



Με πολύ αυστηρότερους όρους, μεταξύ των οποίων ακόμη και το εάν ο υποψήφιος πελάτης έχει δηλώσει τους ημιυπαίθριους χώρους, θα χορηγούν πλέον οι τράπεζες τα νέα στεγαστικά δάνεια. Για τις τάσεις στην αγορά μιλά στο Capital.gr ο κ. Αναστάσιος Πανούσης, βοηθός γενικός διευθυντής της Eurobank EFG.

Συνέντευξη στη Νένα Μαλλιάρη

Κύριε Πανούση, ποιες είναι οι προοπτικές για τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων μέσα στο έτος;

Η εποχή των χαμηλών επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια φαίνεται ότι φθάνει στο τέλος της. Ήδη από τις 7 Απριλίου η ΕΚΤ αύξησε το επιτόκιο της κατά 0,25%, γεγονός που ήδη είχε προεξοφληθεί από τον δείκτη euribor εβδομάδες πριν και αναμένεται από τους αναλυτές περαιτέρω αύξηση κατά τουλάχιστον 0,50% μέχρι το τέλος του έτους. Η αύξηση αυτή επηρεάζει σημαντικά το κόστος χρήματος σε όλα τα κυμαινόμενα στεγαστικά δάνεια που είναι συνδεδεμένα είτε με το επιτόκιο της ΕΚΤ είτε με το διατραπεζικό επιτόκιο Euribor (1 ή 3 μηνών) δηλαδή περίπου το 85% - 90% των δανειακών χαρτοφυλακίων των τραπεζών.

Αναφορικά με την επιβάρυνση στη μηνιαία δόση των νοικοκυριών θα μπορούσαμε να πούμε ότι για ένα δάνεια 100.000 ευρώ με διάρκεια 25 χρόνια που δόθηκε το 2008, η δόση πριν από την πρόσφατη αύξηση της ΕΚΤ ήταν 459 ευρώ, ενώ υπολογίζουμε ότι η δόση του θα αυξηθεί στα 493 ευρώ εάν η ΕΚΤ αυξήσει το επιτόκιο της στο 1,75%.

Για κάποιον που θα θελήσει να πάρει τώρα στεγαστικό δάνειο ποια είναι η πιο συμφέρουσα επιλογή;

Λαμβάνοντας υπόψη όσα αναφέραμε πριν, φαίνεται να επανέρχονται στο προσκήνιο τα προγράμματα Σταθερού Επιτοκίου, ενώ οι λειτουργικότητες «προστασίας από πιθανή αύξηση επιτοκίων» και «προστασίας από πιθανή απώλεια εισοδήματος» και «ευελιξιών» παραμένουν από τα σημαντικά κριτήρια επιλογής ενός στεγαστικού, ειδικά στις σημερινές δύσκολες συνθήκες. Βεβαίως, πάντα τα προγράμματα κυμαινόμενου επιτοκίου θα

παραμένουν δημοφιλή, αφού ο πελάτης θεωρεί ότι έχει την ευελιξία ανά πάσα στιγμή να αποπληρώσει το δάνειό του χωρίς κόστος. Επιπλέον, το τελευταίο διάστημα έχουν βγει νέα προϊόντα στην αγορά για την «Ενεργειακή Αναβάθμιση» υφιστάμενων κατοικιών και την Αγορά/Κατασκευή κατοικιών «Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης».

Με ποια κριτήρια δίνουν τώ ρα στεγαστικό δάνειο οι τράπεζες σε σχέση με το παρελθόν;

Καταρχήν πρέπει να αναφέρουμε ότι ένα μεγάλο κομμάτι των νέων δανείων αφορά ανακατασκευή/ επισκευή της υπάρχουσας κατοικίας που συνεπάγεται πτώση του μέσου ύψους του δανείου στα 80.000 – 85.000 ευρώ σε σχέση με 100.000 ευρώ 2 – 3 χρόνια πριν. Κατά την αξιολόγηση ενός αιτήματος στεγαστικού δανείου είναι πολύ σημαντική η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, το οικονομικό του προφίλ, η επαγγελματική του μονιμότητα σε συνδυασμό με βασικά στοιχεία του δανείου όπως το αιτούμενο ποσό δανείου, η διάρκεια αποπληρωμής, καθώς και η δυνατότητά του να συμμετέχει στο δάνειο με ίδια κεφάλαια.

