

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ (ΤΕΙ)  
ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ



Η ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΚΑΙ  
Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΠΕΛΥΧΙΑΚΗ ΠΡΕΣΒΙΑ

ΔΙΟΥΔΑΣΤΡΙΑ ΦΙΛΩΝ ΒΑΡΒΑΡΑ

ΕΠΙΒΛΗΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΓΙΟΒΑΝ ΔΙΜΗΤΡΙΟΣ

ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2008

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ (ΤΕΙ)  
ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ**



**Η ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΚΑΙ Η  
ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΦΙΛΩΝ ΒΑΡΒΑΡΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΝΤΟΒΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2008**

*Αφιερώνεται σε όλους εκείνους, που μου  
συμπαραστάθηκαν στην προσπάθειά μου αυτή.*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

#### ΙΣΤΟΡΙΑ-ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

1.1. ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	6
1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	6
1.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	7
1.3.1. Σύμβαση Δανείου.....	7
1.3.2. Αντισταθμιστικά Υπόλοιπα.....	7
1.3.3. Δεσμεύσεις Δανείου.....	7
1.4. ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	8
1.4.1. Δάνειο Απλού Τόκου.....	8
1.4.2. Δάνειο Προεξοφλητικού Τόκου.....	9
1.4.3. Αγορές Με Δόσεις.....	10
1.4.4. Δάνεια Απλού Τόκου Με Αντισταθμιστικά Υπόλοιπα.....	10
1.5. ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ.....	12

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

#### ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

2.1. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	15
2.1.1. Αντικείμενο Κτηματικής Πίστης.....	15
2.1.2. Η Μελλοντική Πορεία Των Στεγαστικών Δανείων.....	21
2.1.3. Προϋποθέσεις Χορήγησης Στεγαστικών Δανείων.....	23
2.2. ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	26
2.2.1. Βασικές Κατηγορίες Καταναλωτικών Δανείων.....	26
2.3. ΦΟΙΤΗΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	27

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>**

### **Ο ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ**

3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	30
3.2. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΕΩΣΗ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ.....	34

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>**

### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

4.1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	47
4.2. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΡΥΘΜΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ.....	52
4.3. Η ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ.....	59

<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....</b>	<b>61</b>
----------------------	-----------

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ.....</b>	<b>63</b>
---	-----------

#### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

<b>ICAP, Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2004 και Προσδοκίες για το 2005.....</b>	<b>64</b>
---	-----------

#### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

<b>ICAP, Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2005 και Προσδοκίες για το 2006.....</b>	<b>67</b>
---	-----------

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αρχικά κρίνεται χρήσιμη μια αναφορά στα χαρακτηριστικά και το κόστος των δανείων καθώς και στην «πολιτική» που ακολουθούν οι τράπεζες στον τρόπο χορήγησής τους. Εν συνέχεια επισημαίνεται το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια λόγω της μείωσης των επιτοκίων σημειώνεται κατακόρυφη αύξηση των στεγαστικών δανείων. Επίσης το ενδιαφέρον των πολιτών προσελκύουν τα καταναλωτικά αλλά και τα φοιτητικά δάνεια τα οποία χορηγούνται από τις τράπεζες με πολλά προνόμια προς τους δανειολήπτες. Η χρήση αναλυτικών πινάκων και στατιστικών στοιχείων καταδεικνύει την αλματώδη αύξηση των χορηγούμενων στεγαστικών δανείων τα τελευταία χρόνια με αποκορύφωμα το 2006. Κάποιοι όμως παράγοντες με κυριότερο την ανεργία θέτουν σε σοβαρό κίνδυνο τους δανειολήπτες όσον αφορά στην αποπληρωμή δανεισμού προβλέπεται ότι το χρέος των νοικοκυριών θα υπερβεί το 90% του ΑΕΠ της χώρας, κάτι που θα οδηγήσει σε μη βιώσιμα επίπεδα δανεισμού. Επομένως είναι βέβαιο ότι ύστερα από κάποιο εύλογο χρονικό διάστημα θα σημειωθεί κάμψη των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών γεγονός που θα εξασθενίσει την εσωτερική ζήτηση σε συγκεκριμένους κλάδους και θα έχει πιθανές επιπτώσεις γενικά στην ελληνική οικονομία.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι απαιτήσεις της σύγχρονης κοινωνίας που ζούμε είναι πάρα πολύ μεγάλες και έτσι αναγκάζονται τα άτομα που ζουν μέσα σ' αυτήν να τρέχουν με ιλιγγιώδεις ρυθμούς, ώστε να μπορούν να ανταπεξέλθουν σ' αυτές και μερικές φορές να τα καταφέρουν. Ο κάθε άνθρωπος επειδή ζει κάτω από την πίεση της καθημερινότητας και του άγχους θέλει να απολαμβάνει και να χαίρεται ορισμένα από τα υλικά αγαθά που του προσφέρει η κοινωνία, όμως αυτό δεν μπορεί να είναι εφικτό για τον καθένα, λόγω του μεγάλου κόστους που επικρατεί στην αγορά, έτσι αναγκάζεται ένας πολύ μεγάλος αριθμός ατόμων να καταφεύγει στο δανεισμό.

Με την παρούσα εργασία, θα αναφερθώ από τη μια πλευρά κατά πόσο η σημερινή εποχή μπορεί να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις των καταναλωτών και ειδικότερα οι τράπεζες, οι οποίες είναι και οι κύριοι εκφραστές για την έκδοση των δανείων, αλλά και για την καλή εξυπηρέτηση των πολιτών και από την άλλη αν μπορούν τα ίδια τα άτομα να κρατήσουν όρθια τα νοικοκυριά τους απέναντι σε ένα συνεχώς «αυξητικά» εμφανιζόμενο οικονομικά φαινόμενο που ονομάζεται δανεισμός. Η εργασία μου χωρίζεται σε τέσσερα κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη αναδρομή στην ιστορία του δανείου και δίνεται ο ορισμός της έννοιας. Στη συνέχεια αναφέρονται τα χαρακτηριστικά των δανείων, δηλαδή η *σύμβαση δανείου*, τα *αντισταθμιστικά υπόλοιπα* και οι *δεσμεύσεις δανείου*. Επίσης γίνεται λόγος για το κόστος των δανείων και με συγκεκριμένα παραδείγματα αναλύονται το “δάνειο απλού τόκου”, το “δάνειο προεξοφλητικού τόκου” και οι “αγορές με δόσεις”. Στο τέλος του πρώτου κεφαλαίου περιγράφεται η μορφή των σχέσεων που αναπτύσσουν οι τράπεζες με τους δανειολήπτες.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται λεπτομερής ανάλυση των κυριότερων δανείων. Καταγράφονται το αντικείμενο και ο σκοπός των στεγαστικών δανείων, οι προβλέψεις για την μελλοντική τους πορεία και οι προϋποθέσεις χορήγησής τους. Έπειτα αναλύονται οι βασικές κατηγορίες των καταναλωτικών δανείων καθώς και τα φοιτητικά δάνεια με αναφορά στα προνόμια που προσφέρουν κατά τη χορήγηση φοιτητικών δανείων οι τράπεζες «Εθνική», «Euro Bank», «Alpha Bank», «ΑΤΕ Bank», «GENIKI Bank».

Το τρίτο κεφάλαιο αφιερώνεται στο δανεισμό των νοικοκυριών. Καταρχάς περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών στην Ελλάδα. Εν συνεχεία η παρουσίαση στατιστικών στοιχείων, διαγραμμάτων και πινάκων αποδεικνύει τη μεγάλη αύξηση του δανεισμού των νοικοκυριών στην Ελλάδα. Επιπλέον γίνεται και μια συγκριτική μελέτη της χώρας μας με άλλες ευρωπαϊκές χώρες και τις ΗΠΑ αναφορικά με το φαινόμενο του δανεισμού.

Το τέταρτο κεφάλαιο αναφέρεται στις προοπτικές του δανεισμού των νοικοκυριών στη χώρα μας και στη σημασία τους για την ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από τη μελέτη των δοθέντων πινάκων και διαγραμμάτων αντιλαμβανόμαστε ότι οι σημερινοί ρυθμοί αύξησης του χρέους των νοικοκυριών πιθανώς τα προσεχή έτη θα σημειώσουν σημαντική κάμψη. Έπειτα επισημαίνονται οι επιδράσεις των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών στην εσωτερική ζήτηση και αποδεικνύεται η άμεση εξάρτηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων σε κατοικίες από το δανεισμό των νοικοκυριών. Στο τέλος του κεφαλαίου σημειώνονται οι συνέπειες της απελευθέρωσης του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην πορεία της οικονομίας άλλων ευρωπαϊκών χωρών.

Στο τέλος της εργασίας παραθέτονται δύο παραρτήματα. Στο πρώτο παράρτημα γίνονται κάποιες εκτιμήσεις για τα ελληνικά νοικοκυριά για το 2004 και εκφράζονται προσδοκίες για το 2005 ενώ στο δεύτερο οι εκτιμήσεις αφορούν στο 2005 και οι προσδοκίες στο 2006. Επίσης παραθέτονται αναλυτικά η βιβλιογραφία και οι πηγές του διαδικτύου.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

### ΙΣΤΟΡΙΑ-ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

#### 1.1. ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Ο δανεισμός είναι συνήθεια πολύ παλιά. Είναι γνωστό ότι ο βασιλιάς των Ιουδαίων, Σολομώντας, που πέθανε το 937 π.Χ. χρωστούσε χρήματα από δάνειο στο βασιλιά της Τύρου, που τα ξόφλησε παραχωρώντας του εδάφη στη Γαλιλαία. Στην αρχαιότητα υπήρχαν και ιδιωτικά δάνεια που συνάπτον με εγγύηση την προσωπική ελευθερία του δανειζόμενου ως το 594 π.Χ., οπότε ο Σόλωνας με νόμο απαγόρευσε το «δανείζειν επί σώμασιν». (ΓΙΟΒΑΝΗ, εγκυκλοπαίδεια, σ. 241)

Τη λέξη δάνειο την σχετίζουμε με το χρηματικό ποσό που δίνουμε σε κάποιον με τον όρο να το επιστρέψει και συνήθως να το επιστρέψει με τόκο. Το χρήμα θεωρείται μια από τις σπουδαιότερες ανακαλύψεις του ανθρώπου, ίσως η τρίτη κατά σειρά μετά την ανακάλυψη της φωτιάς και του τροχού και διαδραματίζει ουσιαστικό ρόλο στη ζωή των ανθρώπων. Οι κοινωνίες θα παρέμειναν στο στάδιο της υπανάπτυξης, χωρίς την ανακάλυψη του χρήματος.

#### 1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Ο θεσμός του δανείου ανάγεται, όπως προαναφέρθηκε από τους παλαιότερους χρόνους. Αρχικά εμφανίζεται κατά την γεωργική περίοδο, όταν η κοινωνία διαβίωσης των ανθρώπων αποτελούσε μόνιμη κατάσταση. Αναπτύχθηκε κυρίως από την εμφάνιση του χρήματος, από την παροχή πιστώσεων υπό των διαφόρων οργανισμών και η ευρεία χρήση του (χρήματος) στο εμπόριο, καθιστά έκδηλη τη σημασία του.

Αντικείμενο του δανείου είναι κατά κανόνα τα χρήματα, ενίοτε όμως και άλλα αντικαταστατά πράγματα, όταν η ποσότητα προσδιορίζεται κατά αριθμό μέτρου η σταθμά, ως και αξιόγραφα. Βέβαια τα “κινητά” πράγματα, τα μη εξαιρεμένα συναλλαγής είναι δυνατόν να αποτελέσουν αντικείμενο δανείου. Τα “ακίνητα” πράγματα από την φύση τους δεν δύναται να αποτελέσουν αντικείμενο δανείου.

Άξιο αναφοράς είναι ότι το δάνειο διαφέρει από το χρησιδάνειο, γιατί το τελευταίο παραχωρείται απλώς η χρήση του οποιοδήποτε πράγματος ενώ για το δάνειο ο οφειλέτης καθίσταται κύριος των δανειζομένων. Επίσης ο δανεισμός μπορεί να γίνει είτε της προφορικής οδού είτε της γραπτής και συνηθέστερα είναι τα προφορικά.

### 1.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Κατ' αρχήν, ένα δάνειο από μια τράπεζα σε μια επιχείρηση δεν διαφέρει από ένα δάνειο που χορηγείται σε κάποιο μεμονωμένο άτομο. Μάλιστα, είναι συχνά δύσκολο να ξεχωρίσει κανείς το δάνειο σε μια μικρή επιχείρηση από ένα προσωπικό δάνειο. Τα κύρια χαρακτηριστικά των τραπεζικών δανείων είναι η σύμβαση δανείου, τα αντισταθμιστικά υπόλοιπα και οι δεσμεύσεις δανείου, που περιλαμβάνει το όριο πίστωσης και τη συμφωνία ανακυκλούμενης πίστωσης.

#### 1.3.1. Σύμβαση Δανείου

Η σύμβαση δανείου περιλαμβάνει το ποσόν, τη διάρκεια, το επιτόκιο, το πρόγραμμα εξόφλησης (εφάπαξ ή σε δόσεις), τις εγγυήσεις και οποιοσδήποτε άλλους όρους του δανείου, τους οποίους η τράπεζα και ο δανειστής έχουν συμφωνήσει. Όταν υπογραφεί σύμβαση, η τράπεζα πιστώνει το λογαριασμό του δανειζομένου με τον ποσόν του δανείου, γεγονός που αυξάνει τους λογαριασμούς διαθεσίμων και δανείων της επιχείρησης.

#### 1.3.2. Αντισταθμιστικά Υπόλοιπα

Ορισμένες φορές, οι τράπεζες απαιτούν από τους δανειζομένους να αφήσουν σε κατάθεση ένα μέρος του δανείου. Αυτό το ποσόν ονομάζεται αντισταθμιστικό υπόλοιπο και έχει σαν συνέπεια την αύξηση του πραγματικού επιτοκίου του δανείου.

#### 1.3.3. Δεσμεύσεις Δανείου

Οι δεσμεύσεις δανείου είναι συμφωνίες μεταξύ των τραπεζών και των πελατών τους, οι οποίες καλύπτουν ορισμένες συνθήκες κάτω από τις οποίες μπορούν να χορηγηθούν δάνεια. Οι δεσμεύσεις αυτές λαμβάνουν διάφορες μορφές μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται το όριο πίστωσης και οι ανακυκλούμενες πιστώσεις.

Όριο πίστωσης: Το όριο πίστωσης είναι μια συμφωνία μεταξύ της τράπεζας και του πελάτη με την οποία καθορίζεται το μέγιστο ποσόν, το οποίο μπορεί ο πελάτης να δανειστεί οποιαδήποτε στιγμή μέσα σε μια ορισμένη περίοδο, συνήθως ένα χρόνο.

Ανακυκλούμενες πιστώσεις: Οι ανακυκλούμενες πιστώσεις είναι πιστώσεις οι οποίες ανανεώνονται αυτόματα και συνεχώς χωρίς καμία άλλη επιπρόσθετη διαδικασία. Οι πιστώσεις αυτές χορηγούνται με βάση τυποποιημένες συμφωνίες μεταξύ των τραπεζών και των πελατών τους, οι οποίες καθορίζουν το ποσόν, το πρόγραμμα πληρωμών, τους περιοριστικούς όρους, το επιτόκιο και λοιπούς όρους του δανείου. Η ανακυκλούμενη πίστωση είναι παρόμοια με το όριο πίστωσης. Όμως υπάρχει σημαντικό χαρακτηριστικό, το οποίο διακρίνει την ανακυκλούμενη πίστωση. Η τράπεζα δεσμεύεται νομικά να τηρήσει τη συμφωνία της ανακυκλούμενης πίστωσης εισπράττοντας για τη δέσμευση αυτή σχετική αμοιβή. Στην περίπτωση του ορίου πίστωσης δεν υπάρχει νομική υποχρέωση τήρησης του και κατά συνέπεια αντίστοιχη αμοιβή.

#### 1.4. ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Το κόστος των τραπεζικών δανείων διαφέρει τόσο μεταξύ των δανειζομένων σε δεδομένη χρονική στιγμή, όσο και για όλους τους δανειζομένους με την πάροδο του χρόνου. Για παράδειγμα, τα επιτόκια είναι υψηλότερα στην περίπτωση δανειζομένων που έχουν υψηλό κίνδυνο. Επίσης, τα επιτόκια είναι υψηλότερα στην περίπτωση των μικρών δανείων επειδή υπάρχει σταθερό κόστος έγκρισης και εξυπηρέτησης των δανείων, το οποίο είναι το ίδιο ανεξάρτητα από το ύψος του δανείου.

##### 1.4.1. Δάνειο Απλού Τόκου

Υποθέτουμε ότι συνάπτεται δάνειο απλού τόκου, ετήσιας διάρκειας, ύψους 10.000.000 ευρώ, με επιτόκιο 12% ετησίως. Ο δανειστής εισπράττει με την έγκριση του δανείου 10.000.000 ευρώ και επιστρέφει το κεφάλαιο των 10.000.000 ευρώ και τους τόκους των 1.200.000 ευρώ ( $10.000.000 * 12\%$ ) στη λήξη του δανείου. Στην περίπτωση αυτή, το 12% είναι το ονομαστικό επιτόκιο του δανείου. Το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο είναι :

Ετήσιο πραγματικό επιτόκιο απλού τόκου	=	$\frac{\text{Επιτόκιο}}{\text{Ποσόν δανείου}}$
	=	$\frac{1.200.000}{10.000.000}$
	=	12%

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 199

Παρατηρούμε ότι στην περίπτωση δανείου απλού τόκου διάρκειας ενός ή περισσοτέρων ετών, το ονομαστικό επιτόκιο ισούται με το πραγματικό. Όμως, αν το δάνειο έχει διάρκεια μικρότερη του έτους, π.χ. 90 ημέρες, τότε το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο απλού τόκου (ΕΠΕΑΤ) είναι μεγαλύτερο από το ονομαστικό και υπολογίζεται με την ακόλουθη εξίσωση

$$\text{ΕΠΕΑΤ σε διαστήματα μικρότερα του έτους} = \left(1 + \frac{i}{\mu}\right)^{\mu} - 1$$

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 200

όπου,  $i$  = ετήσιο ονομαστικό επιτόκιο και  $\mu$  = αριθμός διαστημάτων μικρότερων του έτους.

#### 1.4.2. Δάνειο Προεξοφλητικού Τόκου

Στην περίπτωση δανείου προεξοφλητικού τόκου, η τράπεζα αφαιρεί τους τόκους προκαταβολικά (προεξοφλεί το δάνειο). Κατά συνέπεια ο δανειστής εισπράττει ένα ποσόν μικρότερο από την ονομαστική αξία του δανείου και το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο δίνεται από την εξίσωση :

Ετήσιο πραγματικό επιτόκιο προεξοφλητικού τόκου	=	$\frac{\text{Τόκοι}}{\text{Ποσόν δανείου} - \text{Τόκοι}}$
--	---	--

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 200

Αν το προεξοφλητικό δάνειο συνάπτεται για μια περίοδο μικρότερη από ένα χρόνο, τότε ο ετήσιο πραγματικό επιτόκιο προεξοφλητικού τόκου (ΕΠΕΠΤ) υπολογίζεται με την ακόλουθη εξίσωση

$$\text{ΕΠΕΠΤ σε διαστήματα μικρότερα του έτους} = \left(1 + \frac{T}{\text{ΠΔ} - T}\right)^{\mu} - 1$$

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 201

όπου, T = τόκοι και ΠΔ = ποσόν δανείου

#### 1.4.3. Αγορές Με Δόσεις

Στην περίπτωση αγορών με δόσεις, ο πωλητής υπολογίζει τόκους στο ονομαστικό ποσόν του δανείου, το οποίο είναι ίσο με την αξία του αγοραζόμενου αντικειμένου και για χρονική περίοδο ίση με τη συνολική διάρκεια των δόσεων, ενώ ο αγοραστής θα κάνει χρήση μόνο του μισού περίπου του ονομαστικού ποσού του δανείου. Έτσι, το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο δίνεται, κατά προσέγγιση από την ακόλουθη εξίσωση

$$\text{Ετήσιο πραγματικό επιτόκιο αγορών με δόσεις (κατά προσέγγιση)} = \frac{\text{Τόκοι}}{\text{Ποσόν δανείου} / 2}$$

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 202

#### 1.4.4. Δάνεια Απλού Τόκου Με Αντισταθμιστικά Υπόλοιπα

Τα αντισταθμιστικά υπόλοιπα αυξάνουν το πραγματικό επιτόκιο των δανείων. Για παράδειγμα υποθέτουμε ότι μια επιχείρηση χρειάζεται 10.000.000 ευρώ προκειμένου να πληρώσει κάποιο εξοπλισμό που αγόρασε πρόσφατα. Μια τράπεζα προσφέρεται να δανείσει την επιχείρηση για ένα χρόνο με απλό τόκο προς 12%, αλλά η επιχείρηση πρέπει να διατηρήσει ένα αντισταθμιστικό υπόλοιπο ίσο προς το 20% του δανείου. Ποιο είναι το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο του δανείου;

Κατ' αρχήν η ονομαστική αξία του δανείου μειούμενη κατά το ποσόν του αντισταθμιστικού υπολοίπου (AY) θα πρέπει να επιτρέπει στην επιχείρηση να έχει

στη διάθεσή της τα 10.000.000 ευρώ που απαιτούνται για την αγορά του εξοπλισμού.  
Δηλαδή η ονομαστική αξία του δανείου πρέπει να ανέρχεται :

$$\begin{aligned}\text{Ονομαστική αξία δανείου} &= \frac{\text{Απαιτούμενο ποσόν}}{100\% - \text{ΑΥ}(\%)} \\ &= \frac{10.000.000}{100\% - 20\%} \\ &= 12.500.000 \text{ δρχ.}\end{aligned}$$

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 203

Η επιχείρηση θα εισπράξει μόνο 10.000.000 ευρώ (12.500.000-20%\*12.500.000), ενώ θα πληρώσει τόκους στο τέλος του χρόνου 1.500.000 ευρώ (12.500.000\*12%). Κατά συνέπεια, το ετήσιο πραγματικό επιτόκιο είναι:

$$\begin{aligned}\text{Ετήσιο πραγματικό επιτόκιο} \\ \text{απλού τόκου - ΑΥ} &= \frac{\text{Τόκοι}}{\text{Εισπραχθέν ποσόν}} \\ &= \frac{1.500.000}{10.000.000} \\ &= 15\%\end{aligned}$$

Πηγή : Αρτίκης, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, σ. 204

## 1.5. ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Οι Τράπεζες διατηρούν άμεσες σχέσεις με τους πελάτες τους. Με τα χρόνια δημιουργούνται στενές προσωπικές σχέσεις και τα επιχειρηματικά προβλήματα των δανειζομένων συζητούνται συχνά. Έτσι οι τράπεζες προσφέρουν μια άτυπη μορφή επιχειρηματικών συμβουλών. Ένας υποψήφιος δανειζόμενος που επιθυμεί μια τέτοια σχέση πρέπει να λάβει υπόψη του τις ακόλουθες σημαντικές διαφορές που υπάρχουν μεταξύ των τραπεζών<sup>1</sup> :

1. Η βασική πολιτική απέναντι στον πιστωτικό κίνδυνο διαφέρει από τράπεζα σε τράπεζα. Ορισμένες ακολουθούν σχετικά συντηρητικές πρακτικές χρηματοδότησης ενώ άλλες εφαρμόζουν αυτό που ονομάζεται δημιουργική τραπεζική πρακτική. Η πιστωτική πολιτική αντικατοπτρίζει τόσο την προσωπικότητα των στελεχών της τράπεζας όσο και τις συγκεκριμένες συνθήκες που αντιμετωπίζει η τράπεζα στο θέμα της κίνησης των καταθέσεων. Έτσι, μια τράπεζα με κυμαινόμενο επίπεδο καταθέσεων που βρίσκεται σε μια περιοχή με στάθερό πληθυσμό, τείνει προς την εφαρμογή συντηρητικών πρακτικών δανεισμού. Μια τράπεζα στην οποία οι καταθέσεις αυξάνουν λίγο-πολύ σταθερά μπορεί να ακολουθήσει μια πιο ελεύθερη πολιτική δανειοδότησης. Μια μεγάλη τράπεζα που δραστηριοποιείται σε ευρύτερες γεωγραφικές περιοχές ή σε διάφορους βιομηχανικούς κλάδους μπορεί να επωφεληθεί από το συνδυασμό και την εξισορρόπηση διαφόρων κατηγοριών κινδύνου. Συνεπώς οριακοί πιστωτικοί κίνδυνοι, που μπορεί να μην είναι αποδεκτοί από μια μικρή τράπεζα ή από μια εξειδικευμένη τραπεζική μονάδα, μπορούν να αντιμετωπιστούν συγκεντρωτικά από μια τράπεζα με πολλά υποκαταστήματα, με σκοπό τη μείωση του συνολικού κινδύνου μιας ομάδας οριακών λογαριασμών.
2. Ορισμένα στελέχη τραπεζών ενεργοποιούνται στην παροχή συμβουλών και στην εξασφάλιση αναπτυξιακών δανείων σε επιχειρήσεις που διανύουν τα πρώτα χρόνια της λειτουργίας τους. Μάλιστα ορισμένες τράπεζες διαθέτουν ειδικά τμήματα που είναι αρμόδια για τη χορήγηση δανείων σε επιχειρήσεις που προβλέπεται να αναπτυχθούν με γρήγορους ρυθμούς στα πρώτα χρόνια. Τα στελέχη των τμημάτων αυτών μπορούν να προσφέρουν πολύτιμες συμβουλές στους πελάτες τους.

