελαστικές δαπάνες.
Επιθυμητή τιμή του δείκτη > 6 μήνες
Σημασία δείκτη: χρονική περίοδος αντοχής για την πληρωμή των άμεσων υποχρεώσεων χωρίς εισόδημα (περιπτώσεις ασθένειας, ανεργίας).
- Δείκτης Εξυπηρέτησης Χρέους:
(καθαρό λειτουργικό εισόδημα + εξυπηρέτηση χρέους) / εξυπηρέτηση χρέους
Επιθυμητή τιμή του δείκτη > 1,30
Σημασία δείκτη: δυνατότητα εξόφλησης υποχρεώσεων από το συσσωρευμένο εισόδημα.
- Πίεση Χρέους:
συνολικές υποχρεώσεις / (καθαρό λειτουργικό εισόδημα + εξυπ. χρέους)
Επιθυμητή τιμή του δείκτη < μέσος όρος διάρκειας χρέους

Σημασία δείκτη: σύγκριση του μέσου χρόνου εξόφλησης των υποχρεώσεων με τη συμφωνημένη ωρίμανση του χρέους. Εάν η τελευταία είναι μικρότερη από την πρώτη, τότε ο κίνδυνος αθέτησης των δανειακών υποχρεώσεων είναι πολύ υψηλός.

- Δείκτης Περιουσιακής Διάρθρωσης:
ρευστοποιήσιμη περιουσία / συνολική περιουσία
Σημασία δείκτη: σύγκριση της κινητής σε σχέση με την ακίνητη περιουσία του πιστούχου.
- Δείκτης Μόχλευσης (Φερεγγυότητας):
συνολικές υποχρεώσεις / καθαρή περιουσία
Σημασία δείκτη: δανειακή επιβάρυνση της περιουσίας.
- Δείκτης Πίεσης Δαπάνης:
καθαρό λειτουργικό εισόδημα / τακτικό εισόδημα
Επιθυμητή τιμή του δείκτη > 20%
Σημασία δείκτη: δυνατότητα κάλυψης δαπάνης από εισόδημα
- Δείκτης Κινδύνου Περιουσίας:
προβλέψεις κινδύνων & υποαξίας / συνολική περιουσία
Επιθυμητή τιμή του δείκτη < 10%
Σημασία δείκτη: προσμετρείται η έκθεση στο κίνδυνο υποβάθμισης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων.
- Δείκτης Επενδυτικού Κινδύνου:
χρηματοοικονομική περιουσία / συνολική περιουσία
Επιθυμητή τιμή του δείκτη < 30%
Σημασία δείκτη: ένδειξη προσωπικού προφίλ ανάληψης επενδυτικού κινδύνου
- Δείκτης Σύνθεσης Δαπάνης:
ανελαστικές δαπάνες / συνολικές τακτικές δαπάνες.
Επιθυμητή τιμή του δείκτη < 70%
Σημασία δείκτη: δυνατότητα περιορισμού των δαπανών χωρίς σημαντική αλλαγή στον τρόπο ζωής του νοικοκυριού.

Κεφάλαιο 4: Διαδικασία Έγκρισης Στεγαστικών Δανείων

Αναλυτικά η όλη διαδικασία έγκρισης στεγαστικών δανείων μπορεί να περιγραφεί μέσα από τα ακόλουθα στάδια:

Στάδιο 1^ο: Αίτηση

Στο αρχικό αυτό στάδιο συμπληρώνεται η αίτηση και προσκομίζονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Συγκεκριμένα, ακολουθούνται οι ακόλουθες διαδικασίες:

1. Προσδιορισμός των αναγκών του δανειολήπτη
2. Ενημέρωση των πελατών για τα διάφορα πιστωτικά προϊόντα που παρέχονται από την τράπεζα
3. Αιτιολόγηση προς τους πελάτες της σημασίας και της αναγκαιότητας λήψης ασφαλιστικών καλύψεων
4. Αρχική αξιολόγηση του αιτήματος. Αφορά τον έλεγχο της αίτησης και την αιτιολόγηση της λήψης δανείου
5. Άνοιγμα μερίδας πελάτη
6. Παραλαβή δικαιολογητικών και δημιουργία φακέλου
7. Συμπλήρωση και υπογραφή της αίτησης λήψης δανείου
8. Είσπραξη των προβλεπόμενων εξόδων εξέτασης αιτήματος δανείου
9. Διαβίβαση της αίτησης στο αρμόδιο εγκριτικό όργανο της τράπεζας

Τα έντυπα τα οποία συμπληρώνονται είναι τα εξής:

- Αίτηση στεγαστικού δανείου
- Προϋπολογισμούς χρηματοδοτούμενων δαπανών ή σταδίων χρηματοδότησης
- Φάκελος στεγαστικού δανείου από το πιστωτικό ίδρυμα
- Υποφάκελοι νομικού και τεχνικού ελέγχου

Στάδιο 2^ο: Έγκριση Δανείου

Στον παρόν στάδιο καταγράφονται όλες οι ενέργειες οι οποίες ακολουθούν την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης των πιστοδοτικών αιτημάτων ανεξάρτητα από το αποτέλεσμά τους. Συγκεκριμένα, διενεργείται:

1. Ενημέρωση του αρμόδιου καταστήματος για την απόφαση του εγκριτικού οργάνου της τράπεζας, είτε πρόκειται για έγκριση του δανείου είτε για αρνητική απάντηση.
2. Άνοιγμα λογαριασμού τήρησης στεγαστικού δανείου για την εκταμίευση των χορηγούμενων κεφαλαίων αλλά και την αποπληρωμή των αναλογούντων δόσεων
3. Ενημέρωση του πελάτη για την απόφαση της αξιολόγησης του αιτήματος δανείου. Σημειώνεται, ότι οι εγκριτικές αποφάσεις ισχύουν περίπου για 3 μήνες.

Τα έντυπα τα οποία αφορούν το εν λόγω στάδιο είναι:

- Δελτίο έγκρισης δανείου
- Επιστολή απόρριψης δανείου

Στάδιο 3^ο: Τεχνικός Έλεγχος

Σε συνέχεια των προηγούμενων σταδίων ακολουθεί ο τεχνικός έλεγχος, ο οποίος περιλαμβάνει τα εξής:

1. Εντολή σε μηχανικό ή τεχνικές υπηρεσίες της τράπεζας για διενέργεια ελέγχου επί του χρηματοδοτούμενου ακινήτου καθώς και επί των ακινήτων τα οποία δίδονται προς εξασφάλιση του δανείου
2. Διενέργεια αυτοψίας και σύνταξη και υποβολή της έκθεσης εκταμίευσης του δανείου
3. Υποβολή του σημειώματος τυχόν συμπληρωματικών δικαιολογητικών
4. Συμπλήρωση και επιστροφή του υποφάκελου τεχνικού ελέγχου στο αρμόδιο κατάστημα
5. Εφόσον ολοκληρωθεί η εκταμίευση του δανείου το κατάστημα υποχρεούται στην αποστολή αντιγράφων των εντύπων του τεχνικού ελέγχου προς την Τεχνική Υπηρεσία της Τράπεζας

Τα αναφερόμενα έντυπα του σταδίου του τεχνικού ελέγχου είναι τα ακόλουθα:

- Εντολή διενέργειας αυτοψίας
- Εντολή διενέργειας αυτοψίας προόδου των εργασιών επί του χρηματοδοτούμενου έργου
- Έλεγχος προσδιορισμού της αξίας επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας
- Έλεγχος προσδιορισμού αξίας αυτοτελούς ιδιοκτησίας
- Έκθεση της εκτίμησης της εμπορικής και αγοραίας αξίας του χρηματοδοτούμενου ακινήτου

- Έκθεση πιστοποίησης προόδου εργασιών
- Φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του χρηματοδοτούμενου ακινήτου αλλά και των ακινήτων προς εξασφάλιση
- Σημείωμα προσκόμισης τυχόν συμπληρωματικών δικαιολογητικών

Στάδιο 4^ο: Καθορισμός Ύψους Δανείου

Στο παρόν στάδιο καθορίζεται το τελικό ύψος του δανείου με βάση το οποίο συμπληρώνεται στη συνέχεια η δανειακή σύμβαση. Συγκεκριμένα:

1. Έγκριση του αιτούμενου ποσού, ή
2. Περιορισμός του ποσού του δανείου λόγω μη επαρκούς διασφαλιστικής αξίας, ή
3. Απόρριψη του αιτήματος
4. Το ύψος του ποσού του δανείου πρέπει να είναι το μικρότερο χρηματικό ποσό από:
 - Την οφειλή για την αγορά του χρηματοδοτούμενου ακινήτου ή το κόστος ολοκλήρωσης των έργων
 - Τη διασφαλιστική αξία του προσημειωμένου ακινήτου
 - Το ποσό της τελικής έγκρισης (όριο) του αρμόδιου εγκριτικού οργάνου της τράπεζας
 - Το αιτούμενο ποσό δανειοδότησης
 - Την αντικειμενική αξία του ακινήτου – μόνο για ειδικές περιπτώσεις και όπου προβλέπεται
5. Την ηλεκτρονική ενημέρωση των στοιχείων της τεχνικής έκθεσης
6. Την έγγραφη ενημέρωση ή διαβεβαίωση χρηματοδότησης του πελάτη

Στάδιο 5^ο: Υπογραφή Δανειακής Σύμβασης

Τα έντυπα τα οποία συμπληρώνονται στο εν λόγω στάδιο είναι τα ακόλουθα:

- Δανειακή Σύμβαση
- Πάγια Εντολή εξόφλησης δόσεων που αφορούν το στεγαστικό δάνειο
- Αίτηση Ασφάλισης Ζωής και Μόνιμης Ολικής Ανικανότητας
- Βεβαίωση Ασφάλισης

Στάδιο 6^ο: Νομική Επεξεργασία

Το παρόν στάδιο αφορά όλες τις νομικές και γραφειοκρατικές διεργασίες οι οποίες έπονται της υπογραφής δανειακής σύμβασης από τα δύο εμπλεκόμενα μέρη. Τα έντυπα τα οποία αναφέρονται στο συγκεκριμένο στάδιο είναι:

- Εντολή νομικής επεξεργασίας αιτήματος στεγαστικού δανείου
- Βεβαίωση μετεγγραφής συμβολαίου αγοράς ακινήτου
- Σημείωμα προσκόμισης συμπληρωματικών δικαιολογητικών
- Λογαριασμός εξόδων συνεργαζόμενων δικηγόρων. Αφορά μόνο τα δάνεια στα οποία πραγματοποιείται προσημείωση ακινήτου.
- Σχέδια και περιγραφή ακινήτου είτε πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία είτε για οποιασδήποτε άλλης μορφής ακινήτου.

Στάδιο 7^ο: Έγκριση Εκταμίευσης Δανείου

Τα επιμέρους βήματα του σταδίου εκταμίευσης του εγκριθέντος δανείου είναι τα εξής:

1. Έγκριση εκταμίευσης του δανείου με βάση:
 - Την Έκθεση του Τεχνικού Ελέγχου
 - Την Έκθεση του Νομικού Ελέγχου
 - Τη σύμφωνα με το Νόμο εγγραφή βαρών ή ενεχυρίαση κινητών αξιών (μετοχών, ομολόγων, αμοιβαίων κεφαλαίων κλπ)
2. Εκκαθάριση προμηθειών και εξόδων
3. Τελικός υπολογισμός αμοιβών δικηγόρων και μηχανικών
4. Ενημέρωση του πελάτη για την εκταμίευση του δανείου

Το σχετικό έντυπο που αφορά στο εν λόγω στάδιο είναι το Δελτίο Έγκρισης Δανείου

Στάδιο 8^ο: Εκταμίευση Δανείου

Κατά το όγδοο και τελευταίο στάδιο της διαδικασίας χορήγησης στεγαστικών δανείων τα έντυπα τα οποία συμπληρώνονται είναι:

- Εντολή Διενέργειας Αυτοψίας Προόδου και Ολοκλήρωσης Εργασιών
- Απόδειξη Είσπραξης Δανείου με Προσημείωση
- Δελτίο Δανειολήπτη Στεγαστικού Δανείου
- Πιστοποιητικό Ασφάλισης

Από τη στιγμή που έχει εκταμιευθεί το δάνειο το εκταμιευθέν ποσό μπορεί να παραμείνει διαθέσιμο συνήθως μέχρι τρία έτη. Σε κάθε περίπτωση η μέριμνα για την απόδοση του δανείου παραμένει στο Κατάστημα. Με την προϋπόθεση ότι υπάρχει επαρκής διασφαλιστική αξία η εκταμίευση μπορεί να πραγματοποιηθεί:

1. Είτε ως Εφάπαξ Εκταμίευση για τις περιπτώσεις:

- Αγοράς ολοκληρωμένου ακινήτου – αποπληρωμή τιμήματος
 - Έργων επέκτασης ή επισκευής τελευταίου δωδεκαμήνου
 - Έργων προϋπολογισμού μέχρι € 100.000
 - Ταυτόχρονα, αγοράς, βελτίωσης, επισκευών χωρίς πιστοποίηση εκτέλεσης έργων (βάση υπεύθυνης δήλωσης για το ύψος της απαιτούμενης απόδοσης)
2. Είτε ως Τμηματική Εκταμίευση για τις περιπτώσεις:
- Αγοράς ακινήτου υπό κατασκευή
 - Έργων ανέγερσης, επέκτασης και επισκευής
 - Έργα με αξία μεγαλύτερη των € 100.000

4.1 Μεταβολές στη Διαδικασία Αξιολόγησης εξαιτίας της Οικονομικής Κρίσης

Μετά το 2009 και τη χειροτέρευση των οικονομικών δεικτών λόγω της οικονομικής κρίσης που επικρατεί πολλές τράπεζες αναγκάστηκαν να εφαρμόσουν πιο αυστηρά κριτήρια στην αξιολόγηση και χορήγηση στεγαστικών δανείων καθιστώντας ακόμα πιο δύσκολη την τελική έγκρισή τους. Συγκεκριμένα, οι νέες τεχνικές που εφαρμόζονται είναι:

4.1.1 Δείκτης Εισοδήματος

Ο συγκεκριμένος δείκτης υπολογίζεται ως ο λόγος του συνόλου των ετήσιων δόσεων ενός δανείου προς το ετήσιο εισόδημα του δανειολήπτη. Όλες οι τράπεζες στην Ελλάδα είναι πλέον υποχρεωμένες να ακολουθούν αυστηρά το συγκεκριμένο δείκτη και μάλιστα με όριο το 40% σύμφωνα με το εισοδηματικό κριτήριο που έχει θεσπίσει η Τράπεζα της Ελλάδος. Δηλαδή, για ετήσιο εισόδημα της τάξης των € 12.000 το μέγιστος ύψος των δόσεων δεν μπορεί να ξεπεράσει τα € 4.800 ή € 400 μηνιαίως (σε € 1.000 μηνιαίο εισόδημα)

4.1.2 Επιπλέον Εγγυήσεις

Οι τράπεζες επιδιώκουν να ενισχύσουν τις εξασφαλίσεις τους έναντι των χορηγούμενων δανείων με τους εξής τρόπους: είτε με προσημείωση επιπλέον περιουσιακών στοιχείων είτε με παρουσία επιπλέον εγγυητή ή ακόμα και τριτεγγυητή.

4.1.3 Υποεκτίμηση Ακινήτου

Προκειμένου να προεξοφλήσουν μια πιθανή περαιτέρω πτώση της αγοράς ακινήτων οι τράπεζες ακολουθούν την πρακτική της υποεκτίμησης της εμπορικής και αγοραίας αξίας των χρηματοδοτούμενων ακινήτων. Άμεση επίπτωση της πρακτικής αυτής είναι η αύξηση της απαιτούμενης συμμετοχής με ίδια κεφάλαια του δανειολήπτη για την τελική αγορά του ακινήτου, γεγονός που λειτουργεί πολύ συχνά αποτρεπτικά.

Κεφάλαιο 5: Παράγοντες Διαμόρφωσης Πιστοδοτικής Πολιτικής

Η πιστοδοτική στρατηγική ενός τραπεζικού ιδρύματος αποσκοπεί στον καθορισμό του πλαισίου βάσει του οποίου οργανώνονται και υλοποιούνται οι χορηγήσεις δανείων. Το πλαίσιο αυτό αφορά τα κριτήρια έγκρισης και αξιολόγησης των δανείων καθώς και τις απαιτούμενες εξασφαλίσεις. Συγκεκριμένα, με τον όρο κριτήρια χορήγησης δανείων γίνεται αναφορά σε θέματα που αφορούν τη διασφαλιστική αξία των χρηματοδοτούμενων ακινήτων, το απαιτούμενο ύψος οικογενειακού εισοδήματος, τη συνολική επιβάρυνση / χρέος του πιστούχου που ανέχεται το πιστωτικό ίδρυμα αλλά και στους όρους χορήγησης των δανείων όπως η διάρκειά τους, η συχνότητα των δόσεων και τυχόν περίοδοι χάριτος. Παράλληλα, τα κριτήρια χορήγησης μπορούν να καλύπτουν και τη σχολαστικότητα των διαδικασιών ελέγχου και έγκρισης δανείων όπως και την παροχή και άντλησης πληροφόρησης από και προς τους πελάτες. Όσον αφορά τις απαιτούμενες εξασφαλίσεις, η πιστοδοτική πολιτική προσδιορίζει το απαιτούμενο ανά περίπτωση ύψος τους καθώς και τις προϋποθέσεις βάσει των οποίων δύναται να χορηγηθούν ακάλυπτα από εξασφαλίσεις δάνεια.

