



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
Μεσολογγίου**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΣΤΕΛΕΧΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΝ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ – ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:
ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΖΙΝΑΣ**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ:
ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ
Α.Μ. 9584
ΚΟΚΟΣΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
Α.Μ. 9210**

ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2006



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ:

ΕΙΣΑΓΩΓΗ/ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΔΑΝΕΙΩΝ..... 4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ:

ΕΙΔΗ ΔΑΝΕΙΩΝ..... 14

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ:

ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΗΜΕΡΑ..... 10

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ:

ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ

ΜΕ ΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΖΩΝΗΣ 109

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 135

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ / ΠΗΓΕΣ..... 146



ΙΤΑΛΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ 14^ο ΑΙΩΝΑ

Τοιχογραφία του Νίκολα δι Πιέτρο Γερίνι. Λεπτομέρεια από το κατά Ματθαίον Ευαγγέλιο, που απεικονίζει τους πρώτους Ιταλούς τραπεζίτες. Η δυναστεία των Μεδίκων απέκτησε κατά τον Μεσαίωνα μεγάλη δύναμη και πλούτο από τις δανειοδοτικές της δραστηριότητες...

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
«ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΔΑΝΕΙΩΝ»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ:

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ Οι διαρθρωτικές μεταβολές των τελευταίων δεκαετιών.....	5
1.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ.....	7
1.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΚΑΙ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	11
1.4 ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ	12
1.5 ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΔΑΝΕΙΩΝ	12

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι σύγχρονες τράπεζες που λειτουργούν σήμερα και ως Γενικές Τράπεζες (Universal Banks), έχουν τις ρίζες τους στους αρχαίους ναούς και ιερείς, με ανταγωνιστές αργότερα ιδιώτες τραπεζίτες, που αμφότεροι ενέπνεαν ασφάλεια και πίστη στον πελάτη. Οι δε τραπεζικές εργασίες που παραμένουν οι ίδιες ονομαστικά όπως δάνειο, κατάθεση, σήμερα παρουσιάζουν μια πολυπλοκότητα αφού αποτελούν δέσμες υπηρεσιών για την ικανοποίηση κάθε ανάγκης ή επιθυμίας του πελάτη.

Οι πρώτες τραπεζικές εργασίες έχουν τις ρίζες τους στην αρχαιότητα, με την μορφή της παρακαταθήκης και των νομισματοαλλάξεων. Οι πιστωτικές εργασίες έκαναν την εμφάνιση τους πολύ αργότερα, με την εξάπλωση του εμπορίου στις χώρες της Μεσογείου και στην συνέχεια της Ηπειρωτικής Ευρώπης και σε ολόκληρο τον κόσμο.

Ως πρώτη τραπεζική εργασία φέρεται η παρακαταθήκη που γεννήθηκε και υλοποιήθηκε σε ναούς της αρχαιότητας σε ορισμένες χώρες, π.χ. Αρχαία Ελλάδα, ενώ οι νομισματοανταλλακτικές εργασίες είναι ο προάγγελος μετέπειτα τραπεζικών εργασιών και εμφανίστηκαν στην αρχαία Ρώμη, στην Ιταλία των νεότερων χρόνων και αλλού.

Στην Αρχαία Αθήνα τον δανεισμό «επί σώμασι» απαγόρευσε ο Σόλων το 594 π.Χ. με την «σεισάχθεια». Η «σεισάχθεια» εκτός από το παραπάνω νομοθετικό μέτρο κατά τον Αριστοτέλη (Αθηναίων Πολιτεία II) προέβλεπε και την διαγραφή δημόσιων και ιδιωτικών χρεών ή κατ' άλλους τον μετριασμό των τόκων και την υπερτίμηση του νομίσματος.

Οι πρώτες πιστωτικές εργασίες εμφανίστηκαν στις συναλλαγές των Ασσυρίων Βαβυλωνίων, Φοινίκων και Αιγυπτίων πριν ακόμα κοπούν τα νομίσματα ως εξειδικευμένη μορφή χρήματος και πριν από την αρχαιοελληνική εποχή. Πηγή της πληροφορίας αποτελεί ο Κώδικας του Χαμουραμί (1704-1662 π.Χ.) που περιέχει διάφορα νομικά κείμενα,

αποδείξεις, πρωτόκολλα, και συμβόλαια που τεκμηριώνουν την ανάπτυξη πιστωτικών συναλλαγών. Υπήρχε κυρίως ο θεσμός των δανείων σε ζυγιστό χρήμα ή σε είδος και σε μια μορφή γραμματίων σε διαταγή.

Κατά την διάρκεια του Μεσαίωνα οι Ιππότες Templar, ένα διεθνές στρατιωτικό και θρησκευτικό τάγμα, παρείχαν δάνεια και φρόντιζαν για την μεταφορά χρηματικών ποσών από την μια χώρα στην άλλη. Οι μεγάλοι τραπεζικοί συνεταιρισμοί όπως η δυναστεία των Μεδίκων στην Φλωρεντία είχαν δραστηριοποιηθεί στην δανειοδότηση και στην χρηματοδότηση του διεθνούς εμπορίου. Έτσι σιγά-σιγά δημιουργήθηκαν οι πρώτες τράπεζες κατά την διάρκεια του 17^{ου} αι. όπως η τράπεζα Riksbank στην Σκωτία του 1656 και η τράπεζα της Αγγλίας το 1694.

1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

Τα πρώτα δάνεια πραγματοποιήθηκαν στην Ελλάδα κατά την περίοδο της Ελληνικής Επανάστασης. Τα δάνεια αυτά έγιναν γνωστά και ως «δάνεια ανεξαρτησίας».

Στις 13 Απριλίου 1823 έγινε κάποιος προϋπολογισμός στην Ελλάδα ο οποίος προέβλεπε εισπράξεις 12.846.220 γρόσια και τα έξοδα του κράτους έφταναν τα 51.488.000 γρόσια. Η δε οικονομική κατάσταση χαρακτηριζόταν οικτρή, γι' αυτό η Ελλάδα πήρε από τους Άγγλους τρία δάνεια για να μπορέσουν ν' αντεπεξέλθουν στην εμπόλεμη κατάσταση που επικρατούσε και στην απειλή των Τούρκων ότι δεν θα έφευγαν από την Θεσσαλία αν δεν τους έδιναν 100.000 φράγκα αποζημίωση. Τα προαναφερόμενα «δάνεια ανεξαρτησίας».

Στις 18 Νοεμβρίου 1823 γίνεται το πρώτο δάνειο 800.000 λίρες από Άγγλους ομολογιούχους. Οι όροι είναι πολύ βαρείς και έτσι αρχίζει η οικονομική υποδούλωση της χώρας από τους ξένους.

Στις 14 Ιανουαρίου 1824 συνάπτουμε το δεύτερο δάνειο 200.000 λιρών από τους Άγγλους ομολογιούχους και οι όροι είναι πιο ληστρικοί.

Στις 19 Φεβρουαρίου 1824 η Ελλάδα πέτυχε το τρίτο δάνειο 800.000 λιρών από Άγγλους τραπεζίτες με όρους βαρείς. Εγγύηση του δανείου αποτελούσαν τα λεγόμενα εθνικά κτήματα, τα εισοδήματα των τελωνείων και οι εισπράξεις από τις αλυκές και την αλιεία. Ο δε τόκος οριζόταν σε 5% δηλαδή 472.000 λίρες τα υπόλοιπα τα έπαιρναν οι ίδιοι οι δανειστές ως προκαταβολή τόκων.

Στις 20 Ιουνίου 1824 έγινε η παραλαβή του δανείου από την ελληνική κυβέρνηση. Οι Άγγλοι τοκογλύφοι φαινομενικά υποσχέθηκαν 800.000 λίρες, αλλά απ' αυτές δόθηκαν τελικά μόνο 336.000 λίρες στους Έλληνες, γιατί το υπόλοιπο ποσό κρατήθηκε από τους δανειστές ως τόκος ο οποίος υπολογιζόταν σε 40.000 λίρες το χρόνο και το δάνειο αυτό δόθηκε αφού η Ελλάδα έβαλε υποθήκη όλους τους εθνικούς πόρους στη διάθεση των ξένων δανειστών.

Το επόμενο δάνειο ήταν το λεγόμενο «κατοχικό δάνειο». Στις 14 Μαρτίου 1949 επιβλήθηκε δάνειο στην Ελλάδα, με συμφωνία Γερμανών και Ιταλών, που απλώς ανακοινώθηκε στην Ελληνική κυβέρνηση και είχε ως σκοπό να καλύπτει τις επιπλέον δαπάνες των στρατευμάτων κατοχής!

Με μεταγενέστερες τροποποιητικές συμφωνίες, που έγιναν με την Ελληνική κυβέρνηση αναπροσαρμόστηκαν οι μηνιαίες δόσεις του δανείου, που καταβάλλονταν από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Το ύψος της οφειλής αυτής κατά της εκτιμήσεις του έτους 1944 ήταν 215.662.040\$ μόνο ως προς το κεφάλαιο ενώ εάν προστεθούν και οι μέχρι σήμερα τόκοι το ποσό είναι πολύ μεγαλύτερο. Το μόνο ποσό που έχει επιστραφεί στην Ελλάδα είναι 115 εκατομμύρια Γερμανικά μάρκα. Δεν έχει καταβληθεί κανένα άλλο ποσό έως σήμερα για την ικανοποίηση των Ελληνικών απαιτήσεων.

1.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

1.2.1 Ιστορική αναδρομή

Η διενέργεια χρηματοδοτήσεων μέσω των τραπεζών επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την εν γένει οικονομική δραστηριότητα. Για το λόγο αυτό το ελληνικό κράτος ήδη από τη δεκαετία του 50 είχε θεσπίσει ένα πολύπλοκο σύστημα πιστωτικών κανόνων και ρυθμίσεων, με στόχο να ελέγχει τη δραστηριότητα των τραπεζών στον τομέα αυτό, προσαρμόζοντάς την κάθε φορά στις ανάγκες της κυβερνητικής πολιτικής.

Το σύστημα αυτό λειτούργησε με μικρές τροποποιήσεις μέχρι το 1981, οπότε ξεκίνησε η διαδικασία απελευθέρωσης του σύμφωνα με τις επιταγές της σύγχρονης οικονομίας αλλά και στα πλαίσια της πλήρους ένταξης της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ως κυριότεροι σταθμοί στη διαδικασία αυτή μπορεί να θεωρηθούν οι εξής:

1981 με αφορμή την ένταξη της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα έγινε μία συστηματική καταγραφή των χαρακτηριστικών και των ιδιοτήτων του θεσμικού πλαισίου των χρηματοδοτήσεων, στα πλαίσια της μελέτης του ελληνικού τραπεζικού συστήματος (επιτροπή Χαρισσόπουλου).

1982 καταργήθηκε η Νομισματική Επιτροπή, με αποτέλεσμα να δοθούν περισσότερες αρμοδιότητες στην Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία με τη σειρά της προχώρησε στη θέσπιση γενικών πιστωτικών κανόνων με στόχο την προσαρμογή του συστήματος στους όρους ελεύθερης και ανταγωνιστικής οικονομίας.

1987 καθορίστηκε το πλαίσιο της διαδικασίας πλήρους προσαρμογής του ελληνικού τραπεζικού συστήματος στα δεδομένα των άλλων χωρών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (επιτροπή Καρατζά).

1992 σύμφωνα με το νόμο 2076/92 ενσωματώθηκαν στην Εθνική Νομοθεσία οι διατάξεις της Δεύτερης Τραπεζικής Οδηγίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης (επιτροπή Ζαββού).

1993 καταργήθηκαν οι υποχρεωτικές δεσμεύσεις των τραπεζών επί των μεταβολών των καταθέσεων τους για επενδύσεις σε τίτλους του δημοσίου και για τη δανειοδότηση βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Ακόμη, καταργήθηκαν και οι τελευταίοι περιορισμοί στις βραχυχρόνιες κινήσεις κεφαλαίων από και προς το εξωτερικό καθώς και οι προληπτικοί συναλλαγματικοί έλεγχοι.

2000 η χώρα μας έγινε δεκτή (Ιούνιος) ως το δωδέκατο μέλος της Ο.Ν.Ε. Οι εμπορικές τράπεζες δραστηριοποιούνται στην ενιαία ευρωπαϊκή αγορά με κοινό νόμισμα το ευρώ και εποπτεύονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Αποτέλεσμα των μεταβολών που έγιναν ήταν να δημιουργηθεί ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον στον τραπεζικό χώρο. Νέες ιδιωτικές τράπεζες και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί εμφανίστηκαν, ενώ οι παραδοσιακές τράπεζες που λειτουργούν κάτω από κρατική εποπτεία κάνουν σοβαρά βήματα εκσυγχρονισμού, λειτουργώντας όλο και περισσότερο σύμφωνα με τα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια.

Σήμερα το τραπεζικό σύστημα στη χώρα μας θεωρείται πλήρως εναρμονισμένο προς τα ισχύοντα στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τράπεζες είναι ελεύθερες να διαχειρίζονται το σύνολο σχεδόν των κεφαλαίων που απασχολούν, σύμφωνα με τις επιχειρηματικές τους αποφάσεις. Ο έντονος ανταγωνισμός που έχει αναπτυχθεί οδήγησε σε βελτίωση της αποδοτικότητας του τραπεζικού τομέα, σε τέτοιο σημείο που να τον έχει καταστήσει έναν από τους υγιέστερους της ελληνικής οικονομίας.

Πλήθος νέων τραπεζικών προϊόντων προσφέρονται στην αγορά και πολλές τράπεζες έχουν μετεξελιχθεί σε ολοκληρωμένους χρηματοπιστωτικούς ομίλους, παρέχοντας μέσω των θυγατρικών

εταιρειών τους χρηματοστηριακά και ασφαλιστικά προϊόντα, leasing, factoring, σύμβουλοι επενδύσεων, διαχείριση ακινήτων κτλ.

