



**ΑΝΟΙΚΤΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΚΥΠΡΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

## **ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ**

### **ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΑΤΡΙΒΗΣ**

**Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης**

**Προοπτικές επιβίωσης και ανάπτυξης,  
με επίκεντρο την κοινωνική του αποστολή,  
στο νέο Εποπτικό Πλαίσιο των Συνθηκών της  
Βασιλείας και του νέου ανταγωνιστικού  
περιβάλλοντος**

**ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΗ**

**Ανδρέας Γεωργίου**

**ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΑ ΚΑΘΗΓΗΤΗ**

**Κρίστης Χασάπης**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2012**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Περίληψη	Σελίδα 5
	Summary	7
	Εισαγωγή	8

Κεφάλαιο 1:	Το δικαίωμα στη στέγαση, οι Διεθνείς Συμβάσεις και η Κρατική Πολιτική	11
-------------	---	----

Κεφάλαιο 2:	Το Επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ΟΧΣ)	16
2.1	Η καινοτομία του Οργανισμού	16
2.2	Ιδρυτικός Νόμος του Οργανισμού	16
2.3	Ιδρυτικά Κεφάλαια	17
2.4	Έκδοση Χρεογράφων	17
2.5	Καταθετικά προϊόντα	17
2.5.1	Σχέδιο τακτικών αποταμιεύσεων	18
2.5.2	Καταθέσεις σε άλλους τύπους λογαριασμών	20
2.6	Άλλα προνόμια	20
2.7	Χορηγήσεις	20
2.7.1	Δικαιούχοι δανεισμού	20
2.7.2	Επιτόκιο χορηγήσεων	21
2.7.3	Διάρκεια δανείου	21
2.7.4	Ανώτατο όριο δανείου	22
2.7.5	Σχέση δανείου προς αξία υποθήκης	23
2.8	Άλλες Υπηρεσίες	23
2.9	Συμμετοχή του Οργανισμού στην Οικιστική ανάπτυξη της Κύπρου.	24
2.10	Μερίδιο Αγοράς	25

Κεφάλαιο 3:	Αξιολόγηση λογιστικών μεγεθών του Οργανισμού	28
3.1	Εισαγωγή	28
3.2	Κατάσταση αποτελεσμάτων	28
3.3	Ενεργητικό	34
3.3.1	Δάνεια	39
3.4	Καταθέσεις	46
3.5	Ίδια Κεφάλαια	52

Κεφάλαιο 4:	Η ένταξη στην ΕΕ και η απόσυρση των προνομίων του Οργανισμού	54
4.1	Εισαγωγή	54
4.2	Αποφάσεις Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων	55
4.2.1	Κατάργηση της απαλλαγής του Οργανισμού από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματος του και από την επιβολή τέλους χαρτοσήμου.	55
4.2.2	Κατάργηση του Σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων	60
4.2.3	Κατάργηση της απαλλαγής από την πληρωμή τελών εγγραφής υποθήκης για τους δανειολήπτες του Οργανισμού.	64
4.3	Προσπάθεια επανίδρυσης του Οργανισμού.	65

Κεφάλαιο 5:	Κεφαλαιακή επάρκεια και κίνδυνοι	68
5.1	Εισαγωγή	68
5.2	Η Συνθήκη της Βασιλείας I	69
5.3	Η Συνθήκη της Βασιλείας II	70
5.4	Πιστωτικός κίνδυνος (Credit risk)	76
5.4.1	Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου.	77
5.4.2	Κίνδυνος συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου στη στεγαστική πίστη και τιμές ακινήτων.	82
5.4.3	Ελλειμματικός κίνδυνος	88
5.5	Λειτουργικός κίνδυνος (operational risk)	88
5.6	Κίνδυνος ρευστότητας	90

5.7	Κίνδυνος Επιτοκίου (Interest rate risk)	95
5.8	Κίνδυνος υποχρεώσεων έναντι ταμείων συντάξεων προσωπικού.	96
5.9	Η Συνθήκη της Βασιλείας III	96
5.9.1	Περιθώριο Διατήρησης Κεφαλαίου (Capital Conservation Buffer)	97
5.9.2	Αντικυκλικό περιθώριο (Countercyclical Buffer)	98
5.9.3	Δείκτες Μόχλευσης (Leverage Ratio)	98
5.9.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	99
5.9.4.1	Liquidity Coverage Ratio (LCR)	100
5.9.4.2	Net Stable Funding Ratio (NSFR)	102

Κεφάλαιο 6:	Επιβίωση και ανάπτυξη	104
6.1	Εισαγωγή	104
6.2	Στρατηγικές επιλογές και ανάλυση ΕΚΠΑ (SWOT analysis)	104
6.2.1	Ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος (ευκαιρίες και κίνδυνοι)	105
6.2.2	Ανάλυση του εσωτερικού περιβάλλοντος (πλεονεκτήματα και αδυναμίες)	112
6.2.3	Ανάλυση μήτρας ΕΚΠΑ	117
6.2.3.1	Εντοπισμός και αξιολόγηση στρατηγικών επιλογών	119
6.2.4	Επιλογή στρατηγικών	123

Κεφάλαιο 7:	Συμπεράσματα	124
-------------	--------------	-----

	Βιβλιογραφία	126
--	--------------	-----

	Παραρτήματα	128
--	-------------	-----

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία αυτή σκοπό έχει να παρουσιάσει την αποστολή του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως στέγης και των προοπτικών συνέχισης της αποστολής αυτής ενόψει σειράς μεταβολών στο περιβάλλον δράσης του Οργανισμού.

Η απόσυρση όλων των προνομίων με τα οποία είχε προικοδοτηθεί και τα οποία του επέτρεπαν να κινητοποιεί πόρους με χαμηλότερο κόστος, φαίνεται να αποτελεί, το σημαντικότερο περιοριστικό παράγοντα που δεν επιτρέπει πλέον στον Οργανισμό να συνεχίσει στο ίδιο βαθμό την αποστολή του. Η απώλεια μεριδίου αγοράς, τόσο στα δάνεια όσο και στις καταθέσεις αντικατοπτρίζουν την αδυναμία αυτή.

Η ανάπτυξη από το κράτος σειράς στεγαστικών σχεδίων για τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού και την απευθείας χρηματοδότηση τους από τον κρατικό προϋπολογισμό, κάλυψε την αδυναμία αυτή του Οργανισμού. Η έντονη συμμετοχή του κράτους στη κάλυψη των στεγαστικών χρηματοδοτικών αναγκών των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων ουσιαστικά έχει ακυρώσει μερικώς την αποστολή του Οργανισμού.

Η διαχρονική πολιτική του κράτους να μην αποσύρει οποιαδήποτε ποσά από τα καθαρά πλεονάσματα που δημιουργούνται από τη δράση του Οργανισμού κατέστησε τον Οργανισμό ως το μοναδικό τραπεζικό Ίδρυμα στη Κύπρο με ισχυρή αλλά αναξιοποίητη κεφαλαιακή επάρκεια. Τα ίδια κεφάλαια του είναι ικανά να καλύψουν και τις πιο αυστηρές απαιτήσεις της Βασιλείας III και μπορούν να στηρίξουν με τα σημερινά δεδομένα πολύ μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων από το υφιστάμενο.

Για να αντιμετωπίσει τους κινδύνους που έφεραν οι σημαντικές αλλαγές τους περιβάλλοντος δράσης του Οργανισμού και ο έντονος ανταγωνισμός, αναδεικνύονται μέσα από μια ανάλυση ΕΚΠΑ (SWOT analysis) δυο σημαντικές στρατηγικές. Η πρώτη αφορά την ανάπτυξη του τομέα των καταθέσεων με δημιουργία και προβολή σειράς καταθετικών προϊόντων που να ανταποκρίνονται στις ποικίλες ανάγκες των καταθετών και η δεύτερη στρατηγική αφορά την μερική διαφοροποίηση του επιχειρηματικού μοντέλου με μετατόπιση του κέντρου βάρους από το προϊόν, δηλαδή το στεγαστικό δάνειο, στο πελάτη του στεγαστικού δανείου. Με τον τρόπο αυτό ο

πελάτης θα έχει την ευκαιρία να καλύπτει, με βάση την εξασφάλιση που προσφέρει η υποθήκη, και άλλες χρηματοδοτικές ανάγκες της οικογένειας, π.χ. φοιτητικά δάνεια, τρεχούμενο λογαριασμό με όριο παρατραβήγματος κλπ., με καλύτερους όρους από την αγορά. Τα οφέλη για τον Οργανισμό θα είναι οι καλύτερες αποδόσεις των κεφαλαίων του και η δημιουργία πελατολογίου τραπεζικών υπηρεσιών ανοίγοντας τον δρόμο για διευρυμένες τραπεζικές υπηρεσίες.

## **ABSTRACT**

This paper aims to present the mission of The Housing Finance Corporation (HFC) and the prospects for continuation of this mission in view of a series of changes in its operational environment.

The withdrawal of all privileges inherited since the date of its foundation and which enabled it to mobilize resources at lower cost, seems to be the most important limiting factor that no longer allows the HFC to continue its mission at the same level. The loss of market share, both in loans and deposits reflect this weakness.

The development, by the Government, of a range of Loan Schemes targeting the vulnerable groups, which are funded directly from the Government budget has covered this weakness of the HFC. The strong involvement of the Government in meeting the housing financing needs of the low income families has largely cancel the mission of the HFC.

The Diachronic policy of the Government not to withdraw any amounts of the net surpluses generated by the HFC has made the HFC the only banking institution in Cyprus with strong but underutilized capital adequacy. Its own capital is more than enough to meet the most stringent requirements of Basel III and adequate enough to support far larger loan portfolio from the current.

To cope with the risks brought by the significant changes to the operating environment and the intense competition, two important strategies emerged through a SWOT analysis. The first concerns the development of the deposits sector by creating and marketing of a range of deposit products that meet the diverse needs of depositors and the second strategy is the partial differentiation of the business model by shifting from the product, i.e. the mortgage loan, to the customer of the mortgage loan. The customer will have the opportunity to meet, on the basis of the mortgaged house, other financial needs of the family, e.g. student loans, current account with overdraft facility etc., on better terms than the market. The creation of a clientele for various banking products and better returns on capital employed will be some of the benefits for the HFC paving the way for extended banking operations.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μελέτη αυτή επικεντρώνεται στη προσφορά του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ΟΧΣ) στην κοινωνία της Κύπρου, τις επιπτώσεις από σειρά αλλαγών του περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται και των προοπτικών για συνέχιση της αποστολής του που είναι η χρηματοδοτική στήριξη κατά προτεραιότητα των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού για εξασφάλιση ικανοποιητικής στέγης.

Η διεθνής κοινότητα μέσα από σειρά Διεθνών Συμβάσεων έθεσε στα κράτη πλαίσια δράσεων για κινητοποίηση οικονομικών πόρων με προορισμό τη στήριξη των διαφόρων ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού για την απόκτηση επαρκούς ιδιόκτητης κατοικίας.

Ανάλογα με το βαθμό ανάπτυξης και το βαθμό εμπλοκής του κάθε κράτους υπάρχουν σειρά συστημάτων που στοχεύουν στην κινητοποίηση πόρων για την χρηματοδότηση της στεγαστικής πίστης. Πέραν από την κοινωνική πτυχή της στέγασης η βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών και των συστημάτων χρηματοδότησης στέγης διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ίδια τη διαδικασία της οικονομικής ανάπτυξης<sup>1</sup>

Ο σκοπός της διατριβής αυτής είναι να παρουσιάσει την προσφορά του ΟΧΣ στην κοινωνία και σε πιο βαθμό συνεχίζει να εκπληρώνει την αποστολή του για την οποία ιδρύθηκε από το Κράτος στη βάση των διεθνών δεσμεύσεων που ανέλαβε. Ακολούθως θα γίνει προσπάθεια να παρουσιαστούν οι επιπτώσεις στην αποστολή του, από τις σημαντικές μεταβολές του περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται, και κατά πόσο η προσαρμογή στο νέο περιβάλλον είναι τέτοια που να επιτρέπει στον Οργανισμό να συνεχίσει και σε ποιο βαθμό την κοινωνική του αποστολή.

Η μελέτη αναδεικνύει το σημαντικό κοινωνικό έργο που έχει προσφέρει ο Οργανισμός στο τομέα της στεγαστικής πίστης στηριζόμενος σε μεγάλο βαθμό σε προνόμια με τα οποία είχε προικισθεί με την ίδρυση του. Οι δυνατότητες του για συνέχιση της κοινωνικής του προσφοράς στο βαθμό που το έκανε προηγουμένως έχουν περιοριστεί. Με την αξιοποίηση των περιορισμένων δυνατοτήτων του θα

---

<sup>1</sup> Proceedings of «Housing Finance for Sustainable Development», Fannie Mae Research Roundtable Series, February 1992.



μπορεί να συνεχίσει να εκπληρώνει την κοινωνική του αποστολή αλλά σε μικρότερο εύρος. Η προσαρμογή στις απαιτήσεις των εποπτικών αρχών όπως απορρέουν από τις Συνθήκες της Βασιλείας δεν θα αποτελέσει σημαντικό εμπόδιο παρά το γεγονός ότι τίθενται ορισμένα σημαντικά διλήμματα που αντιβαίνουν την αποστολή του για την οποία ιδρύθηκε. Με συγκεκριμένες αλλαγές στο επιχειρηματικό του μοντέλο και ο εκσυγχρονισμός του θα προσφέρουν δυνατότητες επιβίωσης των ανταγωνιστικών πιέσεων. Η μεγαλύτερη πρόκληση που αντιμετωπίζει και θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει είναι η προσέλκυση χρηματοδοτικών πόρων με κόστος που να του επιτρέπει να παραχωρεί στεγαστικά δάνεια με όρους προσβάσιμους για τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού που αποτελούν την κατά προορισμό αποστολή του.

Μέσα από την παρουσίαση της διαχρονικής εξέλιξης σειρά οικονομικών μεγεθών του Οργανισμού και του συνδυασμού τους με τα σημαντικά γεγονότα των τελευταίων 10-15 χρόνων αναδεικνύονται οι επιδράσεις που είχαν στον Οργανισμό οι σημαντικές αλλαγές στο περιβάλλον και αναδεικνύουν τους βασικούς περιοριστικούς παράγοντες και τους κινδύνους που θα πρέπει να διαχειριστεί για να μπορέσει να επιβιώσει και να θέσει τις βάσεις για περαιτέρω ανάπτυξη.

Αναλύονται οι επιπτώσεις στη δυναμική του Οργανισμού στους τομείς άντλησης καταθέσεων, των δανειοδοτήσεων και σειράς άλλων οικονομικών μεγεθών που έφερε η απόσυρση των προνομίων του Οργανισμού, η ανταγωνιστικότητα από την πλήρη απελευθέρωση των αγορών κεφαλαίων και η προσαρμογή στις υποχρεώσεις των Συνθηκών της Βασιλείας και του Εποπτικού Πλαισίου της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται το Ιστορικό της δημιουργίας του Οργανισμού. Γίνεται αναφορά στις διεθνείς συνθήκες στη βάση των οποίων η Κυπριακή Δημοκρατία ανέλαβε υποχρεώσεις για την στήριξη των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, μια από τις οποίες ήταν η ίδρυση του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται το επιχειρηματικό μοντέλο λειτουργίας του Οργανισμού, και η σειρά προνομίων με τα οποία το Κράτος προίκισε τον Οργανισμό

για να μπορεί να αντλεί κεφάλαια με όρους ανταγωνιστικούς και να παραχωρεί χαμηλότοκα δάνεια.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται και αναλύονται οι εξελίξεις σειράς οικονομικών μεγεθών του Οργανισμού και πως αυτά έχουν επηρεαστεί από τις αλλαγές στο περιβάλλον του. Αναδεικνύεται επίσης η τρωτότητα του Οργανισμού στο νέο δυναμικό και συνεχές μεταβαλλόμενο περιβάλλον.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι επιπτώσεις στο Οργανισμό από την ένταξη της Κύπρου στη Ευρωπαϊκή Ένωση με κύριο στοιχείο τις επιπτώσεις που επήλθαν από την απόσυρση όλων των προνομίων με τα οποία είχε προικοδοτηθεί από της ίδρυσης του και οι ανεπιτυχείς προσπάθειες που έγιναν για να περισωθούν έστω και μερικώς .

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η κεφαλαιακή επάρκεια του Οργανισμού με βάση τις συνθήκες της Βασιλείας, οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει, οι τρόποι με τους οποίους διαχειρίζεται τους κινδύνους αυτούς και σε ποιο βαθμό επηρεάζεται η αποστολή του από την εφαρμογή των Συνθηκών αυτών.

Στο έκτο κεφάλαιο, μέσα από μια ανάλυση ΕΚΠΑ (SWOT analysis) εντοπίζονται στρατηγικές επιλογές και προσαρμογές που θα δώσουν την δυνατότητα στον Οργανισμό να επιβιώσει στον νέο περιβάλλον και θα θέσουν τις βάσεις για περαιτέρω ανάπτυξη χωρίς να χάνει το ρόλο και την αποστολή του.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ, ΟΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ Η ΚΡΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Η ανάγκη εξασφάλισης ικανοποιητικής στέγασης για το πληθυσμό είναι ένα παγκόσμιο κοινωνικό φαινόμενο που σαν τέτοιο έχει επίσης οικονομικές και πολιτικές προεκτάσεις. Η ανάγκη αυτή έχει μετεξελιχθεί σε στοιχειώδες ανθρώπινο δικαίωμα που προβλέπεται σε μια σειρά διεθνών Συμβάσεων και Διακηρύξεων.

Το δικαίωμα στη στέγαση κωδικοποιείται ως ανθρώπινο δικαίωμα στην Οικουμενική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (1948) *«Καθένας έχει το δικαίωμα σε βιοτικό επίπεδο κατάλληλο για την υγεία και την ευημερία του και της οικογένειάς του, ειδικότερα τροφή, ρουχισμό, κατοικία, ιατρική περίθαλψη και τις απαραίτητες κοινωνικές υπηρεσίες, καθώς και το δικαίωμα στην ασφάλεια σε περίπτωση ανεργίας, ασθενείας, αναπηρίας, χηρείας, γήρατος ή άλλες περιπτώσεις που στερείται τα μέσα της συντήρησης σε συνθήκες πέραν του ελέγχου του»* (Άρθρο 25(1)).

Το Διεθνές Σύμφωνο για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα (άρθρο 11.1) ορίζει *« Τα Συμβαλλόμενα Κράτη στο παρόν Σύμφωνο αναγνωρίζουν το δικαίωμα του καθενός για επαρκές βιοτικό επίπεδο για τον ίδιο και την οικογένειά του, συμπεριλαμβανομένης της επαρκούς τροφής, ένδυσης και στέγασης, καθώς και στη συνεχή βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης»*.

Η Σύσταση της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας (ΔΟΕ) αριθμός 115 σχετικά με τη Εργατική Κατοικία (1961) αναφέρει ότι οι πολιτικές στέγασης των εθνικών κυβερνήσεων πρέπει να έχουν ως στόχο να εξασφαλίσουν επαρκή στέγαση που να είναι διαθέσιμη για όλους τους εργαζόμενους και τις οικογένειές τους, με ένα βαθμό προτεραιότητας να δίνεται σε εκείνους με τις πιο επείγουσες ανάγκες.

Στις συστάσεις της πρώτης Συνδιάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών για του Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat I) που πραγματοποιήθηκε στο Καναδά το 1976 γίνονται διαπιστώσεις για την μη ικανοποιητική κατανομή πόρων για την βελτίωση

της ποιότητας ζωής των ανθρώπων σε σχέση με τις ανάγκες τους<sup>2</sup> και δίνονται σειρά συστάσεων για την κινητοποίηση οικονομικών πόρων που περιλαμβάνουν και την ίδρυση εξειδικευμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων<sup>3</sup>.

Στο πλαίσιο των εισηγήσεων της Συνδιάσκεψης Habitat I η Κυπριακή Δημοκρατία ίδρυσε το 1980 δύο Οργανισμούς. Με το Νόμο 42 του 1980 τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ) και με το νόμο 43 του 1980 τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ΟΧΣ). Αποστολή του Οργανισμού Αναπτύξεως Γης είναι η ανέγερση και πώληση κατοικιών ως επίσης και ο διαχωρισμός και πώληση οικοπέδων σε εισοδηματικά ευάλωτες οικογένειες. Ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ΟΧΣ) δομήθηκε ως εξειδικευμένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με αποστολή του την παροχή στεγαστικών δανείων κατά προτεραιότητα στις χαμηλά και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις για την απόκτηση της πρώτης τους κατοικίας.

Με την ίδρυση του ο Οργανισμός είχε προικοδοτηθεί με μια σειρά κινήτρων για να μπορεί να κινητοποιεί οικονομικούς πόρους με χαμηλό κόστος για να έχει την δυνατότητα να προωθεί τους πόρους αυτούς στους δικαιούχους με χαμηλότερο κόστος έτσι που να αυξάνεται ο βαθμός προσβασιμότητας των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων του πληθυσμού.

Η αναζήτηση τρόπων για στήριξη των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού αποτελεί αντικείμενο διαδοχικών διεθνών διασκέψεων μέσα από τις οποίες γίνονται εισηγήσεις και συστάσεις για μέτρα που περιλαμβάνουν και το θέμα της επάρκειας στέγης για τις μειονεκτούσες ομάδες του πληθυσμού. Οι κυβερνήσεις αναλαμβάνουν συνεχώς και νέες διεθνείς δεσμεύσεις που αφορούν και το δικαίωμα στη στέγαση.

Η Πλατφόρμας Δράσης της Τέταρτης Παγκόσμιας Διάσκεψης για τις Γυναίκες (1995) αναφέρουν την φτώχεια ως ιδιαίτερο εμπόδιο για την πραγμάτωση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, που παραπέμπουν συγκεκριμένα στην έλλειψη και την

---

<sup>2</sup> *From the report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976 Recommendation A.6 Allocation of resources*

<sup>3</sup> *From the report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976 Recommendation F.8 Financial arrangements*

ακατάλληλη στέγαση και στους στρατηγικούς τους στόχους περιλαμβάνει δράσεις που πρέπει να αναλάβουν οι Κυβερνήσεις για να διασφαλίσουν την πρόσβαση σε επαρκή στέγη<sup>4</sup>.

Η Παγκόσμια Διάσκεψη Κορυφής για την Κοινωνική Ανάπτυξη περιλαμβάνει σειρά δεσμεύσεων που ανέλαβαν τα κράτη. Το δικαίωμα στη στέγαση αναφέρεται ειδικά στο Πρόγραμμα Δράσης<sup>5</sup>.

Η 2<sup>η</sup> Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat II) που διεξήχθη στην Κωνσταντινούπολη το 1996 ασχολήθηκε πιο επισταμένα με την επάρκεια στέγης και τις δράσεις που απαιτούνται από τις Κυβερνήσεις.

Στα συμπεράσματα της διάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat II), καταγράφονται σειρά δράσεων<sup>6</sup> που θα πρέπει οι κυβερνήσεις να αναλάβουν για την βελτίωση της αποτελεσματικότητας του χρηματοδοτικού συστήματος κατοικίας, την δημιουργία νέων χρηματοδοτικών μηχανισμών για την κατοικία και την διευκόλυνση της πρόσβασης στην κατοικία για εκείνους που δεν εξυπηρετούνται από τους υφιστάμενους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς και ειδικότερα εκείνων που ανήκουν σε ευάλωτες και μη προνομιούχες ομάδες, σε άτομα που ζουν στη φτώχεια και σε χαμηλού εισοδήματος άτομα. Ειδικότερα η Δράση 83 αναφέρει « Για την διευκόλυνση της πρόσβασης στην κατοικία για εκείνους που δεν εξυπηρετούνται από τους υφιστάμενους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς, οι Κυβερνήσεις θα πρέπει να αναθεωρήσουν και να ορθολογικοποιήσουν, όπως εκάστοτε θεωρείται κατάλληλο, συστήματα επιχορηγήσεων μέσω πολιτικών οι οποίες θα διασφαλίσουν την βιωσιμότητα και τη διαφάνεια τους, επιτρέποντας με τον τρόπο αυτό πολλά άτομα χωρίς πρόσβαση στο πιστωτικό σύστημα και στη γη να αποκτήσουν πρόσβαση στην αγορά».

---

<sup>4</sup> Διακήρυξη του Πεκίνου και Πλατφόρμα Δράσης της Τέταρτης Παγκόσμιας Διάσκεψης για τις Γυναίκες (1995) (άρθρα 49 και 60).

<sup>5</sup> Δήλωση της Κοπεγχάγης για την κοινωνική ανάπτυξη και το Πρόγραμμα Δράσης (1995) (άρθρα 19, 34,35 και 39)

<sup>6</sup> The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action - Mobilizing sources of finance ( Actions 81-83)

Στον αναθεωρημένο Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Χάρτη<sup>7</sup> (άρθρο 31) γίνεται αναφορά στο δικαίωμα στη στέγαση. Συγκεκριμένα αναφέρει « με στόχο τη διασφάλιση αποτελεσματικής άσκησης του δικαιώματος στη στέγαση, τα Μέρη αναλαμβάνουν να πάρουν μέτρα σχεδιασμένα :

1. Να προωθήσουν την πρόσβαση σε ικανοποιητικού επιπέδου στέγαση.
2. Να αποτρέψουν και να μειώσουν το φαινόμενο των αστέγων με προοπτική σταδιακής εξάλειψής του.
3. Να καταστήσουν τις τιμές της στέγασης προσιτές σε όσους δεν έχουν επαρκείς πόρους.»

Το κράτος για να ανταποκριθεί στις αυξημένες δεσμεύσεις που ανέλαβε στα πλαίσια των διεθνών συμβάσεων ίδρυσε το 2001 Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής ο οποίος ανέλαβε τον εκσυγχρονισμό της στεγαστικής πολιτικής του κράτους. Η δράση του Φορέα αυτού οδήγησε σε ενοποίηση και αναβάθμιση των στεγαστικών προγραμμάτων του κράτους που καλύπτουν τους άξονες της κοινωνικής και περιφερειακής πολιτικής του. Δημιουργήθηκε το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο που χρηματοδοτείται εξ ολοκλήρου από το Κράτος και περιλαμβάνει χορηγία και χαμηλότοκο δάνειο. Το επιτόκιο των δανείων με βάση το Σχέδιο ανέρχεται σε 65% του βασικού επιτοκίου. Με τα σημερινά δεδομένα όπου το βασικό επιτόκιο, όπως καθορίζεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, ανέρχεται σε 1%, το επιτόκιο των δανείων αυτών διαμορφώνεται στο 0,65%. Ο συνδυασμός του πολύ χαμηλού επιτοκίου και της χορηγίας δημιουργεί συνθήκες προσβασιμότητας σε πιστώσεις και για οικογένειες με πολύ χαμηλά εισοδήματα που ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης δεν θα μπορούσε να καλύψει.

Το σχέδιο αυτό καλύπτει τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού (κοινωνικός άξονας) που περιλαμβάνει τις οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα, πολύτεκνους και ανάπηρους, και ορισμένες γεωγραφικές περιοχές (περιφερειακή πολιτική) που περιλαμβάνει οικογένειες που επιθυμούν να στεγαστούν σε περιοχές που γειτνιάζουν με την Πράσινη Γραμμή, Ακριτικές περιοχές και απομακρυσμένα χωριά.

---

<sup>7</sup> European Social Charter (article 31)

Για την εφαρμογή των σχεδίων αυτών ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης διαδραματίζει ρόλο διαχειριστή. Το κράτος, μέσω των Επαρχιακών Διοικήσεων, εγκρίνει τους δικαιούχους και ο Οργανισμός αναλαμβάνει την παραχώρηση των δανείων και χορηγιών στους δικαιούχους από τα κεφάλαια που κατατίθενται από το κράτος για το σκοπό αυτό στον Οργανισμό και παράλληλα αναλαμβάνει την είσπραξη και απόδοση στο κράτος των αποπληρωμών των δανείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

#### **2.1 Η καινοτομία του Οργανισμού**

Η ίδρυση του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης το 1980 απετέλεσε σταθμό στη στεγαστική πίστη στη Κύπρο καθότι ήταν το πρώτο εξειδικευμένο τραπεζικό ίδρυμα για στεγαστική πίστη και ακόμα πιο σημαντική ήταν η προσφορά του από την άποψη ότι εισήγαγε στην Κύπρο το θεσμό της μακροχρόνιας χρηματοδότησης στέγης σε ένα περιβάλλον όπου η μέγιστη χρονική διάρκεια των στεγαστικών δανείων ήταν γύρω στα 7 χρόνια. Η μακροχρόνια χρηματοδότηση σήμαινε χαμηλή δόση, ενίοτε σε επίπεδα ενοικίου που διευκόλυνε τους δανειολήπτες να πληρώνουν δόση σε επίπεδα κοντά στο ενοίκιο πράγμα που βοηθούσε αποτελεσματικά σημαντικό μέρος του πληθυσμού να αποκτήσει ιδιόκτητη στέγη.

#### **2.2 Ιδρυτικός Νόμος του Οργανισμού**

Στο πλαίσιο των συστάσεων της πρώτης Συνδιάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών για του Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat I)<sup>8</sup>, η Κυπριακή Δημοκρατία ίδρυσε, μετά από πολλά χρόνια μελετών και τεχνική υποστήριξη του United Nations Centre for Human Settlements –Habitat (UNCHS)<sup>9</sup>, με το νόμο 43 του 1980 τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης ως εξειδικευμένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα με αποστολή την παροχή στεγαστικών δανείων κατά προτεραιότητα στις χαμηλά και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις για την απόκτηση της πρώτης τους κατοικίας. Είναι χαρακτηριστικός ο τίτλος του Νόμου « *Νόμος πρόνοσην περί συστάσεως Τραπεζικού Ιδρύματος υπό την επωνυμία 'Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης', περί της ασκήσεως και εκπληρώσεως υπό τούτου αρμοδιοτήτων εν σχέσει προς χρηματοδότησιν δια στέγασιν κυρίως προσώπων μετρίου ή χαμηλού εισοδήματος, και περί συναφών θεμάτων*».

<sup>8</sup> From the report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976 Recommendation F.8 Financial arrangements

<sup>9</sup> Housing Finance Agency proposals by Helmut W. Jenkins, Report of December 1973 and revised report of January 1977. Also, Mission Report by Getachew Tessema, March 1977.



Ο Οργανισμός είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου. Ως τραπεζικό Ίδρυμα εποπτεύεται και ελέγχεται από την Κεντρική Τράπεζα. Ελέγχεται επίσης από τον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας. Τις εκάστοτε πολιτικές του Οργανισμού τις καθορίζει, μέσα στα πλαίσια της σχετικής νομοθεσίας και της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής, 9μελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο διορίζεται ανά τριετία από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Το επιχειρηματικό του μοντέλο προσδιορίστηκε στη βάση των εισηγήσεων που έγιναν στο πλαίσιο σχετικής μελέτη<sup>10</sup> που έγινε από εμπειρογνώμονες του UNCHS.

### **2.3 Ίδρυτικά Κεφάλαια**

Ο Οργανισμός ξεκίνησε τις δραστηριότητά του με κεφάλαιο που παραχωρήθηκε από το κράτος ύψους € 854,3 χιλ. (500 χιλ. λίρες). Ταυτόχρονα χορηγήθηκε και ένα μακροχρόνιο χαμηλότοκο δάνειο ύψους € 1,7 εκ. (1 εκ. λίρες). Το δάνειο έφερε επιτόκιο 5%<sup>11</sup> είχε περίοδο χάριτος 5 χρόνια και αμέσως μετά άρχισε η αποπληρωμή του με ετήσιες ίσες δόσεις για 15 χρόνια.

### **2.4 Έκδοση Χρεογράφων**

Με την έναρξη λειτουργίας του Οργανισμού είχαν επίσης εκδοθεί 5ετή χρεόγραφα ύψους € 5.1 εκ (3 εκ λίρες), με επιτόκιο 8% και του τόκους πληρωτέους ανά εξάμηνο και φοροαπαλλαγμένους.

### **2.5 Καταθετικά προϊόντα**

Για να καταστεί δυνατή η κινητοποίηση και διοχέτευση επαρκών πόρων προς τον Οργανισμό είχε, με την ίδρυση του, προικοδοτηθεί με μια σειρά κινήτρων και προνομίων για να προσελκύει καταθέσεις με χαμηλότερο κόστος. Τα οφέλη αυτά μετατρέπονταν σε οφέλη για τους δανειολήπτες οι οποίοι χρηματοδοτούντο με χαμηλότερο επιτόκιο από το επιτόκιο της αγοράς.

---

<sup>10</sup> Housing Finance Corporation, Final Report, submitted by Getachew Tessema (United Nations Centre for Human Settlements ) Nicosia June 1982

<sup>11</sup> Το ανώτατο κανονικό δανειστικό επιτόκιο ήταν καθορισμένο με Νόμο στο 9% και αυτό το επιτόκιο χρησιμοποιείτο ευρέως στις δανειακές συμβάσεις της εποχής αυτής.

### **2.5.1 Σχέδιο τακτικών αποταμιεύσεων**

Το σχέδιο αυτό έδινε την δυνατότητα στα φυσικά πρόσωπα να αποταμιεύουν μέχρι και το 25% του ετήσιου εισοδήματός τους και να εξασφαλίζουν φοροαπαλλαγή για το 40% του ποσού που είχαν αποταμιεύσει την συγκεκριμένη χρονιά. Οι αποταμιεύσεις ήταν δεσμευμένες μέχρι το τέλος του έκτου έτους από την ημερομηνία της πρώτης κατάθεσης. Με το τέλος της βετίας το φυσικό πρόσωπο μπορούσε να διαχειριστεί τις αποταμιεύσεις του με όποιο τρόπο ήθελε έχοντας διασφαλίσει πλήρως την φορολογική του απαλλαγή. Στη περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ήθελε να αποσύρει τις αποταμιεύσεις του προ της λήξης της βετίας έχανε όλες τις φορολογικές απαλλαγές. Εξαιρέση από την πρόνοια αυτή υπήρχε στη περίπτωση που η απόσυρση γινόταν μετά την 4ετία νοουμένου ότι οι αποταμιεύσεις χρησιμοποιούντο για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας.

Το σχέδιο εξασφάλιζε μια συνεχή ροή σημαντικών καταθέσεων που παρουσίαζαν πολύ υψηλό δείκτη σταθερότητας για τα πρώτα 4 χρόνια και υψηλό δείκτη σταθερότητας για τα υπόλοιπα δύο χρόνια.

Το μειωμένο επιτόκιο που έφεραν οι καταθέσεις αυτές συνέβαλλαν στο μειωμένο κόστος των κεφαλαίων για τον Οργανισμό και τα οφέλη από τη διαφορά επιτοκίου αποτελούσαν σημαντική πηγή επιδότησης του επιτοκίου των δανειοληπτών και να διατηρεί ο Οργανισμός τα δανειστικά του επιτόκια χαμηλότερα από τα αντίστοιχα δανειστικά επιτόκια της αγοράς. Για τα πρώτα 4 χρόνια το επιτόκιο των καταθέσεων αυτών ήταν 1,5% πιο χαμηλό από τις καταθέσεις 12μηνιαίας προθεσμίας. Το 5<sup>ο</sup> και 6<sup>ο</sup> χρόνο το επιτόκιο ήταν 0,5% πιο χαμηλό. Μετά το 6<sup>ο</sup> χρόνο οι καταθέσεις είτε μετατρέπονταν σε Γραμμάτια Προθεσμίας είτε παρέμεναν στο λογαριασμό ως άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις με το αντίστοιχο επιτόκιο που ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς κυμαινόταν τότε χαμηλότερα και τότε υψηλότερα από τα προθεσμιακά Γραμμάτια.

Ενδεικτικά στο πίνακα 2.1 παρουσιάζεται μια εκτίμηση του οφέλους σε σχέση με τη διαφορά επιτοκίου. Είναι αξιοσημείωτο από το πίνακα πως συχνά η διαφοροποίηση προς τα πάνω του μέσου επιτοκίου των καταθέσεων προθεσμίας δεν ακολουθείτο άμεσα και από το επιτόκιο των καταθέσεων του Σχεδίου. Το μειωμένο κίνητρο για την κινητικότητα των καταθέσεων αυτών έδινε στο Οργανισμό ένα εργαλείο

συγκράτησης του συνολικού κόστους των καταθέσεων. Είναι αξιοσημείωτο το 2008 όπου υπήρξε σημαντική άνοδος των επιτοκίων καταθέσεων στην αγορά, η μη διαφοροποίηση των επιτοκίων των καταθέσεων του σχεδίου και παρά την σημαντική μείωση των υπολοίπων λόγω του επικείμενου τερματισμού του σχεδίου αυτού έδωσε ένα όφελος €4,2 εκ.

**Πίνακας 2.1**

<u>Σχέδιο αποταμίευσης</u> <u>- Χαμηλότερο κόστος</u> <u>από διαφορά</u> <u>επιτοκίου</u>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Επιτόκιο καταθέσεων προθεσμίας ΟΧΣ	6.50%	5.00%	5.15%	4.34%	5.20%	4.78%	4.21%	4.40%	5.84%
Μέσο επιτόκιο καταθέσεων σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων	5.83%	4.33%	3.92%	3.45%	4.77%	3.60%	3.79%	3.95%	3.58%
Διαφορά επιτοκίου Καταθέσεις Σχεδίου (€ 000)	143,010	172,227	198,577	224,522	254,927	266,962	292,174	284,778	187,430
<b>Όφελος από χαμηλότερο επιτόκιο (€000)</b>	<b>958</b>	<b>1,154</b>	<b>2,442</b>	<b>1,998</b>	<b>1,096</b>	<b>3,150</b>	<b>1,227</b>	<b>1,282</b>	<b>4,236</b>

Στο πιο κάτω Πίνακα<sup>12</sup> 2.2 παρουσιάζεται μια εκτίμηση του σημαντικού φορολογικού οφέλους που είχαν οι καταθέτες, που αποτελούσε ουσιαστικά κόστος για το κράτος, το οποίο μέσα από το φορολογικό σύστημα τους αποζημίωνε για το όφελος που παραχωρούσαν στον Οργανισμό από την διαφορά επιτοκίου. Το όφελος υπολογίζεται με βάση φορολογικό συντελεστή 25%. Στη πραγματικότητα πολλοί καταθέτες υπόκειντο στο ανώτατο συντελεστή 40% μέχρι και το 2002. Από το 2003 με την φορολογική μεταρρύθμιση ο ανώτατος συντελεστής μειώθηκε στο 30%. Αυτό είναι ενδεικτικό του σημαντικού οφέλους που είχαν οι καταθέτες του σχεδίου και για την περίοδο μέχρι το 2002.

<sup>12</sup> Ο πίνακας ετοιμάστηκε με βάση στοιχεία που λήφθηκαν από τον ΟΧΣ και αφορούν τα πιστοποιητικά καταθέσεων που διαβιβάζονταν στους πελάτες για σκοπούς διεκδίκησης της φοροαπαλλαγής. Για τα προηγούμενα χρόνια δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία αναφορικά με τις ετήσιες καταθέσεις που υπόκειντο σε φοροαπαλλαγή. Το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων δεν διατηρεί ανάλογες στατιστικές.

<b>Πίνακας 2.2</b>								
<b>Φορολογική απαλλαγή στις ετήσιες καταθέσεις</b>								
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Ετήσιες καταθέσεις σχεδίου (€000)	41,515	45,930	44,368	35,929	33,876	29,967	25,790	15,488
Φοροαπαλασσύμενες καταθέσεις (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Συντελεστής φόρου	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Φορολογικό όφελος καταθετών € 000</b>	<b>4,152</b>	<b>4,593</b>	<b>4,437</b>	<b>3,593</b>	<b>3,388</b>	<b>2,997</b>	<b>2,579</b>	<b>1,549</b>

Το σχέδιο αυτό είχε εξελιχθεί σε σημαντικό επενδυτικό εργαλείο για νοικοκυριά με εισοδήματα που φορολογούνται με ψηλό συντελεστή.

### **2.5.2 Καταθέσεις σε άλλους τύπους λογαριασμών**

Πέραν από το Σχέδιο Τακτικών Αποταμιεύσεων, ο Οργανισμός δεχόταν και συνεχίζει να δέχεται και άλλους τύπους καταθέσεων (Προθεσμίας, Προειδοποίησης και Ταμειυτηρίου). Οι καταθέσεις αυτές φέρουν επιτόκιο που διαμορφώνεται με βάση του όρους της αγοράς

### **2.6 Άλλα προνόμια**

#### **Απαλλαγή τόκων από φορολογικές επιβαρύνσεις**

Οι καταθέτες του Οργανισμού απολάμβαναν πλήρη φορολογική απαλλαγή για τους τόκους που κέρδιζαν από καταθέσεις τους στον Οργανισμό. Αυτό αποτελούσε ισχυρό κίνητρο και σε Εταιρείες να διατηρούσαν καταθέσεις στον Οργανισμό.

#### **Απαλλαγή του Οργανισμού από οποιαδήποτε φορολογία, άμεση ή έμμεση.**

Με βάση την πρόνοια αυτή ο Οργανισμός δεν κατέβαλλε φορολογία εισοδήματος, τέλη χαρτοσήμων και άλλα τέλη.

### **2.7 Χορηγήσεις**

#### **2.7.1 Δικαιούχοι δανεισμού**

Από ιδρύσεως του ο Οργανισμός διαμόρφωνε πολιτική χορηγήσεων που έδινε έμφαση στη στήριξη των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων. Δικαιούχοι είναι οι πολίτες της Κυπριακής Δημοκρατίας και από το 2004 δικαιούχοι έχουν καταστεί και οι πολίτες των υπόλοιπων χωρών μελών της Ε.Ε. με πενταετή μόνιμη

παραμονή στη Κύπρο. Η δανειοδότηση αφορά την απόκτηση της πρώτης κατάλληλης κατοικίας για την οικογένεια. Επίσης υπάρχει δυνατότητα δανειοδότησης για επέκταση/ συντήρηση και βελτίωση της κατοικίας .

### **2.7.2 Επιτόκιο χορηγήσεων**

Αρχικά ο σχεδιασμός της κοινωνικής πολιτικής του Οργανισμού ήταν τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα να έχουν επιτόκιο δανεισμού 2% χαμηλότερο από το κανονικό επιτόκιο και τα μεσαία 0,5% χαμηλότερο. Οι τάξεις αυτές, είχαν επιπλέον μειωμένο επιτόκιο σε περίπτωση που ήταν καταθέτες του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων. Με την συμπλήρωση 4ετίας στο σχέδιο οι χαμηλά εισοδηματικές τάξεις είχαν πρόσθετη μείωση στο δανειστικό του επιτόκιο κατά 0,5% και οι μεσαίες εισοδηματικά τάξεις πρόσθετη μείωση επιτοκίου 0,25%. Οι πελάτες που δεν ανήκαν στις τάξεις αυτές δεν είχαν μειωμένο επιτόκιο δανεισμού ανεξάρτητα του αν ήταν καταθέτες του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων ή όχι.<sup>13</sup>

Στη πορεία του χρόνου τα κριτήρια διαφοροποιούνταν ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές εξελίξεις και των δυνατοτήτων του Οργανισμού να εξυπηρετήσει την ζήτηση. Σήμερα τα κριτήρια έχουν σαν βάση το εισόδημα και το μέγεθος της κατοικίας. Για κατοικίες μέχρι 300 τμ το επιτόκιο είναι 4,5%, ενώ για κατοικίες πέραν των 300 τμ το επιτόκιο είναι 4,75%. Για τις εισοδηματικές τάξεις με ετήσιο οικογενειακό εισόδημα μέχρι € 40000 και με κατοικία που δεν υπερβαίνει τα 200 τμ το επιτόκιο είναι 3,75%.

### **2.7.3 Διάρκεια δανείου**

Στα πρώτα χρόνια της δράσης του Οργανισμού η περίοδος αποπληρωμής των δανείων ήταν 15 χρόνια σε ένα περιβάλλον που τα άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα δεν ήταν πρόθυμα να δεσμεύσουν πόρους σε μακροχρόνιο ορίζοντα. Αργότερα, το όριο αυτό ανήλθε στα 20 χρόνια με μέγιστο ορίζοντα το χρόνο συνταξιοδότησης των συζύγων είτε του ενός είτε του άλλου.