---

<sup>1</sup> Γρεβενίτης Π. (1986), «Βασικές Αρχές Της Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης Και Πολιτικής», σ.323

3. Οι τράπεζες διαφέρουν ως προς το βαθμό στήριξης και ως προς την έκταση της υποστήριξης που παρέχουν στους πελάτες τους που διανύουν δύσκολες περιόδους. Το χαρακτηριστικό αυτό αναφέρεται συχνά και ως βαθμός συμπαράστασης της τράπεζας. Ορισμένες τράπεζες ασκούν σημαντική πίεση στους πελάτες τους να ασκήσουν τα δάνεια τους, όταν οι προοπτικές της επιχείρησης είναι δυσοίωνες, ενώ άλλες συμπαραστέκονται στην επιχείρηση και καταβάλλουν προσπάθειες για την βελτίωση της κατάστασης.
4. Ένα άλλο σημείο στο οποίο διαφέρουν οι τράπεζες είναι ο βαθμός σταθερότητας των καταθέσεων. Η αστάθεια δημιουργείται όχι μόνο από τις διακυμάνσεις στο επίπεδο των καταθέσεων αλλά και από τη σύνθεση τους. Οι καταθέσεις μπορεί να είναι καταθέσεις όψεως, που διακινούνται με επιταγές ή καταθέσεις προθεσμίας. Το ύψος των καταθέσεων είναι πιο σταθερό όταν το μεγαλύτερο τμήμα τους αποτελείται από προθεσμιακές καταθέσεις. Οι διαφοροποιήσεις στη σταθερότητα των καταθέσεων εξηγούν αρκετά τις διακρίσεις που υπάρχουν στον βαθμό κατά τον οποίο οι τράπεζες είναι πρόθυμες ή είναι σε θέση να βοηθήσουν τους δανειζομένους να υπερπηδήσουν τις δυσχέρειες ή ακόμα και τις κρίσεις που αντιμετωπίζουν.
5. Οι τράπεζες διαφοροποιούνται έντονα και στο βαθμό εξειδίκευσης των δανείων που χορηγούν. Οι μεγαλύτερες τράπεζες διαθέτουν ξεχωριστά τμήματα που εξειδικεύονται σε διαφορετικούς τύπους δανείων, όπως κτηματικά, δάνεια που εξοφλούνται με δόσεις και πολύ βραχυπρόθεσμα εμπορικά δάνεια. Ακόμη και μέσα στις μεγάλες αυτές κατηγορίες μπορεί να υπάρχει εξειδίκευση κατά κλάδο, όπως, π.χ. για τη χαλυβουργία, τον κλάδο παραγωγής μηχανημάτων ή τα κλωστοϋφαντουργικά προϊόντα. Οι μικρότερες τράπεζες κατά κανόνα αντικατροπτίζουν τη φύση των δραστηριοτήτων και του οικονομικού περιβάλλοντος όπου δραστηριοποιούνται. Οι τράπεζες αυτές εξειδικεύονται σε συγκεκριμένες επιχειρηματικές δραστηριότητες, όπως στη βιομηχανία πετρελαίου, στις οικοδομικές κατασκευές ή στο γεωργικό τομέα. Ο δανειζόμενος μπορεί να πετύχει μια περισσότερο δημιουργική συνεργασία και να βρει πιο δραστήρια υποστήριξη από την τράπεζα που διαθέτει μεγαλύτερη πείρα και γνώση για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Συνεπώς ο χρηματοοικονομικός υπεύθυνος πρέπει να επιλέξει την τράπεζα με προσοχή. Μια τράπεζα που μπορεί να είναι εξαιρετική για μια επιχείρηση, ίσως δεν είναι ικανοποιητική για μια άλλη.



6. Σημαντικό χαρακτηριστικό μπορεί να αποτελεί επίσης και το μέγεθος της τράπεζας. Επειδή το μέγιστο ύψος του δανείου που μπορεί να χορηγήσει μια τράπεζα σε κάθε επιμέρους πελάτη περιορίζεται, γενικά, στο 10% των κεφαλαίων της (μετοχικό κεφάλαιο συν παρακρατηθέντα κέρδη) δεν είναι προς όφελος των μεγάλων επιχειρήσεων να δημιουργήσουν πιστωτικές σχέσεις με μικρές τράπεζες.
7. Η όξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των εμπορικών τραπεζών και των άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων έχει προκαλέσει αύξηση της επιθετικότητας των τραπεζών. Οι σύγχρονες εμπορικές τράπεζες προσφέρουν σήμερα μεγάλη ποικιλία χρηματοοικονομικών και επιχειρηματικών υπηρεσιών. Οι περισσότερες μεγάλες τράπεζες διαθέτουν σήμερα ειδικά τμήματα ανάπτυξης επιχειρήσεων που δίνουν συμβουλές στις επιχειρήσεις και παίζουν το ρόλο του μεσολαβητή σε πολλά θέματα που απασχολούν τους πελάτες τους.

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ****2.1. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Η χορήγηση στεγαστικών δανείων εντάσσεται στις δραστηριότητες λιανικής τραπεζικής και αποτελεί τομέα στρατηγικού ενδιαφέροντος για πολλές τράπεζες. Μέχρι το 1924, η στεγαστική πίστη αντιμετωπιζόταν από την Εθνική Τράπεζα, η οποία για την κάλυψη των οξύτατων αναγκών στέγασης της εποχής (Μικρασιατική καταστροφή) ίδρυσε την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος, Α.Ε. Στην πορεία της η Κτηματική Τράπεζα κατέλαβε ηγετική θέση στον τομέα της κτηματικής πίστης και το 1998 συγχωνεύτηκε με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Σήμερα σχεδόν όλες οι τράπεζες χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Από τα τέλη της δεκαετίας του '90 αυξήθηκε σημαντικά ο αριθμός των χορηγούμενων δανείων και αυτό οφείλεται κυρίως στη σημαντική μείωση των επιτοκίων. Σήμερα όλες σχεδόν οι τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην ελληνική οικονομία χορηγούν στεγαστικά δάνεια και ο ανταγωνισμός τους την τελευταία διετία είναι οξύτατος. Οι τράπεζες ανταγωνίζονται έντονα μεταξύ τους στον τομέα της στεγαστικής πίστης, λόγω του χαμηλού κινδύνου επισφαλειών και του μακροχρόνιου ορίζοντα της χρηματοδότησης που χαρακτηρίζει τα συγκεκριμένα δάνεια και δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης σταυροειδών πωλήσεων. Για τους λόγους αυτούς υιοθετούν προωθητικές ενέργειες όπως εκπτώσεις ή μηδενικά έξοδα, χαμηλά επιτόκια μεταφοράς υπολοίπου, δώρα, κτλ. για να προσελκύσουν πελάτες. Επιπλέον, τα τμήματα μάρκετινγκ των τραπεζών σχεδιάζουν συνεχώς νέα προϊόντα που ανταποκρίνονται στις διαφορετικές ανάγκες των πελατών τους.

**2.1.1. Αντικείμενο Κτηματικής Πίστης<sup>2</sup>**

Αντικείμενο της κτηματικής πίστης είναι η χρηματοδότηση ιδιωτών και εταιρειών (με στοιχεία ενεργητικού και δραστηριότητα αποκλειστικά στην εκμετάλλευση ακινήτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης) για την απόκτηση κατοικίας, επαγγελματικής στέγης ή οικοπέδου.

<sup>2</sup> Βλ. Έκθεση Του Διοικητή για το έτος 2005, Τράπεζα Της Ελλάδος, Αθήνα 2006.

### Σκοπός δανεισμού:

- Αγορά ακινήτου
- Ανέγερση ακινήτου (η εξαρχής κατασκευή κτιρίου)
- Αποπεράτωση ακινήτου (η ολοκλήρωση εργασιών σε ημιτελές κτίριο)
- Επέκταση ακινήτου (η αύξηση του μεγέθους του κτιρίου)
- Βελτίωση ακινήτου (η μεταβολή που αυξάνει το χρόνο ωφέλιμης ζωής του κτιρίου)
- Επισκευή ακινήτου (η αποκατάσταση βλάβης σε κτίριο με σκοπό την επαναφορά του στην αρχική κατάσταση του)
- Συντήρηση ακινήτου (η τεχνική επέμβαση με σκοπό τη διατήρηση κτιρίου στην αρχική κατάσταση του)

Τα μισά περίπου στεγαστικά δάνεια που χορηγούν οι εμπορικές τράπεζες στην Ελλάδα χρησιμοποιούνται για αγορά κατοικίας, ενώ τρία στα δέκα είναι επισκευαστικά, δηλαδή χρησιμοποιούνται για κάθε χρήση. Τα υπόλοιπα αφορούν αγορά οικοπέδου και ανέγερση κατοικίας. Τα ελληνικά νοικοκυριά δανείζονται σήμερα σημαντικά περισσότερα χρήματα απ' ό,τι πριν από λίγα χρόνια για αγορά κατοικίας, εξέλιξη που συνδέεται με την ανοδική πορεία που έχουν ακολουθήσει οι τιμές των ακινήτων την ίδια περίοδο. Παράλληλα επιμηκύνουν τον χρόνο αποπληρωμής του δανείου προκειμένου να μειώσουν τη μηνιαία επιβάρυνση του οικογενειακού προϋπολογισμού και προτιμούν να δανείζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που είναι συνδεδεμένα με κάποιο επιτόκιο αναφοράς.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία, το 2004 το 48% των στεγαστικών δανείων που χορηγήθηκαν αφορούσε αγορά κατοικίας, το 28% επισκευαστικά δάνεια, το 19% δάνεια για ανέγερση κατοικίας και το 5% για αγορά οικοπέδου. Επίσης, τα τελευταία χρόνια, το μέσο ύψος του ποσού που δανείζονται τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας παρουσιάζει σημαντική αύξηση. Την τριετία 2001-2004 έχει αυξηθεί κατά 62%, από 45.000 ευρώ σε 73.000 ευρώ. Την ίδια περίοδο οι τιμές των ακινήτων εμφανίζουν άνοδο της τάξεως του 30%. Το ίδιο χρονικό διάστημα διπλασιάστηκε το ποσοστό των στεγαστικών δανείων με διάρκεια αποπληρωμής πάνω από 15 χρόνια. Από 30% το 2001 έχει διαμορφωθεί σήμερα σε

60%. Αντίστοιχα το ποσοστό των δανείων με διάρκεια αποπληρωμής ως 15 χρόνια μειώθηκε από 70% σε 40%.

Είχαμε ήδη διανύσει μια πενταετία (2000 – 2004) με ρυθμούς αύξησης των στεγαστικών δανείων που ξεπερνούσαν και το 40%, με τα υπόλοιπα να έχουν τριπλασιαστεί (από τα 11 εκατ. ευρώ το 2000 στα 33 εκατ. το 2004) και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης να ξεπερνά το 80%, ωστόσο, οι ρυθμοί αύξησης στη στεγαστική πίστη συνεχίστηκαν και το 2005. Οι βασικοί λόγοι της εξέλιξης αυτής είναι πολλοί και διάφοροι. Πρώτα από όλα η αξία της ακίνητης περιουσίας είναι μακράν το αγαθό με τη μεγαλύτερη βαρύτητα στον πλούτο της ελληνικής οικογένειας. Και αυτή η περιουσία την τελευταία πενταετία έχει υπερδιπλασιασθεί. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την εμπειρία μιας μεγάλης πλέον χρονικής περιόδου σε χαμηλά έως πολύ χαμηλά επιτόκια δημιούργησε το κατάλληλο κλίμα για περαιτέρω διόγκωση της στεγαστικής πίστης. Επιπλέον τα συγκριτικά στοιχεία της ευρωζώνης εξακολουθούν να δείχνουν ότι υπάρχει τεράστια απόσταση μεταξύ της Ελλάδας και της υπόλοιπης ευρωζώνης όσον αφορά τη συνολική χρέωση ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ. Στην Ελλάδα αποτελεί μόνο το 20%, όταν στην Ευρωπαϊκή Ένωση ξεπερνά το 50%, ενώ σε κάποιες χώρες υπερβαίνει και το 100%. Σημαντικό επίσης είναι το στοιχείο επιβάρυνσης, ότι δηλαδή τα τοκοχρεολύσια νοικοκυριών για εξυπηρέτηση στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων είναι μόνο το 4,6% του διαθέσιμου εισοδήματος (με 10% στην ευρωζώνη).

Υπάρχουν, όμως, και ειδικότεροι λόγοι, οι οποίοι εξηγούν γιατί μέσα στο έτος 2005 αυξήθηκε κατακόρυφα η χορήγηση στεγαστικών δανείων από τις ελληνικές τράπεζες. Οι αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες σε συνδυασμό με την εφαρμογή του ΦΠΑ από 1.1.2006 οδήγησαν πολλά νοικοκυριά στο να πραγματοποιήσουν εντός του 2005 την απόκτηση στέγης. Δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι παραδοσιακά οι Έλληνες (όπως και σχεδόν η πλειονότητα των κατοίκων της Νοτιοανατολικής Ευρώπης) προτιμούν την ιδιοκατοίκηση από την ενοικίαση κατοικίας. Τα τελευταία χρόνια παρατηρούμε και μεγάλη αύξηση στην απόκτηση δεύτερης εξοχικής κατοικίας από τους κατοίκους των μεγαλουπόλεων.

Κατακόρυφη άνοδο σημείωσε ο δανεισμός για την απόκτηση στέγης τον Δεκέμβριο του 2005, με αποτέλεσμα να φτάσουν οι Έλληνες να χρωστούν συνολικά 43,199 δισ. ευρώ. Η αύξηση αυτή, που έφτασε το 30,4% σε σύγκριση με τον Δεκέμβριο του 2004, προκλήθηκε σε μεγάλο βαθμό από τα νέα μέτρα της κυβέρνησης για τα ακίνητα (επιβολή ΦΠΑ στα νεόδμητα και αύξηση αντικειμενικών

τιμών) τα οποία και έσπευσαν να προλάβουν οι υποψήφιοι αγοραστές, πριν τεθούν σε εφαρμογή από 1/1/2006. Ας σημειωθεί ότι, αν συνυπολογισθούν τα δάνεια που έχουν τιτλοποιηθεί από τις τράπεζες, το ποσοστό της ανόδου εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε περίπου στο 33%.

Ο Δεκέμβριος ήταν το επιστέγασμα μιας έντονα ανοδικής πορείας που είχε ακολουθήσει ο δανεισμός όλους τους τελευταίους μήνες του 2005 αρχίζοντας από τον Σεπτέμβριο - όταν τα στεγαστικά δάνεια «έτρεχαν» με ρυθμό 26,6% - και συνεχίζοντας τον Οκτώβριο (27,4%) και τον Νοέμβριο (28,3%). Έτσι, το 2005 έκλεισε με ρυθμό υψηλότερο απ' ό,τι το 2004 και το 2003 (περίπου 25%).

Γενικότερα, το 2005 ήταν ένα κερδοφόρο έτος για τον τραπεζικό κλάδο στην Ελλάδα. Η ευρωστία του τραπεζικού συστήματος ενισχύθηκε περαιτέρω το 2005 καθώς η αποδοτικότητα των τραπεζών βελτιώθηκε σημαντικά και η κεφαλαιακή τους επάρκεια διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα. Σημαντικά βελτιώθηκε και η οργανική κερδοφορία, τόσο για το σύνολο του τραπεζικού συστήματος όσο και για τα περισσότερα πιστωτικά ιδρύματα. Καθοριστική συμβολή είχε η αύξηση των καθαρών εσόδων από τόκους, κυρίως χάρη στη ταχεία επέκταση της στεγαστικής πίστης, η οποία ενισχύθηκε και από συγκυριακούς παράγοντες (επιβολή Φ.Π.Α. στα νεόδομητα ακίνητα και αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών από τις αρχές του 2006).

Όσον αφορά την ποιότητα του δανειακού χαρτοφυλακίου, παρατηρήθηκε περιορισμένη βελτίωση των δεικτών καθυστερήσεων. Η υψηλή κερδοφορία των τραπεζών και τα μέτρα της Τράπεζας της Ελλάδος συνέβαλαν στο σχηματισμό προβλέψεων και ιδίως σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων, με αποτέλεσμα να αυξηθεί σημαντικά ο βαθμός κάλυψης από προβλέψεις και να βελτιωθεί η διάρθρωση των καθυστερούμενων δανείων στο σύνολο του τραπεζικού συστήματος. Δεδομένου ότι το κόστος του πιστωτικού κινδύνου, όπως αυτό μετριέται με το λόγω των προβλέψεων χρήσης προς τα έσοδα των τραπεζών, παραμένει στην Ελλάδα σαφώς υψηλότερο από ό,τι στις άλλες χώρες της ζώνης του ευρώ, οι τράπεζες οφείλουν αφενός να υιοθετήσουν πολιτική περιορισμού των καθυστερούμενων δανείων (συμπεριλαμβανομένων των ρυθμιζόμενων ή και αναδιαρθρούμενων δανείων), με πληρέστερη αξιοποίηση των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων για την καλύτερη εκτίμηση των επιπτώσεων από ενδεχόμενη μεταστροφή του ευνοϊκού περιβάλλοντος, και αφετέρου να χρησιμοποιήσουν μέρος της κερδοφορίας τους για την περαιτέρω εξυγίανση του χαρτοφυλακίου τους.

Η αύξηση του δανεισμού των νοικοκυρών (που ως ποσοστό του ΑΕΠ διαμορφώνεται σε χαμηλότερο επίπεδο σε σχέση με το μέσο όρο της ζώνης του ευρώ αλλά συγκλίνει ταχύτατα προς αυτόν ), σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του δανεισμού τους αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, τα καθιστούν ευάλωτα σε ενδεχόμενη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος τους ή σε περαιτέρω αυξήσεις των επιτοκίων. Ίσως είμαστε η μοναδική αγορά που τα στεγαστικά προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου αποτελούν τη συντριπτική πλειοψηφία, όταν στην Ευρώπη και στην Αμερική το 80% είναι σε σταθερό επιτόκιο. Ακόμα, ο εντεινόμενος ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών, ιδίως στη στεγαστική πίστη κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2005, για την απόκτηση μεριδίων αγοράς και τη διατήρηση των εσόδων από τόκους φαίνεται να έχει οδηγήσει σε χαλάρωση των πιστοδοτικών τους κριτηρίων, αν ληφθεί υπόψη η δυναμική των αναλαμβανόμενων κινδύνων, όπως αυτοί εκτιμώνται από τις μονάδες διαχείρισης κινδύνων των ίδιων των τραπεζών. Ενδείξεις προς αυτή την κατεύθυνση αποτελούν η αύξηση της σχέσης του ύψους των στεγαστικών δανείων προς την αγοραία αξία των υπέγγυων ακινήτων και η αναδιάρθρωση των δανείων.

Η συνεχιζόμενη ταχεία πιστωτική επέκταση προς τα νοικοκυριά κατά την τελευταία πενταετία είχε αποτέλεσμα τη σημαντική διεύρυνση του μεριδίου των δανείων προς τα νοικοκυριά στη συνολική χρηματοδότηση των τραπεζών προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά από 28,6% το 2000 σε 48% το 2005. Επομένως οι εξελίξεις στην οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών επηρεάζουν πλέον σημαντικά το ύψος και τη φύση του στατιστικού και δυναμικού πιστωτικού κινδύνου που αντιμετωπίζουν οι τράπεζες.

Το Δεκέμβριο του 2005 ο συνολικός δανεισμός των νοικοκυριών από τα Νομισματικά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα ανήλθε στο 36,3% του εκτιμώμενου ονομαστικού ΑΕΠ (έναντι 30,7% το 2004), ποσοστό το οποίο πάντως παραμένει σημαντικά χαμηλότερο από τον αντίστοιχο μέσο όρο για τη ζώνη του ευρώ (52,6% για το 2005). Συγκεκριμένα, το υπόλοιπο των στεγαστικών (ενυπόθηκων) δανείων αυξήθηκε στο 23,9% του ΑΕΠ (από 19,7% το 2004). Η αύξηση του δανεισμού των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με την προτίμησή τους για δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (ποσοστό 89% των νέων στεγαστικών δανείων που χορηγήθηκαν το 2005 είχαν επιτόκιο κυμαινόμενο ή σταθερό για ένα έτος, έναντι 55% για το σύνολο της ζώνης του ευρώ), τα καθιστά ευάλωτα σε ενδεχόμενη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματός τους, αύξηση της ανεργίας ή περαιτέρω αύξηση των

επιτοκίων. Για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου, η Τράπεζα της Ελλάδος έχει ζητήσει από τις τράπεζες να καταστήσουν ακόμη πιο αυστηρά τα πιστοδοτικά τους κριτήρια.