Τα νέα δεδομένα στην τραπεζική αγορά έχουν αναμφισβήτητα αποβεί σε όφελος των καταθετών και των επιχειρήσεων και εκτιμάται ότι θα βοηθήσουν στην ωρίμανση της αγοράς χρήματος στη χώρα μας και στη δημιουργία των σταθεροποιητικών συνθηκών που απαιτούνται για την εξυγίανση της οικονομίας μας.

Ενδεικτικό του κλίματος που επικρατεί στον τραπεζικό κλάδο είναι ότι η Ένωση Ελληνικών Τραπεζών προχώρησε ήδη σε συνεργασία με τις τράπεζες-μέλη της στην κατάρτιση ενός Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας, πρωτοποριακού για τα ελληνικά δεδομένα σε ό,τι αφορά τις σχέσεις των τραπεζών μεταξύ τους και με τους πελάτες τους. Βασικός στόχος του κώδικα είναι η ενίσχυση της διαφάνειας και της ειλικρίνειας κατά τις συναλλαγές και κυρίως η εδραίωση πνεύματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης στις σχέσεις των τραπεζών μεταξύ τους και με τους συναλλασσομένους με αυτές.

Η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος και οι νέες ευκαιρίες που παρουσιάζονται στο χρηματοπιστωτικό χώρο διαμορφώνουν ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Η απουσία της δραχμής που λειτουργούσε σαν «ασπίδα» κατά του εισερχόμενου τραπεζικού ανταγωνισμού, δίνει την ευκαιρία σε ισχυρούς τραπεζικούς ομίλους να δραστηριοποιηθούν στη χώρα μας επιλεκτικά ή εκτεταμένα, σε συνεργασία ή αυτόνομα. Έτσι εξηγείται και η τάση των ελληνικών τραπεζών αφενός μεν να δημιουργούν συγχωνεύσεις και συνεργασίες στο εσωτερικό, αφετέρου να επεκτείνονται με εξαγορά σε χώρες κυρίως της Βαλκανικής.

Ταυτόχρονα προκειμένου να πλησιάσουν περισσότερο τις συνθήκες λειτουργίας των ανταγωνιστών τους, προχωρούν σε εκτεταμένα προγράμματα εκσυγχρονισμού μηχανογραφικών και

οργανωτικών συστημάτων. Έτσι δίνεται η ευκαιρία στο προσωπικό να απαλλάσσεται από τη «διαδικασία» των χρηματοδοτήσεων και να στρέφεται κυρίως στις «πωλήσεις».

Ακόμη, οι τράπεζες οφείλουν πλέον να σταθμίζουν ακριβέστερα τις αποφάσεις τους και να αντιμετωπίζουν τους διαφαινόμενους κινδύνους με συστηματικότερο τρόπο. Για τον ίδιο λόγο καθίσταται ανάγκη θέσπισης ενός συστήματος που δεν θα έχει αποφασιστικό χαρακτήρα επί των επενδύσεων των τραπεζών αλλά ελεγκτικό επί των προκύπτοντων επιχειρηματικών κινδύνων.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση με μία σειρά αποφάσεις καθιέρωσε ένα σύστημα εποπτείας, υποχρεωτικό για όλες τις χώρες-μέλη της, που στη χώρα μας ασκείται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Το σύστημα αυτό προβλέπει, σχετικά με τους πιστωτικούς κινδύνους που αναλαμβάνουν οι τράπεζες από τις επενδυτικές τους αποφάσεις, τον έλεγχο της κατάστασης μέσω των γενικών κανόνων χρηματοδοτήσεων (ΠΔΤΕ 1955/91), του συντελεστή φερεγγυότητας και του βαθμού κάλυψης των ορίων για τα μεγάλα χρηματοδοτικά ανοίγματα. Πρόκειται για μία σειρά κοινοτικών οδηγιών που έχουν ήδη ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία με πράξεις του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος (ΠΔΤΕ 2054/18.3.92 και 2246/16.9.93) και θα εξετάσουμε αναλυτικότερα στη συνέχεια.

1.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΚΑΙ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ

ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Προφυλάσσει από μεταβολές στα επιτόκια
- Δυνατότητα επιλογής μεταξύ διαφορετικών χρονικών περιόδων σταθερού επιτοκίου
- Ευκολότερη κατάρτιση του προϋπολογισμού του πελάτη στη διάρκεια της περιόδου ισχύος του

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Μειωμένη ευελιξία. Σε περίπτωση επιλογής πρόωρης αποπληρωμής του στεγαστικού δανείου, υπάρχει επιβάρυνση με πρόστιμο
- Δεν συμφέρουν πολύ σε περιπτώσεις πτώσης των επιτοκίων
- Το ύψος του κυμαινόμενου επιτοκίου που θα ισχύσει μετά τη λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου

ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στον πελάτη
- Δυνατότητα πραγματοποίησης πρόσθετων πληρωμών κάθε χρόνο, ώστε να μειώνονται οι τόκοι που καταβάλλονται
- Οι δόσεις αποπληρωμής του δανείου μειώνονται αν μειωθούν τα επιτόκια

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Δυσκολότερος ο προγραμματισμός των δαπανών όταν μεταβάλλονται τα επιτόκια
- Σε περίπτωση ανόδου των επιτοκίων το ποσό των δόσεων αποπληρωμής του στεγαστικού δανείου αυξάνονται

1.4 ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ

Είναι ένα σύστημα που δημιουργείται από το σύνολο των Ελληνικών Τραπεζών, με σκοπό την γνωστοποίηση της συναλλακτικής τάξης των πελατών.

Μέσω του συστήματος αυτού μπορεί να διαπιστωθεί εάν ο πελάτης έχει σφραγισμένες επιταγές, διαμαρτυρημένα γραμμάτια, πλειστηριασμούς, ενυπόθηκα ακίνητα, δάνεια και αν αυτά πληρώνονται κανονικά τα δυσμενή στοιχεία των πελατών, μετά την εξόφλησή τους παραμένουν στο σύστημα εμφανιζόμενα και τακτοποιημένα για ακόμη μια 5ετία.

1.5 ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΔΑΝΕΙΩΝ

(Πως επιτυγχάνεται η ισορροπία σε περίπτωση δανειοδότησης)

Κάθε δάνειο, οποιασδήποτε μορφής, έχει κάποιο κόστος (τους τόκους και τυχόν έξοδα χορήγησης ή παρακολούθησης) ενώ επιπλέον πρέπει τμηματικά να καταβάλλεται (δόσεις) και το αρχικό κεφάλαιο που χορηγήθηκε από την τράπεζα. Άρα από την μία μεριά έχουμε το Κόστος εξυπηρέτησης - Αποπληρωμής ενός δανείου (με την έννοια ότι για Χ χρονικό διάστημα η οικογένεια ή η επιχείρηση θα πρέπει να μειώσει κάποιες άλλες δαπάνες της για να ανταποκριθεί στην ομαλή αποπληρωμή δανείου - δηλαδή προσεγγίζουμε το κόστος κυρίως με διάσταση χρονική)

Επίσης κάθε δάνειο, οποιασδήποτε μορφής, έχει κάποιο όφελος όπως: Η ευτυχία, η γαλήνη ότι καλύψαμε κάποια προσωπική μας ανάγκη (π.χ. το ταξίδι στο νησί...), η χαρά μας και η χρήση τους. Τέλος την ωφέλεια, είτε από την αύξηση της παραγωγής που θα αποφέρει π.χ. η νέα Μηχανή / Πρέσα / Μηχάνημα / και τα οποία θα κρατήσουν 9-10 χρόνια, είτε ωφέλεια με την μείωση / εξάλειψη των ενοικίων που πληρώνατε έως τώρα αλλά θα τα γλιτώσετε με την νέα αγορά της Αποθήκης / Ιατρείου / Εργοστασίου κ.λπ. που αγοράστηκε με μακροπρόθεσμο δανεισμό που

λήφθηκε. Άρα από την άλλη πλευρά της υποτιθέμενης ζυγαριάς έχουμε το όφελος.

Η ζυγαριά αυτή λοιπόν ισορροπεί όταν και οι δύο πλευρές έχουν το ίδιο ειδικό βάρος, για τον λόγο αυτό όταν υπάρχει περίπτωση δανειοδότησης θα πρέπει ο υποψήφιος δανειολήπτης να σταθμίζει κατάλληλα τις ανάγκες του που θα καλυφθούν από το δάνειο και να προγραμματίζει και να συνειδητοποιεί παράλληλα την οικονομική επιβάρυνση που επωμίζεται στο μέλλον, ώστε να προσπαθεί να διακρίνει την καλύτερη για αυτόν λύση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

« ΕΙΛΗ ΔΑΝΕΙΩΝ»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ:

2. ΓΕΝΙΚΑ	15
2.1 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	15
Γενικά	15
ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	16
Προσωπικά	16
Καταναλωτικά	17
Στεγαστικά	27
ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ	28
2.2 ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ.....	35
2.3 ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ/ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	38
2.4 ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ.....	65
2.4.1 Χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης.....	66
2.4.2 Χρηματοδοτήσεις για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό.....	73
2.5 ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ....	75
Leasing.....	75
Factoring.....	77
2.6 ΤΙ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ Η ΚΑΘΕ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	79

2. ΓΕΝΙΚΑ

Τα δάνεια χωρίζονται σε κατηγορίες αναλόγως των σκοπό τους. Οι κατηγορίες αυτών των δανείων είναι:

- Δάνεια ιδιωτών: Δάνεια τα οποία χρησιμεύουν για προσωπικές ανάγκες ενός προσώπου και τα οποία μπορούν να τα πάρουν μόνο ιδιώτες. Διακρίνονται σε α) Προσωπικά δάνεια, β) Καταναλωτικά δάνεια και γ) Στεγαστικά δάνεια.

- Δάνεια επιχειρήσεων: Δάνεια τα οποία χρησιμεύουν για τις ανάγκες μίας επιχείρησης ή εταιρείας και τα οποία μπορούν να τα συνάψουν μόνο αυτοί. Διακρίνονται σε α) Χρηματοδοτήσεις κεφαλαίου κίνησης, β) Χρηματοδοτήσεις για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό και γ) Ανοιχτό επαγγελματικό δάνειο.

2.1 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Γενικά

Ο ιδιώτης καταναλωτής την τελευταία εικοσαετία έχει διαφοροποιηθεί ως προς την διάρθρωση της κατανάλωσης του και τα μέσα που διαθέτει για να ικανοποιήσει τις ανάγκες του σε άμεσα διαρκή και καταναλωτικά αγαθά. Καταφεύγει συχνά στις διάφορες μορφές χρηματοδότησης που του προσφέρονται, όχι μόνο σε περίοδο ανάγκης όπως παλαιότερα, αλλά επειδή πιστεύει ότι τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα του παρέχουν την δυνατότητα να ικανοποιήσει άμεσα τις ανάγκες του.

Η καταναλωτική πίστη δεν αντιστοιχεί πλέον στην χρηματοδότηση κάποιου οικονομικά απελπισμένου, αλλά αποτελεί ένα σοβαρό συμπλήρωμα διαχείρισης οικονομικού προγραμματισμού για την άμεση ικανοποίηση αναγκών, πριν ακόμα συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την όποια δαπάνη. Δηλαδή η δαπάνη προηγείται και η αποταμίευση

ακολουθεί. Επαφίεται στον καταναλωτή να εκτιμήσει τις μελλοντικές οικονομικές του δυνατότητες, να αντιληφθεί το πραγματικό μέγεθος των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει και το ύψος της επιβάρυνσης του εισοδήματος του για κάποια χρονική περίοδο. Για την κάλυψη της ζήτησης των ιδιωτών για ακίνητα και διαρκή καταναλωτικά αγαθά χρειάστηκε να αναπροσαρμοστεί η πρακτική των τραπεζών. Οι τράπεζες από την δεκαετία του 1960 διευκολύνουν χρηματοδοτικά την ιδιωτική πελατεία τους, αφού διαπίστωσαν ότι η χρηματοδότηση των ιδιωτών, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, ήταν συμφέρουσα και ασφαλής λόγω του μικρού ύψους και της μεγάλης κατανομής κεφαλαίων για χρηματοδότηση.

Η ανάπτυξη και διάδοση των πιστωτικών τραπεζικών καρτών «αυτοματοποίησε» την έγκριση και την παροχή ενός μεγάλου μέρους της χρηματοδότησης των ιδιωτών.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Όπως αναφέραμε και πιο πάνω τα δάνεια ιδιωτών διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες, στα προσωπικά, στα καταναλωτικά και στα στεγαστικά δάνεια. Σε αυτήν την ενότητα θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε τις έννοιες και των σκοπό των δανείων αυτών.

A) Προσωπικά δάνεια

Το προσωπικό δάνειο χορηγείται για την κάλυψη προσωπικών - έκτακτων αναγκών και για την χορήγηση του δεν απαιτείται η προσκόμιση δικαιολογητικών αγοράς. Το ποσό χορήγησης μέχρι πριν δυο χρόνια δεν μπορούσε να υπερβαίνει τις 3000 ευρώ σήμερα το ποσό χορήγησης είναι τόσο όσο αναλογεί στο εισόδημα του πελάτη.

Για την σύναψη προσωπικού δανείου ο πελάτης θα πρέπει να προσκομίσει τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Αίτηση δανείου,
- Φωτοτυπία ταυτότητας / διαβατηρίου,
- Φωτοτυπία τελευταίου εκκαθαριστικού μισθοδοσίας,
- Αντίγραφο εκκαθαριστικών των τριών τελευταίων ετών και το εισόδημα αυτών να είναι άνω των 6.000,00/ευρώ.