Στη πορεία του χρόνου με την σημαντική αύξηση της ρευστότητας στο τραπεζικό σύστημα και την διαμόρφωση έντονου ανταγωνισμού για την στεγαστική πίστη

---

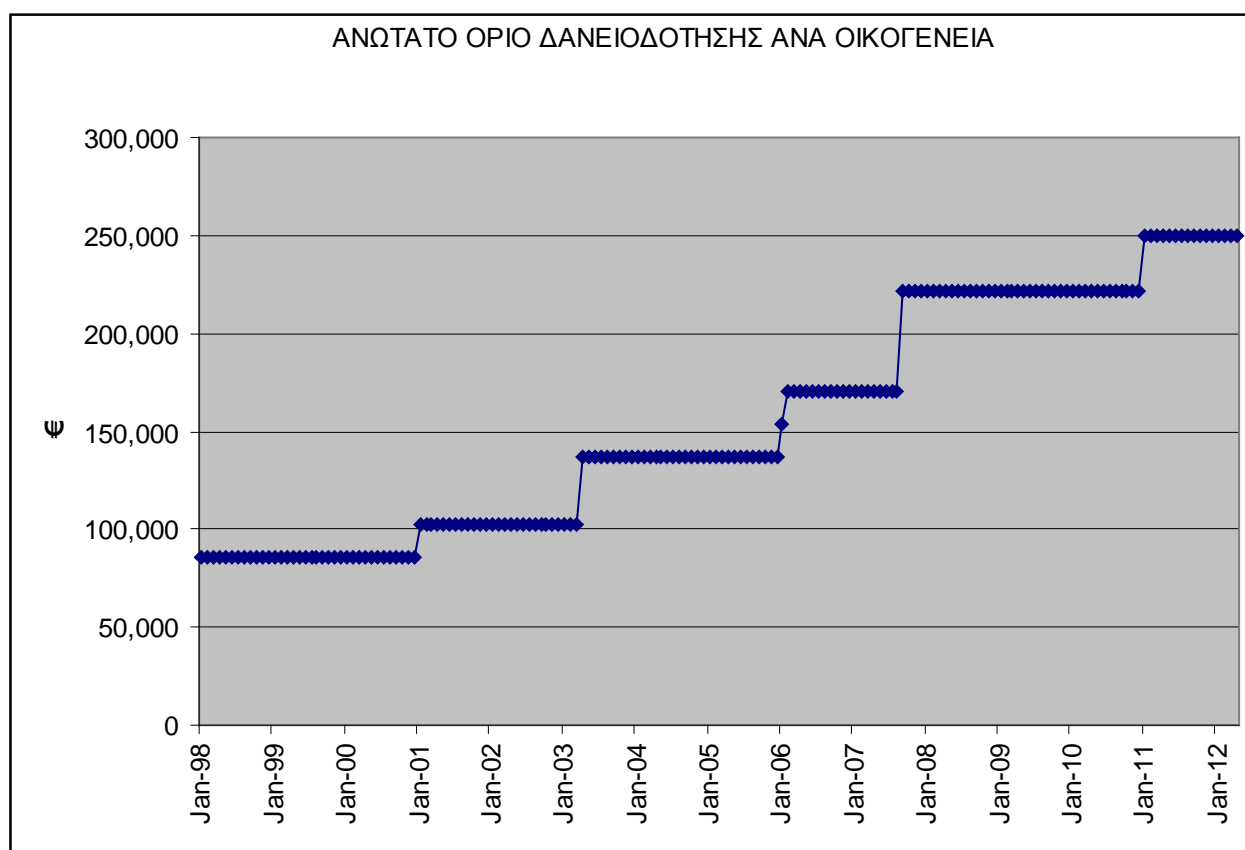
<sup>13</sup> Housing Finance Corporation, Final Report, submitted by Getachew Tessema (United Nations Centre for Human Settlements ) Nicosia June 1982

ανάμεσα στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που είχε ως αποτέλεσμα τη προσφορά στεγαστικών δανείων με ορίζοντα αποπληρωμής μέχρι και 40 χρόνια έτσι που έδινε την δυνατότητα σε όλο και πιο χαμηλά εισοδηματικά στρώματα να συνάπτουν δάνεια των οποίων η δόση ήταν στις δικές τους δυνατότητες και ήταν σε επίπεδα πολύ κοντά στα επίπεδα των ενοικίων. Αυτό ανάγκασε και τον Οργανισμό να προσαρμόσει το όριο αυτό. Το Γενάρη του 2006 κάτω από τις έντονες ανταγωνιστικές πιέσεις ανέβασε τα όρια στα 25 χρόνια για να το αυξήσει περαιτέρω τον επόμενο μήνα σε 30 χρόνια το οποίο διατηρείται μέχρι σήμερα.

#### **2.7.4 Ανώτατο όριο δανείου**

Σημαντική άλλη παράμετρος ήταν ο καθορισμός ανωτάτου ορίου δανειοδότησης ανά οικογένεια. Στο πιο κάτω διάγραμμα 2.1 παρουσιάζεται η εξέλιξη αυτού του ορίου που άλλοτε το επέβαλλαν οι αυξημένες τιμές των οικιστικών ακινήτων και άλλοτε οι ανταγωνιστικές πιέσεις.

Διάγραμμα 2.1



Για την περίοδο Ιανουαρίου 1998 μέχρι Δεκεμβρίου 2000 στο ποσό ανερχόταν σε € 85.430 (50.000 λίρες). Από τον Ιανουάριο του 2001 μέχρι το Μάρτιο 2003 €102.516

(60.000) λίρες. Από τον Απρίλιο του 2003 διαμορφώθηκε στα € 136.688 (80.000 λίρες) μέχρι το Δεκέμβριο του 2005. Το Γενάρη του 2006 προσαρμόστηκε σε € 153.774 (90.000 λίρες) για να αυξηθεί και πάλι το επόμενο μήνα, το Φεβρουάριο του 2006 σε € 170.860 ( 100.000 λίρες). Το ποσό αυτό διατηρήθηκε μέχρι τον Αύγουστο του 2007. Από τον Σεπτέμβριο του 2007 έγινε σημαντική αύξηση στα € 222.000 που αντιστοιχούσε σε 130.000 λίρες, ποσό διατηρήθηκε μέχρι τον Δεκέμβριο του 2010. Από το Γενάρη του 2011 το όριο αυτό ανέβηκε στα €250.000 που ισχύει μέχρι σήμερα.

Παρά την ύπαρξη του ανώτατου αυτού ορίου, το τελικό ποσό που μπορεί να δανειοδοτηθεί μια οικογένεια ανέρχεται σήμερα στο 4πλάσιο του ετήσιου εισοδήματος. Αυτό ισχύει από το Φεβρουάριο 2006, ενώ από ιδρύσεως του Οργανισμού το κριτήριο αυτό ήταν 3,5 φορές το οικογενειακό εισόδημα. Προσωρινή διαφοροποίηση του κριτηρίου αυτού έγινε από τον Απρίλιο του 2009, εν μέσω της οικονομικής κρίσης και της απότομης κάμψης στη ζήτηση ακινήτων ο Οργανισμός πήρε την απόφαση να ανεβάσει το όριο στο 5πλάσιο του οικογενειακού εισοδήματος σε μια προσπάθεια να στηρίξει σε μεγαλύτερο βαθμό τις οικογένειες που επιθυμούσαν να αποκτήσουν την δική τους στέγη. Το κριτήριο επανήλθε ξανά στο 4πλάσιο συνοδευόμενο με μια σειρά πιο αυστηρών κριτηρίων ενόψει της ραγδαίας αύξησης των καθυστερημένων δόσεων και των παρατηρήσεων που έγιναν από την εποπτική αρχή, την Κεντρική Τράπεζα.

#### **2.7.5 Σχέση δανείου προς αξία υποθήκης**

Πρόσθετο σημαντικό κριτήριο που διατηρείται από ιδρύσεως του Οργανισμού είναι το ποσό του δανείου που χορηγείται σε μια οικογένεια δεν πρέπει να υπερβαίνει το 75% της αξίας της υποθήκης.

#### **2.8 Άλλες Υπηρεσίες**

##### **Εμπιστευματοδόχος κρατικών δανειοδοτικών σχεδίων**

Ο Οργανισμός διαδραματίζει επίσης σημαντικό ρόλο στην υλοποίηση των στεγαστικών προγραμμάτων του κράτους που στοχεύουν συγκεκριμένες ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού ή συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές στα πλαίσια της κοινωνικής και περιφερειακής πολιτικής του κράτους. Ο Οργανισμός λειτουργεί ως εμπιστευματοδόχος των κονδυλίων που διαθέτει το κράτος για τις πολιτικές αυτές.

Εκδίδει τα δάνεια, και εισπράττει και αποδίδει στο κράτος τις αποπληρωμές των δανείων αυτών. Με τον ίδιο τρόπο ο Οργανισμός συνεργάζεται και με το Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών για την διαχείριση των χρηματοδοτικών του πόρων που διατίθενται για δάνεια σπουδών, Ιατρικής περίθαλψης, αγοράς οικιακού εξοπλισμού και επαγγελματικής επαναδραστηριοποίησης. Για την υπηρεσία αυτή ο Οργανισμός εισπράττει δικαιώματα από την Κυβέρνηση και το Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών στη βάση σχετικών συμφωνιών που έχει συνάψει μαζί τους.

## **2.9 Συμμετογή του Οργανισμού στην Οικιστική ανάπτυξη της Κύπρου.**

Η δραστηριότητα του Οργανισμού είχε σημαντική συμβολή στη οικιστική ανάπτυξη της Κύπρου. Για την περίοδο 1992 μέχρι το 2001 είχε εγκρίνει 9046 αιτήσεις για στεγαστικά δάνεια για αγορά ή ανέγερση κατοικίας. Οι αντίστοιχες αιτήσεις για την περίοδο 2002 μέχρι το 2011 ήταν 13081.

Από τα στοιχεία του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών (Πίνακας 2.3) την περίοδο 1992 -2001 υπήρξε μια αύξηση στο οικιστικό απόθεμα κατοικίας ύψους 39701 μονάδων και αντίστοιχη αύξηση των νοικοκυριών κατά 38331 νοικοκυριά. Οι αντίστοιχοι αριθμοί για την περίοδο 2002 – 2011 είναι αύξηση κατοικιών κατά 75218 μονάδες και νοικοκυριών 78829.

Η συμμετοχή του Οργανισμού στην χρηματοδότηση της στέγης υπολογίζεται για την περίοδο 1992-2001 σε 22,8% με βάση υπολογισμού τις οικιστικές μονάδες και 23,6% με βάση τα νοικοκυριά. Οι υπολογισμοί αυτοί συνάδουν και με τις εσωτερικές εκτιμήσεις του Οργανισμού που τοποθετούν το ποσοστό αυτό γύρω στο 25% της αγοράς.

Για την περίοδο 2002 – 2011, παρά την σημαντική αύξηση των εγκριθέντων δανείων, η συμμετοχή του Οργανισμού παρουσιάζεται μειωμένη και ανέρχεται σε 17,4% με βάση τις οικιστικές μονάδες και 16,6% με βάση τα νοικοκυριά. Οι κυριότεροι λόγοι της μείωσης του ποσοστού του Οργανισμού είναι η σημαντική αύξηση των ξένων πολιτών που αγόρασαν κατοικία στη Κύπρο την περίοδο προ και μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, και η ενίσχυση του ανταγωνισμού μεταξύ των χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων στην προσπάθεια τους να



εξυγιάνουν το χαρτοφυλάκιο τους την περίοδο προ της εφαρμογής των προνοιών της Βασιλείας II.

Πίνακας 2.3	1982	1992	2001	2011
Οικιστικό απόθεμα για συνήθη κατοικία	168,588	183,743	223,444	298,662
Μεταβολή οικιστικού αποθέματος κατοικίας		<b>15,155</b>	<b>39,701</b>	<b>75,218</b>
Νοικοκυριά	145,030	185,459	223,790	302,619
Μεταβολή στο αριθμό των νοικοκυριών		<b>40,429</b>	<b>38,331</b>	<b>78,829</b>

### Πηγή - Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών

Απογραφή στέγης 1982

Απογραφές πληθυσμού 1992, 2001, 2011

### Εκτίμηση μεριδίου αγοράς Οργανισμού.

Αιτήσεις για αγορά / ανέγερση κατοικίας

(εξαιρουμένων επιδιορθώσεων)<sup>14</sup>

Με βάση το Οικιστικό απόθεμα για συνήθη κατοικία

Με βάση τα Νοικοκυριά

1992/2001	2002/2011
<b>9,046</b>	<b>13,081</b>
<b>22.8%</b>	<b>17.4%</b>
<b>23.6%</b>	<b>16.6%</b>

### 2.10 Μερίδιο Αγοράς

Ο Οργανισμός τα τελευταία χρόνια παρουσιάζεται να χάνει συνεχώς μερίδιο αγοράς τόσο στις καταθέσεις όσο και στα δάνεια. Το 2005 κατείχε το 4,09% των καταθέσεων και το 4,25% των δανείων σε εγχώριο νόμισμα των κατοίκων της Κύπρου (Πίνακας 2.4). Το Μάρτιο του 2012 τα αντίστοιχα ποσοστά έχουν διαμορφωθεί σε 2,61% και 2,97% (Πίνακας 2.4)

#### ΜΕΡΙΔΙΟ ΑΓΟΡΑΣ ΟΧΣ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΑ (ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4)

Κάτοικοι Κύπρου σε εγχώριο νόμισμα

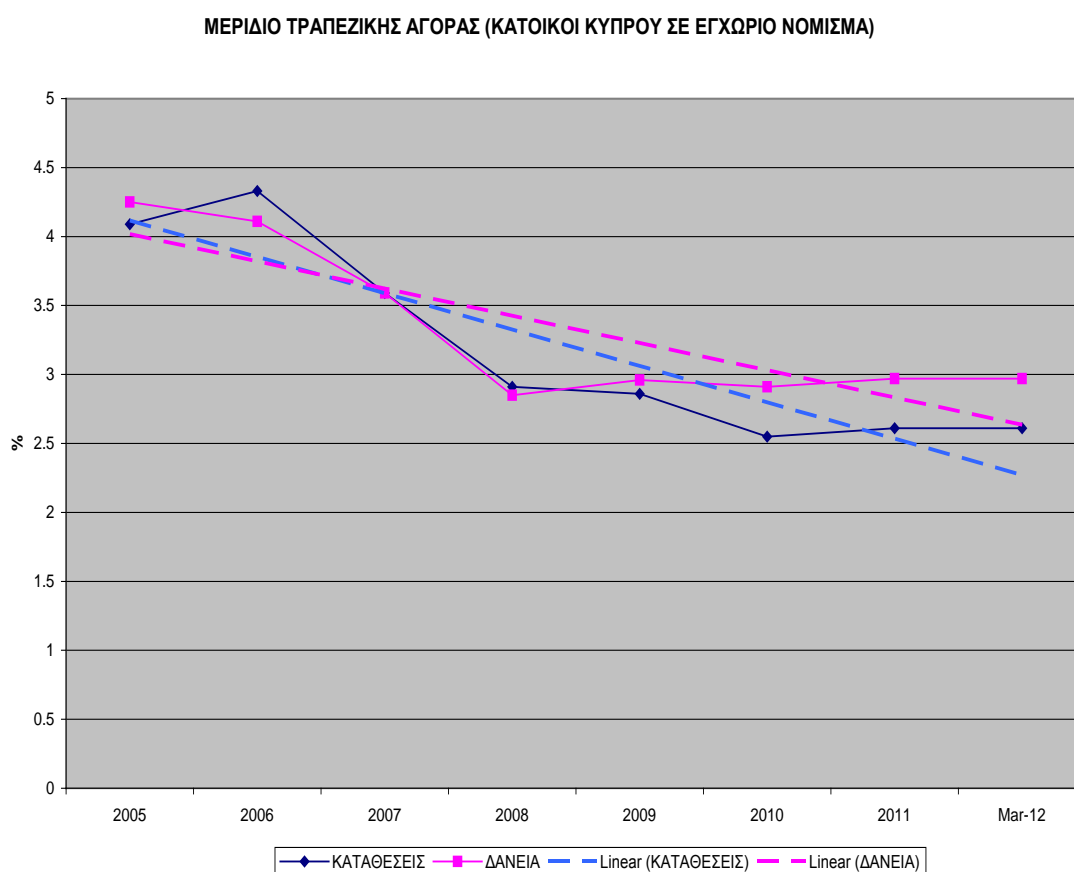
ΕΤΟΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ %	ΔΑΝΕΙΑ %
2005	<b>4.09</b>	<b>4.25</b>
2006	4.33	4.11
2007	3.59	3.59
2008	2.91	2.85
2009	2.86	2.96
2010	2.55	2.91
2011	2.61	2.97
Mar-12	<b>2.61</b>	<b>2.97</b>

Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

<sup>14</sup> Στατιστικά στοιχεία Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (έχουν αφαιρεθεί οι εγκρίσεις για επιδιορθώσεις), ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Π9.

Η τάση μείωσης παρουσιάζεται πιο γρήγορη στις καταθέσεις παρά στα δάνεια (Διάγραμμα 2.2). Από το 2010 παρουσιάζονται σημάδια σταθεροποίησης του μεριδίου της αγοράς τόσο στις καταθέσεις όσο και στα δάνεια. Τούτο οφείλεται βασικά στη αντίληψη που κυριαρχεί για μεγαλύτερη ασφάλεια που έχουν οι καταθέτες του Οργανισμού λόγω της σημαντικής έκθεσης των μεγάλων κυπριακών τραπεζών στην Ελληνική Οικονομία. Παρά το κλίμα αυτό ο Οργανισμός φαίνεται να μην έχει τις δυνατότητες να αυξήσει τα μερίδια αγοράς του καθότι ο ανταγωνισμός είναι πολύ έντονος. Επίσης, η σημαντική αύξηση των κρατικών κονδυλίων για τα χρηματοδοτικά σχέδια διατηρεί το μερίδιο αγοράς του Οργανισμού στα δάνεια σε σχετική σταθερότητα από το 2009.

Διάγραμμα 2.2



Το μερίδιο της αγοράς του Οργανισμού στις καταθέσεις και τα δάνεια σε εγχώριο νόμισμα των κατοίκων και μη κατοίκων της Κύπρου έχουν περιοριστεί σε μεγαλύτερο βαθμό και αντικατοπτρίζει την μη πρόσβαση του Οργανισμού στις καταθέσεις σε εγχώριο νόμισμα που διατηρούν οι μη κάτοικοι της Κύπρου. Αυτό φάνηκε έντονα από το 2008 με την υιοθέτηση του ευρώ ως εγχώριο νόμισμα και την

κατάταξη των καταθέσεων σε ευρώ από ξένο νόμισμα σε εγχώριο νόμισμα (Πίνακας 2.5) και (Διάγραμμα 2.3).

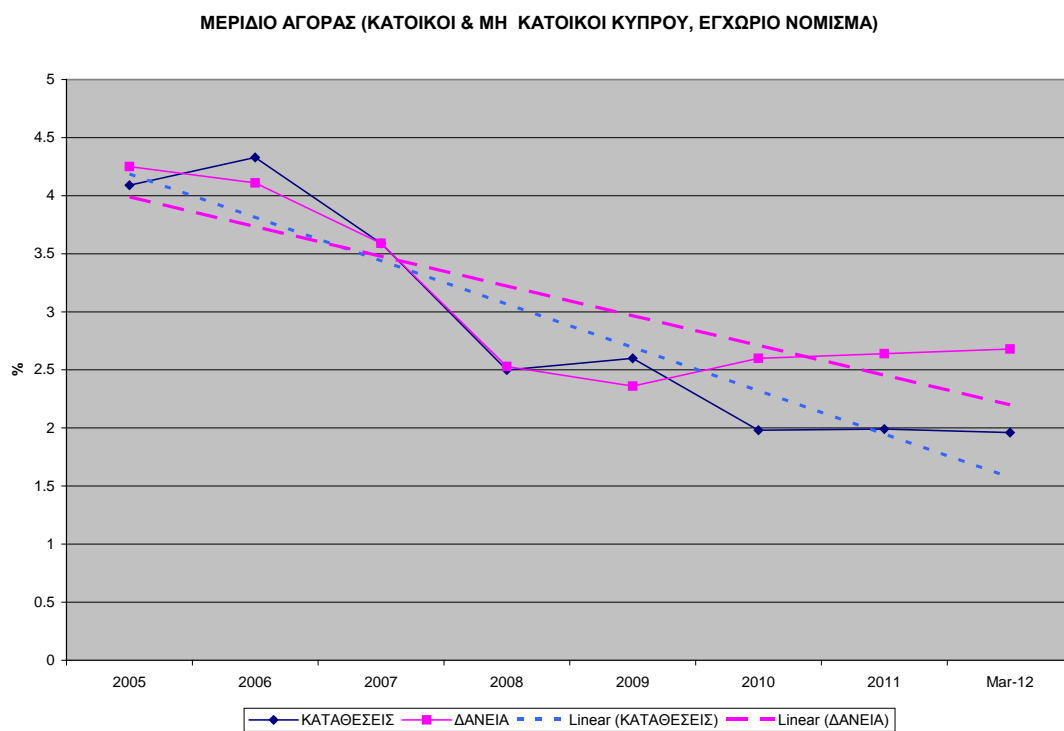
**ΜΕΡΙΔΙΟ ΑΓΟΡΑΣ ΟΧΣ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΑ  
(ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5)**

**Κάτοικοι και μη κάτοικοι Κύπρου σε εγχώριο νόμισμα**

ΕΤΟΣ	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ %	ΔΑΝΕΙΑ %
2005	4.09	4.25
2006	4.33	4.11
2007	3.59	3.59
2008	2.50	2.53
2009	2.60	2.36
2010	1.98	2.6
2011	1.99	2.64
Mar-12	1.96	2.68

Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Διάγραμμα 2.3



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΟΧΣ

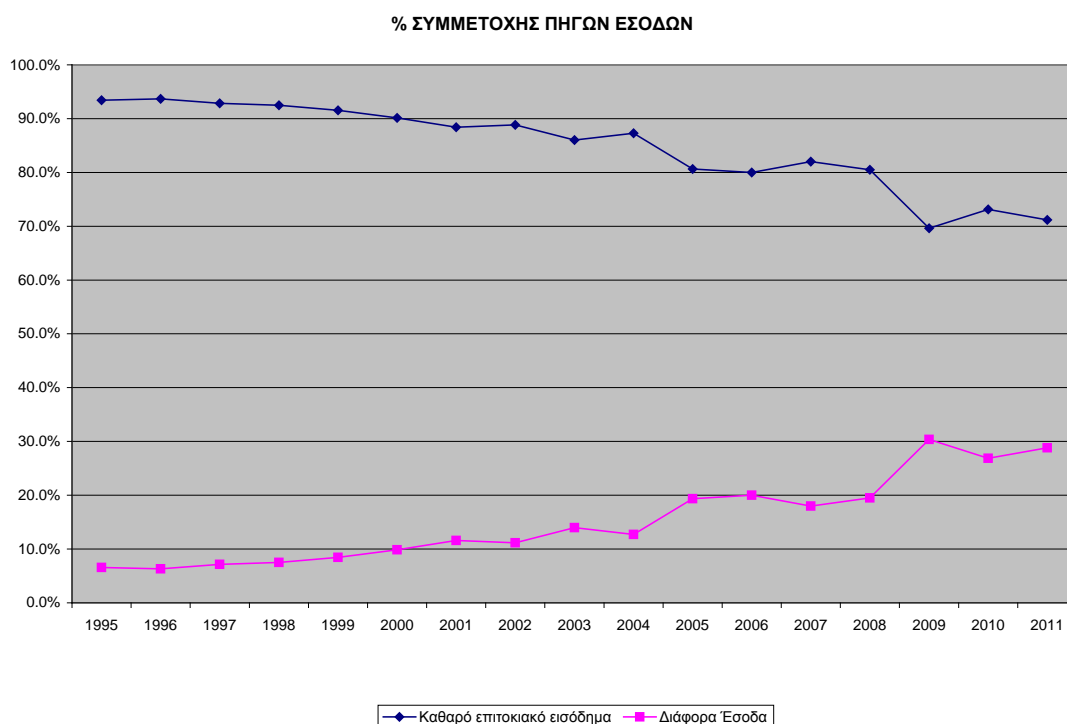
#### 3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό δίνεται η εικόνα του Οργανισμού μέσα από την εξέλιξη σειράς οικονομικών μεγεθών και πως αυτά έχουν επηρεαστεί από τις αλλαγές που επήλθαν στο περιβάλλον του Οργανισμού. Αναδεικνύεται επίσης η τρωτότητα του Οργανισμού στο νέο δυναμικό και συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον.

#### 3.2 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

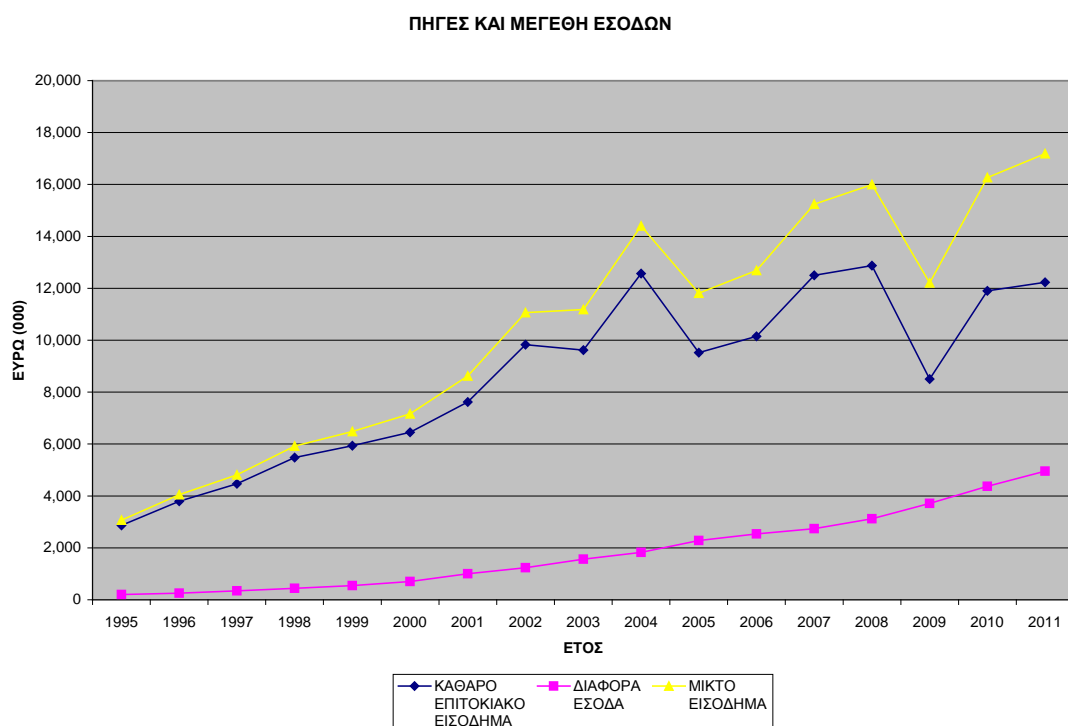
Τα έσοδα του Οργανισμού παρουσίασαν σημαντική δομική διαφοροποίηση. Το 1995 το καθαρό επιτοκιακό εισόδημα αντιπροσώπευε το 93,4% του μικτού εισοδήματος και τα διάφορα έσοδα το 6,6%. Το 2011 η εικόνα δείχνει 71,2% καθαρό επιτοκιακό εισόδημα και 28,8% διάφορα άλλα εισοδήματα (Διάγραμμα 3.1). Το επιτοκιακό εισόδημα αναφέρεται στη διαφορά μεταξύ δεδουλευμένων εσόδων από τόκους και δεδουλευμένων εξόδων για τόκους.

Διάγραμμα 3.1 (Παράρτημα Π2)



Σε απόλυτους αριθμούς, (Διάγραμμα 3.2) το 1995 το καθαρό επιτοκιακό εισόδημα ανερχόταν σε € 2869 χιλ και τα διάφορα έσοδα μόνο € 202 χιλ. Το 2004 τα μεγέθη αυτά ανήλθαν σε €12568 χιλ. και €1829 χιλ. αντίστοιχα. Στα χρόνια που ακλούθησαν τα άλλα έσοδα συνέχισαν την αυξητική τους πορεία φθάνοντας το 2011 σε €4955 χιλ. ενώ το καθαρό επιτοκιακό εισόδημα δεν μπόρεσε να συνεχίσει την ανοδική του πορεία αλλά παρουσιάζει αδυναμία βελτίωσης με αποτέλεσμα το εισόδημα αυτό το 2011 να διαμορφωθεί σε € 12230 χιλ. ελαφρώς πιο κάτω από τα επίπεδα του 2004.

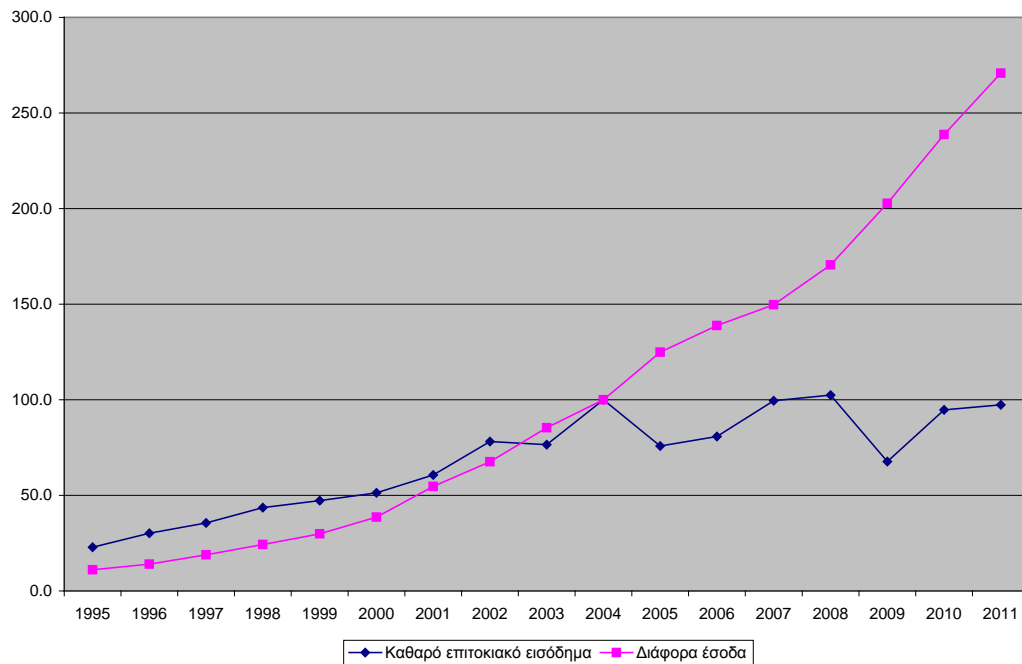
Διάγραμμα 3.2 (Παράρτημα Π2)



Η τάση εξέλιξης των δύο μεγεθών με έτος βάσης το 2004 =100 παρουσιάζουν (Διάγραμμα 3.3) τα άλλα έσοδα να έχουν μια δυναμική ανάπτυξη ενώ ο τομέας του επιτοκιακού εισοδήματος παρουσιάζεται να έχει αδυναμία να συνεχίσει τη θετική του πορεία που είχε μέχρι το 2004.

### Διάγραμμα 3.3 (Παράρτημα Π2)

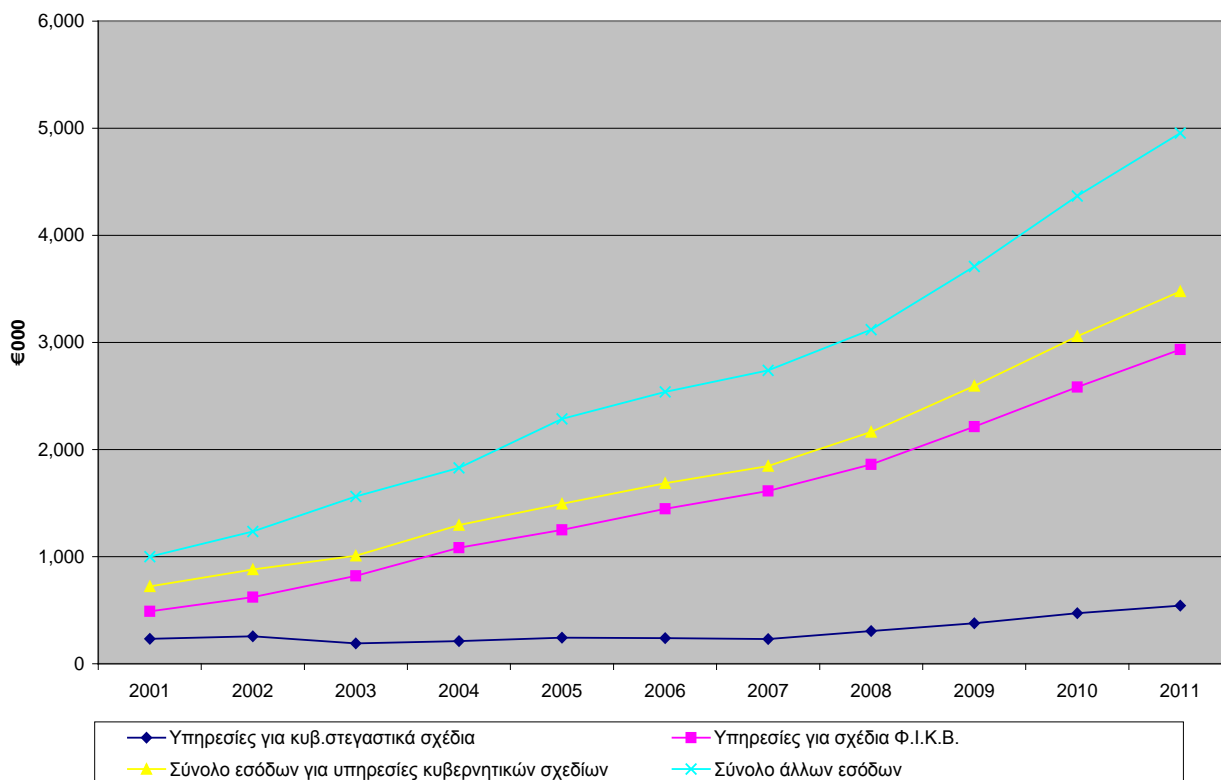
Τάση εξέλιξης πηγών εσόδων (έτος βάσης 2004=100)



Η σημαντική αυτή αύξηση των άλλων εισοδημάτων και η δυναμική τους τάση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη αύξηση των δικαιωμάτων που εισπράττονται για τις υπηρεσίες που προσφέρει ο Οργανισμός στην Κυβέρνηση και τον Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών για την διαχείριση των δανείων με δικά τους κεφάλαια. Η εξέλιξη αυτή (Διάγραμμα 3.4) αναδεικνύει στη αυξανόμενη εξάρτηση του Οργανισμού από τα δικαιώματα που εισπράττει με την ιδιότητα του ως εμπιστευματοδόχος των δανείων με κρατικά κεφάλαια. Η εξάρτηση αυτή έγινε εντονότερη με την εισαγωγή το 2009 από την Κυβέρνηση του νέου ειδικού στεγαστικού σχεδίου με προϋπολογισμό € 200 εκ. που απευθύνεται σε οικογένειες με χαμηλά ετήσια εισοδήματα (μέχρι €40.000).

Διάγραμμα 3.4 (Παράρτημα Π2)

Διάφορα Έσοδα



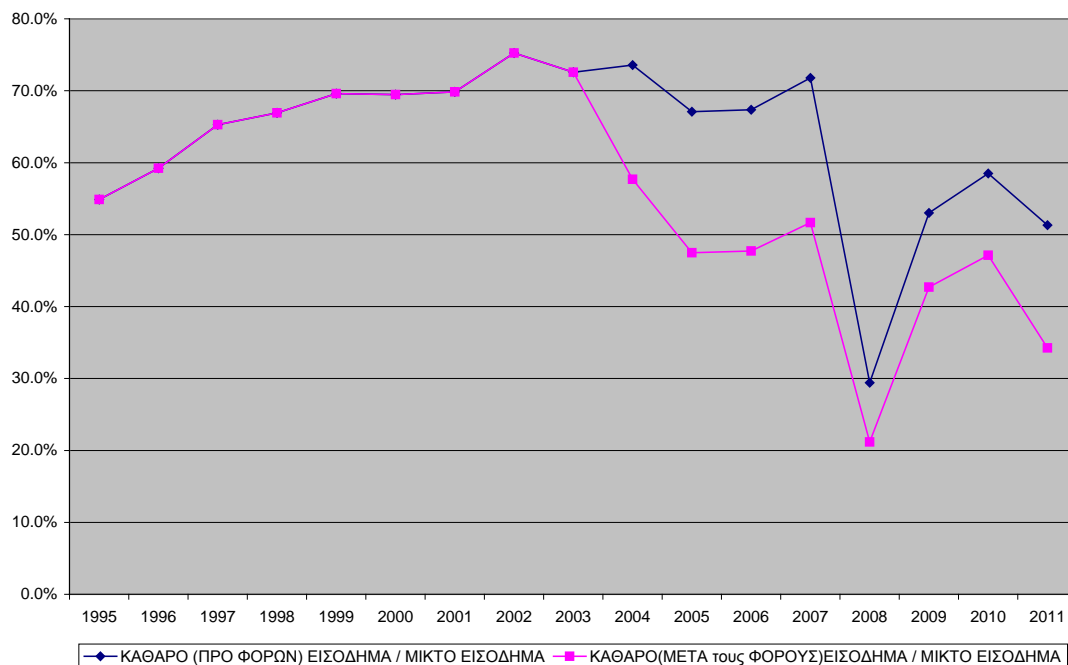
Η αδυναμία του καθαρού επιτοκιακού εισοδήματος να συνεχίσει την θετική του πορεία οφείλεται στην απόσυρση των προνομίων του Οργανισμού που του εξασφάλιζαν πόρους με χαμηλότερο κόστος και στις σημαντικές ανταγωνιστικές πιέσεις που ακολούθησαν την ένταξη της Κύπρου στη Ε.Ε. το 2004 στους τομείς των καταθέσεων και δανείων.

Η απόσυρση του προνομίου της φορολογικής απαλλαγής του Οργανισμού και η υπαγωγή του από το 2004 σε φορολογικό καθεστώς που υιοθετήθηκε για τους Ημικρατικούς Οργανισμούς είχε σημαντική επίδραση στη αναλογία καθαρού εισοδήματος προς μικτό εισόδημα για τον Οργανισμό (Διάγραμμα 3.5) . Από 1<sup>η</sup> Μαΐου 2004, ημερομηνία ένταξης της Κύπρου στην Ε.Ε. ο Οργανισμός άρχισε να υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος 25% ενώ οι υπόλοιπες τράπεζες επιβαρύνοντα με 10%. Η φορολογική εναρμόνιση με τις άλλες ανταγωνίστριες τράπεζες επήλθε από τη 1/1/2009. Από το 2004 μέχρι το 2007 η επίδραση της φορολογίας ήταν

σημαντική, ενώ από το 2008 η απόκλιση λόγω φορολογίας εναρμονίζεται με τις άλλες τράπεζες.

Διάγραμμα 3.5 (Παράρτημα Π1)

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ**

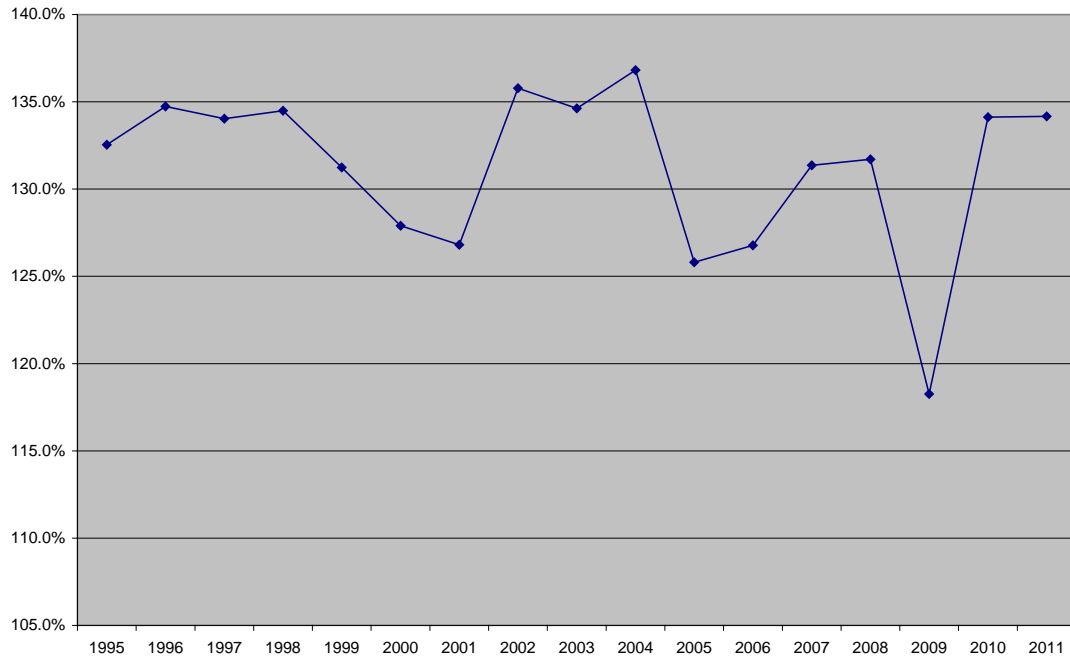


Ο αριθμοδείκτης εσόδων από τόκους προς έξοδα σε τόκους (διάγραμμα 3.6) δείχνει την μεταβλητότητα των δυνατοτήτων του Οργανισμού να επηρεάζει το επιτοκιακό περιθώριο. Σε περιόδους σημαντικών εξελίξεων όπου το κόστος των καταθέσεων ανεβαίνει λόγω των ανταγωνιστικών πιέσεων τα περιθώρια αντίδρασης του Οργανισμού είναι περιορισμένα λόγω της πολιτικής του για διατήρηση των επιτοκίων δανεισμού σε προσιτά επίπεδα με αποτέλεσμα να απορροφά σε σημαντικό βαθμό το κόστος αυτών των αρνητικών εξελίξεων. Ενδεικτική και έντονη η χρονιά 2009 όπου οι επιπτώσεις της σημαντικής αύξηση των επιτοκίων καταθέσεων απορροφήθηκαν από τον Οργανισμό.



### Διάγραμμα 3.6 (Παράρτημα Π1)

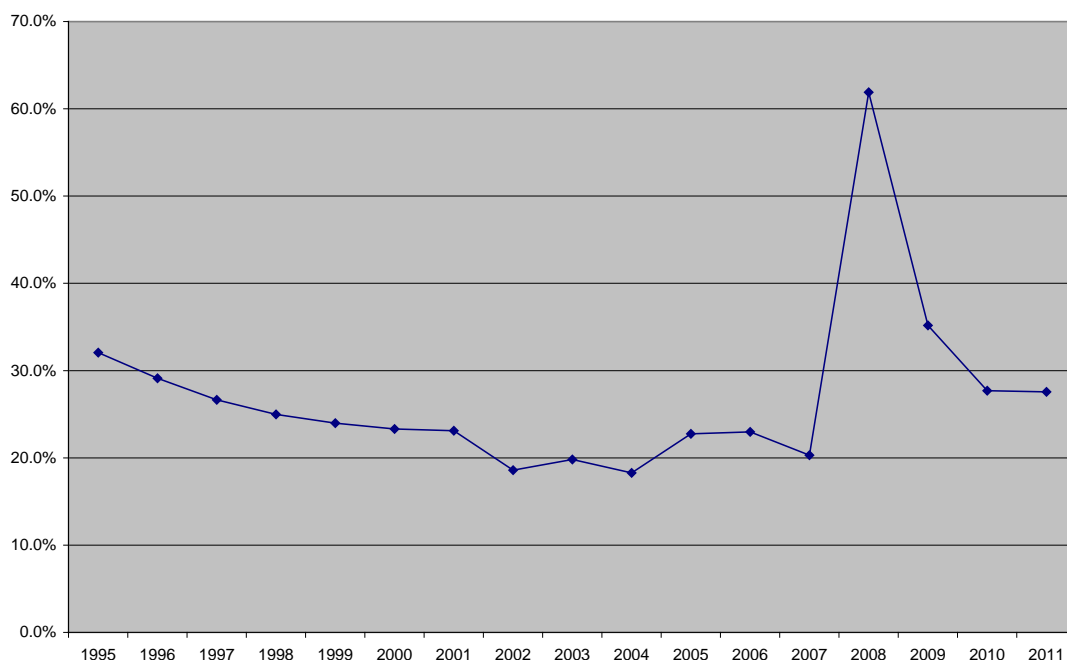
Αριθμοδείκτης Έσοδα Τόκων / Έξοδα τόκων



Τα έξοδα προσωπικού (Διάγραμμα 3.7) παρουσίασαν μια ομαλή εξέλιξη με εξαίρεση το 2008 όπου αναγνωρίστηκε σημαντικό έλλειμμα στο συνταξιοδοτικό ταμείο του προσωπικού που προέκυψε από την αναλογιστική μελέτη. Το 2011 τα έξοδα προσωπικού αποτελούσαν το 27,6% του Μικτού Εισοδήματος σε σύγκριση με το 1995 που η αναλογία αυτή ήταν 32,1%.