Δεδομένου ότι τα 2/3 των δανείων προς τα νοικοκυριά αφορούν στεγαστικά δάνεια, ο πιστωτικός κίνδυνος των τραπεζών επηρεάζεται άμεσα και από την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών, αφού μεταβάλλεται η αξία των σχετικών εμπράγματων ασφαλειών, άρα και το ποσοστό επανάκτησης επισφαλών απαιτήσεων. Αν και δεν μπορεί να αποκλειστεί μελλοντική υποχώρηση των τιμών σε ορισμένα τμήματα της αγοράς κατοικιών, η πιθανότητα σημαντικής διόρθωσης για το σύνολο της αγοράς εκτιμάται ότι είναι περιορισμένη. Εντούτοις, προκειμένου να περιοριστεί ο πιστωτικός κίνδυνος πρέπει η αξία των εξασφαλίσεων να υπερβαίνει το ύψος του ενυπόθηκου δανεισμού κάθε οφειλέτη κατά ποσοστό τέτοιο που να παρέχει ένα επαρκές περιθώριο ασφάλειας. Κατά το 2005, υπό την πίεση του ανταγωνισμού, παρατηρήθηκε ότι για το 32% των νέων ενυπόθηκων δανείων (που αντιπροσώπευαν το 40% του συνόλου των νέων εκταμιεύσεων) ο λόγος του δανεισμού προς την αγοραία αξία των υπέγγυων ακινήτων υπερέβη το 80%. Γι' αυτό η Τράπεζα της Ελλάδος αποφάσισε ότι στο εξής ο μειωμένος συντελεστής κεφαλαιακών απαιτήσεων (4%) για τον πιστωτικό κίνδυνο θα ισχύει μόνο για το τμήμα του δανεισμού που δεν υπερβαίνει το 75% της αγοραίας αξίας των υπέγγυων ακινήτων (ποσοστό που θεωρείται συνεπές με τις μειωμένες κεφαλαιακές απαιτήσεις με βάση τη διεθνή εμπειρία), ενώ για το υπόλοιπο θα ισχύει συντελεστής 8%.

Η χρηματοδότηση των νοικοκυριών συνέχισε να αυξάνεται κατά τη διάρκεια του 2005 με υψηλό ρυθμό, ο οποίος διαμορφώθηκε σε 30,3% το τελευταίο τρίμηνο του έτους και επιταχύνθηκε σε 31,4% στο τέλος του πρώτου διμήνου του 2006. Ειδικότερα ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων επιταχύνθηκε κατά τη διάρκεια του έτους, ειδικότερα προς το τέλος του, και ανήλθε σε 31,3% το τέταρτο τρίμηνο, ενώ η επιτάχυνση συνεχίστηκε και τους πρώτους δύο μήνες του τρέχοντος έτους (Φεβρουάριος 33,6%). Η εξέλιξη αυτή οφείλεται στην αύξηση των συναλλαγών στην αγορά κατοικιών που συνδέεται με την ανακοίνωση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και την επιβολή ΦΠΑ στις νέες κατοικίες από τον Ιανουάριο του 2006. Τα νοικοκυριά εξακολουθούν να είναι το πιο δυναμικό τμήμα στην αγορά πιστώσεων, καθώς απορρόφησαν κατά τη διάρκεια του 2005 το 61,6% (2004 60,3%) της αύξησης της συνολικής χρηματοδότησης των

επιχειρήσεων και των νοικοκυριών από τα Νομισματικά και Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα.

Η ευρωστία και η εύρυθμη λειτουργία του τραπεζικού συστήματος αποτελούν προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη της οικονομίας και την αποτελεσματική κατανομή των οικονομικών πόρων. Η διασφάλιση της σταθερότητας του τραπεζικού συστήματος συναρτάτε τόσο με την αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων που αναλαμβάνουν οι τράπεζες όσο και με το περιθώριο ασφαλείας που παρέχουν τα ίδια κεφάλαια τους για την ομαλή απορρόφηση των επιπτώσεων απρόβλεπτων δυσμενών εξελίξεων. Η επίτευξη υψηλής κερδοφορίας και αποδοτικότητας ενισχύει διαχρονικά την ευρωστία του τραπεζικού συστήματος, καθώς αυξάνει τη δυνατότητα των τραπεζών να ενισχύουν τα ίδια κεφάλαια τους μέσω της αποθεματοποίησης κερδών, να σχηματίζουν υψηλότερες προβλέψεις για την κάλυψη κινδύνων αλλά και να έχουν ευχερέστερη πρόσβαση σε οργανωμένες αγορές για την άντληση πρόσθετων κεφαλαίων με ευνοϊκούς όρους.

#### 2.1.2. Η Μελλοντική Πορεία Των Στεγαστικών Δανείων<sup>3</sup>

Η «κούρσα» των επιτοκίων του ευρώ από το 2% τον Δεκέμβριο του 2005 στο 2,75% σήμερα, αλλά και οι εκτιμήσεις για νέες αυξήσεις, που θέλουν το βασικό επιτόκιο του ενιαίου νομίσματος στο 3,25% μέχρι το 2007, δημιουργούν νέα δεδομένα, τόσο για τους τραπεζίτες όσο και για τους δανειολήπτες, που αντιμετωπίζουν πλέον διαφορετικά τη χορήγηση στεγαστικών δανείων. Σήμερα, οι δανειολήπτες είναι πολύ πιο διστακτικοί, όχι μόνο γιατί οι τρεις συνεχόμενες αυξήσεις των επιτοκίων σε διάστημα ενός μόνο εξαμήνου έχουν δυσκολέψει την αποπληρωμή των δανείων, αλλά και επειδή ο φόβος νέας ανόδου στο κόστος δανεισμού έχει βάλει «φρένο» στις ορέξεις των δανειοληπτών.

Ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος κ. Ν. Γκαργκάνας στην ετήσια έκθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Ελλάδος προέβλεψε ότι θα υπάρξουν και νέες αυξήσεις επιτοκίων. Ο κ. Γκαργκάνας απέδωσε τις εκτιμήσεις για άνοδο των επιτοκίων στον αυξημένο πληθωριστικό κίνδυνο που προέρχεται από την άνοδο των τιμών του πετρελαίου. Απέφυγε ωστόσο να προσδιορίσει το ύψος της αύξησης λέγοντας ότι «ο ρυθμός με τον οποίο η ΕΚΤ θα αυξάνει τα επιτόκια του ευρώ θα εξαρτηθεί από τον

<sup>3</sup> Βλ. Νομισματική Πολιτική 2006-2007, Τράπεζα Της Ελλάδος Ευρωσύστημα, Φεβρουάριος 2007.



ρυθμό ανάπτυξης της ευρωπαϊκής οικονομίας καθώς και από το εύρος των έμμεσων επιπτώσεων που θα προκαλούνται εξαιτίας της ανόδου της τιμής του πετρελαίου».

Το ρίσκο της ανόδου των κυμαινόμενων επιτοκίων δίνει πόντους στα σταθερά. Έτσι, όλο και περισσότεροι δανειολήπτες στρέφονται σε στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο και «κλειδώνουν» τη δόση τους για τρία ή πέντε χρόνια, ενώ και οι τράπεζες κάνουν στροφή στα σταθερά επιτόκια ή στα δάνεια με οροφή, δημιουργώντας νέα ανταγωνιστικά προϊόντα. Ενώ, δηλαδή, πριν από ένα χρόνο μόνο ένα στα δέκα νέα δάνεια χορηγούνταν με σταθερό επιτόκιο, τώρα η αναλογία έχει αυξηθεί στο τρία στα δέκα. Μάλιστα, οι τραπεζίτες αναμένουν μεγαλύτερη στροφή προς τα σταθερά επιτόκια όσο η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνεχίζει τις αυξήσεις των επιτοκίων, και δεν αποκλείουν η αναλογία σταθερών και κυμαινόμενων να φτάσει στο 50-50 μέσα στα επόμενα χρόνια. Και αυτό γιατί η κάθε άνοδος στο κόστος δανεισμού έχει επιπτώσεις όχι μόνο στο πορτοφόλι αλλά και στην ψυχολογία των δανειοληπτών. Συνεπώς «ζυγίζουν» διαφορετικά τις επιλογές τους και κρίνουν όχι μόνο με βάση τη σημερινή μηνιαία δόση τους, αλλά και το πώς αναμένεται να διαμορφωθεί η κατάσταση στο μέλλον.

Ακόμα, η μείωση του ρυθμού αύξησης των στεγαστικών δανείων έχει εντείνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των τραπεζών. Οι ελληνικές τράπεζες συνεχώς δημιουργούν νέα προϊόντα και προσπαθούν να ικανοποιήσουν τις ανάγκες των δανειοληπτών. Έτσι, η Alpha Bank δίνει ιδιαίτερη έμφαση στα δάνεια με προστασία επιτοκίου, κάτι που σημαίνει πως όσο και αν ανέβουν τα επιτόκια η επιβάρυνση για τον δανειολήπτη δεν μπορεί να ξεπεράσει τις δύο μονάδες. Αντίστοιχα, η Eurobank ποντάρει στις ευελιξίες που προσφέρει στους δανειολήπτες των στεγαστικών της δανείων. Συγκεκριμένα, εκτός από την επιλογή ανάμεσα σε σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο, η τράπεζα δίνει στους πελάτες της μεταξύ των άλλων τη δυνατότητα να μειώσουν τη δόση του δανείου μέχρι και στο μισό, να αυξήσουν τη διάρκειά του ή ακόμα και να παραλείψουν μία δόση τον χρόνο. Προς την κατεύθυνση των δανείων προστατευόμενου επιτοκίου κινείται και η Eurobank. Στεγαστικό δάνειο με σταθερή δόση και μεταβλητή διάρκεια διαθέτει, από την πλευρά της, η Τράπεζα Πειραιώς για όσους δανειολήπτες θέλουν δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο, αλλά δεν είναι διατεθειμένοι να δουν τη δόση τους να αυξάνεται. Στην περίπτωση του δανείου αυτού, αν τα επιτόκια ανέβουν αυξάνεται η διάρκεια, ενώ αν πέσουν ο χρόνος αποπληρωμής μειώνεται.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος άλλαξε το τοπίο του ανταγωνισμού, δίνοντας δωρεάν ποσό ίσο με το 4% κάθε δανείου σε δανειολήπτες. Από την πλευρά τους, οι λοιπές μεγάλες τράπεζες απάντησαν με μπάράζ νέων δανείων και προσφορών στη μάχη που έχει ανάψει για τα καλά στην αγορά στεγαστικών δανείων. Αυτό το μπάράζ προσφορών, με δωρεάν μετρητά, άτοκα δάνεια αλλά και δώρα σημαντικής αξίας που έχει ξεκινήσει εδώ λίγους μήνες στα στεγαστικά δάνεια δείχνει τις νέες κατευθύνσεις της αγοράς. Τόσο έντονος έχει γίνει πλέον ο ανταγωνισμός, ώστε οι τράπεζες «απαντούν» η μία στα προϊόντα της άλλης σε διάστημα μικρότερο της μίας ημέρας. Η κίνηση αυτή της Εθνικής Τράπεζας άνοιξε τον «ασκό του Αιώλου» στην αγορά. Τράπεζες ετοιμάζονται μάλιστα να δίνουν δώρο αυτοκίνητα μαζί με κάθε δάνειο, σηματοδοτώντας πως το «παιχνίδι» του ανταγωνισμού δεν θα παίζεται πλέον μόνο στα επιτόκια αλλά και στις προσφορές. Ακόμα, η κίνηση αυτή ανέβασε πολύ ψηλά τον πήχυ του ανταγωνισμού, ενώ οι υπόλοιπες τράπεζες «αναγκάστηκαν» να απαντήσουν παρόλο που δεν σχεδίαζαν μια αντίστοιχη κίνηση. Μάλιστα, τραπεζικά στελέχη εκτιμούν πως από εδώ και πέρα το «παιχνίδι» στα στεγαστικά δάνεια θα παιχτεί στα έξοδα και τις προσφορές, καθώς τα περιθώρια κέρδους στα επιτόκια έχουν μειωθεί σημαντικά το τελευταίο διάστημα.

Η ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών έχει δώσει τροφή και στις αναχρηματοδοτήσεις δανείων, καθώς και στη μεταφορά οφειλών. Ήδη ένας στους δέκα δανειολήπτες αναζητά καλύτερους όρους και επιτόκια σε διαφορετική τράπεζα, ενώ ακόμα περισσότεροι ζητούν αναπροσαρμογή των επιτοκίων μέσα στην ίδια τράπεζα. Μάλιστα, τραπεζικά στελέχη εκτιμούν ότι αν αλλάξουν οι σημερινές κοστοβόρες και γραφειοκρατικές διαδικασίες για τη μεταφορά των οφειλών, θα «φουντώσει» η μάχη μεταξύ των τραπεζών.

### 2.1.3. Προϋποθέσεις Χορήγησης Στεγαστικών Δανείων

Η ποιότητα του ενεργητικού ενός δανειακού χαρτοφυλακίου προσδιορίζεται σχεδόν αποκλειστικά από την πολιτική ανάληψης και διαχείρισης των διαφόρων κινδύνων. Ο έλεγχος στα πλαίσια της πίστης σε ιδιώτες, στρατεύει και χρησιμοποιεί πλήθος δεξιότητες, εμπειρίες, εξειδικευμένα εργαλεία και τεχνικές ώστε να επιτευχθεί ο περιορισμός της έκθεσης του δανειακού χαρτοφυλακίου κυρίως σε κινδύνους πιστωτικούς. Για τη διατήρηση ενός ποιοτικού χαρτοφυλακίου απαιτούνται η οργάνωση και ο συντονισμός μιας ολοκληρωμένης αλυσίδας παραγόντων, που ξεκινά από τον σχεδιασμό του προϊόντος και την προώθησή του στο αντίστοιχο κοινό μέχρι

το τελευταίο στάδιο ρευστοποίησης των εκκρεμών απαιτήσεων. Μετά τον προσεκτικό σχεδιασμό των προϊόντων, ώστε όχι μόνο να ικανοποιούν τις καταναλωτικές ανάγκες του πελάτη αλλά κυρίως να ταιριάζουν απόλυτα στο μείγμα κινδύνου που επιθυμεί να αναλάβει η τράπεζα, ακολουθούν δύο στάδια, ίσως τα πλέον καθοριστικά, για τη διαμόρφωση της τελικής ποιότητας του χαρτοφυλακίου: α) την πολιτική *underwriting*, που ουσιαστικά χαρτογραφεί και κατηγοριοποιεί τα χαρακτηριστικά του πελάτη εκείνου που η τράπεζα επιθυμεί να εντάξει στο δανειακό της χαρτοφυλάκιο, και β) τη διαδικασία της απόδοσης πίστωσης, η οποία στηρίζεται σε προηγμένες στατιστικές τεχνικές και προσδιορίζει το πιστοληπτικό προφίλ του υποψηφίου.

Η πιστότητα και η αποτελεσματικότητα των ελέγχων που εκτελούνται από τις τράπεζες κατά το στάδιο αυτό είναι κρίσιμες. Πολύπλοκα μοντέλα βαθμολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας των υποψήφιων πελατών αποτελούν τον πυρήνα των διαδικασιών αξιολόγησης. Ιδιαίτερα κρίσιμη κατά το στάδιο αυτό είναι η άντληση αξιόπιστων πιστωτικών πληροφοριών για τους υποψήφιους πελάτες, από τα ευρέως διαδεδομένα στο εξωτερικό γραφεία αναζήτησης πιστωτικών πληροφοριών. Στην Ελλάδα, δυστυχώς, η εταιρεία «Τειρεσίας», που είναι ο μοναδικός αξιόπιστος φορέας παροχής πιστωτικών πληροφοριών, καλύπτει μόνο λίγες από τις ανάγκες για πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική και συναλλακτική συμπεριφορά φυσικών και νομικών προσώπων που κινούνται και επιχειρούν εντός των γεωγραφικών ορίων της χώρας. Τα παρεχόμενα στοιχεία είναι κυρίως αρνητικά και διατίθενται μόνο όταν η τράπεζα προβεί σε καταγγελία της δανειακής σύμβασης ή σε προσφυγή στη δικαιοσύνη για τη διεκδίκηση των οφειλομένων. Για το λόγο αυτό αίτημα του συνόλου του τραπεζικού κλάδου είναι να δημιουργηθεί, είτε εντός των πλαισίων της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών είτε όχι, ένας φορέας παροχής πάσης φύσεως πιστωτικών πληροφοριών για φυσικά ή νομικά πρόσωπα, με αποστολή την προστασία της τραπεζικής πίστης της χώρας και πολλά τραπεζικά στελέχη πιστεύουν πως οι συνθήκες είναι πλέον ώριμες.

Κατά το στάδιο της χορήγησης των δανείων οι τράπεζες χρησιμοποιούν πλειάδα συστημάτων, τεχνικών και διαδικασιών με κύριο στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου μέσα από τη λεπτομερή γνώση της συμπεριφοράς του πελάτη. Η φάση αυτή είναι ζωτικής σημασίας για τη μείωση και τον εν γένει έλεγχο των πιστωτικών κινδύνων αλλά και για τον περιορισμό του ύψους των απαιτήσεων σε καθυστέρηση. Σε αντίθεση με τα παλαιά μοντέλα αξιολόγησης τα όποια βασίζονται την

προγνωστική ισχύ τους σε 10-15 χαρακτηριστικά-κλειδιά, τα σύγχρονα δυναμικά μοντέλα αξιολόγησης του πελάτη συνδυάζουν από 100 ως και 200 παραμέτρους και αναθεωρούνται ανά συχνά χρονικά διαστήματα (30 - 60 ημέρες) ώστε να προβλέπουν με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια τη μελλοντική συμπεριφορά του πελάτη.

Σημαντικότετος κρίκος στην αλυσίδα των ενεργειών για την ποιοτική διατήρηση του χαρτοφυλακίου ιδιωτών είναι η οργάνωση και στελέχωση του τμήματος προσωρινών καθυστερήσεων, ώστε περιπτώσεις καθυστέρησης να προλαμβάνονται αντί να θεραπεύονται.

Το τελικό στάδιο του πιστωτικού κύκλου για τις τράπεζες, το οποίο μπορεί να συμβάλει δραστικά στη βελτίωση των ποιοτικών χαρακτηριστικών ενός χαρτοφυλακίου, είναι η ρευστοποίηση εκκρεμών απαιτήσεων. Είναι σκόπιμο να τονιστεί πως ο πιστωτικός κύκλος είναι αυτοτροφοδοτούμενος. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα η διαδικασία της προσαρμογής και της βελτίωσης, στα πλαίσια των δυναμικών και συνεχώς μεταλλασσόμενων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος, να είναι διαρκής.

Οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την χορήγηση στεγαστικών, οι οποίες τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει πιο αυστηρές, είναι οι παρακάτω:

### 1. Η επαρκής

- Πιστοληπτική ικανότητα και
- Φερεγγυότητα του ενδιαφερόμενου

### 2. Η εξασφάλιση με

- Εμπράγματη ασφάλεια επί ακινήτου (υποθήκη/προσημείωση υποθήκης)
- Ενεχυρίαση κινητών αξιών ή
- Αποδοχή εγγυητικών επιστολών

### 3. Ο σκοπός δανεισμού

## 2.2. ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Καταναλωτικά, είναι τα δάνεια που χορηγούν οι τράπεζες στους πελάτες τους με προσωπική ασφάλεια. Η προσωπική ασφάλεια εξαρτάται από τον χαρακτήρα του προσώπου και από τον τρόπο με τον οποίο συναλλάσσεται, δηλαδή εάν είναι έντιμος, ειλικρινής, εργατικός και συνεπής στις συναλλαγές του.

Παλαιότερα η χορήγηση δανείων με προσωπική ασφάλεια γινόταν σε περιορισμένη κλίμακα. Σήμερα η χορήγηση τέτοιων δανείων που συνήθως καλούνται «καταναλωτικά δάνεια» είναι πιο συχνά κυρίως στους μισθωτούς.

### 2.2.1. Βασικές Κατηγορίες Καταναλωτικών Δανείων

Οι βασικές κατηγορίες καταναλωτικών δανείων είναι οι εξής :

1. *καταναλωτικά δάνεια* για την αγορά ειδών διάρκειας και υπηρεσιών, τα οποία κυμαίνονται από 3.000ευρώ έως 23.500ευρώ. Η εξόφληση γίνεται συνήθως μέχρι 60 μήνες, με μηνιαίες δόσεις.
2. *δάνεια για δίδακτρα* – σπουδών, που κυμαίνονται από 3.000ευρώ έως 12.000ευρώ και αφορούν την κάλυψη διδασκτρών – σπουδών όλων των βαθμίδων και σχολών του εσωτερικού και του εξωτερικού.

Η διάρκειά τους είναι μέχρι 48 μήνες και η εξόφλησή τους γίνεται με μηνιαίες δόσεις.

3. *τα προσωπικά δάνεια*, τα οποία κυμαίνονται από 1.500 έως 3.000ευρώ και η εξόφλησή τους γίνεται με μηνιαίες δόσεις μέσα σε 12-24 μήνες.

Ειδικότερα οι κατηγορίες καταναλωτικών αγαθών για διαρκή καταναλωτικά αγαθά είναι τα εξής :

- Δάνεια για αγορά αυτοκινήτων-μοτοσικλετών και τροχόσπιτα
- Δάνεια για την αγορά οικιακού εξοπλισμού και επίπλωσης
- Δάνεια για την αγορά συστημάτων κλιματισμού, θέρμανσης, ψύξης κλπ.
- Δάνεια για την αγορά σκαφών αναψυχής και εξωλέμβιων μηχανών
- Δάνεια για την αγορά επαγγελματικού εξοπλισμού (γραφείων, εργαστηρίων, καταστημάτων κλπ.)

Σε όλα τα δάνεια δίνεται δωρεάν ασφαλιστική κάλυψη του δανειολήπτη για αποπληρωμή του δανείου σε περίπτωση σοβαρού ατυχήματος.

Τα επιτόκια είναι μεταβλητά ανάλογα με την κατηγορία των δανείων κλπ.

### 2.3. ΦΟΙΤΗΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Ένα από τα σημαντικότερα δάνεια που απασχολούν τα περισσότερα νοικοκυριά αυτή την στιγμή είναι τα φοιτητικά δάνεια. Ο κάθε φοιτητής όταν περάσει στην πόλη που θα τον φιλοξενήσει, καθ' όλη τη διάρκεια των φοιτητικών του χρόνων, αρχίζει να σκέπτεται το πώς θα καλύψει τα έξοδα που τον περιμένουν, γιατί κάθε φοιτητής θέλει να προσαρμόσει από νωρίς τις ανάγκες και τις ανησυχίες του στα δικά του μέτρα, ώστε να μπορεί να γευτεί την καλύτερη φάση της ζωής του ζώντας και σπουδάζοντας ξέγνοιαστα, με άνεση, χωρίς άγχος, αλλά και με σιγουριά. Έτσι οι τράπεζες έχουν δημιουργήσει ειδικά προϊόντα για να καλύψουν τις απαιτήσεις των φοιτητών. Προϊόντα που απευθύνονται σε όλους, όσους σπουδάζουν στο εξωτερικό ή στην Ελλάδα και έτσι αναλύουμε παρακάτω.

#### Εθνική Τράπεζα

Χρηματοδοτεί τις σπουδές με το προσωπικό δάνειο «ΣΠΟΥΔΑΖΩ», με μοναδικά προνόμια. Δικαιούχοι αυτού του δανείου είναι φυσικά πρόσωπα, φοιτητές/σπουδαστές ή γονείς/κηδεμόνες φοιτητή/σπουδαστή. Σκοπός του δανείου είναι η κάλυψη των αυξημένων προσωπικών αναγκών που δημιουργούνται κατά τη διάρκεια των σπουδών, χωρίς δικαιολογητικά αγορών ειδών ή υπηρεσιών. Το ποσό κυμαίνεται από €1.500 και άνω. Η διάρκεια κυμαίνεται από 12 έως 60 μήνες, για ποσά από €1.500 έως €3.000 και από 12 έως 84 μήνες, για ποσά άνω των €3.000, συμπεριλαμβανομένης της περιόδου χάριτος (μέχρι 12 μήνες). Τέλος, η εξόφληση του δανείου γίνεται με ισόποσες μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, η καταβολή των οποίων αρχίζει ένα μήνα μετά τη λήξη της περιόδου χάριτος ή μετά την ημερομηνία χορήγησης του δανείου εάν δεν συμφωνηθεί περίοδο χάριτος. Η εξόφληση των δόσεων διενεργείται αυτόματα, με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων.