Οι παράγοντες που μπορούν να διαμορφώσουν και να επηρεάσουν την πιστοδοτική πολιτική ανήκουν στις ακόλουθες κατηγορίες:

5.1 Οικονομική Συγκυρία

Η κατάσταση της οικονομίας και η τάση μεγέθυνσης του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος προσδιορίζουν τις βασικές επιλογές στρατηγικής των πιστωτικών ιδρυμάτων. Σε περιόδους οικονομικής στασιμότητας ή πτώσης της οικονομικής δραστηριότητας επιλέγεται η περικοπή των πιστώσεων και η συγκράτηση της πιστωτικής επέκτασης. Μια τέτοια επιλογή αιτιολογείται από το γεγονός ότι η πτώση της οικονομικής δραστηριότητας επηρεάζει τη διαμόρφωση των μελλοντικών εισοδημάτων και επομένως τις προοπτικές αποπληρωμής υποχρεώσεων που στηρίζονται καθαρά σε εισοδηματικά κριτήρια. Η στεγαστική πίστη σε αντίθεση με άλλες μορφές πιστοδοτήσεων όπως η επιχειρηματική πίστη δεν αποτελεί χρηματοδότηση δραστηριότητας η οποία δημιουργεί στο μέλλον έσοδα. Αποτελεί μια μορφή διευκόλυνσης στον πιστούχο με τη λογική της αντιστοίχισης των μελλοντικών εισοδημάτων με τη δυνατότητα της παρούσας αγοραστικής δύναμης. Δηλαδή, η στεγαστική πίστη μετατρέπει τα μελλοντικά εισοδήματα σε παρούσα δυνατότητα αγοράς περιουσιακού στοιχείου με διαρκή

αγοραστική αξία. Με άλλα λόγια η στεγαστική πίστη δεν συμβάλει άμεσα στη δημιουργία οικονομικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επομένως, όταν οι μελλοντικές προοπτικές της οικονομίας και συνεπώς τα μελλοντικά έσοδα κρίνονται πτωτικά τότε η ορθή τραπεζική λογική επιτάσσει σφικτή πολιτική χορηγήσεων με έμφαση στην αναζήτηση επαρκών εξασφαλίσεων.

Από την άλλη μεριά το ύψος και η διαμόρφωση των εγχώριων επιτοκίων επηρεάζουν τη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια παράλληλα με το ύψος και τις προοπτικές μεταβολής των ενοικίων στέγης. Συγκεκριμένα, όσο υψηλότερα είναι τα επιτόκια στεγαστικής πίστης τόσο υψηλότερη είναι η δαπάνη για αποπληρωμή των στεγαστικών δόσεων. Άρα δεδομένων των οικογενειακών εισοδημάτων αλλά και του ύψους των ενοικίων κάθε φορά που αυξάνονται τα δανειακά επιτόκια η επιλογή της στεγαστικής πίστης γίνεται όλο και λιγότερο ελκυστική. Παράλληλα και πάντα σε σχέση με την οικονομική συγκυρία το ύψος των εισοδημάτων συμβάλει κι αυτό με τη σειρά του στη διαμόρφωση της ζήτησης για στεγαστική πίστη ιδιαίτερα ως προς το μέγεθος της συνολικής δαπάνης για αγορά οικίας και αναλογικά του ύψους του αιτούμενου δανείου.

Συνεπώς, η οικονομική συγκυρία μπορεί και επηρεάζει τόσο την προσφορά όσο και τη ζήτηση για στεγαστική πίστη. Έτσι λοιπόν, η στρατηγική ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης μιας τράπεζας δεν μπορεί να παραμείνει ανεπηρέαστη στις συντελούμενες μεταλλαγές αλλά να προσαρμοστεί κι αυτή στις διαμορφούμενες συνθήκες.

5.2 Κτηματική Αγορά – Τάσεις και Προοπτικές

Αντίστοιχα με την οικονομική συγκυρία η ανάπτυξη και οι προοπτικές της κτηματικής αγοράς παίζουν καθοριστικό ρόλο για τη χάραξη της πιστοδοτικής πολιτικής πίστης. Σημαντικός παράγοντας αποτελεί η διαμόρφωση των τιμών στην αγορά ακινήτων και οι μελλοντικές μεταβολές του. Η σημασία του έγκειται στο γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων επηρεάζουν την εκτίμηση της εμπορικής και αγοραίας αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν προσημειωθεί. Με αυτό τον τρόπο οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων επηρεάζουν το ύψος του ακάλυπτου από εξασφαλίσεις τμήμα του δανείου. Δηλαδή, όταν οι τιμές στην αγορά των ακινήτων πέφτουν τότε εφόσον μειώνεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου μεγαλώνει η διαφορά ανάμεσα στο υπολειπόμενο ύψος του δανειακού κεφαλαίου και της τιμής πώλησης του ακινήτου. Λογικά, τη στιγμή της αγοράς ενός ακινήτου με τη χρήση δανείου ισχύει η σχέση:

$$\Delta = TA - \Delta\Pi \text{ ή } TA = \Delta + \Delta\Pi$$

όπου Δ το ύψος του δανείου, TA η τιμή αγοράς του ακινήτου, και $\Delta\Pi$ το διασφαλιστικό περιθώριο δηλαδή, η διαφορά ανάμεσα στην τιμή αγοράς του ακινήτου TA και την εκτίμηση της αγοραίας του αξίας AA σε περίπτωση αναγκαστικής εκποίησης του:

$$\Delta\Pi = TA - AA$$

Έτσι, όταν η αγοραία αξία ενός ακινήτου μειώνεται τότε η διαφορά από την τιμή αγοράς του ακινήτου είναι μεγαλύτερη απ'ότι το διασφαλιστικό περιθώριο $\Delta\Pi$ την ημέρα αγοράς του ακινήτου:

$$\Delta\Pi \leq TA - AA^{t+1}$$

Αν η πτώση των τιμών στα ακίνητα συνεχιστεί δύναται η αγοραία αξία του ακινήτου να καταστεί μικρότερη από το ύψος του ανεξόφλητου δανειακού κεφαλαίου $A\Delta$:

$$A\Delta \leq AA$$

Σε μια τέτοια περίπτωση το πιστωτικό ίδρυμα αντιμετωπίζει μια κατάσταση κατά την οποία σε περίπτωση αθέτησης δανειακών υποχρεώσεων οι εξασφαλίσεις δεν επαρκούν να καλύψουν τις απώλειες σε κεφάλαιο και επομένως είναι υποχρεωμένο να αυξήσει τις αρνητικές προβλέψεις στις αντίστοιχες λογιστικές καταστάσεις. Ωστόσο, αύξηση των προβλέψεων σημαίνει μεγαλύτερη παρακράτηση κεφαλαίων σύμφωνα με τους κανόνες κεφαλαιακής επάρκειας Βασιλεία II και συνεπώς μειωμένες δυνατότητες για μελλοντική πιστωτική επέκταση. Γίνεται, δηλαδή εμφανές ότι πιστωτικά ιδρύματα που ακολουθούν πολιτική χαμηλού διασφαλιστικού περιθωρίου, προκειμένου να πετύχουν μεγαλύτερες χορηγήσεις και κεφαλαιακά κέρδη, έχουν υψηλότερο κίνδυνο για απώλειες σε περίπτωση κάμψης της αγοράς ακινήτων ανεξάρτητα της συναλλακτικής συμπεριφοράς των πιστούχων.

Αντίθετα, στην περίπτωση ανόδου της αγοράς ακινήτων αν και ο ως άνω κίνδυνος μειώνεται το πιστωτικό ίδρυμα αντιμετωπίζει υψηλότερο κόστος ευκαιρίας, δηλαδή απώλεια εσόδων και κερδών που θα προέκυπταν όταν η δανειοδότηση ήταν μεγαλύτερη. Η διαφοροποίηση σε σχέση με την περίπτωση πτώσης των τιμών στην αγορά ακινήτων έγκειται στο γεγονός ότι πλέον γίνεται λόγος για απώλεια σε κέρδη ενώ προηγουμένως η επίπτωση αφορούσε καταγραφή ζημιών και οικονομικών απωλειών.

5.3 Επιχειρηματικοί Στόχοι

Αναμφίβολα οι επιχειρηματικοί στόχοι επηρεάζουν άμεσα κάθε στρατηγική και πολιτική μιας τράπεζας. Αν ένα πιστωτικό ίδρυμα στοχεύει σε ανάπτυξη εργασιών και απόκτηση μεγαλύτερου μεριδίου αγοράς τότε προς την ταυτόσημη κατεύθυνση διαμορφώνεται και η πιστοδοτική πολιτική μέσω των ακόλουθων ενεργειών:

- Διάθεση υψηλότερων κεφαλαίων στην αγορά
- Μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων
- Ελκυστικότεροι όροι δανεισμού όπως μείωση των εξόδων εξέτασης και έκδοσης δανείου
- Επιμήκυνση της χρονικής διάρκειας των δανείων
- Προώθηση των δανειακών προϊόντων στην αγορά μέσω ευρύτερης διαφήμισης
- Σύνδεση των προσφερόμενων δανείων με άλλα τραπεζικά και ασφαλιστικά προϊόντα στο πλαίσιο ανάπτυξης των σταυροειδών πωλήσεων.

Σε αντίθετη περίπτωση όταν οι επιχειρηματικοί στόχοι αποσκοπούν στη διατήρηση της θέσης στην αγορά και στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της τράπεζας υιοθετούνται οι ακόλουθες πρακτικές:

- Περικοπή στη διάθεση δανειακών κεφαλαίων
- Αυστηρότερος έλεγχος στις εγκρίσεις νέων δανείων
- Υψηλότερες απαιτήσεις για εξασφαλίσεις
- Στενότερος έλεγχος της αποπληρωμής των δανείων
- Επιτάχυνση των διαδικασιών εκκίνησης νομικών ενεργειών σε περίπτωση καθυστέρησης στην αποπληρωμή οφειλών

5.4 Εταιρική Κουλτούρα

Σε άμεση συνάφεια με τους επιχειρηματικούς στόχους βρίσκεται και η διαμόρφωση της εταιρικής κουλτούρας καθώς και η αποτελεσματικότητα της εταιρικής διακυβέρνησης. Σε κάθε περίπτωση οι επιλογές της ανώτερης διοίκησης οφείλουν να εξυπηρετούν την υιοθετημένη εταιρική κουλτούρα και να την προάγουν. Έτσι, πιστωτικά ιδρύματα που επιλέγουν την ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης οφείλουν να υπηρετούν τη συγκεκριμένη επιλογή σε όλους τους τομείς εν αντιθέσει με τράπεζες που επιλέγουν άλλους τομείς επιχειρηματικής δραστηριότητας όπως η καταναλωτική πίστη, ο πιστωτικές κάρτες, η επιχειρηματική πίστη και οι επενδυτικές εργασίες. Επομένως, οι ως

άνω επιλογές προσδιορίζουν πέρα από την ταυτότητα της τράπεζας την εξειδίκευσή της στις τραπεζικές εργασίες αλλά και τα μέσα που την προάγουν.

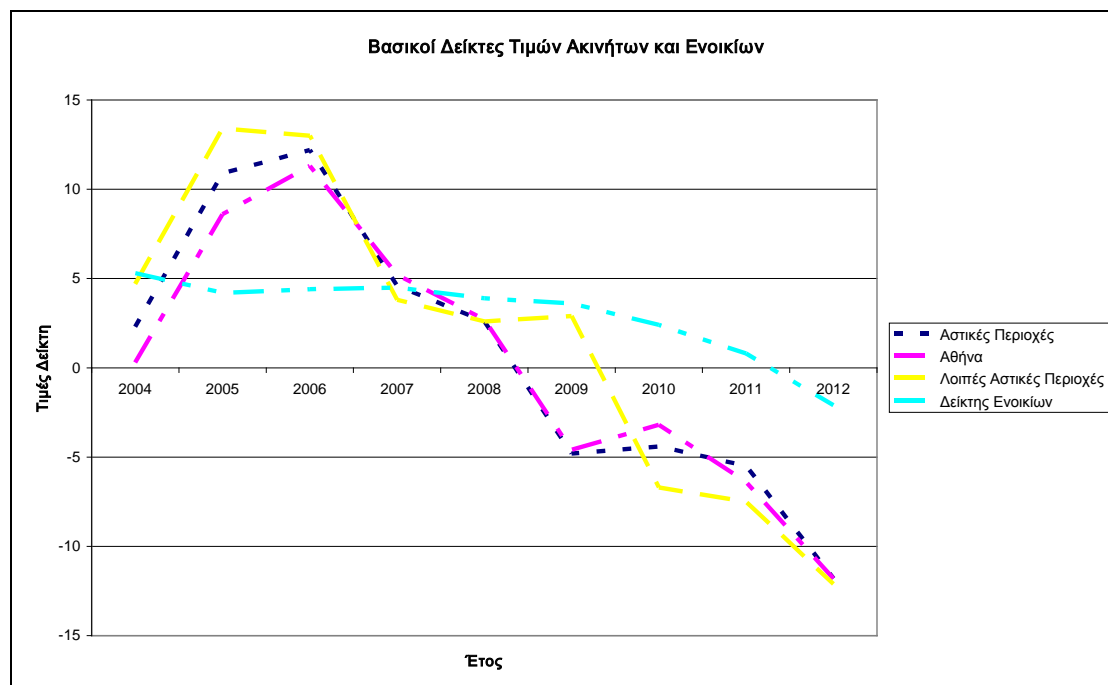
Κεφάλαιο 6: Κτηματική Αγορά – Τάσεις και Προοπτικές

Για τη μελέτη της ανάπτυξης της κτηματικής αγοράς θα χρησιμοποιηθούν τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Αρχικά επιχειρείται ανάλυση των δεδομένων του πίνακα των βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος.

6.1 Βασικοί Βραχυχρόνιοι Δείκτες στην Αγορά Ακινήτων

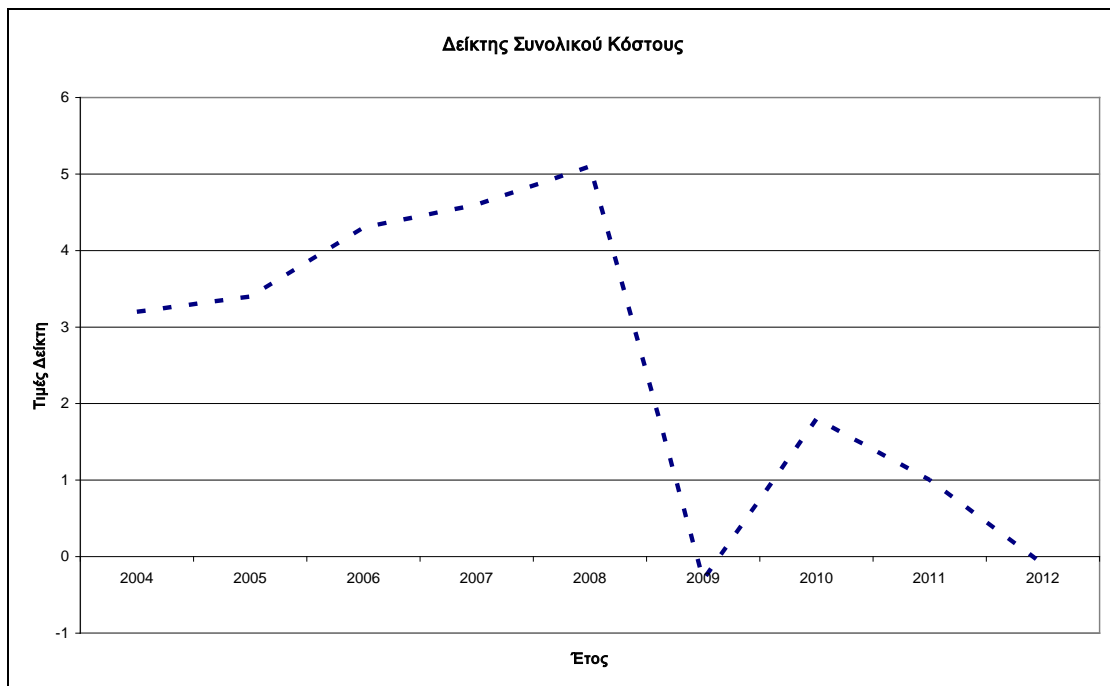
Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι δείκτες μεταβολής των τιμών των ακινήτων από το 2004 έως το 2012. Το έτος 2009 είναι σημείο καμπής καθώς για πρώτη φορά οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων γίνονται αρνητικές (πτώση των τιμών) για την Αθήνα και τις κύριες αστικές περιοχές. Για τις λοιπές αστικές περιοχές και για το δείκτη ενοικίων η πτώση των τιμών επέρχεται 1 με 2 χρόνια αργότερα. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο δείκτης των ενοικίων παρουσιάζει μικρότερες διακυμάνσεις απ'ότι οι υπόλοιποι δείκτες γεγονός που πιθανότατα οφείλεται σε μικρότερη ελαστικότητα του συγκεκριμένου δείκτη.