### Διάγραμμα 3.7 (Παράρτημα Π1)

ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ / ΜΙΚΤΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ



### **3.3 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

Το ενεργητικό του Οργανισμού όπως παρουσιάζεται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις δείχνει μια εικόνα συνεχούς αύξησης (Διάγραμμα 3.8), αλλά ο ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης του βαίνει συνεχώς μειούμενος από τα ανώτατα επίπεδα του 30,9% που είχε επιτευχθεί το 2000 (Διάγραμμα 3.9). Ο ρυθμός μεταβολής του ενεργητικού του Οργανισμού παρουσιάζει σημαντική μεταβλητότητα την περίοδο της χρηματιστηριακής φούσκας 1999-2000 και την περίοδο που προηγήθηκε του χρόνου εφαρμογής των προνοιών της Βασιλείας II.

Το 1999, το έτος της χρηματιστηριακής φούσκας ο ρυθμός αύξησης του ενεργητικού περιορίστηκε στο 15,1% από το 25,6% του 1998 για να επιστρέψει στο 30,9% το 2000. Το 2006, την χρονιά που προηγήθηκε της εφαρμογής των προνοιών της συνθήκης της Βασιλείας II το ενεργητικό έτρεξε με 15,8% ενώ το 2007 σημείωσε αρνητικό ρυθμό -2% (Διάγραμμα 3.9).

Στο ενεργητικό του Οργανισμού εμφανίζονται και τα δάνεια που έχουν παραχωρηθεί με κρατικά κεφάλαια. Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (International Accounting Standards) δεν έπρεπε να παρουσιάζεται η απαίτηση για τα δάνεια αυτά

στο ενεργητικό και η υποχρέωση απόδοσης στη Κυβέρνηση ή το Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών των δανείων αυτών στο παθητικό του Ισολογισμού του Οργανισμού.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) αναφέρουν:

IAS 18 paragraph 8

« Revenue includes only the gross inflows of economic benefits received and receivable by the entity on its own account. In an agency relationship, the gross inflows of economic benefits include amounts collected on behalf of the principal and which do not result in increases in equity for the entity. The amounts collected on behalf of the principal are not revenue. Instead, revenue is the amount of commission».

Και,

IAS 18 IE paragraph 21

«An entity is acting as a principal when it has exposure to the significant risks and rewards associated with the rendering of services. Features that indicate that an entity is acting as a principal include:

- a. the entity has the primary relationship for providing services to the customers,
- b. the entity has latitude in establishing prices,
- c. the entity bears the customer's credit risk for the amount receivable from the customer».

Επίσης στην ίδια παράγραφο,

IAS 18 IE paragraph 21

«An entity is acting as an agent when it does not have exposure to the significant risks and rewards associated with the rendering of services. One feature indicating that an entity is acting as an agent is that the amount the entity earns is predetermined, being either a fixed fee per transaction or a stated percentage of the amount billed to the customer».

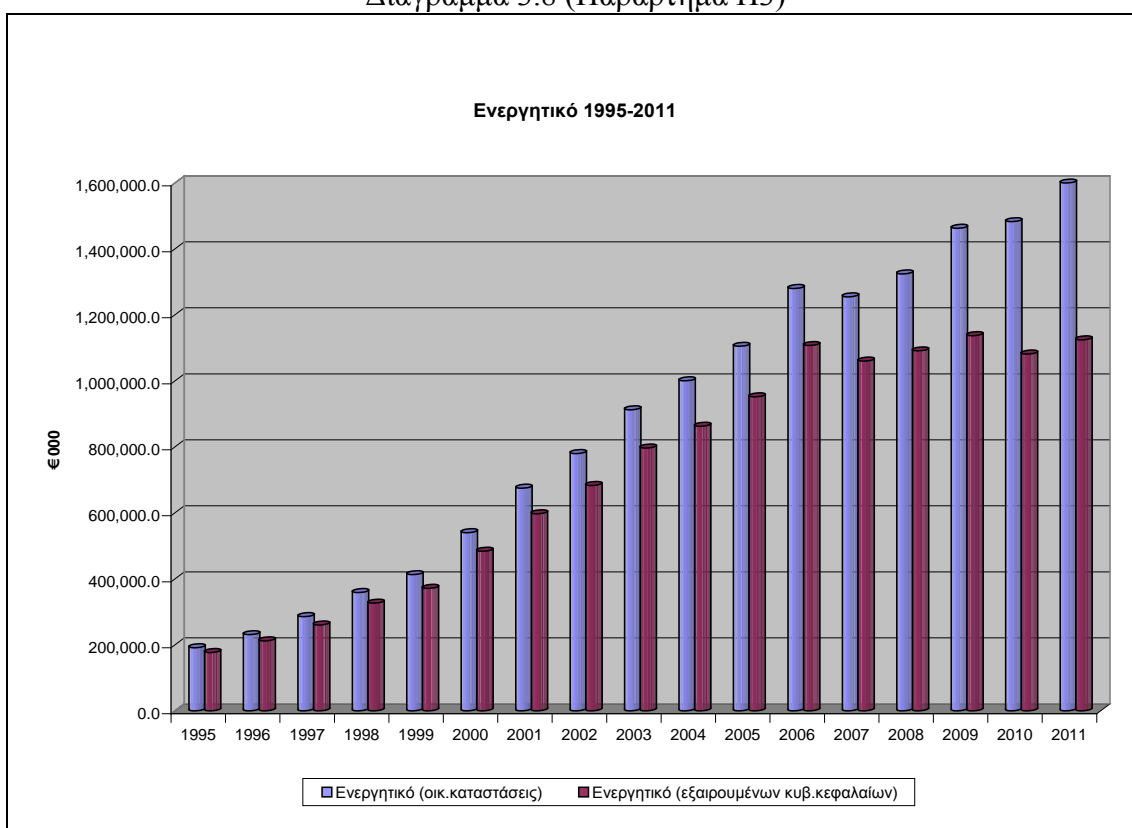
Σύμφωνα με τα πιο πάνω στην κατάσταση αποτελεσμάτων ο χειρισμός γίνεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ με την καταχώρηση μόνο της προκαθορισμένης προμήθειας για την διαχείριση των δανείων αυτών. Στο Ισολογισμό, ο χειρισμός δεν γίνεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ. Δεδομένου ότι ο Οργανισμός δεν αναλαμβάνει οποιοδήποτε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνεια αυτά εξ ου και στο υπολογισμό της κεφαλαιακής επάρκειας τα δάνεια αυτά φέρουν συντελεστή στάθμισης μηδέν. Τα επιτόκια που

χρεώνονται στα δάνεια καθορίζονται από το Κράτος και το Φορέα αντίστοιχα. Η υποχρέωση απόδοσης των κεφαλαίων που έχουν εκδοθεί σε δικαιούχους δανειολήπτες δημιουργείται με την είσπραξη των ποσών από τους δανειολήπτες μέσα από την διαδικασία της σταδιακής αποπληρωμής των δανείων τους.

Ως εκ τούτου οι απαιτήσεις για τα δάνεια αυτά που εμφανίζονται στον Ενεργητικό και οι αντίστοιχες υποχρεώσεις προς την Κυβέρνηση και το Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών θα πρέπει να θεωρούνται ως στοιχεία εκτός Ισολογισμού (off balance sheet items) και να παρουσιάζεται στο Ισολογισμό ο συμψηφισμός των δυο.

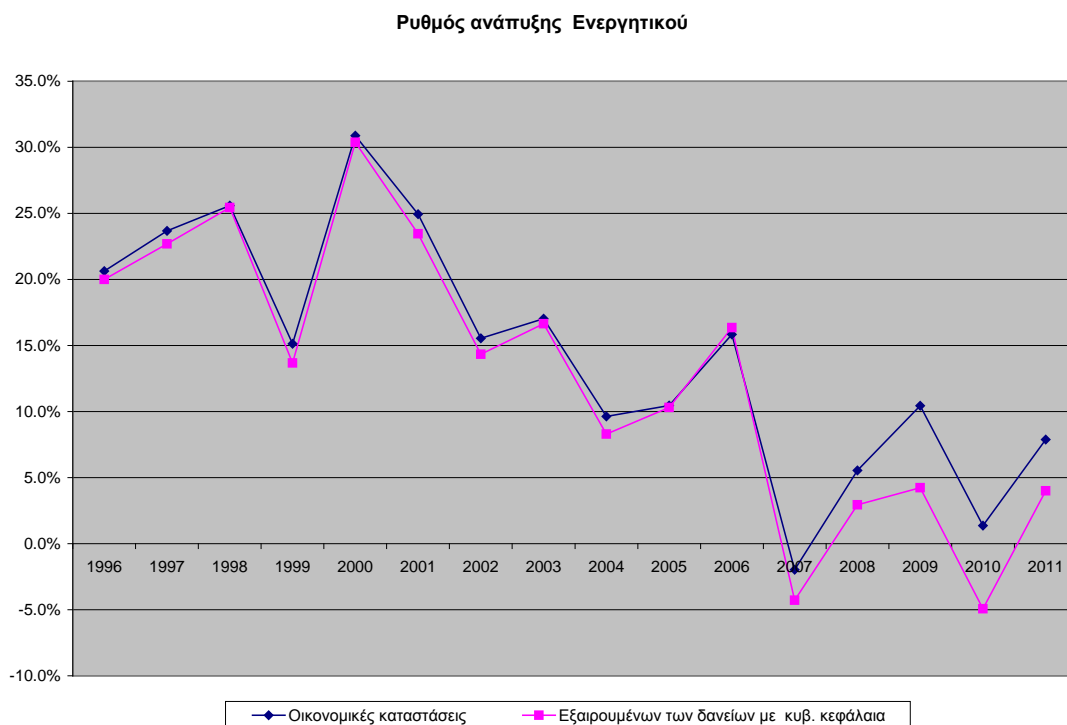
Με την αφαίρεση του χαρτοφυλακίου των δανείων των κυβερνητικών σχεδίων από το ενεργητικό η εικόνα του είναι εντελώς διαφορετική (Διάγραμμα 3.8) παρουσιάζοντας στασιμότητα τα τελευταία χρόνια.

Διάγραμμα 3.8 (Παράρτημα Π3)



Από το 2006 έχει σταματήσει η αύξηση του ενεργητικού που ανήκει στο Οργανισμό που είναι αποτέλεσμα του αναιμικού ρυθμού ανάπτυξης του Οργανισμού από το 2007 μέχρι και το 2011 (Διάγραμμα 3.9).

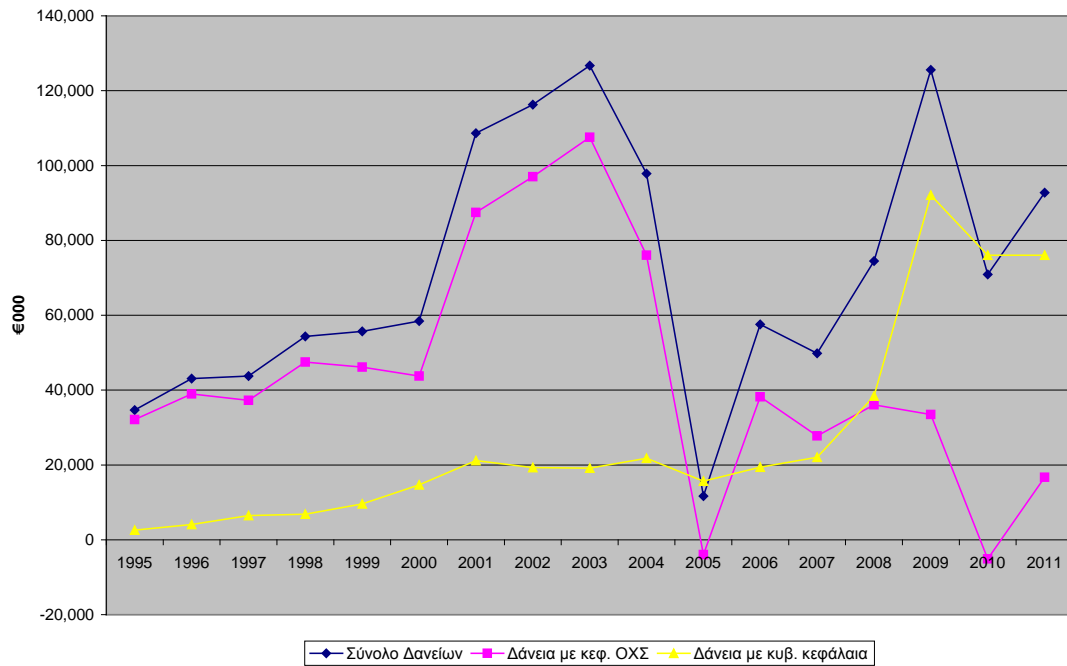
Διάγραμμα 3.9 (Παράρτημα Π3)



Η εικόνα του Ενεργητικού όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα 3.8 οφείλεται από την μια στο τερματισμό της ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού και από την άλλη στη σημαντική αύξηση του χαρτοφυλακίου των δανείων με κρατικά κεφάλαια (Διαγράμματα 3.10 και 3.11) ειδικότερα από το 2009 με την εισαγωγή του Ειδικού Κυβερνητικού Στεγαστικού Σχεδίου που καλύπτει τις ανάγκες των νοικοκυριών με ετήσια εισοδήματα μέχρι €40000 νοουμένου ότι η κατοικία τους δεν υπερβαίνει τα 200 τμ, μια αγορά που αποτελούσε αντικείμενο της αποστολής του Οργανισμού. Τα διαγράμματα δείχνουν την αδυναμία του Οργανισμού να αυξήσει το χαρτοφυλάκιο των δανείων του και κατ' επέκταση το Ενεργητικό που αντικατοπτρίζει τα δικά του περιουσιακά στοιχεία και όχι τα περιουσιακά στοιχεία (απαιτήσεις) της Κυβέρνησης και του Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

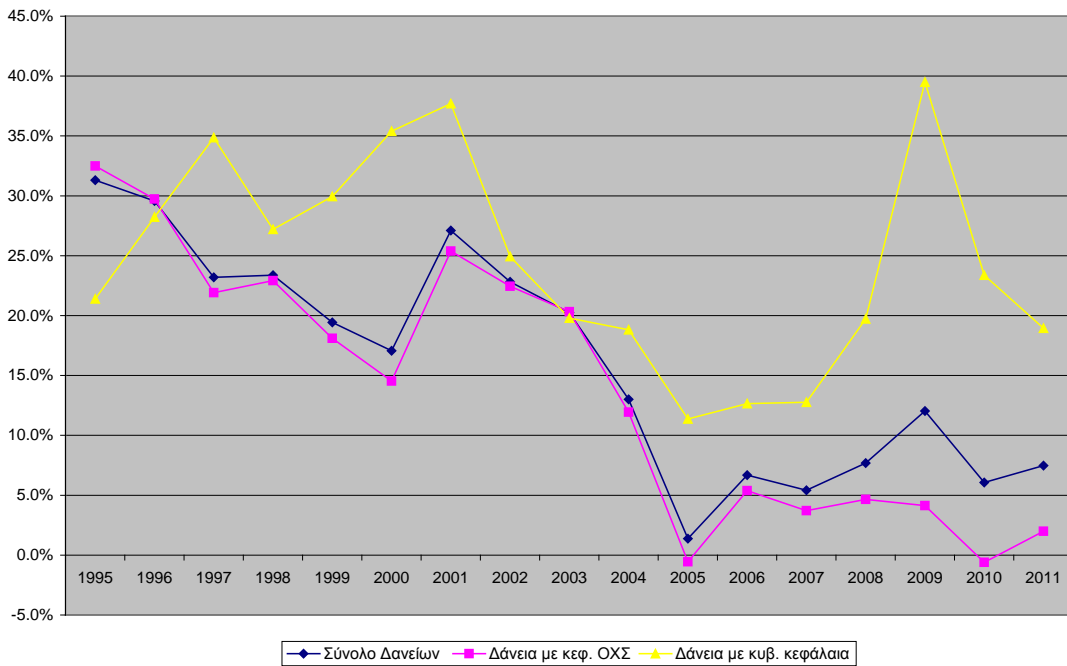
Διάγραμμα 3.10 (Παράρτημα Π5)

Ετήσια αύξηση χαρτοφυλακίου δανείων



Διάγραμμα 3.11(Παράρτημα Π5)

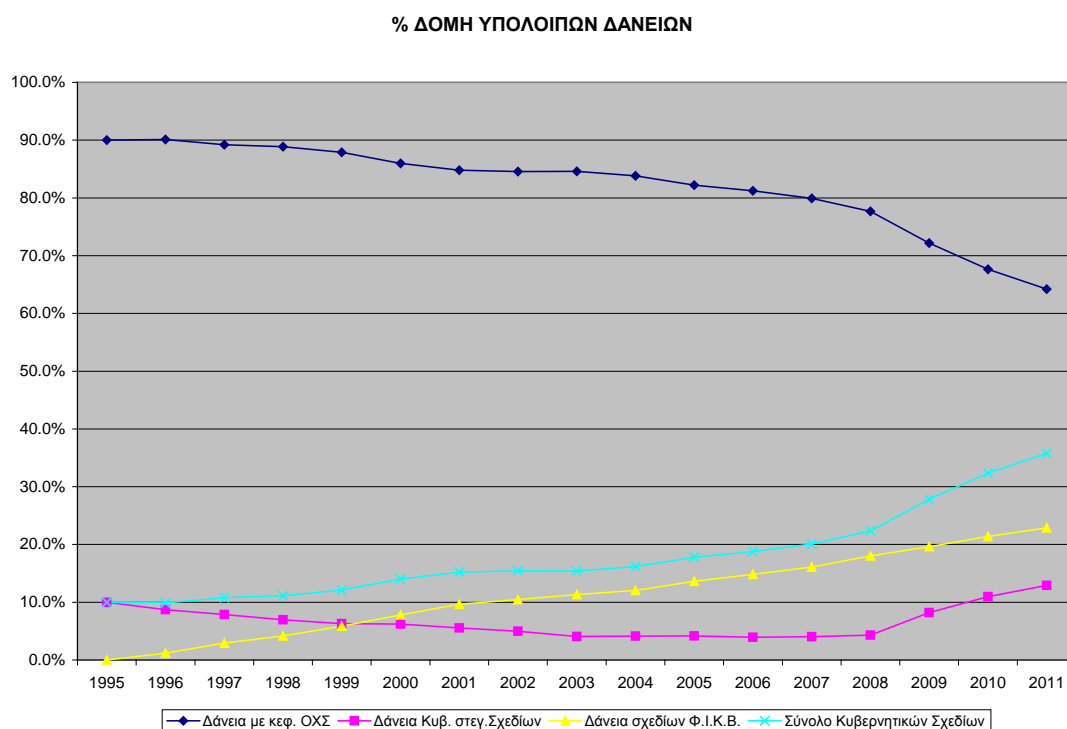
Ετήσια % μεταβολή του χαρτοφυλακίου των δανείων



### 3.3.1 ΔΑΝΕΙΑ

Το Διάγραμμα 3.12 παρουσιάζει την δομή των δανείων και επιβεβαιώνει την σημαντική ποσοστιαία αύξηση των δανείων με κυβερνητικά κεφάλαια σε βάρος των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού. Το 1995 90% του χαρτοφυλακίου των δανείων αφορούσαν δάνεια με κεφάλαια του Οργανισμού και μόνο το 10% του χαρτοφυλακίου αποτελούσαν τα δάνεια με κρατικά κεφάλαια. Η δομή παρουσίαζε μια συνεχή ήπια διαφοροποίηση υπέρ των δανείων με κρατικά κεφάλαια μέχρι και το 2007. Από του 2008 παρουσιάζεται σημαντική αύξηση των κρατικών κεφαλαίων που διατίθενται για τα κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια οδηγώντας με γρήγορους ρυθμούς την δομή των δανείων το 2011 σε 64,2% με κεφάλαια του Οργανισμού και 35,8% με κρατικά κεφάλαια.

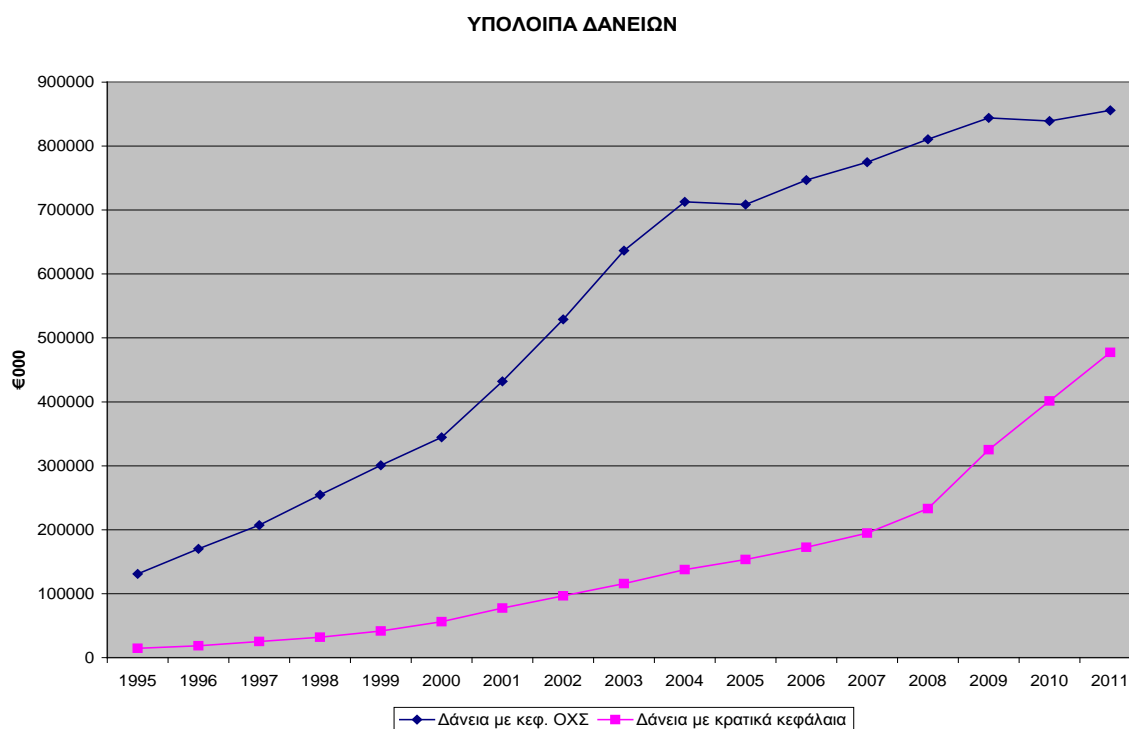
Διάγραμμα 3.12 (Παράρτημα Π3)



Σε απόλυτους αριθμούς, το χαρτοφυλάκιο των δανείων του Οργανισμού παρουσιάζει μια συνεχή αύξηση (Διάγραμμα 3.13) με εξαίρεση το 2005 όπου οι νέες εγκρίσεις υστέρησαν των αποπληρωμών (Διάγραμμα 3.14) προκαλώντας στο χαρτοφυλάκιο των δανείων ελαφρά μείωση. Ακολούθησε μια περίοδος ηπιότερης αύξησης του χαρτοφυλακίου μέχρι το 2009. Τα τελευταία δύο χρόνια το χαρτοφυλάκιο παρουσιάζεται να είναι στάσιμο. Τα δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια παρουσίασαν μια έξαρση από το 2009 μέχρι και το 2011. Βασική πηγή της σημαντικής αυτής

αύξησης είναι η εισαγωγή του νέου ειδικού στεγαστικού σχεδίου από την κυβέρνηση που στόχευε τις χαμηλά εισοδηματικές τάξεις και αποτέλεσε και το κύριο λόγο της μη περαιτέρω αύξησης του χαρτοφυλακίου των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού καθότι πολλές οικογένειες που αξιοποίησαν το νέο κυβερνητικό σχέδιο ενδεχομένως να είχαν αποταθεί για χρηματοδότηση από τον Οργανισμό.

Διάγραμμα 3.13 (Παράρτημα Π5)

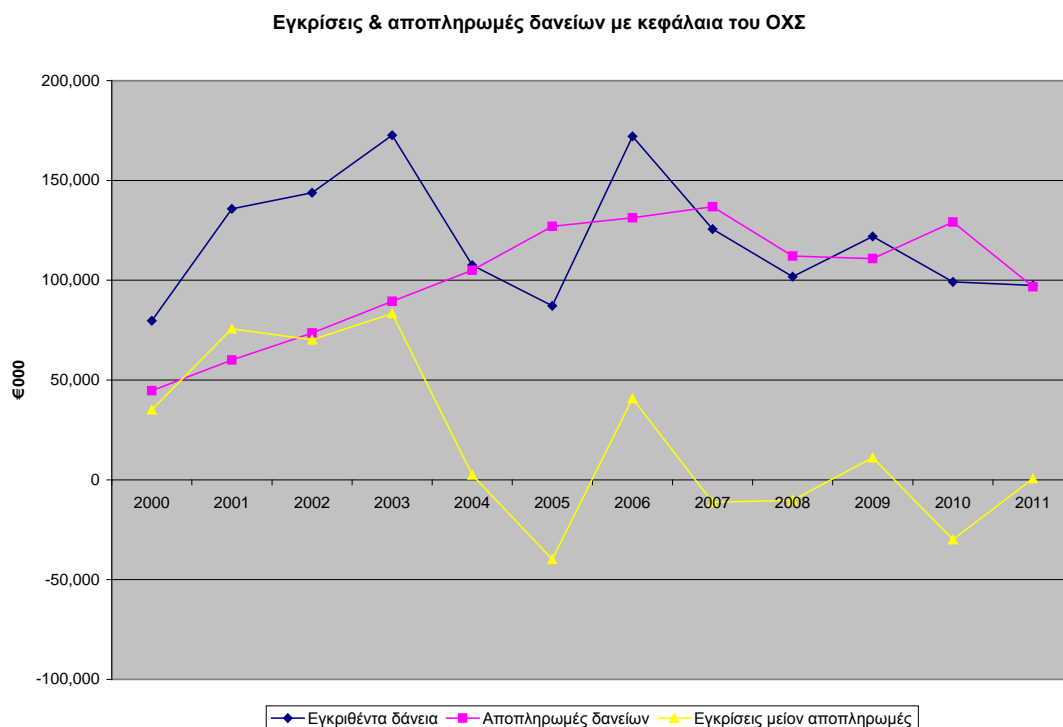


Το διάγραμμα 3.14 παρουσιάζει την εικόνα των εγκρίσεων και αποπληρωμών και δείχνει εύγλωττα την κόπωση στην ανάπτυξη του Οργανισμού από το 2004. Μέχρι τότε οι εγκρίσεις ήσαν σημαντικά μεγαλύτερες από τις αποπληρωμές δίνοντας ώθηση στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των δανείων του Οργανισμού. Η περίοδος που ακολούθησε την χρηματιστηριακή φούσκα (2000-2003) υπήρξε μια σημαντική στροφή στα ακίνητα και για το Οργανισμό αποτέλεσε μια από τις καλύτερες εποχές αναφορικά με τους ρυθμούς ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου των δανείων (Διάγραμμα 3.10) και την απότομη αύξηση των εγκρίσεων δανείων (Διαγράμματα 3.15 και 3.16). Από το 2004 η διαφορά μεταξύ εγκρίσεων και αποπληρωμών δανείων κινείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα (Διάγραμμα 3.14) ενίοτε και αρνητικά οδηγώντας το



χαρτοφυλάκιο στη σημερινή ουσιαστικά σταθερότητα, και το τερματισμό της ανάπτυξης του Ενεργητικού του Οργανισμού.

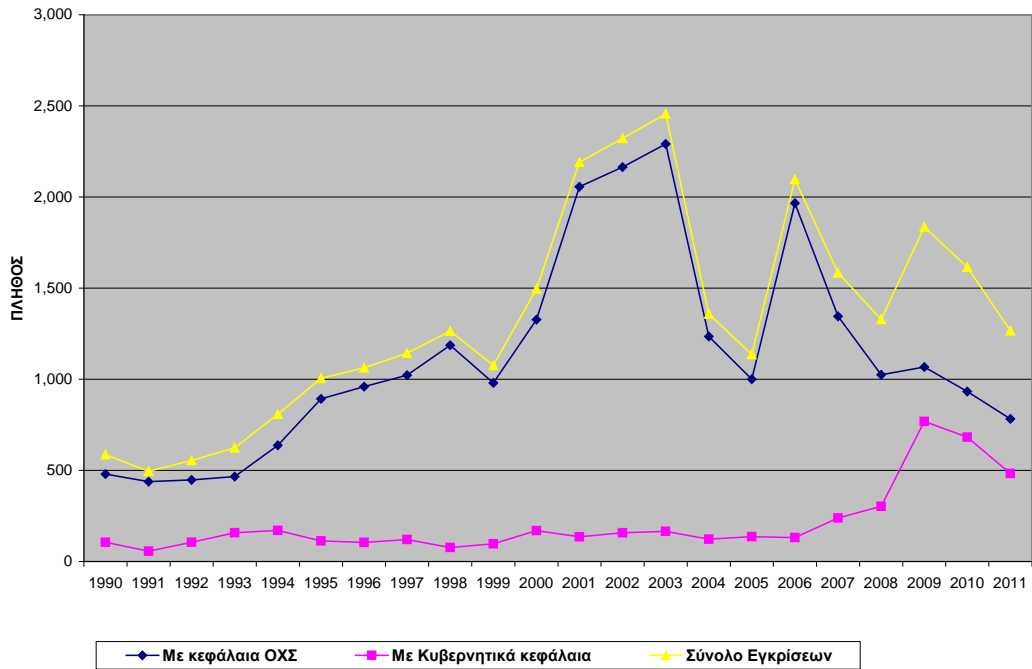
Διάγραμμα 3.14(Παράρτημα Π7)



Σε περιόδους όπου το μέγιστο όριο χρηματοδότησης ανά οικογένεια καθυστερούσε να προσαρμοστεί με τις εξελίξεις των τιμών στη αγορά των ακινήτων οδηγούσε σε απώλεια εργασιών εφόσον η χρηματοδότηση που προσέφερε ο Οργανισμός δεν κάλυπτε τις χρηματοδοτικές ανάγκες της οικογένειας. Το 2004 και 2005 την περίοδο της απόσυρσης των προνομίων του Οργανισμού η συντηρητική πολιτική που ακολούθησε ο Οργανισμός οδήγησε σε σημαντική αποκλιμάκωση των εγκρίσεων δανείων και οι αποπληρωμές υπερέβησαν των εγκρίσεων (Διάγραμμα 3.14).

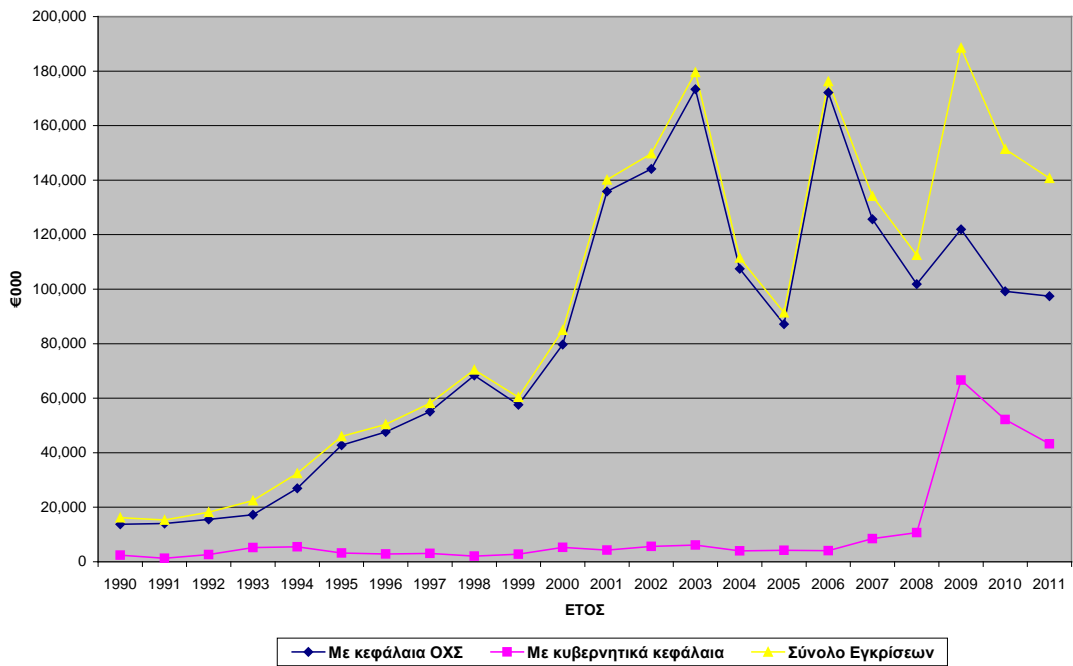
Διάγραμμα 3.15 (Παράρτημα Π6)

Εγκρίσεις Στεγαστικών Δανείων



Διάγραμμα 3.16 (Παράρτημα Π6)

ΥΦΟΣ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ



Τα κριτήρια δανειοδότησης το 2004 ήταν:

A. Μέγιστο όριο δανείου € 136688 (ΛΚ 80000) μέχρι 3,5 φορές το ετήσιο εισόδημα της οικογένειας.

B. 20 χρόνια αποπληρωμής

Γ. Επιτόκιο 6,25% από Απρίλιο 2004 (αύξηση από 5,25% λόγω αύξησης του βασικού επιτοκίου από την ΚΤΚ από 4,50% σε 5,50% ).

Τη περίοδο αυτή ο ανταγωνισμός άρχισε να χορηγεί δάνεια σε ευρώ και άλλα ξένα νομίσματα τα οποία έφεραν επιτόκιο πιο χαμηλό από το επιτόκιο της λίρας. Επίσης ο ανταγωνισμός παραχωρούσε δάνεια με μεγαλύτερο ορίζοντα αποπληρωμής που έφθανε μέχρι τα 35 χρόνια, γεγονός που έκανε τη μηνιαία δόση πιο ελκυστική από την αντίστοιχη μηνιαία δόση στο Οργανισμό. Το γεγονός αυτό και το περιορισμένο όριο δανείου του Οργανισμού οδήγησαν αρκετές οικογένειες στη επιλογή άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων για την δανειοδότηση τους με αποτέλεσμα να αρχίσει η ουσιαστική απώλεια μεριδίου αγοράς από την Οργανισμό.

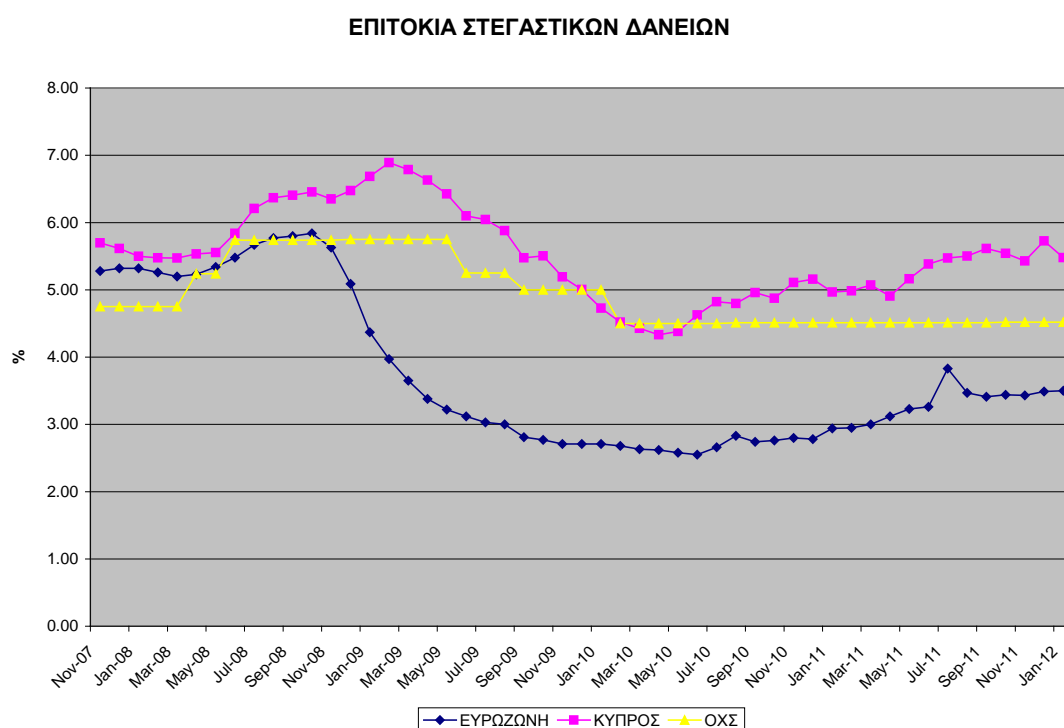
Η αύξηση του ανώτατου ορίου το Ιανουάριο του 2006 από ΛΚ 80000 σε ΛΚ 90000 και τον αμέσως επόμενο μήνα σε ΛΚ 100000 και παράλληλα η επέκταση του ορίζοντα αποπληρωμής από 20 χρόνια σε 25 και 30 χρόνια αντίστοιχα έδωσε την δυνατότητα στο Οργανισμό το 2006 να βρεθεί ξανά με αξιώσεις στη αγορά των στεγαστικών δανείων (Διαγράμματα 3.14, 3.15 και 3.16).

Αυτό όμως δεν κράτησε καθότι η σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων που ακολούθησε και κορυφώθηκε το 2008 και η παράλληλη προσπάθεια των τραπεζών να εξυγιάνουν το χαρτοφυλάκιο των χορηγήσεων τους ενόψει της Βασιλείας ΙΙ ανέπτυξαν στρατηγική ενσωμάτωσης όλων των υποχρεώσεων των πελατών τους κάτω από ένα δάνειο και δει στεγαστικό που είχε συντελεστή στάθμισης 35% για σκοπούς υπολογισμού των εποπτικών κεφαλαίων.

Οι επιπτώσεις των πολιτικών αυτών των ανταγωνιστών είχε ως αποτέλεσμα πολλές εξοφλήσεις δανείων που μεταφέρονταν σε άλλες τράπεζες και ως εκ τούτου οι αποπληρωμές δανείων στον Οργανισμό παρουσιάζονται μεγαλύτερες από τις εγκρίσεις το 2004 -2005, 2007 -2008 και 2010 (Διάγραμμα 3.14).

Σε περιόδους που τα επιτόκια της συνολικής αγοράς στεγαστικών δανείων δεν διαφέρουν σημαντικά από τα επιτόκια δανεισμού του Οργανισμού (Διαγράμματα 3.17 και 3.18) ο ανταγωνισμός επικρατεί και κερδίζει πελατολόγιο από τον Οργανισμό. Το 2008 και το 2010 όπου τα επιτόκια του Οργανισμού δεν είχαν σημαντική διαφορά από τα επιτόκια της αγοράς (Διαγράμματα 3.17 και 3.18) παρατηρείται εκροή δανείων από τον Οργανισμό και γι' αυτό οι αποπληρωμές παρουσιάζονται μεγαλύτερες από τις εγκρίσεις νέων δανείων (Διάγραμμα 3.14).

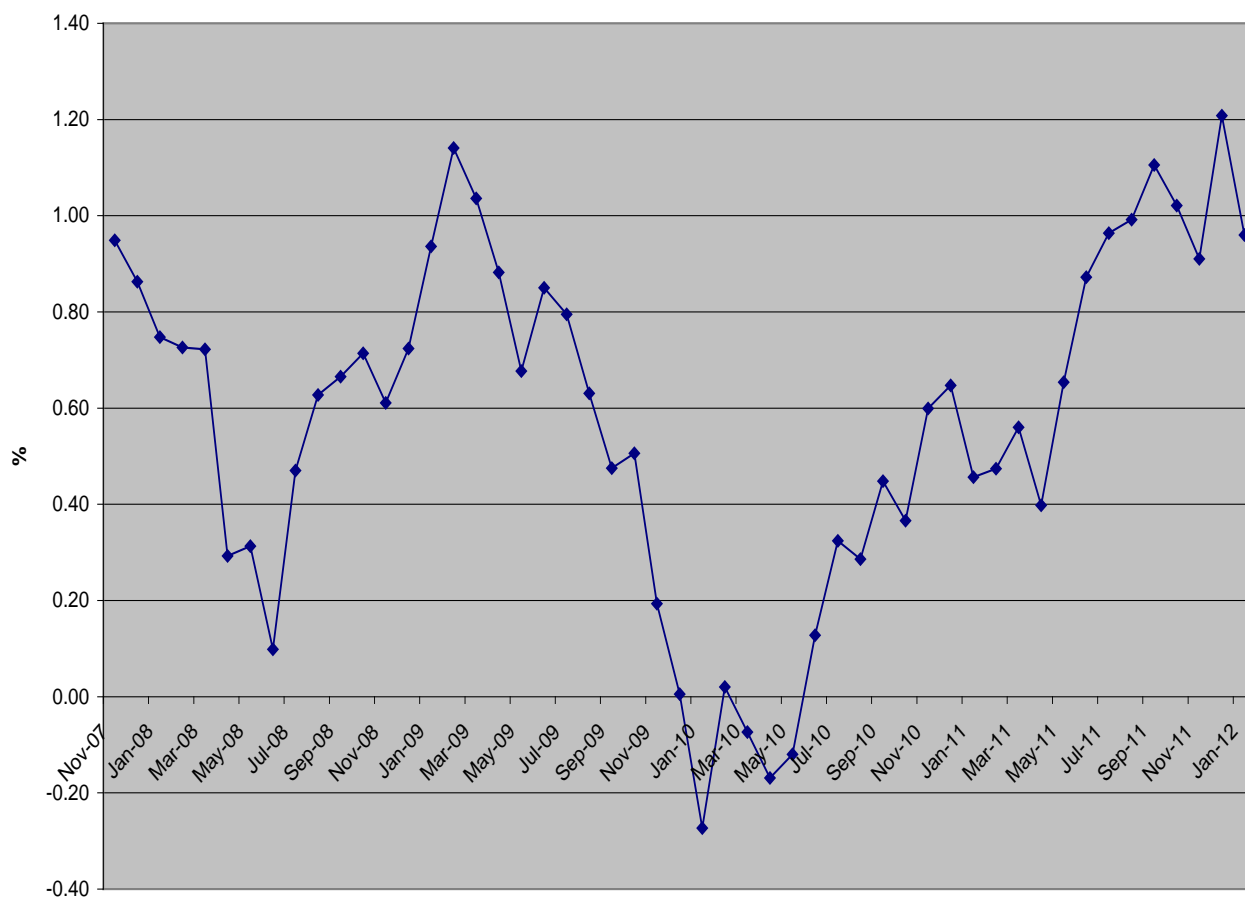
Διάγραμμα 3.17 (Παράρτημα Π10)



Το πρώτο εξάμηνο του 2010 τα επιτόκια δανεισμού του Οργανισμού ήταν υψηλότερα από τα επιτόκια της αγοράς (Διαγράμματα 3.17 και 3.18) και αυτό εξηγεί τις σημαντικές αποπληρωμές ( εξοφλήσεις δανείων ) του Οργανισμού (Διάγραμμα 3.14).