Παράλληλα χρηματοδοτεί και δάνεια για μεταπτυχιακούς φοιτητές. Δικαιούχοι αυτών, είναι μεταπτυχιακού φοιτητές ελληνικής υπηκοότητας που παρακολουθούν οργανωμένα μεταπτυχιακά προγράμματα σε τμήματα ελληνικών πανεπιστημίων για την απόκτηση Master ή διδακτορικού διπλώματος. Έχει ως σκοπό τη κάλυψη διδάκτρων, δαπανών διαβίωσης και αγοράς εκπαιδευτικού υλικού. Ποσό έως €14.673,51, τα οποία επιμερίζονται ως εξής: αρχικά μέχρι €5.869,41, για απόκτηση μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης (Master) και έπειτα μέχρι €8.804,11, για απόκτηση διδακτορικού διπλώματος. Το ποσό του δανείου καλύπτεται κατά 100%, με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου. Η διάρκεια είναι 15 χρόνια,

συμπεριλαμβανομένης και της περιόδου χάριτος. Περίοδος χάριτος, μέχρι ένα έτος μετά το τέλος του προβλεπόμενου χρόνου σπουδών, για κάθε μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών για τις γυναίκες και για τους άνδρες που έχουν εκπληρώσει τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις. Για όσους δεν έχουν εκπληρώσει τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις η περίοδος χάριτος παρατείνεται για 18 μήνες. Τέλος η εξόφληση γίνεται με εξαμηνιαίες χρεολυτικές δόσεις (30/6 και 31/12 κάθε έτος).

### Eurobank

Η Eurobank Cards διαθέτει πέντε διαφορετικά προϊόντα: τη Eurobank Student Visa, με επιτόκιο 14,95%, πολλά προνόμια αγορών και δωρεάν ετήσια συνδρομή, το Φοιτητικό Ανοιχτό Δάνειο, με επιτόκιο 9,5% και συμβατικά αόριστη διάρκεια, το Φοιτητικό Προσωπικό Δάνειο, με επιτόκιο 10% και διάρκεια από 6 έως 60 μήνες, το Φοιτητικό Σπουδών, με επιτόκιο 10% και διάρκεια 6 έως 72 μήνες και τέλος, το Overdrat, δηλαδή δικαίωμα υπερανάληψης, με επιτόκιο επίσης 10% και διάρκεια συμβατικά αόριστη. Τα σπουδαιότερα δάνεια της Eurobank ξεκινάνε από €1.500 έως €25.000 για την κάλυψη αναγκών χρηματοδότησης για αγορές καταναλωτικών αγαθών (έπιπλα, οικιακός εξοπλισμός, Η/Υ) αλλά και υπηρεσίες όπως πληρωμή διδάκτρων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

### Alpha Bank

Στο πλαίσιο της σειράς Alpha 1/2/3 διατίθενται τα εξής δάνεια:

- Alpha 1/2/3 Προσωπικό Δάνειο αρχίζει από €1.000 και φτάνει στα €4.500, με διάρκεια αποπληρωμής από 12 έως 48 μήνες, επιτόκιο 10,35% σταθερό καθ'όλη τη διάρκεια του δανείου, ενώ έχει και προαιρετικό πρόγραμμα ασφάλισης δανείου (Alpha Ασφάλιση Ιδιωτών) που σε εξασφαλίζει από τυχαία και απρόβλεπτα γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να εμποδίσουν την ομαλή αποπληρωμή των δόσεων.
- Alpha 1/2/3 Καταναλωτικό Δάνειο αφορά σε ποσό δανείου από €1.000 έως €25.000, με διάρκεια αποπληρωμής από 6 έως 72 μήνες και σταθερό επιτόκιο καθ'όλη τη διάρκεια του δανείου.
- Το Alpha 1/2/3 Δάνειο Μεταπτυχιακών Σπουδών, από €1.450 έως €25.000, έχει διάρκεια αποπληρωμής από 12 έως 72 μήνες. Σ' αυτή την κατηγορία υπάρχει και η δυνατότητα επιλογής περιόδου χάριτος, κατά την οποία θα

πληρώνονται μόνο οι τόκοι: 3 έως 6 μήνες για δάνεια έως 24 μήνες και 3 έως 12 μήνες για δάνεια έως 72 μήνες.

- Το Alpha 1//2/3 Προσωπικό Φοιτητικό Δάνειο διατίθεται ως προσφορά σε διαστήματα που θα ανακοινώνονται (εποχική προσφορά).

### ATE bank

Η ATE bank προσφέρει το σπουδαστικό δάνειο για σπίτι με FIX δόση όση ένα ενοίκιο. Το στέγη Fix σας φέρνει πιο κοντά στο δικό σας σπίτι με:

- ❖ Σταθερό επιτόκιο για τα 3 πρώτα έτη και στη συνέχεια κυμαινόμενο.
- ❖ Αρχική διάρκεια αποπληρωμής έως και 20 έτη.
- ❖ Δυνατότητα παράτασης της διάρκειας αποπληρωμής έως 40 έτη.
- ❖ Μηδενική επιβάρυνση σε περίπτωση πρόωρης μερικής ή ολικής εξόφλησης.
- ❖ Δυνατότητα ελευθέρων καταβολών οποιουδήποτε ποσού.

Παράλληλα με το φοιτητικό πρόγραμμα 'Αθηνά', που η ATE bank δημιούργησε έχετε τα καλύτερα:

- ❖ Καταθετικό Λογαριασμό με προνομιακό επιτόκιο και δυνατότητα υπερανάλληψης.
- ❖ Φοιτητική πιστωτική κάρτα ELECTRON VISA, με δωρεάν συνδρομή για όλη τη διάρκεια των σπουδών.
- ❖ Δάνειο Φοιτητικής Στέγης με σταθερή και προκαθορισμένη ελάχιστη μηνιαία καταβολή.
- ❖ Δάνειο Σπουδών με χαμηλό επιτόκιο και μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής.

### GENIKI Bank

Η GENIKI Bank προσφέρει το G-club νέων, δηλαδή φοιτητικό club με πλήθος προνομίων. Το G-club συνεισφέρει σε τρία βασικά προϊόντα:

1. Φοιτητικός λογαριασμός GENIKI Νέων, για να κάνεις το πρώτο σου ξεκίνημα ακόμα και με ένα ευρώ. Με υψηλό επιτόκιο για ποσά €0-€3.000 και δυνατότητα υπερανάλληψης έως και €50 το μήνα για τις μικρές έκτατες ανάγκες σου.
2. Φοιτητική πιστωτική κάρτα VISA Electron GENIKI Νέων, για να κινείσαι άνετα.
3. GENIKI e-banking, για να κάνεις τις συναλλαγές σου όποια ημέρα και ώρα θέλεις.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### Ο ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

#### 3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ<sup>4</sup>

Ο αριθμός των νοικοκυριών στην χώρα μας πλησιάζει τα 3.993.00 σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, από τα οποία τα 2/3 εξ αυτών βρίσκονται σε αστικές περιοχές, το 20% (ή ένα στα 5 νοικοκυριά) σε αγροτικές περιοχές ενώ στις ημιαστικές περιοχές αναλογεί 1 στα 10 νοικοκυριά, (η ποσοστιαία κατανομή είναι 67,3%, 20,5% και 12,2% σε αστικές και ημιαστικές περιοχές αντίστοιχα).

Η Περιφέρεια Πρωτεύουσας είναι η κατ'εξοχήν αστική περιοχή της χώρας καθώς συγκεντρώνει πάνω από το 1/3 του συνολικού αριθμού των νοικοκυριών της χώρας, το 90% των νοικοκυριών της Περιφέρειας Αττικής και πάνω από το ήμισυ των νοικοκυριών των αστικών περιοχών. Το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης είναι η δεύτερη κατά σειρά αστική περιοχή της χώρας καθώς σε αυτό αναλογεί το 8,4% του συνολικού αριθμού των νοικοκυριών της χώρας ενώ συγκεντρώνει το ήμισυ των νοικοκυριών της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Όλες μαζί οι υπόλοιπες αστικές περιοχές της χώρας συγκεντρώνουν το 23,3% των νοικοκυριών της χώρας.

Σε τρεις ακόμη περιφέρειες πάνω από το ήμισυ των νοικοκυριών τους βρίσκεται σε αστικές περιοχές, Δυτική Ελλάδα, Θεσσαλία και Ανατολική Μακεδονία & Θράκη, ενώ πλησιάζει το ήμισυ των νοικοκυριών που βρίσκονται σε αστικές περιοχές και η περιφέρεια Κρήτης.

Στις άνω περιφέρειες όμως, περίπου το 1/3 των νοικοκυριών τους βρίσκεται σε αστικές περιοχές ενώ μεγάλη συγκέντρωση νοικοκυριών στις αγροτικές περιοχές, περί το ήμισυ των νοικοκυριών τους έχουν και οι περιφέρειες Πελοποννήσου, Ηπείρου, Βορείου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων.

Στη Δυτική Μακεδονία και το Νότιο Αιγαίο το 38% και περί το 30% αντίστοιχα των νοικοκυριών βρίσκονται σε αγροτικές περιοχές, ενώ τα υπόλοιπα νοικοκυριά τους ισοκατανέμονται στις αστικές και τις ημιαστικές περιοχές των αντίστοιχων περιφερειών. Τέλος στην περιφέρεια της Στερεάς Ελλάδας το 40%

<sup>4</sup> Βλ. ΕΣΥΕ, Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών 2004-2005.

περίπου των νοικοκυριών βρίσκεται σε ημιαστικές περιοχές, το 1/3 σε αγροτικές και το υπόλοιπο 28% στις αστικές περιοχές της εν λόγω περιφέρειας.

Επτά στα δέκα νοικοκυριά της χώρας έχουν συνολικά 3 μέλη, στις ημιαστικές περιοχές της χώρας η αναλογία των νοικοκυριών που αποτελούνται μέχρι και 3 μέλη μειώνεται σε 2 στα 3 ενώ στις αγροτικές περιοχές και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης αποτελούν τα 3 στα 4 νοικοκυριά.

Ειδικότερα, ένα στα πέντε νοικοκυριά της χώρας αποτελείται είτε από 1 μέλος, είτε από 3 μέλη, είτε από 4 μέλη, τα νοικοκυριά με πάνω από 5 μέλη αποτελούν 1 στα 10 νοικοκυριά ενώ το υπόλοιπο περίπου 30% των νοικοκυριών είναι με 2 μέλη. Στις αστικές περιοχές και ιδίως στην Περιφέρεια Πρωτευούσης και το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης το ήμισυ των νοικοκυριών αποτελούνται από 2 ή 3 μέλη, ενώ στις αγροτικές περιοχές 1 στα 3 νοικοκυριά έχει 2 μέλη.

Ως προς την κατανομή αναλόγως της οικονομικής κατάστασης των μελών του νοικοκυριού το ένα από τα 5 νοικοκυριά της χώρας ενεργοί είναι ο υπεύθυνος και η σύζυγός του ενώ περί το 30% ενεργός είναι ο υπεύθυνος ή και άλλο μέλος πλην συζύγου. Τέλος ένα 8% είναι συνταξιούχοι όπου ζουν μόνοι τους, νοικοκυριά με 1 μέλος, το ήμισυ εξ αυτών σε αστικές περιοχές και το 1/3 σε αγροτικές περιοχές.

Μισθωτό υπεύθυνο νοικοκυριού έχουν 1 στα 3 νοικοκυριά, 13,6% των νοικοκυριών έχουν υπεύθυνο αυτοαπασχολούμενο χωρίς μισθωτό, στο 4,8% των νοικοκυριών ο υπεύθυνος είναι αυτοαπασχολούμενος με μισθωτό, ως υπεύθυνο βοηθό στην οικογενειακή επιχείρηση χωρίς αμοιβή έχει το 0,3% των νοικοκυριών ενώ το υπόλοιπο 48,4%ο υπεύθυνος του νοικοκυριού ανήκει στην κατηγορία «Λοιποί».

Ως προς την σύνθεση του νοικοκυριού ένα στα 10 νοικοκυριά αποτελείται από άτομα που ζουν μόνα τους και είναι ηλικίας είτε πάνω από 65 ετών είτε κάτω των 65 ετών, ενώ 1 στα 5 νοικοκυριά αποτελείται είτε από ζευγάρι μόνο του είτε από ζευγάρι ή γονέα με παιδιά ηλικίας μόνο άνω των 16 ετών.

Το ένα από τα 4 άτομα που ζουν μόνα τους και είναι ηλικίας πάνω από 65 ετών ζει στις αγροτικές περιοχές της χώρας ενώ στις ίδιες περιοχές αναλογεί το 30% των νοικοκυριών που αποτελούνται από ζευγάρι μόνο του.

Τα νοικοκυριά που αποτελούνται από ζευγάρι με δύο παιδιά ηλικίας έως και 16 ετών αποτελούν το 8,2% των νοικοκυριών, τα νοικοκυριά με ζευγάρι με ένα παιδί ηλικίας έως και 16 ετών το 6,2%, τα νοικοκυριά με ζευγάρι τρία παιδιά και άνω ηλικίας έως και 16 ετών το 2%, ενώ τα νοικοκυριά με ένα γονέα και με ένα ή

περισσότερα παιδιά ηλικίας έως και 16 ετών αποτελούν το 1% που ζουν κυρίως σε αστικές περιοχές (91,3%).

Η κατανομή των νοικοκυριών ως προς τις τάξεις μεγέθους του μηνιαίου συνολικού εισοδήματος κυμαίνεται γενικά μεταξύ 10% (από €2.801 έως €3.500) και 15% (από €751 έως €1.100), χαμηλότερη και υψηλότερη αναλογία αντίστοιχα.

Είναι όμως χαρακτηριστικό ότι τα νοικοκυριά με μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα μέχρι €750 (τα οποία αποτελούν το 10,8% των νοικοκυριών), διαθέτει μηνιαίο εισόδημα είναι το μικρότερο από 1,5 φορές μέχρι και 4,7% φορές από τις υπόλοιπες τάξεις μεγέθους (ως προς την ανώτατη τιμή διαστήματος) του μηνιαίου συνολικού εισοδήματος.

Μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών όμως οι αναλογίες των νοικοκυριών ως προς τις τάξεις μεγέθους του μηνιαίου συνολικού εισοδήματος έχουν εμφανείς διαφορές καθώς στις αστικές περιοχές η χαμηλότερη αναλογία (8%) αντιστοιχεί στο μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα μέχρι €750 και η υψηλότερη (15%) στα διαστήματα από €2.201-2.800 και πάνω από €3.501, ενώ στις αγροτικές περιοχές η χαμηλότερη αναλογία (6%) αντιστοιχεί στο μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα από €2.801-3.500 και η υψηλότερη (20%) στα διαστήματα μέχρι €750 και από €751-1.100.

Μια ακόμη διαφορά μεταξύ των εν λόγω περιοχών ως προς τις τάξεις μεγέθους του μηνιαίου συνολικού εισοδήματος είναι ότι το ήμισυ των νοικοκυριών με εισόδημα μέχρι €750 βρίσκονται σε αστικές περιοχές και το 1/3 στις αγροτικές περιοχές, το 62% των νοικοκυριών με εισόδημα από €751-1.450 βρίσκονται σε αστικές περιοχές και το 1/4 στις αγροτικές περιοχές στις αναλογίες, τα 2/3 των νοικοκυριών με μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα €1.451-1.800 βρίσκονται σε αστικές περιοχές και το 1/5 στις αγροτικές περιοχές, ενώ όσο ανεβαίνουμε στις κλίμακες του μηνιαίου εισοδήματος αυξάνεται και η διαφορά μεταξύ των περιοχών της χώρας.

Με εξαίρεση την περιφέρεια Αττικής και του Νοτίου Αιγαίου πάνω από το μισό πληθυσμό των νοικοκυριών έχουν μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα από €751-1.450 στις υπόλοιπες περιφέρειες, (πάνω από το 1/3 των νοικοκυριών (38%) σε Ανατολική Μακεδονία & Θράκη και Βόρειο Αιγαίο, το 44% των νοικοκυριών στην Ήπειρο και το 40% στη Δυτική Ελλάδα).

Μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα μέχρι €750 έχουν 2 στα 3 νοικοκυριά με 1 μέλος, 1 στα πέντε νοικοκυριά με 2 μέλη και 1 στα 10 νοικοκυριά από 3 και πάνω μέλη. Από €751-1.100 μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα έχουν 4 στα 10 νοικοκυριά που είναι είτε με 1 μέλος είτε με 2 μέλη, καθώς και 1 στα 10 νοικοκυριά με 3 μέλη.

Πάνω από το 1/3 των νοικοκυριών τα οποία έχουν μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα απο€1.101-1.450 ή από €1.451-1.800 είναι με 2 μέλη, ενώ αποτελούν ακόμη το 20% (1 στα 5 νοικοκυριά), στην μεν πρώτη κλίμακα τα νοικοκυριά με 1 μέλος, στην δε δεύτερη κλίμακα τα νοικοκυριά με 3 μέλη.

Η αναλογία των νοικοκυριών με μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα από €1.801-2.200 είναι το 1 στα 4 νοικοκυριά με είτε 2, ή 3 ή 4 μέλη, ενώ με μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα από €2.201-2.800 το 30% των νοικοκυριών έχει είτε 3 είτε 4 μέλη.

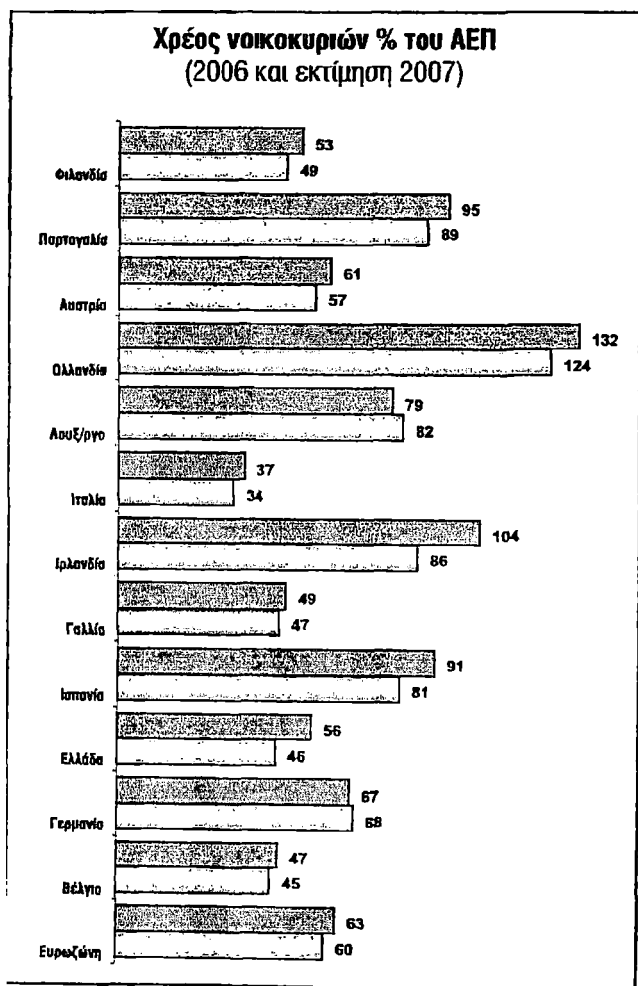
Το 1/3 των νοικοκυριών τα οποία έχουν μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα πάνω από €2.801 είναι νοικοκυριά με 4 μέλη, ενώ αποτελούν ακόμη το 30% τα νοικοκυριά με 3 μέλη.

Τέλος στην ανώτερη κλίμακα του οικογενειακού μηνιαίου εισοδήματος, πάνω από €3.501 αντιστοιχούν τα νοικοκυριά από 4 μέλη και πάνω και το 1/5 των νοικοκυριών με 3 μέλη, ενώ ένα ακόμη 20% (1 στα 5) των νοικοκυριών 6 μέλη και άνω έχει μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα από €2.801-3.500.

### 3.2. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΕΩΣΗ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Το χρέος των νοικοκυριών στην Ελλάδα ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα παραμένει ακόμη χαμηλό σε διεθνή σύγκριση, πλην όμως, αυξάνεται ταχύτατα. Όπως αποτυπώνεται στο Διάγραμμα 1, το εν λόγω ποσοστό ανερχόταν σε 46%, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία εκτιμά για το τέλος του 2007 άνοδο στο 56%.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1**



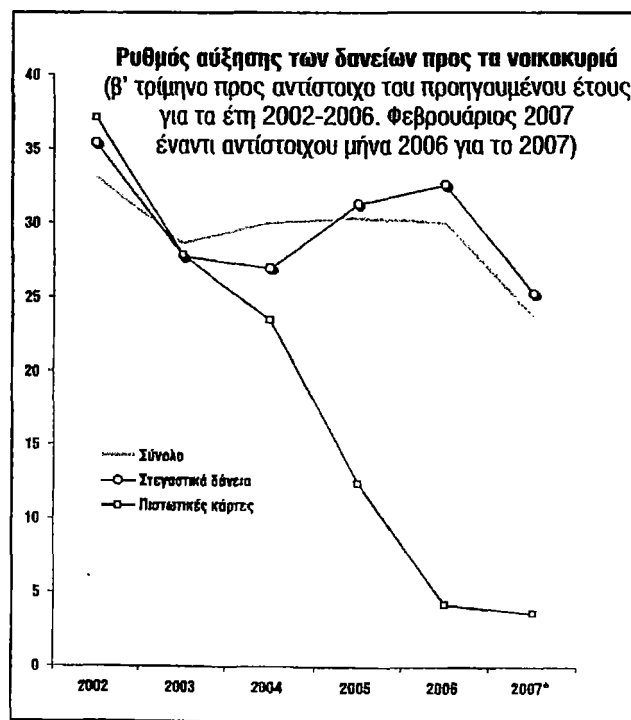
Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή Economic Forecasts.

Ο μέσος ρυθμός αύξησης του δανεισμού των νοικοκυριών στην Ελλάδα (Διάγραμμα 2), κατά το 2006, διατηρήθηκε υψηλός, πλην όμως, παρουσίασε πολύ μικρή αύξηση σε σχέση με το 2005. Πιο συγκεκριμένα, η καθαρή αύξηση των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά ανήλθε σε 16,3 δις ευρώ το 2005 και σε 17,0

δης ευρώ το 2006. Η συνολική δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών αυξήθηκε σε 46% του ΑΕΠ στο τέλος του 2006 έναντι 38% το 2005.

Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων ανήλθε σε περίπου 32% κατά το 2006 και το σύνολο των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ ανήλθε περίπου στο 30%, δηλαδή σε επίπεδα χαμηλά σε διεθνή σύγκριση. Αυξημένος ήταν ο αριθμός των στεγαστικών δανείων που χορηγήθηκαν με σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα έτη αποπληρωμής εξαιτίας της ανόδου των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η επιβράδυνση του δανεισμού σχετίζεται με την «ωρίμανση» της αγοράς καταναλωτικής πίστης. Με άλλα λόγια, όσο τα δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ πλησιάζουν στο ανώτατο επίπεδο στο οποίο τα νοικοκυριά μπορούν ακόμη να εξυπηρετούν τις υποχρεώσεις τους, είναι φυσικό να επιβραδύνεται η ταχύτητα με την οποία δανείζονται. Η επιβράδυνση είναι ιδιαίτερα εμφανής στην περίπτωση των πιστωτικών καρτών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΥΠΟΧΡΕΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΑ  
ΚΛΙΜΑΚΙΟ ΗΛΙΚΙΑΣ**

Κλιμακίο ηλικίας (έτη) <sup>1</sup>	Κατανομή των υποχρεώσεων προς τράπεζες (δενάρια) (N=νοικοκυριά)		Επιπλέον και παραβόλι στο οικογενειακό υπόλοιπο (δενάρια του έγγαμου)		Μέσο ύψος του ΙΜ (τιμή)		Διαφορές, που υποδηλώνουν ζήτησιμα, που αφορούν τα καταναλωτικά	
	2002	2005	2002	2005	2002	2005	2002	2005
<b>α. Όλα τα δάνεια</b>								
Έως 35	15,6	16,8	14,2	21,1	13.318	24.732	22,6	16,4
36-45	26,6	29,4	14,6	22,4	19.300	21.634	27,3	16,1
46-55	22,2	25,4	22,6	26,6	15.215	20.536	24,2	11,7
56-65	17,1	16,6	14,4	14,9	12.433	17.525	19,5	15,4
66-75	11,9	9,1	8,7	5,9	10.601	8.295	15,0	15,1
76 και άνω	6,2	2,4	5,3	1,2	12.401	8.918	11,2	14,7
Σύνολο <sup>2</sup>	100,1	121,5	100	100	114.550	19.637	22,6	11,5
<b>β. Σταγιστικά δάνεια</b>								
Έως 35 ετών	11,0	14,7	18,9	23,1	37.050	65.490	170,0	326,7
36-45	26,9	31,3	17,2	15,7	41.049	44.965	122,5	166,7
46-55	24,2	19,6	22,7	27,2	27.733	33.337	62,6	100,0
56-65	19,6	16,1	13,9	12,6	20.605	12.591	69,5	67,4
66-75	11,7	6,4	6,9	2,1	17.164	14.734	34,0	25,9
76 και άνω	6,6	1,9	5,4	1,2	24.437	25.235	25,7	111,1
Σύνολο <sup>3</sup>	109	122	109	100	209.557	41.701	29,6	127,6
<b>γ. Άλλα δάνεια (όλην στεγαστικά)</b>								
Έως 35 ετών	17,7	17,2	15,1	15,5	3.622	7.469	12,0	20,0
36-45	27,9	29,8	27,0	28,7	4.111	6.042	12,6	17,5
46-55	21,8	24,1	23,0	25,0	4.464	6.292	10,8	18,1
56-65	15,1	16,9	16,0	21,2	4.428	7.871	12,1	17,1

Πηγή: Συμιγιάννης και Τζαμουράνη (2007).

Σύμφωνα με την μελέτη του Συμιγιάννη και Τζαμουράνη<sup>5</sup> (2007) ο βαθμός αστικότητας του τόπου διανομής του νοικοκυριού, η σύνθεσή του, η ηλικία του «αρχηγού» του νοικοκυριού, ο αριθμός των εργαζομένων μελών καθώς και το εισόδημα και η περιουσία του νοικοκυριού σχετίζονται με την πιθανότητα σύναψης δανείου. Πιο συγκεκριμένα, η πιθανότητα αυτή είναι μεγαλύτερη για τα νοικοκυριά που διαμένουν στην Αθήνα ή την Θεσσαλονίκη, για τα πολυμελή νοικοκυριά με σχετικά υψηλό εισόδημα, για όσα έχουν «αρχηγό» ηλικίας κάτω των 66 ετών και εργαζόμενο στο δημόσιο τομέα, καθώς και για νοικοκυριά με περισσότερα του ενός μέλη. Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, το ύψος του δανεισμού εξαρτάται από το εισόδημα και την καθαρή περιουσία του νοικοκυριού. Με άλλα λόγια, τα ανώτερα

<sup>5</sup> Συμιγιάννης Γ.Θ. και Τζαμουράνη Γ. (2007), «Δανεισμός και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών: αποτελέσματα από τις δειγματοληπτικές έρευνες της Τράπεζας της Ελλάδος», Οικονομικό Δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος, Νο 28, 2/07.

εισοδήματα συμμετέχουν στο δανεισμό περισσότερο από όσο συμμετέχουν στον πληθυσμό των νοικοκυριών.

Είναι εξαιρετικά ενδιαφέρουσα η παρατήρηση της αναφερόμενης μελέτης ότι η χρηματοοικονομική πίεση που δέχονται τα νοικοκυριά από τα δάνεια τους, όπως αυτή μετράται από τον λόγο των τοκοχρεολυσίων προς το εισόδημα του νοικοκυριού, παρουσίασε βελτίωση σε σχέση με το 2002, πλην όμως, στα χαμηλότερα εισοδήματα (έως 15 χιλιάδων ευρώ ετησίως) το ποσοστό νοικοκυριών με λόγο τοκοχρεολυσίων/εισοδήματος που υπερβαίνει τις κρίσιμες τιμές 30% και 40% είναι μεγαλύτερο από διάφορες μορφές: τα νοικοκυριά με «αρχηγό» με απολυτήριο δημοτικού δήλωσαν, στην έρευνα των Συμιγιάννη και Τζαμουράνη, σε υπερδιπλάσιο ποσοστό από τα νοικοκυριά με «αρχηγό» πτυχιούχο ανώτερης ή ανώτατης σχολής, ότι καθυστερούν στην εξυπηρέτηση των δανείων τους. Επίσης, τα νοικοκυριά στα οποία υπάρχουν εποχικά απασχολούμενοι δήλωσαν σε τριπλάσιο ποσοστό καθυστέρηση στην αποπληρωμή των δανείων τους, πιθανότατα επειδή οι χρηματικές εισροές παρουσιάζουν διακυμάνσεις.

Σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν την συμπεριφορά των νοικοκυριών σε ότι αφορά τον δανεισμό, αυτή θα μπορούσε να θεωρηθεί ως μια ορθολογική απόκριση στην ευκολότερη χορήγηση δανείων και την χαλάρωση των περιορισμών της ρευστότητας που απορρέουν από την απορρύθμιση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και την πτώση των επιτοκίων (ονομαστικών και πραγματικών). Αυτές οι εξελίξεις επέτρεψαν στα νοικοκυριά να προγραμματίσουν σε ορίζοντα ζωής την επιθυμητή «διαδρομή» της κατανάλωσής τους. Η μείωση του κόστους δανεισμού επέτρεψε σε μεγαλύτερο αριθμό νοικοκυριών να δανειστούν, αλλά και σε κάθε ξεχωριστό νοικοκυριό να δανειστεί περισσότερο.

Σε ένα περιβάλλον χαμηλού πληθωρισμού, όπως το σημερινό, η πραγματική αξία του χρέους, το οποίο καθορίζεται σε ονομαστικούς όρους, δεν μειώνεται γρήγορα, όπως συνέβη συχνά στο παρελθόν. Εξάλλου, το μεγαλύτερο μέρος των δανείων στην Ελλάδα έχουν χορηγηθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ως εκ τούτου, μια ενδεχόμενη αύξηση του πληθωρισμού σε επίπεδα σαφώς ανώτερα των σημερινών δεν αναμένεται να μειώσει το τοκοχρεολύσιο ως ποσοστό του εισοδήματος του νοικοκυριού, παρά μόνον σε χώρες στις οποίες ο δανεισμός έχει πραγματοποιηθεί σε μεγάλο μέρος με σταθερά επιτόκια (όπως π.χ. στην Γερμανία). Αντιθέτως, σε μια τέτοια περίπτωση ανόδου του πληθωρισμού, ενδέχεται τα νοικοκυριά να βρεθούν προ εκπλήξεως όταν διαπιστώσουν σε ποιο βαθμό το τοκοχρεολύσιο αυξάνεται ως



ποσοστό του εισοδήματός τους (εκτός εάν το τελευταίο ακολουθεί και αυτό την άνοδο με τον ίδιο ρυθμό). Όχι μόνον τα νοικοκυριά είναι εκτεθειμένα σε κινδύνους υψηλότερους από προηγούμενες δεκαετίες, αλλά και η περίοδος της έκθεσής τους σε κίνδυνο θα είναι μακρά.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΠΟΥ ΔΗΛΩΣΑΝ ΜΗ ΚΑΝΟΝΙΚΗ  
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΤΟΥΣ (ΠΟΣΟΣΤΑ %)**

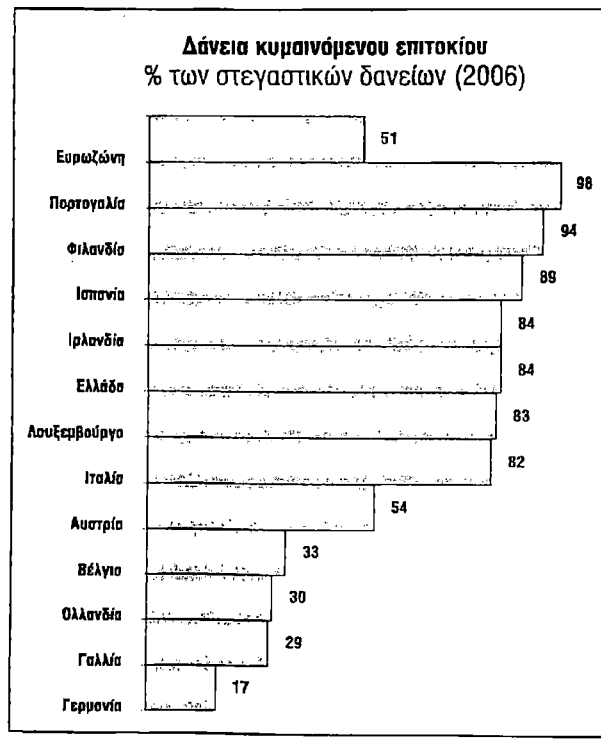
Κατηγορία	Μη κανονική εξυπηρέτηση
<b>α. Κατά ποσόστατικό κλίμακα (σε ευρώ)</b>	
Έως 7.500	22,0
7.501-15.000	15,4
15.001-25.000	10,2
25.001-35.000	9,9
35.001 και άνω	11,7
<b>Σύνολο νοικοκυριών</b>	<b>11,5</b>
<b>β. Κατά τύπο απασχόλησης</b>	
Επαγγελματίες	31,0
Μη επαγγελματίες	9,9
<b>Σύνολο νοικοκυριών</b>	<b>11,5</b>
<b>γ. Κατά μέγεθος νοικοκυριού</b>	
1 μέλος	7,9
2 μέλη	6,7
3-4 μέλη	12,6
Περισσότερα από 4 μέλη	14,0
<b>Σύνολο νοικοκυριών</b>	<b>11,5</b>
<b>δ. Κατά μορφωτικό επίπεδο</b>	
Έως μηδεντικά	16,2
Γυμνάσιο	12,2
Λύκειο	6,0
Ανώτατη	7,7
<b>Σύνολο νοικοκυριών</b>	<b>11,5</b>

Ο κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένα τα νοικοκυριά δεν εξαρτάται μόνον από τον πληθωρισμό και τα επιτόκια, αλλά και από άλλους παράγοντες, όπως οι αβεβαιότητες που αφορούν στο εισόδημά τους και στις τιμές των ακινήτων. Ο σοβαρότερος παράγοντας κινδύνου για το τρέχον και μελλοντικό εισόδημα ενός νοικοκυριού είναι η ανεργία. Τα νοικοκυριά των οποίων ένα μέλος περνάει στην κατάσταση της ανεργίας αντιμετωπίζουν μεγάλες δυσκολίες στην αποπληρωμή των δανείων τους, και οι δυσκολίες αυτές είναι ανάλογες των τοκοχρεολυσίων ως ποσοστό του εισοδήματός τους. Έτσι, η αύξηση των επιτοκίων αυξάνει διπλά την πίεση επί των νοικοκυριών: αφενός μεν άμεσα, με την αύξηση των τόκων, αφετέρου

δε έμμεσα, με τα υφεσιακά αποτελέσματα της που εμποδίζουν την ταχύτερη πτώση του ποσοστού ανεργίας.

Επίσης, καθώς η διάρκεια αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων είναι εξαιρετικά μακρά, είναι αρκετά πιθανό το ενδεχόμενο να υπάρξει, κάποια στιγμή, ένα διάστημα ανεργίας για ένα ή περισσότερα μέλη του νοικοκυριού ενώ το τοκοχρεολύσιο θα παραμένει ένα σημαντικό ποσοστό του εισοδήματος. Βέβαια, τα νοικοκυριά μπορούν να εκτιμήσουν αυτόν τον κίνδυνο και τα μέλη τους να προσαρμόσουν την εργασιακή τους συμπεριφορά, να αυξήσουν το επίπεδο προσαρμογής τους στην αγορά εργασίας προκειμένου να ελαττώσουν την πιθανότητα να μείνουν άνεργοι, να επιταχύνουν την συσσώρευση γνώσεων και δεξιοτήτων, την κινητικότητα τους, την ευελιξία τους, και να εντείνουν τον ανταγωνισμό προς τους συναδέλφους. Ο υπερβολικός δανεισμός λειτουργεί σε αυτήν την περίπτωση ως μηχανισμός περιορισμού ανάπτυξης των δυνατοτήτων της αγοράς εργασίας και της οικονομίας.

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3



Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Θα είναι σημαντικό να μπορούσαν τα νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν την ανεργία ενός ή περισσοτέρων μελών τους και ταυτοχρόνος είναι «υπερχρεωμένα», να δανειστούν εκ νέου για να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα έως ότου ο άνεργος επιστρέψει στην απασχόληση. Αυτό όμως είναι αδύνατο για τον ίδιο τον άνεργο, οπότε ο δανεισμός πρέπει να πραγματοποιηθεί από άλλα μέλη της οικογένειας.

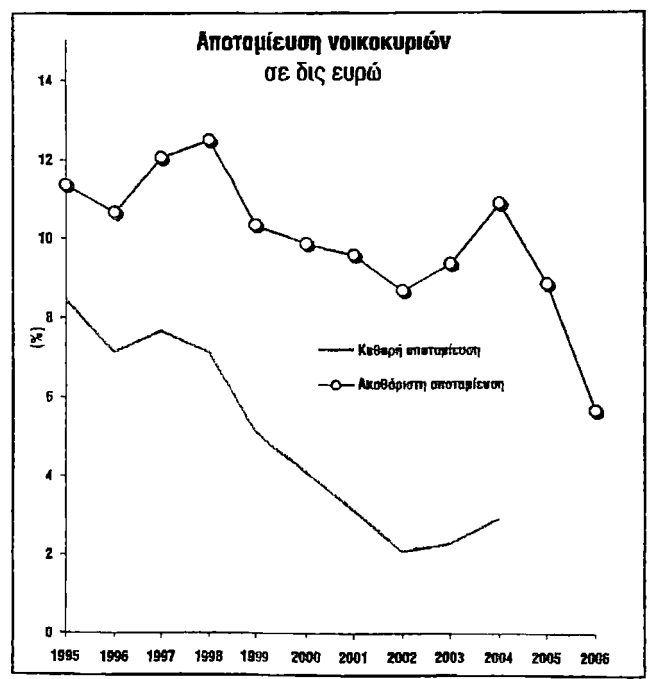
Η άνοδος των επιτοκίων επηρεάζει έναν πολύ μεγαλύτερο αριθμό νοικοκυριών από όσα επηρεάζει η ανεργία. Επηρεάζει όσους συνάψει στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο και όσους έχουν αυξημένα χρέη από πιστωτικές κάρτες. Το είδος του επιτοκίου ποικίλλει εξαιρετικά μεταξύ των διαφόρων χωρών. Πιο συγκεκριμένα η Αυστρία και η Γερμανία, η Δανία, το Βέλγιο και η Ολλανδία, είναι κυρίως σταθερού επιτοκίου. Τα κυμαινόμενα επιτοκίου στεγαστικά δάνεια κυριαρχούν στην Φιλανδία, την Ιρλανδία, την Ελλάδα, την Πορτογαλία, την Ισπανία, την Σουηδία, την Βρετανία, και την Ιταλία. Στο Διάγραμμα 3 φαίνονται τα ποσοστά των δανείων μεταβλητού επιτοκίου στο σύνολο των δανείων ανά χώρα. Το ποσοστό της Γερμανίας και της Γαλλίας είναι θεαματικά χαμηλά. Επίσης, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων επικρατούν στις ΗΠΑ.

Προφανώς, το μέγεθος του κινδύνου που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά είναι ανάλογο του βαθμού στον οποίο είναι εκτεταμένα τα κυμαινόμενα επιτόκια. Αντιθέτως, στις χώρες όπου επικρατούν τα σταθερά επιτόκια, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα είναι περισσότερο εκτεθειμένα στον κίνδυνο, εκτός εάν τον έχουν μεταφέρει σε άλλους φορείς, μεταξύ άλλων και σε ασφαλιστικά ταμεία. Σε τελευταία ανάλυση, ακόμη και αν η έκθεση στον κίνδυνο από τις μεταβολές των επιτοκίων έχει μεταφερθεί από τα νοικοκυριά στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, ακόμη και τότε τα νοικοκυριά ενδέχεται να αναλαμβάνουν εν μέρει τον κίνδυνο εμμέσως, είτε ως κάτοχοι μετοχών των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, είτε διαμέσου των συνταξιοδοτικών ταμείων.

Όταν η οικονομία έχει εισέλθει σε καθεστώς σταθερού χαμηλού πληθωρισμού, σε ορισμένες χώρες δίνεται η δυνατότητα αναχρηματοδότησης των δανείων που έχουν συναφθεί με υψηλό σταθερό επιτόκιο. Όταν αυτή η αναχρηματοδότηση έχει χαμηλό κόστος (π.χ. στις ΗΠΑ και στη Δανία), μεγάλο ποσοστό νοικοκυριών επωφελείται με αποτέλεσμα οι μειωμένοι τόκοι να επιτρέπουν στα νοικοκυριά που ευνοήθηκαν να αυξήσουν την κατανάλωσή τους, με θετικές μακροοικονομικές επιπτώσεις.

Αντίθετα, οι αυξήσεις των επιτοκίων μετατρέπονται απευθείας σε μεγαλύτερες δόσεις αποπληρωμής και μειώνουν έτσι την ιδιωτική κατανάλωση περίπου κατά το ποσό της αύξησης. Θεωρητικά, τα νοικοκυριά θα μπορούσαν να είχαν προβλέψει ένα απόθεμα απόσβεσης κινδύνου, δηλαδή μια αποταμίευση που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί επικουρικά ώστε να στηρίζει την κατανάλωση του νοικοκυριού σε περιόδους ανόδου των επιτοκίων έως ότου αυτά επιστρέψουν σε χαμηλότερα επίπεδα. Η μείωση του ποσοστού αποταμίευσης στην Ελλάδα (Διάγραμμα 4) αποτελεί ένδειξη ότι οι «παραδοσιακές» αποταμιεύσεις πιθανόν να έχουν χρησιμοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό και με τον τρόπο αυτόν. Εάν, ωστόσο, οι αυξήσεις στα επιτόκια των τελευταίων ετών δεν σχετίζονται με την πορεία τού οικονομικού κύκλου, αλλά αποτελούν μονιμότερη αλλαγή, εωσότου εξαντληθεί πλήρως καθώς οι αποταμιεύσεις όλο και περισσότερων νοικοκυριών θα μειώνονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Αυτός ο κίνδυνος είναι τόσο πιο αυξημένος όσο λιγότερο τα νοικοκυριά χρησιμοποιούσαν τα χαμηλά επιτόκια της προηγούμενης περιόδου, όχι για να μειώσουν την διάρκεια ή την δόση του στεγαστικού τους δανείου αλλά για να δανειστούν περαιτέρω.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4**



Η αυξημένη χρέωση των νοικοκυριών τα εκθέτει σε κάποιο κίνδυνο και στην περίπτωση μιας ενδεχόμενης πτώσης των τιμών των ακινήτων. Στο παρόν περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, η κυριότερη επίπτωση μιας μείωσης στις τιμές των κατοικιών θα ήταν η μειωμένη εμπιστοσύνη των καταναλωτών σχετικά με την εξέλιξη των εισοδημάτων τους και η περιστολή των καταναλωτικών δαπανών των νοικοκυριών. Χρήσιμη από την άποψη αυτή είναι η εμπειρία της Ολλανδίας, όπου μια επιβράδυνση, η οποία ποτέ δεν μετατράπηκε σε μείωση των τιμών των κατοικιών, επηρέασε πτωτικά την ιδιωτική κατανάλωση.

Στην Ολλανδία, όπως και στις ΗΠΑ και τη Βρετανία, παρατηρήθηκε το φαινόμενο να χρησιμοποιούν τα νοικοκυριά ενός μέρος των στεγαστικών τους δανείων για άλλους σκοπούς, είτε για αγορά άλλων περιουσιακών στοιχείων, είτε για καταναλωτικούς σκοπούς, είτε για αποπληρωμή άλλων χρεών. Τα νοικοκυριά ενθαρρύνονται σε μια τέτοια συμπεριφορά από το γεγονός ότι τα επιτόκια στα στεγαστικά δάνεια είναι συνήθως πολύ μικρότερα από τα επιτόκια των καταναλωτικών δανείων και των πιστωτικών καρτών. Στην Ολλανδία, όπου η διαδικασία αυτή ήταν εκτεταμένη, υπήρξε καταρχήν σημαντική αρνητική επίπτωση στην κατανάλωση και στην οικονομική δραστηριότητα όταν η διαδικασία ολοκληρώθηκε.

Είναι πιθανόν ότι στην Ελλάδα λαμβάνει χώρα και το αντίθετο φαινόμενο καθώς η χρηματοδότηση αγοράς κατοικίας δεν βασίζεται αποκλειστικά στον δανεισμό, αλλά εν μέρει και σε ίδια κεφάλαια των νοικοκυριών, ιδιαίτερα μετά τις επανειλημμένες αυξήσεις των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Στις ΗΠΑ έχει παρατηρηθεί ότι υπάρχει μια θετική συσχέτιση μεταξύ των στεγαστικών δανείων και των τιμών των ακινήτων (σε πραγματικούς όρους). Οι ιστορικά υψηλές τιμές των κατοικιών συμπίπτουν με τις ιστορικά υψηλές τιμές του δανεισμού των νοικοκυριών, και αντιστρόφως. Ακόμη και εάν μια τέτοια ισχυρή συσχέτιση μεταξύ των δύο μεγεθών δεν έχει καταγραφεί για την Ελλάδα, είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι υπάρχει θετική επίδραση του δανεισμού επί των τιμών των ακινήτων. Επιπλέον, έχει παρατηρηθεί ότι ανά την υφήλιο, όπου υποχώρησαν οι αγορές ακινήτων, υπήρξε αρνητική επίπτωση στο ΑΕΠ. Στην Ολλανδία, οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά τη δεκαετία του 1990 πριν να σταθεροποιηθούν το 2002 και να οδηγήσουν, όπως ήδη αναφέραμε σε σοβαρή επιδείνωση στην αύξηση του ΑΕΠ. Στην Βρετανία, οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν επί μια δεκαετία πριν

σταθεροποιηθούν κατά το 2005, με αποτέλεσμα να υπάρξει σαφής υποχώρηση στον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ εξαιτίας αυτού του λόγου.