Διάγραμμα 1



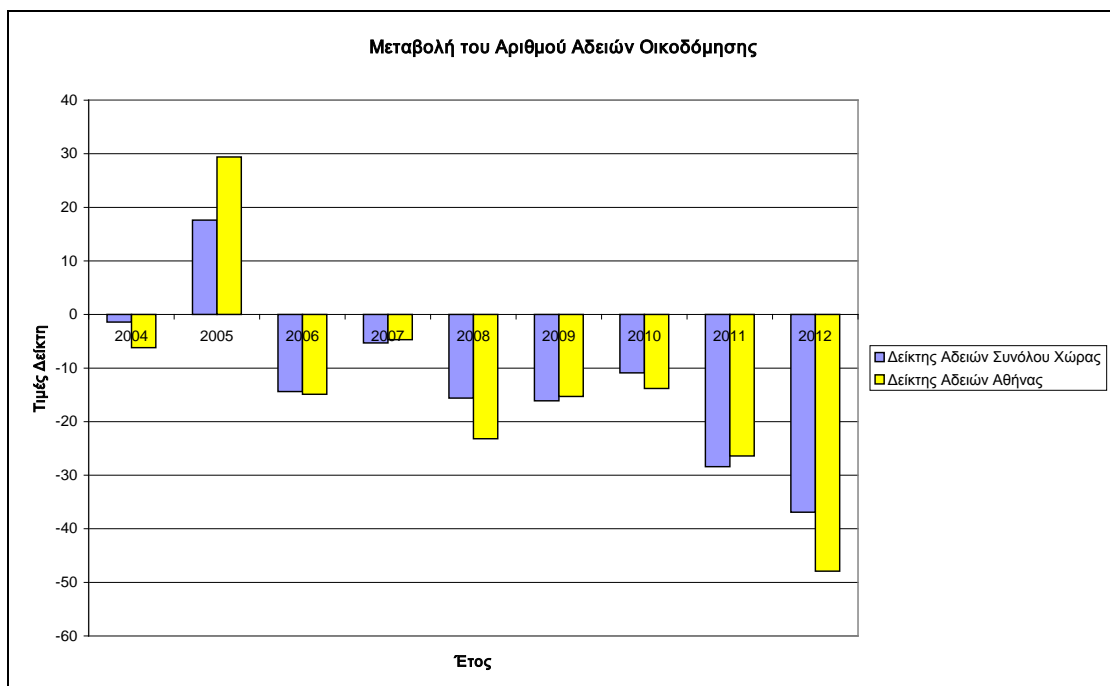
Στο διάγραμμα απεικόνισης του συνολικού κόστους παραγωγής νέων κατοικιών γίνεται εμφανής η πτωτική τάση από το 2008 και μετέπειτα με μικρή διαφοροποίηση το 2010 όπου και παρουσιάζεται μια προσωρινή αύξηση της τιμής του δείκτη.

Διάγραμμα 2



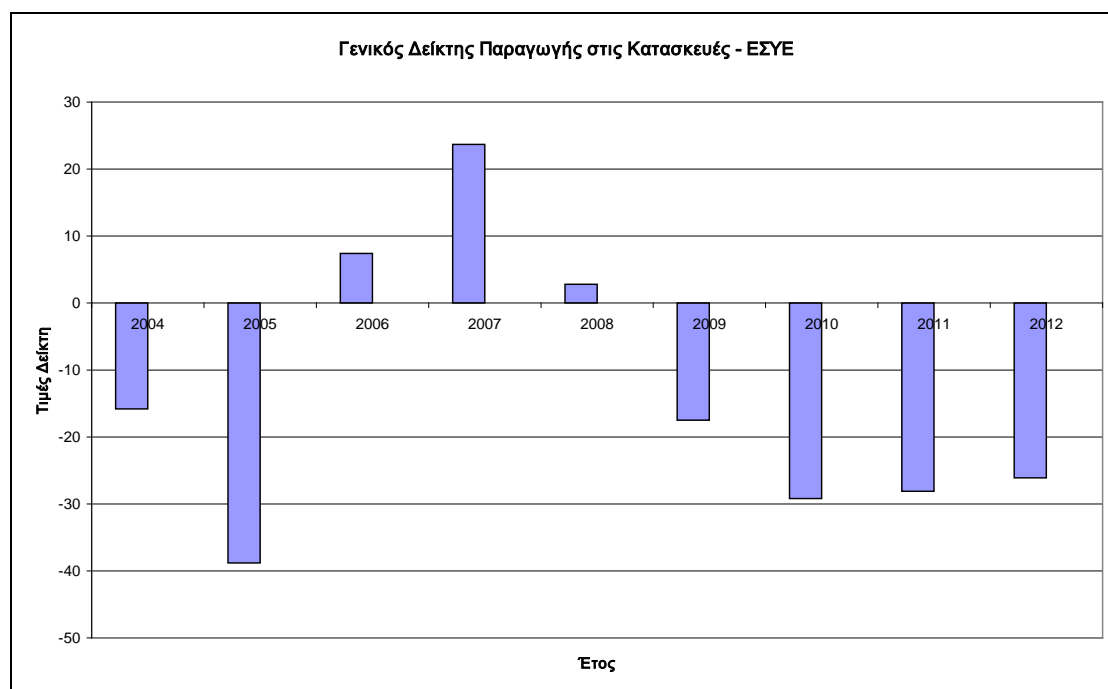
Στο ίδιο κλίμα κινούνται και οι μεταβολές του δείκτη χορήγησης νέων αδειών οικοδόμησης όπως καταγράφονται χαρακτηριστικά στο ακόλουθο διάγραμμα. Εξαιρέση αποτελεί μόνο το 2005 όπου και διαπιστώθηκε αύξηση του δείκτη νέων αδειών τόσο για την Αθήνα όσο και σε επίπεδο συνόλου χώρας. Ωστόσο, τα τελευταία 5 χρόνια η τάση του δείκτη είναι πτωτική και μάλιστα αυξάνεται διαχρονικά. Σε κάθε περίπτωση, οι δείκτες για Αθήνα και σύνολο χώρας συν-διακυμαίνονται σε μεγάλο βαθμό.

Διάγραμμα 3



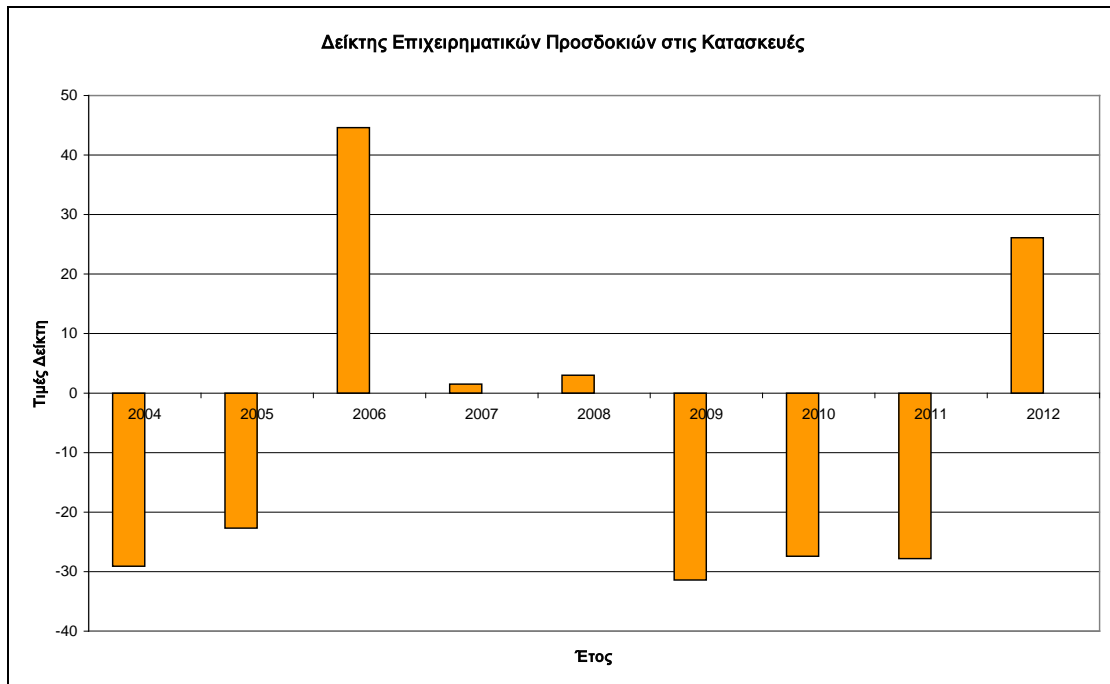
Ο δείκτης παραγωγικής δραστηριότητας της ΕΣΥΕ που παρουσιάζεται αμέσως πιο κάτω παρουσιάζει μια μικρή διαφοροποίηση στην εν γένει πτωτική τάση της οικοδομικής δραστηριότητας η οποία αφορά τη χρονική περίοδο 2006 – 2008 όπου και αποτυπώνεται αύξηση του δείκτη.

Διάγραμμα 4



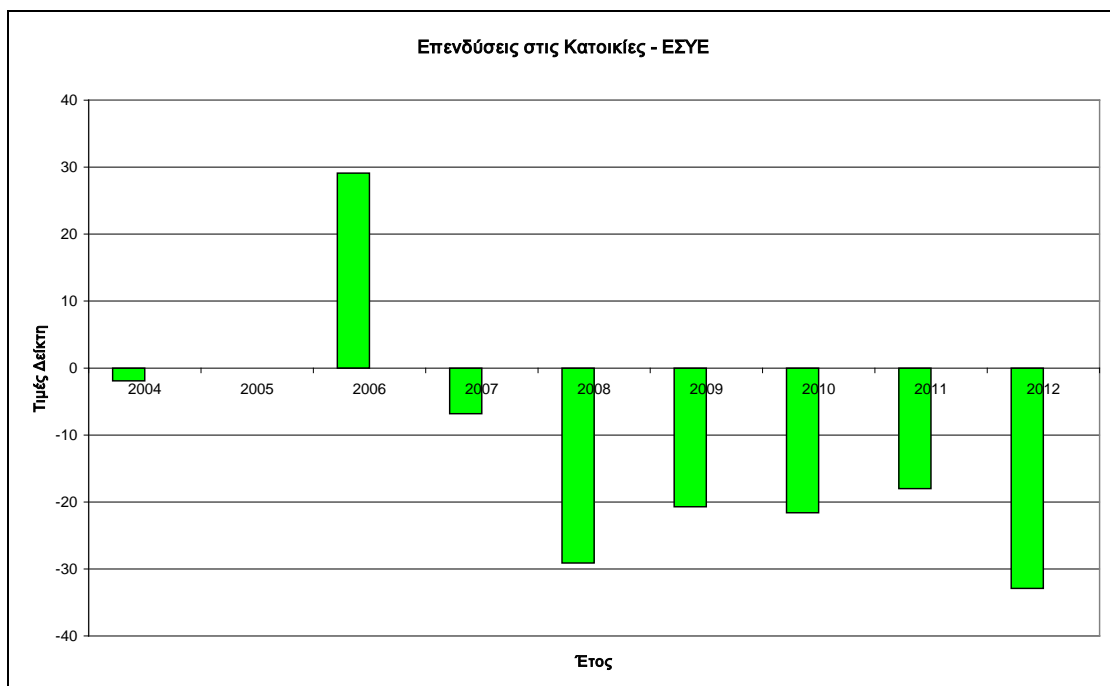
Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η μελέτη του δείκτη επιχειρηματικών προσδοκιών για τις κατασκευές του IOBE. Στο ακόλουθο διάγραμμα διαπιστώνεται η μεταβλητότητα του δείκτη ο οποίος από αρνητικές τιμές τα έτη 2004 και 2005 λαμβάνει μεγάλη αύξηση το 2006 (προφανώς λόγω της προκείμενης αύξησης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων) με μετέπειτα διαχρονικά σταθερή επιδείνωση μέχρι και το 2012 που λαμβάνει και πάλι θετική τιμή.

Διάγραμμα 5



Όσον αφορά τις επενδύσεις στις κατοικίες και όπως παρουσιάζεται στο σχετικό διάγραμμα η εικόνα δεν αλλάζει με σταθερή διαχρονικά την πτωτική τάση και μοναδική εξαίρεση το 2006 όπου υπήρξε, όπως έχει ήδη επισημανθεί, περιστασιακή θετικά μεταβολή.

Διάγραμμα 6



Πίνακας 1
Σύνοψη Κυριότερων Βραχυχρόνιων Δεικτών για την Αγορά Ακινήτων

Δείκτες	Ετήσιες εκατοστιαίες μεταβολές								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 Δείκτες Τιμών Κατοικιών (ΤτΕ) και Ενοικίων (ΕΣΥΕ)									
1.1 Αστικές Περιοχές	2,3	10,9	12,2	4,6	2,6	-4,8	-4,4	-5,5	-11,8
1.2 Αθήνα	0,3	8,6	11,3	5,2	2,7	-4,6	-3,2	-6,4	-11,8
1.3 Λοιπές Αστικές Περιοχές	4,7	13,4	13,0	3,8	2,6	2,9	-6,7	-7,5	-12,1
1.4 Δείκτης Ενοικίων	5,3	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-2,1
1.5 Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	2,9	3,5	3,2	2,9	4,2	0,5 (Ιούν/Ιούν)			
2 Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κατοικιών (ΕΣΥΕ)									
2.1 Συνολικό Κόστος	3,2	3,4	4,3	4,6	5,1	-0,3	1,8	1	-0,1
2.2 Δείκτης Έργου ή Παραγωγού	2,4	2,6	2,9	2,8	4,3	-0,2	0,3	-0,1	-0,6
2.3 Δείκτης Τιμών Αμοιβής ή Κόστους Εργασίας	2,3	3,1	2,6	2,4	3,3	0,3	0	-1,1	-1,1
2.4 Δείκτης Υλικών Κατασκευής	3,9	3,6	5,6	6,3	6,4	-0,7	3	2,5	0,6
3 Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα									
3.1 ^α Αριθμός Αδειών (σύνολο Χώρας)	-1,4	17,6	-14,4	-5,3	-15,6	-16,1	-10,9	-28,4	-36,9
3.2 ^α Επιφάνεια (σε σύνολο χώρας, σε χιλ. τετρ. μέτρα)	-2,3	41,8	-24,4	-7,5	-18,1	-24,4	-19,8	-41,4	-32,1
3.3 ^α Όγκος Οικοδομών (σε σύνολο χώρας σε χιλ. κυβ. Μέτρα)	-3,4	35,2	-19,5	-5	-17,1	-26,5	-23,3	-37,7	-30,6
3.1 ^β Αριθμός Αδειών (Αθήνα)	-6,2	29,4	-14,9	-4,7	-23,2	-15,3	-13,8	-26,4	-47,9
3.2 ^β Επιφάνεια (Αθήνα, σε χιλ. τετρ. μέτρα)	-8,5	54,2	-24,6	-14,3	-24,5	-18,6	-33,6	-44	-34,6
3.3 ^β Όγκος Οικοδομών (Αθήνα, σε χιλ. κυβ. μέτρα)	-10,6	49,8	-30,2	-13,3	-24,1	-19,4	-34,7	-41,3	-34,7
4 Κατασκευαστική Δραστηριότητα									
4.1 Παραγωγή Τσιμέντου	-2,3	2,4	3,1	-9,2	-3,1	-21,4	-14,3	-37,8	-12,8
4.2 Εκταμιεύσεις Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΤτΕ)	11,7	-21	8,9	7,6	9,3	-2,8	-11,3	-17,1	-10,5
4.3 Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές (2000 = 100 – ΕΣΥΕ)									
Α. Γενικός Δείκτης	-15,8	-38,8	7,4	23,7	2,8	-17,5	-29,2	-28,1	-26,1
Β. Οικοδομική Δραστηριότητα	-16,5	-15,3	-10,6	9	4,6	-24,1	-39,7	-41,6	-32,2
Γ. Έργα Πολιτικού Μηχανικού	-15,5	-49,8	21,6	32,4	1,9	-13,4	-23,3	-22,3	-24,1
5 Επιχειρηματικές Προσδοκίες στις Κατασκευές (ΙΟΒΕ)									
5.1 Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές	-29,1	-22,7	44,6	1,5	3	-31,4	-27,4	-27,8	26,1
5.2 Μήνες Εξασφαλισμένη Παραγωγής στις Κατασκευές (απόλυτες τιμές)									
Α. Σύνολο Κατασκευών	12,6	13,9	15,7	16,8	17,3	15,9	12,9	11,1	8,4
Β. Κατοικίες	12	11,3	14,7	15,4	11,7	11	8,3	5,1	3,2
Γ. Άλλα Κτίρια	10	8,7	9,3	10,1	9,8	8,4	7,8	6	3,9
Δ. Δημόσια Έργα	13,4	15,9	18,4	19,5	21,1	19,8	15,2	14,2	11