Διάγραμμα 3.18 (Παράρτημα Π10)

Απόκλιση επιτοκίων στεγαστικών δανείων Οργανισμού και στεγαστικών δανείων κυπριακής αγοράς

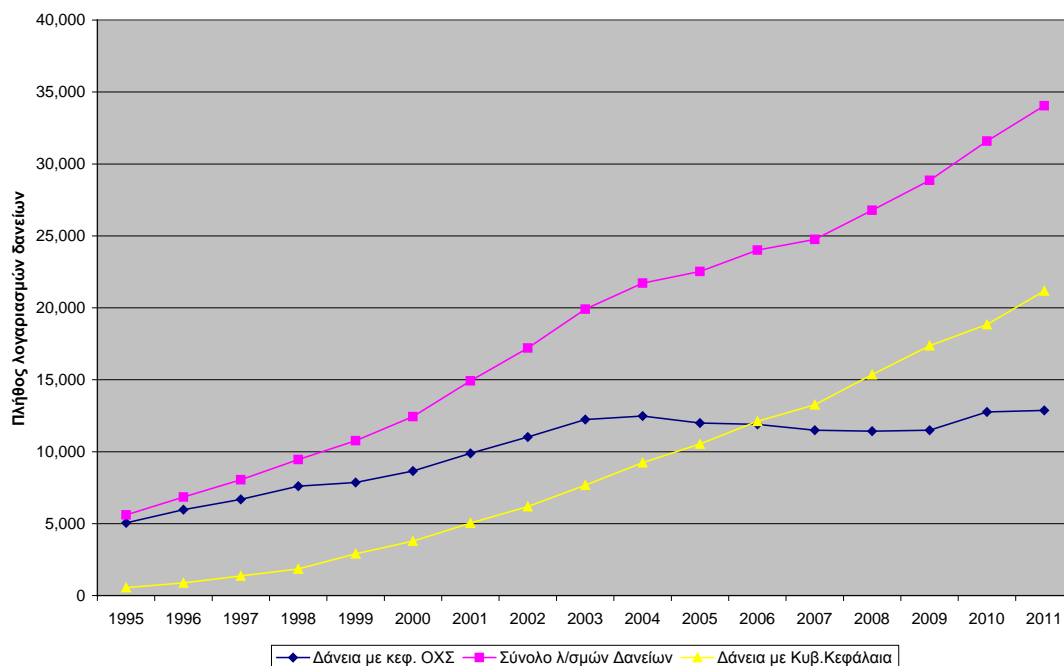


Μια πιο καλή εικόνα του πελατολογίου του Οργανισμού δίνεται από το πλήθος των λογαριασμών δανείων που αντιπροσωπεύουν τα νοικοκυριά που έχουν χρηματοδοτηθεί (Διάγραμμα 3.19). Μέχρι το 2003 υπήρχε μια συνεχής αύξηση των νοικοκυριών που δανειοδοτούντο από τον Οργανισμό. Από το 2004 η μεγαλύτερη εμπλοκή του κράτους για στήριξη των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων και ο ανταγωνισμός των τραπεζών για εξασφάλιση πελατολογίου οδήγησε το Οργανισμό σε σταθεροποίηση του δικού του πελατολογίου. Μόνο το 2010 και 2011 άρχισε ο Οργανισμός να αυξάνει ελαφρώς το πελατολόγιο του ενόψει των μεγάλων

περιορισμών που έχουν θέσει οι τράπεζες στις χρηματοδοτήσεις και ειδικότερα των νοικοκυριών που ανήκουν στις χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές κατηγορίες. Από το 2006 το πλήθος των λογαριασμών των δανείων με κρατικά κεφάλαια υπερβαίνει το πλήθος των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού στοιχείο που ενισχύει το βαθμό λειτουργικής εξάρτησης του από τα κυβερνητικά σχέδια.

Διάγραμμα 3.19

**Λογαριασμοί Δανείων**

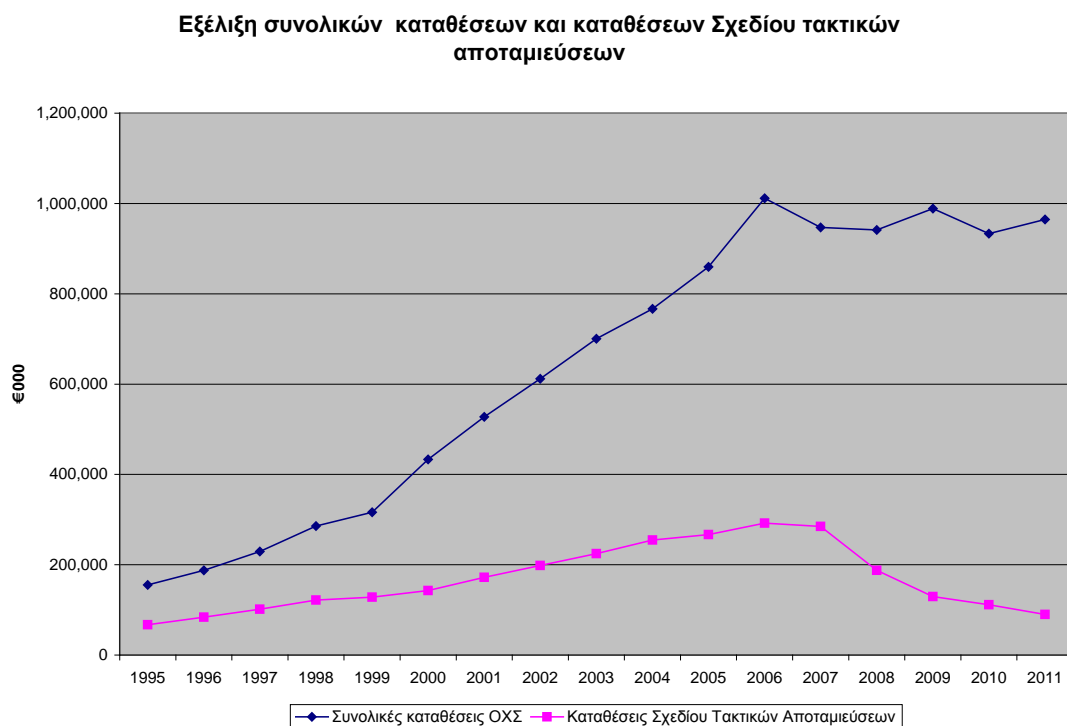


### **3.4 ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ**

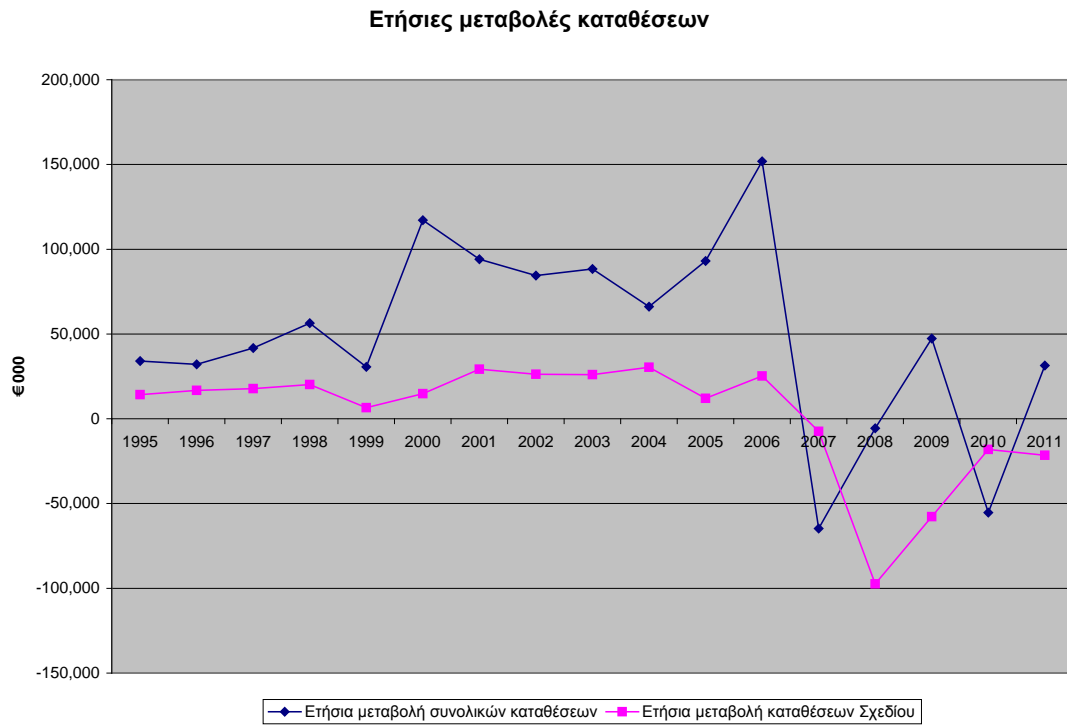
Με την ένταξη της Κύπρου στην Ε.Ε. την 1 Μαΐου 2004 και την κατάργηση των πλεονεκτημάτων που είχαν οι καταθέτες του Οργανισμού, ο Οργανισμός, μπροστά στο φάσμα του κινδύνου απόσυρσης σημαντικού μέρους των καταθέσεων, προχώρησε σε αύξηση των επιτοκίων των άμεσα προσβάσιμων καταθέσεων (ταμειυτηρίου, προειδοποίησης και σχεδίου) κατά 1% με στόχο την αποζημίωση των καταθετών που έχαναν το πλεονέκτημα της αποκοπής από τους τόκους για άμυνα μόνο 3% και άρχισε να ισχύει αποκοπή 10% όπως και στα υπόλοιπα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι συνολικές καταθέσεις του Οργανισμού να συνεχίσουν την συνεχή αυξητική πορεία (Διάγραμμα 3.20) μάλιστα

με αυξημένους ρυθμούς μέχρι το 2006 που αντέστρεψαν τους μειωμένους ρυθμούς αύξησης των καταθέσεων που σημειώνονταν την περίοδο 2001-2004 ( Διάγραμμα 3.21). Η πολιτική αυτή οδήγησε τις συνολικές καταθέσεις του Οργανισμού το 2006 σε επίπεδα πέραν του € 1 δισ για πρώτη φορά στην ιστορία του Η 5 ετία που ακολούθησε λόγω της χρηματοπιστωτικής κρίσης και του έντονου ανταγωνισμού για εξασφάλιση καταθέσεων ο Οργανισμός προσπαθεί με πολλές δυσκολίες να διατηρήσει το επίπεδο των καταθέσεων του. Το στοιχείο αυτό συσχετιζόμενο με τη σημαντική απώλεια μεριδίου αγοράς όπως παρουσιάστηκε στους Πίνακες 2.4 και 2.5 ως επίσης και στα Διαγράμματα 2.2 και 2.3 αναδεικνύει την στρατηγική αδυναμία του Οργανισμού να ανταγωνιστεί με επιτυχία στο τομέα προσέλκυσης καταθέσεων.

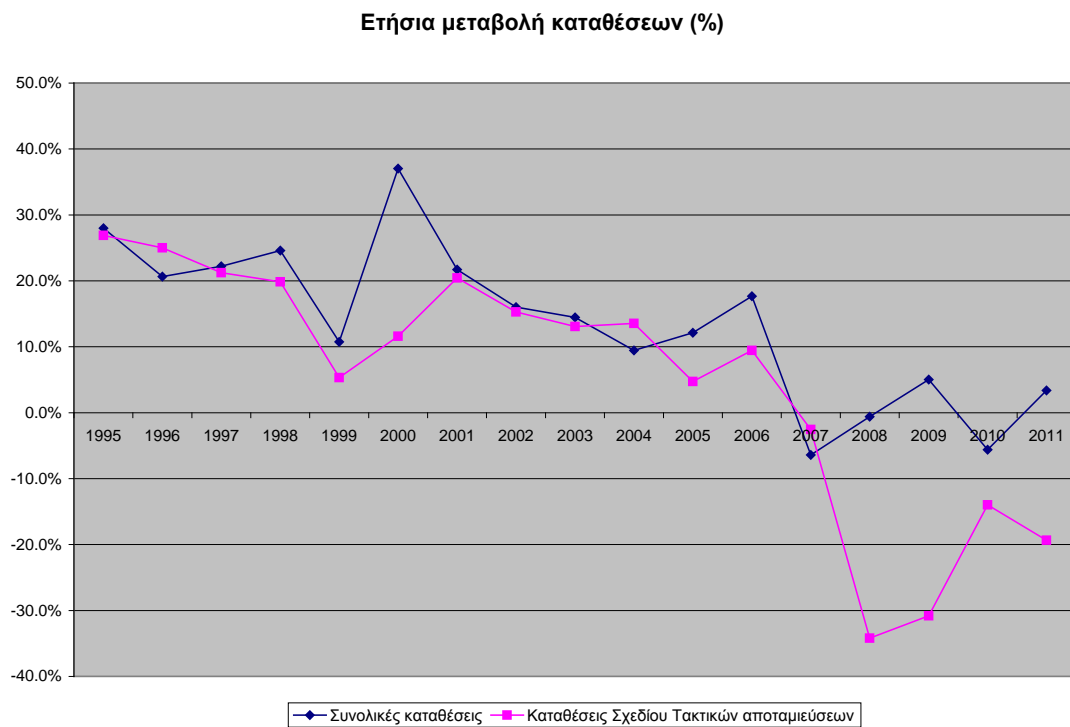
Διάγραμμα 3.20 (Παράρτημα Π4)



Διάγραμμα 3.21 (Παράρτημα Π4)



Διάγραμμα 3.22 (Παράρτημα Π4)





Οι καταθέσεις του Σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων με φοροαπαλλαγή αυξάνονταν μέχρι και το 2006 (Διάγραμμα 3.20) παρά το γεγονός ότι ο ετήσιος ρυθμός αύξησης τους παρουσίαζε συνεχή ύφεση (Διάγραμμα 3.22) που οφειλόταν κατά βάση στις συνεχείς αυξήσεις του αφορολόγητου ορίου με αποτέλεσμα να λιγοστεύει συνεχώς η μερίδα φορολογουμένων που είχαν όφελος από την αποταμίευση αυτή. Στο πιο κάτω πίνακα 3.1 παρουσιάζονται οι δύο υψηλότεροι συντελεστές φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων που ίσχυαν τα τελευταία 20 χρόνια που μείωναν συνεχώς των ενδιαφέρον των φορολογουμένων για το σχέδιο.

Περίοδος	Φορολογητέο εισόδημα	Συντελεστής Φόρου	Φορολογητέο εισόδημα	Συντελεστής Φόρου
1991-1995	ΛΚ 4001-8000	30%	ΛΚ 8001-	40%
1996-1999	ΛΚ 8001 - 11000	30%	ΛΚ 11001-	40%
2000-2002	ΛΚ 9001-12000	30%	ΛΚ 12001-	40%
2003	ΛΚ 12001-15000	25%	ΛΚ 15001-	30%
2004-2006	ΛΚ 15001-20000	25%	ΛΚ 20001-	30%
2007	ΛΚ 15751-20600	25%	ΛΚ 20600-	30%
2008-2010	€28001- 36300	25%	€36301-	30%

Πίνακας 3.1 Πηγή: Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων

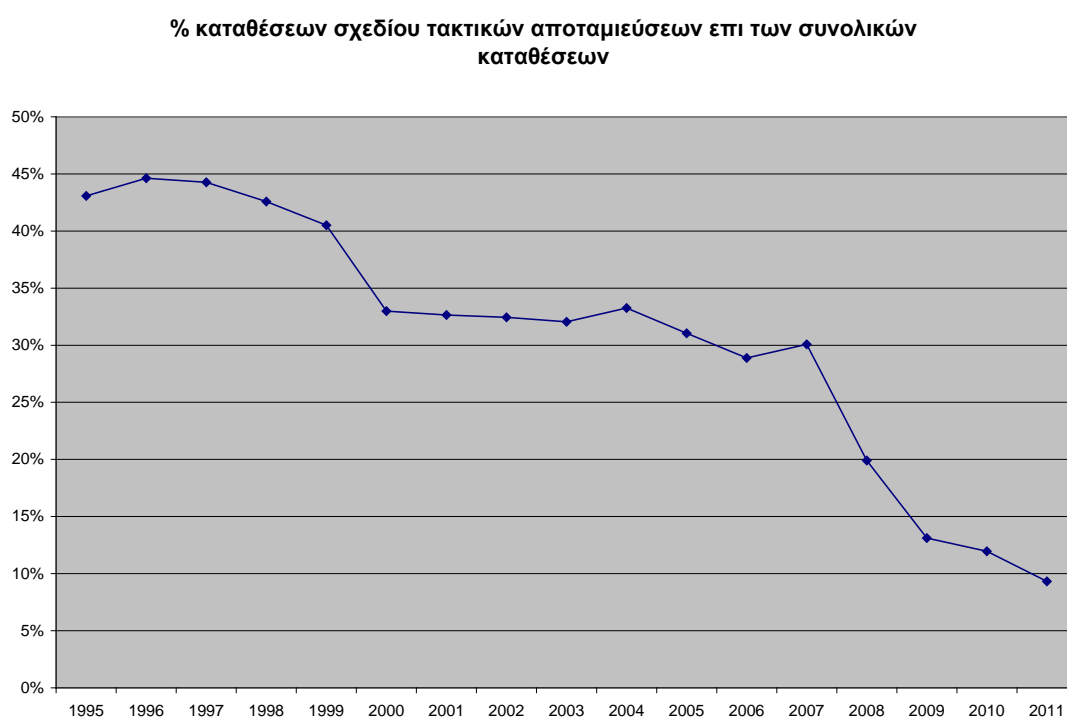
Ο τερματισμός από τις 30 Απριλίου 2003 του ανοίγματος νέων λογαριασμών με βάση σχετική απόφαση του Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων<sup>15</sup>, και την διατήρηση της φορολογικής απαλλαγής για όσους λογαριασμούς που δεν είχαν συμπληρώσει τη βετή περίοδο που ίσχυε το σχέδιο σήμαινε πως λογαριασμοί που είχαν ανοιχτεί στις 30 Απριλίου 2003 μπορούσαν να συνεχίσουν να έχουν φορολογική απαλλαγή μέχρι τις 30 Απριλίου 2009. Η πρόνοια αυτή έδωσε ανάσα στο Οργανισμό και η ροή καταθέσεων στο σχέδιο συνεχίστηκε. Οι νέες καταθέσεις κάλυπταν τις αποσύρσεις μέχρι και το 2006. Από το 2007 οι αποσύρσεις καταθέσεων από το σχέδιο ήταν περισσότερες από τις αντίστοιχες καταθέσεις (Διαγράμματα 3.21 και 3.22) με

<sup>15</sup> Επίσημη Εφημερίδα της 11<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2002

αποτέλεσμα να αρχίσει η απότομη μείωση των καταθέσεων του σχεδίου (Διάγραμμα 3.20).

Το 1995 οι καταθέσεις του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων αποτελούσαν το 43% των συνολικών καταθέσεων. Ακολούθησε μια σταδιακή μείωση του ποσοστού συμμετοχής τους που έφτασε το 2007 στο 30%. Από το 2008 αρχίζει η μαζική απόσυρση των καταθέσεων αυτών που πολλές μετατρέπονταν σε γραμμάτια προθεσμίας και άλλες διοχετεύονται για κάλυψη άλλων αναγκών των πελατών (Διάγραμμα 3.23).

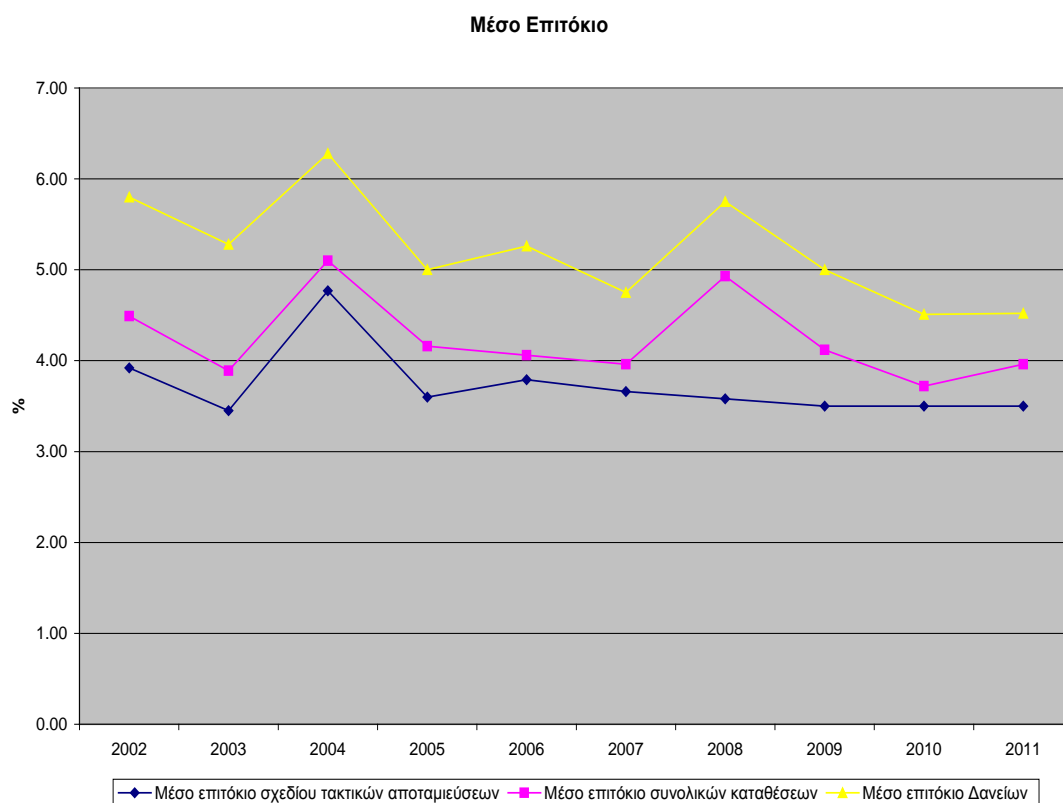
Διάγραμμα 3.23 (Παράρτημα Π4)



Οι υπόλοιπες καταθέσεις, με εξαίρεση την απότομη προσωρινή αύξηση που παρουσιάστηκε αμέσως μετά την χρηματιστηριακή φούσκα του 1999, επανήλθαν σε κανονικά επίπεδα. Ακολούθησε σταδιακή απόσυρση των χρηματιστηριακών καταθέσεων οι οποίες συνέβαλαν στο να παρουσιάζονται οι ετήσιες μεταβολές συνεχώς μειούμενες για τα χρόνια 2001 – 2003 (Διαγράμματα 3.21 και 3.22).

Παρά ταύτα ο Οργανισμός αξιοποιώντας τα οφέλη που του παρείχε η διατήρηση του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων μέχρι και τον Απρίλιο του 2009 και υιοθετώντας νέα πολιτική επιτοκίων το 2004, με αύξηση των επιτοκίων των άμεσα προσβάσιμων καταθέσεων<sup>16</sup> (Διάγραμμα 3.24) επέτυχε να προσελκύσει καταθέσεις που το 2006 ξεπέρασαν το € 1δισ για πρώτη φορά στην ιστορία του Οργανισμού.

Διάγραμμα 3.24 (Παράρτημα Π4)

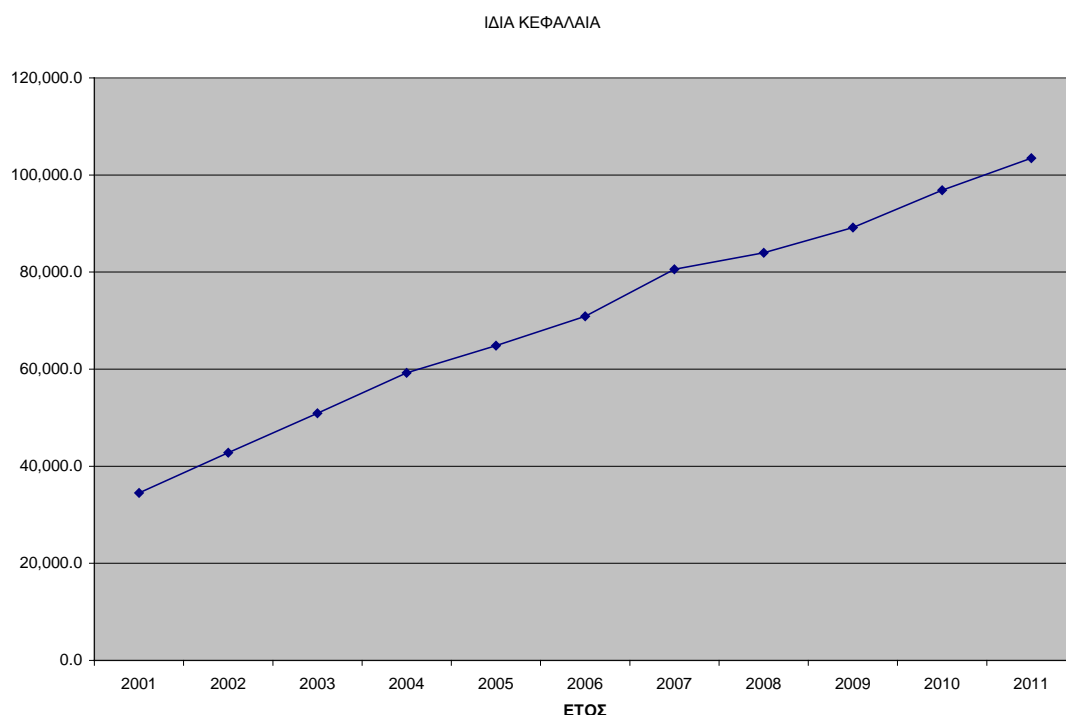


<sup>16</sup> Ετήσια έκθεση ΟΧΣ 2004

### 3.5 ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

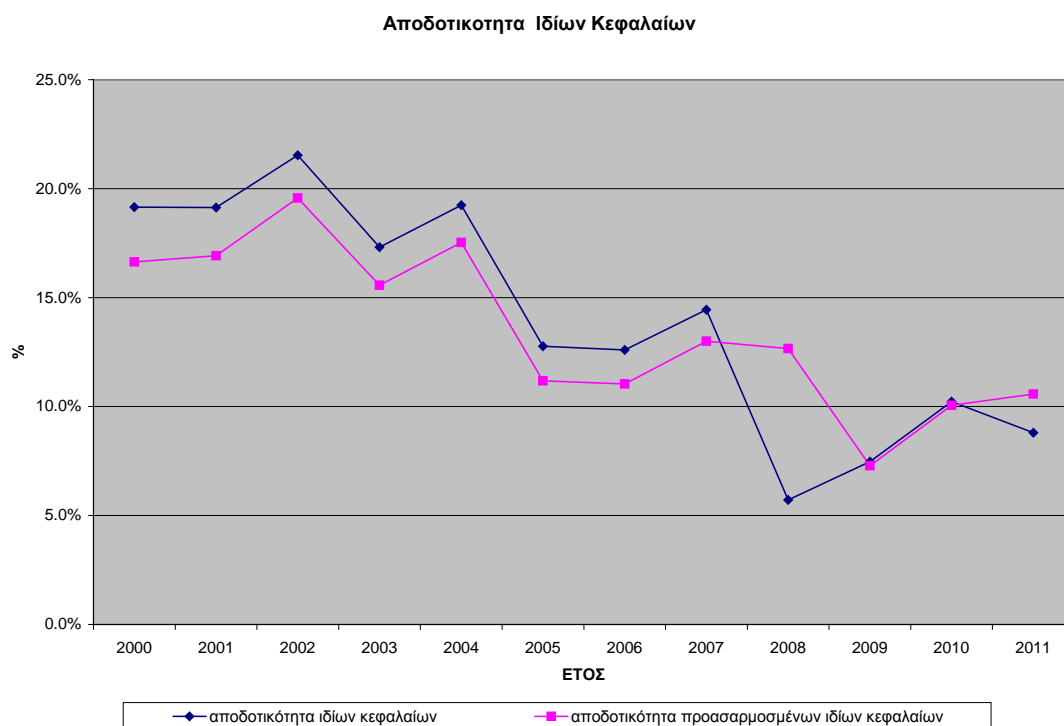
Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού παρουσιάζουν συνεχή αύξηση (Διάγραμμα 3.25) αντικατοπτρίζοντας την διαχρονική κερδοφορία του Οργανισμού και την πολιτική του Κράτους για μη απόσυρση οποιωνδήποτε πλεονασμάτων από τον Οργανισμό σε μια προσπάθεια να στηρίξει την κοινωνική του πολιτική διατηρώντας τα ως μια πηγή διατήρησης του κόστους των κεφαλαίων σε χαμηλά επίπεδα. Τα ίδια κεφάλαια το 2001 ανέρχονταν σε €34.5 εκ. και το 2011 ανήλθαν σε €103.5 εκ. Παρουσιάστηκε μέσα στη 10ετία αύξηση € 69 εκ. που αντιστοιχεί σε € 6.9 εκ ετησίως.

Διάγραμμα 3.25 (Παράρτημα Π3)



Η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων (Διάγραμμα 3.26) που υπολογίστηκε με βάση τα καθαρά λειτουργικά κέρδη (προ φόρων) προς τον ετήσιο μέσον όρο των Ιδίων κεφαλαίων, παρουσιάζεται να εξασθενεί συνεχώς. Από το 19,1% που ήταν το 2000 και το 2001 μειώθηκε το 2011 σε 8,8%. Η ανακατανομή των μη επαναλαμβανομένων γεγονότων (extra ordinary items), που αφορούσε το 2008 € 6,3 εκ πρόνοια για κάλυψη του ελλείμματος στο ταμείο συντάξεως των υπαλλήλων (ανακατανομή στη περίοδο 2000-2008) και το 2011 € 2,1 εκ. πρόνοια για επισφαλείς απαιτήσεις (ανακατανομή 2000-2011), παρουσιάζει την απόδοση να εξασθενεί με ομαλότερο τρόπο.

Διάγραμμα 3.26 (Παράρτημα Π11)



Η συνεχώς μειούμενη απόδοση των Ιδίων Κεφαλαίων αντικατοπτρίζει από την μια την πολιτική του Οργανισμού για αυτοπεριορισμό των κερδών και από την άλλη το γεγονός ότι τα Ίδια Κεφάλαια αποτελούν σήμερα τη μόνη πηγή άντλησης οφέλους για επιδότηση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### Η ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ ΚΑΙ Η ΑΠΟΣΥΡΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΜΙΩΝ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ

#### 4.1 Εισαγωγή

Στα πλαίσια προσαρμογής της Κύπρου με το Ευρωπαϊκό κεκτημένο εξετάστηκαν, στο πλαίσιο της εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας για τις κρατικές ενισχύσεις, όλα τα προνόμια του ο Οργανισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 92 παράγραφος 1 της συνθήκης της ΕΕ στα φορολογικά « *οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό δια της ευνοϊκής μεταχείρισεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ των κρατών μελών συναλλαγές .....*»

Με βάση τη σχετική εθνική νομοθεσία<sup>17</sup> που διέπει τις δημόσιες ενισχύσεις, που υιοθετήθηκε στη βάση της Συνθήκης της ΕΕ, ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων αξιολόγησε όλα τα προνόμια του Οργανισμού, και με βάση το άρθρο 21 των «*περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων*» εξέδωσε σειρά αποφάσεων που δημοσιεύτηκαν στη Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας της 11<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2002. Με τις αποφάσεις αυτές ακύρωσε όλα τα προνόμια του Οργανισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου<sup>18</sup>, «δημόσια ενίσχυση» σημαίνει την οικονομική ενίσχυση που χορηγείται υπό οποιαδήποτε μορφή, άμεσα ή έμμεσα, από το Δημόσιο ή με πόρους του Δημοσίου και που νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής.

---

<sup>17</sup> Οι περί ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001-2003

<sup>18</sup> Οι περί ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001-2003

## 4.2 Αποφάσεις Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων

### 4.2.1 Κατάργηση της απαλλαγής του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης από κάθε φόρο που επιβάλλεται επί του εισοδήματος του και από την επιβολή τέλους χαρτοσήμου.

Στην απόφαση του Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων αναφέρονται τα εξής:

*« Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά **δημόσια ενίσχυση** διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:*

*(i) **Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο.** Η παρεχόμενη απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος και τα τέλη χαρτοσήμου σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από φόρους και τέλη που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημοσίων εσόδων.*

*(ii) **συνιστά οικονομική ενίσχυση,** αφού οι φορολογικές απαλλαγές που παρέχονται στον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης σημαίνουν ελάφρυνση από τις συνήθεις φορολογικές επιβαρύνσεις του, με αποτέλεσμα να έχει εξοικονόμηση πόρων.*

*(iii) **συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση** ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, κι αυτό γιατί οι φορολογικές απαλλαγές παρέχονται σε συγκεκριμένο πιστωτικό ίδρυμα, δηλαδή τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης.*

*(iv) τέλος, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα **νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό,** κι αυτό γιατί η οικονομική ενίσχυση που παρέχεται από δημόσιους πόρους στον Οργανισμό μειώνει τις δαπάνες του Οργανισμού και το κόστος των τραπεζικών προϊόντων του με αποτέλεσμα να προσφέρει τραπεζικές υπηρεσίες στην αγορά με ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με τα μη ενισχυόμενα κυπριακά ή ξένα τραπεζικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην κυπριακή τραπεζική αγορά».*

Από την στιγμή που κρίθηκε ως δημόσια ενίσχυση εξετάστηκε κατά πόσο εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων που θα μπορούν να εγκριθούν στη βάση του άρθρου 4 των «περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων» και ειδικότερα του άρθρου 4(ε) που αφορά τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημοσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές.

Τα κριτήρια που πρέπει να ικανοποιούνται για να επιτρέπουν την ενεργοποίηση του άρθρου 4(ε) περιλαμβάνονται στην Εγκύκλιό Αρ. 6 του Εφόρου με τίτλο: «Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος» και αναφέρει τα εξής:

(i) *Η υπηρεσία αυτή πρέπει να είναι υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, δηλαδή, λαμβάνοντας υπόψη και τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, πρέπει να είναι αναγκαία για την καθημερινή ζωή των πολιτών και να προσφέρεται στους πολίτες που κατοικούν στην επικράτεια του συγκεκριμένου κράτους σε κανονική βάση και σε επαρκή ποσότητα και τιμή.*

(ii) *η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχείρηση ρητά και επίσημα (με νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο.*

(iii) *οι δημόσιες ενισχύσεις που χορηγούνται στις επιχειρήσεις γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζουν και να μην υπερβαίνουν το συμπληρωματικό κόστος, το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.*

Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων περιλαμβάνει τα ακόλουθα στην αξιολόγηση της ενίσχυσης αυτής σε σχέση με το σημείο (i): *« Η εξασφάλιση στέγης αποτελεί βασική ανάγκη για την καθημερινή ζωή των πολιτών. Η παροχή στεγαστικών δανείων από τον Οργανισμό γίνεται με ευνοϊκότερους όρους δανεισμού από τους όρους της αγοράς και πραγματοποιείται σε σταθερή και κανονική βάση από το 1980, έτος ίδρυσης του Οργανισμού. Η παρέμβαση του Δημοσίου για το πιο πάνω σκοπό καθίσταται αναγκαία, καθώς τα πρόσωπα χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος, λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, αδυνατούν να εξασφαλίσουν στεγαστικά δάνεια με όρους της αγοράς από τα ιδιωτικά τραπεζικά ιδρύματα. Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με την ετήσια έκθεση του Οργανισμού για το 2000, ο Οργανισμός παρέχει δάνεια κατά προτεραιότητα σε όσους διατηρούν καταθέσεις στον Οργανισμό. Η διευκόλυνση που παρέχει ο Οργανισμός σε όσους διατηρούν καταθέσεις σε αυτόν έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την κοινωνική αποστολή του Οργανισμού, εφόσον τα πρόσωπα χαμηλού εισοδήματος στα οποία κυρίως θα έπρεπε να απευθύνεται, λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, πιθανόν να αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην αποταμίευση μέρους του εισοδήματός τους. Επιπρόσθετα, η σύνδεση του ανώτατου ύψους του στεγαστικού δανείου με το*



οικογενειακό εισόδημα και το ποσό των αποταμιεύσεων φανερώνει έναν τρόπο λειτουργίας ιδιωτικοοικονομικής μορφής που αποκλίνει από τις προτεραιότητες του Οργανισμού. Ως εκ τούτου, οι προϋποθέσεις που τίθενται από το κριτήριο (i) για το χαρακτηρισμό μιας υπηρεσίας ως υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος δεν ικανοποιούνται πλήρως» .

Σε σχέση με το σημείο (ii) ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων αναφέρει στη αξιολόγηση του: «..... το νομικό πλαίσιο που διέπει τον Οργανισμό τον εξουσιοδοτεί μεν για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής, δεν αποσαφηνίζει όμως τους σκοπούς ύπαρξης του Οργανισμού ούτε και τον υποχρεώνει μέσα από ρητές διατάξεις στην εκπλήρωση αποκλειστικά της κοινωνικής του αποστολής. Η διάταξη του άρθρου 5<sup>19</sup>, σύμφωνα με την οποία ο Οργανισμός δίδει απλώς προτεραιότητα στην παροχή στεγαστικών δανείων σε πρόσωπα χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως σαφής ανάθεση υποχρέωσης για τη διαχείριση μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, όταν, μάλιστα, το γενικότερο νομικό πλαίσιο δεν εξασφαλίζει ότι η εν λόγω υπηρεσία παρέχεται χωρίς καμία διάκριση και κατά τρόπο αποτελεσματικό στα πρόσωπα χαμηλών εισοδημάτων. Κατά συνέπεια, δεν ικανοποιείται η προϋπόθεση της ρητής και επίσημης ανάθεσης της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος στη συγκεκριμένη επιχείρηση, όπως αναφέρεται στο κριτήριο (ii)».

Σε σχέση με το σημείο (iii), ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων έκανε μια συγκριτική ανάλυση, το υ πλεο ύσματος ρ χρήσης προ ρ τα ίδια κεφάλαια, μεταξύ το υ Οργανισμού και των 3 μεγάλων κυπριακών τραπεζών δίνοντας τα πιο κάτω στοιχεία:

Έτος	ΟΧΣ	Τράπεζα Κύπρου	Λαϊκή Τράπεζα	Ελληνική Τράπεζα
2000	19,1%	19,1%	18,9%	13,9%
2001	19,1%	10,4%	12,7%	12,3%

Στην αξιολόγηση του ο Έφορος αναφέρει « Από τα παραπάνω οικονομικά στοιχεία συνάγεται ότι ο Οργανισμός δεν περιορίζεται στην εκπλήρωση της κοινωνικής του

<sup>19</sup> Των περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμων 1980-2000

αποστολής αλλά, εκμεταλλευόμενος τα φορολογικά πλεονεκτήματα που του παρέχει η νομοθεσία που τον διέπει, λειτουργεί μέσα στο πλαίσιο του τραπεζικού ανταγωνισμού, αποκομίζοντας σημαντικά πλεονάσματα. Συνεπώς, οι φορολογικές απαλλαγές που χορηγούνται στον Οργανισμό δεν είναι ανάλογες με το κόστος της συγκεκριμένης υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, εφόσον όχι μόνο καλύπτουν το κόστος της στεγαστικής πολιτικής του Οργανισμού, αλλά λειτουργούν και ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην εξάπλωση των δραστηριοτήτων του Οργανισμού πέραν της κοινωνικής του αποστολής. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι, για την εξακρίβωση του συμπληρωματικού κόστους της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, απαιτείται για λόγους διαφάνειας η τήρηση χωριστών λογαριασμών από τη δικαιούχο επιχείρηση. Στην περίπτωση του ΟΧΣ, όμως, δεν τηρούνται χωριστοί λογαριασμοί για τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και τις υπόλοιπες οικονομικές δραστηριότητές του, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατος ο καθορισμός του πιο πάνω αναφερόμενου συμπληρωματικού κόστους».

Και συνεχίζει ο Έφορος τη αξιολόγηση του με την εξής αναφορά:

« Συνεπώς, η κοινοποιηθείσα ενίσχυση δεν πληροί τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στα κριτήρια (i), (ii) και (iii) ανωτέρω, και ως εκ τούτου κρίθηκε ότι δεν δύναται να εγκριθεί με βάση το άρθρο 4(ε) του Νόμου. Σε περίπτωση που διαπιστωνόταν ότι ο Οργανισμός πληρούσε τα κριτήρια (i), (ii) και (iii) ανωτέρω και, επομένως, διαχειριζόταν υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος, θα μπορούσε να εγκριθεί η χορήγηση δημοσίων ενισχύσεων προς αυτόν, σύμφωνα με το άρθρο 4(ε) του Νόμου. Η πλήρωση, όμως, των πιο πάνω κριτηρίων προϋποθέτει ουσιώδεις αλλαγές στο νομικό πλαίσιο που διέπει τον Οργανισμό και τον τρόπο λειτουργίας του».

Η αξιολόγηση του Εφόρου καταλήγει με τα εξής:

«..... η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση δεν μπορεί να εγκριθεί ως έχει, διότι, μεταξύ άλλων, ιδιωτικοοικονομικοί όροι παροχής των στεγαστικών δανείων του Οργανισμού, όπως η παροχή δανείων, κατά προτεραιότητα σε όσους διατηρούν καταθέσεις στον Οργανισμό, δε συνάδουν με την αρχή της ομοιόμορφης εφαρμογής των υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος, ενώ παράλληλα το νομικό πλαίσιο που διέπει τον Οργανισμό δεν περιέχει ρητές διατάξεις που να τον υποχρεώνουν στην εκπλήρωση αποκλειστικά της κοινωνικής του αποστολής, αναθέτοντας στον Οργανισμό

μία σαφή υποχρέωση για τη διαχείριση μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος.

*Επίσης, οι φορολογικές απαλλαγές που χορηγούνται στον Οργανισμό δεν είναι ανάλογες με το κόστος της συγκεκριμένης υπηρεσίας που παρέχει ο Οργανισμός, εφόσον όχι μόνο καλύπτουν το κόστος της στεγαστικής πολιτικής του Οργανισμού αλλά λειτουργούν και ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην εξάπλωση των δραστηριοτήτων του Οργανισμού πέραν της κοινωνικής του πολιτικής».*

Η τελική απόφαση του Εφόρου αναφέρει :

*«.. Η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση αντιβαίνει προς τις διατάξεις του Νόμου. Ως εκ τούτου, εκδίδεται αρνητική απόφαση. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, η κοινοποιηθείσα ατομική ενίσχυση θα εξακολουθεί να ισχύει το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 οπότε θα πρέπει να καταργηθεί».*

Μετά τη απόφαση του Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων που καταργούσε το αφορολόγητο του Οργανισμού και σε συνέχεια την τροποποίηση της φορολογικής νομοθεσίας, με θέσπιση διαφορετικού φορολογικού καθεστώτος για του Ημικρατικούς Οργανισμούς, από 1<sup>η</sup> Μαΐου 2004 ο Οργανισμός βρέθηκε από πλευράς φορολογικής μεταχείρισης σε χειρότερη μοίρα από τα άλλα τραπεζικά ιδρύματα. Η φορολογική του υποχρέωση περιελάμβανε 25% φόρο εισοδήματος και 3% αμυντική εισφορά ενώ η υποχρέωση των άλλων τραπεζικών ιδρυμάτων ανερχόταν σε 10% φόρο εισοδήματος και καταβολή έκτακτης εισφοράς για την άμυνα 15% επί των διανεμόμενων κερδών στη περίπτωση πραγματικής διανομής ή σε περιπτώσεις που η διανομή δεν υπερέβαινε το 70% των κερδών της χρονιάς η αναλογούσα άμυνα καταβάλλεται εντός διετίας από την πραγματοποίηση των κερδών θεωρούμενη ως λογιζόμενη διανομή.

Η εναρμόνιση της φορολογικής μεταχείρισης του Οργανισμού με τις υπόλοιπες τράπεζες έγινε από 1/1/2009. Από την ημερομηνία αυτή ο Οργανισμός είχε υποχρέωση για 10% φόρο εισοδήματος και 15% άμυνα επί της λογιζόμενης διανομής του 70% των κερδών του. Η έκτακτη εισφορά για την άμυνα έχει αναπροσαρμοστεί σε 17% για την περίοδο 1/1-29/2/2012 και από 1/3/2012 σε 20%.

Πέρα από την φορολογία εισοδήματος και την άμυνα, έχει εισαχθεί από το 2011 και ο νέος ειδικός φόρος για τα πιστωτικά ιδρύματα<sup>20</sup> που προβλέπει επιβάρυνση 0,095% επί των καταθέσεων που διατηρεί το κάθε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα .

Η φορολογική επιβάρυνση του Οργανισμού είναι πλέον σημαντική (Πίνακας 4.1) και αποτελεί στοιχείο που περιορίζει τις δυνατότητες του Οργανισμού για πολιτική χαμηλών επιτοκίων στα στεγαστικά του δάνεια

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1 ΠΗΓΗ : Ετήσιες Οικ. Καταστάσεις του ΟΧΣ

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Κέρδη έτους πριν τη φορολογία καταβληθείσα φορολογία	4974	6021	8321	8115	10594	7921	8547	10942	4703	6472	9515	8817
Φορολογικό βάρος	0	0	0	0	1340	1354	1548	1794	1317	1259	1851	2934
	0%	0%	0%	0%	12,6%	17,1%	18,1%	16,4%	28%	19,4%	19,4%	33,3%

#### 4.2.2 Κατάργηση του Σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων

Το σχέδιο αυτό αποτελούσε την ισχυρότερη κινητήρια δύναμη που προσέλκυε καταθέσεις στον Οργανισμό και μάλιστα με χαμηλό κόστος για τον Οργανισμό και έδινε την δύναμη στο Οργανισμό να ασκεί κοινωνική στεγαστική πολιτική.

Το σχέδιο αξιολογήθηκε ως δημόσια ενίσχυση για τον Οργανισμό στη βάση των κριτηρίων που προσδιορίζουν τι είναι δημόσια ενίσχυση όπως έχει αναφερθεί πιο πάνω στο 3.2.1.