Για να εγκριθεί ένα προσωπικό δάνειο, έτος από τα παραπάνω δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πελάτης για να γίνει η σύναψη του δανείου, θα πρέπει να ελεγχθεί η φερεγγυότητα του πελάτη και να γίνει εισοδηματικός έλεγχος. Όλα αυτά ελέγχονται μέσω του συστήματος («Γειρεσίας» το οποίο αναλύσαμε σε προηγούμενη παράγραφο).

B) Καταναλωτικά δάνεια

Τα καταναλωτικά δάνεια χορηγούνται για την αγορά προϊόντων ή υπηρεσιών που σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να σχετίζονται με τις ενδεχόμενες επαγγελματικές ανάγκες του δανειζόμενου. Το ποσό της χορήγησης μπορεί να ανέλθει μέχρι του ποσού 25.000 (ευρώ και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 65% της αξίας του αγοραζόμενου προϊόντος η διαφορά (τουλάχιστον 35%) καταβάλλεται από τον δανειολήπτη, Σημειώνεται ότι το ποσό του καταναλωτικού δανείου δεν χορηγείται στον δανειολήπτη αλλά αποδίδεται στον έμπορο.

Τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πελάτης για την σύναψη του δανείου είναι τα παρακάτω :

- Αίτηση δανείου
- Φωτοτυπία ταυτότητας / διαβατηρίου
- Φωτοτυπία τελευταίου εκκαθαριστικό μισθοδοσίας / συντάξεως

- Αντίγραφο του τελευταίου εκκαθαριστικού σημειώματος φόρου εισοδήματος ή στην περίπτωση ελευθέρων επαγγελματιών και τα αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος

- Αποδεικτικά έγγραφα περιουσιακών στοιχείων (αν υπάρχουν)

Στα καταναλωτικά δάνεια επάγονται και τα δάνεια αυτοκινήτου και μαθητικά-σπουδαστικά.

α) Τα *δάνεια αυτοκινήτου* είναι μια ειδική κατηγορία καταναλωτικών δανείων γιατί έχουν μεγάλο επιχειρηματικό ενδιαφέρον για τις τράπεζες λόγω της αυξανόμενης ζήτησης για την αγορά αυτοκινήτου και των υψηλών ποσών χορήγησης. Σήμερα τα δάνεια αυτής της κατηγορίας διαθέτονται κυρίως σε συνεργασία με αντιπροσωπείες και εμπόρους αυτοκινήτων και με γρήγορες διαδικασίες αξιολόγησης του αιτήματος χωρίς να είναι απαραίτητη η προέλευση του πελάτη στην τράπεζα. Το επιτόκιο των δανείων αυτοκινήτου είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο των απλών καταναλωτικών δανείων γιατί η κυριότητα του αυτοκινήτου παραμένει στην τράπεζα μέχρι την εξόφληση του δανείου. Επιπλέον ο δανειολήπτης είναι υποχρεωμένος να ασφαλίσει το αυτοκίνητο με πρόσθετες ασφαλιστικές καλύψεις (μεικτή ασφάλεια, πυρός, κ.τ.λ.).

Τα δικαιολογητικά που πρέπει να καταθέσει ο πελάτης για να γίνει η σύναψη δανείου είναι τα παρακάτω :

- Αίτηση δανείου
- Φωτοτυπία ταυτότητας / διαβατηρίου
- Φωτοτυπία τελευταίου εκκαθαριστικού μισθοδοσίας / συντάξεως
- Αντίγραφο του τελευταίου εκκαθαριστικού σημειώματος φόρου εισοδήματος ή στην περίπτωση ελεύθερων επαγγελματιών και τα αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος

- Αποδεικτικά έγγραφα περιουσιακών στοιχείων
- Για αγορά αυτοκινήτου / εξωλέμβιων μηχανών, οικιακού εξοπλισμού κ.τ.λ. χρειάζεται ο πελάτης να προσκομίσει προτιμολόγιο ή προσφορά του προμηθευτή του αυτοκινήτου / των προς αγορά ειδών, όπου αναγράφονται αναλυτικά τα είδη και η αξία τους.

β) Τα **μαθητικά και σπουδαστικά δάνεια** είναι δάνεια που συνάπτονται για ποσό μικρότερο της συνολικής ανάγκης του πελάτη αφού, λόγω της ιδιότητάς τους, ο δανειζόμενος μπορεί να χρησιμοποιεί ξανά και ξανά το ποσό που αποπληρώνει καλύπτοντας έτσι την ανάγκη του με χαμηλότερες εγγυήσεις / εξασφαλίσεις. Τα δάνεια αυτά καλύπτουν α) δίδακτρα νηπιαγωγείων, ιδιωτικών σχολείων δημοτικής και μέσης, κολεγίων / πανεπιστημίων, μεταπτυχιακών σπουδών, β) βιβλία, στολές, κόστος ετοιμασίας μελετών και έρευνας, γ) μεταφορικά, δ) κόστος διαβίωσης (συμπεριλαμβάνει ενοίκια, αρχικό εξοπλισμό οικίας, μηνιαία έξοδα διαβίωσης), ε) μηνιαία έξοδα.

Τα σπουδαστικά δάνεια είναι ευέλικτα επειδή ο πελάτης, ανάλογα με τη δανειοδοτική του ανάγκη αλλά και τις δυνατότητες αποπληρωμής του έχει τις εξής επιλογές :

- Καθορίζει το ποσό που χρειάζεται και τη δόση που μπορεί να πληρώνει και αναλόγως καθορίζεται το ποσό του δανείου (με πλήρη κάλυψη της δανειοδοτικής του ανάγκης)
- Αν ενδιαφέρεται να εξασφαλίσει το δάνειο με όσο το δυνατόν λιγότερες εγγυήσεις / εξασφαλίσεις, τότε καθορίζει ψηλότερη δόση οπότε και το ποσό του δανείου θα είναι μικρότερο.

Τα δικαιολογητικά που θα πρέπει να προσκομίσει ο πελάτης για την σύναψη δανείου είναι τα εξής:

- Αίτηση δανείου

- Φωτοτυπία ταυτότητας / διαβατηρίου
- Φωτοτυπία τελευταίου εκκαθαριστικού σημειώματος φόρου εισοδήματος ή στην περίπτωση ελευθέρων επαγγελματιών και τα αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος
- Αποδεικτικά έγγραφα περιουσιακών στοιχείων
- Για δαπάνες διδάκτρων / σπουδών, ενοικίου και γι' αυτό χρειάζονται βεβαίωση φοίτησης και δικαιολογητικό ετησίων διδάκτρων (από τα οποία προκύπτουν το είδος, η διάρκεια, ο επιδιωκόμενος τίτλος σπουδών, το συνολικό ποσό των ετησίων διδάκτρων και ο τρόπος καταβολής τους), συμβόλαιο ενοικίου.

Έξοδα προσωπικών και καταναλωτικών δανείων

Τα έξοδα δανείων είναι τα εφάπαξ ποσά που καταβάλλουν οι δανειολήπτες κατά την εκταμίευση του δανείου ή με την πληρωμή του πρώτου μηνιαίου λογαριασμού ή σε κάθε δόση. Τα έξοδα δανείου συνήθως διαμορφώνονται σε σχέση με το ποσό χορήγησης, τη διάρκεια του δανείου ή είναι ένα σταθερό ποσό.

Πρόωρη μερική ή ολική εξόφληση

Όταν ο πελάτης καταβάλλει ποσό που είναι μεγαλύτερο από την εκάστοτε ληξιπρόθεσμη δόση του μειώνεται το υπόλοιπο του ανεξόφλητου κεφαλαίου, συνήθως η πρόωρη ή ολική εξόφληση προϋποθέτει την έγγραφη προειδοποίηση του πελάτη προς την τράπεζα και επιβαρύνεται με πρόστιμο.

Δόσεις δανείων

Οι δόσεις των δανείων συνήθως είναι ισόποσες για όλη τη διάρκεια και υπολογίζονται με το γαλλικό ή προοδευτικό σύστημα σύμφωνα με το οποίο ο τόκος της κάθε περιόδου υπολογίζεται στο υπόλοιπο ανεξόφλητο κεφάλαιο της προηγούμενης περιόδου. Το ποσό της κάθε δόσης αποτελείται από τυχόν έξοδα, τους τόκους και το κεφάλαιο. Ευνόητο είναι ότι σε οι αρχικές δόσεις συμπεριλαμβάνουν αναλογικά μεγαλύτερο ποσό τόκων σε σχέση με τις μεταγενέστερες, γιατί σταδιακά μειώνεται το υπόλοιπο ανεξόφλητο κεφάλαιο. Το ονομαστικό επιτόκιο του δανείου προσαυξάνεται με εισφορά + 0,6 % μονάδες. Συνήθως ο πελάτης έχει τη δυνατότητα επιλογής μεταξύ σταθερού ή κυμαινόμενου επιτοκίου. Ευνόητο είναι ότι τα δάνεια σταθερού επιτοκίου δεν ακολουθούν τις ενδεχόμενες μεταβολές των επιτοκίων κατά τη διάρκεια του δανείου.

ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		ΑΝΟΙΚΤΟ ΔΑΝΕΙΟ	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	ΕΟΡΤΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ
ΣΚΟΠΟΣ		Για την κάλυψη προσωπικών αναγκών	Για την κάλυψη προσωπικών αναγκών	Για κάλυψη αναγκών στις γιορτές Χριστουγέννων και Πάσχα
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ		Φυσικά πρόσωπα: Έλληνες-μόνιμη κατοικία & ατομικό εισόδημα δηλωμένο στην Ελλάδα Αλλοδαποί:3ετή συνεχή παραμονή και απασχόληση στην Ελλάδα, με προσκόμιση φορολογικών δηλώσεων 3ετίας (κατ' εξαίρεση δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι πρεσβειών, διεθνών αποστολών ανεξαρτήτως χρόνου παραμονής)		
ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ	ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	Από 1450-3000 €	900-3000 €	1500-3000 €
	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	Δεν έχει συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης	6-24 μήνες μέχρι 1500 6 6-48 μήνες από 1501-3000 €	6-36 μήνες, χωρίς περίοδο χάριτος
	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	Ο λογαριασμός εκτοκίζεται βάσει κλιμάκων επιτοκίων	Κυμαινόμενο ή σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75	Σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75
	ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ	Οι τόκοι υπολογίζονται τοκαριθμικά στο τέλος κάθε μήνα (vaieur την 1 ^η του επόμενου μήνα)		
	ΕΞΟΔΑ	35 € ετησίως, έκπτωση 50%-30%	70,43 €για δάνεια έως 24 μήνες 93,91 € για δάνεια άνω των 24 μηνών εκπτώσεις ειδικά παρεχόμενες σε υπαλλήλους & συνταξιούχους	70,43 € διάρκειας έως 24 μηνών 93,91 € διάρκειας πάνω των 24 μηνών
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		25 € ή το 2,5% του χρεωστικού υπολοίπου στο τέλος κάθε μήνα		25 € ή το 2,5% του χρεωστικού υπολοίπου στο τέλος κάθε μήνα καταβολή τόκων 3 μήνες (1+2 χάριτος) μετά την εκταμίευση
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ		-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη	-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη 88,04 € ως ελάχιστο πόσο για πρόωρη μερική εξόφληση με αποζημίωση δανειολήπτη 1 % για το πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο	-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη 88,04 € ως ελάχιστο πόσο για πρόωρη μερική εξόφληση με αποζημίωση δανειολήπτη 1% για το πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο
ΠΕΛΑΤΕΙΑ-ΣΤΟΧΟΣ		Γενική πελατεία προσωπικών δανείων που πληροί τις προϋποθέσεις	Φερέγγυοι πελάτες μεσαίων σταθερών εισοδημάτων	Γενική πελατεία
ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΣΩ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΣΥΜΦΩΝΙΩΝ		Βάσει όρων που συμπεριλαμβάνονται σε συμφωνίες διοίκησης των οργανισμών (Ν.Π.Δ.Δ. ή Ι.Δ.) και Τραπεζών	25% έκπτωση στα έξοδα δανείου και 10%-7% σε οργανισμούς συμβεβλημένους	ενδεχόμενη
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ				

ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		ΔΑΝΕΙΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	ΔΑΝΕΙΑ ΤΑΞΙΔΙΩΝ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΟ	ΕΥΚΟΛΟΙ ΦΟΡΟΙ
ΣΚΟΠΟΣ		Κάλυψη αυξημένων αναγκών κατά την θερινή περίοδο	Προσέλκυση νέας πελατείας	Για αγορά ειδών διαρκείας (πλην αυτοκινήτων) και για δαπάνες από παροχή υπηρεσιών	Αποκλειστικά για εξόφληση υποχρεώσεων, ενήμερων ή ληξιπρόθεσμων για φορολογικές οφειλές
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ		Φυσικά πρόσωπα: Έλληνες-μόνιμη κατοικία & ατομικό εισόδημα δηλωμένο στην Ελλάδα Αλλοδαποί:Ζετή συνεχή παραμονή και απασχόληση στην Ελλάδα, με προσκόμιση φορολογικών δηλώσεων Ζετίας (κατ' εξαίρεση δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι πρεσβειών, διεθνών αποστολών ανεξαρτήτως χρόνου παραμονής)			
ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ	ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	1500-3000 €	Διατίθεται καθόλη την διάρκεια του έτους μέσω ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ που είναι αρμοδιότητα τους οι διακοπές (π.χ. Τουριστικές επιχειρήσεις, γραφεία ταξιδιών κ.λπ.). Παρέχεται δυνατότητα περιόδου χάριτος 2 μηνών, με λογιζόμενους τόκους και με κεφαλαιοποίηση μετά την λήξη. Παροχή bonus 50% επί των εξόδων φακέλου προς τις επιχειρήσεις.	9000-25000 €	900-25000 €
	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	6-36 μήνες		3-36 μήνες, 900-3000 € ποσό δανείου 6-60 μήνες, 3001-25000 € ποσό δανείου	6-60 μήνες
	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	Σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75		Κυμαινόμενο ή σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75	Κυμαινόμενο ή σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75
	ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ	Οι τόκοι υπολογίζονται τοκαριθμικά στο τέλος κάθε μήνα valeur την 1 ^η του επόμενου μήνα		Οι τόκοι υπολογίζονται τοκαριθμικά στο τέλος κάθε μήνα, valeur την 1 ^η του επόμενου μήνα	Ο λογαριασμός εκτοκίζεται βάσει κλιμάκων επιταγών. Οι τόκοι υπολογίζονται τοκαριθμικά στο τέλος κάθε μήνα valeur την 1 ^η του επόμενου μήνα
	ΕΞΟΔΑ	70,43 € για δάνεια έως 24 μήνες 93,91 € για δάνεια άνω των 24 μηνών		70,43 € για δάνεια έως 24 μήνες 93,91 € για δάνεια άνω των 24 μηνών	90 € εκπτώσεις 10% και 30% σε ειδικές περιπτώσεις
ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ		25 € ή το 2,5% του χρεωστικού υπολοίπου κάθε μήνα καταβολή τόκων 3 μήνες (1+2 χάριτος) μετά την εκταμίευση		25 € ή το 2,5% του χρεωστικού υπολοίπου κάθε μήνα καταβολή τόκων 3 μήνες (1+2 χάριτος) μετά την εκταμίευση	Εκταμίευση με δίγραμμη τραπεζική επιταγή Εξόφληση σε ισόποσες μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ		-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη 88,04 € ως ελάχιστο ποσό για πρόωρη μερική εξόφληση με αποζημίωση δανειολήπτη 1% για το πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο		-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη 88,04 € ως ελάχιστο ποσό για πρόωρη μερική εξόφληση με αποζημίωση δανειολήπτη 1% για το πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο	-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος 88,04 € ως ελάχιστο ποσό για πρόωρη μερική εξόφληση με αποζημίωση δανειολήπτη 1% για το πρόωρα εξοφλούμενο κεφάλαιο
ΠΕΛΑΤΕΙΑ-ΣΤΟΧΟΣ		Γενική πελατεία φυσικών προσώπων	Γενική πελατεία	Φερέγγυοι πελάτες μεσαίων σταθερών εισοδημάτων Επιτυχημένοι ελεύθεροι επαγγελματίες, οικογενειάρχες	Γενική πελατεία φυσικών προσώπων
ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΣΩ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΣΥΜΦΩΝΙΩΝ		ενδεχόμενη	ενδεχόμενη	Βάσει όρων με συμφωνίες μεταξύ διοικήσεων των Οργανισμών (Ν.Π.Δ.Δ. ή Ι.Δ.) και τραπεζών	
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ					Αυτορευστοποιούμενα στοιχεία ή προσημείωση Α σειράς ύψους 130% του ποσού του χορηγούμενου δανείου επί αστικού ακινήτου στο 80% της εμπορ. αξίας

ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		ΔΑΝΕΙΟ ΑΓΟΡΑΣ Ι.Χ. ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΣΩ ΤΡΑΠΕΖΗΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΓΟΡΑΣ Ι.Χ. ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΣΩ ΕΜΠΟΡΩΝ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΓΟΡΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΞΟΦΛΗΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ RETAIL FACTORING
ΣΚΟΠΟΣ		Αποκλειστικά για αγορά επιβατικού αυτοκινήτου Ι.Χ.	Χρηματοδότηση για αγορά καινούριου ή μεταχειρισμένου επιβατικού Ι.Χ. από επιχειρήσεις εμπορίας Ι.Χ. αυτοκινήτων	Προεξόφληση απαιτήσεων από τράπεζα (factor) του πελάτη αυτοκινήτων επί πιστώσει από πωλήσεις με την μορφή προεξόφλησης απαιτήσεων
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ		Φυσικά πρόσωπα: Έλληνες-μόνιμη κατοικία & ατομικό εισόδημα δηλωμένο στην Ελλάδα Αλλοδαποί:3ετή συνεχή παραμονή και απασχόληση στην Ελλάδα, με προσκόμιση φορολογικών δηλώσεων 3ετίας (κατ' εξαίρεση δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι πρεσβειών, διεθνών αποστολών ανεξαρτήτως χρόνου παραμονής)	Φυσικά πρόσωπα: Έλληνες-μόνιμη κατοικία & ατομικό εισόδημα δηλωμένο στην Ελλάδα Αλλοδαποί:3ετή συνεχή παραμονή και απασχόληση στην Ελλάδα, με προσκόμιση φορολογικών δηλώσεων 3ετίας (κατ' εξαίρεση δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι πρεσβειών, διεθνών αποστολών ανεξαρτήτως χρόνου παραμονής)	Φυσικά πρόσωπα: Έλληνες-μόνιμη κατοικία & ατομικό εισόδημα δηλωμένο στην Ελλάδα Αλλοδαποί:3ετή συνεχή παραμονή και απασχόληση στην Ελλάδα, με προσκόμιση φορολογικών δηλώσεων 3ετίας (κατ' εξαίρεση δεν δανειοδοτούνται αλλοδαποί υπάλληλοι πρεσβειών, διεθνών αποστολών ανεξαρτήτως χρόνου παραμονής)
ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	3000-25000€ χωρίς παρακράτηση κυριότητας αυτοκινήτου από την τράπεζα	3000-25000 € και μέχρι 65% της βασικής τιμής αγοράς με κυριότητα ΙΧ της τράπεζας μέχρι την εξόφληση του δανείου	
	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	12-60 μήνες ανεξαρτήτως ποσού	12-60 μήνες και 2 μήνες επιπλέον περίοδο χάριτος	
	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	Κυμαινόμενο ή σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75	Καινούρια αυτοκίνητα κυμαινόμενο ή σταθερό Μεταχειρισμένα το ισχύον σταθερό για καινούρια + 2 μονάδες και πλέον την εισφορά Ν. 128/75	Καινούρια αυτοκίνητα κυμαινόμενο ή σταθερό Μεταχειρισμένα το ισχύον σταθερό για καινούρια +2 μονάδες πλέον την εισφορά Ν. 128/75
	ΕΞΟΔΑ	102,71€ ανεξαρτήτως ποσού Έκπτωση ανάλογα από 10% στο επιτόκιο και 30% στα έξοδα δανείου σε υπάλληλους και συνταξιούχους τραπεζών	150 που χρεώνονται με την Γ' δόση του δανείου	
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ		-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη	-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη	-εξόφληση με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις -statement: αποστολή μηνιαίου εκκαθαριστικού σημειώματος -αυτόματη καταβολή δόσεων από συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέτη
ΠΕΛΑΤΕΙΑ-ΣΤΟΧΟΣ		Πελάτες ή μη τράπεζας μεσαίων κ σταθερών εισοδημάτων	Φερέγγυες επιχειρήσεις εμπορίας Ι.Χ. με προμήθεια	Φερέγγυες επιχειρήσεις εμπορίας Ι.Χ.
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ			Ασφάλιση αυτοκινήτων με την τράπεζα ως αποκλειστική και μόνη δικαιούχο της ασφαλιστικής αποζημίωσης	

ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΕΝΕΧΥΡΟ ΤΙΤΛΟΥΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΟΥΣ ΣΤΟ Χ.Α.Α.	ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥΣ ΦΟΙΤΗΤΕΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΠΑΝΕΠ.	ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ-ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	OVER DRAFT
ΣΚΟΠΟΣ		Για αγορά τίτλων, μετοχών κάθε μορφής, μεριδίων, αμοιβαίων κεφαλαίων	Για διδάκτρα, δαπάνες διαβίωσης αγοράς εκπαιδευτικού υλικού	Για κάλυψη σπουδαστικών δαπανών όλων των βαθμίδων	Πιστοδοτική διευκόλυνση σε δικαιούχους τρεχούμενων λογαριασμών
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ		Φυσικά πρόσωπα	Μεταπτυχιακοί φοιτητές Ελληνικής υπηκοότητας για απόκτηση master ή διδακτορικού διπλώματος	Φοιτητές/σπουδαστές και μεταπτυχιακοί για εκπαίδευσης στην Ελλάδα και στο εξωτερικό	Φυσικά πρόσωπα από 21 έως 70 ετών με μόνιμη κατοικία στην Ελλάδα
ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	150000 € ως συνολική χρηματοδότηση ανά πιστωτικό ίδρυμα	Μέχρι 59006 για μεταπτυχιακό δίπλωμα ειδίκευσης Μέχρι 90006 για διδακτορικό δίπλωμα	Ανοικτό δάνειο: 1450-3000 € Προσωπικό δάνειο:900-3000 € Καταναλωτικό δάνειο:900-25000 €	300-1500 € με ευχέρεια τροποποίησης μετά από αίτημα του πελάτη ή απόφαση τραπεζικού καταστήματος
	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	Μέχρι 6 μήνες με δυνατότητα παρατάσεως για ακόμα 7 εξάμηνα	15 έτη και περίοδος χάριτος 1-1,5 έτη από ημέρα ολοκλήρωσης σπουδών	Από 6-36 μήνες για δάνειο μέχρι 3000 € Από 6-60 μήνες για δάνειο από 30006-25000 €	Δεν έχει ημερομηνία λήξης το συγκεκριμένο όριο υπερανάληψης
	ΕΠΙΤΟΚΙΟ	Σταθερό συν εισφορά Ν. 128/75	Εντόκων γραμματίων Ελλ. Δημοσίου με προσαύξηση 3 μονάδων για 1% προμήθεια υπέρ Δημοσίου για την εγγύηση που παρέχει σε ποσοστό 100%. Το επιτόκιο επιδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό σε ποσοστό 50%	Κυμαινόμενο επιτόκιο απλών καταναλωτικών δανείων μειωμένο κατά 10%	Το επιτόκιο υπερημερίας είναι κυμαινόμενο και ισχύει για την εκάστοτε υπέρβαση ορίου και ανέρχεται δε σε 2,5 μονάδες άνω του τρέχοντος συν εισφορά
	ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ				
	ΕΞΟΔΑ	Προμήθεια διαχείρισης ενεχύρου 2,5%, με ελάχιστο 88,04€			Μειωμένα κατά 50% από τα εκάστοτε ισχύοντα(36 6 για 6-24 μήνες, 506 για 6-60 μήνες
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ			Εξόφληση με εξαμηνιαίες χρεολυτικές δόσεις στις 30/6 και 30/12 κάθε έτους Δυνατότητα πρόωρης μερικής ή ολικής εξόφλησης χωρίς επιβάρυνση		
ΠΕΛΑΤΕΙΑ-ΣΤΟΧΟΣ			Μεταπτυχιακοί Έλληνες Φοιτητές	Σπουδαστές, προπτυχιακοί και μεταπτυχιακοί φοιτητές	
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ		Με ενεχυρίαση μετοχικών τίτλων Χ.Α.Α. ή τίτλων μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων			Λήψη εγγυητή για εξασφάλιση σε περίπτωση μη εξόφλησης κεφαλαίων

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα Καταναλωτικής Πίστης

Η καταναλωτική Πίστη όσον αφορά τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα, όπως:

- Μεγάλη διασπορά πιστωτικού κινδύνου
- Μικρό μέσο ύψος αναλαμβανόμενου κινδύνου
- Σημαντικές ωφέλειες που εξασφαλίζει ο συγκεκριμένος τομέας και,
- Υψηλά περιθώρια ανάπτυξης Καταναλωτικής Πίστης

Τα μειονεκτήματα, αρνητικά σημεία, της Καταναλωτικής Πίστης που παρατίθενται δύναται να περιορισθούν στο ελάχιστο με την αξιοποίηση κατάλληλα ετών προαναφερθέντων πλεονεκτημάτων.

Έτσι λοιπόν η Καταναλωτική Πίστη παρουσιάζει τα παρακάτω μειονεκτήματα:

- αυξημένο λειτουργικό κόστος
- υψηλές επισφάλειες
- κόστος για την επανείσπραξη δανείων

Γ) Στεγαστικά δάνεια

Τα στεγαστικά δάνεια χορηγούνται για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών και μπορεί να είναι για την αγορά έτοιμης κατοικίας, την ανέγερση κατοικίας, την αγορά οικοπέδου ή την πραγματοποίηση επισκευαστικών εργασιών. Το ποσό χορήγησης ενός στεγαστικού δανείου συνήθως ανέρχεται μέχρι 100 % της αντικειμενικής αξίας ή το 75 - 80% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Στα στεγαστικά δάνεια υπάρχει και μια ειδική κατηγορία τα επισκευαστικά δάνεια τα οποία χορηγούνται για επισκευαστικές εργασίες ή για την αποπεράτωση της κατοικίας. Το ποσό του δανείου μπορεί να καλύψει μέχρι και το 100% του κόστους εργασιών, το οποίο καθορίζεται από τους εκτιμητές της τράπεζας.

ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ

Απαραίτητα δικαιολογητικά για την έγκριση ενός στεγαστικού δανείου

A) Για την προέγκριση δανείου:

- Συμπληρωμένη αίτηση χορήγησης στεγαστικού δανείου για κατοικία
- Φωτοτυπία ταυτότητας / διαβατηρίου
- Φωτοτυπία τριών τελευταίων αποδείξεων μισθοδοσίας (μισθωτοί)
- Φωτοτυπία εκκαθαριστικών σημειωμάτων φόρου τριών τελευταίων χρόνων
- Ειδικά για ελεύθερους επαγγελματίες / επιχειρηματίες : Τρεις τελευταίοι δημοσιευμένοι ισολογισμοί αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος για τα τρία τελευταία χρόνια.