5.3 Εργασίες σε Σχέση με το προηγούμενο Τρίμηνο (διαφορά σταθμισμένων ποσοστών αρνητικών και θετικών απαντήσεων)									
A. Σύνολο Κατασκευών	8	-27,3	11,8	10,2	10	-16,1	-39	-52,7	-44,8
B. Κατοικίες	6,0	-2,0	24,0	-11,0	22,0	-30,7	-58,1	-63,7	-47,6
5.4 Πρόγραμμα Εργασιών προς Εκτέλεση (διαφορά σταθμισμένων ποσοστών αρνητικών και θετικών απαντήσεων)									
A. Σύνολο Κατασκευών	-25,0	-58,0	-45,0	-33,0	-29,0	-42,8	-63,2	-80,9	-76,4
B. Κατοικίες	-17,0	-41,0	-22,0	-22,0	-39,0	-52,3	-84,6	-91,4	-71,4
6. Επενδύσεις στις Κατασκευές (ΕΣΥΕ)									
6.1 Κατοικίες	-1,9	0,0	29,1	-6,8	-29,1	-20,7	-21,6	-18	-32,9

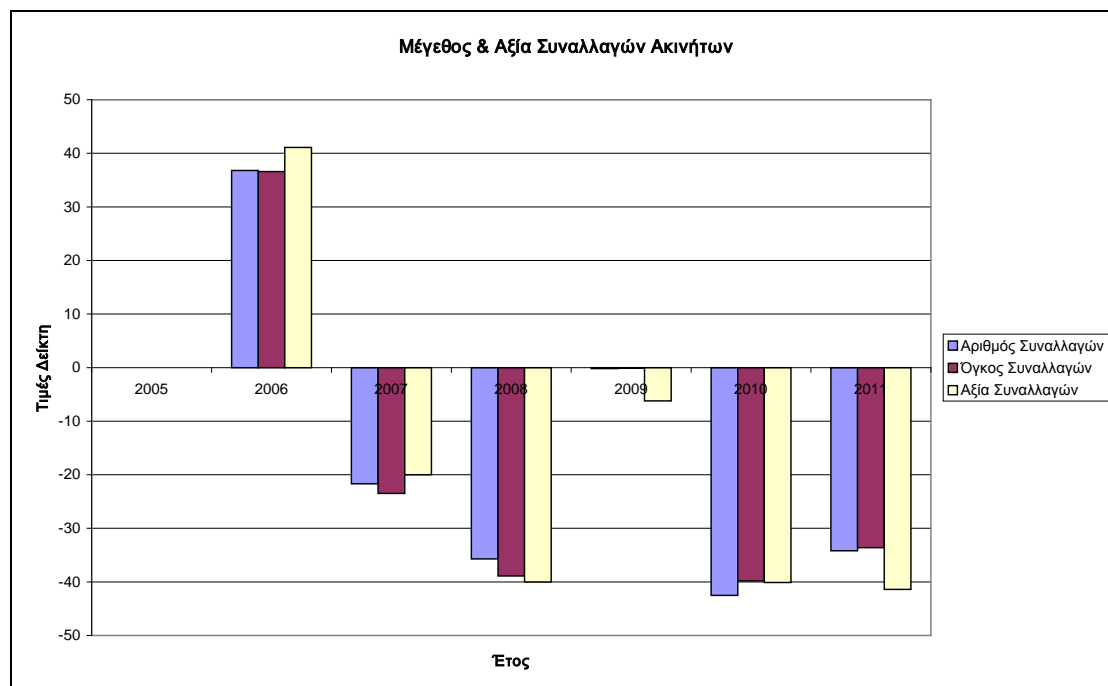
Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), ΕΣΥΕ, και IOBE

6.2 Δείκτες Συναλλαγών και Επενδύσεων στην Αγορά Ακινήτων

Στη συνέχεια αναλύονται δείκτες επί των συναλλαγών των ακινήτων πάντα με βάση στοιχεία που έχουν συλλεχθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Στο πρώτο διάγραμμα που ακολουθεί έχουμε την ίδια εικόνα με εκείνη από τους προηγούμενους δείκτες που αναλύθηκαν. Παρατηρείται όπως και προηγουμένως πτώση των δεικτών με εξαίρεση πάντα το 2006 όπου στην οπία υπήρξε αύξηση των συναλλαγών. Εξετάζοντας και τα στοιχεία που αφορούν τα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων διαπιστώνεται ακριβώς η ίδια τάση τόσο όσο αφορά την Αθήνα όσο και το σύνολο της Χώρας. Ενδεικτικά είναι τα στοιχεία του αντίστοιχου πίνακα.

Διάγραμμα 7

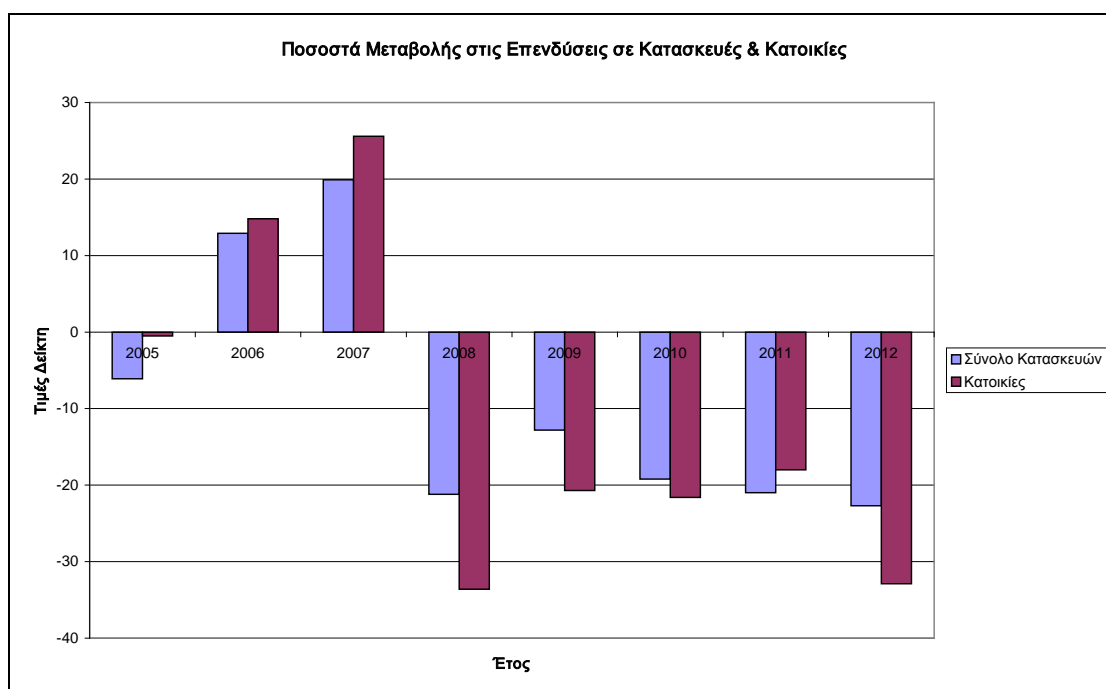


Πίνακας 2
Δείκτες Συναλλαγών Ακινήτων

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Δείκτες συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των NXI (ΤτΕ)								
A. αριθμός συναλλαγών	-	-	36,8	-21,7	-35,7	-0,2	-42,5	-34,2
B. όγκος συναλλαγών σε τετραγωνικά μέτρα	-	-	36,6	-23,5	-38,9	-0,1	-39,8	-33,6
Γ. αξία συναλλαγών	-		41,1	-20,0	-40,0	-6,2	-40,1	-41,4
Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων με παράσταση Δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)								
A. αριθμός συμβολαίων	-	-23,3	1,4	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1	-48,0
B. αξία συμβολαίων	-	-2,9	12,5	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0	-45,5
Αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων (ΕΣΥΕ)								
A. σύνολο χώρας	29,6	-19,6	-3,0	-5,8	-13,9	-13,3	-29,1	
B. Αθήνα	49,5	-22,0	-8,2	-9,2	-14,0	-16,8	-32,4	
Αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων (Κτηματολόγιο)								
A. σύνολο χώρας	-	-	-	-	-16,3	-9,8	-28,1	-42,8 (γ τριμ)
B. Αθήνα	-	-	-	-	-15,2	-12,5	-34,0	-48,4 (γ τριμ)
Αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας (Κτηματολόγιο)								
A. σύνολο χώρας	-	-	-	-	-14,0	-13,0	-28,8	-42,8 (γ τριμ)
B. Αθήνα	-	-	-	-	-8,0	-19,2	-33,6	-47,8 (γ τριμ)
Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών	-	-	-	-	-	-15,5	-30,5	-40,3

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε κατασκευές χαρακτηριστικά είναι τα στοιχεία του πίνακα που ακολουθεί. Οι επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό επί του ΑΕΠ είναι πτωτικό με εξαίρεση πάντα το 2006. Το 2012 έχουμε τη μεγαλύτερη πτώση του δείκτη σε ποσοστό 6,8% για τις κατασκευές και 3,5% για τις κατοικίες. Τα ποσοστά μεταβολής των επενδύσεων σε σύνολο κατασκευών και σε κατοικίες καταγράφονται στο κάτωθι ειδικό διάγραμμα όπου από τη συνήθη πτωτική τάση του δείκτη εξαίρεση αποτελούν οι χρονιές 2006 και 2007. Το 2012 η πτώση των επενδύσεων σε κατασκευές και κατοικίες παίρνει τις μεγαλύτερες διαστάσεις της με τιμές -22,7% και -32,9% αντίστοιχα.

Διάγραμμα 8



Πίνακας 3
Επενδύσεις στις Κατασκευές (ΕΣΥΕ) και Εισροή Κεφαλαίων (ΤτΕ)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Επενδύσεις στις κατασκευές								
A. σύνολο κατασκευών	-6,1	12,9	19,9	-21,2	-12,8	-19,2	-21,0	-22,7
B. κατοικίες	-0,5	14,8	25,6	-33,6	-20,7	-21,6	-18,0	-32,9
Επενδύσεις στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ %								
A. σύνολο κατασκευών	13,0	13,9	16,1	12,7	11,5	9,7	8,3	6,8
B. Κατοικίες	9,4	10,2	12,4	8,2	6,8	5,6	4,9	3,5
Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	48,0	55,4	66,5	-58,2	-24,4	-35,4	41,8	13,2

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), ΕΣΥΕ, και ΙΟΒΕ

6.3 Δείκτες Διαμόρφωσης και Εξέλιξης των Τιμών στην Αγορά Ακινήτων

Στη συνέχεια παρουσιάζονται πιο αναλυτικά η διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων διαχρονικά και ανά γεωγραφική περιοχή. Στον πίνακα που ακολουθεί και λαμβάνοντας ως έτος βάσης το 1997 καταγράφεται η εξέλιξη των τιμών στις αστικές περιοχές. Είναι εντυπωσιακό το γεγονός σε μια δεκαετία, από το 1997 έως το 2006 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 142,3%. Μάλιστα τη διετία υιοθέτησης του ΕΥΡΩ η συνολική άνοδος των τιμών ήταν της τάξης του 28,3%. Η τελευταία χρονιά στην οποία παρατηρείται άνοδος των τιμών ήταν το 2008. Από το 2009 μέχρι και το 2011, χρονιά μέχρι την οποία υπάρχουν

διαθέσιμα στοιχεία η συνολική μείωση που επήλθε στις τιμές είναι το υ ύψος του 10,43%.

Πίνακας 4
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (Ιστορικές Σειρές)

Αστικές Περιοχές (1997=100)						
Έτος	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος Ρυθμός	(%) Μεταβολή
	I	II	III	IV		
1994	...	...	...	...	76,1	...
1995	...	...	...	...	82,6	8,5
1996	...	...	...	...	91,2	10,5
1997	96,2	98,2	100,2	105,4	100,0	9,7
1998	110,1	113,9	115,0	118,4	114,4	14,4
1999	120,4	123,6	125,3	128,8	124,5	8,9
2000	132,1	135,7	138,8	144,2	137,7	10,6
2001	150,5	156,1	159,5	164,0	157,5	14,4
2002	171,5	180,3	180,7	184,9	179,3	13,9
2003	188,6	187,5	189,0	190,9	189,0	5,4
2004	190,6	191,6	193,3	198,0	193,4	2,3
2005	205,2	211,6	216,9	224,1	214,5	10,9
2006	233,3	238,8	243,6	253,4	242,3	13,0
2007	254,1	256,0	258,8	260,2	257,3	6,2
2008	260,8	261,0	261,4	261,0	261,1	1,5
2009	250,3	250,7	248,3	250,1	249,8	-4,3
2010	247,2	241,9	234,1	232,5	238,9	-4,4
2011 *	232,4	229,1	224,8	218,6	226,2	-5,3

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, από το 2006 και μετά) και σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές (έως το 2005).

Ειδικά για την Αθήνα, η παρατηρούμενη πτώση των τιμών από το 2008 και μετέπειτα είναι της τάξης του 13,91%. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την εξέλιξη των τιμών με βάση το έτος 2007 σε μηνιαία και τριμηνιαία βάση.

Πίνακας 5
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (Ιστορικές Σειρές)

Αθήνα															
(2007=100)															
Έτος	Μήνας												Τρίμηνο		
	Ιαν	Φεβ	Μαρ	Απρ	Μια	Ιούν	Ιουλ	Αύγ	Σεπ	Οκτ	Νοε	Δεκ	I	II	III
1997	34,4	34,8	35,0	35,4	35,6	36,2	36,4	36,6	37,4	38,1	38,7	38,9	34,7	35,7	36,8
1998	39,5	39,8	40,3	41,3	42,5	42,6	42,4	42,4	42,8	43,6	44,6	44,2	39,9	42,1	42,5
1999	44,7	45,3	45,7	46,0	47,1	47,1	47,3	47,2	48,4	49,4	49,8	49,7	45,2	46,8	47,6
2000	50,8	51,9	52,4	53,0	53,5	53,9	54,6	54,3	55,8	57,7	57,7	57,7	51,7	53,5	54,9
2001	59,6	60,5	61,4	62,0	64,3	64,5	64,7	64,9	66,2	66,4	67,7	66,4	60,5	63,6	65,3
2002	68,5	68,3	75,3	76,2	75,9	75,8	74,7	74,3	75,9	75,0	77,3	75,8	70,7	76,0	75,0
2003	77,5	77,5	80,1	78,0	77,0	75,8	76,2	77,4	77,2	76,9	77,1	77,7	78,4	76,9	76,9
2004	77,7	75,6	76,5	76,0	77,2	76,1	76,2	77,6	77,5	79,6	80,0	80,8	76,6	76,4	77,1
2005	81,7	81,6	81,8	82,7	83,7	84,4	84,3	84,2	85,1	85,9	87,2	88,6	81,7	83,6	84,5
2006	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												91,2	93,7	94,1
2007	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												99,0	98,9	100,7
2008	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												101,3	101,4	100,3
2009	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												97,0	96,7	94,9
2010	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												96,0	94,8	91,1
2011 *	Μόνο τριμηνιαία δεδομένα είναι διαθέσιμα												90,0	88,3	87,1

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, από το 2006 και μετά) και επεξεργασία στοιχείων των εταιριών "Property ΕΠΕ" (1997-2005) και "Δανός & Συνεργάτες" (1993-1997).

* Προσωρινά στοιχεία.

Αναφορικά με τη Θεσσαλονίκη η εξέλιξη των τιμών παρουσιάζεται στον πίνακα στη συνέχεια. Ενδεικτικό για την εξέλιξη των τιμών στη Θεσσαλονίκη αποτελεί το γεγονός ότι ο μέσος δείκτης των τιμών το 1997 αντιστοιχεί με το 30,4% σε σχέση με το 2007. Η αύξηση των τιμών τη διετία 2005 – 2006 είναι και εδώ εντυπωσιακή με αντίστοιχα ποσοστά 26,5% και 21,6%. Στη Θεσσαλονίκη η μείωση των τιμών των ακινήτων που επέρχεται μετά το 2009 είναι της τάξης του 18,72%

Πίνακας 6
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (Ιστορικές Σειρές)

Θεσσαλονίκη (2007=100)						
Έτος	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος	(%) Μεταβολή
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	25,0	25,0	...
1994	25,0	25,3	25,3	26,1	25,4	1,7
1995	26,1	26,1	27,4	27,5	26,8	5,4
1996	28,7	28,8	28,8	29,0	28,8	7,6
1997	29,6	29,6	29,9	32,4	30,4	5,3
1998	36,8	36,8	36,9	37,5	37,0	21,8
1999	37,9	38,7	39,3	40,1	39,0	5,4
2000	40,4	41,2	42,6	44,3	42,1	8,0
2001	45,3	46,7	47,6	50,4	47,5	12,7
2002	52,1	52,6	53,3	54,7	53,2	12,0
2003	55,3	55,8	57,4	58,4	56,7	6,7
2004	59,2	60,2	61,3	62,2	60,7	7,1
2005	70,5	75,7	78,4	82,7	76,8	26,5
2006	86,7	91,0	95,4	100,7	93,4	21,6
2007	99,1	99,7	99,9	101,4	100,0	7,0
2008	101,6	100,9	100,7	102,7	101,5	1,5
2009	95,4	94,5	95,8	95,9	95,4	-6,0
2010	92,0	88,9	86,4	86,2	88,4	-7,4
2011 *	84,9	85,2	80,9	79,185	82,5	-6,6

* Προσωρινά στοιχεία.

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (2006 έως σήμερα) και στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα κυρίως από μεσιτικά γραφεία(έως το 2005).