Στην αξιολόγηση<sup>21</sup> του Ο Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων αναφέρονται τα εξής:

« Η κοινοποιηθείσα ενίσχυση κρίθηκε ότι συνιστά δημόσια ενίσχυση διότι ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις του Νόμου:

(i) Χορηγείται άμεσα από το Δημόσιο. Η παρεχόμενη έκπτωση από το φόρο εισοδήματος του 40% των καταθέσεων στο σχέδιο αποταμίευσης του ΟΧΣ για στέγη σημαίνει παραίτηση του Δημοσίου από φόρους που θα εισέπραττε κανονικά και άρα απώλεια δημόσιων εσόδων.

(ii) συνιστά οικονομική ενίσχυση, αφού η μείωση του φορολογητέου εισοδήματος των καταθετών αποτελεί για το κοινό κίνητρο συμμετοχής στο σχέδιο αποταμίευσης του

<sup>20</sup> Ο περί επιβολής ειδικού φόρου πιστωτικών ιδρυμάτων Νόμος 84(I) του 2011

<sup>21</sup> Επίσημη Εφημερίδα της 11<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2002

*ΟΧΣ με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο κύκλος εργασιών του ΟΧΣ. Η πιο πάνω ενίσχυση δε θα είχε παρασχεθεί υπό τις κανονικές συνθήκες της επιχειρηματικής δραστηριότητας του ΟΧΣ. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με στοιχεία που δόθηκαν από τον Οργανισμό για το 2001 και στη ετήσια έκθεση του ΟΧΣ για το 2000, οι καταθέσεις στο σχέδιο αποταμιεύσεων για στέγη ανέρχονταν στο τέλος του 2001 σε ΑΚ 100 εκ. παρουσιάζοντας αύξηση 19,4% σε σχέση με το 2000.*

*(iii) συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής, κι αυτό γιατί η ενίσχυση παρέχεται έμμεσα σε συγκεκριμένο πιστωτικό ίδρυμα, δηλαδή τον ΟΧΣ. Συνεπώς, το κίνητρο είναι επιλεκτικό.*

*(iv) τέλος, η παρεχόμενη φορολογική έκπτωση αυξάνοντας το καθαρό εισόδημα των καταθετών στο σχέδιο αποταμίευσης του ΟΧΣ νοθεύει τον ανταγωνισμό στην κυπριακή αγορά τραπεζικών υπηρεσιών μεταξύ του ΟΧΣ και των υπόλοιπων κυπριακών και ξένων πιστωτικών ιδρυμάτων των οποίων οι καταθέτες σε αντίστοιχα σχέδια αποταμιεύσεων δεν απολαμβάνουν της πιο πάνω ενίσχυσης».*

Από την στιγμή που κρίθηκε ως δημόσια ενίσχυση εξετάστηκε κατά πόσο εμπίπτει στις κατηγορίες των ενισχύσεων που θα μπορούν να εγκριθούν στη βάση του άρθρου 4 των «περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμων» και ειδικότερα του άρθρου 4(ε) που αφορά τις ενισχύσεις προς τις επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος ή που έχουν χαρακτήρα δημοσιονομικού μονοπωλίου, κατά το μέτρο που είναι αναγκαίες για την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που έχει ανατεθεί στις επιχειρήσεις αυτές. Η αξιολόγηση έγινε και πάλι στη βάση των κριτηρίων<sup>22</sup> που αναφέρονται στην Εγκύκλιό Αρ. 6 του Εφόρου με τίτλο: «Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος».

Η σχετική αξιολόγηση του Εφόρου, αφού κάνει την εξής αναφορά στις παραμέτρους του σχεδίου « ..... στην ετήσια έκθεση του Οργανισμού για το 2000, ο Οργανισμός αναφέρει ότι παρέχει δάνεια κατά προτεραιότητα σε όσους διατηρούν καταθέσεις στον Οργανισμό. Επίσης, σύμφωνα με τους όρους του σχεδίου αποταμίευσης για στέγη, το ανώτατο ποσό στεγαστικού δανείου που χορηγείται στους συμμετέχοντες είναι ανάλογο του οικογενειακού εισοδήματος και του ποσού των συσσωρευμένων αποταμιεύσεων,

---

<sup>22</sup> Όπως αναφέρονται πιο πάνω στο 3.2.1

ενώ δικαίωμα χορήγησης στεγαστικού δανείου έχουν όσοι αποταμιεύουν συνεχώς και τακτικά για τουλάχιστο 4 χρόνια το ελάχιστο ποσό των ΑΚ 50 μηνιαίως. Οι καταθέτες έχουν επιπλέον τη δυνατότητα, υπό τον όρο να αποταμιεύουν για τουλάχιστο 6 χρόνια να μη χρησιμοποιήσουν τις καταθέσεις τους για στεγαστικούς σκοπούς απολαμβάνοντας παράλληλα το όφελος της φορολογικής έκπτωσης», αναφέρει:

« Η διευκόλυνση που παρέχει ο Οργανισμός σε όσους διατηρούν καταθέσεις σε αυτόν καθώς και οι δεσμευτικοί όροι για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου έρχονται σε πλήρη αντίθεση με την κοινωνική αποστολή του Οργανισμού, εφόσον τα πρόσωπα χαμηλού εισοδήματος στα οποία κυρίως θα έπρεπε να απευθύνεται, λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, πιθανόν να αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην αποταμίευση μέρους του εισοδήματος τους. Επιπρόσθετα, η σύνδεση του ανώτατου ύψους του στεγαστικού δανείου με το οικογενειακό εισόδημα και το ποσό των αποταμιεύσεων φανερώνει έναν τρόπο λειτουργίας ιδιωτικοοικονομικής μορφής που αποκλίνει από τις προτεραιότητες του Οργανισμού.

Η απώλεια των δημόσιων πόρων που προκαλείται από την έκπτωση των αποταμιεύσεων από το φορολογητέο εισόδημα είναι ανάλογη του ύψους των αποταμιεύσεων, το οποίο με τη σειρά του είναι άμεση συνάρτηση του ύψους των εισοδημάτων. Κατά συνέπεια είναι προφανές ότι, εφόσον το σχέδιο αποταμίευσης για στέγη είναι ανοικτό σε όλα τα εισοδηματικά στρώματα, η απώλεια των δημόσιων πόρων που συνεπάγεται η εφαρμογή του προκαλείται κυρίως από τη φορολογική ελάφρυνση των υψηλών εισοδημάτων και όχι από την άσκηση συγκεκριμένης στεγαστικής πολιτικής υπέρ των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων.

Ως εκ τούτου, οι προϋποθέσεις που τίθενται από το κριτήριο (i) για το χαρακτηρισμό της υπηρεσίας που προσφέρει ο Οργανισμός ως υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος δεν ικανοποιούνται πλήρως».

Ακολούθως, ο Έφορος με αναφορά στα οικονομικά μεγέθη του Οργανισμού σε σχέση με τις 3 μεγάλες εγχώριες τράπεζες όπως αναφέρθηκαν πιο πάνω στο 3.2.1 καταγράφει τα εξής:

«Από τα παραπάνω οικονομικά αποτελέσματα συνάγεται ότι ο Οργανισμός δεν περιορίζεται στην εκπλήρωση της κοινωνικής του αποστολής αλλά, εκμεταλλευόμενος

τα διάφορα φορολογικά πλεονεκτήματα που του παρέχει η νομοθεσία που τον διέπει, λειτουργεί μέσα στο πλαίσιο του τραπεζικού ανταγωνισμού, αποκομίζοντας σημαντικά πλεονάσματα. Συνεπώς, οι ενισχύσεις που χορηγούνται στον ΟΧΣ είτε με έμμεσο τρόπο, όπως η κοινοποιηθείσα, είτε με άμεσο τρόπο, όπως η απαλλαγή του ΟΧΣ από το φόρο εισοδήματος, δεν είναι ανάλογες με το κόστος της συγκεκριμένης υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, εφόσον όχι μόνο καλύπτουν το κόστος της στεγαστικής πολιτικής του Οργανισμού, αλλά λειτουργούν και ως ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην εξάπλωση των δραστηριοτήτων του Οργανισμού πέραν της κοινωνικής του αποστολής».

Εκφράζοντας την αδυναμία του να επιμετρήσει το οικονομικό όφελος του Οργανισμού από το σχέδιο αυτό αναφέρει:

«Συνεπώς η φορολογική έκπτωση που παρέχεται στους καταθέτες στο σχέδιο αποταμίευσης για στέγη του ΟΧΣ συνιστά μη συμβατή με το Νόμο δημόσια ενίσχυση η οποία αυξάνει τον κύκλο εργασιών του ΟΧΣ νοθεύοντας τον ανταγωνισμό στην κυπριακή τραπεζική αγορά σε βάρος των υπόλοιπων κυπριακών και ξένων πιστωτικών ιδρυμάτων».

Η τελική απόφαση του Εφόρου αναφέρει :

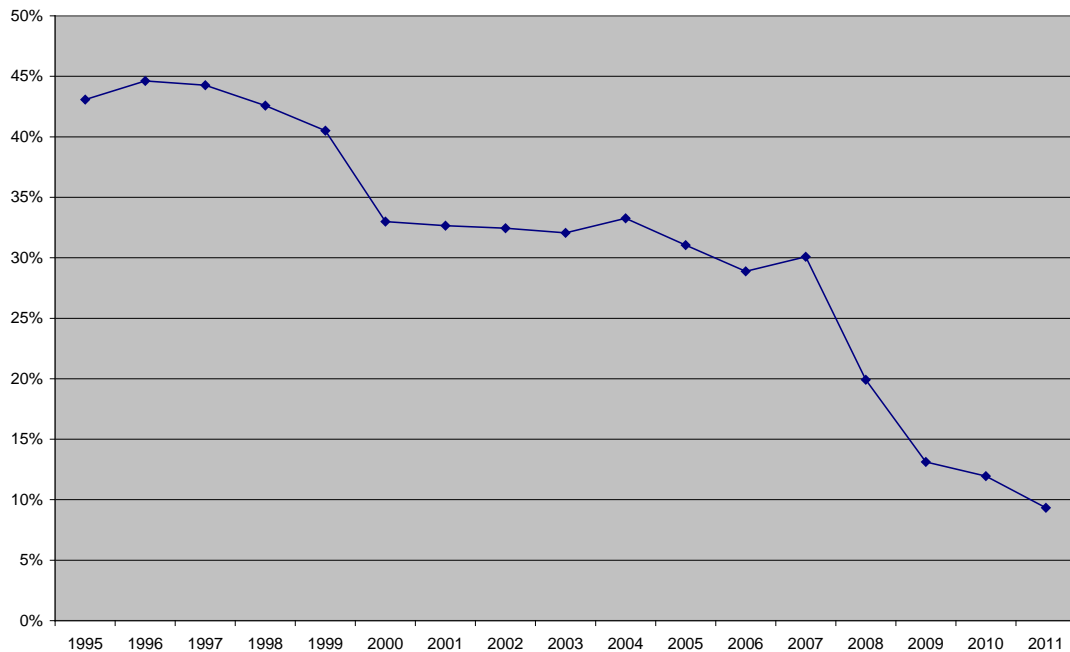
«Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων αντιβαίνει προς τις διατάξεις του Νόμου. Ως εκ τούτου, εκδίδεται αρνητική απόφαση. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων θα εξακολουθεί να ισχύει το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 οπότε θα πρέπει να καταργηθεί».

Με βάση την απόφαση αυτή που κοινοποιήθηκε στο Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων, το σχέδιο αποταμίευσης τερματίστηκε. Με βάση τις διευθετήσεις που έγιναν από την 1η Μαΐου 2003 τερματίστηκε το άνοιγμα νέων λογαριασμών για το σχέδιο αυτό αλλά οι υφιστάμενοι λογαριασμοί της 30<sup>ης</sup> Απριλίου 2003 συνέχισαν να δέχονται καταθέσεις με τους ίδιους όρους μέχρι της λήξης της δευτέρας συμβατικής υποχρέωσης του Οργανισμού για κάθε ένα λογαριασμό. Οι τελευταίοι λογαριασμοί που οι καταθέσεις τους έτυχαν φοροαπαλλαγής σταμάτησαν να λειτουργούν στις 30 Απριλίου 2009.

Η συμμετοχή των καταθέσεων του σχεδίου στις συνολικές καταθέσεις του Οργανισμού (Διάγραμμα 4.1)

#### Διάγραμμα 4.1 (Παράρτημα Π4)

% καταθέσεων σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων επί των συνολικών καταθέσεων



Τα πλεονεκτήματα που απωλέσθηκαν τόσο για τους καταθέτες όσο και για τον Οργανισμό ήταν σημαντικά (Πίνακες 2.1 και 2.2) και η απόσυρση τους οδήγησε στη σημαντική μείωση των καταθέσεων αυτών (Διάγραμμα 3.20) και των δυνατοτήτων του Οργανισμού για άντληση καταθέσεων.

#### 4.2.3 Κατάργηση της απαλλαγής από την πληρωμή τελών εγγραφής υποθήκης για τους δανειολήπτες του Οργανισμού.

Με βάση τα ίδια κριτήρια του αναφέρθηκαν πιο πάνω ο Έφορος Δημοσίων Επισχύσεων κοινοποίησε απόφαση του στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στην οποία αναφέρει : *«Το κοινοποιηθέν πρόγραμμα ενισχύσεων αντιβαίνει προς τις διατάξεις του Νόμου. Ως εκ τούτου, εκδίδεται αρνητική απόφαση. Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου, το κοινοποιηθέν πρόγραμμα θα εξακολουθεί να ισχύει το αργότερο μέχρι τις 30.4.2003 οπότε θα πρέπει να καταργηθεί».*



Η κατάργηση του ουσιαστικά επηρεάζει του δανειολήπτες του Οργανισμού καθότι είναι πλέον υποχρεωμένοι να καταβάλουν τέλη εγγραφής υποθήκης και ως εκ τούτου χάνουν ένα κίνητρο για δανειοδότηση από τον Οργανισμό.

#### **4.3 Προσπάθεια επανίδρυσης του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης.**

Μελέτη<sup>23</sup> που διενεργήθηκε για λογαριασμό του Οργανισμού το 2003 εισηγήθηκε τον διαχωρισμό των δραστηριοτήτων του Οργανισμού αναφορικά με τη στεγαστική πίστη προς τις χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις από τις υπόλοιπες δραστηριότητες του ή τον πλήρη τερματισμό των υπόλοιπων δραστηριοτήτων ως το μόνο τρόπο για την διατήρηση σχεδίου καταθέσεων με φοροαπαλλαγές.

Στη βάση της μελέτης αυτής ετοιμάστηκε νομοσχέδιο<sup>24</sup> με τις αναγκαίες αλλαγές στη νομοθεσία του Οργανισμού που αφορούσαν :

- Το διαχωρισμό των δραστηριοτήτων που αφορούσαν το Ειδικό Σχέδιο<sup>25</sup> από άλλες συνήθειες εμπορικές δραστηριότητες τις οποίες θα μπορούσε πλέον ελεύθερα να αναπτύξει ο Οργανισμός.
- Το διαχωρισμό των λογαριασμών και των λογιστικών βιβλίων με τρόπο που να διαχωρίζονται οι λογαριασμοί και τα λογιστικά βιβλία που αφορούν το Σχέδιο από αυτούς που αφορούν τις άλλες εργασίες του Οργανισμού.
- Την τριμηνιαία υποβολή ξεχωριστών καταστάσεων ενεργητικού και παθητικού για το Σχέδιο και τις άλλες δραστηριότητες του Οργανισμού.
- Το διαχωρισμό των κεφαλαίων, αποθεματικών και περιουσιακών στοιχείων.
- Την απόδοση των πλεοναζόντων κερδών του Σχεδίου (πέραν του 5% του ετήσιου μέσου όρου των κεφαλαίων και αποθεματικών που αφορούν το Σχέδιο) στο Πάγιο ταμείο της Δημοκρατίας, εκτός αν ο Οργανισμός αποδείξει στον Υπουργό την αναγκαιότητα τους για ενίσχυση των χρηματοδοτικών αναγκών του Σχεδίου.
- Απόδοση στη Δημοκρατία μερίσματος από τα καθαρά κέρδη που προέρχονται από τις υπόλοιπες εμπορικές τραπεζικές εργασίες.

---

<sup>23</sup> Report on the Application of State Aid Rules to the Housing Finance Corporation and Proposal for Compliance - Phedon Nicolaidis (Professor, European Institute of Public Administration, Maastricht).

<sup>24</sup> Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός ) (Αρ.2) Νόμος του 2003.

<sup>25</sup> Το Σχέδιο που υποβλήθηκε και εγκρίθηκε από τον Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων - Επίσημη Εφημερίδα 25<sup>η</sup> Ιουλίου 2003

- Φορολογική απαλλαγή των κερδών του Οργανισμού που προέρχονται από το Σχέδιο.
- Μειωμένη εισφορά για άμυνα (3%) για το 1/10 των καταθέσεων δικαιούχων του Σχεδίου.

Στη βάση του πιο πάνω νομοσχεδίου υποβλήθηκε στο Έφορο Δημοσίων Ενισχύσεων για αξιολόγηση, Σχέδιο Χρηματοδότησης Μετρίων και Χαμηλών εισοδημάτων. Το σχέδιο εγκρίθηκε στη βάση σειράς κριτηρίων και προϋποθέσεων σε σχέση:

- Τους στόχους που είναι η παροχή χαμηλότοκων και μακροπρόθεσμων δανείων προς, και η ενθάρρυνση αποταμιεύσεων από, πρόσωπα μέτριου και χαμηλού εισοδήματος που θα ενταχθούν στο σχέδιο για σκοπούς απόκτησης στέγης.
- Καθορισμό των δικαιούχων, τα εισοδηματικά κριτήρια, τα εμβαδά των κατοικιών.
- Τα επιτόκια των δανείων σε 0,25% πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο για τις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις και 0,50%-0,75% πάνω από το διατραπεζικό επιτόκιο για τις μέτριες εισοδηματικές τάξεις.

Το Σχέδιο κρίθηκε ως δημόσια ενίσχυση και αξιολογήθηκε στη βάση των κριτηρίων<sup>26</sup> που αναφέρθηκαν στο 3.2 πιο πάνω και έκρινε πως,

- ✓ « η υπηρεσία που προσφέρει ο ΟΧΣ μέσω του στεγαστικού σχεδίου έχει τα χαρακτηριστικά της υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος και συνεπώς πληρούται το κριτήριο (i). Η αξιολόγηση αυτή στηρίχθηκε στο γεγονός ότι το κοινοποιηθέν σχέδιο αποσκοπεί στην υποβοήθηση αποκλειστικά των ατόμων χαμηλού και μέτριου εισοδήματος.
- ✓ Η επίσημη ανάθεση του σχεδίου στο Οργανισμό, με βάση το σχετικό Νομοσχέδιο<sup>27</sup> ικανοποίησε τον Έφορο ο οποίος αναφέρει στην έκθεσή του « Συνεπώς το κριτήριο (ii), δηλαδή ότι η διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος θα πρέπει να έχει ανατεθεί στην επιχείρηση ρητά και επίσημα (με

<sup>26</sup> Εγκύκλιό Αρ. 6 του Εφόρου Δημοσίων Ενισχύσεων με τίτλο: «Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος»

<sup>27</sup> Ο περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 2003

*νομοθετική, κανονιστική, διοικητική πράξη, γραπτή απόφαση, σύμβαση) από το Δημόσιο ικανοποιείται».*

✓ Ο διαχωρισμός των κεφαλαίων, των αποθεματικών και του ενεργητικού καθώς και η διαχείριση των κερδών που προκύπτουν δίνει την δυνατότητα να διασφαλίζεται το κριτήριο (iii) που αναφέρει ότι η ενίσχυση θα πρέπει απλώς να αντισταθμίζει και να μην υπερβαίνει το συμπληρωματικό κόστος το οποίο προκύπτει από την ιδιαίτερη αποστολή που έχει ανατεθεί στην επιχείρηση.

Η αξιολόγηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το σχέδιο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 4(ε) και ο Έφορος το ενέκρινε για εφαρμογή για 10 χρόνια μέχρι τις 31/12/2013 οπότεν θα αξιολογηθούν τα αποτελέσματα της εφαρμογής του και να γίνει επαναξιολόγηση.

Η εφαρμογή του σχεδίου δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ καθότι κρίθηκε πως τα κίνητρα δεν ήταν επαρκή για διατήρηση του ενδιαφέροντος για ουσιαστική ροή καταθέσεων στο Οργανισμό για εξυπηρέτηση των αιτήσεων δανείων από τις δικαιούχες του σχεδίου οικογένειες.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

#### **5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η διαχρονική πολιτική του κράτους ως του μοναδικού ιδιοκτήτη του Οργανισμού να μην διεκδικεί μέρισμα, οδήγησε τον Οργανισμό στη συσσώρευση σημαντικών κεφαλαίων τα οποία αποτελούν ένα από τα στοιχεία του οπλοστασίου του για εκπλήρωση της κοινωνικής του αποστολής.

Σήμερα με την απόσυρση των προνομίων του Οργανισμού η ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια αποτελεί το σημαντικότερο του όπλο για συνέχιση της κοινωνικής του αποστολής. Τα €103 εκ. Ίδια κεφάλαια έχουν ένα κόστος ευκαιρίας για το φορέα τους, το κράτος, γύρω στα €5 εκ. που αντιπροσωπεύει περίπου το κόστος δανεισμού του κράτους κάτω από ομαλές χρηματοοικονομικές συνθήκες. Με τα σημερινά δεδομένα αυτό το κόστος ευκαιρίας δίνει την δυνατότητα στον Οργανισμό να επιχορηγεί τα στεγαστικά του δάνεια με 0,5% -0,6% ( €5 εκ / € 855 εκ δάνεια με κεφάλαια του Οργανισμού το 2011). Σε περίπτωση που θα έπρεπε να παραχωρεί μέρισμα στο κράτος του ύψους αυτού τότε το επιτόκιο των δανείων θα έπρεπε σήμερα αντί 4,5% να είναι πέραν του 5%.

Στη βάση αυτής της πολιτικής ο Οργανισμός ευτύχησε να έχει ποσοστό υψηλή κεφαλαιακή επάρκεια που του επέτρεψε να είναι καλυμμένος κεφαλαιακά κάτω από τις πρόνοιες των συνθηκών της Βασιλείας.

Σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής τράπεζας Κύπρου<sup>28</sup> ο δείκτης συνολικής κεφαλαιακής επάρκειας για το τραπεζικό σύστημα αυξήθηκε στο 13,2% στο τέλος Ιουνίου 2011, έναντι 12,5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2010. Παράλληλα, οι δείκτες κύριων ιδίων κεφαλαίων και βασικών κύριων ιδίων κεφαλαίων των τραπεζών ανήλθαν στο 11,9% και 9,4%, αντίστοιχα, στο τέλος Ιουνίου 2011 από 11% και 8,7%, αντίστοιχα, στο τέλος Δεκεμβρίου 2010.

---

<sup>28</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου Οικονομικό Δελτίο Δεκ. 2011 σελ. 15.

Ο Οργανισμός διατηρεί δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας (25,91% το Δεκέμβριο 2010) σχεδόν διπλάσιο από το δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας του συνόλου του τραπεζικού συστήματος.

## **5.2 Η ΣΥΝΘΗΚΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΣ I**

Η εφαρμογή των προνοιών της Βασιλείας I δεν είχε δημιουργήσει ιδιαίτερα προβλήματα ή διλήμματα για τον Οργανισμό σε ότι αφορά την κοινωνική του αποστολή καθότι η διαχρονική πολιτική του κράτους ως του μοναδικού ιδιοκτήτη του Οργανισμού να μην διεκδικεί μέρισμα, στο πλαίσιο ενίσχυσης των δυνατοτήτων του Οργανισμού, οδήγησε τον Οργανισμό στη συσσώρευση σημαντικών ιδίων κεφαλαίων.

Οι πρόνοιες της Βασιλείας I ήταν καθαρά μηχανιστικές και έδινε σημαντική έμφαση στον πιστωτικό κίνδυνο στον οποίο ήταν εκτεθειμένα τα στοιχεία του Ενεργητικού. Τα διάφορα στοιχεία του ενεργητικού είχαν προκαθορισμένο συντελεστή στάθμισης και με το τρόπο αυτό γινόταν η μέτρηση του ενεργητικού σταθμισμένο για τον κίνδυνο που αποτελούσε τον παρονομαστή της σχέσης που καθόριζε το δείκτη της κεφαλαιακής επάρκειας (Παράρτημα Π12) . Οι συντελεστές στάθμισης<sup>29</sup> ήσαν μόνο πέντε ( 0%, 10%, 20%, 50% και 100%) . Τη περίοδο 2003 – 2007 η κεφαλαιακή επάρκεια του Οργανισμού ήταν πολύ μεγαλύτερη από τις απαιτήσεις του 8% της Βασιλείας I (Πίνακας 5.1).

---

<sup>29</sup> Risk Weighted Capital Adequacy Framework (Basel I) 3.2

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1 (Παράρτημα Π12)

	2003	2004	2005	2006	2007
Εποπτικά Κεφάλαια (ΛΚ 000)	30374	35382	38830	42576	47168
Ενεργητικό σταθμισμένο για το κίνδυνο (ΛΚ 000)	181083	191473	198530	211396	207180
Δείκτης κεφαλαιακής Επάρκειας (%)	<b>16,77</b>	<b>18,48</b>	<b>19,56</b>	<b>20,14</b>	<b>22,77</b>

Πηγή: Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης.

### **5.3 Η ΣΥΝΘΗΚΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΣ ΙΙ<sup>30</sup>**

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της Βασιλείας ΙΙ «*The fundamental objective of the Committee's work to revise the 1988 Accord has been to develop a framework that would further strengthen the soundness and stability of the international banking system while maintaining sufficient consistency that capital adequacy regulation will not be a significant source of competitive inequality among internationally active banks. The Committee believes that the revised Framework will promote the adoption of stronger risk management practices by the banking industry, and views this as one of its major benefits. The Committee notes that, in their comments on the proposals, banks and other interested parties have welcomed the concept and rationale of the three pillars (minimum capital requirements, supervisory review, and market discipline) approach on which the revised Framework is based. More generally, they have expressed support for improving capital regulation to take into account changes in banking and risk management practices while at the same time preserving the benefits of a framework that can be applied as uniformly as possible at the national level.*

Στο άρθρο 5 της Συνθήκης αναφέρεται «*In developing the revised Framework, the Committee has sought to arrive at significantly more risk-sensitive capital requirements .....*»

Στο άρθρο 6 της Συνθήκης αναφέρεται «*A significant innovation of the revised Framework is the greater use of assessments of risk provided by banks' internal systems as inputs to capital calculations. In taking this step, the Committee is also*

<sup>30</sup> Basel Committee on Banking Supervision "International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards" June 2006

*putting forward a detailed set of minimum requirements designed to ensure the integrity of these internal risk assessments».*

Στο άρθρο 10 της Συνθήκης αναφέρεται «*The revised Framework is more risk sensitive than the 1988 Accord ...*»

Στο άρθρο 10 της Συνθήκης αναφέρεται «*The Committee also wishes to highlight the need for banks and supervisors to give appropriate attention to the second (supervisory review) and third (market discipline) pillars of the revised Framework. It is critical that the minimum capital requirements of the first pillar be accompanied by a robust implementation of the second, including efforts by banks to assess their capital adequacy and by supervisors to review such assessments. In addition, the disclosures provided under the third pillar of this Framework will be essential in ensuring that market discipline is an effective complement to the other two pillars*».

Οι πιο πάνω αναφορές στη Συνθήκη της Βασιλείας II αναδεικνύουν τη δυναμική στη διαχείριση των κινδύνων σε σχέση με τη στατική προσέγγιση της Βασιλείας I. Λαμβάνει υπόψη περισσότερους κινδύνους, προσφέρει αριθμό προσεγγίσεων για τον υπολογισμό των κινδύνων και εισαγάγει την ενεργή εμπλοκή, τόσο των τραπεζών όσο και των Εποπτικών Αρχών.

Με βάση τις πρόνοιες της Βασιλείας II αναβαθμίζεται η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου με στόχο τη μεγαλύτερη αντιστοίχιση των κεφαλαίων που απαιτούνται με το κάθε χρηματοδοτικό άνοιγμα και όχι συλλογικά. Εισάγεται επίσης πρόνοια για διατήρηση κεφαλαίων και για το λειτουργικό κίνδυνο. Ο πρώτος πυλώνας επικεντρώνεται στη τροποποίηση του υπολογισμού των ελαχίστων κεφαλαιακών απαιτήσεων έναντι του πιστωτικού κινδύνου και την προσθήκη κεφαλαιακών απαιτήσεων για κάλυψη και του λειτουργικού κινδύνου.

Η Βασιλεία II πέρα από τον Πυλώνα I, περιλαμβάνει και τους Πυλώνες II (Εποπτικές Διαδικασίες εξέτασης Κεφαλαιακής Επάρκειας) και III (Πειθαρχία της αγοράς). Ο πυλώνας III, Πειθαρχία της αγοράς, αναφέρεται στην καθιέρωση κανόνων γνωστοποίησης οικονομικών και άλλων στοιχείων.

Ο πυλώνας ΙΙ αφορά τη καθιέρωση διαδικασιών για το έλεγχο σε μόνιμη βάση της επάρκειας των ιδίων κεφαλαίων από τις εποπτικές αρχές και βασικές αρχές και κριτήρια που διέπουν την διαδικασία αξιολόγησης από τις εποπτικές αρχές της πολιτικής και των μηχανισμών των τραπεζών για την διασφάλιση της κεφαλαιακής επάρκειας. Η αξιολόγηση θα λαμβάνει υπόψη την φύση και το εύρος των δραστηριοτήτων των εποπτευόμενων χ/π ιδρυμάτων και το είδος και το ύψος των σχετικών κινδύνων που αναλαμβάνουν.

Σύμφωνα με το άρθρο 123 της οδηγίας 2006/45/EK τα τραπεζικά ιδρύματα πρέπει να διαθέτουν αξιόπιστες, αποτελεσματικές και πλήρεις στρατηγικές και διαδικασίες για την αξιολόγηση και τη διατήρηση σε συνεχή βάση του ύψους, της σύνθεσης και της κατανομής των εσωτερικών κεφαλαίων που θεωρούν κατάλληλα για την κάλυψη της φύσης και του επιπέδου των κινδύνων τους οποίους έχουν αναλάβει ή τους οποίους ενδέχεται να αναλάβουν ή να αντιμετωπίσουν. Οι εν λόγω στρατηγικές και διαδικασίες πρέπει αν υπόκεινται σε τακτική εσωτερική επανεξέταση ώστε να διασφαλίζεται ότι παραμένουν πλήρεις και αναλογικές προς τη φύση, την κλίμακα και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων του τραπεζικού ιδρύματος<sup>31</sup>.

Στα πλαίσια υποβοήθησης των τραπεζικών ιδρυμάτων η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Αρχών Τραπεζικής Εποπτείας (CEBS)<sup>32</sup> δημοσίευσε κατευθυντήριες Οδηγίες για την ανάπτυξη και εφαρμογή των δικών του εσωτερικών διαδικασιών και συστημάτων για διασφάλιση της κεφαλαιακής επάρκειας σε ικανοποιητικά επίπεδα σε μακρόχρονο ορίζοντα. Οι εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης της κεφαλαιακής επάρκειας (ΕΔΑΚΕ) είναι γνωστές ως ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Process).

Με βάση τα δεδομένα του 2008 (Παράρτημα Π13) η εφαρμογή της Βασιλείας ΙΙ οδήγησε σε μείωση των απαιτούμενων κεφαλαίων για τον Οργανισμό λόγω της διαφοροποίησης του συντελεστή στάθμισης για τα ενυπόθηκα οικιστικά δάνεια από

---

<sup>31</sup> Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις τράπεζες για τις εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης της κεφαλαιακής επάρκειας –ΕΔΑΚΕ (Κεντρική Τράπεζα Κύπρου)

<sup>32</sup> Σήμερα ονομάζεται Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (European Banking Authority EBA)



50% σε 35%. Η μετάταξη των δανείων σε καθυστέρηση σε συντελεστή 100% εξουδετέρωσε μερικώς το όφελος.

Ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια € 548,4 εκ.

Δάνεια σε καθυστέρηση >3 δόσεων € 102,3 εκ

Σύνολο ενυπόθηκων δανείων € 650,7 εκ

Με βάση τις πρόνοιες της Βασιλείας I

Ενυπόθηκα Δάνεια σταθμισμένα για κίνδυνο €650,7 εκ X 50% = € 325,3

Κεφάλαια που απαιτούνται €325,3 X 8% = € 26 εκ.

Με βάση τις πρόνοιες της Βασιλείας II

Ενήμερα Ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια = € 548,4 εκ. X 35% = € 191,9 εκ

Δάνεια σε καθυστέρηση >3 δόσεων = € 102,3 εκ X 100% = € 102,3 εκ

Ενυπόθηκα Δάνεια σταθμισμένα για κίνδυνο = €191,9 + € 102,3 = € 294,2 εκ.

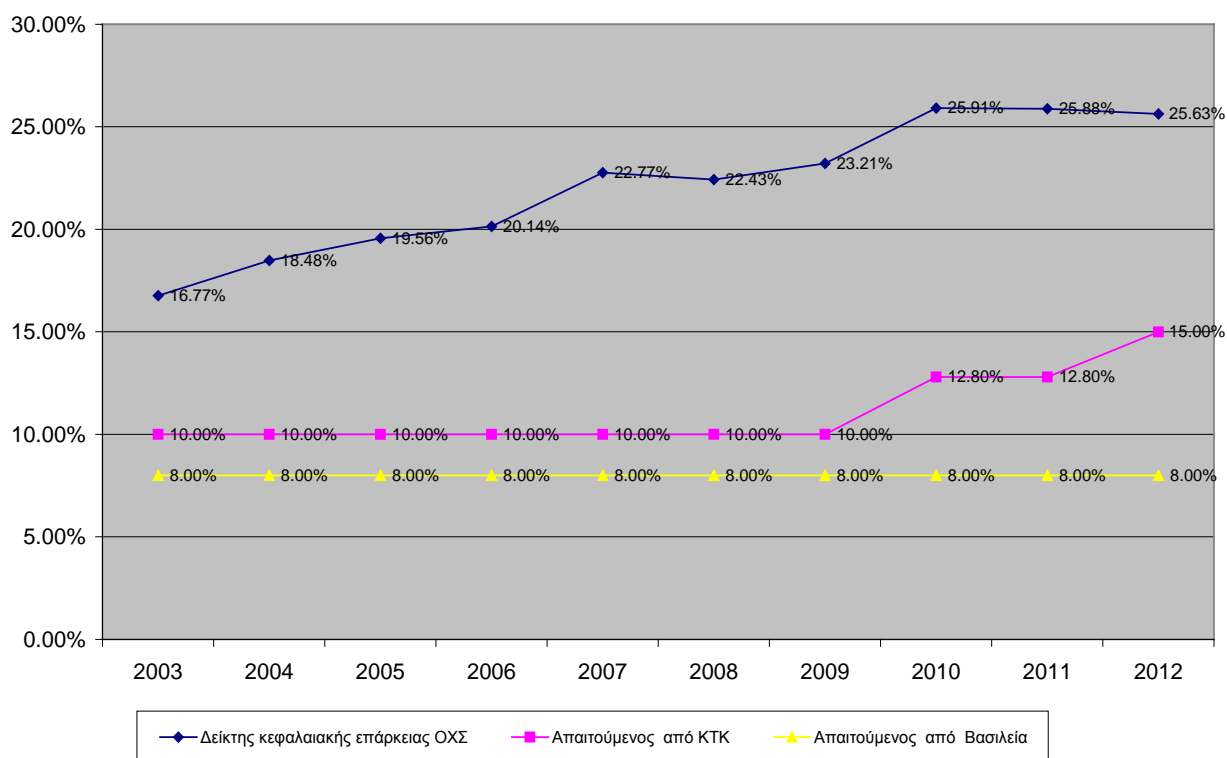
Κεφάλαια που απαιτούνται = €294,2 X 8% = € 23,5 εκ.

Το όφελος στα κεφάλαια που απαιτούνται με βάση τις πρόνοιες των δύο Συνθηκών € 2,5 εκ (€26 εκ - €23,5 εκ). συνεχίζει να εξουδετερώνεται λόγω της συνεχιζόμενης αύξησης των δανείων σε καθυστέρηση με αποτέλεσμα η σύγκριση αυτή να φέρει το όφελος να περιορίζεται στο €1 εκ στα τέλη του 2011.

Με βάση τους όρους της εποπτικής αξιολόγησης και την αύξηση των απαιτούμενων κεφαλαίων για κάλυψη κινδύνων που δεν καλύπτονται από τους υπολογισμούς του Πυλώνα I η συνολική απαίτηση για εποπτικά κεφάλαια έχει διευρυνθεί αλλά η απαίτηση αυτή εξακολουθεί να βρίσκεται σε απόσταση ασφάλειας από τα συνολικά κεφάλαια του Οργανισμού που ανέρχονται στο τέλος του 2011 στα € 103,5 εκ. που μεταφράζεται σε δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας 25,6% έναντι της απαίτησης για 12,8% και από το 2012 15% με βάση την νέα εποπτική αξιολόγηση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (Διάγραμμα 5.1) .

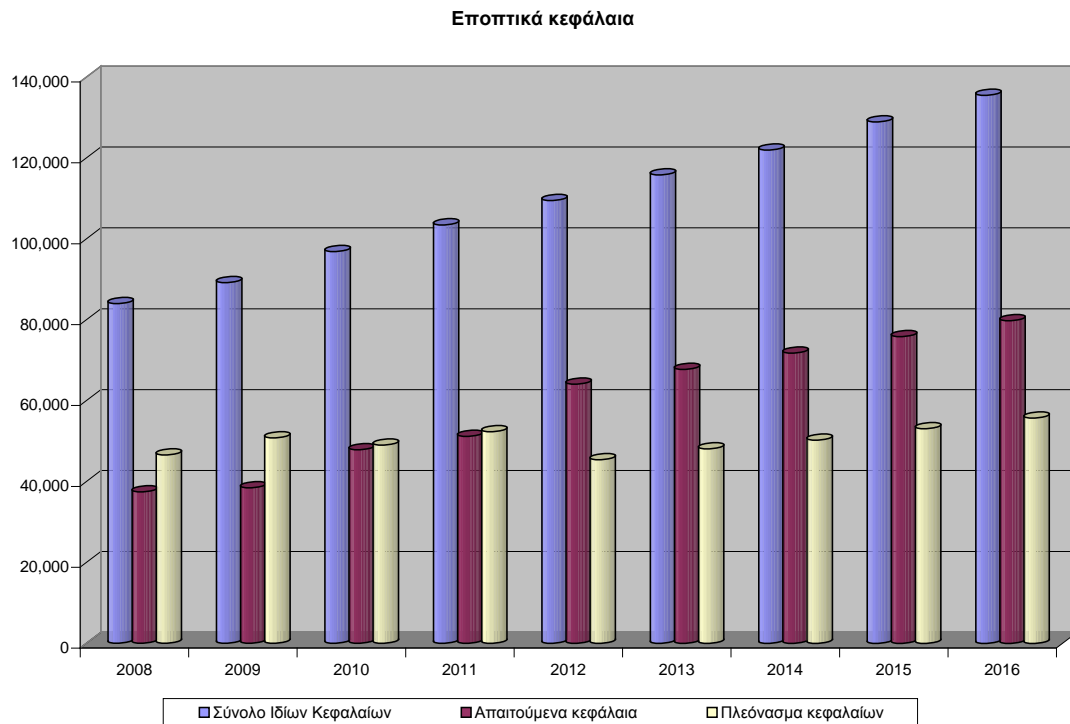
Διάγραμμα 5.1

Δείκτης κεφαλαιακής Επάρκειας



Παρά την συνεχή απαίτηση από την εποπτική αρχή για αυξημένο δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας (Διάγραμμα 5.1) ο Οργανισμός εξακολουθεί να διαθέτει σημαντικά πλεονάσματα κεφαλαίων (Διάγραμμα 5.2) που του εξασφαλίζουν επαρκή άμυνα για να αντιμετωπίσει μη αναμενόμενους κινδύνους.

Διάγραμμα 5.2 (Παράρτημα Π13)



Στο παράρτημα Π13 παρατίθενται οι σχετικοί υπολογισμοί της κεφαλαιακής επάρκειας του Οργανισμού για την περίοδο 2008-2011 (πραγματικά δεδομένα ) και για την περίοδο 2012 –2016 (προβλεπόμενα δεδομένα).

Η τρέχουσα υποχρέωση του Οργανισμού είναι να διατηρεί δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας 12.8%. Αυτό το ποσοστό μεταφράζεται σε κεφάλαια ύψους € 51,2 εκ. (€ 31.979 χιλ X 12,8/8= €51.166 χιλ.) έναντι συνολικών κεφαλαίων € 103 εκ. που διαθέτει ο Οργανισμός στις 31/12/2011. Με βάση την πρόσφατη εποπτική αξιολόγηση και την απαίτηση για κεφαλαιακή επάρκεια 15% υποχρεώνει το Οργανισμό για διατήρηση κεφαλαίων ύψους € 59,9 εκ. ( €31.979 χιλ X 15/8= €59.867 χιλ.) .

Η εξέλιξη των εποπτικών κεφαλαίων για την περίοδο 2008- 2011 ήταν η ακόλουθη (Παράρτημα Π13) .

	2008	2009	2010	2011
Απαιτούμενος δείκτης <sup>33</sup>	10.00%	10.00%	12.80%	12.80%
Απαιτούμενα κεφάλαια €000	37,438	38,426	47,846	51,166
Πλεόνασμα κεφαλαίων €000	46,539	50,765	49,009	52,297
Συνολικά κεφάλαια €000	83,977	89,191	96,855	103,463
Δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας	22.43%	23.21%	25.91%	25.88%

Ενώ η εξέλιξη των μεγεθών τα επόμενα χρόνια 2012 -2016 αναμένεται να είναι η ακόλουθη (Παράρτημα Π13).

	2012	2013	2014	2015	2016
Απαιτούμενος δείκτης <sup>34</sup>	15%	15%	15%	15%	15%
Απαιτούμενα κεφάλαια €000	64,075	67,732	71,764	75,860	79,814
Πλεόνασμα κεφαλαίων €000	45,405	48,085	50,235	53,095	55,710
Συνολικά κεφάλαια €000	109,480	115,817	121,999	128,955	135,524
Δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας	25.63%	25.65%	25.50%	25.50%	25.47%

#### **5.4 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ (Credit risk)**

Οι τράπεζες είναι εκτεθειμένες στο δυνητικό κίνδυνο που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά να μην είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους για αποπληρωμή των δανείων που τους έχουν χορηγηθεί. Οι κίνδυνοι μπορεί να είναι συστημικοί, (ενδεχόμενες μεταβολές στα επιτόκια, στο εισόδημα των νοικοκυριών ή τις τιμές των κατοικιών) ή ιδιοσυγκρατικοί (όπως μια ασθένεια ή ένα διαζύγιο). Σε περίοδο επιβράδυνσης της οικονομίας εμφανίζονται ευπάθειες στο τομέα των νοικοκυριών, κυρίως, όταν η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών είναι υψηλή ή όταν η πλειονότητα των στεγαστικών δανείων φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο καθώς και στις περιπτώσεις όπου οι αξίες των κατοικιών είναι υπερτιμημένες<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Όπως έχει καθοριστεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

<sup>34</sup> Με βάση την νέα απαίτηση της Κεντρικής Τράπεζας μετά την πρόσφατη εποπτική αξιολόγηση της.

<sup>35</sup> Οικονομικό Δελτίο Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, Ιούνιος 2008 σελ. 46-47

Ο Οργανισμός, ως κατ' εξοχή πιστωτικό ίδρυμα που παραχωρεί στεγαστικά δάνεια σε νοικοκυριά, δίνοντας προτεραιότητα στα νοικοκυριά με χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα, που είναι και τα πιο ευάλωτα σε περιόδους επιβράδυνσης της οικονομίας, είναι με τη σειρά του ιδιαίτερα ευάλωτος στο νέο περιβάλλον και ως εκ τούτου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαχείριση των κινδύνων.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναφέρεται στην οικονομική ζημιά που το τραπεζικό ίδρυμα θα υποστεί από ενδεχόμενη αθέτηση των υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων οι οποίες πηγάζουν από τις συμφωνίες χορηγήσεων<sup>36</sup>. Το κάθε τραπεζικό Ίδρυμα θα πρέπει να διατηρεί κεφάλαια για την κάλυψη των μη αναμενόμενων ζημιών που μπορεί να προκύψουν.

Οι σημαντικότερες υποκατηγορίες του πιστωτικού κινδύνου που αφορούν τον Οργανισμό είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου, δηλαδή των νοικοκυριών να μην μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους, ο κίνδυνος συγκέντρωσης στη στεγαστική πίστη και ο ελλειμματικός κίνδυνος που σχετίζεται με τις αδυναμίες του συστήματος για εκποίηση των ενυπόθηκων ακινήτων.