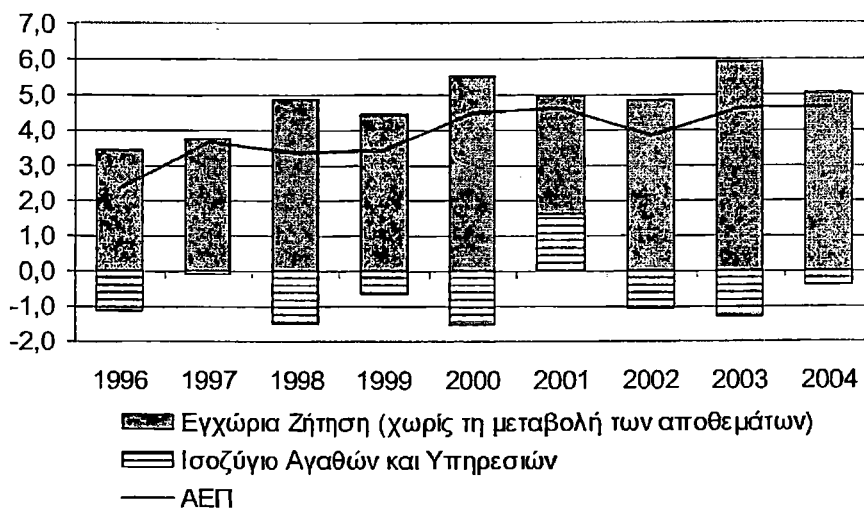
## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Κατά τη διάρκεια της οκταετίας 1996-2004, οι ικανοποιητικοί ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας οφείλονταν σχεδόν αποκλειστικά στην ταχεία επέκταση της εγχώριας ζήτησης. Εξαιρουμένου του έτους 2001, η επίδραση της εξωτερικής ζήτησης (ισοζύγιο αγαθών και υπηρεσιών) στην εξέλιξη του ΑΕΠ υπήρξε αρνητική (βλέπε Διάγραμμα 1).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

Ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ στην Ελλάδα και συμβολή της εγχώριας και εξωτερικής ζήτησης στην ανάπτυξη (%)



Πηγή: Εθνικοί Λογαριασμοί και ίδιοι υπολογισμοί.

Δεδομένης της εντονότατης εξάρτησης της οικονομικής μεγέθυνσης της Ελλάδας από την πορεία της εγχώριας ζήτησης, ένα σημαντικό ερώτημα το οποίο προκύπτει είναι το κατά πόσον η ζήτηση αυτή θα εξακολουθήσει να αυξάνεται με

υψηλούς ρυθμούς στο προσεχές μέλλον. Ορισμένες ενδιαφέρουσες ενδείξεις σχετικά με τις μελλοντικές προοπτικές της εγχώριας ζήτησης μπορούν να προκύψουν μέσα από την εξέταση των πηγών που τροφοδότησαν την αύξησή της στο πρόσφατο παρελθόν.

Μία από τις κυριότερες πηγές της μεγέθυνσης της εσωτερικής ζήτησης αποτελεί τα τελευταία χρόνια η διόγκωση των δαπανών του δημοσίου τομέα, όχι μόνον στο πεδίο των επενδύσεων, αλλά και στο πεδίο της κατανάλωσης. Κατά την πενταετία 2000-2004 η δημόσια κατανάλωση αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 4,6% σε σταθερές τιμές, ενώ οι δημόσιες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 7,7% σε σταθερές τιμές. Η διόγκωση των δημοσίων δαπανών χρηματοδοτήθηκε εν μέρει μέσω της αύξησης του δημοσίου χρέους με ρυθμούς που πιο πρόσφατα κατέστησαν αναγκαία την λήψη πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων (π.χ. την αύξηση του ποσοστού του ΦΠΑ από 18% σε 19% τον Απρίλιο). Σύμφωνα με το πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης της χώρας, οι ρυθμοί μεταβολής της δημόσιας κατανάλωσης πρόκειται να περιοριστούν σημαντικά στα προσεχή έτη (βλέπε Πίνακα 1).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1  
Ποσοστό ετήσιας μεταβολής της δημόσιας κατανάλωσης σε  
σταθερές τιμές

Έτος	Ποσοστό (%)
2004	3,9%
2005	2,5%
2006	1,2%
2007	1,1%
2008	0,7%

Πηγή: Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (2005).

Εκτός των δημοσίων δαπανών, μία άλλη σημαντική πηγή της μεγέθυνσης της εσωτερικής ζήτησης αποτελεί τα τελευταία χρόνια η αύξηση της δαπάνης των νοικοκυριών για κατανάλωση και αγορά κατοικιών. Κατά την περίοδο 2002-2004 η καταναλωτική δαπάνη των νοικοκυριών αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 3,5% σε σταθερές τιμές, ενώ οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 5,4% σε σταθερές τιμές. Ως γνωστών, οι αυξήσεις αυτές χρηματοδοτήθηκαν εν μέρει μέσω ταχέως αυξανόμενου δανεισμού των νοικοκυριών.



Επιστρέφοντας στο ερώτημα του κατά πόσον η εσωτερική ζήτηση θα εξακολουθήσει να αυξάνεται με υψηλούς ρυθμούς στο προσεχές μέλλον, είναι προφανές ότι δεδομένης της προσδοκώμενης συγκράτησης της δημόσιας κατανάλωσης, η αναπτυξιακή πορεία της δαπάνης των νοικοκυριών, η οποία με τη σειρά της θα επηρεασθεί σημαντικά από την εξέλιξη του καταναλωτικού και στεγαστικού δανείου.

#### 4.1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 2, από την εποχή της απελευθέρωσης της στεγαστικής και καταναλωτικής πίστης έως και σήμερα, ο δανεισμός των νοικοκυριών στην Ελλάδα αυξήθηκε με πολύ υψηλούς ρυθμούς. Κατά την περίοδο 2000-2004, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων ανήλθε στα 31% σε τρέχουσες τιμές, ενώ ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής του υπολοίπου των καταναλωτικών δανείων έφτασε το 34,6% σε τρέχουσες τιμές.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Ανάλυση υπολοίπων δανείων νοικοκυριών (τρέχουσες τιμές, τέλος έτους)

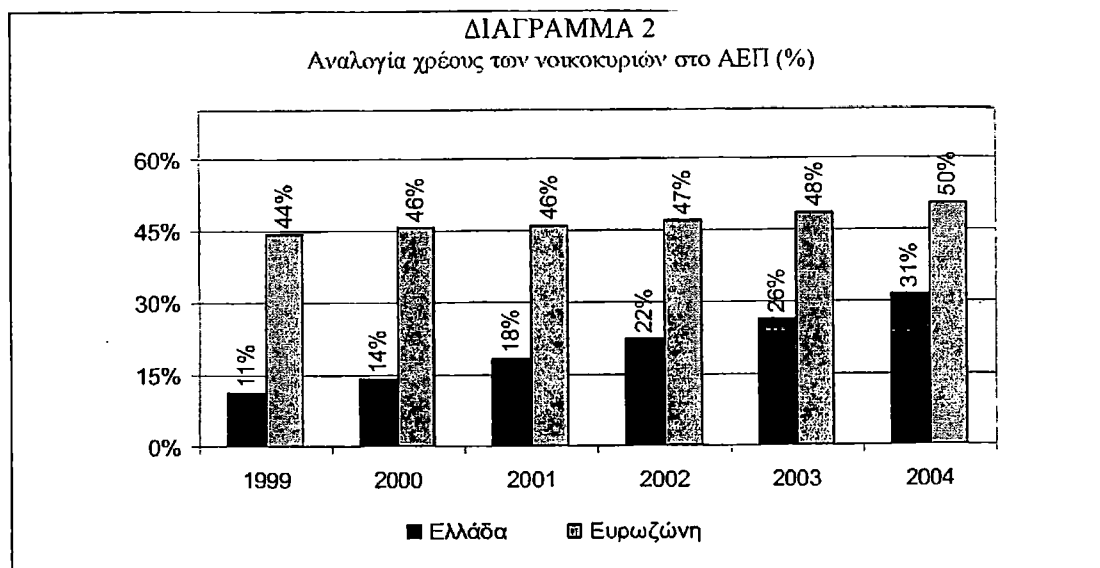
	Στεγαστικά Δάνεια			Καταναλωτικά Δάνεια			Σύνολο Δανείων		
	Υπόλοιπο (δισ €)	Μεταβολή (δισ €)	Ποσοστιαία Μεταβολή	Υπόλοιπο (δισ €)	Μεταβολή (δισ €)	Ποσοστιαία Μεταβολή	Υπόλοιπο (δισ €)	Μεταβολή (δισ €)	Ποσοστιαία Μεταβολή
1995	3,58			1,24			4,82		
1996	4,56	0,98	27,4%	1,61	0,37	29,8%	6,17	1,35	28,0%
1997	5,65	1,09	23,9%	2,15	0,54	33,5%	7,80	1,63	26,4%
1998	6,84	1,19	21,1%	2,94	0,79	36,7%	9,78	1,98	25,4%
1999	8,59	1,75	25,6%	3,86	0,92	31,3%	12,45	2,67	27,3%
2000	11,27	2,68	31,2%	5,70	1,84	47,6%	16,97	4,52	36,3%
2001	15,65	4,38	38,9%	8,18	2,48	43,5%	23,83	6,86	40,4%
2002	21,22	5,57	35,6%	10,27	2,10	25,6%	31,50	7,67	32,2%
2003	26,53	5,31	25,0%	13,66	3,39	33,0%	40,20	8,70	27,6%
2004	33,13	6,59	24,8%	18,51	4,84	35,4%	51,63	11,44	28,4%

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος, Alpha Bank (2003).

Η ένταση του φαινομένου της πιστωτικής επέκτασης προς τα νοικοκυριά της χώρας μας, γίνεται εμφανέστερη αν επιχειρήσει κανείς μία σύγκριση των εξελίξεων στην Ελλάδα με τις εξελίξεις στην Ευρωζώνη. Κατά την περίοδο 2000-2004, το χρέος των νοικοκυριών της Ευρωζώνης σε τρέχουσες τιμές αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,7% στον τομέα της στέγασης και μόλις 3,5% στον τομέα του καταναλωτικού και λοιπού δανεισμού.

Παρά την συνεχιζόμενη ραγδαία αύξηση του εδώ και αρκετά πλέον χρόνια, ο δανεισμός των νοικοκυριών της Ελλάδας εξακολουθεί να αντιμετωπίζεται ως ένα μέγεθος με μεγάλες δυνατότητες άμεσης επέκτασης, και επομένως με ευρέα περιθώρια τροφοδότησης της εσωτερικής ζήτησης στο εγγύς μέλλον. Η αντίληψη αυτή στηρίζεται αφ' ενός στην προοπτική για διατήρηση των επιτοκίων σε χαμηλά επίπεδα για αρκετό ακόμη καιρό, και αφετέρου στην διαπίστωση ότι ο βαθμός δανεισμού των νοικοκυριών (δηλαδή ο λόγος του χρέους των νοικοκυριών προς το εθνικό εισόδημα) εξακολουθεί να παραμένει σχετικά χαμηλός στην Ελλάδα σε

σύγκριση με άλλες ανεπτυγμένες χώρες. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 1, παρά την ταχύτατη σύγκλιση που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια, το ποσοστό του χρέους των νοικοκυριών στο ΑΕΠ παρέμενε το 2004 αρκετά χαμηλότερο στην Ελλάδα σε σχέση με την Ευρωζώνη.



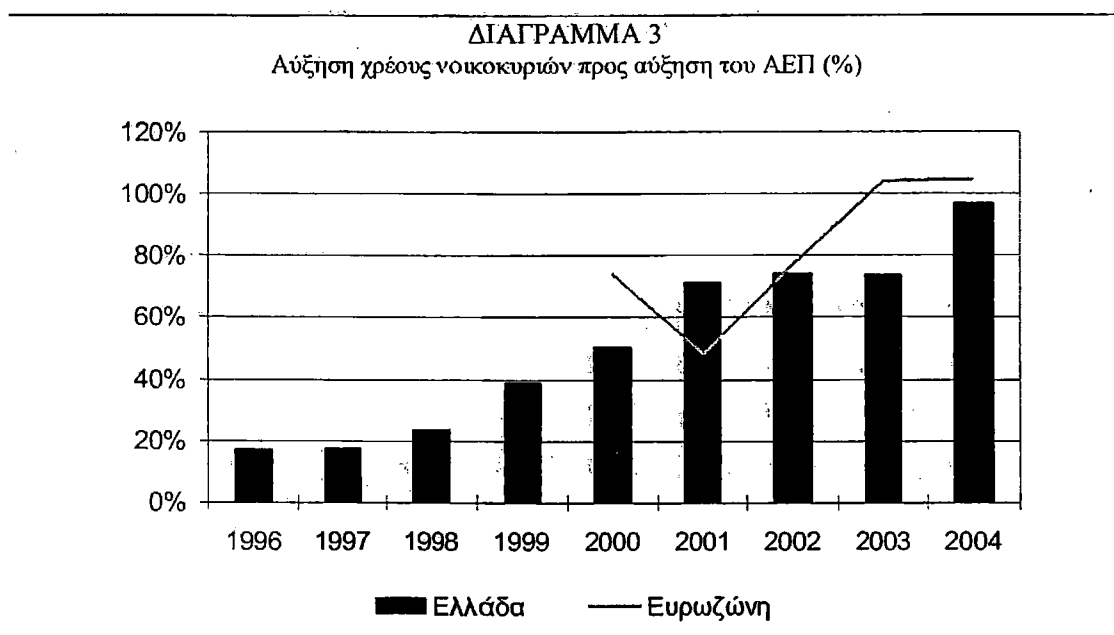
Πηγές : Τράπεζα της Ελλάδος

Η ροπή των νοικοκυριών προς επιπλέον δανεισμό αναμφίβολα επηρεάζεται τόσο από τις προσδοκίες τους αναφορικά με το ύψος των επιτοκίων, όσο και από τον υφιστάμενο βαθμό δανεισμού τους. Εντούτοις, η διενέργεια προβλέψεων σχετικά με την εξέλιξη του δανεισμού των νοικοκυριών δεν μπορεί να στηρίζεται μόνον στην παρατήρηση των δύο αυτών παραμέτρων. Μεγάλη σημασία για την μελλοντική εξέλιξη και τις προοπτικές του δανεισμού των νοικοκυριών έχει και μία άλλη πλευρά του φαινομένου: οι ρυθμοί με τους οποίους κλιμακώνεται το χρέος των νοικοκυριών.

Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 2, κατά την τριετία 2002-2004 ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής του χρέους των νοικοκυριών παρουσίασε πτωτική τάση σε σχέση με την περίοδο 2000-2001. Παρά την τάση αυτή όμως, η ετήσια αύξηση του χρέους των νοικοκυριών σε απόλυτους όρους, όχι μόνον δεν κάμφθηκε, αλλά εξακολούθησε να παρουσιάζει ραγδαία άνοδο. Το 2004, το ύψος του επιπλέον δανεισμού που ανέλαβαν τα νοικοκυριά έφτασε τα 11,24 δις ευρώ, ποσό που υπερβαίνει κατά πολύ κάθε προηγούμενο. Η ανέλιξη της ετήσιας αύξησης του χρέους σε αυτό το ύψος εξηγείται από ότι οι ούτως ή άλλως υψηλοί ρυθμοί αύξησης του χρέους προσαυξάνονται κάθε χρόνο ολοένα και υψηλότερα επίπεδα χρέους.

Στο Διάγραμμα 3 απεικονίζεται η εξέλιξη της ετήσιας αύξησης του χρέους των νοικοκυριών ως ποσοστό της ετήσιας αύξησης του ΑΕΠ για την Ελλάδα (περίοδος 1996-2004) και την Ευρωζώνη\* (2000-2004). Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα αυτό, το 2004 η αύξηση του δανεισμού των νοικοκυριών της Ελλάδας ισοδυναμούσε με 95% της αύξησης του ΑΕΠ της χώρας, ποσοστό που πλέον βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από την αντίστοιχη αναλογία για την Ευρωζώνη.

Το γεγονός ότι η Ελλάδα έχει πλησιάσει πλέον την Ευρωζώνη ως προς την αναλογία της ετήσιας αύξησης του χρέους των νοικοκυριών στην ετήσια αύξηση του ΑΕΠ, γεννά κάποιες πρώτες αμφιβολίες σχετικά με τα περιθώρια για περαιτέρω πιστωτική επέκταση των νοικοκυριών της Ελλάδας με τους μέχρι σήμερα ρυθμούς. Για να διευκρινιστεί η βασιμότητα των αμφιβολιών αυτών, είναι χρήσιμο να εξετασθεί το πώς θα κινηθούν στα προσεχή έτη τα μεγέθη του χρέους των νοικοκυριών και οι αναλογίες τους στο ΑΕΠ, στην περίπτωση που οι ρυθμοί αύξησης του χρέους και του ΑΕΠ διατηρηθούν στα επίπεδα της τελευταίας τριετίας.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Κατά την περίοδο 2002-2004, ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του χρέους των νοικοκυριών σε τρέχουσες τιμές ισούτο με περίπου 29%, ενώ ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές ισούτο με περίπου 8%. Εφόσον οι εν λόγω ρυθμοί παραμείνουν σταθεροί μέχρι και το 2010 στα επίπεδα που μόλις

αναφέρθηκαν, το χρέος των νοικοκυριών, το ΑΕΠ και οι μεταξύ τους σχετικές αναλογίες θα εξελιχθούν όπως φαίνεται στο 'Σενάριο Α' του Πίνακα 3.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3, η διατήρηση του ετήσιου ρυθμού αύξησης του χρέους των νοικοκυριών στο 29% θα προκαλέσει, σε διάστημα λίγων μόνον ετών, την εκτίναξη του μεγέθους του χρέους σε επίπεδα πολύ υψηλά σε σχέση με τα εισοδήματά τους. Μέχρι το 2007, η αναλογία του χρέους των νοικοκυριών στο ΑΕΠ στην Ελλάδα θα έχει ξεπεράσει τη σημερινή αντίστοιχη αναλογία για την Ευρωζώνη, ενώ μέχρι το 2010, το χρέος των νοικοκυριών θα έχει υπερβεί το 90% του ΑΕΠ της χώρας, καθιστώντας τα Ελληνικά νοικοκυριά σαφώς υπερχρεωμένα. Σε σχέση με το λόγω της ετήσιας αύξησης του χρέους των νοικοκυριών προς την ετήσια αύξηση του ΑΕΠ, σημειώνεται ότι ήδη από το 2005 η οικονομική μεγέθυνση σε τρέχουσες τιμές θα αρχίσει να υπολείπεται σημαντικά της δανειακής επέκτασης των νοικοκυριών.

Εφόσον η διατήρηση των σημερινών ρυθμών αύξησης του χρέους των νοικοκυριών οδηγεί σύντομα σε μη βιώσιμα επίπεδα δανεισμού, είναι πολύ πιθανόν στα προσεχή έτη οι ρυθμοί αυτοί να σημειώσουν σημαντική κάμψη. Η κάμψη των ρυθμών αύξησης του χρέους των νοικοκυριών θα μπορούσε είτε να ξεκινήσει νωρίτερα και να κλιμακωθεί σταδιακά, είτε να καθυστερήσει και να εκδηλωθεί από εκεί και πέρα πιο έντονα. Στον Πίνακα 3 εμφανίζονται δύο ενδεικτικά σενάρια με διαφορετικούς ρυθμούς κάμψης και κοινή κατάληξη ως προς το ποσοστό του χρέους των νοικοκυριών στο ΑΕΠ το 2010 (περίπου 52%, δηλαδή ποσοστό που για το έτος αυτό προσεγγίζει με βάση την επικρατούσα τάση τον μέσον όρο της Ευρωζώνης). Σύμφωνα με το 'Σενάριο Β' η κάμψη ξεκινά το 2007 και είναι ιδιαίτερα απότομη, ενώ σύμφωνα με το 'Σενάριο Γ' η κάμψη αρχίζει από το 2005 και είναι πιο σταδιακή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Ανάλυση υπολοίπων δανείων νοικοκυριών (τρέχουσες τιμές, τέλος έτους)

Έτος	ΣΕΝΑΡΙΟ Α				ΣΕΝΑΡΙΟ Β				ΣΕΝΑΡΙΟ Γ			
	Υπόλοιπο Χρέους (δισ ευρώ)	ΑΕΠ (δισ ευρώ)	Χρέος προς ΑΕΠ	Αύξηση Χρέους προς Αύξηση ΑΕΠ	Υπόλοιπο Χρέους (δισ ευρώ)	ΑΕΠ (δισ ευρώ)	Χρέος προς ΑΕΠ	Αύξηση Χρέους προς Αύξηση ΑΕΠ	Υπόλοιπο Χρέους (δισ ευρώ)	ΑΕΠ (δισ ευρώ)	Χρέος προς ΑΕΠ	Αύξηση Χρέους προς Αύξηση ΑΕΠ
2004	52	165	31%	97%	52	165	31%	97%	52	165	31%	97%
2005	67	179	37%	113%	63	177	36%	98%	65	177	37%	116%
2006	86	193	45%	135%	76	189	40%	107%	82	189	43%	137%
2007	111	208	53%	162%	89	202	44%	98%	98	202	48%	118%
2008	143	225	64%	193%	103	217	47%	94%	109	217	50%	83%
2009	184	243	76%	231%	116	232	50%	88%	120	232	52%	72%
2010	238	262	91%	275%	130	248	52%	86%	130	248	52%	59%
Σενάριο Α: Ετήσια αύξηση χρέους=29%. Ετήσια αύξηση ΑΕΠ=8%												
Σενάριο Β: Ετήσια αύξηση χρέους=26% το 2005, 26% το 2006, 19% το 2007, 12% το 2008, 10% το 2009 και 8% το 2010. Ετήσια αύξηση ΑΕΠ=7%												
Σενάριο Γ: Ετήσια αύξηση χρέους=25% το 2005, 21% το 2006, 17% το 2007, 15% το 2008, 13% το 2009 και 12% το 2010. Ετήσια αύξηση ΑΕΠ=7%												

#### 4.2. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΡΥΘΜΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ

Ο δανεισμός ασκεί αντίρροπες επιδράσεις στην εσωτερική ζήτηση. Η αύξηση του χρέους λειτουργεί επεκτατικά, ενώ το βάρος εξυπηρέτησης του προϋφιστάμενου και του νέου χρέους λειτουργεί συσταλτικά.

Όταν ο ρυθμός επέκτασης του δανεισμού είναι παραπλήσιος με το βάρος εξυπηρέτησης του, εκφρασμένος ως ποσοστό επί του χρέους, οι δύο αντίρροπες επιδράσεις τείνουν να αλληλοεξουδετερώνονται και το τελικό επεκτατικό αποτέλεσμα στην εσωτερική ζήτηση είναι μικρής σημασίας. Μικρής επομένως σημασίας θα τείνει να είναι και η διακύμανση του τελικού αυτού αποτελέσματος στο χρόνο. Όταν όμως, όπως έχει συμβεί στη χώρα μας, οι ρυθμοί αύξησης του χρέους είναι πολύ μεγαλύτεροι από το βάρος εξυπηρέτησής του ως ποσοστό επί του χρέους, το επεκτατικό αποτέλεσμα είναι ισχυρό και έντονα αυξανόμενο. Όπως είδη υποστηρίχθηκε, οι πολύ υψηλοί ρυθμοί επέκτασης του χρέους δεν μπορούν να διατηρηθούν επί μακρόν. Είναι δε σημαντικό ότι, όπως συνάγεται από την ανάλυση που ακολουθεί, η κάμψη τους, έστω και αν το επίπεδο τους είναι ακόμα υψηλό και η συνεπαγόμενη διόγκωση του χρέους ακόμα μεγάλη, αρκεί για να οδηγήσει σε έντονη αποδυνάμωση του επεκτατικού αποτελέσματος.