Όσον αφορά την εξέλιξη των τιμών στις άλλες μεγάλες πόλεις πλην των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης οι διακυμάνσεις είναι μικρότερες. Συγκεκριμένα, από τα στοιχεία που παρουσιάζονται παρακάτω το μέσο επίπεδο των τιμών το 1997 αντιπροσωπεύει το 44,7 των τιμών το 2007. Η αύξηση των τιμών τις χρονιές 2005 και 2006 διαμορφώθηκε στα

9,2% και 13,4% αντίστοιχα. Ενώ η μείωση των τιμών που καταγράφεται μετά το 2008 είναι της τάξης του 11,49%.

Πίνακας 7

Άλλες μεγάλες πόλεις (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης) (2007=100)						
Έτος	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος	(%) Μεταβολή
	I	II	III	IV		
1993	...	...	...	32,2	32,2	...
1994	33,0	35,0	35,0	35,4	34,6	...
1995	36,3	36,7	37,9	39,2	37,5	8,5
1996	40,5	41,1	42,4	42,0	41,5	10,6
1997	43,4	44,1	44,5	46,7	44,7	7,6
1998	48,3	49,3	49,8	51,0	49,6	11,0
1999	51,5	52,4	52,7	53,5	52,5	5,9
2000	53,9	55,1	55,8	57,0	55,5	5,6
2001	59,5	60,7	61,7	63,2	61,3	10,5
2002	65,3	67,1	68,7	71,2	68,1	11,1
2003	71,8	72,4	73,3	74,6	73,0	7,3
2004	74,9	75,7	76,3	76,8	75,9	4,0
2005	79,1	81,2	84,6	86,8	82,9	9,2
2006	89,5	91,8	95,3	99,5	94,0	13,4
2007	97,9	100,2	100,8	101,0	100,0	6,3
2008	102,2	100,9	102,6	101,5	101,8	1,8
2009	98,9	99,1	98,4	99,5	99,0	-2,7
2010	96,7	94,5	92,0	91,8	93,7	-5,3
2011 *	92,5	90,8	88,8	88,144	90,1	-3,9

* Προσωρινά στοιχεία

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (2006 έως σήμερα) και στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα κυρίως από μεσιτικά γραφεία (έως το 2005).

Ως άλλες μεγάλες πόλεις θεωρούνται οι πρωτεύουσες όλων των νομών της χώρας, καθώς και οι πόλεις με πληθυσμό μεγαλύτερο από την πρωτεύουσα κάθε νομού πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

Μελετώντας τη διαμόρφωση των τιμών σε δείγμα αστικών περιοχών πλην των Αθηνών η κατάσταση δεν διαφοροποιείται ιδιαίτερα σε σχέση με τα ως άνω. Συγκεκριμένα, την περίοδο 1997 – 2007 επέρχεται αύξηση των τιμών της τάξης του 242,8%. Σε ετήσια βάση οι μεγαλύτερες αυξήσεις των τιμών κατά την τελευταία δεκαετία παρατηρούνται τη διετία 2006 και 2007 με ποσοστά της τάξης του 13,4% και 13,0% αντίστοιχα. Η μείωση των τιμών στο συγκεκριμένο δείγμα εμφανίζεται μετά το 2010 και αφορά ποσοστά -2,9% και 6,7%.

Πίνακας 8

Λοιπές Αστικές Περιοχές (Αστικές πλην Αθήνας)						
(1993 IV=100)						
Έτος						
	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος	(%) Μεταβολή
	I	II	III	IV		
1994	...	...	...	100,0	100,0	...
1995	101,8	106,8	106,8	108,7	106,0	...
1996	110,9	111,9	115,8	118,9	114,3	7,8
1997	123,3	124,8	127,8	127,0	125,7	10,0
1998	130,9	132,6	134,0	141,3	134,7	7,1
1999	149,4	151,6	153,0	156,3	152,6	13,3
2000	157,9	161,0	162,3	164,7	161,5	5,8
2001	166,1	169,6	172,6	177,1	171,3	6,1
2002	184,0	188,0	191,3	197,5	190,2	11,0
2003	204,0	208,9	213,3	220,5	211,7	11,3
2004	222,5	224,4	228,1	232,1	226,8	7,1
2005	233,6	236,5	238,8	240,9	237,4	4,7
2006	254,1	264,1	274,5	283,8	269,1	13,4
2007	294,1	301,7	307,4	313,7	304,2	13,0
2008	315,8	314,3	314,5	318,4	315,8	3,8
2009	321,1	323,7	323,6	327,1	323,9	2,6
2010	311,7	316,4	315,1	314,3	314,4	-2,9
2011 *	308,3	298,3	287,2	279,8	293,4	-6,7
2011 *	281,3	272,0	268,3	...	...	...

* Προσωρινά στοιχεία

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία που συλλέγουν τα υποκαταστήματα κυρίως από μεσιτικά γραφεία - επεξεργασία από την Υπηρεσία Περιφερειακής Οικονομικής Συγκυρίας της Δ/σης Οικον. Μελετών).

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται συγκεντρωτικά η εξέλιξη των τιμών τα έτη 2009 έως 2011. Από τη συνολικά καταγεγραμμένη πτώση των τιμών, η οποία παρουσιάστηκε αναλυτικά ως άνω, ενδιαφέρον παρουσιάζει η σύγκριση ανάμεσα στα νέα (έως 5 ετών) και παλαιά (άνω των 5 ετών) ακίνητα. Όσον αφορά τα νέα ακίνητα, και με έτος βάσης το

2007 οι τιμές το Γ' τρίμηνο του 2011 αντιπροσωπεύουν το 92,3% των τιμών του 2007 ενώ η πτώση των τιμών μετά το 2009 είναι της τάξης του 7,88% Για τα παλαιά ακίνητα οι τιμές το Γ' τρίμηνο του 2011 αντιπροσωπεύουν το 85,6% των τιμών του 2007 και η πτώση των τιμών μετά το 2009 είναι της τάξης του 11,3% Δηλαδή, η πτώση των τιμών είναι πιο μεγάλη για τα παλαιότερα ακίνητα.

Από τη γεωγραφική κατανομή των τιμών προκύπτει ότι για την περίοδο 2009 – 2011 η Θεσσαλονίκη είναι η πόλη με την εμφανιζόμενη μεγαλύτερη πτώση των τιμών καθώς το 2011 οι τιμές των ακινήτων αντιστοιχούν στο 80,6% του 2007.

Αναφορικά με το ύψος των συναλλαγών πάντα για την ίδια περίοδο ανάλυσης η πτώση που καταγράφεται είναι εντυπωσιακή καθώς το Γ' τρίμηνο του 2011 το συνολικό τους ύψος αντιστοιχεί σε ποσοστό στο 22,6% των συναλλαγών του έτους 2007.

Πίνακας 9

Δείκτες Τιμών Διαμερισμάτων ⁽¹⁾						
(2007=100)						
	2009	2010		2011 *		
	Μέσος όρος	Δ' τρίμ.	μέσος όρος	α' τρίμ.*	Β' τρίμ.*	Γ' τρίμ.*
I. Σύνολο						
Δείκτης τιμών	97,9	90,9	93,3	91,3	90,1	88,2
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-3,7%	-7,0%	-4,7%	-5,3%	-4,4%	-4,1%
II. Κατά Παλαιότητα						
1. Νέα (έως 5 ετών)						
Δείκτης τιμών	100,2	93,5	96,0	94,2	93,5	92,3
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-2,0%	-7,6%	-4,2%	-4,8%	-2,8%	-3,0%
2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)						
Δείκτης τιμών	96,5	89,2	91,7	89,4	88,0	85,6
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-4,8%	-6,6%	-5,0%	-5,6%	-5,4%	-4,7%
III. Κατά Γεωγραφική Περιοχή						
1. Αθήνα						
Δείκτης τιμών	96,3	90,8	93,2	90,2	88,3	87,1
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-4,6%	-5,8%	-3,2%	-6,1%	-6,8%	-4,3%
2. Θεσσαλονίκη						
Δείκτης τιμών	95,4	86,2	88,4	84,8	85,0	80,6
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-6,0%	-10,1%	-7,4%	-7,9%	-4,3%	-6,7%
3. Άλλες μεγάλες πόλεις						
Δείκτης τιμών	99,0	91,8	93,7	92,8	91,3	88,7
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-2,7%	-7,7%	-5,3%	-4,0%	-3,4%	-3,5%
4. Λοιπές περιοχές						

Δείκτης τιμών	101,3	92,2	95,4	94,7	94,8	93,2
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	-1,9%	-7,2%	-5,8%	-3,8%	-0,2%	-3,1%
Δείκτες Συναλλαγών-Εκτιμήσεων επί Οικιστικών Ακινήτων με τη Διαμεσολάβηση των ΝΧΙ ⁽²⁾						
1. Συναλλαγές						
Αριθμός						
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	74.586	15.610	74.457	12.707	11.710	9.124
2. Όγκος συναλλαγών (τετραγωνικά μέτρα)	-35,7%	-35,6%	-0,2%	-47,9%	-37,4%	-42,1%
Δείκτης όγκου (2007=100)						
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	46,7	40,7	46,7	33,0	30,5	24,0
3. Αξία συναλλαγών	-38,9%	-31,1%	-0,1%	-44,1%	-34,6%	-40,5%
Δείκτης αξίας (2007=100)						
Μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	48,0	39,6	45,0	32,4	29,5	22,6

* Προσωρινά στοιχεία. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Κεφάλαιο 7: Στατιστική Ανάλυση της Εξέλιξης της Στεγαστικής Πίστης στην Ελλάδα

7.1 Συγκριτική Μελέτη της Στεγαστικής Πίστης στην Ελλάδα και στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Η οικοδομική δραστηριότητα αποτελεί μια σημαντική πτυχή της κάθε οικονομίας καθώς πέρα από το μερίδιο που κατέχει στη συνολική επιχειρηματική δραστηριότητα συνδέεται είτε άμεσα είτε έμμεσα με άλλες δαπάνες και υπηρεσίες οι οποίες τονώνουν την οικονομία, το εισόδημα των νοικοκυριών και γενικά το βιοτικό επίπεδο. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι επενδύσεις σε κατοικίες και κατασκευές ως ποσοστό επί του ΑΕΠ. Επισημαίνεται, ότι οι κατοικίες αποτελούν υποσύνολο των κατασκευών καθώς οι τελευταίες περιλαμβάνουν ακόμα τα εμπορικά ακίνητα και τις επενδύσεις σε υποδομές. Ο εν λόγω πίνακας παρουσιάζει τους μέσους όρους 3 συνεχών πενταετών με εξαίρεση το έτος 2008 που παρουσιάζεται μεμονωμένα.

Μια πρώτη γενική παρατήρηση αποτελεί ότι στις περισσότερες από τις χώρες του δείγματος κατά τις 3 πρώτες πενταετίες τα ποσοστά συμμετοχής των κατασκευών και των κατοικιών είναι αυξητικά, ενώ το 2008 – έτος που σηματοδοτεί την έναρξη της τρέχουσας οικονομικής κρίσης – παρουσιάζεται κάμψη. Την πενταετία 2003 – 2007, η Ιρλανδία παρουσιάζει τα υψηλότερα ποσοστά συμμετοχής των κατασκευών και κατοικιών επί του ΑΕΠ σε σχέση με όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης με ποσοστά 19,6% και 12,6% αντίστοιχα. Η Ελλάδα, την ίδια χρονική περίοδο, κατέχει και αυτή σημαντικά υψηλά ποσοστά στη συγκεκριμένη κατηγορία ανάλυσης που την κατατάσσουν τέταρτη επί του συνόλου των χωρών με ποσοστά 13,3% για τις κατασκευές και 7,7% για τις κατοικίες. Ωστόσο, η κάμψη του 2008 είναι ιδιαίτερα υψηλή στην Ελλάδα και μάλιστα η δεύτερη μεγαλύτερη κάμψη μετά την Ιρλανδία με ποσοστά που κυμαίνονται -2,0% για τις κατασκευές και -2,4% για τις κατοικίες.

Η μεγάλη συμμετοχή και αύξηση των κατασκευών ως ποσοστό επί του ΑΕΠ για την Ελλάδα κατά τα έτη 2003 – 2007 αποδίδεται κυρίως στα έργα για την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Επίσης, το παρατηρούμενο μεγαλύτερο μερίδιο των κατοικιών επί του συνόλου των κατασκευών διατηρείται σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται. Επισημαίνεται, ότι τα υψηλά μεγέθη της αγοράς κατοικίας κατά το 2006 βοήθησαν την Ελληνική Οικονομία να αποφύγει την ύφεση μετά το τέλος των

Ολυμπιακών Αγώνων. Στο αποτέλεσμα αυτό συνετέλεσε και η προαναγγελία το 2006 για αύξηση των Αντικειμενικών Αξιών η οποία τελικά πραγματοποιήθηκε το Μάρτιο του 2007.

Πίνακας 10
Επενδύσεις σε κατοικίες και κατασκευές ως ποσοστό επί του ΑΕΠ

Χώρα	Μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ %					Μερίδιο των επενδύσεων σε κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ %				
	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008	Δ 2008-2007	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008	Δ 2008-2007
Ιρλανδία	5,6	8,2	12,6	9,2	-3,3	10,3	14,9	19,6	16,3	-4,2
Ισπανία	4,5	6,0	8,7	8,0	-1,3	11,9	13,3	17,0	16,6	-1,3
Κύπρος	-	5,6	7,9	8,8	-0,1	-	11,3	14,0	16,9	0,8
Ελλάδα	7,4	7,3	7,7	5,4	-2,4	12,4	13,1	13,3	10,7	-2,0
Γαλλία	5,5	5,4	6,2	6,4	-0,4	11,1	10,8	12,4	10,3	-3,3
Ολλανδία	5,7	5,9	6,1	6,3	-0,1	11,4	11,6	11,2	12,0	0,3
Δανία	3,8	4,4	5,9	6,2	-0,7	8,9	9,8	10,7	11,3	-0,6
Γερμανία	7,5	6,7	5,5	5,6	0,0	13,7	11,5	9,5	10,1	0,3
Φινλανδία	4,0	4,9	5,5	5,3	-0,4	9,2	11,3	11,9	13,3	0,2
Βέλγιο	4,7	4,6	5,4	6,0	0,1	9,5	9,0	9,4	10,4	0,2
Μάλτα	-	3,3	4,9	4,2	-1,6	-	10,4	11,1	8,3	-2,7
Εσθονία	2,5	2,2	4,8	4,3	-1,8	14,9	14,0	17,8	16,5	-2,3
Ιταλία	4,8	4,3	4,8	5,1	0,0	9,7	9,4	10,7	10,9	0,0
Ουγγαρία	-	4,2	4,5	4,0	0,0	-	11,6	12,1	11,0	-0,5
Αυστρία	6,4	5,4	4,5	4,7	0,0	13,8	12,5	11,7	12,1	0,3
Πορτογαλία	-	-	3,8	3,2	-0,2	-	13,7	11,5	10,8	-0,1
Ην. Βασίλειο	3,0	2,9	3,8	3,5	-0,5	7,9	8,3	9,8	9,8	-0,8
Σλοβενία	3,6	3,7	3,6	4,4	0,1	11,0	13,0	13,7	15,9	0,9
Τσεχία	-	3,2	3,1	3,1	-0,4	16,4	13,1	12,9	12,6	-0,4
Λετονία	-	2,3	2,8	3,7	-0,4	-	10,4	15,2	16,2	-1,8
Σουηδία	2,0	1,7	2,8	3,1	-0,2	6,7	6,2	7,2	8,3	0,3
Πολωνία	-	2,8	2,7	3,1	0,2	-	12,4	10,9	12,5	0,3
Σλοβακία	1,4	3,6	2,7	2,5	0,2	14,6	14,0	12,1	13,2	-0,2
Λουξεμβούργο	3,4	2,6	2,3	2,2	0,1	11,0	11,7	12,3	11,7	0,7
Λιθουανία	-	1,6	2,3	3,4	0,6	-	11,7	14,1	17,1	-0,5
Ρουμανία	-	-	1,8	2,3	0,2	-	9,1	11,4	15,9	1,4

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Αναμφίβολα, για τα Ελληνικά νοικοκυριά τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό τους στοιχείο. Ιδιαίτερα μετά το Β Παγκόσμιο Πόλεμο οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτέλεσαν το καλύτερο μέσο προστασίας απέναντι στον πληθωρισμό και την κατά συνέπεια απαξίωση των κινητών περιουσιακών στοιχείων. Σύμφωνα με εκτιμήσεις διάφορων μελετών το ποσοστό πλούτου των Ελλήνων επενδυμένο σε ακίνητα αγγίζει τα ποσοστά της τάξης του 80% με 90%¹³. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης των Ελλήνων είναι κι

¹³ Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της EFG Eurobank κατά το 2008, έτος έναρξης της κρίσης, το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών ήταν επενδυμένο σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και το 1,2% σε μετοχές.

αυτό ιδιαίτερα υψηλό της τάξης του 80,1% για το σύνολο της χώρας με διαφοροποίηση της τάξης του 97% για τις αγροτικές περιοχές και 73,5 % για τις αστικές περιοχές¹⁴.