B) Για την έγκριση του δανείου :

1. Νομικά

- Αντίγραφο τίτλου κτήσεως του ακινήτου (σε περίπτωση διαμερίσματος επιπλέον αντίγραφο σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας - κανονισμό πολυκατοικίας).
- Πρόσφατο πιστοποιητικό μεταγραφής τίτλου κτήσεως από αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- Πρόσφατο πιστοποιητικό βαρών, κατασχέσεων, μη εκποιήσεως και μη διεκδικήσεως από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- Βεβαίωση αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου (κτηματογραφικό απόσπασμα).

2. Σχετιζόμενα με το ακίνητο από το πολεοδομικό γραφείο

- Διάγραμμα κάλυψης.
- Σχέδιο κάτοψης ακινήτου.
- Τοπογραφικό διάγραμμα ακινήτου.
- Βεβαίωση αντισεισμικής κατασκευής (μόνο για ακίνητα εντός λεκανοπεδίου Αττικής).
- Προϋπολογισμός προβλεπόμενων εργασιών σε περίπτωση κατασκευής ή ανακαίνισης κατοικίας. Εάν το ποσό του δανείου υπερβαίνει τις 9000 ευρώ ο προϋπολογισμός θα πρέπει να υπογράφεται από πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα. Τα τρία πρώτα δικαιολογητικά να είναι εγκεκριμένα από την πολεοδομία και τα αντίγραφα τους να είναι επικυρωμένα από δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

3. Για την εκταμίευση του δανείου

- Πιστοποιητικό εγγραφής προσημείωσης από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Πιστοποιητικό βαρών, κατασχέσεων, μη εκποιήσεως και μη διεκδικήσεως. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας. Ενδεχομένως να ζητηθούν επιπρόσθετα έγγραφα από τη νομική ή τεχνική υπηρεσία.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

1. Σκοποί για τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί το δάνειο

Το στεγαστικό δάνειο χορηγείται για τους ακόλουθους σκοπούς:

- αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, βελτίωση, συντήρηση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης,
- αγορά οικοπέδου για ανέγερση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης,
- αναστήλωση, επισκευή, βελτίωση (εξωραϊσμός) ή συντήρηση των παραδοσιακών / διατηρητέων κτιρίων που προορίζονται για κατοικία, επαγγελματική στέγη ή κάθε άλλης μορφής χρήση/εκμετάλλευση,
- εξόφληση στεγαστικών δανείων άλλων τραπεζών.

2. Είδος ασφάλειας

Η εξασφάλιση της τράπεζας επιτυγχάνεται με τα ακόλουθα μέσα:

- με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε βάρος του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου,
- με ενεχύραση κινητών αξιών ή καταθέσεων,
- με αποδοχή εγγυητικών επιστολών

3. Κατηγορίες στεγαστικών δανείων

Η τράπεζα προσφέρει:

- στεγαστικά δάνεια με επιτόκιο σταθερό, κυμαινόμενο ή συνδυασμό σταθερού και κυμαινόμενου,

- στεγαστικά δάνεια των οποίων το επιτόκιο κυμαίνεται με βάση προκαθορισμένο επίσημο Ευρωπαϊκό Δείκτη και συγκεκριμένα το βασικό Επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας
- στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, με προκαθορισμένο ανώτατο όριο επιτοκίου
- στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου με δυνατότητα αποπληρωμής με ίσες τοκοχρεωλυτικές δόσεις αλλά με χρονική διάρκεια αποπληρωμής που θα μεταβάλλεται ανάλογα με τη μεταβολή του επιτοκίου.

Επιπλέον η Τράπεζα προσφέρει στεγαστικά δάνεια για πρώτη κατοικία με επιτόκιο επιδοτούμενο από το Ελληνικό Δημόσιο (Ε.Δ.) για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, με την προϋπόθεση ότι ικανοποιούνται συγκεκριμένα κριτήρια που αφορούν την οικογενειακή κατάσταση και το εισόδημα του υποψηφίου δανειολήπτη και την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Αντίστοιχα δάνεια για πρώτη κατοικία που προσφέρονται σε δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), τα οποία επιδοτούνται από τον Ο.Ε.Κ., τα οποία επιδοτούνται από τον Ο.Ε.Κ. ή και από το Ε.Δ.

Τέλος η Τράπεζα προσφέρει Δάνεια Στεγαστικού Ταμιευτηρίου, με συνδυασμό κατάθεσης (σε ευρώ ή συνάλλαγμα) και χορήγησης δανείου με ευνοϊκούς όρους.

4. Είδη επιτοκίων και διάρκεια δανείων

Η Τράπεζα προσφέρει τα ακόλουθα είδη επιτοκίων:

- Σταθερό επιτόκιο για 3, 5, 10, 15 και 20 έτη.
- Κυμαινόμενο Επιτόκιο για διάρκεια από 5 έως και 40 έτη.

- Κυμαινόμενο Επιτόκιο με βάση καθορισμού το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για διάρκεια δανείου από 1 έως και 40 έτη.
- Μεικτό Επιτόκιο με σταθερό επιτόκιο για συγκεκριμένη χρονική περίοδο (3, 5, 10, 15 και 20 έτη) και κυμαινόμενο για την υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου.

Κατά την περίοδο ισχύος του σταθερού επιτοκίου, τα δάνεια αποπληρώνονται με σταθερές τοκοχρεωλυτικές δόσεις βάσει του προκαθορισμένου αυτού επιτοκίου, ενώ κατά την περίοδο του κυμαινόμενου επιτοκίου, τα δάνεια αποπληρώνονται με τοκοχρεωλυτικές δόσεις το ύψος των οποίων αναπροσαρμόζεται σε κάθε μεταβολή του επιτοκίου αυτού.

Με την επιλογή στεγαστικού δανείου σταθερού επιτοκίου, ο πελάτης γνωρίζει εκ των προτέρων τις υποχρεώσεις του απέναντι στην Τράπεζα. Επιλέγοντας δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου, ο πελάτης αναλαμβάνει τον κίνδυνο αύξησης των υποχρεώσεων του σε περίπτωση ανόδου των επιτοκίων, ενώ σε περίπτωση μείωσης, ο πελάτης επωφελείται από την χαμηλότερη δόση.

5. Ενδεικτικό κόστος δανείου 15 έτη (180 μήνες)

Η μηνιαία δόση για το δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους € 10.000,00 με διάρκεια αποπληρωμής 15 έτη (180 μήνες), ανέρχεται σε € 82,3. Η δόση υπολογίζεται βάσει ετήσιου κυμαινόμενου επιτοκίου ονομαστικού, σήμερα 5,50% συν τη νόμιμη, κατά την περίπτωση, εισφορά του Ν. 128/75, σήμερα 0,12%. Η πιο πάνω δόση αναπροσαρμόζεται ανάλογα με τη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου της τράπεζας. Για δάνειο σταθερού επιτοκίου ύψους € 10.000,00 και 15ετούς διάρκειας (180 μήνες), η σταθερή μηνιαία δόση ανέρχεται σε € 87,2. Η δόση υπολογίζεται βάση του ετήσιου σταθερού ονομαστικού

επιτοκίου 15ετίας, σήμερα 6,40% συν τη νόμιμη, κατά περίπτωση, εισφορά του Ν. 128/75, σήμερα 0,12%.

6. Έξοδα Δανείου

Ο πελάτης υπόκειται στα Παρακάτω έξοδα:

- εφάπαξ δαπάνη εξέτασης αιτήματος δανειοδότησης και προέγκρισης δανείου,
- εφάπαξ δαπάνη για τεχνικό και νομικό έλεγχο,
- ενδεικτική αμοιβή Δικηγόρου για την έκδοση δικαστικής απόφασης για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης,
- έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης στο Υποθηκοφυλάκειο,
- Ασφάλιστρα πυρός, σεισμού και διαρροής σωληνώσεων επί του ακινήτου για το οποίο εγγράφεται η προσημείωση.

7. Αποπληρωμή του Δανείου

Τα στεγαστικά δάνεια αποπληρώνονται με την καταβολή μηνιαίων τοκοχρεωλυτικών δόσεων (σύστημα σύνθετης χρεωλυσίας) με αυτόματη πληρωμή από λογαριασμό καταθέσεων που τηρεί ο πελάτης στην Εθνική Τράπεζα. Η κάθε μια τοκοχρεωλυτική δόση περιλαμβάνει τον τόκο (προκύπτει από το κάθε φορά οφειλόμενο υπόλοιπο κεφάλαιο επί το επιτόκιο του δανείου συμπεριλαμβανομένης της νόμιμης κατά περίπτωση εισφοράς του Ν. 128/75), καθώς και το χρεωλύσιο που αναλογεί σε κάθε δόση.

Στην περίπτωση του στεγαστικού προγράμματος «Εθνοστέγη Σταθερής Δόσης», η τοκοχρεωλυτική δόση του δανείου παραμένει σταθερή και αναπροσαρμόζεται η διάρκεια του δανείου σε τυχόν μεταβολή του επιτοκίου.

8. Δυνατότητα Πρόωρης Αποπληρωμής Δανείου

Παρέχεται η δυνατότητα στον πελάτη για πρόωρη ολική ή μερική αποπληρωμή του δανείου του. Στην περίπτωση αυτή ο πελάτης προκειμένου η δανείστρια τράπεζα να καλύψει το διαχειριστικό κόστος και το κόστος επένδυσης, ο οφειλέτης υποχρεούται να καταβάλει στη δανείστρια για αποζημίωσή της ποσό ίσο με δύο και μισό τοις εκατό (2,5%) επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου.

9. Εκτίμηση Αξίας Ακινήτου

Προϋπόθεση για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου είναι η εκτίμηση της αξίας του προσφερόμενου προς εξασφάλιση της τράπεζας ακινήτου. Η εκτίμηση αυτή διενεργείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία της τράπεζας και συνεργαζόμενους μηχανικούς.

10. Άλλες Πληροφορίες (π.χ. δυνατότητες φορολογικών ελαφρύνσεων, επιδότηση επιτοκίου)

Το φορολογικό καθεστώς που διέπει τα στεγαστικά δάνεια καθορίζεται κάθε φορά από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς.

Σύμφωνα με τα ισχύοντα σήμερα, ο λήπτης στεγαστικού δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας αποκομίζει φορολογικά οφέλη μέσω της μείωσης του φόρου σε ποσοστό 20% των δεδουλευμένων τόκων. Τα φορολογικά κίνητρα περιορίζονται για ποσά δανείων έως 200.000 € και για τα πρώτα 120 τ.μ. επιφάνειας της πρώτης κατοικίας.

Τα δάνεια πρώτης κατοικίας επιδοτούνται από το Ελληνικό Δημόσιο ως προς το επιτόκιο τους, υπό την προϋπόθεση ότι ικανοποιούνται τα κριτήρια που αφορούν το οικογενειακό εισόδημα του δανειολήπτη και την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Το ύψος της επιδότησης καθορίζεται από την οικογενειακή κατάσταση του δανειολήπτη. Η επιδότηση είναι ποσοστό του επιτοκίου του δανείου. Η

διάρκεια της επιδότησης ισχύει για τη μισή διάρκεια του δανείου, με ανώτατο όριο τα 8 έτη.

Ο πελάτης μπορεί να ενημερωθεί λεπτομερέστερα σχετικά με το ισχύον καθεστώς των επιδοτήσεων από τα επιμέρους καταστήματα της Τράπεζας.

11. Διάρκεια της περιόδου κατά την οποία ισχύει η έγκριση δανείου

Με βάση τα οικονομικά στοιχεία του υποψηφίου δανειολήπτη, η τράπεζα προβαίνει σε έγκριση ή απόρριψη του αιτήματος δανεισμού. Ο πελάτης έχει το περιθώριο 8 μηνών να αποδεχθεί την προσφορά και να προσκομίσει στην τράπεζα τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την περαιτέρω εξέταση του αιτήματός του και τη χορήγηση του δανείου.

12. Διάθεση αντίτυπων του «ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ Κώδικα Συμπεριφοράς των Στεγαστικών Δανείων» από την Εθνική Τράπεζα

Η τράπεζά μας έχει προσχωρήσει στον Ευρωπαϊκό Κώδικα Συμπεριφοράς για τα στεγαστικά δάνεια, το δε σχετικό έντυπο πληροφοριακό υλικό διανέμεται μέσω των καταστημάτων της.

2.2.ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

Εκτός από της παραπάνω μορφές δανεισμού (ιδιωτών) που αναλύσαμε υπάρχουν και άλλες. Παρακάτω θα τις αναφέρουμε και θα τις αναλύσουμε.

A) Υπερανάληση

Με τον όρο υπερανάληση εννοούμε ανάληψη πέραν του ορίου. Αυτές οι υπηρεσίες υπερανάλησης προσδιορίζουν ένα ανώτατο όριο, το οποίο ο πελάτης μπορεί να αξιοποιήσει ανάλογα με τις ανάγκες του.

Επιπλέον ο πελάτης μπορεί να πραγματοποιήσει όλες τις συναλλαγές που επιτρέπονται σε τρεχούμενους λογαριασμούς όπως αναλήψεις, πάγιες εντολές, μεταφορά κεφαλαίων, αυτόματες χρεώσεις. Ο πελάτης είναι υποχρεωμένος να καταθέσει χρήματα στο λογαριασμό υπερχρέωσης καλύπτοντας το όριο, χωρίς όμως συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, οι υπηρεσίες υπερχρέωσης ανανεώνονται ετησίως από την τράπεζα, ανάλογα με την κίνηση του λογαριασμού. Επιπρόσθετα, οι τράπεζες παρέχουν δάνεια με συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής, όσον αφορά το χρονοδιάγραμμα και το ύψος των τοκοχρεολυσίων. Οι άμεσες υπηρεσίες επιτρέπουν στον δανειζόμενο να πραγματοποιεί πληρωμές σε προμηθευτές σε ρευστό, χωρίς να επιβαρύνεται με το επιπλέον κόστος δανεισμού.