Για τον υπολογισμό του πιστωτικού κινδύνου ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει την Τυποποιημένη μέθοδο όπως αυτή προβλέπεται στην Οδηγία 2006/48/ΕΚ. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή καθορίζονται συγκεκριμένοι συντελεστές στάθμισης του πιστωτικού κινδύνου ανάλογα με το είδος του χρηματοδοτικού ανοίγματος. Δηλαδή, Κεφαλαιακή απαίτηση = Χρηματοδοτικό άνοιγμα X συντελεστή στάθμισης X 8% .

#### **5.4.1 Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου.**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αντιμετωπίζει ο Οργανισμός πηγάζει εξ ολοκλήρου από τον δανεισμό στα νοικοκυριά και ως εκ τούτου είναι άμεσα συνδεδεμένος με τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά.

Όπως αναφέρεται στο Οικονομικό Δελτίο της Κεντρικής Τράπεζας<sup>37</sup> «Οι μεταβολές στα δανειστικά επιτόκια και τα διαθέσιμα εισοδήματα είναι οι κυριότερες πηγές

<sup>36</sup> Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις τράπεζες για τις εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης της κεφαλαιακής επάρκειας, Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, Απρίλιος 2007.

<sup>37</sup> Οικονομικό Δελτίο Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, Ιούνιος 2008

*κινδύνου που μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα των νοικοκυριών να εξυπηρετούν τα δάνειά τους. Μια πιθανή αισθητή πτώση των τιμών των οικιστικών ακινήτων θα μπορούσε, επίσης, να αποτελέσει μια εστία κινδύνου για τους ισολογισμούς των νοικοκυριών.*

Η πολιτική του Οργανισμού για διατήρηση της δόσης των δανείων<sup>38</sup> σταθερής ανεξάρτητα των μεταβολών στα επιτόκια δανεισμού αποτελεί εξισορροπητικό παράγοντα που εξουδετερώνει μερικώς τον κίνδυνο για τα νοικοκυριά από την διαφοροποίηση των επιτοκίων δίνοντας την δυνατότητα για αυτόματη διαφοροποίηση του χρόνου αποπληρωμής του δανείου.

Τα δάνεια που παραχωρεί ο Οργανισμός δεν υπερβαίνουν το 75% της αξίας της υποθήκης. Η κατά 25% τουλάχιστο συνεισφορά των δανειοληπτών αποτελεί ισχυρή δέσμευση από μέρους τους για εκπλήρωση των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από την δανειστική σύμβαση. Επίσης η πολιτική που ακολουθεί ο Οργανισμός για μέγιστη δανειοδότηση που να μην υπερβαίνει το τετραπλάσιο περίπου του ετήσιου εισοδήματος της οικογένειας περιόρισε τον κίνδυνο από την υπερεκτίμηση των ακινήτων και την αξιοποίηση της υπερεκτίμηση αυτής για εξασφάλιση δανείων. Η πολιτική αυτή διασφάλισε την διατήρηση σημαντικής καθαρής αξίας των ενυπόθηκων κατοικιών που χρηματοδότησε ο Οργανισμός.

Η μεγαλύτερη πηγή που τρέφει το πιστωτικό κίνδυνο στη Κύπρο είναι η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Όπως αναφέρεται στο Οικονομικό Δελτίο της Κεντρικής Τράπεζας (Δεκ. 2011)<sup>39</sup> «Δύο άλλοι παράγοντες που αναμένεται να συμβάλουν στην αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από χορηγήσεις προς τα νοικοκυριά κατά το 2012 αποτελούν η μείωση των ιδιωτικών διαθέσιμων εισοδημάτων και η άνοδος της ανεργίας, τα οποία ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά στην ικανότητα των επηρεαζόμενων νοικοκυριών να αποπληρώνουν τα δάνειά τους. Αυτό πιθανό να οδηγήσει σε περαιτέρω αύξηση των μη εξυπηρετούμενων απαιτήσεων».

---

<sup>38</sup> Παρά το γεγονός ότι στα συμβόλαια προβλέπεται το δικαίωμα του Οργανισμού για διαφοροποίηση της δόσης στις διαφοροποιήσεις του επιτοκίου αυτό δεν υλοποιείται. Με τον τρόπο αυτό η πλήρης αποπληρωμή του δανείου ενδέχεται να επεκταθεί ή να μειωθεί χρονικά ανάλογα με τις εξελίξεις των επιτοκίων στη διάρκεια του δανείου.

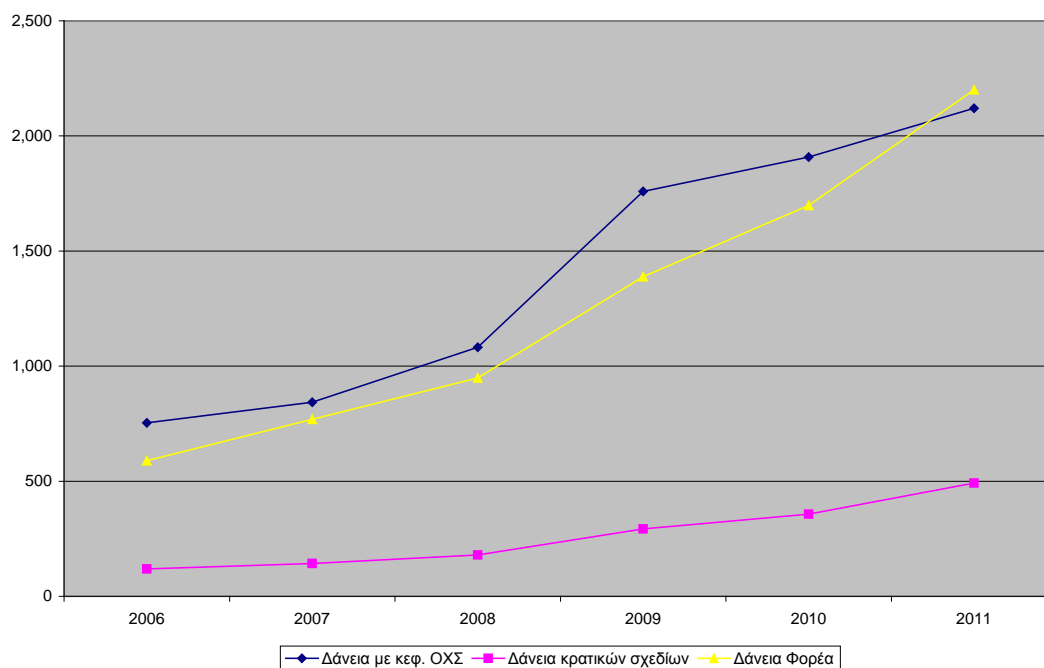
<sup>39</sup> Οικονομικό Δελτίο Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, Δεκέμβριος 2011

Ειδικότερα για τον Οργανισμό όπου η συντριπτική πλειοψηφία των νοικοκυριών που έχουν χρηματοδοτηθεί προέρχονται από τις χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις οι οποίες επηρεάζονται από την ανεργία και τις μειώσεις στα διαθέσιμα εισοδήματα οι κίνδυνοι για αδυναμία καταβολής των δόσεων του δανείου αυξάνονται. Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στο πελατολόγιο του Οργανισμού φαίνεται παραστατικά και στη σημαντική αύξηση των δανείων σε καθυστέρηση την τελευταία ζετία. Το 2008 τα δάνεια με κεφάλαια του Οργανισμού που ήταν σε καθυστέρηση πέραν των 6 μηνών ανήρχοντο σε 1082 (Διάγραμμα 5.3) και αποτελούσαν 8,4% του συνόλου των αντίστοιχων δανείων (Διάγραμμα 5.4). Τα υπόλοιπα των δανείων σε καθυστέρηση ανήρχοντο σε € 77,4 εκ (Διάγραμμα 5.5) και αποτελούσαν το 9,7% του συνολικού χαρτοφυλακίου των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού (Διάγραμμα 5.6). Το ποσό των καθυστερημένων δόσεων € 15,9 εκ. αποτελούσε το 2% του συνόλου του χαρτοφυλακίου. Μέχρι το 2011 υπήρξε μια απότομη αύξηση των αντίστοιχων μεγεθών. Τα δάνεια σε καθυστέρηση πέραν των 6 μηνών έφθασαν τα 2120 (Διάγραμμα 5.3) και αποτελούσαν 16,7% του συνόλου των αντίστοιχων δανείων (Διάγραμμα 5.4) . Τα υπόλοιπα των δανείων σε καθυστέρηση έφθασαν σε € 158,8 εκ (Διάγραμμα 5.5) και 18,6% του συνολικού χαρτοφυλακίου των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού (Διάγραμμα 5.6). Το ποσό των καθυστερημένων δόσεων € 38,9 εκ. αποτελούσε το 4,6% του συνόλου του χαρτοφυλακίου.

Ανάλογη εικόνα παρουσίασαν και τα δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια και τα δάνεια του Φορέα. Τα στατιστικά των δανείων αυτών φαίνονται σε σχετικούς αριθμούς κάπως καλύτερα. Σε πραγματικούς αριθμούς είναι σε χειρότερη κατάσταση. Τούτο οφείλεται στη στασιμότητα του χαρτοφυλακίου των δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού σε αντίθεση με τη ταχύτατη ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των δανείων τόσο των κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων όσο και των σχεδίων του Φορέα. Τα δάνεια των κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων που είναι σε καθυστέρηση πέραν των 6 μηνών ανήλθαν από 180 το 2008 σε 462 το 2011 (Διάγραμμα 5.3), παρουσίασαν αύξηση 156% ( 462/180) και τα δάνεια του φορέα από 949 το 2008 σε 2200 το 2011(Διάγραμμα 5.3) παρουσιάζοντας αύξηση 132% (2200/949). Η αντίστοιχη εικόνα για τα δάνεια με κεφάλαια του Οργανισμού είναι αύξηση 96% ( 2120/ 1082).

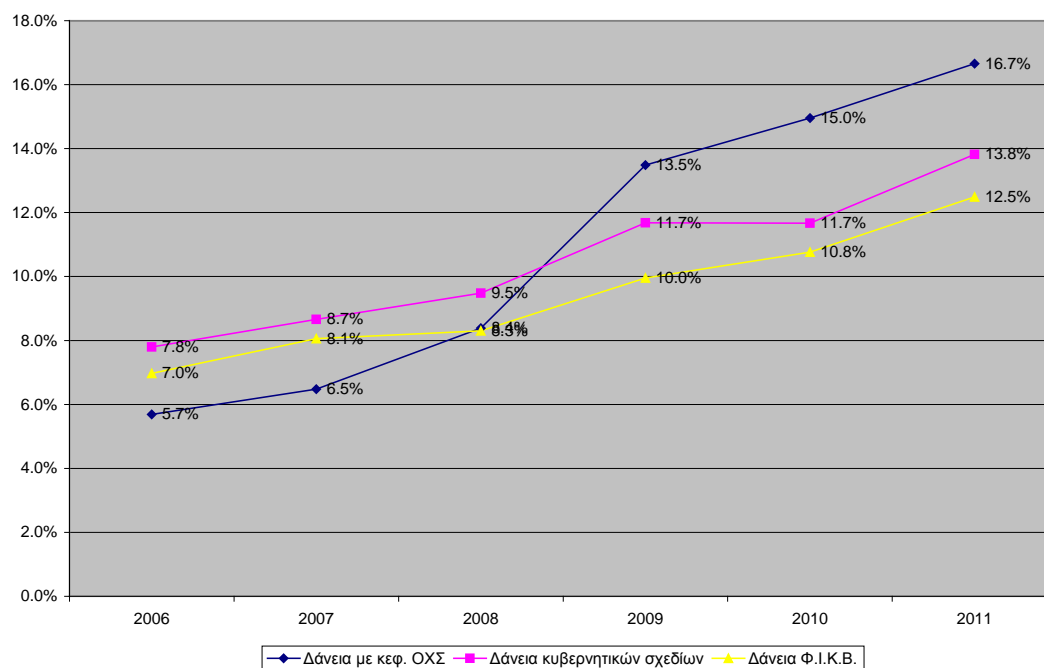
### Διάγραμμα 5.3 (Παράρτημα Π13)

Πλήθος λογαριασμών δανείων με καθυστερήσεις > 6 δόσεων



### Διάγραμμα 5.4 (Παράρτημα Π13)

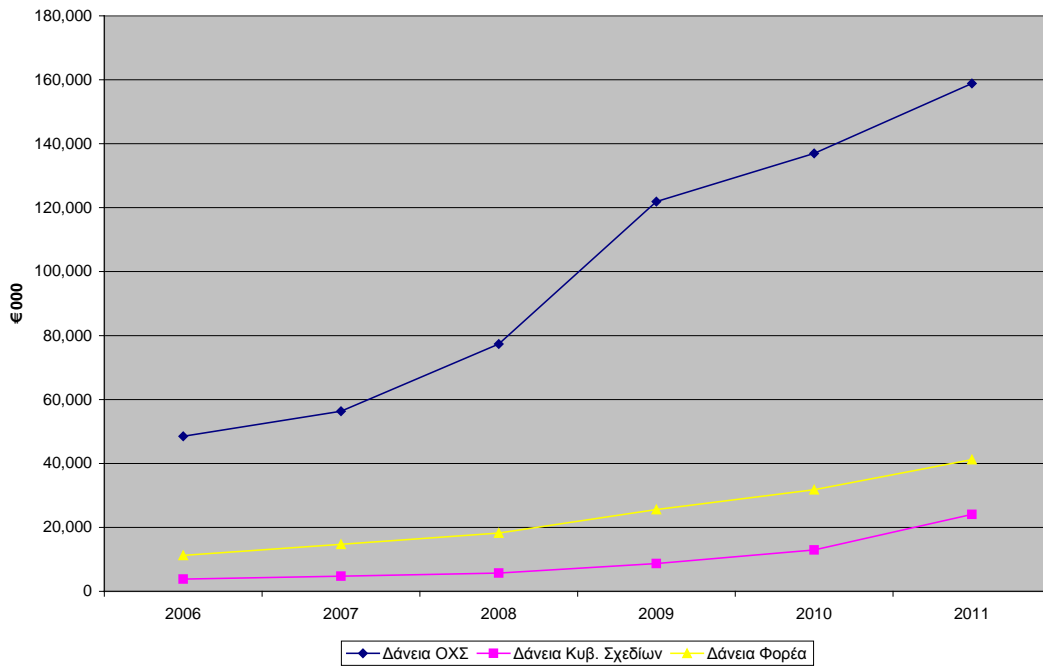
Λογ/μοί δανείων με καθ. >6 δόσεων ως % του συνόλου των δανείων





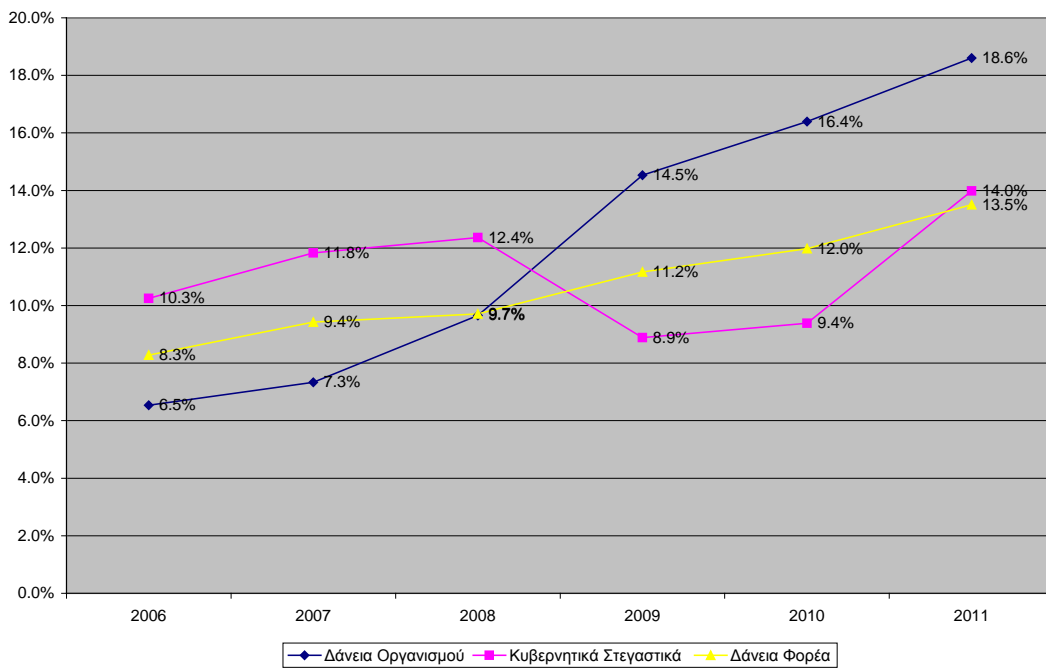
Διάγραμμα 5.5 (Παράρτημα Π13)

Υπόλοιπα δανείων με καθ.>6 δόσεις



Διάγραμμα 5.6 (Παράρτημα Π13)

Υπόλοιπα Δανείων με καθ.>6 δόσεων επι συνόλου των δανείων



Χαρακτηριστικό της αυξανόμενης αδυναμίας των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους είναι και η σημαντική αύξηση των νοικοκυριών που δεν καβαλούν οποιαδήποτε δόση στη διάρκεια συγκεκριμένης χρονιάς. Το 2009, 365 δάνεια δεν είχαν καταβάλει οποιαδήποτε δόση. Ο αντίστοιχος αριθμός για το 2010 και 2011 ήταν 479 (αύξηση 31%) και 504 (αύξηση 5%) (Πίνακας 5.2)

Έτος	Αριθμός δανείων	Υπόλοιπα (€ εκ.)	Καθυστερήσεις (€ εκ.)
2009	365	30,1	9,9
2010	479	40	13,3
2011	504	45,6	15,3

Πίνακας 5.2

Συστηματική αδυναμία καταβολής δόσεων παρουσιάζουν 266 δάνεια συνολικού ποσού €25,9 εκ με καθυστερήσεις €11 εκ. για τα οποία οι καταβληθείσες δόσεις ήταν λιγότερες των 10 και για τα 3 χρόνια.

Από τα δάνεια αυτά 26 δάνεια συνολικού ποσού €1,5 εκ και με καθυστερήσεις €0,9 εκ δεν είχαν καταβάλει καμιά δόση και για τα 3 χρόνια (2009 -2011) .

#### **5.4.2 Κίνδυνος συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου στη στεγαστική πίστη και τιμές ακινήτων.**

Ο Οργανισμός είναι απόλυτα συγκεντρωμένος στη χρηματοδότηση κατοικίας και ως εκ τούτου σημαντική μείωση στις τιμές των κατοικιών θα έχει αποφασιστική επίδραση στο Οργανισμό όπου το χαρτοφυλάκιο του αποτελείται εξ ολοκλήρου από ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια.

Η κάμψη των τιμών των οικιστικών ακινήτων τα τελευταία χρόνια αποτελεί πηγή προβληματισμού για τον Οργανισμό. Όπως έχει τεκμηριωθεί στη βιβλιογραφία, οι οικονομικοί κύκλοι είναι ισχυρά συνδεδεμένοι με τους κύκλους ακινήτων (Ferrara

and Koopman, 2010)<sup>40</sup>. Ως εκ τούτου απότομη πτώση των τιμών των ακινήτων μπορεί να έχει καταστροφικές συνέπειες για την ευρωστία του χρηματοπιστωτικού τομέα, καθώς και δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών, μέσω της επίδρασης τους στην αξία των εγγυήσεων των δανείων τους, και επομένως στις αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας τους, καθώς και στην αναλογία του χρέους τους προς το διαθέσιμο κεφάλαιο τους<sup>41</sup>.

Τα κριτήρια δανειοδότησης που εφαρμόζει ο Οργανισμός είναι τέτοια που του προσφέρουν σημαντική άμυνα σε ενδεχόμενη σημαντική μείωση των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Το ανώτατο ποσό που είναι δυνατό να δανειοδοτηθεί μια οικογένεια, που σήμερα ανέρχεται σε € 250.000, το οποίο δεν πρέπει να υπερβαίνει το 4πλάσιο του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος, και να μην υπερβαίνει το 75% της αξίας της κατοικίας, δημιουργούν αποθέματα κάλυψης πιθανής σημαντικής μείωσης των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Η πολιτική αυτή διασφαλίζει μεγάλη διασπορά των χορηγήσεων. Σημειώνεται πως στις 31/12/2011 ο Οργανισμός είχε 12868 δάνεια με δικά του κεφάλαια συνολικού ποσού €855,8 εκ. Αυτό αναλογεί σε € 66.5 χιλιάδες ανά δάνειο. Παρά τη σημειωθείσα ελαφρά μείωση της αξίας των ακινήτων την τελευταία διετία, η αναλογία αυτή διατηρεί σε χαμηλά επίπεδα το δείκτη δανείου προς αξία (Loan to Value) και εξακολουθεί να προσφέρει προστασία στον Οργανισμό σε περίπτωση που οι τιμές των ακινήτων υποχωρήσουν περαιτέρω.

Οι δείκτες όπως προκύπτουν από τα στοιχεία που συλλέγει η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου τα τελευταία χρόνια με σκοπό την διαμόρφωση ενός αξιόπιστου δείκτη τιμών για τα οικιστικά ακίνητα δείχνει μια συνεχή προσαρμογή προς τα κάτω των τιμών των οικιστικών ακινήτων (Διάγραμμα 5.7).

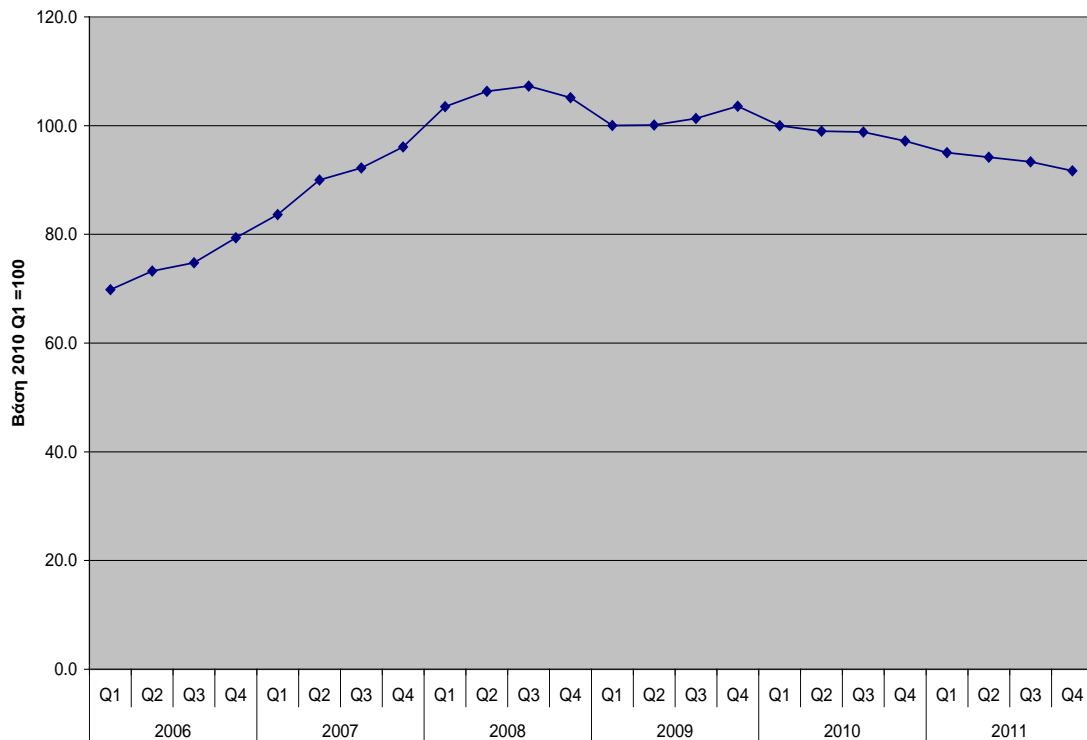
---

<sup>40</sup> Ferrara, L. and J. Koopman (2010) “ Common business and housing market cycles in the euro area from a multivariable decomposition” , Banque de France Working Paper 275

<sup>41</sup> Οι Nabarro and Key (2005) περιγράφουν αυτή την ισχυρή σχέση ως « η επικίνδυνη αλληλεξάρτηση μεταξύ των κύκλων ακινήτων και οικονομικών συστημάτων»

### Διάγραμμα 5.7(Παράρτημα Π8)

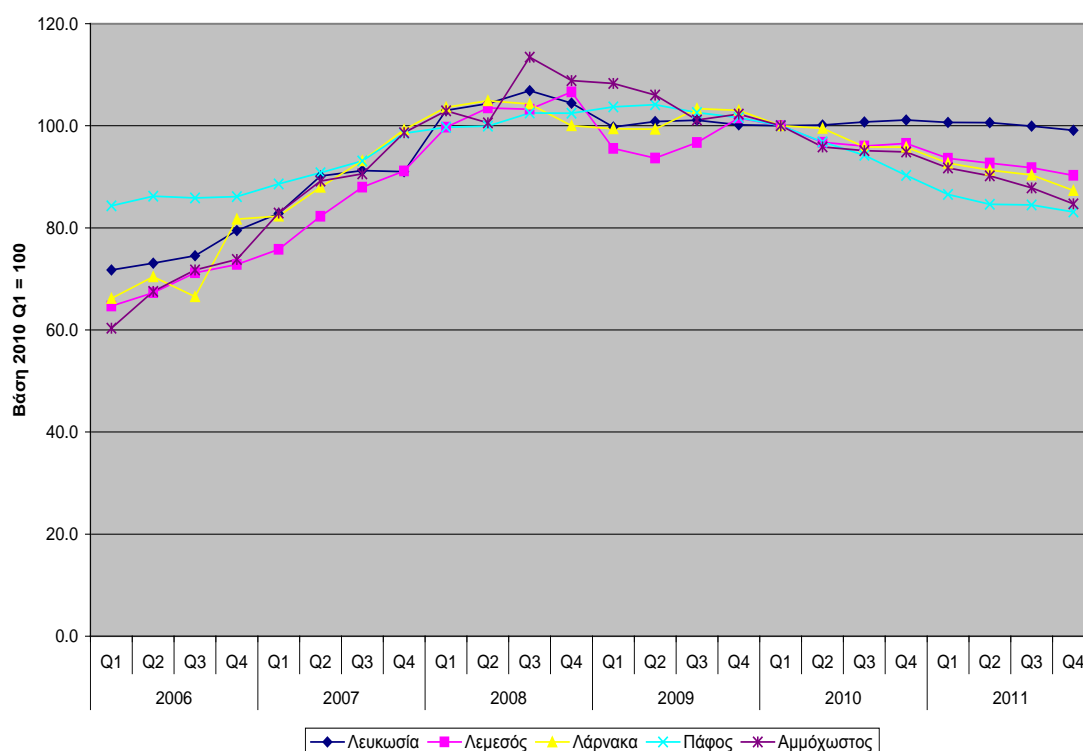
Δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων



Περαιτέρω ανάλυση της εξέλιξης των τιμών κατά Επαρχία αναδεικνύει στοιχεία που επιτρέπουν στον Οργανισμό να μην ανησυχεί ιδιαίτερα για την μέχρι τώρα εξέλιξη των τιμών. Στο πιο κάτω γράφημα (Διάγραμμα 5.8) παρουσιάζεται η εξέλιξη των τιμών κατά Επαρχία. Οι Επαρχίες με έντονο το στοιχείο της τουριστικής κατοικία (Πάφος και Αμμόχωστος) παρουσιάζονται με πιο έντονα τα σημάδια ύφεσης στις τιμές έναντι των Επαρχιών που κυριαρχεί η κύρια κατοικία (Λευκωσία) που αποτελεί το αντικείμενο των δανειοδοτήσεων του Οργανισμού.

## Διάγραμμα 5.8(Παράρτημα Π8)

### Δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων κατά επαρχία



Ο Γενικός δείκτης (Διάγραμμα 5.9) μετά από ραγδαία και συνεχή αύξηση από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006 μέχρι και το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2008 (αύξηση 53,8%) άρχισε μια ήπια προσαρμογή των τιμών η οποία οδήγησε τον γενικό δείκτη να περιορίσει τα κέρδη του μέχρι και το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2011 στα 31,4%. Η συνολική διόρθωση από το υψηλότερο σημείο του δείκτη ανήλθε σε 18,4%. Η Λευκωσία που αντιπροσωπεύει το 50% των δραστηριοτήτων του Οργανισμού είχε μια αύξηση 49,01% (Διάγραμμα 5.9) των τιμών από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006 μέχρι και το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2008. Ακολούθησαν δύο τρίμηνα προσαρμογής προς τα κάτω και ακολούθως ο δείκτης παρουσιάζει μια σχετική σταθερότητα με αποτέλεσμα η υποχώρηση του δείκτη από το ανώτατο σημείο να περιοριστεί μέχρι το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2011 σε 7,3% με αποτέλεσμα η αύξηση των τιμών μεταξύ 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2006 και 4<sup>ου</sup> τριμήνου 2011 να περιοριστεί στο 38,2%. Οι τιμές στη Λεμεσό (Διάγραμμα 5.9) έφθασαν στο ανώτατο σημείο το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2008 με συνολική αύξηση 64,8% από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006. Ακολούθησαν 2 τρίμηνα απότομης κάμψης και ακολούθως για τα επόμενα 2 τρίμηνα (3<sup>ο</sup> και 4<sup>ο</sup> 2009) παρουσιάστηκαν σημάδια ανάκαμψης. Από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2010 παρουσιάζεται συνεχή μείωση του δείκτη με αποτέλεσμα μέχρι το 4<sup>ο</sup>

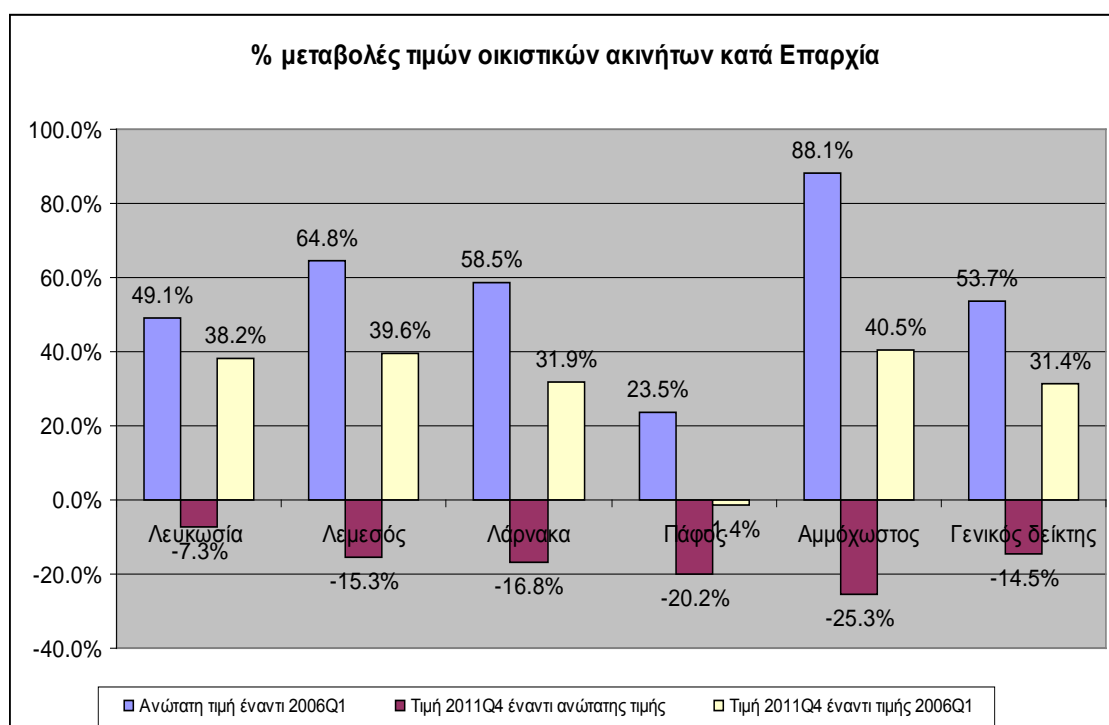
τρίμηνο του 2011 η μείωση να ανέλθει σε 15,3% από το ανώτατο επίπεδο περιορίζονται τη συνολική αύξηση από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006 σε 39,6%. Η μεγαλύτερη μεταβλητότητα παρατηρήθηκε στην Αμμόχωστο (Διάγραμμα 5.9) όπου οι τιμές κορυφώθηκαν το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2008 με συνολική αύξηση 88,1% από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006. Ακολούθησε συνεχής υποχώρηση των τιμών που έφθασε μέχρι το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2011 το 25,3% από το ανώτατο επίπεδο, περιορίζοντας την συνολική αύξηση από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006 στο 40,5%. Η μόνη Επαρχία που η μείωση των τιμών εξανέμισε την αύξηση που σημειώθηκε από το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2006 είναι η Πάφος (Πίνακας 5.9)στη οποία οι τιμές υποχώρησαν κατά 1,4% κάτω από τις τιμές του 1<sup>ου</sup> τριμήνου του 2006.

Πίνακας 5.3 Πηγή: Δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων ΚΤΚ

**Μεταβολή δείκτη τιμών**

	<b>2006Q1 (1)</b>	<b>Ανώτατη τιμή (2)</b>	<b>2011Q4 (3)</b>	<b>% μεταβολή (2)/(1)</b>	<b>% μεταβολή (3)/(2)</b>	<b>% μεταβολή (3)/(1)</b>
Λευκωσία	71.7	106.9	99.1	49.1%	-7.3%	38.2%
Λεμεσός	64.7	106.6	90.3	64.8%	-15.3%	39.6%
Λάρνακα	66.2	104.9	87.3	58.5%	-16.8%	31.9%
Πάφος	84.3	104.1	83.1	23.5%	-20.2%	-1.4%
Αμμόχωστος	60.3	113.4	84.7	88.1%	-25.3%	40.5%
Γενικός δείκτης	69.8	107.3	91.7	53.7%	-14.5%	31.4%

Διάγραμμα 5.9 (Πίνακας 5.3 και Παράρτημα Π8)



Οι σημαντική αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων το 2007 – 2008 αποτέλεσε και το λόγο των μειωμένων εγκρίσεων δανείων (Διαγράμματα 3.14, 3.15 και 3.16) καθότι το ανώτατο ποσό που παραχωρούσε ο Οργανισμός δεν ήταν αρκετό να εξυπηρετήσει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της οικογένειας που ήθελε αν αποκτήσει ιδιόκτητη κατοικία.

Η πιο πάνω ανάλυση μου δίνει το δικαίωμα να υποστηρίξω πως η ύφεση που παρουσιάζουν οι τιμές των οικιστικών ακινήτων προέρχονται κατά μεγάλο ποσοστό από την μείωση της εξωτερικής ζήτησης για τουριστική κατοικία (Αμμόχωστος και Πάφος). Η μικρή μείωση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων που προορίζονται για μόνιμη κατοικία αποτελεί διόρθωση της ταχύτατης αύξησης των τιμών τους που σημειώθηκε την περίοδο 2007 - 2008. Σε περίπτωση που συνεχιστεί η μείωση των τιμών, και ιδιαίτερα σε περίπτωση που οι σταθεροποιητικές τάσεις που παρουσιάζει η Λευκωσία μετατραπούν σε μείωση, συνδυαζόμενη με την αύξηση των δανείων σε καθυστέρηση θα δημιουργήσουν ένα εφιαλτικό σενάριο για τον Οργανισμό. Αυτό απετέλεσε και το έναυσμα για την δημιουργία το 2011 γενικής πρόνοιας για επισφαλείς απαιτήσεις.

### 5.4.3 Ελλειμματικός κίνδυνος

Η θεσμική και κοινωνική αδυναμία εκποίησης των ενυπόθηκων ακινήτων στη Κύπρο, και ιδιαίτερα των κατοικιών που αφορούν τον Οργανισμό και δει της πρώτης κατοικίας που αποτελεί το μόνο αντικείμενο χρηματοδοτήσεων του Οργανισμού αποτελεί την μεγαλύτερη πηγή κινδύνου. Με τα σημερινά δεδομένα της Κύπρου και τις κοινωνικές ευαισθησίες που διέπουν τις πολιτικές του Οργανισμού αλλά πολύ περισσότερο της πολιτείας που έχει το μόνο λόγο στη διαδικασία εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων η εκποίηση της πρώτης κατοικίας είναι ουσιαστικά υπερβολικά δύσκολη. Αποτελεί και το λόγο της συνεχούς αύξησης του πλήθους των δανείων με συσσωρευμένες καθυστερήσεις που απορροφούν εποπτικά κεφάλαια με συντελεστή στάθμισής 100% αντί 35%. Η μεγάλη διασπορά των δανείων (ένα δάνειο σε κάθε οικογένεια) και το ανώτατο ποσό δανείου ανά οικογένεια δίνει σχετική προστασία. Η χαμηλός δείκτης δανείου / αξίας των κατοικιών αποτελεί ισχυρό κίνητρο για μη εγκατάλειψη του δανείου από τους δανειολήπτες.

### **5.5 Λειτουργικός κίνδυνος (operational risk)**

Ο λειτουργικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη οικονομική ζημιά λόγω ανεπαρκών εσωτερικών διαδικασιών, συστημάτων ή εξωγενών παραγόντων<sup>42</sup>.

Χρησιμοποιείται η μέθοδος του Βασικού Δείκτη (Basic Indicator Approach) για τον υπολογισμό της κεφαλαιακής απαίτησης για το λειτουργικό κίνδυνο (Οδηγία 2006/48/EK και Οδηγία Κεντρικής τράπεζας της Κύπρου για τον υπολογισμό της κεφαλαιακής επάρκειας και των μεγάλων χρηματοδοτικών ανοιγμάτων). Βάσει της μεθόδου αυτής η κεφαλαιακή απαίτηση ισούται με το 15% του κατάλληλου δείκτη, που ορίζεται ως ο μέσος όρος σε τριετή βάση του αθροίσματος των καθαρών εσόδων από τόκους και των καθαρών εσόδων που δεν προέρχονται από τόκους και πριν να αφαιρεθούν οι προβλέψεις και τα λειτουργικά έξοδα.

Με βάση την μέθοδο αυτή ο Οργανισμός διατηρεί κεφάλαια για το 2011 €2.3 εκ για κάλυψη του λειτουργικού κινδύνου που αντιπροσωπεύει γύρω 7% των συνολικών απαιτούμενων εποπτικών κεφαλαίων (€ 31979 ) για την χρόνο αυτό. Η

<sup>42</sup> Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις τράπεζες για τις εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης της κεφαλαιακής επάρκειας, Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, Απρίλιος 2007.



βαρύτητα αυτή είναι περίπου η ίδια από το χρόνο εφαρμογής του κεφαλαιακής πρόνοιας για το λειτουργικό κίνδυνο. Το ποσοστό αυτό είναι ελαφρώς χαμηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό του συνόλου του τραπεζικού συστήματος της Κύπρου που είχε διαμορφωθεί σε 8% το Ιούνιο του 2011 και 8,3% το Δεκέμβριο του 2010<sup>43</sup>.

Σύμφωνα με την Επιτροπή της Βασιλείας<sup>44</sup> *«clear strategies and oversight by the board of directors and senior management, a strong operational risk culture and internal control culture (including, among other things, clear lines of responsibility and segregation of duties), effective internal reporting, and contingency planning are all crucial elements of an effective operational risk management framework for banks of any size and scope»*

Στο πλαίσιο των συστάσεων της Επιτροπής της Βασιλείας και της Εποπτικής Αρχής, ο Οργανισμός έχει αναλάβει σειρά δράσεων για την ανάπτυξη κουλτούρας για την διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου.

Μετά από σχετική μελέτη που έγινε από Εξειδικευμένο Οίκο, βρίσκεται σε εξέλιξη η εφαρμογή νέου Οργανογράμματος που ανταποκρίνεται στις νέες απαιτήσεις της εταιρικής διακυβέρνησης.

Επίσης βρίσκεται σε εξέλιξη με τη βοήθεια Εξωτερικών Συμβούλων η αναδιοργάνωση του τμήματος εσωτερικού ελέγχου έτσι που να λειτουργεί με άρτια καταρτισμένο προσωπικό και με βάση τα διεθνή πρότυπα εσωτερικού ελέγχου. Στο πλαίσιο της αναδιοργάνωσης αξιολογούνται οι δραστηριότητες του Οργανισμού, οι κίνδυνοι και στη βάση αυτών καταρτίζονται προγράμματα εσωτερικού ελέγχου. Επίσης ετοιμάζεται και κανονισμός λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου που θα του διασφαλίζει τους όρους εντολής και την απαιτούμενη ανεξαρτησία.

---

<sup>43</sup> Οικονομικό Δελτίο Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, Δεκέμβριος 2011 σελ. 148

<sup>44</sup> The Basel Committee on Banking Supervision. Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk <http://www.bis.org/publ/bcbs96.pdf>

Σημαντική πηγή λειτουργικού κινδύνου αποτελεί το μικρό μέγεθος του Οργανισμού που δημιουργεί σχετικές δυσκολίες στη κατανομή καθηκόντων με τρόπο που να διασφαλίζεται η κατάτμηση των διαδικασιών σε διάφορα καθήκοντα που εκτελούνται από διαφορετικά άτομα.

Σημαντική πηγή λειτουργικού κινδύνου αποτελεί και η αγορά υπηρεσιών Μηχανογράφησης από την Συνεργατική Εταιρεία Μηχανογράφησης. Η απρόσκοπτη λειτουργία του Οργανισμού στηρίζεται αποκλειστικά στην συνεργασία αυτή και σε περίπτωση σημαντικού προβλήματος οι επιπτώσεις θα είναι καταστροφικές για τον Οργανισμό καθότι λόγω μεγέθους δεν μπορεί να έχει το δικό του σύστημα και ούτε εναλλακτική λύση έχει.

Έχει αναπτυχθεί πρόγραμμα δράσης για αποκατάσταση καταστροφών και συνέχισης των εργασιών σε περίπτωση που συμβεί σημαντική καταστροφή. Το πρόγραμμα επεκτείνεται και καλύπτει και την περίπτωση καταστροφής του Μηχανογραφικού Κέντρου της ΣΕΜ με την ενεργοποίηση του κέντρου αποκατάστασης της ΣΕΜ και σύνδεση με τα back up συστήματα.

### **5.6 Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας δημιουργείται όταν υπάρχει ετεροχρονισμός μεταξύ των εισροών και των εκροών. Επίσης, προβλήματα ρευστότητας μπορεί να δημιουργηθούν όταν προκύψουν απρόβλεπτες καθυστερήσεις στις αποπληρωμές δανείων (term liquidity risk) ή απρόβλεπτες αποσύρσεις ή πληρωμές υψηλής αξίας (withdrawal / call risk).

Liquidity risk<sup>45</sup>: *Liquidity is crucial to the ongoing viability of any banking Organisation. Banks' capital positions can have an effect on their ability to obtain liquidity, especially in a crisis. Each bank must have adequate systems for measuring, monitoring and controlling liquidity risk. Banks should evaluate the adequacy of*

---

<sup>45</sup> Basel Committee on Banking Supervision « International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards» June 2006 paragraph 741

*capital given their own liquidity profile and the liquidity of the markets in which they operate.*

Κύρια πηγή χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων του Οργανισμού είναι οι καταθέσεις. Η εξάρτηση από τις βραχυχρόνιες καταθέσεις για την παραχώρηση δανείων αποτελεί σημαντική πηγή κινδύνου και προς τούτο ο Οργανισμός δίδει σημαντική έμφαση στο κίνδυνο ρευστότητας. Πολιτική του Οργανισμού είναι να διατηρεί ρευστότητα γύρω στο 25% που είναι πέραν του 20% που απαιτεί η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. Ο δείκτης ρευστών διαθεσίμων όπως παρουσιάζεται στις καταστάσεις προληπτικής ρευστότητας που υποβάλλει ο Οργανισμός ανά τριμηνία παρουσιάζει Δείκτη Ρευστών Διαθεσίμων τα τελευταία χρόνια ως ακολούθως:

31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
22,94%	21,38%	24,17%

Η διαφοροποίηση στη δομή των καταθέσεων (Πίνακας 5.4) με την αύξηση των καταθέσεων προθεσμίας, και μείωση των άμεσα προσβάσιμων καταθέσεων<sup>46</sup>, μειώνει το κίνδυνο ρευστότητας. Το 2007 οι άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις αποτελούσαν το 69% των καταθέσεων και μόνο το 31% ήσαν καταθέσεις προθεσμίας. Μέχρι τις 31/12/2011 η εικόνα αντιστράφηκε με τις καταθέσεις προθεσμίας να αποτελούν το 66% και οι άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις το 34%. Αυτό δεν είναι άσχετο με το ανηλεή πόλεμο μεταξύ χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων για διασφάλισή και διατήρηση καταθέσεων που έχει αναπτυχθεί τα τελευταία 3 χρόνια λόγω της ανώμαλης κατάστασης που επικρατεί στη διατραπεζική αγορά και γενικά στις αγορές κεφαλαίων και χρήματος.