7.2 Στεγαστικά Δάνεια στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη

Μετά την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και της σημαντικής πτώσης των επιτοκίων η σημασία της κατοικίας για τα Ελληνικά νοικοκυριά ενισχύθηκε σημαντικά κατά τα τελευταία χρόνια. Στον ακόλουθο πίνακα και διάγραμμα παρουσιάζει το ύψος των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό επί του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στη ζώνη του ΕΥΡΩ από το 2000 έως το 2008. Κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων σχεδόν τετραπλασιάστηκε για την Ελλάδα ενώ για τη ζώνη ΕΥΡΩ η μέση αύξηση ήταν της τάξης του 30% περίπου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι για όλα τα χρόνια που αναλύονται τα ποσοστά συμμετοχής των στεγαστικών δανείων στο ΑΕΠ για την Ελλάδα υπολείπονται σημαντικά έναντι του μέσου όρου της ζώνης του ΕΥΡΩ. Αν και όπως επισημάνθηκε η αύξηση των στεγαστικών δανείων ήταν κατά πολύ μεγαλύτερη στην Ελλάδα απ'ότι στη ζώνη ΕΥΡΩ ωστόσο μέχρι και το 2008η Ελλάδα υπολείπταν σε σχέση με το μέσο όρο της ζώνης ΕΥΡΩ.

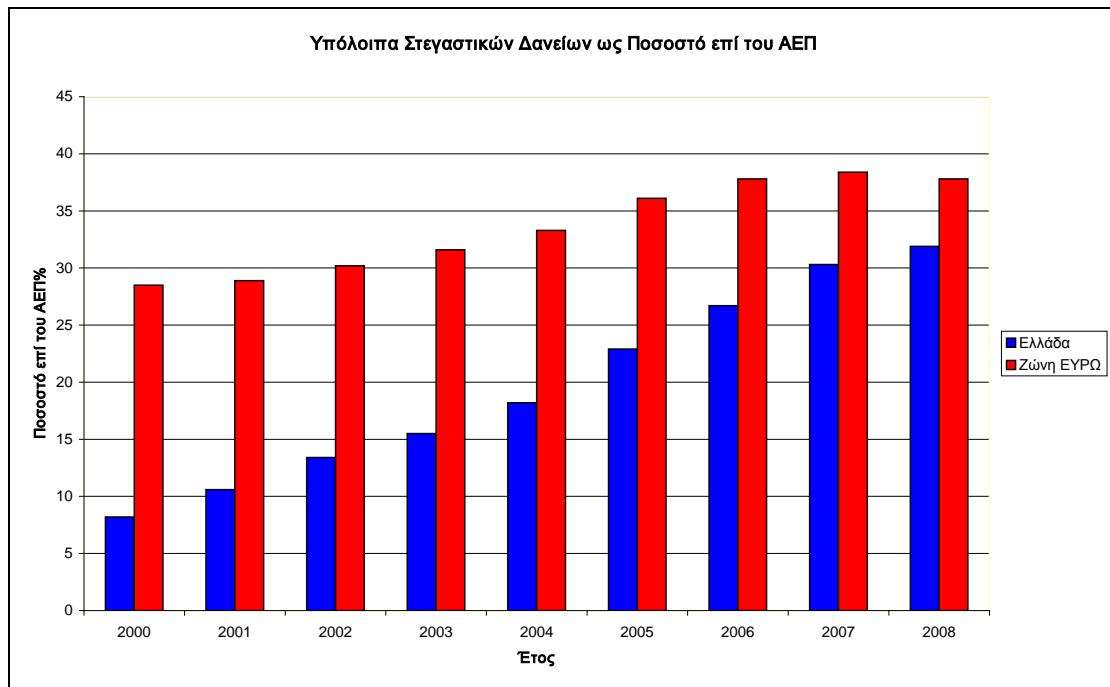
Πίνακας 11

Υπόλοιπα Στεγαστικών Δανείων ως ποσοστό επί του ΑΕΠ %

Έτος	Ελλάδα	Ζώνη του ΕΥΡΩ
2000	8,2	28,5
2001	10,6	28,9
2002	13,4	30,2
2003	15,5	31,6
2004	18,2	33,3
2005	22,9	36,1
2006	26,7	37,8
2007	30,3	38,4
2008	31,9	37,8

Διάγραμμα 9

¹⁴ Πάντα σύμφωνα με τη μελέτη της EFG Eurobank.



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Στο ίδιο πλαίσιο με την ανωτέρω ανάλυση κινούνται και τα αποτελέσματα των υπολογισμών των ετήσιων ρυθμών μεταβολής της χορήγησης των στεγαστικών δανείων. Όπως γίνεται αντιληπτό από τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων είναι κατά πολύ μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο της Ευρωζώνης ιδιαίτερα τα έτη 2001, 2002 και 2005. Μια άλλη σημαντική παρατήρηση προκύπτει από τη μελέτη του αντίστοιχου διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι από το 2001 έως το 2003 οι τάσεις των ρυθμών αύξησης των στεγαστικών δανείων είναι αντίθετοι μεταξύ Ελλάδας και Ευρωζώνης (τα δύο διαγράμματα συγκλίνουν). Από το 2004 και μετά οι δύο δείκτες κινούνται προς την ίδια κατεύθυνση εμφανίζοντας μάλιστα και τα ίδια σημεία καμπής.

Αναμφίβολα, τα συμπεράσματα που προκύπτουν είναι:

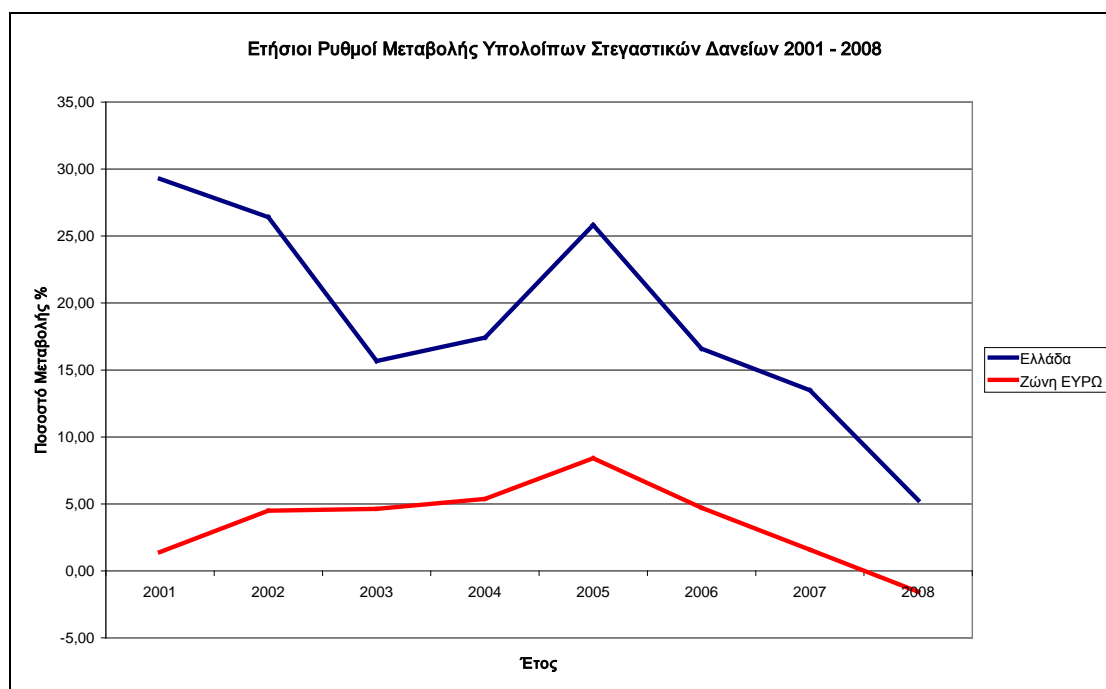
- Για τη χρονική περίοδο 2000 – 2008 η τάση ανάπτυξης των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα είναι κατά πολύ πιο σημαντική απ'ότι στην Ευρωζώνη
- Το ως άνω αποτέλεσμα αιτιολογείται τόσο από τα μεγάλα περιθώρια για ανάπτυξη που υπήρχαν στην Ελληνική οικονομία όσο και από τις ευκαιρίες που επέβαλαν η απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και η σημαντική μείωση των στεγαστικών δανείων λόγω της υιοθέτησης του ΕΥΡΩ.

- Από το 2004 και μετά η Ελληνική στεγαστική πίστη δείχνει να αντιδρά ομότροπα με εκείνη της Ευρωζώνης στις επιδράσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος ακολουθώντας όμοιους ρυθμούς και τάσεις μεταβολής.

Πίνακας 12
Ετήσιοι Ρυθμοί Αύξησης Στεγαστικών Δανείων

Έτος	Ελλάδα	Ζώνη του ΕΥΡΩ
2001	29,27	1,40
2002	26,42	4,50
2003	15,67	4,64
2004	17,42	5,38
2005	25,82	8,41
2006	16,59	4,71
2007	13,48	1,59
2008	5,28	-1,56

Διάγραμμα 10



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

7.3 Η Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα

Από την ανάλυση των στοιχείων ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης για την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση έγινε εμφανής η μεγάλη διαφοροποίηση των τάσεων για την Ελληνική οικονομία. Στη συνέχεια η ανάλυση επικεντρώνεται στη μελέτη της στεγαστικής πίστης αποκλειστικά για την Ελλάδα για μια χρονική περίοδο που καλύπτει από το 1980 μέχρι το 2011. Τα στοιχεία που αναλύονται προέρχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και η πρωτογενής βάση δεδομένων αφορά μηνιαία στατιστικά στοιχεία.

Αρχικά παρουσιάζεται η διαμόρφωση του ύψους των στεγαστικών δανείων σε ετήσια βάση. Επισημαίνεται, ότι για την περίοδο ανάλυσης πριν το 2002 τα χορηγούμενα δάνεια ήταν σε Δραχμές και στην Ελληνική οικονομία επικρατούσαν υψηλοί ρυθμοί πληθωρισμού. Για το λόγο αυτό υπολογίστηκαν και οι ρυθμοί μεταβολής στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων ως πιο αξιόπιστο μέτρο μελέτης της στεγαστικής πίστης καθώς οι απόλυτες τιμές περιλαμβάνουν και τις πληθωριστικές αυξήσεις.

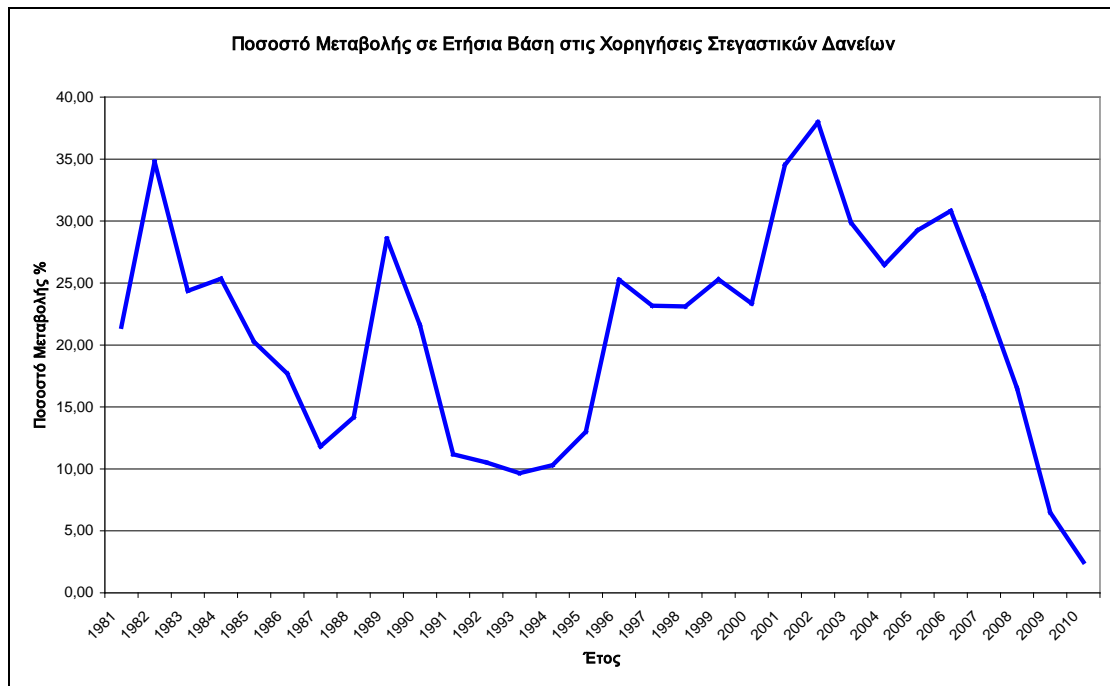
Σε κάθε περίπτωση είναι εμφανής η διαχρονική αύξηση στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων γεγονός που αποδεικνύει τη μεγάλη δυναμική της στεγαστικής αγοράς στην Ελληνική οικονομία. Μια προσεκτική μελέτη του διαγράμματος των ποσοστών μεταβολής στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων για την περίοδο 1980-2010 κάνει ευδιάκριτη την εμφάνιση 4 σημαντικών επιχειρηματικών κύκλων. Συγκεκριμένα, παρατηρούνται 4 περίοδοι κατά τις οποίες ξεκινούν και κλείνουν ανοδικοί και καθοδικοί ρυθμοί ανάπτυξης των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων. Οι 3 από αυτές τις περιόδους είναι διάρκειας 6 έως 7 ετών και αφορούν τα έτη: 1980 – 1987, 1987 – 1993, 1993 – 2000. Η τελευταία περίοδος αφορά τη δεκαετία 2000 – 2010 η οποία και πιθανότατα συνεχίζεται μέχρι και στις μέρες μας και καλύπτει χρονικά περισσότερα από 10 έτη. Κύριο χαρακτηριστικό του τελευταίου κύκλου είναι ότι παρουσιάζεται μια σημαντική αύξηση στους ρυθμούς χορηγήσεων στεγαστικών δανείων η οποία κορυφώνεται το 2002 πιθανότατα λόγω της ένταξης της Ελλάδας στην Ευρωζώνη και της μετέπειτα σημαντικής μείωσης των στεγαστικών επιτοκίων. Από το 2002 και μετέπειτα ακολουθεί μια περίοδος κάμψης με εξαίρεση τη διετία 2004 – 2006 όπου παρουσιάζεται περιοδική ανάκαμψη του ρυθμού χορηγήσεων των στεγαστικών δανείων κυρίως λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων κάτι που επισημάνθηκε και προηγουμένως.

Πίνακας 13

Ύψος Χορηγήσεων Στεγαστικών Δανείων 1980 – 2010 και Ποσοστά Μεταβολής
(ποσά υπολογισμένα σε εκατομμύρια ΕΥΡΩ)

Έτος	Ύψος Στεγαστικών Δανείων	Ποσοστό Μεταβολής
1980	3.360,2	
1981	4.081,4	21,46
1982	5.501,3	34,79
1983	6.842,1	24,37
1984	8.576,1	25,34
1985	10.312,7	20,25
1986	12.137,6	17,70
1987	13.571,6	11,82
1988	15.494,6	14,17
1989	19.924,5	28,59
1990	24.229,9	21,61
1991	26.939,2	11,18
1992	29.773,0	10,52
1993	32.649,4	9,66
1994	36.014,0	10,31
1995	40.697,0	13,00
1996	50.975,3	25,26
1997	62.786,4	23,17
1998	77.293,5	23,11
1999	96.844,9	25,29
2000	119.455,4	23,35
2001	160.696,1	34,52
2002	221.736,9	37,99
2003	287.946,1	29,86
2004	364.161,0	26,47
2005	470.713,6	29,26
2006	615.834,5	30,83
2007	763.470,1	23,97
2008	889.512,9	16,51
2009	947.180,2	6,48
2010	970.712,6	2,48

Διάγραμμα 11



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Στο ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζεται η κύμανση των χορηγήσεων σε στεγαστικά δάνεια σε μηνιαία βάση από το 1980 έως το 2010. Στο διάγραμμα αυτό γίνεται ακόμα πιο εμφανής η επίδραση του ΕΥΡΩ στη στεγαστική πίστη καθώς από το 2002 και μετά οι μηνιαίες χορηγήσεις στεγαστικών δανείων πραγματικά εκτινάσσονται στα ύψη. Παράλληλα, διακρίνεται και η επίδραση της κρίσης μετά το 2008 οπότε παρατηρείται εξισορρόπηση και πτώσης της τάσης χορηγήσεων. Η τελευταία επισήμανση καταγράφεται καλύτερα στον πίνακα και το διάγραμμα στα οποία απεικονίζονται οι μεταβολές στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων ανά 6 μήνες για την περίοδο 2002 – 2010.