Απαραίτητα δικαιολογητικά για την έγκριση υπερανάληψης.

- Δελτίο αστυνομικής ταυτότητας / διαβατηρίου
- Τελευταίο εκκαθαριστικό σημείωμα της εφορίας ή δήλωση εισοδήματος με υπογραφή παραλαβής
- Για τους μισθωτούς, πρόσφατο εκκαθαριστικό μισθοδοσίας και βεβαίωση ετών απασχόλησης εφόσον τα χρόνια δεν εμφανίζονται στο εκκαθαριστικό.

Παράδειγμα υπερανάληψης

Μισθωτός υπάλληλος της ΔΕΗ επιθυμεί δάνειο υπερανάληψης επί του μισθού του.

Η τράπεζα λοιπόν σε αυτήν την περίπτωση, αναλόγως βεβαίως το εκκαθαριστικό του και τον ΤΕΙΡΕΣΙΑ, μπορεί να του χορηγήσει υπερανάληψη στον λογαριασμό μισθοδοσίας του, δηλ. ενώ κάθε μήνα έμπαινε σε αυτόν τον λογαριασμό μόνο ο μισθός του πελάτη και μπορούσε να κάνει ανάληψη μονάχα αυτόν, μετά την χορήγηση

υπερανάληψης ο πελάτης εκτός από τον μισθό του θα μπορεί να βγάξει έως και μέχρι 5.000 € που είναι το ανώτερο ποσό χορήγησης.

Η υπερανάληψη είναι ένα είδος δανείου παρεμφερές με πιστωτική κάρτα και ανοιχτό δάνειο, τα οποία τα αναλύουμε παρακάτω.

B) Ανοιχτό δάνειο

Το ανοιχτό δάνειο είναι μια κατηγορία προσωπικού δανείου ανακυκλούμενης πίστωσης. Στο ανοιχτό δάνειο η τράπεζα εγκρίνει ένα ανώτατο ποσό χορήγησης (συνήθως έως (3000 €) και ο πελάτης έχει την δυνατότητα τμηματικών αναλήψεων. Οι πληρωμές του πελάτη μετά από την αφαίρεση των εξόδων και των τόκων του δανείου, προσθέτονται παλαιό υπόλοιπο της εγκεκριμένης πίστωσης. Γενικά, τα ανοιχτά δάνεια εκτοκίζονται με επιτόκιο μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα προσωπικά γιατί έχουν μεγαλύτερο ρίσκο (λόγω της μεγάλης διάρκειας απόσβεσης και της ανακύκλωσης του υπολοίπου). Έχουν όμως το πλεονέκτημα ότι ο δανειολήπτης δανείζεται μόνο το ποσό που έχει ανάγκη.

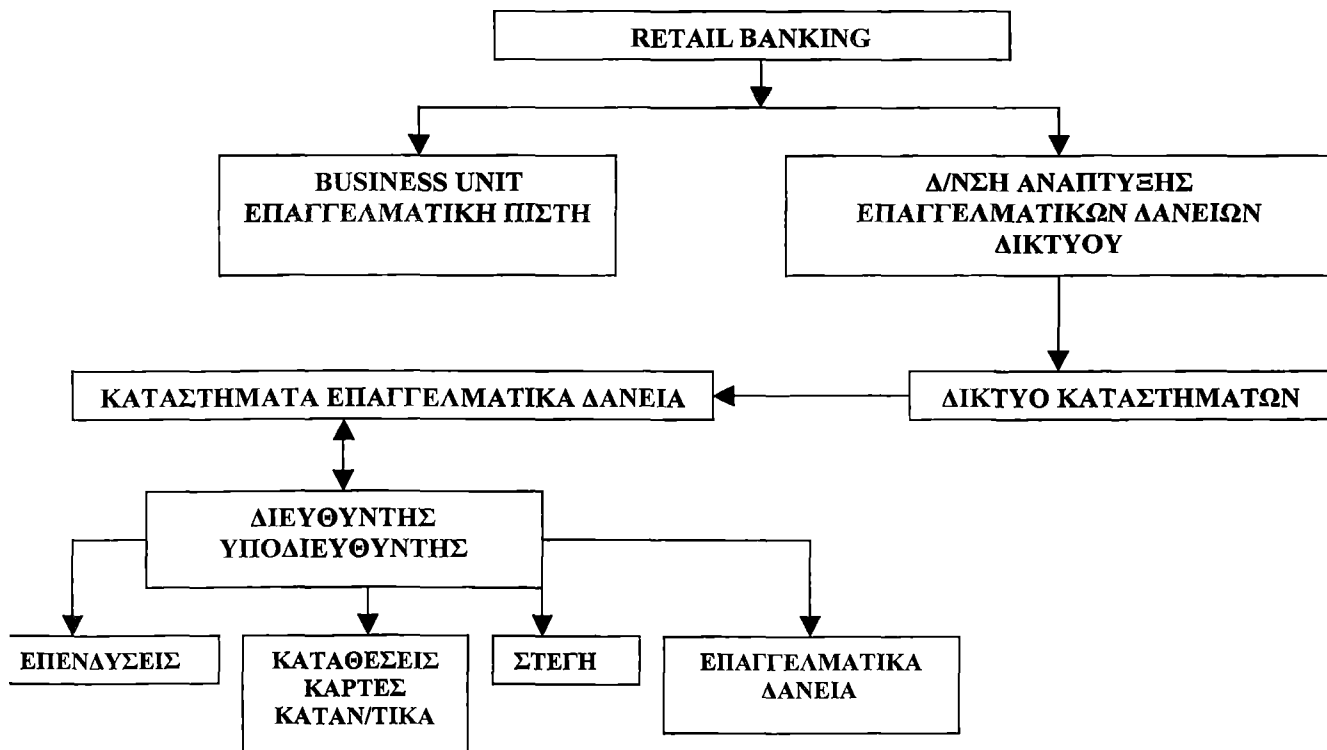
Τα έξοδα που έχει το ανοιχτό δάνειο είναι 75 € τον πρώτο χρόνο και 60 € κάθε επόμενο χρόνο λόγω ανανέωσης του δανείου. Τα έξοδα αυτά καταβάλλονται ακέραια στο πρώτο ποσό της πρώτης ελάχιστης καταβολής ακόμα και αν δεν έχει γίνει χρήση του πιστωτικού ορίου από τον πελάτη. Τα πιστωτικά κριτήρια είναι 6.000 € για μισθωτούς και 3.000 € για ελεύθερους επαγγελματίες και τα επιτόκια κυμαίνονται από 11% - 14% ανάλογα με την τράπεζα. Ορισμένες τράπεζες, ίσως οι περισσότερες, προσφέρουν δωρεάν ασφαλιστική κάλυψη χρεωστικού υπολοίπου σε περίπτωση θανάτου, μόνιμης ολικής ανικανότητας, πρόσκαιρης ολικής ανικανότητας .

Άλλα χαρακτηριστικά ανοιχτού

- Οι αλλαγές του επιτοκίου ανακοινώνονται μέσω του τύπο με άμεση εφαρμογή από την ημερομηνία ισχύος της αλλαγής.
- Βασικό κριτήριο έγκρισης αποτελεί η σταθερότητα εργασίας του πελάτη
- Οι πελάτες που θα παρουσιάσουν θετική πιστωτική συμπεριφορά θα ενημερωθούν μελλοντικά για αύξηση του ορίου τους στο ποσό των 3000 € ανοιχτού δανείου.
- Το ανοιχτό δάνειο παρέχει την δυνατότητα αύξησης των μετρητών έως 15000 € αρκεί ο πελάτης να υπογράψει ως εγγυητής για μέχρι 4 ενήλικα μέλη της οικογενείας του.

2.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ



Παρά τους σύγχρονους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς νέων επιχειρήσεων που έχουν αναπτυχθεί και στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια, υπολογίζεται ότι τουλάχιστον μία στις τρεις τέτοιες επιχειρήσεις εξακολουθεί να καταφεύγει στο τραπεζικό σύστημα για να βρει χρηματοδότηση. Οι τράπεζες προσφέρουν δύο μεγάλες κατηγορίες δανείων προς επιχειρήσεις: κεφαλαίου κίνησης και μακροπρόθεσμα.

Τα δάνεια κεφαλαίου κίνησης αποσκοπούν στην βελτίωση της ρευστότητας της επιχείρησης και είναι από τη φύση τους μικρής διάρκειας.

Χρησιμοποιούνται κυρίως για αγορές εμπορευμάτων, για πληρωμές τρεχόντων εξόδων κ.λ.π. Τα τελευταία χρόνια και οι ελληνικές τράπεζες έχουν αναπτύξει καινούργια ευέλικτα προϊόντα στον τομέα των κεφαλαίων κίνησης όπως λογαριασμοί με υπερανάληψη και δάνεια με περίοδο χάριτος (για την μη αποπληρωμή του δανείου) κατά τους μη παραγωγικούς για την επιχείρηση μήνες.

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν τα δάνεια εγκατάστασης, που καλύπτουν την ανάγκη απόκτησης επαγγελματικής στέγης για την επιχείρηση, και τα δάνεια επαγγελματικού εξοπλισμού, τα οποία καλύπτουν τις ανάγκες εξοπλισμού (μηχανήματα, μέσα μεταφοράς, κ.λ.π.) της επιχείρησης.

Το επιτόκιο αποπληρωμής του μακροπρόθεσμου δανείου είναι, λόγω της μεγαλύτερης διάρκειας αποπληρωμής του, στις περισσότερες περιπτώσεις χαμηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο αποπληρωμής του δανείου κεφαλαίου κίνησης. Ωστόσο, θα πρέπει να τονιστεί ότι αυτή η πληροφορία δίνεται απλώς και μόνο ενδεικτικά και ότι ο ενδιαφερόμενος δανειολήπτης θα πρέπει να εξετάσει τις δυνατότητες χρηματοδότησης του δανείου του με κυμαινόμενο ή σταθερό επιτόκιο ανάλογα με την μελλοντική εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών, και ιδιαίτερα του

πληθωρισμού και των επιτοκίων, στη χώρα μας. Δύο πολύ σημαντικά χαρακτηριστικά των τραπεζικών δανείων που πρέπει να τονιστούν είναι:

Πρώτο, ότι οι τράπεζες παρά το ότι έχουν κάνει βήματα προόδου και εκσυγχρονισμού τα τελευταία χρόνια, εξακολουθούν να είναι προσκολλημένες στη λογική των εμπράγματων ασφαλειών, πράγμα που σημαίνει ότι παρέχουν δανεισμό μόνο σε όσους έχουν ήδη κάποιο περιουσιακό στοιχείο το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση / εγγύηση για την αποπληρωμή ολόκληρου ή μέρος του δανείου σε περίπτωση που ο λήπτης του δανείου δεν μπορεί να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του. Για έναν επιχειρηματία που θέλει να ξεκινήσει μία επιχειρηματική προσπάθεια αυτό σημαίνει ότι για να πάρει τραπεζικό δάνειο πρέπει να βάλει ως εγγύηση μέρος ή και ολόκληρη την προσωπική του περιουσία ή, σε περίπτωση που τέτοια δεν υπάρχει, την περιουσία κάποιου τρίτου ο οποίος θα λειτουργήσει ως εγγυητής.

Βέβαια, πρέπει να σημειώσουμε ότι, ακριβώς επειδή αυτή η διαδικασία δεν αποδίδει πλέον τα προσδοκώμενα αποτελέσματα κερδοφορίας για τις τράπεζες (κυρίως εξαιτίας των χρονοβόρων και κοστοβόρων διαδικασιών δημοπρασίας), αυτές αρχίζουν πλέον να δίνουν αυξανόμενο βάρος στο business plan της προτεινόμενης προς χρηματοδότηση επιχειρηματικής προσπάθειας και λιγότερο στις υπάρχουσες εγγυήσεις. Αυτή η διαδικασία αλλαγής των δεδομένων στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα γίνεται με αρκετά αργούς ρυθμούς.

Και δεύτερο, ότι οι τράπεζες δεν δανείζουν σε όλους τους πελάτες τους με το ίδιο επιτόκιο, αλλά αυτό εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του δανειοδοτούμενου. Έτσι, ενώ σε μία επιχείρηση με την οποία συνεργάζονται επί μακρών αυτή τη στιγμή προσφέρουν επιτόκιο για κεφάλαιο κίνησης γύρω στο 6-7%, σε μία υπό ίδρυση επιχείρηση το επιτόκιο μπορεί να προσαυξηθεί ως και 4% (το μεγαλύτερο επιτρεπτό περιθώριο από τον νόμο). Βέβαια, και αυτό το στοιχείο δεν αφορά όλες

τις περιπτώσεις που κρίνονται από τις τράπεζες καθώς ένας επιχειρηματίας του οποίου η ιδέα θα κριθεί ως καινοτόμος ή με περισσότερες πιθανότητες επιτυχίας ή του οποίου η πιστοληπτική ικανότητα θα θεωρηθεί για κάποιους λόγους (π.χ.: προηγούμενη επιχειρηματική δραστηριότητα ή οικογενειακή οικονομική κατάσταση) καλύτερη, θα λάβει δάνειο με επιτόκιο καλύτερο από το προαναφερθέν.

Πάντως, ως γενικό συμπέρασμα για τον τραπεζικό δανεισμό μπορούμε να πούμε ότι η πρόσβαση των νέων επιχειρήσεων σε αυτά τα κεφάλαια είναι γενικά περιορισμένη και όπου αυτό συμβαίνει γίνεται υπό όρους ιδιαίτερα ασύμφορους για τον νέο επιχειρηματία.