<sup>46</sup> Άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις στον Οργανισμό είναι τα Ταμειυτήρια, οι λογαριασμοί 2μηνης προειδοποίησης (καθότι δεν εφαρμόζεται η διαδικασία της προειδοποίησης) και οι εναπομείναντες λογαριασμοί του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων.

Πίνακας 5.4 Πηγή: ΟΧΣ

	Άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις	%	Καταθέσεις Προθεσμίας	%	Σύνολο καταθέσεων
31/12/07	652,6	69%	294,3	31%	946,9
31/12/08	401,7	43%	539,6	57%	941,3
31/12/09	380,4	38%	608,3	62%	988,7
31/12/10	354,4	38%	578,9	62%	933,3
31/12/11	326,5	34%	638,3	66%	964,8

Ο κίνδυνος αυτός μειώνεται ακόμα περισσότερο από το γεγονός της μεγάλης διασποράς των καταθέσεων. Οι καταθέσεις άμεσης προσβασιμότητας αντιστοιχούν σε €9 χιλ. ανά λογαριασμό ενώ οι καταθέσεις προθεσμίας αντιστοιχούν σε € 73,6 ανά λογαριασμό. Περαιτέρω ανάλυση των καταθέσεων σε ζώνες υπολοίπων παρουσιάζουν τη ακόλουθη εικόνα (Πίνακας 5.5 και 5.6).

Πίνακας 5.5 - Άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις

Ζώνες υπολοίπων για άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις	% λογ/σμών	% υπολοίπων	Μέσο υπόλοιπο ανά λογαριασμό €000
Μέχρι € 10 χιλ	82,1%	12,0%	1,3
>€10 χιλ -€50 χιλ	14,3%	35,5%	22,4
>€50 χιλ - €100 χιλ	2,5%	18,7%	67,6
>€ 100 χιλ -€500 χιλ	1,0%	18,9%	166,8
> € 500 χιλ	0,1%	14,9%	2544,7

Πίνακας 5.6 Καταθέσεις προθεσμίας

Ζώνες υπολοίπων για καταθέσεις προθεσμίας	% λογ/σμών	% υπολοίπων	Μέσο υπόλοιπο ανά λογαριασμό €000
Μέχρι € 10 χιλ	20,9%	1,5%	5,3
>€10 χιλ -€50 χιλ	46,9%	16,5%	25,8
>€50 χιλ - €100 χιλ	17,6%	17,1%	71,3
>€ 100 χιλ -€500 χιλ	13,6%	33,6%	182,6
> € 500 χιλ	1,0%	31,3%	2284,5

Στις καταθέσεις προθεσμίας (Πίνακας 5.6) παρουσιάζεται σχετικά υψηλή συγκέντρωση σε μεγάλες καταθέσεις (31,3%) από μικρό αριθμό καταθετών (1%) και αυτό αποτελεί πηγή κινδύνου σε περίπτωση μη αναμενόμενης απόσυρσης των καταθέσεων μικρού αριθμού καταθετών της κατηγορίας αυτής και γι' αυτό διατηρείται συνεχώς ρευστότητα κοντά στο 25%.

Από την τριμηνία κατάσταση προληπτικής ρευστότητας που υποβάλλεται στις εποπτικές αρχές, με βάση τα στοιχεία των καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου παρουσιάζεται εικόνα διατήρησης ισχυρής ρευστότητας. Με βάση τις οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας, η καθαρή σωρευτική θέση για τις δύο πρώτες ζώνες, δηλαδή όψεως μέχρι 7 μέρες και 8 ημέρες μέχρι 1 μήνα, η καθαρή σωρευτική θέση ως ποσοστό των συνολικών καταθέσεων δεν πρέπει να υπερβαίνει για μεν την πρώτη ζώνη το -10% και για την δεύτερη ζώνη το -25%. Ο Οργανισμός στις 31/12/2011 παρουσιάζει (Πίνακας 5.7) καθαρή σωρευτική θέση για την πρώτη ζώνη +9,33% και για την δεύτερη ζώνη -1,15% που είναι πολύ μακριά από τα όρια που θέτει η εποπτική αρχή .

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ**

Καθαρή σωρευτική θέση ως ποσοστό των συνολικών καταθέσεων - %

31-Dec	Όψεως μέχρι 7 μέρες	8 ημέρες μέχρι 1 μήνα	Πέραν 1 μηνός μέχρι 3 μήνες	Πέραν 3 μηνών μέχρι 12 μήνες	Πέραν των 12 μηνών
2011	9.33	-1.15	-27.91	-65.64	-18.78
2010	6.15	-6.34	-34.79	-66.76	-15.33
2009	8.93	-2.37	-32.48	-56.76	-3.57
2008	4.47	-5.50	-29.53	-63.11	-3.21
2007	8.37	-2.69	-48.22	-60.03	-3.93
2006	16.61	4.06	2.33	-53.07	-4.99
2005	11.86	-0.72	-4.20	-53.59	-2.54
2004	3.27	-10.72	-11.60	-68.48	-3.50
2003	-7.92	-17.76	-21.59	-61.24	-3.82
2002	-11.23	-19.06	-21.70	-63.55	-4.26
2001	-6.95	-17.22	-19.34	-53.14	-4.00
2000	-2.34	-5.77	-6.60	-50.54	-3.73

Πίνακας 5.7

Η ρευστότητα είναι τοποθετημένη στη διατραπεζική αγορά της Κύπρου και σε Κρατικά Χρεόγραφα Αναπτύξεως. Η τοποθέτηση γίνεται με τρόπο που να επιτρέπει στο Οργανισμό να έχει άμεση πρόσβαση σε περίπτωση που χρειαστεί. Στις 31/12/2011 οι καταθέσεις του Οργανισμού στις τράπεζες ανήρχοντο σε € 66,3 εκ. Την ίδια ημερομηνία οι επενδύσεις σε χρεόγραφα αναπτύξεως της Κυπριακής Δημοκρατίας ήταν € 161 εκ. τα οποία διατηρεί ελεύθερα επιβάρυνσης για χρήση σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης για χρηματοδότηση από το Ευρωσύστημα.

Σε περιόδους έκτακτης ανάγκης ο Οργανισμός επιβάλλει συνεργασία για τεκμηρίωση δικαιώματος χρηματοδότησης από τον Οργανισμό. Το εργαλείο αυτό λειτουργεί εφεδρικά για την αποκατάσταση της ρευστότητας του Οργανισμού με το προσωρινό περιορισμό των δανειοδοτήσεων .

### **5.7 Κίνδυνος Επιτοκίου (Interest rate risk)**

Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος αυτός προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού. Αντιπροσωπεύει το κίνδυνο μείωσης των καθαρών εσόδων από τόκους από μη ευνοϊκές μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος αυτός επιμετρείται με τη μέθοδο ανάλυσης του ανοίγματος (gap analysis) όπου υπολογίζεται η διαφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Η διαφορά αυτή πολλαπλασιάζεται με 2% (υποτιθέμενη αλλαγή επιτοκίων) για την περίοδο από την αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους.

Με βάση τους πίνακες που καταρτίζονται και υποβάλλονται στην εποπτική αρχή η επίδραση που θα έχει ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων κατά 2% παρουσιάζει την πιο κάτω εικόνα (Πίνακας 5.8) που δεν δημιουργεί ανησυχία για τον Οργανισμό.

#### **2% Interest rate effect in EUR**

DATE	0-7	8-30	31-90	91-180	181-365	TOTAL
31/12/2011	21,898,739	-1,247,869	-1,821,811	-2,206,399	-1,363,087	15,259,572
31/12/2010	18,959,120	-1,445,402	-1,266,026	-1,575,431	-1,285,459	13,386,802
31/12/2009	17,524,608	-1,261,654	-1,924,308	-1,557,409	-1,288,812	11,492,426
31/12/2008	13,698,596	-892,522	-138,228	-1,891,696	-1,352,793	9,423,356
31/12/2007	7,745,452	-137,062	-523,750	-1,032,467	-525,407	5,526,766
31/12/2006	7,221,631	-436,591	-651,162	-975,168	-717,249	4,441,462

Πίνακας 5.8

Η θετική επίδραση που θα έχει στα αποτελέσματα του Οργανισμού μια ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων κατά 2% οφείλεται κατά βάση στο γεγονός ότι τα επιτόκια των δανείων είναι μεταβλητά και καθορίζονται διοικητικά ανάλογα με την εξέλιξη του κόστους των καταθέσεων.

Στις καταθέσεις, σταθερά επιτόκια φέρουν μόνο τα Γραμμάτια προθεσμίας. Η διασπορά των ημερομηνιών λήξης των Γραμματίων επιτρέπει στο Οργανισμό να

διαχειρίζεται το μικρό κίνδυνο που ενδέχεται να αντιμετωπίσει σε περιόδους γρήγορης αποκλιμάκωσης των επιτοκίων.

Ο συνδυασμός των μεταβλητών επιτοκίων για το σύνολο των δανείων του Οργανισμού με το σημαντικό ποσοστό (66%) των καταθέσεων (Πίνακας 5.4) να αφορούν καταθέσεις προθεσμίας με λήξεις καθ' όλη την διάρκεια του έτους δίδει περιθώρια αντίδρασης στον Οργανισμό που του εξασφαλίζουν ομαλή προσαρμογή χωρίς να κινδυνεύει ιδιαίτερα.

### **5.8 Κίνδυνος υποχρεώσεων έναντι ταμείων συντάξεων προσωπικού.**

Ο Οργανισμός για την διαχείριση του κινδύνου αυτού διενεργεί κάθε τριετία αναλογιστική μελέτη. Η πρώτη μελέτη που έγινε το 2008 ανέδειξε έλλειμμα € 6,3 εκ που η κάλυψη του την ίδια χρονιά οδήγησε σε διπλασιασμό της πρόνοιας από €5.1 εκ στις 31/12/2007 σε € 12 εκ. στις 31/12/2008. Η αναγνώριση του ελλείμματος επηρέασε σημαντικά τα κέρδη του 2008.

### **5.9 Η ΣΥΝΘΗΚΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΣ ΙΙΙ**

Στόχος της Συνθήκης της Βασιλείας ΙΙΙ<sup>47</sup> είναι η ενίσχυση των δυνατοτήτων του τραπεζικού τομέα να απορροφά τους κραδασμούς που ανακύπτουν από τις χρηματοπιστωτικές και οικονομικές ανωμαλίες με τρόπο που να επιτρέπει τη μείωση του κινδύνου επέκτασης του χρηματοπιστωτικού κινδύνου στην πραγματική οικονομία.

Μέσα από τη συνθήκη αυτή γίνεται προσπάθεια να εξουδετερωθούν οι αδυναμίες της Βασιλείας ΙΙ οι οποίες αναδείχθηκαν προτού καν εφαρμοστεί πλήρως λόγω της χρηματοπιστωτικής κρίσης που ενέσκηψε σχεδόν ταυτόχρονα με την εφαρμογή της Βασιλείας ΙΙ.

---

<sup>47</sup> Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems Dec 2010 Rev. June 11). «The objective of the reforms is to improve the banking sector's ability to absorb shocks arising from financial and economic stress, whatever the source, thus reducing the risk of spillover from the financial sector to the real economy»



Η ενίσχυση της ποιότητας των κεφαλαίων που αποτελεί μια από τις σημαντικές μεταρρυθμίσεις δεν επηρεάζει τον Οργανισμό καθότι το σύνολο των κεφαλαίων του αποτελείται εξ ολοκλήρου από Κύρια Βασικά Ίδια κεφάλαια ( Common Equity Tier1). Ο Οργανισμός δεν διαθέτει Επιπρόσθετο Πρωτοβάθμιο κεφάλαιο (Additional Tier 1 capital) ούτε Δευτεροβάθμιο Κεφάλαιο (Tier 2 capital).

Η επάρκεια κεφαλαίων που διαθέτει σήμερα ο Οργανισμός (Διάγραμμα 5.1) που υπερβαίνει σημαντικά των απαιτούμενων με βάση τις πρόνοιες της Βασιλείας II είναι αρκετή να καλύψει και τις ανάγκες της Βασιλείας III για το Περιθώριο Διατήρησης Κεφαλαίου (Capital Conservation Buffer) 2,5% που θα εφαρμοστεί σταδιακά σε 4 έτη από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 μέχρι την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 και του Αντικυκλικού περιθώριο (Countercyclical Buffer).

### **5.9.1 Περιθώριο Διατήρησης Κεφαλαίου (Capital Conservation Buffer)**

Το Περιθώριο Διατήρησης Κεφαλαίου (Capital Conservation Buffer) αποτελεί μια προσαύξηση στον Ελάχιστο Δείκτη Κεφαλαιακής Επάρκειας σκοπός του οποίου είναι η δημιουργία υποχρέωσης ενίσχυσης των κεφαλαίων των Χρηματοπιστωτικών Οργανισμών σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης με σκοπό τη χρήση τους σε περιόδους κρίσης.

Ο πιο κάτω πίνακας δείχνει το ποσοστό διατήρησης από τα κέρδη του έτους ανάλογα με το ύψος του Common Equity Tier 1 Ratio. Για να μη υπάρχει υποχρέωση παρακράτησης κερδών της χρονιάς θα πρέπει το CET 1 να είναι > 7%. Στη περίπτωση που το CET 1 είναι μεταξύ 4,5% - 5,125% θα πρέπει να κρατηθούν όλα τα κέρδη της χρονιάς.

Common Equity Tier 1 Ratio CET1	Minimum capital Conservation Ratios (expressed as % of earnings)
4,5% - 5,125%	100%
>5,125% - 5,75%	80%
>5,75% - 6,375%	60%
>6,375%- 7,0%	40%
>7%	0%

### **5.9.2 Αντικυκλικό περιθώριο (Countercyclical Buffer)**

Το Αντικυκλικό περιθώριο (Countercyclical Buffer) θεωρείται ως συνέχεια του Περιθωρίου διατήρησης ( Conservation Buffer). Θα κυμαίνεται από 0- 2,5% πάνω από το περιθώριο διατήρησης και θα συσσωρεύεται σε περιόδους μεγάλης πιστωτική επέκτασης. Το ποσοστό θα προσδιορίζεται για κάθε τραπεζικό ίδρυμα από την Εποπτική Αρχή, ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες της κάθε τράπεζας και θα προβλέπεται 12μηνη περίοδος υλοποίησης. Όταν η Εποπτική Αρχή αποφασίζει την άρση του αυτό θα γίνεται άμεσα. Η περίοδος ενεργοποίησης του Αντικυκλικού περιθωρίου θα ξεκινήσει την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 και θα φτάσει στο μέγιστο 2,5% την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019.

Στη περίπτωση του καθορισθέντος αντικυκλικού περιθωρίου 2,5% ο πίνακας διατήρησης των κερδών του έτους ανάλογα με το ύψος του Common Equity Tier 1 Ratio παρουσιάζονται στο πιο κάτω πίνακα.

Common Equity Tier 1 Ratio (including other fully loss absorbing capital)	Minimum capital Conservation Ratios (expressed as % of earnings)
4,5% - 5,75%	100%
>5,75% - 7,0%	80%
>7,0% - 8,25%	60%
>8,25%- 9,5%	40%
>9.5%	0%

### **5.9.3 Δείκτες Μόγλευσης (Leverage Ratio)**

« .. η μόγλευση, με τις πολλές της μορφές ήταν σαφώς η κινητήρια δύναμη για την δημιουργία των συνθηκών της αγοράς που έχουν προκαλέσει την κρίση, όπως ακριβώς η αναπόφευκτη απομόγλευση από την άλλη πλευρά του κύκλου θα ενισχύσει σημαντικά το μέγεθος της κρίσης.» (E. Gerald Corrigan, President of the Federal Reserve Bank of New York).

Η χρηματοοικονομική μόγλευση είναι η χρησιμοποίηση δανειακών κεφαλαίων με σκοπό την μεγαλύτερη απόδοση των Ιδίων Κεφαλαίων. Η χρήση ξένου κεφαλαίου

έχει ως αποτέλεσμα μεγαλύτερες αποδόσεις εφόσον η απόδοση του ενεργητικού είναι μεγαλύτερη του κόστους των δανειακών κεφαλαίων. Η υψηλή μόχλευση όμως αυτή συνοδεύεται και με κινδύνους και αποτέλεσε και την πηγή της παρούσας οικονομικής κρίσης όταν η αναχρηματοδότηση των ξένων κεφαλαίων δεν ήταν δυνατή.

Ο Δείκτης Μόχλευσης αποτελεί ένα ελάχιστο δείκτη των πρωτοβάθμιων ιδίων κεφαλαίων (Tier 1 Capital) επί του συνόλου του ενεργητικού ενός πιστωτικού ιδρύματος. Ο Δείκτης Μόχλευσης θα πρέπει να είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 3%. Σκοπός του δείκτη αυτού είναι ο περιορισμός της υπερβολικής μόχλευσης. Για παράδειγμα ένα τραπεζικό ίδρυμα με χαρτοφυλάκιο στεγαστικών δανείων και πρωτοβάθμια ίδια κεφάλαια € 50 εκ. μπορεί να έχει χαρτοφυλάκιο στεγαστικών δανείων με βάση τη στάθμιση των στοιχείων του ενεργητικού ( $€50 \text{ εκ} / 8\% / 35\% = €1786 \text{ εκ.}$ ). Με βάση το δείκτη μόχλευσης το χαρτοφυλάκιο της περιορίζεται σε € 1666 εκ ( $€50 \text{ εκ} / 3\%$ ).

Ο Οργανισμός δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομική μόχλευση. Στη βάση αυτής της πρόνοιας ο Οργανισμός πληροί το κριτήριο αυτό, διατηρώντας Δείκτη Μόχλευσης των πρωτοβάθμιων ιδίων κεφαλαίων σημαντικά πέραν του ελάχιστου ορίου 3% (Πίνακας 5.9).

Πίνακας 5.9	2008	2009	2010	2011
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	84.0	89.2	96.9	103.5
Σύνολο Ενεργητικού <sup>48</sup>	1,090.7	1,136.9	1,081.0	1,124.2
Μη εκδοθέντα δάνεια	28.9	39.4	27.7	28.7
	1,119.6	1,176.3	1,108.7	1,152.9
Δείκτης Μόχλευσης (Leverage ratio)	7.5%	7.6%	8.7%	9.0%

#### **5.9.4 Κίνδυνος Ρευστότητας**

Ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα ενδέχεται να μην διαθέτει επάρκεια ρευστότητας για να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις όταν προκύπτουν ή η εξασφάλιση του είναι δυνατή μόνο με πολύ ψηλό κόστος. Οι παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την

<sup>48</sup> Δεν περιλαμβάνονται τα δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια.

εξέλιξη του κινδύνου αυτού είναι η μη αναμενόμενη απόσυρση σημαντικού μέρους των καταθέσεων, οι δυσκολίες εξασφάλισης χρηματοδότησης, η μείωση της αξίας των ρευστών περιουσιακών στοιχείων κλπ.

Πριν τη κρίση η έμφαση δινόταν στο κεφάλαιο των πιστωτικών ιδρυμάτων και η ρευστότητα δεν τύγγανε της απαραίτητης σημασίας από τις Διοικήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων και των Εποπτικών Αρχών. Στη διάρκεια της κρίσης φάνηκε η ταχύτητα με την οποία ο κίνδυνος ρευστότητας μπορεί να εξελιχθεί και να καταστρέψει χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Το παράδειγμα της Northern Rock είναι χαρακτηριστικό. Ταχύτατα αναπτυσσόμενη τράπεζα (μερίδιο αγοράς στη στεγαστική πίστη της Βρετανίας 18,9% το Ιούνιο του 2007 σε σύγκριση με 11% τον Ιούνιο του 2006) που στηριζόταν υπερβολικά στις χρηματαγορές για χρηματοδότηση της ανάπτυξης της (61% τον Ιούλιο του 2007).

Στη Βασιλεία II ο κίνδυνος Ρευστότητας αποτελεί αντικείμενο εξέτασης στο Πυλώνα II, χωρίς την ύπαρξη προκαθορισμένων μέτρων, μεθοδολογιών εκτίμησης και προσομοιώσεις ακραίων καταστάσεων.

Η ανταπόκριση των Ρυθμιστικών Αρχών ήταν η έκδοση από την Τράπεζα των Διεθνών Διακανονισμών (BIS) των ποιοτικών προτύπων (qualitative standards) το 2008<sup>49</sup> και των ποσοτικών προτύπων (quantitative standards) το 2010<sup>50</sup>.

Τα ποσοτικά πρότυπα αφορούσαν την ανάπτυξη δύο Δεικτών που στόχο έχουν την αύξηση της διεθνούς εναρμόνισης του συστήματος εποπτείας του κινδύνου ρευστότητας. Οι δείκτες αυτοί είναι:

#### **5.9.4.1 Liquidity Coverage Ratio (LCR)**

Ο δείκτης αυτός στόχο έχει να διασφαλίσει ότι το κάθε πιστωτικό ίδρυμα διατηρεί επαρκές επίπεδο υψηλής ποιότητας ρευστοποιήσιμα στοιχεία ενεργητικού τα οποία μπορεί να μετατρέψει σε μετρητά για να καλύψει τις ανάγκες ρευστότητας του για τις

---

<sup>49</sup> Principles for Sound Liquidity Risk Management and Supervision (“Sound Principles”), [www.bis.org/publ/bcbs144.htm](http://www.bis.org/publ/bcbs144.htm).

<sup>50</sup> Basel III: International framework for liquidity risk measurement, standards and monitoring. <http://www.bis.org/publ/bcbs188.pdf>

επόμενες 30 ημερολογιακές ημέρες, κάτω από ακραίες καταστάσεις η διάρκεια των οποίων καθορίζεται από τις εποπτικές αρχές.

Αξία υψηλής ποιότητας ρευστών στοιχείων ενεργητικού = > 100%

Καθαρές εκροές εντός των 30 ημερών

Η αξία των υψηλής ποιότητας ρευστών στοιχείων του ενεργητικού του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης μη ημερομηνία αναφοράς 31/12/2011 είναι,

	€000
Μετρητά	3,283
Ελάχιστα Αποθεματικά	22,386
Τίτλοι Κυπριακής Κυβέρνησης	161,017
<b>Σύνολο</b>	<b>186,686</b>

Υπολογισμός Καθαρών Εκροών εντός 30 ημερών (31/12/2011)	€ εκ.	Σταθερές καταθέσεις %	Σταθερές καταθέσεις € εκ.	Λιγότερο Σταθερές καταθέσεις %	Λιγότερο Σταθερές καταθέσεις € εκ.	Σύνολο
καταθέσεις πρώτης ζήτησης	326	66%	215.2	34%	110.8	
καταθέσεις προθεσμίας με λήξη εντός 30 ημερών	60	35%	21.0	65%	39.0	
Σύνολο			236.2		149.8	
Αναμενόμενες ελάχιστες εκροές						
Συντελεστής για σταθερές καταθέσεις			5%			
Συντελεστής για λιγότερο σταθερές καταθέσεις					10%	
Σύνολο αναμενόμενων εκροών εντός 30 ημερών			11.808		14.984	26.792
Αναμενόμενες εισροές	10					
Συντελεστής διαθεσιμότητας	50%					
Διαθέσιμα ποσά από εισροές	5					
<b>Καθαρές Εκροές εντός 30 ημερών</b>						<b><u><u>21.792</u></u></b>

Μια εκτίμηση των υπολογιζόμενων εκροών εντός 30 ημερών έχουν ως ακολούθως:

Άμεσα προσβάσιμες καταθέσεις €326 εκ.

Καταθέσεις προθεσμίας που λήγουν εντός 30 ημερών € 60 εκ

Σταθερές καταθέσεις<sup>51</sup> (€326 εκ X 66%) + (€60 εκ X 35%) = €236 εκ.

Λιγότερο σταθερές καταθέσεις<sup>52</sup> (€326εκ X 34%)+(€60 εκ X 65%)= €150 εκ.

<sup>51</sup> Είναι οι καταθέσεις που καλύπτονται πλήρως από το σχέδιο προστασίας καταθέσεων και έχουν minimum run-off factor of at least 5%. Στη περίπτωση αυτή η ταξινόμηση έγινε στη βάση της εκτίμησης ότι το 66% των άμεσα προσβάσιμων καταθέσεων και το 35% των καταθέσεων προθεσμίας στον Οργανισμό είναι μέχρι €100000 που καλύπτονται από το σχέδιο προστασίας καταθέσεων.

<sup>52</sup> Είναι οι καταθέσεις που υπερβαίνουν τις €100000 και δεν καλύπτονται από το σχέδιο.

Με βάση τις συστάσεις αναφορικά με τον ελάχιστο συντελεστή εκροής η υπολογιζόμενη εκροή διαμορφώνεται σε € 236 εκ X 5% + €150εκX10% = € 26,8 εκ.

Οι αναμενόμενες εισροές διαμορφώνονται από τις αποπληρωμές των δανείων. Οι αποπληρωμές των δανείων ανέρχονται περίπου σε €10 εκ μηνιαίως με συντελεστή διαθεσιμότητας 50% έχουμε σταθμισμένες εισροές € 5εκ..

$$LCR = \frac{€186,7 \text{ εκ.}}{(26,8 - 5)} = 856\%$$

Με βάση τους πιο πάνω υπολογισμούς ο Οργανισμός διατηρεί σημαντική ποσότητα διαθέσιμης ρευστότητας για να καλύψει συντελεστές εκροής μέχρι 40- 50% .

#### **5.9.4.2 Net Stable Funding Ratio (NSFR)**

Ο δείκτης αυτός έχει στόχο να περιορίσει την υπερβολική εξάρτηση από χρηματοδότηση χονδρικής σε περιόδους έντονης ρευστότητας στην αγορά και να ενθαρρύνει την χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του τραπεζικού Ιδρύματος με πιο σταθερή μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση και να μη παρατηρηθεί το φαινόμενο της Northern Rock.

Διαθέσιμο ποσό σταθερής χρηματοδότησης \_\_\_\_\_ >= 100%

Απαιτούμενο ποσό σταθερής χρηματοδότησης

Για τον υπολογισμό του διαθέσιμου ποσού σταθερής χρηματοδότησης τα στοιχεία χρηματοδότησης και οι συντελεστές στάθμισης τους καθορίζονται από το σχετικό έγγραφο της Επιτροπής της Βασιλείας<sup>53</sup>

Ίδια κεφάλαια **100%**

Σταθερές καταθέσεις **90%**

Λιγότερο σταθερές καταθέσεις **80%**

---

<sup>53</sup> Basel III: International framework for liquidity risk measurement, standards and monitoring (Table 1)

Υπολογισμός Διαθέσιμου ποσού σταθερής χρηματοδότησης (στοιχεία 31/12/2011)	€ εκ.	Σταθερές καταθέσεις %	Σταθερές καταθέσεις € εκ.	Λιγότερο Σταθερές καταθέσεις %	Λιγότερο Σταθερές καταθέσεις € εκ.	Σύνολο
καταθέσεις πρώτης ζήτησης	326	66%	215.2	34%	110.8	
καταθέσεις προθεσμίας	<u>638</u>	35%	<u>223.3</u>	65%	<u>414.7</u>	
Σύνολο	<u>964</u>		<u>438.5</u>		<u>525.5</u>	
Στάθμιση διαθεσιμότητας						
Συντελεστής για σταθερές καταθέσεις			90%			
Συντελεστής για λιγότερο σταθερές καταθέσεις					80%	
			394.6		420.4	815.0
Ίδια κεφάλαια	103.5					
Συντελεστής διαθεσιμότητας	<u>100%</u>					
Διαθέσιμα ίδια κεφάλαια	<u>103.5</u>					<u>103.5</u>
<b>Διαθέσιμο ποσό σταθερής χρηματοδότησης</b>						<b><u>918.5</u></b>

Απαιτούμενο ποσό σταθερής Χρηματοδότησης =

Στεγαστικά δάνεια (με κεφάλαια του Οργανισμού<sup>54</sup>) € 855,5 εκ. X **65%** = €556 εκ.

Net Stable Funding Ratio (NSFR) =  $918.5 / 556 = 165.2\% > 100\%$

<sup>54</sup> Δεν λαμβάνονται υπόψη τα δάνεια των κυβερνητικών σχεδίων εφόσον τα δάνεια αυτά καλύπτονται με κεφάλαια που διατίθενται ειδικά για το σκοπό αυτό από την Κυβέρνηση.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

### **ΕΠΙΒΙΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

#### **6.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης όπως και κάθε κοινωνικοοικονομικός σχηματισμός βρίσκεται σε συνεχή αλληλεπίδραση με το περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται και η επιβίωση και ανάπτυξη του είναι στενά συνυφασμένα με τις εξελίξεις τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό του περιβάλλον. Σύμφωνα με τον Καθηγητή Β. Ν. Σαρσέντη<sup>55</sup>. «*Επιχείρηση και περιβάλλον είναι δύο δυναμικές καταστάσεις που συνυπάρχουν κάτω από συνθήκες, τότε ευνοϊκές και τότε δυσμενείς ή και επικίνδυνες*».

*Προς τούτο αποτελεί σύμφωνα με το Καθηγητή Σαρσέντη «φυσική συνέπεια οποιοσδήποτε οικονομικός οργανισμός να προσπαθεί να ενεργοποιεί τις δυνάμεις του προς ορισμένες κατευθύνσεις όπως :*

- *Μεγιστοποίηση των δικών του συγκριτικών πλεονεκτημάτων,*
- *Ελαχιστοποίηση των αδυναμιών του,*
- *Μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση των ευκαιριών που παρέχει το οικονομικό περιβάλλον και,*
- *Παράκαμψη των κινδύνων που ενδεχόμενα αντιμετωπίζει ή προβλέπει να ανακύψουν στον κύκλο των οικονομικών του δραστηριοτήτων».*

#### **6.2 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΚΠΑ (SWOT)**

Για τον εντοπισμό στρατηγικών επιλογών που θα βοηθήσουν τον Οργανισμό να επιβιώσει και να θέσει τις βάσεις για περαιτέρω ανάπτυξη επιχειρούμε, με τη χρήση της ανάλυσης ΕΚΠΑ<sup>56</sup> (Ευκαιρίες, Κίνδυνοι, Πλεονεκτήματα, Απειλές), μια ενδοσκόπηση του Οργανισμού όπου θα αναδείξουμε τα πλεονεκτήματα και τις αδυναμίες του και ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος για να διαφανούν ευκαιρίες που θα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο αξιοποίησης καθώς και οι κίνδυνοι που θα πρέπει να αποφύγει ο Οργανισμός .

---

<sup>55</sup> Β. Ν. Σαρσέντης « Επιχειρησιακή Στρατηγική και Πολιτική» 1996

<sup>56</sup> SWOT analysis (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) –αναπτύχθηκε από τον Albert Humphrey στο Stanford University τη δεκαετία 1960-1970.



### **6.2.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ( ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ )**

Το περιβάλλον μέσα στο οποίο λειτουργεί το χρηματοοικονομικό σύστημα της Κύπρου, μέρος του οποίου αποτελεί και ο Οργανισμός, διανύει τα τελευταία χρόνια περίοδο σημαντικών αλλαγών λόγω της Ένταξης στην Ευρωπαϊκή Ένωση (1 Μαΐου 2004) και στην Ζώνη του Ευρώ (1 Ιανουαρίου 2008). Πρόσθετα, η ανάγκη προσαρμογής στις πρόνοιες των συνθηκών της Βασιλείας και η αντιμετώπιση των επιπτώσεων που προκύπτουν από την δίνη της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης δημιουργούν καταστάσεις που απαιτούν συνεχείς και γρήγορες προσαρμογές στο συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον.

Θα μπορούσαμε να αναλύσουμε το εξωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού καθορίζοντας τόσο τους τομείς ευκαιριών όσο και τους τομείς των κινδύνων σε σχέση με το Οργανισμό και κατά πόσο ο Οργανισμός έχει αξιοποιήσει τις ευκαιρίες και με πιο τρόπο έχει διαχειριστεί τους κινδύνους.

#### **6.2.1.1 Ευκαιρίες**

- (1) **Η ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση** έδωσε την δυνατότητα στις Κυπριακές επιχειρήσεις περιλαμβανομένων και τραπεζικών Ιδρυμάτων να δραστηριοποιηθούν σε οποιαδήποτε χώρα μέλος της Ε.Ε. Ο Οργανισμός με τα σημερινά θεσμικά δεδομένα που τον διέπουν δεν μπορεί να επεκταθεί σε άλλη χώρα. Του έδωσε όμως την δυνατότητα να παραχωρεί στεγαστικά δάνεια σε πολίτες της Ε.Ε. που ζουν μόνιμα στην Κύπρο για τα τελευταία 5 χρόνια<sup>57</sup>.
  
- (2) **Η ένταξη της Κύπρου στην Ζώνη του Ευρώ** και η διαγραφή του συναλλαγματικού κινδύνου έδωσε την δυνατότητα στα Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα να αντλούν καταθέσεις και άλλα κεφάλαια σε Ευρώ και από το Εξωτερικό χωρίς να έχουν να διαχειριστούν συναλλαγματικό κίνδυνο. Αυτό ισχύει και για τον Οργανισμό που μπορεί

---

<sup>57</sup> Σύμφωνα με τη Νομοθεσία του Οργανισμού δάνεια παραχωρούνται σε πολίτες της Δημοκρατίας και από 1/5/2004 και σε πολίτες χωρών μελών της Ε.Ε. με μόνιμη παραμονή τα τελευταία 5 χρόνια στη Κύπρο.

να αξιοποιήσει την προοπτική αυτή για εξασφάλιση κεφαλαίων από το Εξωτερικό.

- (3) **Το αυξημένο ενδιαφέρον του Κράτους για ενίσχυση της κοινωνικής και περιφερειακής στεγαστικής πολιτική τους** σε μια προσπάθεια να βοηθήσει περισσότερες οικογένειες να αποκτήσουν ή/και να βελτιώσουν την ιδιόκτητη κατοικία τους. Αυτό ενισχύει το ρόλο του Οργανισμού ως εμπιστευματοδόχος του Κράτους στην διαχείριση κονδυλίων που προορίζονται για τις πολιτικές αυτές.
- (4) **Οι συνεχείς τεχνολογικές εξελίξεις** και ειδικότερα στο τομέα της τραπεζικής δημιουργούν σημαντικές ευκαιρίες μείωσης του λειτουργικού κόστους, αναβάθμισης του επιπέδου εξυπηρέτησης των πελατών και ενίσχυση της παραγωγικότητας και ανταγωνιστικότητας του Οργανισμού.
- (5) **Η Φιλελευθεροποίηση των επιτοκίων**<sup>58</sup> και η υποχρέωση που έχουν τα πιστωτικά ιδρύματα να γνωστοποιούν στους πελάτες το συνολικό ετήσιο ποσοστό επιβάρυνσης<sup>59</sup> (ΣΕΠΕ) δίνει την δυνατότητα στους πελάτες να έχουν καλύτερο επίπεδο σύγκρισης κόστους για τα δάνεια που προσφέρονται στην αγορά. Τα πολύ χαμηλά έξοδα με τα οποία επιβαρύνει ο Οργανισμός τους δανειολήπτες, και το χαμηλότερο επιτόκιο δανεισμού, επιτρέπει στον Οργανισμό να έχει πολύ ανταγωνιστικό ετήσιο ποσοστό επιβάρυνσης (ΣΕΠΕ).
- (6) **Η Χρηματοπιστωτική Κρίση** που έφερε πολλά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στο χείλος της καταστροφής με αποτέλεσμα να κυριαρχεί στις αποφάσεις των νοικοκυριών η ασφάλεια των καταθέσεων τους και όχι η απόδοση.

---

<sup>58</sup> Μέχρι το τέλος του 2000 ήταν σε ισχύ ο *περί Επιτοκίων Νόμος 1977*, ο οποίος καθόριζε το ανώτατο ετήσιο επιτόκιο στο 9%. Στο πλαίσιο του νόμου αυτού η Κεντρική Τράπεζα καθόριζε τα ανώτατα χρεωστικά επιτόκια και τα επιτόκια καταθέσεων. Από 1/1/2001 τέθηκε σε εφαρμογή ο *περί Φιλελευθεροποίησης του Επιτοκίου Νόμος*, που προνοούσε την κατάργηση του ανωτάτου ορίου επιτοκίων.

<sup>59</sup> Ο *περί Καταναλωτικής Πίστης Νόμος 2001* καθορίζει τον τρόπο υπολογισμού του ΣΕΠΕ και τις πληροφορίες που πρέπει να δίνονται στο πελάτη.

- (7) **Οι προοπτικές της πράσινης ανάπτυξης** διανοίγει σημαντικούς ορίζοντες για αύξηση των χρηματοδοτήσεων σε περίπτωση που δοθούν κίνητρα στα νοικοκυριά για ενεργειακή αναβάθμιση των οικιστικών τους μονάδων μέσα στο πλαίσιο των διεθνών και Ευρωπαϊκών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί για μείωση της μόλυνσης του περιβάλλοντος και τη μείωση της εξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα.

#### **6.2.1.2 Κίνδυνοι**

- (1) **Η ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση** έδωσε την δυνατότητα σε Τραπεζικά Ιδρύματα με έδρα οποιαδήποτε χώρα μέλος της Ε.Ε. να αναπτύξουν δραστηριότητα στην Κύπρο. Η δραστηριοποίηση σειράς ξένων τραπεζών και ειδικά Ελληνικών τραπεζών έχει προκαλέσει μεγαλύτερη ένταση στο ανταγωνισμό, σε μια αγορά με ήδη πολλά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα. Ο Οργανισμός ένοιωσε ιδιαίτερα τις ανταγωνιστικές πιέσεις αυτές στο τομέα των καταθέσεων.
- (2) **Η ένταξη της Κύπρου στην Ζώνη του Ευρώ** έδωσε την δυνατότητα στους αποταμιευτές και δανειολήπτες να αναζητούν ευκαιρίες για καλύτερες αποδόσεις για τις καταθέσεις τους και χαμηλότερο κόστος για τα δάνεια τους χωρίς να αντιμετωπίζουν συναλλαγματικό κίνδυνο. Η διεύρυνση των ανταγωνιστικών πιέσεων για τον Οργανισμό, ειδικότερα στο τομέα των καταθέσεων, είναι σημαντική.
- (3) **Η φιλελευθεροποίηση των επιτοκίων** το 2000<sup>60</sup> οδήγησε σε μεγαλύτερη μεταβλητότητα των επιτοκίων και παράμετρο καινοτομίας και ανάπτυξης νέων τραπεζικών προϊόντων. Από το 1944 που καθορίστηκε το ανώτατο επιτόκιο 9% για πάταξη της τοκογλυφίας (Χριστοδούλου, 2006) μέχρι και το 2000 υπήρχαν μόνο δύο αλλαγές, το 1994 από 9% σε 8,5% και το 1997 μειώθηκε στο 8%<sup>61</sup>. Η διακύμανση των επιτοκίων είναι ένας παράγοντας που εμπερικλείει ψηλό κίνδυνο για ζημιές αν δεν υπάρχει σωστή διοίκηση του και σωστή τιμολόγηση των τραπεζικών προϊόντων. Ο κοινωνικός

<sup>60</sup> Ο περί Φιλελευθεροποίησης του Επιτοκίου Νόμος 1999

<sup>61</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 2012 «Κυπριακή Οικονομία - Ανασκόπηση, Προοπτικές, Προκλήσεις» σελ 268.

ρόλος του Οργανισμού και το γεγονός ότι το μοναδικό του χρηματοδοτικό προϊόν είναι το στεγαστικό δάνειο, του επιβάλλουν να είναι πιο συγκρατημένος στις προς τα πάνω διαφοροποιήσεις των επιτοκίων και αναγκαστικά πιο ευαίσθητος στις προς τα κάτω διαφοροποιήσεις τους. Αυτή η προσέγγιση δημιουργεί σημαντική αναστάτωση ειδικότερα σε περιόδους έντονης μεταβλητότητας των επιτοκίων.

- (4) **Η Χρηματοπιστωτική Κρίση** οδήγησε την αγορά σε επιτόκια που δεν έχουν σχέση με την εξέλιξη της πραγματικής οικονομίας. Τα υπόλοιπα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με την ποικιλία των προϊόντων που διαθέτουν και την μεγαλύτερη ευελιξία τιμολόγησης έχουν την δυνατότητα να μετακυλύουν με μεγαλύτερη ευκολία το κόστος άντλησης των καταθέσεων και ως εκ τούτου ανεβάζουν με μεγαλύτερη ευκολία τα επιτόκια των καταθέσεων. Η σχετική ευαισθησία του Οργανισμού για γρήγορες μεταβολές των επιτοκίων δημιουργούν σε ορισμένες περιπτώσεις υπερβολικές ανταγωνιστικές πιέσεις στο τομέα των καταθέσεων.
- (5) **Η ελευθεροποίηση των ροών κεφαλαίου** από την 1 Μαΐου 2004 έχει δημιουργήσει έντονες τάσεις διακίνησης κεφαλαίων. Ο Οργανισμός ενώ υπόκειται τις επιπτώσεις από τις εκροές κεφαλαίων που αναζητούν καλύτερες επενδυτικές ευκαιρίες στο εξωτερικό δεν επωφελείται από την εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό. Η σημαντική εκροή κεφαλαίων όχι μόνο από επιχειρήσεις αλλά και από νοικοκυριά οδήγησε στη μετατόπιση του πεδίου ανταγωνισμού των Τραπεζικών Ιδρυμάτων από τον τομέα των δανείων στο τομέα της εξασφάλισης καταθέσεων. Τον Ιούλιο του 2001 η ΚΤΚ καθόρισε όρισε όριο εξαγωγής συναλλάγματος μέχρι € 170.860 (ΛΚ 100.000) για κάθε οικογένεια εφόσον ο σκοπός ήταν η αγορά κατοικίας στο εξωτερικό. Το ποσό αυξήθηκε σε €341.720 (ΛΚ 200.000) τον Ιανουάριο του 2002. Πρόσθετα το Ιούλιο 2001 η ΚΤΚ επέτρεψε την εξαγωγή συναλλάγματος μέχρι και € 34.172 (ΛΚ 20.000) ετησίως για τα φυσικά πρόσωπα για επενδύσεις σε τίτλους που διαπραγματεύονται σε

χρηματιστήρια της ΕΕ<sup>62</sup>. Η διακίνηση κεφαλαίων έδωσε την δυνατότητα σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις να αναζητούν επενδυτικές ευκαιρίες ανά την υφήλιο μέσω πολλών επενδυτικών καναλιών όπως είναι τα αμοιβαία κεφάλαια, αγοράς ακινήτων στο εξωτερικό κλπ. Οι διεθνοποίηση των επενδυτικών ευκαιριών των νοικοκυριών και επιχειρήσεων δημιουργούν πιέσεις, ειδικά στον Οργανισμό, για την εξασφάλιση καταθέσεων με κόστος ικανό να στηρίζει την κοινωνική του αποστολή.

- (6) **Ενισχυμένη και αυστηρότερη εποπτεία τραπεζικών ιδρυμάτων από την Κεντρική Τράπεζα.** Η Κεντρική Τράπεζα για σκοπούς αποτελεσματικής εποπτείας και έγκαιρης διάγνωσης οποιωνδήποτε προβλημάτων έχει με οδηγίες της που ακολουθούν τα ευρωπαϊκά πρότυπα και πηγάζουν από τις συνθήκες της Βασιλείας καθορίσει αυστηρά πλαίσια λειτουργίας των τραπεζών με στόχο την αποτελεσματικότερη διαχείριση των κινδύνων και ενίσχυση του βαθμού αξιοπιστίας τους.

Η εφαρμογή των οδηγιών αυτών για μικρά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα συνεπάγεται σημαντικό αναλογικό κόστος σε σύγκριση με μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αυτό απετέλεσε και καταλύτη για την συγχώνευση πολλών Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων τα οποία από 360 που ήταν το 2005 μειώθηκαν σε 101 στο τέλος του 2011<sup>63</sup>.

- (7) **Κυβερνητική Πολιτική.** Λόγω του καθεστώτος του Οργανισμού ως Ημικρατικός Οργανισμός, λειτουργεί κάτω από τον έλεγχο του Υπουργείου Οικονομικών και κατ' επέκταση της Κυβέρνησης και του Νομοθετικού Σώματος που εγκρίνει το προϋπολογισμό του Οργανισμού. Αυτό δημιουργεί πολλές φορές προβλήματα ευελιξίας στη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

- (8) **Ελευθεροποίηση επιτοκίου και Υποθήκες.** Με βάση τις πρόνοιες του *περί Φιλελευθεροποίησης του Επιτοκίου Νόμος 1999* καθορίστηκαν

---

<sup>62</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, Ετήσια έκθεση 2001

<sup>63</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 2012 «Κυπριακή Οικονομία - Ανασκόπηση, Προοπτικές, Προκλήσεις» σελ 284.