Σε μία δεδομένη οικονομία, το χρέος των νοικοκυριών στο τέλος ενός οποιουδήποτε έτους  $j$  προσδιορίζεται με βάσει τον τύπο:

$$S_j = S_{j-1}(1+r_j) \quad (1)$$

όπου  $S_{j-1}$  το χρέος των νοικοκυριών στο τέλος του προηγούμενου έτους και  $r_j$  το ποσοστό αύξησης του χρέους των νοικοκυριών στο έτος  $j$ . Η εξίσωση (1) συνεπάγεται ότι η αύξηση του χρέους των νοικοκυριών κατά το έτος  $j$  ισούται με:

$$S_j - S_{j-1} = S_{j-1} (1+r_j) - S_{j-1} \quad (2)$$

Είναι πρακτικά βέβαιο ότι τα νοικοκυριά δαπανούν το προϊόν του δανεισμού τους σε σύντομο χρόνο. Δεν έχει λόγω κανείς να δανείζεται αν δεν σκοπεύει να δαπανήσει. Έτσι, μία αύξηση του χρέους των νοικοκυριών κατά το έτος  $j$  θα έχει σχεδόν αντίστοιχη επεκτατική επίδραση στην εσωτερική ζήτηση το έτος αυτό. Παράλληλα, δεδομένου ότι η ανάληψη χρέους εκ μέρους των νοικοκυριών

συνεπάγεται της υποχρέωσης καταβολής τόκων και χρεολυσίων, και επομένως της υποχρέωσης μείωσης των δαπανών τους σε μεταγενέστερα έτη, η εσωτερική ζήτηση του έτους  $j$  θα επηρεάζεται αρνητικά από τα δανειακά βάρη που θα έχουν συσσωρευτεί μέχρι την έναρξη του εν λόγω έτους.<sup>6</sup>

Εάν το τοκοχρεολύσιο που καταβάλλουν τα νοικοκυριά εντός του έτους  $j$  εκφρασθεί ως ένα γινόμενο  $p_j S_{j-1}$ , όπου  $0 < p_j$ , και εάν επιπλέον υποθεθεί ότι τα νοικοκυριά δαπανούν τα ποσά που δανείζονται κατά το έτος  $j$  εντός του έτους αυτού, τότε η καθαρή συνεισφορά της πιστωτικής επέκτασης προς τα νοικοκυριά στην εσωτερική ζήτηση του έτους  $j$  ισοδυναμεί με:

$$\begin{aligned}
 I_j &= \text{αύξηση χρέους} - \text{καταβαλλόμενο τοκοχρεολύσιο} && \rightarrow \\
 I_j &= (S_j - S_{j-1}) - (p_j S_{j-1}) && \rightarrow \\
 I_j &= S_{j-1} (1+r_j) - S_{j-1} p_j && \rightarrow \\
 I_j &= S_{j-1} (r_j - p_j) && (3)
 \end{aligned}$$

Από την εξίσωση (3) παρατηρεί κανείς ότι προκειμένου να έχουμε  $I_j > 0$ , δεν επαρκεί να ισχύει  $r_j > 0$ . Σε ένα οποιαδήποτε έτος  $j$ , η εσωτερική ζήτηση θα ενισχύσει από το χρέος των νοικοκυριών, μόνο εφόσον το ποσοστό αύξησης του χρέους αυτού είναι αρκετά υψηλό ώστε να υπερβαίνει το ποσοστό του τοκοχρεολυσίου στο  $S_{j-1}$ , δηλαδή μόνο εφόσον  $r_j > p_j$ .

Λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό των καταναλωτικών δανείων στο σύνολο του χρέους των Ελληνικών νοικοκυριών (34% το 2004), αλλά και το συγκριτικά αυξημένο σε σχέση με την Ευρωζώνη ύψος των Ελληνικών επιτοκίων καταναλωτικού δανεισμού (6,5%-15% ανάλογα με τους όρους χορήγησης), αντιλαμβάνεται κανείς ότι στην περίπτωση της χώρας μας το  $p_j$  λαμβάνει σε ετήσια βάση αρκετά υψηλές τιμές. Μία πολύ πρόχειρη ένδειξη μιας πιθανής τάξης μεγέθους του ύψους  $p_j$  για την Ελλάδα μπορεί να προκύψει εξετάζοντας το παράδειγμα ενός νοικοκυριού το οποίο ανέλαβε το έτος  $j-1$  καταναλωτικό δάνειο 34.000 ευρώ με σταθερό επιτόκιο 9% και εξόφληση σε 7 ισόποσες ετήσιες δόσεις, και στεγαστικό δάνειο 66.000 ευρώ με σταθερό επιτόκιο 3,5% και εξόφληση σε 15 ισόποσες ετήσιες

<sup>6</sup> Τα δάνεια που λαμβάνονται κατά το έτος  $j$  και απαιτούν την καταβολή τόκων ή/και χρεολυσίων εντός του έτους αυτού θα έχουν αρνητική επίδραση στην εσωτερική ζήτηση του εν λόγω έτους. Χάριν απλούστευσης του υποδείγματος, μπορούμε να μην λάβουμε υπόψη ξεχωριστά την επίδραση αυτή χωρίς σημαντικές συνέπειες για τα συμπεράσματα της ανάλυσης μας.



δόσεις.<sup>7</sup> Το νοικοκυριό αυτό θα κληθεί εντός του έτους  $j$  να καταβάλει τοκοχρεολύσιο 12.5000 ευρώ, πράγμα που σημαίνει ότι το  $p_j$  του ισούται με  $(12.5000/1000)=12,5\%$ .

Οι ρυθμοί αύξησης του χρέους που επικράτησαν κατά την περίοδο 1996-2004 στην Ελλάδα, είναι βέβαιων πως ικανοποιούσαν με άνεση την συνθήκη  $r_j > p_j$ . Με  $r_j$  αρκετά υψηλότερο του  $p_j$  και ταχύτατα διογκούμενο  $S_{j-1}$ , είναι αντιληπτό από τη σχέση (3) ότι κατά την περίοδο 1996-2004 το  $I_j$  ακολούθησε αυξητική τάση. Η πορεία του  $I_j$  στο διάστημα 1996-2004 και ο καθοριστικός ρόλος των τιμών του  $r_j$  στη διαμόρφωση της πορείας αυτής μπορούν να κατανοηθούν καλύτερα μέσω ενός απλού υποδείγματος της εξέλιξης του  $I_j$  σε  $n$  έτη ( $j=1,2,\dots,n$ ).

Ας υποθέσουμε ότι το έτος 1 ξεκινάει με χρέος ύψους  $S_0$  από το προηγούμενο έτος. Από τις εξισώσεις 3 και 1 γνωρίζουμε ότι:

$$\begin{aligned} I_1 &= S_0(r_1 - p_1) \\ I_2 &= S_1(r_2 - p_2) = S_0(1+r_1)(r_2 - p_2) \\ I_3 &= S_2(r_3 - p_3) = S_1(1+r_2)(r_3 - p_3) = S_0(1+r_1)(1+r_2)(r_3 - p_3) \\ &\vdots \\ I_n &= S_0(1+r_1)(1+r_2)\dots(1+r_{n-1})(r_n - p_n) \end{aligned} \quad (4)$$

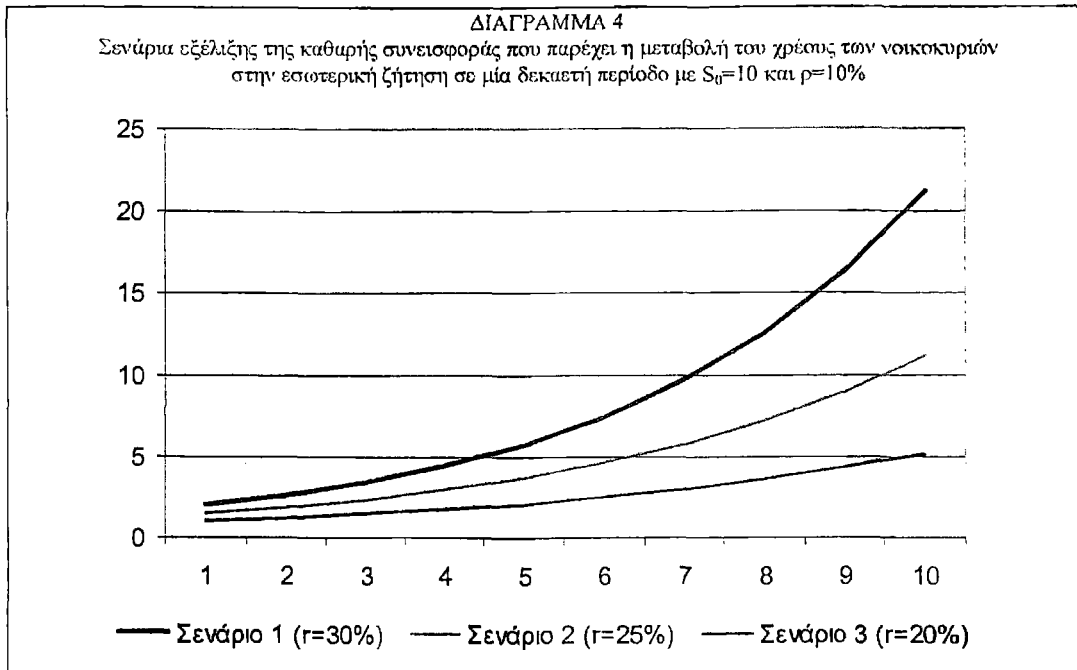
Από την εξίσωση (4) προκύπτει ότι αν  $r_1=r_2=\dots=r_n=r$  και  $p_1=p_2=\dots=p_n=p$ , τότε ισχύει:

$$I_j = S_0(1+r)^{j-1}(r-p) \quad (5)$$

Η εκθετική μορφή της σχέσης (5), σε συνδυασμό με το ότι  $I_j > 0$  μόνον αν  $r > p$ , καθιστά σαφές ότι η πορεία του  $I_j$  στο χρόνο εξαρτάται κρίσιμα από την τιμή του  $r$ .

Στο Διάγραμμα 4 εμφανίζονται τρία διαφορετικά σενάρια εξέλιξης του  $I_j$  σε μία 10ετή περίοδο ( $j=1,2,\dots,n$ ) η οποία ξεκινά με χρέος  $S_0=10$  δις ευρώ και χαρακτηρίζεται από σταθερό  $p=10\%$ . Στο 'Σενάριο 1' γίνεται η υπόθεση ότι το  $r$  παραμένει σταθερό στο 30%, ποσοστό το οποίο ισοδυναμεί κατά προσέγγιση με τη μέση ετήσια αύξηση του χρέους των ελληνικών νοικοκυριών κατά την περίοδο 1995-2004. Στα 'Σενάρια 2 και 3' γίνεται η υπόθεση ότι το  $r=25\%$  και  $r=20\%$  αντίστοιχα.

<sup>7</sup> Στο παράδειγμα ο λόγος στεγαστικού προς καταναλωτικό δανεισμό για τα νοικοκυριά ισούται περίπου με τον αντίστοιχο λόγο για την ελληνική οικονομία, ενώ τα επιτόκια που έχουν επιλεγεί είναι επί του παρόντος χαρακτηριστικά ενός τυπικού στεγαστικού και ενός τυπικού καταναλωτικού δανείου.

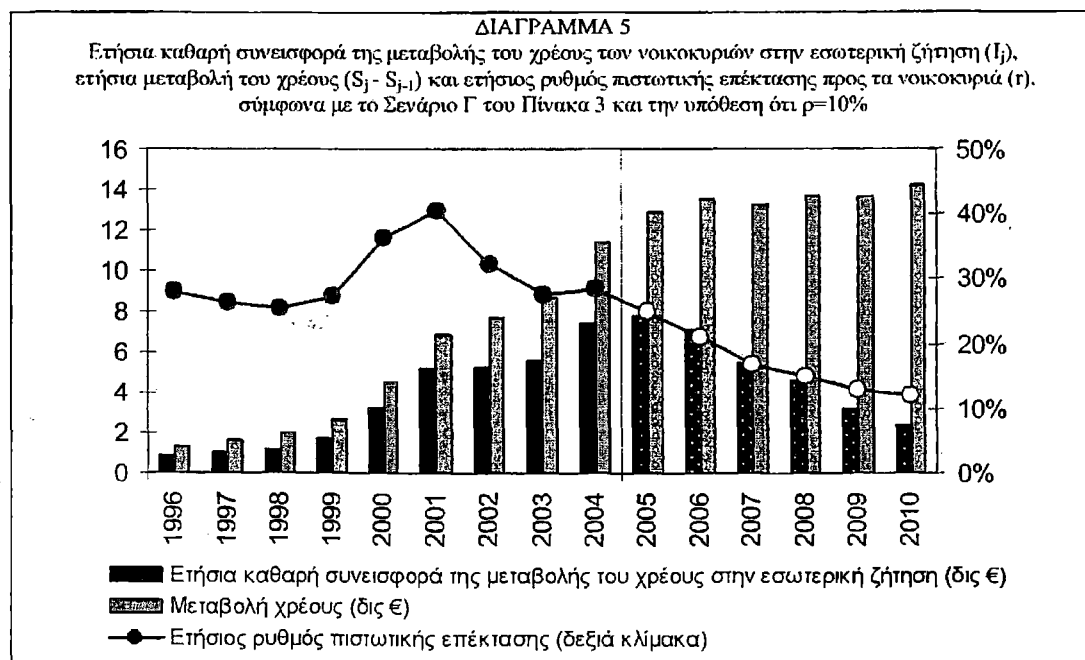


Όπως φαίνεται καθαρά στο Διάγραμμα 4, ακόμα και σχετικά περιορισμένες διαφοροποιήσεις στους ρυθμούς αύξησης του χρέους των νοικοκυριών αρκούν προκειμένου να μεταβληθεί ριζικά η ετήσια συνεισφορά του χρέους στην εσωτερική ζήτηση. Ενώ ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης παρόμοιοι με αυτούς που επικράτησαν κατά την τελευταία δεκαετία στην Ελλάδα προκαλούν αλματώδη ενίσχυση της εσωτερικής ζήτησης, ρυθμοί της τάξεως του 20% επιφέρουν μία συγκριτικά πολύ ασθενέστερη και βραδύτερη τόνωσή της.

Εξετάζοντας προσεκτικά τα όσα προαναφέρθηκαν σχετικά με την εξάρτηση του  $I_j$  από το  $r_j$ , οδηγείται κανείς στο συμπέρασμα ότι η προβλεπόμενη κάμψη των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών της Ελλάδας θα αποδυναμώσει σημαντικά την ώθηση που παρέχει το χρέος των νοικοκυριών στην εσωτερική ζήτηση. Στο Διάγραμμα 5 επιχειρείται μία απεικόνιση της εξασθένησης του ρόλου του χρέους των νοικοκυριών ως μηχανισμού ενίσχυσης της εσωτερικής ζήτησης, στην περίπτωση που οι ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών καμφθούν σύμφωνα με το Σενάριο Γ του πίνακα 3.

Το Διάγραμμα 5 διακρίνεται σε δύο τμήματα. Στο αριστερό τμήμα, το οποίο αφορά την περίοδο 1996-2004, αποτυπώνονται οι ισχύσαντες ετήσιοι ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης, οι αντίστοιχες αυξήσεις του χρέους των νοικοκυριών και η

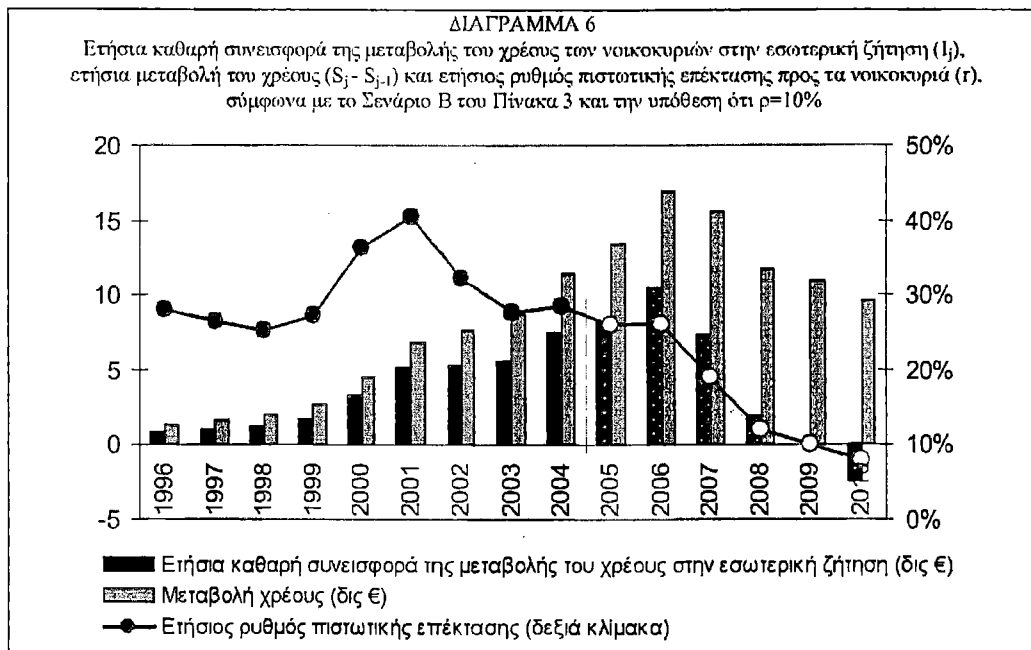
συμβολή των αυξήσεων αυτών στην εσωτερική ζήτηση της Ελλάδας. Στο δεξιό τμήμα, το οποίο αφορά την περίοδο 2005-2010, προσομοιώνεται η πορεία των ιδίων τριών μεγεθών με βάση το σενάριο Γ του πίνακα 3. Σημειώνεται ότι για το σύνολο της περιόδου 1996-2010, η συμβολή του δανεισμού στην εσωτερική ζήτηση υπολογίστηκε εφαρμόζοντας την εξίσωση (4) με  $\rho$  σταθερό στο 10%.



Όπως προκύπτει από το Διάγραμμα 5, κατά τη διάρκεια της περιόδου 1996-2004, τόσο η ετήσια αύξηση του χρέους, όσο και η συνεισφορά της αύξησης αυτής στην εσωτερική ζήτηση, ακολούθησαν ανοδική τάση. Αντίθετα, κατά την περίοδο 2005-2010, η συνεισφορά του χρέους στην εσωτερική ζήτηση εμφανίζεται να παρουσιάζει έντονη και συνεχή κάμψη, παρά την παράλληλη ελαφρά ανοδική τάση της ετήσιας αύξησης του χρέους. Κατά την περίοδο 2005-2010, και βάσει του Σεναρίου Γ του Πίνακα 3, τα νοικοκυριά εξακολουθούν να επιβαρύνουν το χρέος τους με πολύ μεγάλα ποσά κάθε χρόνο, αλλά ο δανεισμός αυτός αποδίδει όλο και λιγότερο σε όρους ενίσχυσης της εσωτερικής ζήτησης.

Ανησυχητικά συμπεράσματα σχετικά με τις συνέπειες μίας κάμψης των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών της Ελλάδας στην εσωτερική ζήτηση, προκύπτουν και από την προσομοίωση βάσει του Σεναρίου Β του Πίνακα 3,

η οποία εμφανίζεται στο Διάγραμμα 6. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό, η συνεισφορά του χρέους των νοικοκυριών στην εσωτερική ζήτηση οδηγείται μέχρι το 2010 σε αρνητικά επίπεδα, μέσω μίας μεταγενέστερης αλλά πολύ πιο απότομης κάμψης.



Αν και δεν είναι εφικτό να προβλέψει κανείς με ακρίβεια την χρονική στιγμή κατά την οποία θα ξεκινήσει η κάμψη της πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών της Ελλάδας, αυτό το οποίο είναι βέβαιο είναι ότι η κάμψη αυτή δεν μπορεί να καθυστερήσει για πολλά ακόμη έτη. Με αυτό το δεδομένο, είναι σαφές ότι στο προσεχές μέλλον, η ώθηση την οποία παρέχει ο δανεισμός στην εσωτερική ζήτηση θα αρχίσει να εξασθενεί. Η εξασθένηση αυτή, σε συνδυασμό με τις αναληφθείσες δεσμεύσεις στο πεδίο της δημόσιας κατανάλωσης, δημιουργούν ανησυχίες κατ'αρχάς σε σχέση με τις προοπτικές ανάπτυξης της εσωτερικής ζήτησης στο προσεχές μέλλον και κατ' επέκταση σε σχέση με τις προοπτικές συνολικής ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

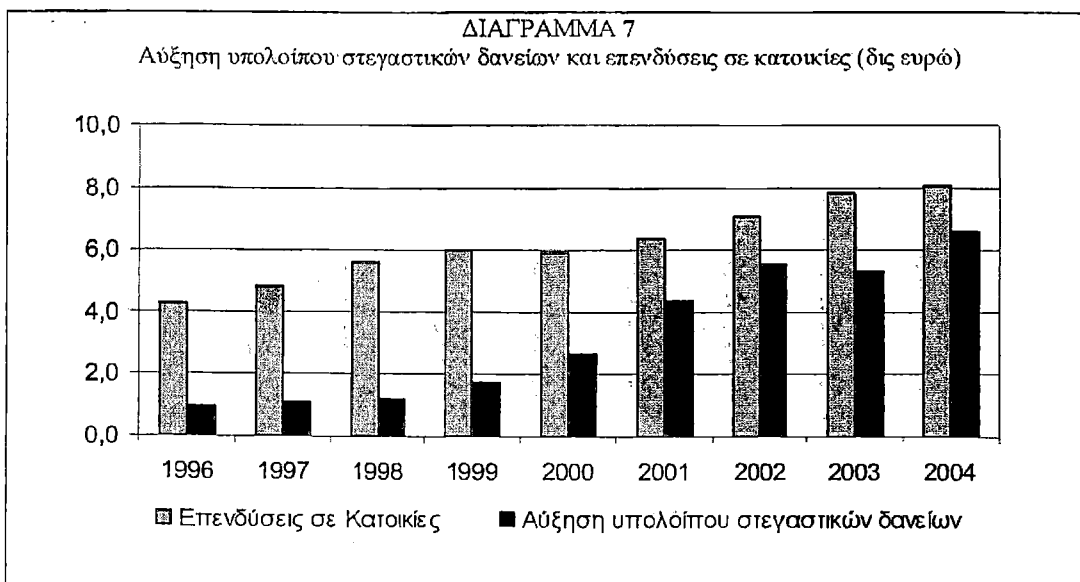
Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί ότι βάσει της ανάλυσης που προηγήθηκε, οι επικρατούντες ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών της Ελλάδας φαίνεται να τοποθετούν τη χώρα σε ένα αρνητικό για την εσωτερική ζήτηση

μονοπάτι εξελίξεων, ανεξάρτητα από τι θα συμβεί στο μέλλον στα πεδία των επιτοκίων και του βαθμού εξυπηρέτησης των δανείων. Μια αύξηση είτε των επιτοκίων είτε του ποσοστού των δανειοληπτών που αδυνατεί να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εξασθένηση του δανεισμού των νοικοκυριών ως μηχανισμού ενίσχυσης της εσωτερικής ζήτησης, αν και εφόσον πραγματοποιηθεί, θα επιτείνει σημαντικά την εν λόγω εξασθένηση.

#### 4.3. Η ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Έχοντας καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η αναπόφευκτη κάμψη των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών της Ελλάδας θα αποδυναμώσει σημαντικά την ώθηση που παρέχει το χρέος των νοικοκυριών στην εσωτερική ζήτηση, το επόμενο ερώτημα που γεννάται αφορά τις συνιστώσες της ζήτησης που ενδέχεται να επηρεασθούν πιο άμεσα και ενδεχομένως πιο έντονα από αυτή τη διαδικασία.

Τα ποσά που αποκτούν τα νοικοκυριά με το δανεισμό δαπανώνται κατά κύριο λόγο είτε για την κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών. Στην περίπτωση της Ελλάδας, ο δανεισμός των νοικοκυριών φαίνεται να έχει εξελιχθεί τα τελευταία χρόνια σε εξαιρετικά καθοριστικό παράγοντα, τόσο για τα μεγέθη των επενδύσεων σε κατοικίες, όσο και για την ανάπτυξη της ιδιωτικής κατανάλωσης.