Αξίζει να σημειωθεί ότι καθοριστικό ρόλο στην αξιολόγηση του πιθανού δανειολήπτη έχει η ευρύτερη σχέση που αυτός έχει με την τράπεζα, όπως επίσης και η συναλλακτική συμπεριφορά που έχει μέχρι σήμερα αναπτύξει. Ένας άλλος παράγοντας που θα αρχίσει να επηρεάζει τις χορηγήσεις των τραπεζών είναι η ύπαρξη ή μη αδήλωτων ημιυπαίθριων χώρων, καθώς έχει αρχίσει συζήτηση μεταξύ των τραπεζών για το κατά πόσο θα πρέπει να χορηγούνται δάνεια σε πελάτες που δεν έχουν νομιμοποιήσει ημιυπαίθριους χώρους.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην παρούσα συγκυρία οι τράπεζες απορρίπτουν τις μισές από τις αιτήσεις που δέχονται για νέα στεγαστικά δάνεια, ενώ η χρηματοδότηση που παρέχουν κινείται, αναλόγως του πελάτη, από 75% μέχρι 85% της αξίας του ακινήτου. Σημειώνεται επίσης ότι στο μισό από το παρελθόν έχουν μειωθεί και οι αιτήσεις για νέα δάνεια, οι οποίες κυμαίνονται στις 400 – 500 την ημέρα για όλο το τραπεζικό σύστημα.

Πώς κινούνται οι επισφάλειες στα στεγαστικά χαρτοφυλάκια των τραπεζών, γίνονται αναχρηματοδοτήσεις και αν ναι ποιάς μορφής;

Με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ οι επισφάλειες στα στεγαστικά (90 ημέρες καθυστέρηση) κυμαίνονται περίπου στο 10%, ενώ όλες οι τράπεζες προσπαθούν να βρουν λύσεις αναδιάρθρωσης των οφειλών των πελατών τους είτε αυξάνοντας τη διάρκεια, είτε με πληρωμή μόνο τόκων για κάποιο διάστημα είτε τέλος παρέχοντας δυνατότητα περιόδου χάριτος.

Ποιες είναι οι προβλέψεις για την πιστωτική επέκταση στη στεγαστική πίστη φέτος;

Η πορεία της αγοράς το 2011 θα εξαρτηθεί εν πολλοίς από τη γενικότερη πορεία της οικονομικής δραστηριότητας που θα είναι μειωμένη και φέτος, από το επίπεδο ανεργίας, αλλά και από την ψυχολογία και τις προσδοκίες των καταναλωτών για την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, των εισοδημάτων και των επιτοκίων. Αν δεν δούμε κάποια δραματική

εξέλιξη υπολογίζουμε σε μία οριακή πτώση της τάξεως του 2% - 3% σε ετήσια βάση.

Πώς θα αλλάξει η αγορά της στεγαστικής πίστης με την προωθούμενη κοινοτική Οδηγία περί δημιουργίας ενιαίας αγοράς στεγαστικών δανείων;

Η κοινοτική οδηγία όπως έχει διαμορφωθεί αγγίζει ένα μέρος, μάλλον μικρό, της αγοράς της στεγαστικής πίστης. Πιο συγκεκριμένα, αφορά σε ποσά δανείων μέχρι 75.000, τα οποία δεν συνδέονται με εξασφάλιση προσημείωσης ακινήτου. Παρόλα αυτά, για αυτές τις λίγες κατηγορίες ο καταναλωτής που θα λαμβάνει πλέον τυποποιημένα και τελικά ομογενοποιημένα έντυπα στεγαστικών δανείων από όλες τις τράπεζες θα έχει τη δυνατότητα της άμεσης σύγκρισης και εν τέλει της εξεύρεσης της πιο συμφέρουσας για το προφίλ και τις ανάγκες του πρότασης.

Πηγή: capital.gr