



«Γονατίζει» την κτηματαγορά η έλλειψη ρευστού τόσο εξαιτίας της αδυναμίας των καταναλωτών να συγκεντρώσουν χρήματα για την αγορά σπιτιού όσο και επειδή οι τράπεζες έχουν κλείσει για τα καλά τις στρόφιγγες των δανείων. Βουτιά έως και 70% καταγράφεται στη ζήτηση κατοικιών, και φέτος εκτιμάται ότι δε θα ξεπεράσουν οι αγοραπωλησίες τις 50.000 με τη συντριπτική πλειοψηφία αυτών να αφορά μεταχειρισμένα και μικρά ακίνητα αξίας έως 100.000 ευρώ.

Οι τράπεζες «κόβουν» τις περισσότερες αιτήσεις για δανεισμό κι επιλέγουν πελάτες με σταθερό εισόδημα ή με ακίνητα που μπορούν να υποθηκεύσουν.

Οι προβλέψεις που κάνει η Εθνική Τράπεζα σε έρευνα που παρουσιάστηκε στο πρόσφατο συνέδριο του ΕΛΙΕ είναι δυσοίωνες και για τη φετινή. Η τράπεζα πιστεύει ότι τα πάντα θα εξαρτηθούν από το επίπεδο της ανεργίας, τη γενικότερη οικονομική κατάσταση και την ψυχολογία και τις προσδοκίες του καταναλωτικού κοινού για τη μελλοντική εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, των εισοδημάτων και των επιτοκίων.

Με την ανεργία να βρίσκεται μια ανάσα από το 15%, την οικονομία να κρέμεται σε μια κλωστή και την απαισιοδοξία των πολιτών να είναι στο ζενίθ, πολύ δύσκολα θα υπάρξει ενδιαφέρον για στεγαστικά δάνεια και επομένως για αγορές ακινήτων.

Διάρθρωση τιμών

Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής, Χ. Χαραλαμπόπουλο, το 2011 πρέπει να αναμένονται δύσκολοι καιροί και περαιτέρω διορθώσεις στις τιμές. «Η οικονομική κρίση, σε συνδυασμό με τα περιορισμένα οικονομικά των νοικοκυριών, τη μείωση δανείων από τράπεζες, την αυξανόμενη ανεργία, την αύξηση τιμών καυσίμων κ.λπ., οδηγούν σε αδυναμία αγοράς ακινήτων σε ψηλά επίπεδα τιμών», τονίζει. Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας για την πορεία της στεγαστικής πίστης, προκύπτει ότι:

1. Οι νέες εκταμιεύσεις στεγαστικών τα τελευταία 3 χρόνια παρουσιάζουν σημαντική

μείωση και ποσοτικά, από 12,4 δισ. το 2008 έπεσαν σε περίπου 4,5 δισ. το 2010, δηλαδή πτώση 63,7% και με το μέσο ετήσιο ρυθμό μείωσης να κυμαίνεται γύρω στο 40%.

2. Το 2010 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων μειώθηκαν, για πρώτη φορά, κατά 130 εκατ. ευρώ. Ενα χρόνο πριν ήταν αυξημένα κατά 2,8 δισ. ευρώ ενώ το 2008 ήταν 8,3 δισ. ευρώ.

3. Το 2009, ο ρυθμός αύξησης των υπολοίπων περιορίστηκε στο 3,7%. Κι ενώ όλοι περίμεναν ότι πέρυσι έστω κι οριακά θα ξεπεράσει το 0%, τελικά τα υπόλοιπα χρηματοδότησης κατοικιών έκλεισαν με αρνητικό πρόσημο καθώς μειώθηκαν κατά 0,4%. Από 80,5 δισ. ευρώ έπεσαν σε 80,4 δισ. ευρώ, στοιχείο που δείχνει ότι αφενός η ζήτηση για στεγαστικά δάνεια είναι ελάχιστη και αφετέρου ότι ακόμη και τα δάνεια που χορηγούνται είναι μικρότερα σε σύγκριση με άλλες εποχές.

4. Πέρυσι τα νέα αιτήματα για λήψη στεγαστικού δανείου ήταν μειωμένα κατά 50% σε σύγκριση με το 2009.

5. Εκτιμάται ότι το 2010 εκταμιεύθηκαν περίπου 45.000 δάνεια έναντι 70.000 το 2009 και 120.000 το 2008. Δηλαδή πέρυσι σε σύγκριση με το 2009 η ποσοστιαία πτώση στα εκταμιευθέντα δάνεια φτάνει το 35% ενώ σε σχέση με το 2008 ξεπερνά το 62%.

6. Η Εθνική Τράπεζα προβλέπει ότι το 2011 τα δάνεια σταθερού επιτοκίου μέχρι 5 χρόνια θα βρεθούν στο επίκεντρο της ζήτησης των καταναλωτών.

7. Παρά την οριακή μείωση στα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2010, αυτά συνεχίζουν να αποτελούν το 31% της συνολικής χρηματοδότησης του ιδιωτικού τομέα και το 68% του συνολικού χρέους των νοικοκυριών.

8. Τέλος, το 2009 σημειώθηκαν αλλαγές στα μερίδια αγοράς των τραπεζών με Εθνική και Αγροτική να κερδίσουν πόντους. Μάλιστα η Εθνική άγγιξε το 25% του συνόλου των στεγαστικών δανείων, δηλαδή 1 στα 4 δάνεια. Το μερίδιο αγοράς των τριών μεγαλύτερων τραπεζών υπερβαίνει το 52%.

Χρηματοδότηση

Τα κριτήρια των τραπεζών

Η τάση της στεγαστικής πίστης για φέτος θα κινηθεί ως εξής:

Σε επίπεδο προϊόντων και το 2011 αναμένεται να κυριαρχήσουν τα «παραδοσιακού τύπου» στεγαστικά προϊόντα με ευελιξίες όσον αφορά τον τρόπο αποπληρωμής. Θα ενισχυθούν τα νέα προϊόντα για την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων κατοικιών και την αγορά/κατασκευή κατοικιών υψηλής ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, θα μειωθούν τα επιδοτούμενα δάνεια για τη απόκτηση 1ης κατοικίας.

Η συντηρητική πολιτική χρηματοδότησης από μέρους των τραπεζών θα συνεχιστεί και θα αφορά τα κριτήρια πιστοληπτικής ικανότητας, το ποσοστό χρηματοδότησης (LTV) με ελάχιστη ίδια συμμετοχή των δανειοληπτών στο 25%.

Η τιμολόγηση των στεγαστικών δανείων θα γίνεται ανάλογα με τον πιστωτικό κίνδυνο του πελάτη.

Τα προγράμματα αναδιάρθρωσης οφειλών (ρυθμίσεις/διευκολύνσεις) για δανειολήπτες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην αποπληρωμή των οφειλών τους θα αποτελέσουν και το 2011 το κύριο αντικείμενο δραστηριότητας των τραπεζών στη στεγαστική πίστη.

Πηγή: imerisia.gr