Διάγραμμα 12
Χορηγήσεις Στεγαστικών Δανείων ανά μήνα: 1980 – 2011
(ποσά υπολογισμένα σε εκατομμύρια ΕΥΡΩ)

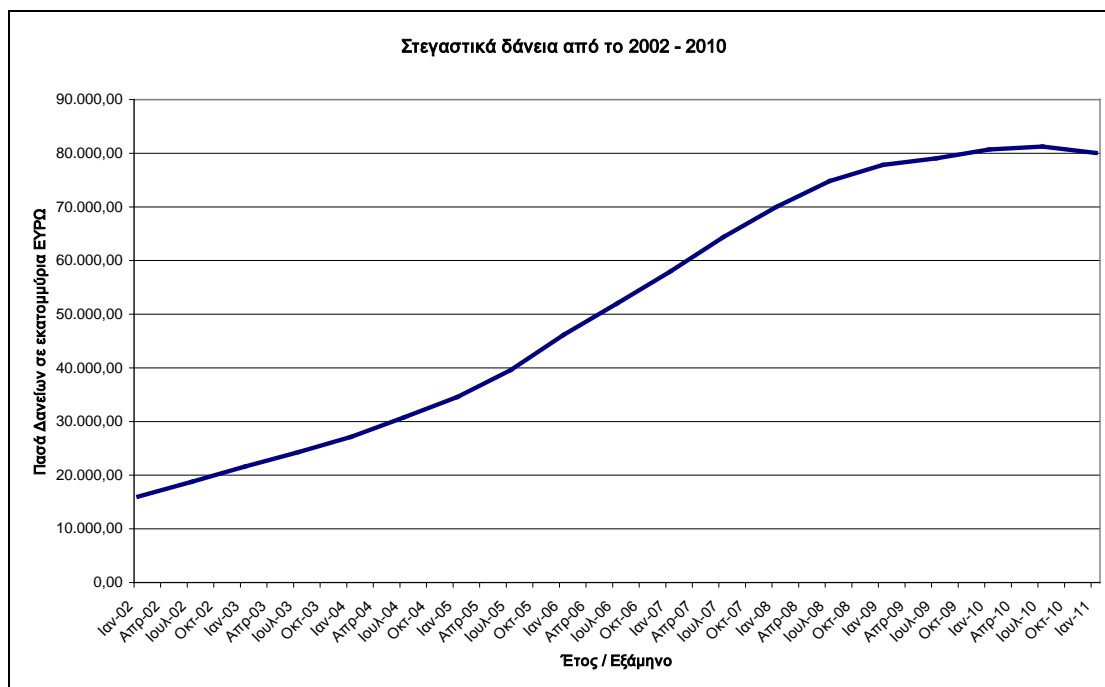


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Πίνακας 14
Χορηγήσεις Στεγαστικών Δανείων ανά Εξάμηνο 2002 - 2010
(ποσά υπολογισμένα σε εκατομμύρια ΕΥΡΩ)

Έτος / Μήνας	Στεγαστικά δάνεια
Jan-02	16.024,7
Jul-02	18.759,9
Jan-03	21.599,4
Jul-03	24.267,2
Jan-04	27.148,9
Jul-04	30.790,9
Jan-05	34.583,4
Jul-05	39.580,9
Jan-06	46.197,4
Jul-06	52.002,6
Jan-07	57.943,7
Jul-07	64.380,3
Jan-08	70.031,5
Jul-08	74.829,6
Jan-09	77.812,6
Jul-09	79.041,9
Jan-10	80.703,6
Jul-10	81.258,1
Jan-11	80.050,6

Διάγραμμα 13



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

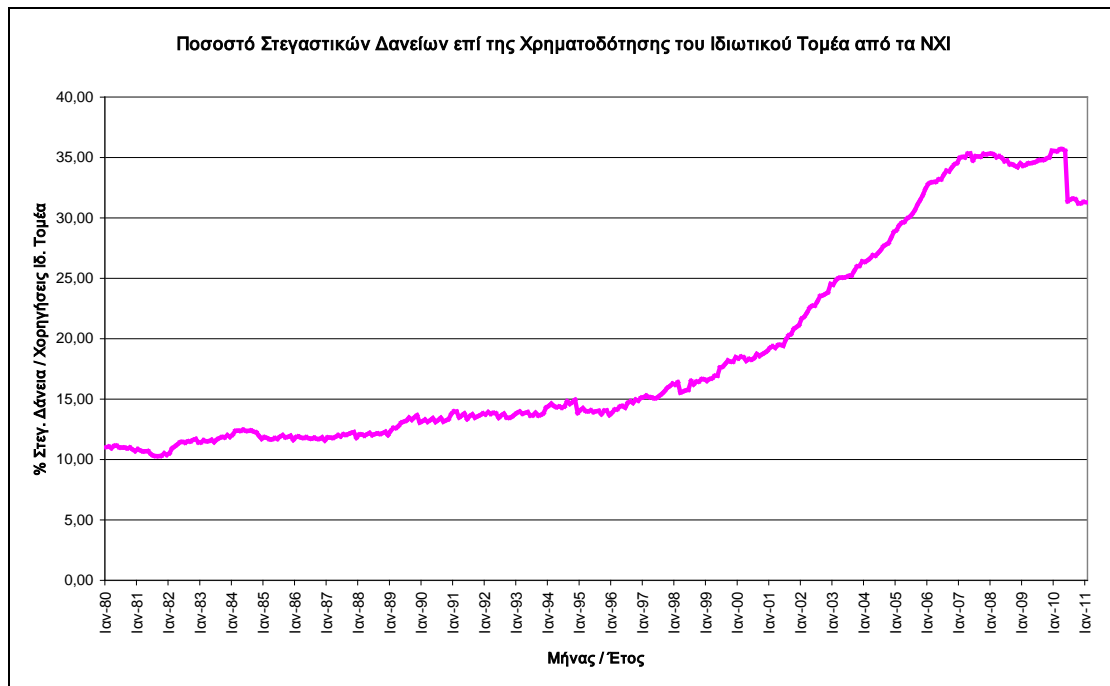
Εξίσου ενδιαφέρον παρουσιάζει και η ανάλυση της κύμανσης του μεριδίου των στεγαστικών δανείων επί της συνολικής χρηματοδότησης του ιδιωτικού τομέα από τα εγχώρια πιστωτικά ιδρύματα. Σύμφωνα με τα δεδομένα του ακόλουθου πίνακα το μερίδιο των στεγαστικών δανείων αυξάνεται σημαντικά από 10,97% το 1980 στη μέγιστη τιμή του 35,14% το 2007. Όπως διαφαίνεται και από το αντίστοιχο διάγραμμα η προαναφερθείσα τάση είναι συνεχής σε όλη την περίοδο των 30 ετών με εξαίρεση από το 2008 και μετά, όπου είναι εμφανή και πάλι τα αποτελέσματα της οικονομικής κρίσης και η σχετική κάμψη του μεριδίου των στεγαστικών δανείων.

Πίνακας 15

Έτος	Ποσοστό Στεγαστικών Δανείων επί του Συνόλου της Δανειοδότησης του Ιδιωτικού Τομέα %
1980	10,97
1981	10,50
1982	11,33
1983	11,69
1984	12,24
1985	11,81
1986	11,78
1987	11,98
1988	12,11
1989	13,08
1990	13,30
1991	13,67
1992	13,68
1993	13,84
1994	14,49
1995	13,99
1996	14,55
1997	15,48
1998	16,19
1999	17,51
2000	18,54
2001	20,02
2002	23,03
2003	25,36
2004	27,39
2005	30,51
2006	33,57
2007	35,14
2008	34,74
2009	34,74
2010	33,02

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

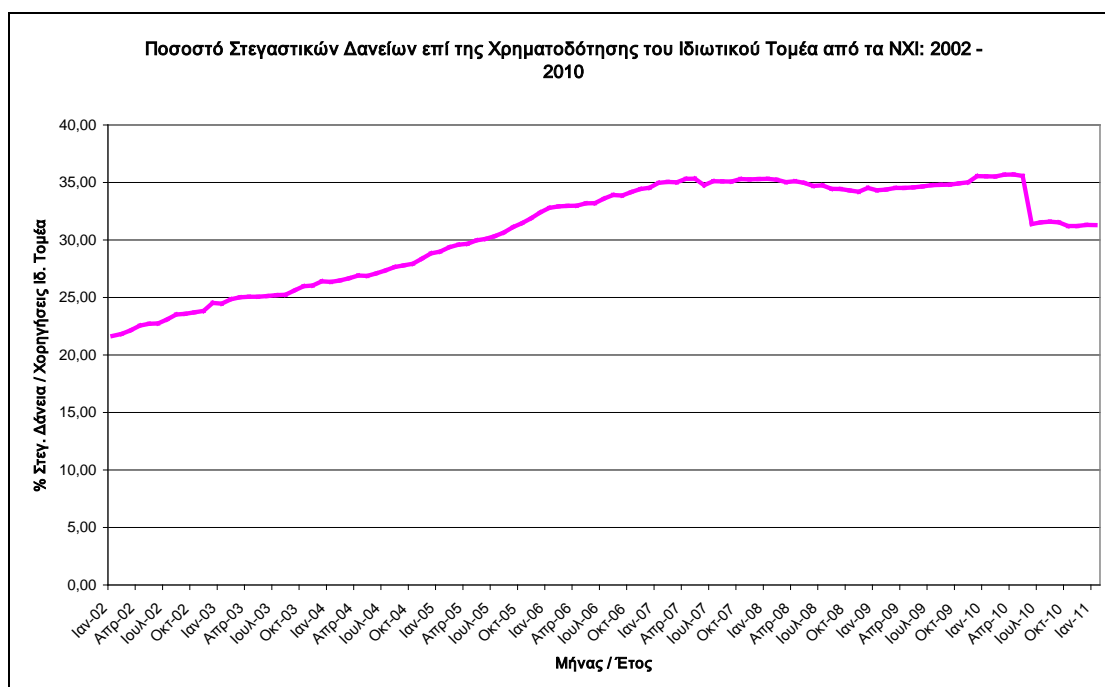
Διάγραμμα 14



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζεται η τάση διαμόρφωσης του μεριδίου της στεγαστικής πίστης μετά την ένταξη στο ΕΥΡΩ με βάση τριμηνιαία στοιχεία. Εξετάζοντας το διάγραμμα προκύπτουν μια τάση αύξησης η οποία κορυφώνεται στο τέλος του 2006, μια περίοδος εξισορρόπησης από το 2006 μέχρι και το Ιανουάριο του 2010 και τέλος μια κάμψη για το επόμενο χρονικό διάστημα.

Διάγραμμα 15



Το κύριο συμπέρασμα που προκύπτει από τη διαχρονική μελέτη του μεριδίου της στεγαστικής πίστης είναι η σημαντική ενίσχυσή της γεγονός που προδικάζει αφενός για μια μεταλλαγή των στρατηγικών ανάπτυξης των πιστωτικών ιδρυμάτων και αφετέρου επιβεβαιώνει για άλλη μια φορά την γενικότερη ανάπτυξη της κτηματικής αγοράς. Έτσι τα τελευταία χρόνια η ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης σηματοδοτεί μια στροφή των πιστωτικών ιδρυμάτων από τη χρηματοδότηση της επιχειρηματικής πίστης στη χρηματοδότηση των νοικοκυριών στο ευρύτερο πλαίσιο της καταναλωτικής πίστης.

7.4 Επιτόκια Χορηγήσεων

Διαχρονικά τα επιτόκια χορηγήσεων παρουσιάζουν μια αύξηση μέχρι το 2008 (5,3% για τα νέα στεγαστικά δάνεια και 5,1% για τα υφιστάμενα υπόλοιπα). Στη συνέχεια και λόγω των αρνητικών τάσεων που επικρατούν στο σύνολο της Ελληνικής οικονομίας εξαιτίας της επικρατούσας κρίσης διαμορφώνεται τάση πτώσης των επιτοκίων. Χαρακτηριστικά είναι τα στοιχεία που παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας 16
Επιτόκια Στεγαστικών Δανείων

Έτος	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Επιτόκια Στεγαστικών Δανείων (ΤτΕ)									
Επιτόκια Νέων Στεγαστικών Δανείων (με ΣΕΠΕ)	4,8	4,3	4,7	4,9	5,3	4,1	3,8	4,7	3,6
Επιτόκια στα υφιστάμενα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με αρχική διάρκεια άνω των 5 ετών)	5,1	4,8	4,9	5,1	5,1	4,3	3,7	3,8	3,4

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), ΕΣΥΕ, και ΙΟΒΕ

Κεφάλαιο 8: Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Non Performing Loans NPL) και Συνέπειες για το Ελληνικό Χρηματοπιστωτικό Σύστημα

Η συνεχής αύξηση των χορηγήσεων σε στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα ευνοήθηκε από την οικονομική συγκυρία και ιδιαίτερα από τη διαρκή ανάπτυξη του ΑΕΠ. Η υιοθέτηση του ΕΥΡΩ μειώνοντας σημαντικά τα εγχώρια επιτόκια και τις πληθωριστικές πιέσεις ενίσχυσαν τις τάσεις πιστωτικής επέκτασης των Ελληνικών πιστωτικών ιδρυμάτων στο χώρο της στεγαστικής πίστης. Ωστόσο, μετά την επέλαση της κρίσης και ιδιαίτερα από το 2009 και μετέπειτα με την υιοθέτηση συσταλτικών μέτρων οικονομικής πολιτικής από τις εκάστοτε κυβερνήσεις και την αύξηση της ανεργίας άρχισαν να καταγράφονται ολοένα και υψηλότερα ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων.

8.1 Ορισμός για τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Non Performing Loans NPL)

Γενικά, ένα δάνειο χαρακτηρίζεται ως μη εξυπηρετούμενο¹⁵ όταν:

- α) οι πληρωμές των τόκων ή του κεφαλαίου υπερβαίνουν κατά 90 ημέρες και πλέον την προθεσμία καταβολής τους
- β) οι πληρωτέοι τόκοι 90 και πλέον ημερών έχουν κεφαλαιοποιηθεί, ή καθυστερήσει βάσει συμφωνίας, ή
- γ) οι πληρωμές δεν έχουν καθυστερήσει περισσότερο από 90 ημέρες, αλλά υπάρχουν άλλοι σοβαροί λόγοι (όπως η χρεοκοπία του οφειλέτη) που θέτουν υπό αμφισβήτηση την πλήρη καταβολή των οφειλών.

8.2 Αιτίες Εμφάνισης Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων

Σε κάθε περίπτωση, οι δυσμενείς μακροοικονομικές και δημοσιονομικές συνθήκες στην Ελλάδα αποτέλεσαν τις κύριες αιτίες των προβλημάτων που αντιμετώπισε ο εγχώριος τραπεζικός τομέας το 2010 και συνεχίζει να αντιμετωπίζει έως και σήμερα.

Οι παράγοντες αυτοί επέδρασαν από πολλές πλευρές:

¹⁵ [http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0774\(57\):FIN:EL:PDF](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0774(57):FIN:EL:PDF)

- Πρώτον, επηρέασαν δυσμενώς την ικανότητα των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων να αποπληρώνουν τα δάνειά τους, με αποτέλεσμα την αύξηση των δανείων σε καθυστέρηση¹⁶.
- Δεύτερον, πιέσεις στο τραπεζικό σύστημα άσκησε και η αύξηση του πιστωτικού κινδύνου για τις τράπεζες.
- Τρίτον, η σημαντική επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, που οφειλόταν στο αντίξοο εγχώριο μακροοικονομικό περιβάλλον, οδήγησε σε σημαντική άνοδο του λόγου των δανείων σε καθυστέρηση προς το σύνολο δανείων στην Ελλάδα (Δεκέμβριος 2010: 10,4%, Δεκέμβριος 2009: 7,7%).

Για τους παραπάνω λόγους επιβλήθηκε στις τράπεζες να προχωρήσουν σε περαιτέρω ενίσχυση του αποθέματος των προβλέψεών τους έναντι του πιστωτικού κινδύνου.