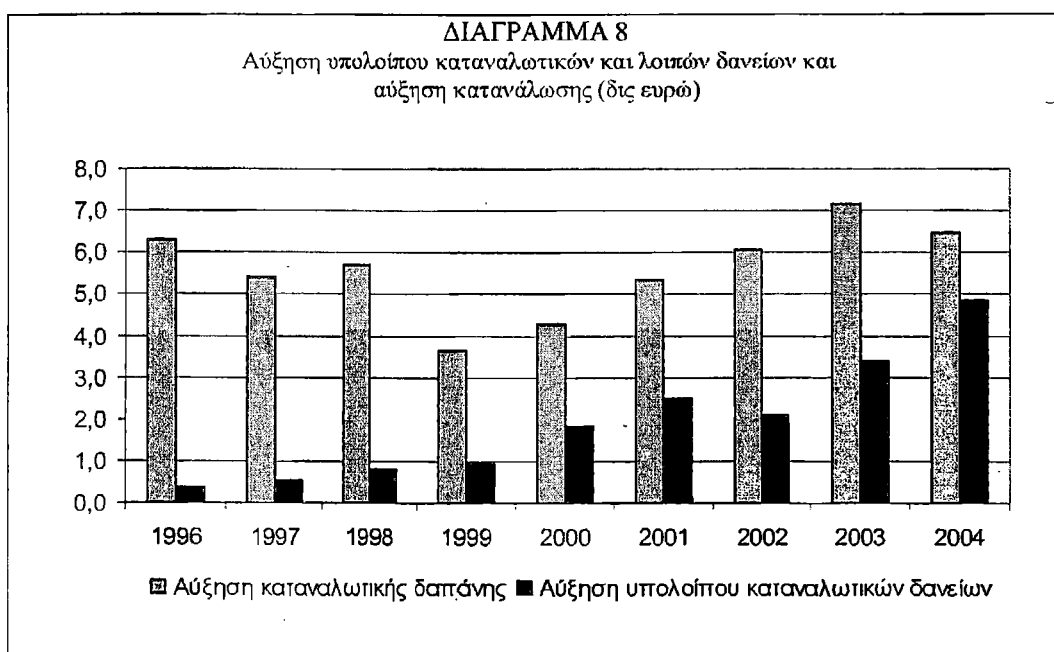


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και ΕΣΥΕ.

Στο Διάγραμμα 7 απεικονίζεται η πορεία του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων και των επενδύσεων σε κατοικίες στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1996-2004. Όπως διακρίνεται από το εν λόγω διάγραμμα, η αναλογία της ετήσιας αύξησης του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων στις ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες εκτινάχθηκε από τα επίπεδα του 22% περίπου κατά την τριετία 1996-1998, στο 45% το 2000 και στο 82% το 2004. Αν και ο στεγαστικός δανεισμός των νοικοκυριών δεν μεταφράζεται στο σύνολο του σε ζήτηση για καινούργιες κατοικίες, τόσο λόγω του

μηχανισμού που περιγράφηκε στην εξίσωση 4, όσο και λόγω του ότι ένα ποσοστό των νοικοκυριών δανείζεται προκειμένου να αγοράσει παλαιά κατοικία, η πορεία που μόλις περιγράφηκε υποδηλώνει σαφώς την εξέλιξη του στεγαστικού δανεισμού σε κρίσιμο παράγοντα για την ανάπτυξη του κλάδου κατασκευής κατοικιών.

Σε σχέση με την ιδιωτική κατανάλωση, από το διάγραμμα 8 προκύπτει ότι η αναλογία της ετήσιας αύξησης του υπολοίπου των καταναλωτικών και λοιπών δανείων στην ετήσια αύξηση της καταναλωτικής δαπάνης των νοικοκυριών ανήλθε στο 75% το 2004, έναντι 34% το 2003 και μόλις 6% το 1996. Μετά την ιδιαίτερα απότομη διόγκωσή του το 2004, ο καταναλωτικός δανεισμός εμφανίζεται να παρέχει πλέον καίριας σημασίας ενίσχυση στην κατανάλωση.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και ΕΣΥΕ.

Δεδομένων των όσων μόλις αναφέρθηκαν σε σχέση με την αυξημένη πλέον εξάρτηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων σε κατοικίες από το δανεισμό των νοικοκυριών, είναι σαφές ότι μία κάμψη των ρυθμών αύξησης του εν λόγω δανεισμού θα έχει άμεσες και σημαντικές επιδράσεις τόσο στον κλάδο της κατασκευής νέων κατοικιών, όσο και σε ποικίλους κλάδους παραγωγής και παραγωγής και εμπορίας καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών.

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Το καταναλωτικό πρότυπο ζωής, που κυριαρχεί στη νεοελληνική κοινωνία και οι οικονομικές δυσχέρειες, που αντιμετωπίζει το σύνολο των πολιτών οδηγούν τα ελληνικά νοικοκυριά στη λύση του τραπεζικού δανεισμού.

Από εμπειριστατωμένες έρευνες και στατιστικά στοιχεία εξάγεται το συμπέρασμα ότι ο δανεισμός αποτελεί ένα φαινόμενο, το οποίο τα τελευταία χρόνια έχει πάρει αυξητικές διαστάσεις στη χώρα μας. Η αύξηση αυτή αφορά κυρίως στα στεγαστικά δάνεια αφού ως γνωστόν το όνειρο κάθε σύγχρονου Έλληνα είναι η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.

Οι τράπεζες ως χρηματοδότες προσπαθούν με ευνοϊκούς όρους και συμφέρουσες για τον δανειολήπτη παροχές να προσελκύσουν όσο το δυνατόν περισσότερους πελάτες. Και ως ένα μεγάλο βαθμό έχουν επιτύχει το στόχο τους. Έτσι στις μέρες μας σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών είναι χρεωμένα – σε αρκετές περιπτώσεις υπερχρεωμένα και το ερώτημα που τίθεται είναι αν κάτι τέτοιο μπορεί να συνεχιστεί για πολλά χρόνια ακόμη.

Αναμφισβήτητα οι σημερινοί ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης των νοικοκυριών τα προσεχή έτη θα παρουσιάσουν μείωση καθώς οι δανειζόμενοι θα αδυνατούν να αποπληρώσουν τα χρέη, που θα έχουν γίνει δυσβάστακτα.

Αυτό θα συμβεί διότι το κόστος διαβίωσης στην Ελλάδα διαρκώς ανεβαίνει. Ήδη από το 2004 τα ελληνικά νοικοκυριά ήταν δυσαρεστημένα με την τότε οικονομική τους κατάσταση. Συγκεκριμένα από διεξαχθείσα έρευνα προκύπτει ότι το 58% των νοικοκυριών έκρινε ότι υπήρξε επιδείνωση της οικονομικής τους θέσης και το 57,5% ανέμενε νέα επιδείνωση για ο 2005. ανάλογη έρευνα κατέδειξε ότι και το 2005 αυξήθηκε έστω και οριακά ο αριθμός των νοικοκυριών που θεωρούσαν ότι η οικονομική τους κατάσταση χειροτέρευσε. Επίσης δε φαινόταν σαφής ανάκαμψη της αισιοδοξίας αφού μόνο το 8,7% των νοικοκυριών προσδοκούσαν βελτίωση των οικονομικών τους για το 2006. Από τα παραπάνω στοιχεία αντιλαμβανόμαστε ότι σε σύντομο χρονικό διάστημα θα είναι αναπόφευκτη η κάμψη στους ρυθμούς αύξησης του δανεισμού.

Αυτό το ενδεχόμενο πιθανώς θα επιφέρει αρνητικές συνέπειες σε κάποιους παραγωγικούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας. Ειδικότερα εκτιμάται ότι θα πληγούν οι κλάδοι της κατασκευής νέων κατοικιών αλλά και ποικίλοι κλάδοι



παραγωγής και εμπορίας καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών. Υπό αυτές τις συνθήκες είναι λογικό να ζημιωθεί γενικά η ελληνική οικονομία.

Γι' αυτό το λόγο επιβάλλεται μια αναδιάρθρωση του συστήματος δανεισμού έτσι ώστε να γίνεται με ευνοϊκούς όρους και σωστές προϋποθέσεις τόσο για την ωφέλεια των νοικοκυριών όσο και την ευημερία της οικονομίας της χώρας μας.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αρτίκης, Γ., (1999). *Χρηματοοικονομική Διοίκηση. Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων*. Εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα.
2. Γρεβενίτης, Π., (1986). *Βασικές Αρχές της Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής*. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
3. Εγκυκλοπαίδεια Γιοβάνη, (1982). Τόμος 6, Αθήνα.
4. Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Ενημερωτικό Δελτίο Εταιρικής Χρήσης 2001.
5. Συμigiάννης, Γ.Θ. και Τζαμουράνη Γ. (2007). *Δανεισμός και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών: αποτελέσματα από τις δειγματοληπτικές έρευνες της Τράπεζας της Ελλάδος*, Οικονομικό Δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος, Νο 28, 2/07.
6. Τράπεζα της Ελλάδος, (2005). *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2004*. Αθήνα.
7. Τράπεζα της Ελλάδος, (2006). *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2005*. Αθήνα.
8. Τράπεζα της Ελλάδος, (2007). *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2006*. Αθήνα.
9. Τράπεζα της Ελλάδος Ευρωσύστημα, (2007). *Νομισματική Πολιτική 2006-2007*.
10. Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών, (2005). *Επικαιροποιημένο Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης της Ελλάδας 2005-2008*, Αθήνα.
11. Alpha Bank (2003). *Το χρέος των νοικοκυριών στην Ελλάδα: Υπάρχει λόγος ανησυχίας;* Οικονομικό Δελτίο, τεύχος 85, σ. 12-21.
12. ICAP, *Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2004 και Προσδοκίες για το 2005*. Ιούνιος 2005, Αθήνα.
13. ICAP, *Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2005 και Προσδοκίες για το 2006*. Ιούνιος 2006, Αθήνα.

## ΠΗΓΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ

1. <http://www.nbg.gr>
2. <http://www.geniki.gr>
3. <http://www.atebank.gr>
4. <http://www.euro bank.gr>
5. <http://www.alpha bank.gr>
6. <http://www.kerdos.gr>
7. <http://www.tanea.gr>
8. <http://tovima.dolnet.gr>
9. <http://www.imerisia.gr>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ICAP, Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2004 και Προσδοκίες για το 2005, Αθήνα, Ιούνιος 2005.

### ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ

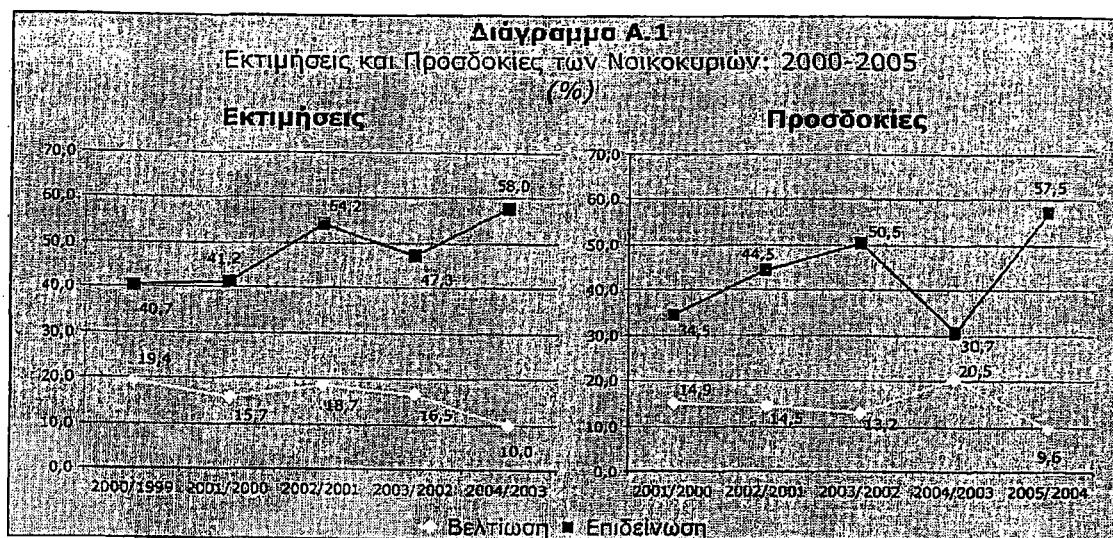
Το 2004, έτος τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας και της διεξαγωγής βουλευτικών εκλογών, η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με υψηλό, αν και μειωμένο ρυθμό. Σ' αυτό συνέβαλλαν κυρίως η ιδιωτική και η δημόσια κατανάλωση. Η άνοδος της πρώτης ήταν αποτέλεσμα των χαμηλών επιτοκίων και της αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Ταυτοχρόνως, υπήρξε ελαφρά αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, αλλά η ανεργία εξακολούθησε να παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Οι τάσεις αυτές φαίνεται να συνεχίζονται το 2005, έτος κατά το οποίο προβλέπεται περαιτέρω επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης.

Από την παρούσα έρευνα προκύπτει ότι υπήρξε επιδείνωση των προσδοκιών των νοικοκυριών για την μεταβολή της οικονομικής τους κατάστασης το 2005. Επίσης, ο απολογισμός τους για το 2004 ήταν χειρότερος από ότι το 2003. Η επιδείνωση τόσο των προσδοκιών, όσο και της απολογιστικής εκτίμησης, αντιστρέφουν το κλίμα βελτίωσης το οποίο είχε καταγραφεί από την περσινή έρευνα. Τότε είχε υπάρξει αύξηση της αισιοδοξίας για το 2004, ενώ είχε ανακοπεί η καθοδική τάση η οποία χαρακτήριζε τους οικονομικούς απολογισμούς που κάνουν τα νοικοκυριά για το έτος που πέρασε. Υπογραμμίζεται ωστόσο ότι η έρευνα της ICAP πραγματοποιείται κάθε Μάρτιο-Απρίλιο. Έτσι, το 2004 η έρευνα διεξήχθη αμέσως μετά τις εκλογές, ενώ φέτος συνέπεσε με την αναγγελία και εφαρμογή των αυξημένων συντελεστών ΦΠΑ. Τα γεγονότα αυτά φαίνεται ότι επηρέασαν σημαντικά τις εκτιμήσεις και τις προσδοκίες των νοικοκυριών.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις για το 2004, το ποσοστό εκείνων οι οποίοι έκριναν ότι υπήρξε επιδείνωση της κατάστασης τους διαμορφώθηκε σε 58%, ενώ μόνο 10% θεώρησαν ότι υπήρξε βελτίωση της οικονομικής τους θέσης. Η κύρια αιτία την οποία

προέβαλαν τα νοικοκυριά για την επιδείνωση των οικονομικών τους ήταν η ενισχυμένη αίσθηση τους για άνοδο του κόστους διαβίωσης.

Αναφορικά με τις προσδοκίες για το 2005, το ποσοστό εκείνων που αναμένουν επιδείνωση αυξήθηκε από 30,7% σε 57,5%, ενώ το ποσοστό όσων αναμένουν βελτίωση συρρικνώθηκε κάτω από 10%. Και πάλι η βασικότερη αιτία για την επιδείνωση αυτή είναι έντονοι φόβοι για νέα άνοδο του κόστους ζωής.



Οι απότομες διακυμάνσεις τόσο στις προσδοκίες όσο και στις εκτιμήσεις των νοικοκυριών οι οποίες καταγράφηκαν στις δύο τελευταίες έρευνες δημιουργούν κάποια ερωτηματική, δεδομένου ότι οι μεταβολές του οικονομικού περιβάλλοντος (ρυθμός ανάπτυξης, πληθωρισμός, ανεργία) τόσο το 2004 όσο και το 2005 δεν ήταν τόσο μεγάλες ώστε να δικαιολογούν τέτοιες μεταπτώσεις. Είναι συνεπώς δυνατόν να υποστηριχθεί ότι οι εκτιμήσεις και η ψυχολογία των νοικοκυριών σε σχέση με τα οικονομικά τους επηρεάζονται πολύ τα δύο τελευταία χρόνια από πολιτικοκοινωνικές αιτίες που δεν έχουν αμιγώς οικονομική υφή και που άλλοτε δημιουργούν υπέρμετρη αισιοδοξία και άλλοτε καλλιεργούν τον φόβο και την απαισιοδοξία.

Από την άλλη πλευρά, οι απότομες μεταστροφές των απόψεων των νοικοκυριών είναι δυνατόν να αποδοθούν σε παράγοντες οι οποίοι σχετίζονται με οικονομικά αίτια, όπως οι μεγάλες προσδοκίες οι οποίες υπήρχαν για τα οικονομικά οφέλη από την τέλεση της Ολυμπιάδας και οι μετέπειτα φόβοι για την μετά τους αγώνες εποχή, οι ανησυχίες για την πορεία των δημοσίων οικονομικών και οι επιπτώσεις από την πρόσφατη αύξηση της έμμεσης φορολογίας. Όπως προαναφέρθηκε η διεξαγωγή της

έρευνας συνέπεσε με την αναγγελία και εφαρμογή της απόφασης για αύξηση των συντελεστών του ΦΠΑ. Το γεγονός αυτό είναι πιθανό να επηρέασε πολύ τις απαντήσεις.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ICAP, Τα Ελληνικά Νοικοκυριά: Εκτιμήσεις για το 2005 και Προσδοκίες για το 2006, Αθήνα, Ιούνιος 2006.

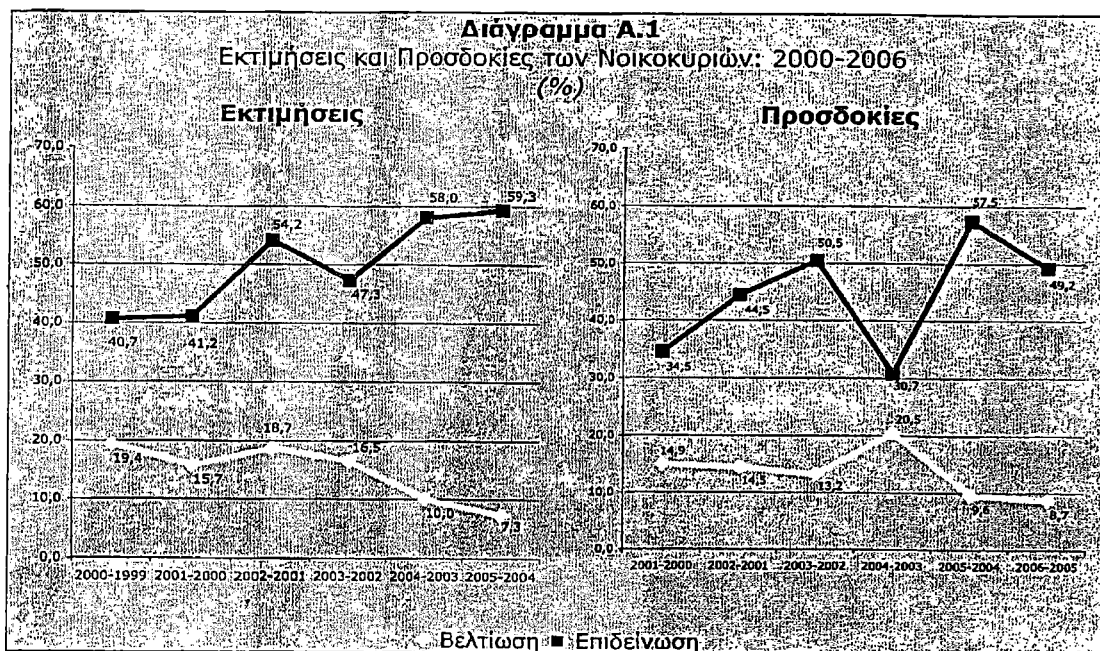
### ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ

Το 2005 η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με υψηλό, αν και κάπως μειωμένο ρυθμό. Ο πληθωρισμός όμως επιταχύνθηκε λόγω της ανόδου των τιμών των καυσίμων και δευτερευόντως λόγω της αύξησης της έμμεσης φορολογίας. Παρότι ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών αποδοχών μειώθηκε σημαντικά, η εγχώρια ιδιωτική κατανάλωση, που διευκολύνεται τα τελευταία χρόνια από την άνετη χρηματοδότηση που προσφέρει στα νοικοκυριά το τραπεζικό σύστημα, στήριξε την συνέχιση της ανάπτυξης. Στο μέτωπο της απασχόλησης σημειώθηκε μικρή πρόοδος, καθώς το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε κάτω από το 10%.

Οι εξελίξεις αυτές επηρέασαν αρνητικά τον οικονομικό απολογισμό που έκαναν τα νοικοκυριά για το 2005. Συγκεκριμένα, η «ψαλίδα» που χωρίζει εκείνα που θεώρησαν ότι η οικονομική τους κατάσταση χειροτέρεψε και εκείνα που έκριναν ότι υπήρξε βελτίωση (μόλις 7,3% των νοικοκυριών) διευρύνθηκε. Πάντως η επιδείνωση δεν ήταν τόσο μεγάλη όσο εκείνη που είχε καταγραφεί το 2004. Συγκεκριμένα, το ποσοστό εκείνων που θεώρησαν ότι η οικονομική τους κατάσταση επιδεινώθηκε αυξήθηκε οριακά σε 59,3% (μέγιστο εξαετίας) ενώ μειώθηκε και πάλι το ποσοστό εκείνων που δήλωσαν βελτίωση (μόλις 7,3% και ελάχιστο εξαετίας). Η βασικότερη αιτία χειροτέρευσης του απολογισμού ήταν και πάλι η αίσθηση για άνοδο του κόστους διαβίωσης.

Το ενθαρρυντικό συμπέρασμα που προκύπτει από την παρούσα έρευνα αφορά τις προσδοκίες για το τρέχον έτος. Χωρίς να μπορεί να γίνει λόγος για ανάκαμψη της αισιοδοξίας, φαίνεται ωστόσο ότι το 2006 ανακόπηκε η απαισιοδοξία των νοικοκυριών που είχε φθάσει σε πρωτοφανή επίπεδα το προηγούμενο έτος. Συγκεκριμένα το ποσοστό εκείνων που αναμένουν επιδείνωση των οικονομικών τους

το 2006 (49,2%) μειώθηκε παραπάνω από οκτώ ποσοστιαίες μονάδες. Η μείωση αυτή συνοδεύτηκε από, επίσης σημαντική, άνοδο του ποσοστού εκείνων που δεν αναμένουν ουσιώδη μεταβολή στα οικονομικά τους (34,5%). Το ότι δεν υπάρχει σαφής ανάκαμψη της αισιοδοξίας προκύπτει από το γεγονός ότι μόλις το 8,7% των νοικοκυριών αναμένουν βελτίωση το 2006, ποσοστό μάλιστα ελαφρά χαμηλότερο από το αντίστοιχο περσινό (9,6%).



Ο αναμενόμενος πληθωρισμός εξακολούθησε και για το 2006 να είναι με μεγάλη διαφορά ο βασικότερος προσδιοριστικός παράγοντας των προσδοκιών για την πορεία της οικονομικής ευημερίας των νοικοκυριών. Ωστόσο η σημασία του περιορίστηκε ελαφρά. Οι προοπτικές για την πορεία του διαθέσιμου εισοδήματος του 2006 είναι επιδεινωμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες περσινές. Είναι πάντως θετικό ότι η εμπιστοσύνη των νοικοκυριών στην ικανότητα της οικονομίας να δημιουργεί νέα εισοδήματα από εργασία, ξεπερνά τους φόβους για ανεργία σε όλη την διάρκεια της περιόδου 2001-2006. ωστόσο τα τελευταία δύο χρόνια η τάση αυτή έχει περιορισθεί, αντανακλώντας ίσως φόβους για περιορισμό του ρυθμού ανάπτυξης της οικονομίας.