πρόνοιες που αφορούν τις υφιστάμενες Υποθήκες κατά το χρόνο της εφαρμογής του νόμου. Οι πρόνοιες που σκοπό είχαν να προστατεύσουν και τους κατόχους πέραν της πρώτης Υποθήκης καθορίζουν δικαιώματα ανάκτησης για το κάτοχο της πρώτης υποθήκης μέχρι το διπλάσιο του κεφαλαίου που έχει χορηγηθεί. Από της εφαρμογής της νομοθεσίας η προστασία των μεταγενέστερων υποθηκών δεν καλύπτεται. Αποτέλεσμα τούτου είναι να μη γίνεται πλέον αποδέκτη η χρηματοδότηση με δεύτερη υποθήκη. Επειδή για πολλά νοικοκυριά η κατοικία αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο και πολλές φορές το μοναδικό περιουσιακό στοιχείο που μπορεί να υποθηκευτεί για σκοπούς χρηματοδότησης, οδηγεί τα νοικοκυριά πλέον στην αγκαλιά ενός χρηματοπιστωτικού ιδρύματος για σκοπούς άντλησης χρηματοδοτήσεων για κάλυψη των ποικίλων αναγκών τους ειδικότερα όταν ο δείκτης Loan to Value μειωθεί σημαντικά.

- (9) **Πλαίσιο ανάκτησης και εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων.** Το νομοθετικό πλαίσιο προσφέρει δύο εναλλακτικούς δρόμους που ένας δεν αποκλείει τον άλλο. Ένα τραπεζικό ίδρυμα μπορεί με σχετική ευκολία να εξασφαλίσει απόφαση δικαστηρίου για εκποίηση ενυπόθηκου ακινήτου με βάση την οποία υποβάλλεται αίτηση στο Κτηματολόγιο για εκποίηση της υποθήκης. Εξ' ίσου εύκολη είναι και η δεύτερη εναλλακτική διαδικασία καταχώρησης αίτησης εκποίησης ενυπόθηκου ακινήτου στο Κτηματολόγιο. Και στις δύο περιπτώσεις η εκποίηση της υποθήκης αποτελεί αρμοδιότητα του Κτηματολογίου. Στη Κύπρο επικρατεί ο άγραφος νόμος της μη εκποίησης ενυπόθηκων κατοικιών για κοινωνικούς λόγους ερμηνεύοντας λανθασμένα τις διεθνείς Συμβάσεις για τα δικαιώματα του πολίτη για επάρκεια στέγης. Αυτό αυξάνει τον υπολειμματικό κίνδυνο.
- (10) **Η ανταγωνιστικότητα της αγοράς.** Στην τραπεζική αγορά της Κύπρου δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός τραπεζών και Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων (ΣΠΙ). Τέλος του 2010 λειτουργούσαν στη Κύπρο 7 Εγχώριες Τράπεζες, 6 θυγατρικές και 9 Υποκαταστήματα ξένων τραπεζών από χώρες μέλη της ΕΕ. Επίσης λειτουργούσαν 2 θυγατρικές

και 16 υποκαταστήματα ξένων τραπεζών από χώρες εκτός της ΕΕ<sup>64</sup>. Ο αριθμός των ΣΠΙ που λειτουργούσε τέλος του 2011 ήταν 101 με τάσεις περαιτέρω συγχωνεύσεων που ενδεχομένως σε μερικά χρόνια να λειτουργούν γύρω στα 50 ΣΠΙ από 360 ΣΠΙ που λειτουργούσαν το 2005. Ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης είναι το μοναδικό πιστωτικό ίδρυμα στη Κύπρο που ανήκει στο κράτος και είναι εξειδικευμένο στη στεγαστική πίστη. Για πολλά χρόνια, παρά την ισχυρή δύναμη που διαθέτουν ορισμένοι ανταγωνιστές δεν την εξασκούσαν αναφορικά με τα στεγαστικά δάνεια λόγω του χαμηλού περιθωρίου κέρδους που απόφεραν σε σύγκριση με τις υπόλοιπες εμπορικές δραστηριότητες προς τις οποίες προτιμούσαν να διαθέτουν τα κεφάλαια τους. Οι κύριοι προμηθευτές στεγαστικής πίστης ήταν ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης και τα ΣΠΙ. Τα τελευταία χρόνια η φιλελευθεροποίηση των επιτοκίων το 2001, η σημαντική αύξηση της διαθέσιμης ρευστότητας και ο μειωμένος συντελεστής στάθμισης (35%) του κινδύνου για τα οικιστικά ακίνητα για σκοπούς υπολογισμού της κεφαλαιακής επάρκειας απετέλεσαν παράγοντες που διαφοροποίησαν την πολιτική των τραπεζών και οι οποίες ανέπτυξαν σειρά στεγαστικών προϊόντων με ποικιλία χαρακτηριστικών που στόχευαν διαφορετικά τμήματα της αγοράς. Στη αγορά των καταθέσεων τα πράγματα είναι ακόμα πιο δύσκολα. Παρόλο που τα επιτόκια που προσφέρει ο Οργανισμός είναι ανταγωνιστικά οι άλλοι ανταγωνιστές λόγω των πολλών άλλων προϊόντων και υπηρεσιών που προσφέρουν, των διαφοροποιήσεων, πραγματικών ή μη, και της έντονης προβολής επηρεάζουν σημαντικά την αγορά. Η απώλεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που απολάμβαναν οι καταθέσεις στον Οργανισμό αποτελεί πρόσθετο παράγοντα ανταγωνιστικής πίεσης.

---

<sup>64</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 2012 «Κυπριακή Οικονομία - Ανασκόπηση, Προοπτικές, Προκλήσεις» σελ 274

## 6.2.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ)

Στο τμήμα αυτό γίνεται παρουσίαση των πλεονεκτημάτων και αδυναμιών που άπτονται των παραγόντων που συνθέτουν το εσωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού. Η αντιστοίχιση που θα ακολουθήσει μεταξύ πλεονεκτημάτων και αδυναμιών από την μια, και ευκαιριών και κινδύνων, που έχουν καταγραφεί πιο πάνω, από την άλλη, θα μας δώσει την δυνατότητα να εντοπίσουμε μια σειρά στρατηγικών επιλογών που έχει στη διάθεση του ο Οργανισμός για να αξιολογήσει και να αποφασίσει ποια ή ποιες στρατηγικές είναι οι καλύτερες να υιοθετήσει για να μπορέσει να διασφαλίσει την επιβίωση και να θέσει τις βάσεις για νέο κύκλο ανάπτυξης.

Χρησιμοποιώντας την μέθοδο ΕΚΠΑ (SWOT Analysis) θα αναλύσουμε το εσωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό. Αφού καθορίσουμε τα βασικά πλεονεκτήματα και αδυναμίες στο εσωτερικό περιβάλλον και τις ευκαιρίες και τους κινδύνους στο εξωτερικό περιβάλλον θα ετοιμάσουμε την μήτρα ΕΚΠΑ από την οποία θα εξαχθούν συμπεράσματα για τις στρατηγικές που πρέπει να ακολουθήσει ο Οργανισμός.

### 6.2.2.1. Πλεονεκτήματα

Μερικά από τα πλεονεκτήματα που χαρακτηρίζουν το εσωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού είναι:

1. **Εικόνα κοινωνικού Οργανισμού.** Η αναγνώριση του σαν Οργανισμού με κοινωνικό προσωπείο και όχι κερδοσκοπικό εμπνέει εμπιστοσύνη και αποφέρει πραγματικό οικονομικό όφελος σε όσους συνεργάζονται μαζί του καθότι περιορίζει με τις πολιτικές του τον στόχο του κέρδους μέσα σε κάποια πλαίσια που απαιτεί η ενίσχυση της κεφαλαιακής επάρκειας του. Το υπόλοιπο πλεόνασμα μεταφέρεται στους πελάτες, μέσα από τα χαμηλότερα επιτόκια δανεισμού συγκριτικά με τον ανταγωνισμό.
2. **Εξειδίκευση.** Ο Οργανισμός αποτελεί το μοναδικό εξειδικευμένο τραπεζικό Ίδρυμα στη Κύπρο στη στεγαστική πίστη.



3. **Κεφαλαιακή Επάρκεια.** Η επάρκεια σε κεφάλαια αποτελεί την βάση ενός φερέγγυου τραπεζικού συστήματος καθότι παρέχει προστασία στους καταθέτες κλπ, και αποτελεί την κύρια πηγή άντλησης εμπιστοσύνης από το κοινό προς μια τράπεζα και το τραπεζικό σύστημα μιας χώρας. Ο δείκτης κεφαλαιουχικής επάρκειας του Οργανισμού ανέρχεται στο 25% πολύ πιο πάνω από τον ελάχιστο δείκτη 8% που προνοούν οι Συνθήκες της Βασιλείας. Με βάση την Τροποποιημένη Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις και τα Μεγάλα Χρηματοδοτικά Ανοίγματα<sup>65</sup> τα κεφάλαια αυτά εντάσσονται στα Κύρια Βασικά Ίδια Κεφάλαια (Core Tier 1 Capital). Ο Οργανισμός ευτύχησε λόγω της πολιτικής του κράτους να μη επιζητεί μέρισμα να συσσωρεύσει κεφάλαια πολύ περισσότερα από τις πραγματικές του ανάγκες. Τα αυξημένα Ίδια κεφάλαια αποτελούν σήμερα τη κύρια πηγή στήριξης της κοινωνικής του πολιτικής.
  
4. **Δικαιώματα κλπ χρεώσεις.** Ο Οργανισμός μέχρι σήμερα διατηρεί πολιτική ελάχιστων χρεώσεων (charges) σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό, και στις πλείστες περιπτώσεις οι πελάτες δεν χρεώνονται. Δεν υπάρχουν χρεώσεις για τις καταστάσεις λογαριασμών (statement fees), για τα διάφορα πιστοποιητικά που ζητούν οι πελάτες. Χρέωση ύψους €50 υπάρχει για την υποβολή αίτηση δανείου που είναι πολύ χαμηλή σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό, θα έλεγα συμβολική. Επίσης οι δανειολήπτες συμμετέχουν σε ομαδικό σχέδιο ασφάλισης με πολύ χαμηλά ασφάλιστρα σύμφωνα με αυτό που προσφέρει η ασφαλιστική εταιρεία που κερδίζει το διαγωνισμό κάθε 3 χρόνια. Ο ανταγωνισμός προσφέρει ατομικά συμβόλαια ασφάλειας με πολύ μεγαλύτερο κόστος. Αυτό ισχύει τόσο για την ασφάλεια ζωής όσο και για την ασφάλεια της κατοικίας που χρηματοδοτεί.
  
5. **Ψηλή ποιότητα ενεργητικού.** Το ενεργητικό του Οργανισμού κυριαρχείται από δάνεια εξασφαλισμένα με υποθήκη και Κυβερνητικά

---

<sup>65</sup> Κ.Δ.Π. 269/2011

Χρεόγραφα. Η ποιότητα του ενεργητικού του Οργανισμού αποτελεί στοιχείο που του επιτρέπει αν εκ εφόσον αποφασίσει να αξιοποιήσει την σχετική νομοθεσία για Mortgage Back Securities. Έχει όλες τις προϋποθέσεις για να εξασφαλίσει ικανοποιητικό δείκτη αξιολόγησης που θα του επιτρέπει να αντλεί με πολύ καλούς όρους κεφάλαια από τις Ευρωπαϊκές Κεφαλαιαγορές.

6. **Χαμηλά επισφαλή δάνεια.** Η πολιτική περιορισμού του ανώτατου ποσού δανείου στο 75% της αξίας της χρηματοδοτούμενης κατοικίας και με μέγιστο ποσό που διαφοροποιείται κατά καιρούς, σε μια προσπάθεια να συνάδει με τις εξελίξεις των τιμών των οικιστικών ακινήτων, δεν αφήνει περιθώρια για σημαντικές επισφάλειες. Σήμερα το ανώτατο ποσό είναι € 250.000 νοουμένου ότι δεν υπερβαίνει το 4πλάσιο του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος. Παρά την σημαντική αύξηση των καθυστερήσεων τα τελευταία χρόνια, τα πιο πάνω κριτήρια περιορίζουν τις προβληματικές περιπτώσεις.
7. **Χαμηλά λειτουργικά έξοδα.** Η πάγια πολιτική για επίδειξη πνεύματος λιτότητας διατηρεί τα λειτουργικά έξοδα σε χαμηλά επίπεδα συγκριτικά με τον ανταγωνισμό. Έχει χαμηλότερα, αναλογικά, λειτουργικά έξοδα από τις τράπεζες και τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα.
8. **Συστήματα μηχανογράφησης.** Λόγω μεγέθους ο Οργανισμός δεν μπορεί να επενδύει αυτόνομα σε συστήματα μηχανογράφησης. Προς τούτο αγοράζει υπηρεσίες μηχανογράφησης από την Συνεργατική Εταιρεία Μηχανογράφησης (ΣΕΜ). Το γεγονός αυτό επιτρέπει στον Οργανισμό να έχει στην διάθεση του σύγχρονο τραπεζικό σύστημα σε πολύ ικανοποιητικό κόστος για τα μεγέθη του Οργανισμού. Τα συστήματα αυτά επιτρέπουν στον Οργανισμό να προσφέρει επάρκεια εξυπηρέτησης στο κοινό, συμβάλλουν στην αύξηση της παραγωγικότητας εργασίας και επιτρέπουν στον Οργανισμό να εκπληρώνει σειρά εποπτικών υποχρεώσεων που απαιτούν σύγχρονα μηχανογραφικά συστήματα. Η συνεργασία με την ΣΕΜ δίνει την δυνατότητα στον Οργανισμό να

εξοικονομεί σημαντικούς πόρους από την μη διατήρηση αυτόνομου συστήματος μηχανογράφησης.

9. **Συνεργασία με Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα.** Πέρα από την συνεργασία με την Συνεργατική Εταιρεία Μηχανογράφησης, ο Οργανισμός με πρόσφατες συμφωνίες που έχει συνάψει με την Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα (ΣΚΤ) έχει την δυνατότητα να προσφέρει στους πελάτες του πρόσβαση στο Σύστημα εμβασμάτων SEPA (Single European Payments Area) και την έμμεση συμμετοχή του στο Ηλεκτρονικό Σύστημα Εκκαθάρισης Επιταγών. Τα συστήματα αυτά έχουν σημαντικό αναλογικό κόστος για μικρά τραπεζικά ιδρύματα όπως ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης. Με τις συμφωνίες αυτές ο Οργανισμός έχει πρόσβασή σε shared resources σε χαμηλό κόστος.
  
10. **Συνεργασία με το Κράτος και το Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών.** Η συνεργασία αυτή που μετουσιώνεται σε σχέση Εμπιστευματοδόχου αποτελεί πηγή εσόδων για τον Οργανισμό και τρόπο επαφής και γνωριμίας μεγάλου μέρους του Κυπριακού πληθυσμού με τον Οργανισμό.

#### **6.2.2.2 Αδυναμίες**

Επίσης παρατηρούνται οι πιο κάτω αδυναμίες:

1. **Περιορισμένος αριθμός καταστημάτων.** Ο Οργανισμός διαθέτει ένα κατάστημα σε κάθε πόλη, (μικρό δίκτυο) και αυτό περιορίζει την άριστη εξυπηρέτηση του κοινού σε μια αγορά που έχει τρεις φορές περισσότερα καταστήματα (τραπεζών και ΣΠΙ) από το μέσο όρο των 27 χωρών μελών της ΕΕ<sup>66</sup>.
  
2. **Περιορισμένη γκάμα προϊόντων.** Η ύπαρξη μόνο του στεγαστικού δανείου στο χαρτοφυλάκιο των χορηγήσεων αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη του Οργανισμού. Η απουσία άλλων χρηματοδοτικών προϊόντων, πέρα από το στεγαστικό, ασκεί πιέσεις σε πολλά νοικοκυριά για μεταφορά των δανείων τους σε άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα όταν η σχέση δανείου προς αξία

---

<sup>66</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 2012 « Κυπριακή Οικονομία - Ανασκόπηση, Προοπτικές , Προκλήσεις» σελ 270

της κατοικίας (Loan to Value) είναι μικρή για να μπορούν να εξασφαλίζουν νέες χρηματοδοτήσεις για άλλους σκοπούς (σπουδές παιδιών κλπ).

3. **Απουσία επαρκούς επικοινωνίας του Οργανισμού με την Κοινωνία.** Η απουσία επικοινωνίας με το ευρύ κοινό έχει δημιουργήσει λανθασμένες εντυπώσεις που στερούν τον Οργανισμό από του να προσελκύει πελάτες. Διάχυτη είναι η λανθασμένη εντύπωση σε αρκετό κόσμο πως ο Οργανισμός υπάρχει για να παραχωρεί δάνεια μόνο στους φτωχούς και μάλιστα μετά από πολλές γραφειοκρατικές διαδικασίες. Αρκετός κόσμος δεν γνωρίζει πως ο Οργανισμός δέχεται καταθέσεις όλων των τύπων έχοντας κατά νου μόνο το Σχέδιο Τακτικών Αποταμιεύσεων με φοροαπαλλαγές που ίσχυε για πολλά χρόνια.
4. **Μη αξιοποίηση της κεφαλαιακής επάρκειας.** Η κεφαλαιακή επάρκεια του Οργανισμού παρέχει τις δυνατότητες να έχει δανειακό χαρτοφυλάκιο διπλάσιο από το υφιστάμενο.
5. **Πηγές άντλησης κεφαλαίων.** Ο μοναδικός ιδιοκτήτης του Οργανισμού είναι το κράτος και ως εκ τούτου σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ο Οργανισμός χρειαστεί πρόσθετα κεφάλαια θα πρέπει να αποταθεί στο κράτος. Η πολιτική διάσταση του θέματος ενδεχομένως να δημιουργήσει περιπλοκές και ως εκ τούτου ο Οργανισμός λειτουργεί σε ένα πολύ αυστηρό πλαίσιο αυτοπεριορισμού.
6. **Πηγές άντλησης Ρευστότητας.** Οι επιλογές του Οργανισμού για άντληση ρευστότητας στο πλαίσιο της διατραπεζικής αγοράς (κάτω από ομαλές συνθήκες) περιορίζονται σε ένα πολύ μικρό αριθμό εγχώριων τραπεζών. Η μόνη πηγή είναι το Ευρωσύστημα με την δέσμευση των κρατικών τίτλων του διαθέτει ο Οργανισμός.
7. **Αμυντικές πολιτικές με τάσεις υποχώρησης.** Οι αμυντικές του πολιτικές που στις πλείστες των περιπτώσεων επιβάλλονται λόγω της αδυναμίας εξασφάλισης καταθέσεων οδηγούν το Οργανισμό πολλές φορές να ενθαρρύνει την μετακίνηση δανείων προς άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

και την απαγόρευση της μεταφοράς στεγαστικών δανείων από άλλα χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα στον Οργανισμό. Στο τομέα των καταθέσεων τα τελευταία χρόνια η μη γρήγορη ανταπόκριση στις μεταβολές των επιτοκίων οδήγησε κατά καιρούς σε σημαντικές εκροές καταθέσεων.

8. **Απουσία τμήματος Marketing.** Τα χρόνια που οι πελάτες κινητοποιούνται από τα φορολογικά πλεονεκτήματα του Οργανισμού κρίθηκε πλεονασμός η ύπαρξη και λειτουργία τμήματος Marketing. Στα σημερινά δεδομένα φαίνεται να αποτελεί σημαντική αδυναμία η μη λειτουργία του τμήματος αυτού.
9. **Η Νομοθεσία που διέπει την λειτουργία του** και οι γραφειοκρατικοί μηχανισμοί που περιλαμβάνονται, καθιστούν τον Οργανισμό μη ευέλικτο στην λήψη αποφάσεων. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο προϋπολογισμός του Οργανισμού θα πρέπει να εγκριθεί από την Κυβέρνηση και να ψηφισθεί από την Βουλή.
10. **Διαχείριση Γνώσεων.** Δεν δίνεται η απαιτούμενη έμφαση και δεν υπάρχει ισχυρή θέληση και αποφασιστικότητα για στρατηγική διαχείρισης γνώσεων που θα επέτρεπε σε όλο το προσωπικό και στον Οργανισμό να επωφεληθεί. Επίσης, η μακρόχρονη θητεία της πλειοψηφίας του προσωπικού στο Οργανισμό με δράση στο πολύ περιορισμένο τομέα των καταθέσεων και στεγαστικών δανείων καθιστά τον Οργανισμό ως ένα τραπεζικό οργανισμό με περιορισμένες γνώσεις αναφορικά με τις δραστηριότητες ενός σύγχρονου τραπεζικού ιδρύματος.

### **6.2.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΗΤΡΑΣ ΕΚΠΑ**

Χρησιμοποιώντας την μέθοδο ΕΚΠΑ (SWOT Analysis) αναλύσαμε το εξωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού και εντοπίσαμε ευκαιρίες και κινδύνους για τον Οργανισμό. Αναλύοντας το εσωτερικό περιβάλλον του Οργανισμού εντοπίσαμε τα πλεονεκτήματα και τις αδυναμίες του Οργανισμού σε σύγκριση με τον ανταγωνισμό. Με βάση τα πιο πάνω ετοιμάζουμε την μήτρα ΕΚΠΑ όπου ο συσχετισμός των 4 αυτών παραμέτρων θα μας βοηθήσει να καταγράψουμε μια σειρά εναλλακτικών στρατηγικών. Αφού αξιολογηθούν θα επιλεγούν οι στρατηγικές που μπορούν να

αναπτυχθούν από τον Οργανισμό δεδομένων των περιορισμένων πόρων που μπορούν να διατεθούν.

<p><b>Ανάλυση</b> <b>Μήτρας</b> <b>ΕΚΠΑ</b></p>	<p><b><u>ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Εικόνα κοινωνικού Οργανισμού.</li> <li>2.Εξειδίκευση.</li> <li>3. Κεφαλαιουχική Επάρκεια.</li> <li>4. Ελάχιστες χρεώσεις.</li> <li>5. Ισχυρό Ενεργητικό</li> <li>6.Χαμηλά Επισφαλή Δάνεια..</li> <li>7.Χαμηλά λειτουργικά έξοδα</li> <li>8.Συνεργασία με ΣΕΜ</li> <li>9. Συνεργασία με ΣΚΤ</li> <li>10. Συνεργασία με Κράτος και Φορέα</li> </ol>	<p><b><u>ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Μικρό δίκτυο.</li> <li>2.Απουσία γκάμας προϊόντων</li> <li>3.Ανεπαρκής Προβολή.</li> <li>4. Αναξιοποίηση κεφάλαια.</li> <li>5. Περιορισμένες πηγές άντλησης κεφαλαίων.</li> <li>6 Περιορισμένες πηγές άντλησης Ρευστότητας.</li> <li>7. Αμυντικές πολιτικές.</li> <li>8. Απουσία Marketing.</li> <li>9.Περιοριστικό Νομοθετικό πλαίσιο.</li> <li>10. Ανεπαρκής διαχείριση γνώσεων.</li> </ol>
<p><b><u>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ένταξη στην Ε.Ε.</li> <li>2. Ένταξη στη Ευρωζώνη.</li> <li>3. Κοινωνική Πολιτική του Κράτους.</li> <li>4. Τεχνολογικές εξελίξεις</li> <li>5. Ελευθεροποίηση επιτοκίων.</li> <li>6. Χρηματοπιστωτική κρίση.</li> <li>7. Πράσινη ανάπτυξη.</li> </ol>	<p><b><u>ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Αύξηση των δανειοδοτήσεων.</li> <li>2.Ενισχυση του μεριδίου στις καταθέσεις.</li> <li>3.Ενισχυση συνεργασίας με τη Κυβέρνηση και Φορέα.</li> </ol>	<p><b><u>ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ / ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΝ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Ανάπτυξη δραστηριοτήτων Marketing.</li> <li>2.Αύξηση παραγωγικότητας.</li> </ol>
<p><b><u>ΚΙΝΔΥΝΟΙ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ένταξη στην Ε.Ε.</li> <li>2. Ένταξη στη Ευρωζώνη.</li> <li>3. Ελευθεροποίηση επιτοκίων</li> <li>4. Χρηματοπιστωτική κρίση</li> <li>5.Ελευθεροποίηση ροών κεφαλαίου.</li> <li>6. Εποπτεία Κεντρικής</li> </ol>	<p><b><u>ΕΠΙΦΥΛΑΚΤΙΚΗ ΣΤΡ/ΓΙΚΗ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Ανάπτυξη νέων καταθετικών προϊόντων.</li> <li>2. Σχεδιασμός νέων προϊόντων χορηγήσεων.</li> <li>3. Προσφορά νέων υπηρεσιών στους πελάτες.</li> <li>3. Προβολή των</li> </ol>	<p><b><u>ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣΥΡΡΙΚΝΩΣΗ/ ΣΥΜΠΤΥΞΗΣ</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Αποτελεσματικότερη διαχείριση καθυστερημένων δόσεων δανείων.</li> <li>2.Βελτίωση συστήματος αξιολόγησης αιτήσεων δανείων.</li> <li>3. Εκπαίδευση προσωπικού.</li> </ol>

Τράπεζας. 7. Κυβερνητική Πολιτική 8. Ελευθεροποίηση επιτοκίων και Υποθήκες 9. Πολιτική εκποίησης Ενυπόθηκων ακινήτων 10. Ανταγωνιστικότητα της αγοράς.	ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων. 4. Μελέτη μερικής διεύρυνσης της αποστολής του Οργανισμού.	
--	--	--

### 6.2.3.1 ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Η ανάλυση μήτρας ΕΚΠΑ που παρουσιάστηκε πιο πάνω μας ανέδειξε μια σειρά στρατηγικών τις οποίες θα αξιολογήσουμε και να επιλέξουμε αυτές που θα οδηγήσουν στην επίτευξη των στόχων του Οργανισμού με το πιο αποτελεσματικό τρόπο λαμβάνοντας υπόψη τις δυνατότητες του Οργανισμού σε πόρους, υλικούς και άυλους.

#### 1. Δυναμικές στρατηγικές.

Ο συνδυασμός των Πλεονεκτημάτων του Οργανισμού με τις Ευκαιρίες του Εξωτερικού περιβάλλοντος δείχνουν τις πιο κάτω **δυναμικές στρατηγικές**:

- Αξιοποίηση των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων ( χαμηλά επιτόκια δανειοδοτήσεων, χρεώσεων κλπ.) για ανάκτηση του απολεσθέντος μεριδίου στην αγορά στεγαστικών δανείων και ενίσχυση της ηγετικής θέσης του Οργανισμού στη στεγαστική πίστη. Αυτό σημαίνει αυξημένα ποσά για χορηγήσεις. Αξιολογώντας την στρατηγική αυτή ενόψει των δυσκολιών που αντιμετωπίζονται στην προσέλκυση καταθέσεων δεν θα πρέπει να ακολουθηθεί δυναμική στρατηγική.
- Αξιοποίηση των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων (ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια) για διεύρυνση του μεριδίου του Οργανισμού στις καταθέσεις. Η στρατηγική αύξησης των καταθέσεων θα συμβάλει αποτελεσματικά στην διεύρυνση των χορηγήσεων. Οι καταθέσεις αποτελούν σήμερα το πλέον περιοριστικό παράγοντα ανάπτυξης του Οργανισμού. Ενόψει της κατάργησης του σχεδίου τακτικών αποταμιεύσεων το οποίο από μόνο του λειτουργούσε σαν κίνητρο για

τους καταθέτες χωρίς ιδιαίτερες προσπάθειες από μέρους του Οργανισμού η στρατηγική αυτή είναι επιβεβλημένη.

- Η συνεργασία με τους Κρατικούς Φορείς με την ιδιότητα του εμπιστευματοδόχου, ενόψει της στρατηγικής επιλογής της Κυβέρνησης να ενισχύσει την κοινωνική και περιφερειακή της πολιτική αναφορικά με την στέγαση, δίνει την δυνατότητα αύξησης της κύκλου εργασιών και της κερδοφορίας του Οργανισμού τη περίοδο αυτή που η αδυναμία άντλησης καταθέσεων περιορίζει τις δυνατότητες αύξησης των χορηγήσεων. Η στρατηγική αυτή ενόψει και των δημοσιονομικών προβλημάτων φαίνεται να μη έχει περιθώρια ανάπτυξης αλλά οι προοπτικές της διαφαίνονται αρνητικές.

## **2. Στρατηγικές προσαρμογών και βελτιώσεων**

Ο συνδυασμός των Αδυναμιών του Οργανισμού με τις Ευκαιρίες του Εξωτερικού περιβάλλοντος δείχνουν τις πιο κάτω **στρατηγικές προσαρμογών και βελτιώσεων:**

- Βελτίωση της προβολής των προϊόντων του Οργανισμού και ειδικά των Καταθετικών προϊόντων όπου ο Οργανισμός αντιμετωπίζει οξύ ανταγωνισμό. Η δημιουργία και η στελέχωση με ικανό προσωπικό τμήματος Marketing θα συμβάλει τα μέγιστα στη αντιμετώπιση των αδυναμιών προσέλκυσης καταθέσεων. Ο Οργανισμός δεν επωφελήθηκε από την μεγάλη αύξηση καταθέσεων στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου. Ο πιο κάτω πίνακας είναι ενδεικτικός της αδυναμίας του Οργανισμού να προσελκύσει καταθέσεις.



	Καταθέσεις εγχώριου τραπεζικού τομέα <sup>67</sup>	Καταθέσεις ΟΧΣ
Δεκ. 2005	28,14 δις	859,6 εκ.
Δεκ. 2010	116,48 δις	933,3 εκ
Αύξηση	313,9 %	8,57%

- Η αύξηση της παραγωγικότητας με ενίσχυση της μηχανοργάνωσης και την καλύτερη οργάνωση και ενδυνάμωση του προσωπικού. Αυτό θα συμβάλει στην διατήρηση του λειτουργικού κόστους σε χαμηλά επίπεδα σε σύγκριση με τους ανταγωνιστές.

### 3. Επιφυλακτικές στρατηγικές

Ο συνδυασμός των Πλεονεκτημάτων του Οργανισμού με τους Κινδύνους του Εξωτερικού περιβάλλοντος δείχνουν τις πιο κάτω **επιφυλακτικές στρατηγικές**:

- Δημιουργία νέων καταθετικών προϊόντων και διεύρυνση των δυνατοτήτων άντλησης καταθέσεων και άλλων μακροπρόθεσμων πόρων για να μπορέσει ο Οργανισμός να αντιμετωπίσει τον ανταγωνισμό και να διασφαλίσει την επαρκή συμμετοχή του στην αγορά.
- Σχεδιασμό νέων προϊόντων χορηγήσεων όπως τρεχούμενο λογαριασμό με όριο υπερανάλιψης για τους πελάτες της στεγαστικής πίστης. Η αδυναμία στο τομέα άντλησης καταθέσεων περιορίζει την δυνατότητα προώθησης της στρατηγικής αυτής.
- Σχεδιασμός και προσφορά νέων υπηρεσιών στους πελάτες. Η παροχή υπηρεσιών Internet Banking και πρόσβαση σε συστήματα πληρωμών όπως είναι το SEPA.

<sup>67</sup> Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 2012 «Κυπριακή Οικονομία - Ανασκόπηση, Προοπτικές, Προκλήσεις» σελ 278.

- Προβολή των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων του Οργανισμού και ειδικότερα τα καλύτερα επιτόκια των δανείων και της ασφάλειας που προσφέρει στους πελάτες του η ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια του 25% που είναι αρκετή να αντέξει και τα ακραία σενάρια των stress tests, καθώς και τις απαιτήσεις της Βασιλείας III.
- Μελέτη διεύρυνσης της αποστολής του Οργανισμού με την μετατροπή του από Οργανισμό με κέντρο βάρους το προϊόν ( στεγαστικό δάνειο) σε πελατοκεντρικό Οργανισμό όπου το κέντρο βάρους θα είναι ο πελάτης του στεγαστικού δανείου. Με τον τρόπο αυτό ο πελάτης που δεσμεύει την κατοικία του στον Οργανισμό να έχει την δυνατότητα με βάση την υποθήκη του να έχει και σειρά άλλων πιστωτικών διευκολύνσεων όπως τρεχούμενο με δικαίωμα υπερανάλληψης, πιστωτική κάρτα, σπουδαστικά δάνεια κλπ. Η προσέγγιση αυτή θα συμβάλει από τη μια στη προσφορά περιορισμένης χρηματοδοτικής στήριξης στα νοικοκυριά με ευνοϊκότερους όρους από τον ανταγωνισμό και για τον Οργανισμό θα αποτελεί μηχανισμό ενθάρρυνσης των νοικοκυριών να είναι συνεπείς με τις δανειοληπτικές υποχρεώσεις τους και θα ενθαρρύνει την κατάθεση των μισθών των πελατών στον Οργανισμό.

#### 4. Στρατηγικές σύμπτυξης.

Ο συνδυασμός των Αδυναμιών του Οργανισμού με τους Κινδύνους του Εξωτερικού περιβάλλοντος δείχνουν τις πιο κάτω **στρατηγικές σύμπτυξης**:

- Ο Οργανισμό θα πρέπει να βελτιώσει τις διαδικασίες διαχείρισης και ανάκτησης των καθυστερημένων δόσεων δανείων ισορροπώντας μεταξύ κοινωνικής ευαισθησίας και θεσμικής αναγκαιότητας.
- Ανάπτυξη αυστηρότερου πλαισίου αξιολόγησης αιτήσεων δανείων για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων παραχώρησης δανείων σε άτομα με μη ικανοποιητική ή που έχουν ήδη εξαντλήσει την πιστοληπτική τους ικανότητα.

- Η εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα που άπτονται της επαγγελματικής συμπεριφοράς και εξυπηρέτησης των πελατών.

#### **6.2.4 ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ**

Η ανάλυση που προηγήθηκε αναφορικά με το εξωτερικό και εσωτερικό περιβάλλον, τον συνδυασμό τους με τα πλεονεκτήματα και αδυναμίες του Οργανισμού ανέδειξε μια σειρά στρατηγικών επιλογών που είναι αναγκαίες για να τεθούν οι βάσεις για επιβίωση και ανοίγματος ενός νέου κύκλου ανάπτυξης του Οργανισμού. Στο νέο περιβάλλον διαπιστώνεται πως ο πλέον περιοριστικό παράγοντας για τον Οργανισμό είναι η ανταγωνιστικότητα του στο τομέα προσέλκυσης καταθέσεων με όρους που να μην ακυρώνουν τη κοινωνική του αποστολή. Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει :

- Να αναπτυχθούν και νέα καταθετικά προϊόντα που να ανταποκρίνονται επαρκέστερα στις ανάγκες των αποταμιευτών έτσι που να διευρυνθεί η βάση των πελατών.
- Να δημιουργηθεί τμήμα Marketing για αποτελεσματικότερη προώθηση των καταθετικών προϊόντων του Οργανισμού και την πληρέστερη ενημέρωση της κοινωνίας για το ρόλο και την αποστολή του.
- Να δοθεί σημαντική έμφαση στη διαχείριση των προβληματικών δανείων με συνεχείς επαφές με τους πελάτες για εξεύρεσης τρόπων αποκατάστασης της ομαλής ροής των δόσεων των δανείων.
- Να γίνει μελέτη από ειδικούς εμπειρογνώμονες για να τεθούν οι βάσεις ανάπτυξης των δυνατοτήτων του Οργανισμού να αντλεί καταθέσεις και άλλα μακροχρόνια κεφάλαια από τις Ευρωπαϊκές αγορές.
- Να μελετηθεί το ενδεχόμενο μερικής διεύρυνσης της αποστολής του Οργανισμού με τη μετατόπιση του κέντρου βάρους από το στεγαστικό δάνειο, στο πελάτη του στεγαστικού δανείου και τις άλλες πιστωτικές ανάγκες του.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### Συμπεράσματα

Ο Οργανισμός βοήθησε σημαντικό αριθμό νοικοκυριών να αποκτήσει ιδιόκτητη στέγη, λόγω του χαμηλού επιτοκίου δανεισμού και το μακρύ ορίζοντα αποπληρωμής. Αυτό έγινε δυνατό με την μετακίνηση στους δανειολήπτες του μεγαλύτερου μέρους των ωφελημάτων που προέκυπταν από την αξιοποίηση των προνομίων με τα οποία είχε προικιστεί από ιδρύσεως του.

Η απόσυρση των προνομίων του Οργανισμού, συνεπακόλουθο της ένταξης της Κύπρου στην ΕΕ και η ένταση του ανταγωνισμού μετά την απελευθέρωση των ροών κεφαλαίων περιόρισαν τις δυνατότητες του Οργανισμού με αποτέλεσμα να παρατηρείται στασιμότητα στη περαιτέρω ανάπτυξη του και απώλεια μεριδίου αγοράς.

Η ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια που συσσωρεύτηκε στα χρόνια που πέρασαν, ως αποτέλεσμα της πολιτικής του κράτους να μην διεκδικεί μέρος, αποτέλεσε σημαντική κληρονομιά για την εκπλήρωση των κριτηρίων των Συνθηκών της Βασιλείας. Η κεφαλαιακή επάρκεια είναι αρκετή να ικανοποιήσει και το αυστηρότερο πλαίσιο της Βασιλείας III.

Ο Οργανισμός παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια να βρίσκεται σε φάση ωρίμανση αναφορικά με το κύκλο ανάπτυξης του και το θέμα που τίθεται είναι κατά πόσο έχει τις δυνατότητες να μπει σε ένα νέο κύκλο ανάπτυξης ή θα οδηγηθεί στη παρακμή.

Η ανάληψη από την Κυβέρνηση σημαντικού ρόλου σε σχέση με την χρηματοδότηση των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων για την απόκτηση κατοικίας, με το Οργανισμό σε ρόλο εμπιστευματοδόχου, έδωσε από την μία την δυνατότητα στον Οργανισμό να αποφύγει την ανάληψη του κινδύνου που ενέχουν οι δανειοδοτήσεις στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις και από την άλλη να κερδίσει χρόνο σε σχέση με την βασική περιοριστική παράμετρο, τις καταθέσεις, που τον εμποδίζει να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη.

Το ουσιαστικότερο πρόβλημα είναι η προσέλκυση καταθέσεων με όρους που να επιτρέπουν την απρόσκοπτη παροχή δανείων με κοινωνικούς όρους. Ο έντονος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την απόσυρση των κινήτρων για καταθέσεις στον Οργανισμό έχουν οδηγήσει τον Οργανισμό σε κατάσταση άμυνα χάνοντας συνεχώς μερίδιο αγοράς τόσο στις καταθέσεις όσο και στα δάνεια.

Η ανάπτυξη και προώθηση σύγχρονων και ευέλικτων καταθετικών προϊόντων και η ανάπτυξη των δυνατοτήτων του Οργανισμού να αντλεί κεφάλαια από τις κεφαλαιαγορές και χρηματαγορές αποτελεί την μεγαλύτερη πρόκληση για την επιβίωση και ανάπτυξη του Οργανισμού.

Η μη ύπαρξη γκάμας προϊόντων σε προσφορά από τον Οργανισμό τον εμποδίζει από του να αναπτύξει πελατολόγιο που θα εξυπηρετείται για τις τραπεζικές του ανάγκες. Μια τέτοια προσέγγιση που θα του επιτρέψει να επικεντρωθεί σε πελατολόγιο και όχι στο μοναδικό προϊόν, το στεγαστικό δάνειο, ενδέχεται να ανοίξει προοπτικές εισαγωγής ολοκληρωμένων τραπεζικών λύσεων για τα νοικοκυριά που τα πλείστα έχουν ως μόνο περιουσιακό στοιχείο, την κατοικία την οποία αξιοποιούν για άντληση χρηματοδοτήσεων.

Στη περίπτωση που θα αποφασιστεί να παραμείνει αποκλειστικά στη στεγαστική πίστη θα πρέπει να διεξαχθεί μελέτη ενός νέου συστήματος κινητοποίησης σταθερών πόρων για την χρηματοδότησης στέγης μελετώντας την διεθνή πρακτική και εμπειρία καθότι τα τελευταία χρόνια με τη χρηματοπιστωτική κρίση αναδείχτηκαν σειρά προβλημάτων στα διάφορα συστήματα χρηματοδότησης στέγης. Στο πλαίσιο αυτό ενδεχομένως να επανεξεταστεί και προσαρμοστεί το σχέδιο που είχε προταθεί για την διατήρηση προνομίων για τον Οργανισμό στη βάση της αποκλειστικής εξυπηρέτησης των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων και όχι κατά προτεραιότητα όπως προνοείται στο ιδρυτικό νόμο του Οργανισμού.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- B. N. Σαρσέντης**, (1996), Επιχειρησιακή Στρατηγική και Πολιτική.
- Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**,(2012) Κυπριακή Οικονομία-Ανασκόπηση, Προοπτικές, Προκλήσεις.
- Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**, (2011), Οικονομικό Δελτίο Δεκέμβριος 2011
- Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**, Οικονομικό Δελτίο Ιούνιος 2008
- Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**, Ετήσια έκθεση 2001
- Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**, (2007) Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις τράπεζες για τις εσωτερικές διαδικασίες αξιολόγησης της κεφαλαιακής επάρκειας
- Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης** – Ετήσιες Εκθέσεις 1995 - 2011
- Οι περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμοι 1980-2000
- Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός ) (Αρ.2) Νόμος του 2003.
- Οι περί ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001-2003
- Έφορος Δημοσίων Ενισχύσεων** Εγκύκλιος Αρ. 6: «Οι περί Ελέγχου των Δημοσίων Ενισχύσεων Νόμοι του 2001, Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος»
- Ο περί επιβολής ειδικού φόρου πιστωτικών ιδρυμάτων Νόμος 84(I) του 2011
- Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας 11 Οκτωβρίου 2002
- Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας 25 Ιουλίου 2003
- Ο περί Φιλελευθεροποίησης του Επιτοκίου Νόμος 1999
- Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα - ΔΛΠ 18
- Διακήρυξη του Πεκίνου και Πλατφόρμα Δράσης της Τέταρτης Παγκόσμιας Διάσκεψης για τις Γυναίκες (1995)
- Δήλωση της Κοπεγχάγης για την κοινωνική ανάπτυξη και το Πρόγραμμα Δράσης (1995)

**Ferrara, L. and J. Koopman**, 2010, “ Common business and housing market cycles in the euro area from a multivariable decomposition”, Banque de France Working Paper 275

**Nabarro, R. and T. Key**, 2005, “ Performance measurement and real estate lending risk” Bank for International Settlements Paper No 21, 70-90.

Housing Finance Agency proposals by Helmut W. Jenkins, Report of December 1973 and revised report of January 1977. Also, Mission Report by Getachew Tessema, March 1977.

**Housing Finance Corporation**, Final Report, submitted by Getachew Tessema (United Nations Centre for Human Settlements ) Nicosia June 1982

**Phedon Nicolaidis**, (Professor, European Institute of Public Administration, Maastricht). Report on the Application of State Aid Rules to the Housing Finance Corporation and Proposal for Compliance.

Fannie Mae Research, Roundtable Series, February 1992 Proceedings of «Housing Finance for Sustainable Development»,

United Nations Conference on Human Settlements Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976.

The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action - Mobilizing sources of finance ( Actions 81-83)

European Social Charter (article 31)

**The Basel Committee on Banking Supervision Risk Weighted Capital Adequacy Framework - Basel I**

**Basel Committee on Banking Supervision** “ International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards” June 2006

**The Basel Committee on Banking Supervision**. Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk <http://www.bis.org/publ/bcbs96.pdf>

**Basel Committee on Banking Supervision** « International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards» June 2006

**Basel Committee on Banking Supervision** Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems Dec 2010 Rev. June 11

**Basel Committee on Banking Supervision** Principles for Sound Liquidity Risk Management and Supervision (“Sound Principles”), <http://www.bis.org/pub/bcbs144.htm>

**Basel Committee on Banking Supervision** Basel III: International framework for liquidity risk measurement, standards and monitoring. <http://www.bis.org/publ/bcbs188.pdf>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- Π1 [ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ](#)
- Π2 [ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ](#)
- Π3 [ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ](#)
- Π4 [ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ](#)
- Π5 [ΔΑΝΕΙΑ](#)
- Π6 [ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ](#)
- Π7 [ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΕΣ ΔΑΝΕΙΩΝ](#)
- Π8 [ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ](#)
- Π9 [ΜΕΡΙΔΙΟ ΑΓΟΡΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ](#)
- Π10 [ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ](#)
- Π11 [ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ](#)
- Π12 [ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ - BASEL I](#)
- Π13 [ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ - BASEL II](#)
- Π14 [ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ](#)