8.3 Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια – Τρέχουσες Εξελίξεις

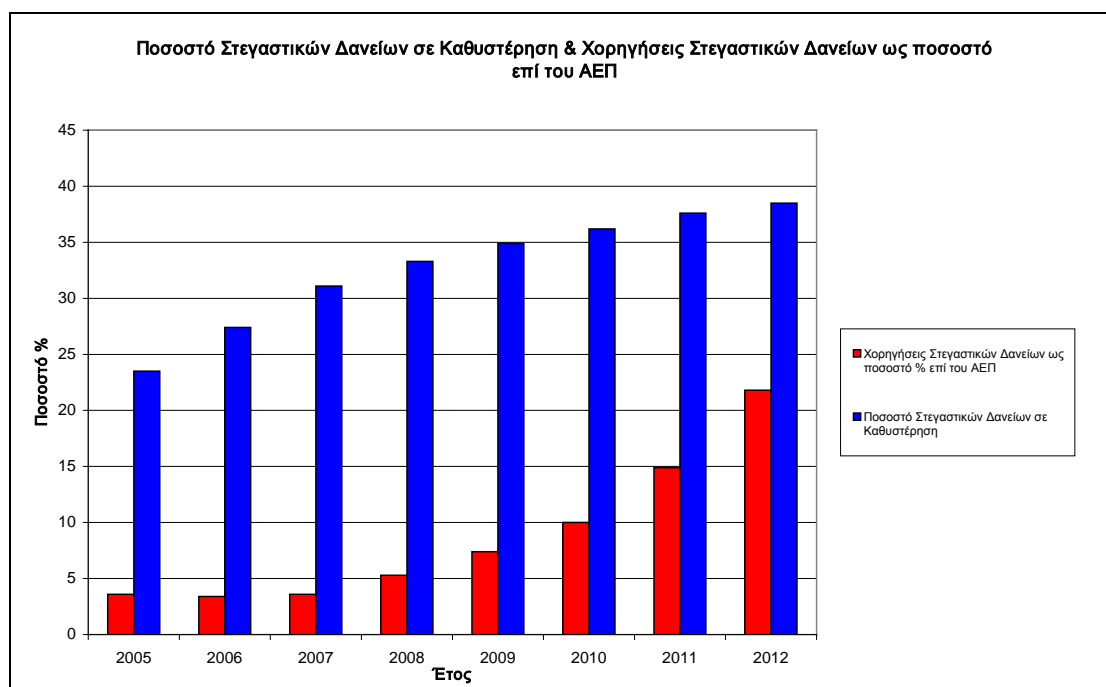
Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα διαθέσιμα στατιστικά δεδομένα για τη διαμόρφωση του ποσοστού μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα από το 2005 έως και το 2012. Για λόγους σύγκρισης τα ανωτέρω στοιχεία αντιπαραβάλλονται και με τα αντίστοιχα ποσοστά των χορηγήσεων στεγαστικών δανείων ως ποσοστό επί του ΑΕΠ. Στο υπό εξέταση χρονικό διάστημα είναι εντυπωσιακή η αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων το ποσοστό της οποίας σε χρονικό διάστημα 8 ετών εξαπλασιάζεται διαμορφωμένου από 3,6% το 2005 σε 21,8% το 2012. Αντίστοιχα, οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων διαμορφώνονται από 23,5% επί του ΑΕΠ το 2005 σε 38,5% επί του ΑΕΠ το 2012. Με άλλα λόγια τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια καλύπτουν ολοένα και μεγαλύτερο ποσοστό επί ενός συνόλου δανείων το οποίο μεγεθύνεται κι αυτό σημαντικά. Επομένως, το αντίκτυπο για την οικονομία των μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι πολύ πιο σημαντικό από το απόλυτο ποσοστό τους. Το αποτέλεσμα αυτό είναι πιο ευδιάκριτο στο αντίστοιχο διάγραμμα που ακολουθεί στο οποίο φαίνεται χρωματικά η επέκταση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

¹⁶ <http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2010.pdf>, σελ.174

Πίνακας 17
Δείκτες Χρηματοοικονομικής Πίεσης (ΤτΕ)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ποσοστό στεγαστικών δανείων σε καθυστέρηση	3,6	3,4	3,6	5,3	7,4	10,0	14,9	21,8
Χορηγήσεις στεγαστικών δανείων προς νοικοκυριά ως ποσοστό του ΑΕΠ	23,5	27,4	31,1	33,3	34,9	36,2	37,6	38,5

Διάγραμμα 16



Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), ΕΣΥΕ, και IOBE

8.4 Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Όσον αφορά τις επιπτώσεις των ληξιπρόθεσμων οφειλών στα πιστωτικά ιδρύματα αυτές διακρίνονται τόσο στις άμεσες απώλειες λόγω των απλήρωτων οφειλών όσο και στην αύξηση των προβλέψεων λόγω κεφαλαιακής επάρκειας. Οι εν λόγω προβλέψεις αποτελούν υποχρέωση για τις τράπεζες βάση των σχετικών Πράξεων Διοίκησης της Τράπεζας της Ελλάδος αλλά και για την εναρμόνιση με τους κανόνες της Βασιλείας II. Συγκεκριμένα, και σύμφωνα με την 2442/29.01.99 και τις συνακόλουθες τροποποιήσεις της, οι τράπεζες υποχρεούνται στις ακόλουθες προβλέψεις ανά κατηγορία οφειλών:

Πίνακας 18

Κατηγορία Οφειλής	Προβλέψεις
α) Ενήμερες και σε προσωρινή καθυστέρηση μέχρι 3 μήνες	1%
β) Προσωρινή καθυστέρηση από 3 μήνες έως 6 μήνες	10%
γ) Προσωρινή καθυστέρηση από 6 μήνες έως 12 μήνες	25% αρχικά, τελική διαμόρφωση σε 90% με βάση τις Πράξεις Διοίκησης 2513/15.01.2003 και 2557/26.01.2005
δ) Προσωρινή καθυστέρηση από 12 μήνες και άνω	40% αρχικά, τελική διαμόρφωση σε 90% με βάση τις Πράξεις Διοίκησης 2513/15.01.2003 και 2557/26.01.2005
ε) Οριστική καθυστέρηση	40% αρχικά, τελική διαμόρφωση σε 100% με βάση τις Πράξεις Διοίκησης 2513/15.01.2003 και 2557/26.01.2005
στ) Επισφαλείς απαιτήσεις	50% αρχικά, τελική διαμόρφωση σε 100% με βάση τις Πράξεις Διοίκησης 2513/15.01.2003 και 2557/26.01.2005

Γίνεται επομένως κατανοητό ότι η αύξηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών με τις αντίστοιχες συνέπειές τους για την κεφαλαιακή επάρκεια των πιστωτικών ιδρυμάτων περιορίζουν σημαντικά τα διαθέσιμα κεφάλαια για επενδύσεις μειώνοντας ακόμα περισσότερο τα μελλοντικά τραπεζικά έσοδα και κέρδη. Κατά συνέπεια και με βάση τις νέες διαμορφωθείσες συνθήκες οι τράπεζες είναι αναγκασμένες να ακολουθήσουν αυστηρή πολιτική χορηγήσεων με αυστηρό έλεγχο των οικονομικών στοιχείων και των πρόσθετων εξασφαλίσεων που προσφέρουν οι πελάτες.

8.5 Νομικές Ρυθμίσεις

Η επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μετά το 2008 που είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων σε συνδυασμό με την ενίσχυση του ποσοστού ανεργίας αλλά και την περικοπή των μισθών και των συντάξεων συνετέλεσαν στη λήψη μέτρων προστασίας των μικρομεσαίων δανειοληπτών και των νοικοκυριών. Λόγω της μη αποπληρωμής των δανείων το λογικό επακόλουθο είναι η ανάληψη νομικών μέτρων με αποκορύφωση τη διενέργεια πλειστηριασμών. Σε μια τέτοια

περίπτωση και πάντα στο πλαίσιο της κρίσης που βιώνει η Ελληνική οικονομία η αύξηση της εκτέλεσης πλειστηριασμών θα είχε δυσμενείς επιπτώσεις τόσο κοινωνικού χαρακτήρα αλλά και πάνω στην αγορά ακινήτων. Δηλαδή, κάτω από τις παρούσες συνθήκες που ευνοούν την προσφορά ακινήτων εις βάρος της ζήτησης η τάση πτώσης των τιμών στην αγορά ακινήτων ενισχύεται όσο διατηρείται η κρίση και η συνεχής λήψη μέτρων συσταλτικής οικονομικής πολιτικής.

Για την αποφυγή μιας τέτοιας κατάστασης με αρνητικές περαιτέρω συνέπειες για την Ελληνική οικονομία και κοινωνία τα άμεσα μέτρα που λήφθηκαν από το 2010 και μετέπειτα ήταν η αναστολή της διενέργειας και εκτέλεσης πλειστηριασμών. Επίκεντρο των εν λόγω αναστολών ήταν η ψήφιση του Νόμου 3869/2010 για τη ρύθμιση των υποχρεώσεων των υπερχρεωμένων νοικοκυριών, γνωστός και ως Νόμος Κατσέλη. Ο Νόμος 3869 προβλέπει:

- Εξαίρεση της πρώτης κατοικίας του δανειολήπτη από την υπό ρευστοποίηση περιουσία του.
- Σε περίπτωση που το μόνο περιουσιακό στοιχείο του δανειολήπτη είναι η πρώτη κατοικία προβλέπεται διαγραφή των χρεών εφόσον το ποσό των τραπεζικών οφειλών ξεπερνάει το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου (άρθρο 9, παράγραφος 2). Ωστόσο, η καταβολή του 85% δεν είναι υποχρεωτική και προβλέπεται η δυνατότητα συνεκτίμησης από τον Δικαστή του συνόλου των οικονομικών δεδομένων του δανειολήπτη έτσι ώστε να μπορεί να επιβληθεί και η καταβολή μικρότερου ποσού από το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου όπως επίσης και να προβλεφθεί περίοδος χάριτος.
- Για το στεγαστικό δάνειο της πρώτης κατοικίας προβλέπεται δυνατότητα ρύθμισης των δόσεων με μικρότερα ποσά ή παραγραφή μέρους του δανείου εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.
- Σε περίπτωση που το δάνειο πρώτης κατοικίας είναι επιδοτούμενο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας – ΟΕΚ ή προέρχεται από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων εξακολουθεί και υπάρχει η δυνατότητα ρύθμισης του στεγαστικού δανείου. Επισημαίνεται, ότι η επιδότηση των τόκων από τον ΟΕΚ πραγματοποιείται κανονικά και για τις νέες χαμηλότερες δόσεις.

- Αναστολή πλειστηριασμών της πρώτης κατοικίας (ανεξαρτήτου της αξίας της) μέχρι 31.12.2011. Στη συνέχεια, επήλθε παράταση της αναστολής τέλεσης πλειστηριασμών ως εξής:
 - ο Άρθρο 1 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 262/Α/16.12.2011, παράταση μέχρι 31.12.2012
 - ο Άρθρο 5 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 246¹⁷/18.12.2012, παράταση μέχρι 31.12.2013

Πέραν των ως άνω ρυθμίσεων αξίζει να τονιστεί ότι σημαντική βελτίωση του πλαισίου εκτέλεσης Πλειστηριασμών αποτέλεσε η απόφαση για αποδοχή μόνο κλειστών προσφορών από τους ενδιαφερόμενους αγοραστές. Μια τέτοια εξέλιξη περιόρισε σημαντικά τη διενέργεια εκβιασμών εις βάρος των ιδιοκτητών πλειστηριαζόμενων ακινήτων αλλά είχε και ως αποτέλεσμα να αυξηθεί ο αριθμός των «άγονων» πλειστηριασμών λόγω περιορισμένου αγοραστικού ενδιαφέροντος. Σε κάθε περίπτωση η εξυγίανση της διαδικασίας διενέργειας πλειστηριασμών είχε πολλά οφέλη για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και ιδιαίτερα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων και τα πιστωτικά ιδρύματα.

¹⁷ Η προθεσμία αναστολής ισχύει εφόσον το ποσό της απαίτησης δεν υπερβαίνει τα € 200.000

Συμπεράσματα

Μετά το 2008 και την επέλαση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης τα δεδομένα στην Ελληνική κτηματική και στεγαστική αγορά άλλαξαν ριζικά. Μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο η κτηματική αγορά γνώριζε στην Ελλάδα συνεχή μεγέθυνση και αύξηση των τιμών σε τέτοιο βαθμό ώστε για πάρα πολλά χρόνια η επένδυση σε ακίνητα να θεωρείται ο καλύτερος τρόπος διασφάλισης από τις αρνητικές συνέπειες του πληθωρισμού. Αντίστοιχα, η στεγαστική πίστη εξαρτάται από την αγορά ακινήτων αλλά παράλληλα και την επηρεάζει σε πολύ μεγάλο βαθμό. Η σχέση μεταξύ τους είναι αέναη και συνεχής. Ωστόσο, μόνο μετά την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα το 2002 και την υιοθέτηση του ΕΥΡΩ δόθηκε πραγματική ώθηση και ανάπτυξή της. Κατά συνέπεια, τόσο η προσφορά όσο και η ζήτηση ακινήτων γνώρισαν μεγάλη αύξηση τουλάχιστον μέχρι το 2004. Στο αποτέλεσμα αυτό σημαντική ήταν και η ώθηση που δόθηκε από τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα.

Στο πλαίσιο των εξελίξεων αυτών η στρατηγική που ακολούθησαν τα πιστωτικά ιδρύματα ήταν να στραφούν ακόμα περισσότερο στη χρηματοδότηση ακινήτων και ιδιαίτερα δε στην αγορά κατοικιών. Τα μέσα που χρησιμοποιήθηκαν για το σκοπό αυτό δεν κάλυπταν μόνο το επιθετικό μάρκετινγκ αλλά εστιάστηκαν κυρίως στη χαλάρωση των κριτηρίων έγκρισης δανείων. Η συνεχής αύξηση των τιμών των ακινήτων εξασφάλιζε τις τράπεζες ότι σε περίπτωση αθέτησης πληρωμών από τους δανειολήπτες η πλειστηρίαση των ενυπόθηκων ακινήτων θα διασφάλιζε κάθε πιθανή απώλεια. Δυστυχώς, οι συγκεκριμένες προοπτικές δεν επαληθεύτηκαν σε βάθος χρόνου. Μετά το 2008 η πτώση της στεγαστικής πίστης σηματοδοτεί τη μειωμένη ρευστότητα τόσο των νοικοκυριών όσο και των πιστωτικών ιδρυμάτων στο να παράσχουν καινούργιες πιστώσεις.

Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν η ραγδαία αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων με έκδηλες ευρύτερες οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες. Κατ'αρχήν τα κέρδη των πιστωτικών ιδρυμάτων πλήττονται σε μεγάλο βαθμό. Η συνακόλουθη αύξηση των επισφαλειών αναγκάζει τις τράπεζες να αυξήσουν τις προβλέψεις τους σύμφωνα πάντα με το γράμμα του νόμου και των κανόνων κεφαλαιακής επάρκειας. Κατά συνέπεια, προκύπτει η ανάγκη στα πιστωτικά ιδρύματα για περαιτέρω ενίσχυση των κεφαλαίων του και εν γένει δημιουργούνται προβλήματα ρευστότητας.

Η ανάλυση των ως άνω θεμάτων αποτέλεσε το αντικείμενο της παρούσας εργασίας. Η μελέτη των θεωρητικών υποδειγμάτων με αντικείμενο την ασύμμετρη πληροφόρηση κρίθηκε ως απαραίτητη προκειμένου να εξηγηθούν οι επιλογές των πιστωτικών ιδρυμάτων και των δανειοληπτών. Στη συνέχεια δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στις τεχνικές αξιολόγησης των πιστοδοτικών αιτημάτων και των διαδικασιών έγκρισης και διαχείρισης στεγαστικών δανείων που ακολουθούν τα πιστωτικά ιδρύματα. Κρίνεται, ότι με αυτό τον τρόπο καλύπτεται μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στο χώρο της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα πάντα υπό το πρίσμα των πρόσφατων εξελίξεων και της οικονομικής κρίσης που επικρατεί.

Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Akerlof George, (1970) “The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”, Quarterly Journal of Economics (The MIT Press) 84 (3): 488 – 500.

European Central Bank (2009a), “Housing Wealth and Private Consumption in the Euro Area”, Monthly Bulletin, 59 – 71, January.

European Central Bank (2009b), “Housing Finance in the Euro Area”, Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, Occasional Paper Series, No. 101, March.

Jensen Michael C. & William Meckling, (1976), “Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs, and Ownership Structure“ Journal of Financial Economics, 3, pp. 305 – 360.

Krygman Paul (2009), “The Return of Depression Economics and the Crisis of 2008”, W.W. Norton Company Limited

Rouse C. N., (2002) “Banker’s Lending Techniques”, 2end Edition, Financial World Publishing

Spence Michael, (1973) “Job Market Signalling”, Quarterly Journal of Economics (The MIT Press) 87 (3): 355 – 374.

Stiglitz Joseph, (1981) “Credit Rationing in Markets with Imperfect Information”, The American Economic Review, Vol 71, No 3 (June 1981), pp. 393 – 410.

Tirole Jean, (2006), “The Theory of Corporate Finance”, Princeton University Press.

Ελληνική Βιβλιογραφία

Γαλιάτσος Κ., (2003), «Στεγαστική Πίστη και Εκπαίδευση», Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.

Δαβράκης Μ. (2007), «Αγορά Ακινήτων και Μακροοικονομία», Κεφάλαιο 1, στο Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.): «Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκουλα

Δαβράκης Μ, και Γκ. Χαρδούβελης (2006), «Είναι Υπερτιμημένη η Αγορά Ακινήτων; Διεθνείς Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες», Eurobank Research, Οικονομία και Αγορές, Τόμος 1, Τεύχος 1, Φεβρουάριος

- Δεμίρης Κλ. Χαράλαμπος** (1993), «Χρηματοδοτήσεις – Θεωρία και Πράξη», Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.
- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος** (2007), «Εγχειρίδιο Εκπαίδευσης πάνω στα Στεγαστικά Δάνεια»
- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος** (1998), «Κανονισμός Πιστοδοτήσεων»
- Κατζούρου Ελένη** (1989), «Δάνεια επ’ Ενεχύρω, Χρεογράφων Εξοφλημένων» Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τράπεζας.
- Μάξης Παναγιώτης** (1993). «Εμπράγματα Εξασφάλιση Τραπεζών και Ανώνυμων Εταιρειών», Εκδόσεις Σάκουλα.
- Μαλλιαρόπουλος Δ.**, (2007), «Ένα Υπόδειγμα Αποτίμησης της Αγοράς Ακινήτων στην Ελλάδα» Κεφάλαιο 7 στο Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.): «Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκουλα
- Παπαζαχαρίου Πέτρος** (2011), «Τα Οικονομικά του Νοικοκυριού σας», Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ.
- Τσατσαρώνης Κ.**, (2007), «Οι Τιμές Κατοικιών Διεθνώς και η Χρηματοδότηση Στεγαστικών Δανείων», Κεφάλαιο 2, στο Ν. Καραμούζης και Γκ. Χαρδούβελης (επιμ.): «Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκουλα
- Τράπεζα της Ελλάδος**, (2013α), Στατιστικές Σειρές Δεικτών Εξέλιξης της Κτηματικής Αγοράς.
- Τράπεζα της Ελλάδος**, (2013β), Στατιστικές Σειρές Εξέλιξης Τραπεζικών Δανείων.