Νέο προϊόν «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ»

Τοκοχρεολυτικά δάνεια προς επαγγελματίες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις

I. ΓΕΝΙΚΑ

Με στόχο την περαιτέρω ανάπτυξη των χρηματοδοτήσεων προς τους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών μέχρι ποσού € 2.500.000, η Τράπεζα προωθεί νέο προϊόν για την εξυπηρέτηση των χορηγήσεων τοκοχρεολυτικών δανείων της Διεύθυνσης Πιστοδοτήσεων Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων.

Επίσης, δίνεται η δυνατότητα επέκτασης της χορήγησης και εξυπηρέτησης τέτοιας μορφής προϊόντων στα Καταστήματα «Retail Banking», λόγω της εξοικείωσης του Προσωπικού με τις διαδικασίες του Συστήματος ΙΡΙΣ.

Με βάση τα παραπάνω, καθορίζεται ότι από τις 18.4.2005 η χορήγηση τοκοχρεολυτικής μορφής δανείων, προς τους επαγγελματίες και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, πραγματοποιείται:

- ✓ από το σύνολο των Μονάδων του Δικτύου,
- ✓ μέσω του Συστήματος ΙΡΙΣ και

- ✓ με τη διάθεση του νέου προϊόντος «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ»

II. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ»

1. Βασικά χαρακτηριστικά

Το ανωτέρω, νέο χρηματοδοτικό προϊόν δομήθηκε με άξονες:

- την επαρκή τυποποίηση,
- την κάλυψη του μεγαλύτερου μέρους των, εκτός κεφαλαίου κίνησης βραχυπρόθεσμης διάρκειας, χρηματοδοτικών αναγκών της πελατείας, την ελκυστικότητα και
- την εφαρμογή απλουστευμένων διαδικασιών.

Από τα χαρακτηριστικά του νέου προϊόντος που περιγράφονται αναλυτικά στο συνημμένο Παράρτημα «Προϋποθέσεις - όροι χορήγησης προϊόντος ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ», τα κυριότερα αφορούν:

- τη δυνατότητα χρηματοδότησης για έξι (6) σκοπούς (απόκτηση παγίων κάθε μορφής και ενίσχυσης της ρευστότητας με εμπράγματα εξασφάλιση),

- την παροχή ευχέρειας χορήγησης του - μέχρι € 600.000 ανά πελάτη - και στα Καταστήματα «Retail Banking» (για τα Καταστήματα «Full Banking» δεν υπάρχει σχετικός περιορισμός),

- τη δυνατότητα επιλογής, πέραν του βασικού κυμαινόμενου επιτοκίου, και του «Βασικού επιτοκίου για πράξεις κύριας αναχρηματοδότησης» της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (κυμαινόμενο - σήμερα 2%) ή επιτοκίου σταθερού για διάρκεια 3, 5 ή και 7 χρόνια,

- τη μεγάλη διάρκεια (μέχρι 25 χρόνια),
- τη δυνατότητα παροχής περιόδου χάριτος μέχρι 18 μήνες, ανάλογα με τη διάρκεια και τον σκοπό χρηματοδότησης,
- τις απλοποιημένες διαδικασίες νομικού/τεχνικού ελέγχου ακινήτων και εγγραφής προσημειώσεων,
- την απαλλαγή της πελατείας από την υποχρέωση προσκόμισης δικαιολογητικών δαπανών, για δάνεια ποσού μέχρι € 50.000, που χορηγούνται για την αγορά εξοπλισμού/ύλων παγίων ή τη βελτίωση επαγγελματικής στέγης και
- τη δυνατότητα χρηματοδότησης και της τυχόν διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας και της αντικειμενικής αξίας αγοραζόμενου οικοπέδου/έτοιμης επαγγελματικής στέγης (μέσω του δανείου με σκοπό: «ενίσχυση ρευστότητας με εξασφάλιση επί ακινήτου»).

2. Τιμολόγηση

Για λόγους ενιαίας τιμολόγησης ομοειδών προϊόντων, εισπράττονται και για το Επιχειρηματικό Πολυδάνειο, τα ισχύοντα ποσά εξόδων, όπως καθορίστηκαν με την Υπηρεσιακή Εγκύκλιο 75/1.4.2005 (υπό 04 στον συνημμένο σ' αυτήν πίνακα) για «μεσομακροπρόθεσμες χορηγήσεις» και ειδικότερα:

α. Εφάπαξ δαπάνη προέγκρισης δανείου (ανά αίτημα) πάγιο €50
και

β. Εφάπαξ έξοδα αξιολόγησης του αιτήματος και συνομολόγησης του δανείου

Για εγκεκριμένο ποσό δανείου μέχρι € 30.000	πάγιο € 300
» » » » από € 30.001 -€ 50.000	» € 500
» » » » από € 50.001-€ 100.000	» €600
» » » » από €100.001-€ 500.000	» €1.000
» » » » από €500.001 και άνω	» €1.500

Η πρώτη από τις ανωτέρω μορφές εξόδων εισπράττεται από το Κατάστημα κατά την παραλαβή του αιτήματος, μέσω της διαδικασίας TPN-6900. Η δεύτερη εισπράττεται αυτοματοποιημένα, με συμψηφισμό ισόποσου τμήματος της εφάπαξ ή της πρώτης τμηματικής εκταμίευσης του δανείου.

Με στόχο την ιδιαίτερη παρακολούθηση των εσόδων από δάνεια μέσω του συστήματος ΙΠΙΣ, δημιουργείται νέα υπομερίδα στο Γ.Λ. 582 με αριθμό 062896-4 «Εξοδα προέγκρισης - διαχειριστικά κ.α. ε/χορηγ. Μίκρομ. Επιχ. (ΙΠΙΣ)», στην οποία πιστώνονται, τα ανωτέρω υπό α' και β' έξοδα, αλλά και εκείνα που εισπράττονται σε περιπτώσεις εμπράγματων εξασφαλίσεων (έξοδα νομικού ελέγχου, έξοδα τεχνικού ελέγχου, έξοδα εγγραφής προσημείωσης, κτλ) και τα οποία ακολουθούν το τιμολόγιο της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης.

Αναλυτικό τιμολόγιο, για όλες τις μορφές εξόδων που αφορούν το Επιχειρηματικό Πολυδάνειο, θα κοινοποιηθεί σύντομα, με ιδιαίτερο εγκύκλιο έγγραφο.

Μέχρι τότε, τα Καταστήματα, πέραν των προαναφερόμενων υπό α' και β' εξόδων, θα εισπράττουν και τα πραγματικά ποσά που καταβάλλουν στους συνεργαζόμενους Δικηγόρους και Μηχανικούς, ως αμοιβή και τυχόν οδοιπορικά έξοδα (όσον αφορά τους Μηχανικούς - Υ.Ε. 95/27.5.1999) για τον νομικό έλεγχο τίτλων, τον τεχνικό έλεγχο ακινήτων και την εγγραφή προσημειώσεων, κατά τα ισχύοντα για τα δάνεια Κτηματικής Πίστης, όσον αφορά τα ποσά και τη διαδικασία.

3. Διαδικασία έγκρισης

Για τη χορήγηση του δανείου ο ενδιαφερόμενος συμπληρώνει το ενιαίο έντυπο αίτησης που δημιουργήθηκε για το σύνολο των πιστοδοτήσεων αρμοδιότητας της Δ.Π.Μ.Μ.Ε. και καθιερώθηκε με την Υπηρεσιακή Εγκύκλιο 85/15.4.2005.

Σε περίπτωση που ο πελάτης υποβάλλει αίτηση δανείων για 2 ή περισσότερους σκοπούς χρηματοδότησης, το Κατάστημα θα συμπληρώνει ισάριθμες σειρές στην Ενότητα III «ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΙΣΤΟΔΟΤΗΣΗΣ» της αίτησης.

Η αίτηση, τα οικονομικά στοιχεία του αιτούντος και των κύριων φορέων (έντυπα Ε1, Ε3, κτλ), καθώς και τα προβλεπόμενα για κάθε σκοπό δανείου λοιπά δικαιολογητικά (συνημμένο Παράρτημα «Βασικά δικαιολογητικά προϊόντος ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ»), ταχυδρομούνται για αξιολόγηση στο αντίστοιχο Κέντρο Πιστοδοτήσεων Β΄.

Η απόφαση του Κέντρου, αποστέλλεται σε νέο φύλλο, προσαρτημένο στο υφιστάμενο σήμερα έντυπο, στο οποίο αναγράφονται με τρόπο τυποποιημένο τα στοιχεία της απόφασης.

I. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ – ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ

A. ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ

Επαγγελματίες και Επιχειρήσεις κάθε μορφής, με κύκλο εργασιών μέχρι € 2.500.000

B. ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

1. Αγορά επαγγελματικού αυτοκινήτου
2. Αγορά μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού
3. Αγορά άυλων παγίων (π.χ. άδεια αυτοκινήτου Δ.Χ.)
4. Βελτίωση ιδιοχρησιμοποιούμενης επαγγελματικής στέγης
5. Αγορά / ανέγερση επαγγελματικής στέγης, που προορίζεται για ιδιόχρηση (χρηματοδοτείται και η αγορά του οικοπέδου)
6. Ενίσχυση ρευστότητας με εξασφάλιση επί ακινήτου.

Μέσω του εν λόγω σκοπού είναι δυνατή και η χρηματοδότηση της τυχόν διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας και της αντικειμενικής αξίας αγοραζόμενου οικοπέδου / έτοιμης επαγγελματικής στέγης.

Γ. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Σκοπός δανείου 1-4

Από 1 έως 15 έτη.

Σκοπός δανείου 5-6

Από 1 έως 25 έτη. Εφόσον το δάνειο σκοπού 6 χορηγείται για αναδιάρθρωση των υποχρεώσεων της επιχείρησης, η διάρκεια του δε θα υπερβαίνει τα 7 έτη.

Παρέχεται δυνατότητα περιόδου χάριτος, μέχρι 18 μήνες, σε συνάρτηση πάντα με το σκοπό και το ύψος του δανείου, καθώς και τις παρεχόμενες εξασφαλίσεις.

Δ. ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

Σκοπός δανείου 1-4

Οι συνήθεις τραπεζικές εξασφαλίσεις (προσωπικές εγγυήσεις, εμπράγματα εξασφαλίσεις, κτλ).

Σκοπός δανείου 5

Εγγραφή προσημείωσης στην υπό αγορά/ ανέγερση επαγγελματική στέγη ή τρίτο ακίνητο, που θα παρέχει διασφάλιση (αγοραία αξία μείον τα τυχόν προϋφιστάμενα βάρη) σε ποσοστό τουλάχιστον 120% του δανείου.

Σκοπός δανείου 6

Εγγραφή προσημείωσης σε ακίνητο, που θα παρέχει διασφάλιση (αγοραία αξία μείον τα τυχόν προϋφιστάμενα βάρη) σε ποσοστό τουλάχιστον 120% του δανείου.

Σημείωση: Η διασφαλιστική αξία των βαρών, για τον υπολογισμό του καλυμμένου με θετικές εξασφαλίσεις τμήματος των κινδύνων, ακολουθεί το γενικό πλαίσιο του Κανονισμού Πιστοδοτήσεων της

Τράπεζας (60% ή 80% επί της αξίας άμεσης διάθεσης μείον τα τυχόν προϋφιστάμενα βάρη).

Ε. ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ

Αρμοδιότητα εγγραφής

A. Στις περιοχές Αττικής - Θεσσαλονίκης - Πάτρας

- Συνεργαζόμενοι δικηγόροι, εφόσον η συνολική χρηματοδότηση του πελάτη, με δάνεια των μορφών αυτών, δεν υπερβαίνει το ποσό των € 600.000.
- Οι δικηγόροι της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών στις υπόλοιπες περιπτώσεις.

B. Στις λοιπές περιοχές

- Οι Νομικοί Σύμβουλοι των Καταστημάτων.

Έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας

Από τον αρμόδιο δικηγόρο για την εγγραφή βάρους θα ελέγχεται:

- Ο τελευταίος τίτλος, εφόσον εγγράφεται προσημείωση σε κατάστημα ή διαμέρισμα πολυκατοικίας με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (ανεξαρτήτως ποσού δανείου), καθώς και στις περιπτώσεις «λοιπών» εντός σχεδίου ακινήτων, εφόσον όμως το ποσό της χρηματοδότησης είναι μέχρι € 150.000.
- Τίτλοι τελευταίας δεκαετίας, στις περιπτώσεις «λοιπών» εντός σχεδίου ακινήτων, εφόσον το ποσό χρηματοδότησης είναι μεγαλύτερο των € 150.000 και μέχρι € 300.000.
- Τίτλοι τελευταίας εικοσαετίας για όλες τις άλλες περιπτώσεις.

Ποσό εγγραφής

Το 120% του ποσού του δανείου για τους σκοπούς 5 και 6. Στις λοιπές περιπτώσεις το ποσό εγγραφής θα καθορίζεται στις αντίστοιχες εγκριτικές αποφάσεις των Κέντρων Πιστοδοτήσεων Β'.

ΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που προσημειώνονται, του εύλογου κόστους και της προόδου/αποπεράτωσης των εργασιών ανέγερσης επαγγελματικής στέγης θα διενεργείται από:

- συνεργαζόμενους μηχανικούς για δάνεια ποσού μέχρι € 600.000.
- μηχανικούς της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών για δάνεια ποσού μεγαλύτερου των €600.000.

Σημείωση: Στις σχετικές αιτήσεις τους τα Καταστήματα θα ζητούν αρμοδίως εκτίμηση τόσο της «αγοραίας», όσο και της αξίας «άμεσης διάθεσης» των ακινήτων.

Z. ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

1. Ποσοστό χρηματοδότησης

Σκοπός δανείου 1-2

Μέχρι το 100% της καθαρής αξίας (εκτός δηλαδή του ΦΠΑ) του/των τιμολογίου/ων αγοράς.

Σκοπός δανείου 3

Μέχρι το 100% της καθαρής αξίας (εκτός δηλαδή του ΦΠΑ) του τιμολογίου αγοράς ή της τρέχουσας αγοραίας αξίας του αγοραζόμενου άυλου παγίου.

Σκοπός δανείου 4

Μέχρι το 100% του ανακαίνισης.

Σκοπός δανείου 5

Μέχρι το 75% της εκτιμηθείσας αγοραίας αξίας (αγορά οικοπέδου/επαγγελματικής στέγης) ή του εύλογου κόστους ανέγερσης/αποπεράτωσης επαγγελματικής στέγης. Σε περίπτωση αγοράς έτοιμης επαγγελματικής στέγης το ποσό του δανείου δε θα υπερβαίνει το πιστούμενο τμήμα του συμβολαίου. Το ίδιο ισχύει και για το τμήμα του δανείου που τυχόν χορηγείται για την αγορά του οικοπέδου.

Σκοπός δανείου 6

Μέχρι το 75% της εκτιμηθείσας αγοραίας αξίας του ακινήτου στο οποίο θα εγγραφεί η προσημείωση.

Σημείωση: Αιτήματα για μεγαλύτερο ποσοστό χρηματοδότησης των υπό 5 και 6 σκοπών, που υποβάλλονται κατ' εξαίρεση από απόλυτα επιθυμητούς πελάτες, διαβιβάζονται στο αρμόδιο Κέντρο Πιστοδοτήσεων Β' και αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση.

2. Ανώτατο ύψος δανείου

- Χωρίς όριο για τα Καταστήματα «Full Banking».
- Μέχρι € 600.000 ανά πελάτη για τα Καταστήματα «Retail Banking».

3. Επιτόκιο

Το επιτόκιο ορίζεται ως:

- Κυμαινόμενο επιτόκιο για τη συνολική διάρκεια του δανείου με δυνατότητα επιλογής ως εξής:

Βασικό κυμαινόμενο παγίων της Διεύθυνσης Πιστοδοτήσεων Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (σήμερα 6,10%),

Βασικό Επιτόκιο για Πράξεις Κύριας Αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ε.Κ.Τ.), μόνο για δάνεια ποσού €

100.000 και άνω, εξασφαλισμένα εμπραγμάτως ή με ενέχυρο μετρητών και λοιπών εξομοιούμενων με μετρητά στοιχείων.

Η δυνατότητα αυτή δεν παρέχεται για χρηματοδοτήσεις του υπό 6 σκοπού, εκτός εάν χορηγούνται ως συμπληρωματικά δανείων του υπό 5 σκοπού (κάλυψη της διαφοράς μεταξύ της αγοραίας και της αντικειμενικής αξίας του προς αγορά οικοπέδου/έτοιμης επαγγελματικής στέγης).

«Μικτό επιτόκιο, ήτοι σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 3, 5 ή 7 έτη της διάρκειας του δανείου (τα ισχύοντα σήμερα επιτόκια για το προϊόν «Εθνοαναπτυξιακό») και μετά τη λήξη της σταθερής περιόδου, επιτόκιο κυμαινόμενο. Συγκεκριμένα, παρέχονται οι εξής εναλλακτικές δυνατότητες:

- σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 3 έτη της διάρκειας του δανείου (σήμερα 6,20%) και στη συνέχεια (από το 4^ο έτος και μετά) το βασικό κυμαινόμενο παγίων της Διεύθυνσης Πιστοδοτήσεων Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (σήμερα 6,10%),

- σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 5 έτη της διάρκειας του δανείου (σήμερα 6,40%) και στη συνέχεια (από το 6^ο έτος και μετά) το βασικό κυμαινόμενο παγίων της Διεύθυνσης Πιστοδοτήσεων Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (σήμερα 6,10%),

- σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 7 έτη της διάρκειας του δανείου (σήμερα 6,50%) και στη συνέχεια (από το 8^ο έτος και μετά) το βασικό κυμαινόμενο παγίων της Διεύθυνσης Πιστοδοτήσεων Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων (σήμερα 6,10%).

4. Περιθώριο Επιτοκίου

Το περιθώριο επιτοκίου ορίζεται:

- από 0% έως 4% επί των βασικών επιτοκίων για πιστοδοτήσεις Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων,

- από 2% έως 4% επί του επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Σημείωση: Αιτήματα για ευνοϊκότερο περιθώριο επιτοκίου, που υποβάλλονται κατ' εξαίρεση από απόλυτα επιθυμητούς πελάτες, διαβιβάζονται στο αρμόδιο Κέντρο Πιστοδοτήσεων Β' και αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση.

5. Εισφορά Ν.128/75

Το εκάστοτε ισχύον ποσοστό (σήμερα 0,60%) και εφαρμογή μειωμένου συντελεστή (σήμερα 0,12%, για αγροτικές, κτηνοτροφικές και λοιπές εκμεταλλεύσεις) ή πλήρης απαλλαγή, όπου αυτό προβλέπεται (σχετική Υ.Ε. 11/20.1.2004).

Η. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ

1. Απόσβεση με μηνιαίες, τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις.

2. Δυνατότητα πρόωρης μείωσης κεφαλαίου ή πρόωρης ολικής εξόφλησης με την καταβολή αποζημίωσης 1,5% επί του πρόωρα εξοφλούμενου κεφαλαίου και μόνο εφόσον πρόκειται για την περίοδο σταθερού επιτοκίου. Δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο απαλλάσσονται της καταβολής της σχετικής αποζημίωσης.

3. Αυτοματοποιημένη έκδοση και αποστολή ειδοποιητηρίων με στόχο την ενημέρωση του πελάτη ως προς την:

- επόμενη δόση του δανείου,
- τυχόν αλλαγή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Για τα δάνεια μηνιαίας ή τριμηνιαίας εξυπηρέτησης η έκδοση και η αποστολή του ειδοποιητηρίου επόμενης δόσης θα διενεργούνται ανά τρίμηνο ενώ για τα δάνεια εξαμηνιαίας εξυπηρέτησης ανά εξάμηνο.

4. Αυτοματοποιημένη έκδοση και αποστολή ενημερωτικών επιστολών ληξιπροθέσμων οφειλών προς:

- τους δανειολήπτες,
- τους εγγυητές του δανείου.

Θ. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΔΑΠΑΝΩΝ

Σκοπός δανείου 1-4

Τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά δαπανών (τιμολόγια, συμφωνητικό για το τίμημα πώλησης μεταχειρισμένου επαγγελματικού αυτοκινήτου, αντίγραφο άδειας κυκλοφορίας επαγγελματικού αυτοκινήτου, κ.τλ.).

Απαλλαγή από την υποχρέωση προσκόμισης δικαιολογητικών δαπανών για δάνεια των υπό 2-4 σκοπών, ποσού μέχρι € 50.000.

Σκοπός δανείου 5

Τα προβλεπόμενα για δάνεια της εν λόγω μορφής (συμβόλαιο αγοράς οικοπέδου/κτιρίου, άδεια οικοδομής, κτλ) σύμφωνα με τα ισχύοντα για τα δάνεια Κτηματικής Πίστης.

Αναλυτικά, τα βασικά δικαιολογητικά που απαιτούνται ανά σκοπό περιλαμβάνονται στο συνημμένο Παράρτημα ΙΙ. «**ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ**».

II. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΟΛΥΔΑΝΕΙΟ

A. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΑΝΑ ΣΚΟΠΟ ΔΑΝΕΙΟΥ

Κατωτέρω περιγράφονται, ενδεικτικά, τα απαιτούμενα βασικά δικαιολογητικά για τις κυριότερες μορφές χρηματοδότησης, ανά σκοπό του Επιχειρηματικού Πολυδανείου.

Αναλυτικότερη περιγραφή τους θα γίνεται στις εγκυκλίους, που θα εκδίδονται στις περιπτώσεις δημιουργίας ειδικών προϊόντων (στα πλαίσια του Επιχειρηματικού Πολυδανείου) για επιλεγμένους κλάδους επαγγελματιών και επιχειρήσεων. Επίσης, για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά - πέραν της βεβαίωσης ασφαλιστικής ενημερότητας που λαμβάνεται σε κάθε περίπτωση - στο στάδιο της εκταμίευσης ή μετά από αυτή, τα Καταστήματα θα οδηγούνται, όπου παρίσταται ανάγκη, με τις κατά περίπτωση εγκριτικές αποφάσεις των Κέντρων Πιστοδοτήσεων Β΄.

Σημειώνεται ότι τα φωτοαντίγραφα των δικαιολογητικών αντλούνται πάντοτε από πρωτότυπα, που προσκομίζουν στο Κατάστημα, οι ενδιαφερόμενοι και τα οποία δε φέρουν προφανή στοιχεία παραποίησης/ πλαστότητας.

1. Αγορά επαγγελματικού αυτοκινήτου

Με την αίτηση

- Προτιμολόγιο -όπου είναι εφικτό- ή ιδιωτικό συμφωνητικό για τα μεταχειρισμένα αυτοκίνητα (μόνο σε περίπτωση κατά την οποία ο πωλητής είναι ελεύθερος επαγγελματίας).

Μετά την εκταμίευση

- Προσκόμιση εντός μηνός εξοφλημένου τιμολογίου αγοράς του επαγγελματικού αυτοκινήτου ή υπευθύνων

δηλώσεων αγοραστή και πωλητή προκειμένου περί αγοράς μεταχειρισμένου Ε.Δ.Χ. (ΤΑΞΙ).

- Φωτοαντίγραφο της νέας άδειας κυκλοφορίας του επαγγελματικού αυτοκινήτου.
- Φωτοαντίγραφο του Βιβλιαρίου Μεταβολών του επαγγελματικού αυτοκινήτου (για τα αυτοκίνητα Δημοσίας Χρήσεως).

Με το ποσό του δανείου πλέον της τυχόν ίδιας συμμετοχής, καθώς και του Φ.Π.Α., εκδίδεται δίγραμμη τραπεζική επιταγή (με πάγιο ποσό εξόδων € 15) στο όνομα του πωλητή ή πιστώνεται λογαριασμός καταθέσεων όψεως στο όνομα του, που τηρείται στη Τράπεζα μας.

2. Αγορά μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού

(τα κατωτέρω δικαιολογητικά λαμβάνονται **μόνο** σε περίπτωση δανείου ποσού άνω των € 50.000)

Με την αίτηση

- Προτιμολόγιο του υπό αγορά μηχανολογικού εξοπλισμού.

Μετά την έγκριση

- Λήψη γνωμάτευση Μηχανικού ή Τ.Υ. για το εύλογο του κόστους και τη σκοπιμότητα της επένδυσης.

Μετά την εκταμίευση

- Προσκόμιση εντός μηνός εξοφλημένου/νων τιμολογίου/ων αγοράς μηχανολογικού εξοπλισμού.

Με το ποσό του δανείου πλέον της τυχόν ίδιας συμμετοχής, καθώς και του Φ.Π.Α., εκδίδεται δίγραμμη τραπεζική επιταγή (με πάγιο ποσό εξόδων € 15) στο όνομα του πωλητή ή πιστώνεται λογαριασμός καταθέσεων όψεως στο όνομα του, που τηρείται στη Τράπεζα μας.

3. Αγορά άυλων παγίων

(τα κατωτέρω δικαιολογητικά λαμβάνονται **μόνο** σε περίπτωση δανείου ποσού άνω των €50.000)

Με την αίτηση

- Προσύμφωνο αγοραστή - πωλητή ή έστω έγγραφη δήλωση του δανειολήπτη για το σχετικό τίμημα αγοράς.

Μετά την εκταμίευση

- Τα κατά περίπτωση αναφερόμενα στις σχετικές εγκριτικές αποφάσεις δικαιολογητικά.

Με το ποσό του δανείου πλέον της τυχόν ίδιας συμμετοχής, καθώς και του Φ.Π.Α., εκδίδεται δίγραμμη τραπεζική επιταγή (με πάγιο ποσό εξόδων € 15) στο όνομα του πωλητή ή πιστώνεται λογαριασμός καταθέσεων όψεως στο όνομα του, που τηρείται στη Τράπεζα μας.

4. Βελτίωση ιδιοχρησιμοποιούμενης επαγγελματικής στέγης

Με την αίτηση

- Προϋπολογισμός κόστους δαπανών για τη διαμόρφωση/ανακαίνιση της επαγγελματικής στέγης υπογεγραμμένη από το μηχανικό του πελάτη.

Μετά την εκταμίευση

- Τιμολόγια και λοιπά δικαιολογητικά δαπανών **μόνο** για δάνεια ποσού άνω των € 50.000 τα οποία δεν ασφαρίζονται εμπραγμάτως ή με κάλυμμα μετρητών.

Οι εκταμιεύσεις δανείων άνω των € 50.000 θα γίνονται σταδιακά ή εφάπαξ βάσει πιστοποιήσεων από τον συνεργαζόμενο μηχανικό ή από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.

5. Αγορά/ ανέγερση επαγγελματικής στέγης

i) Αγορά έτοιμης επαγγελματικής στέγης

Με την αίτηση

- Δήλωση για το συμφωνηθέν τίμημα ή ιδιωτικό συμφωνητικό ή προσύμφωνο (εφόσον έχει συνταχθεί) ή συμβόλαιο αγοράς στο οποίο θα αναφέρεται το επί πιστώσει τίμημα αγοράς της επαγγελματικής στέγης.

Μετά την έγκριση

Μετά την εκταμίευση

Συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στο οποίο θα αναφέρεται το επί πιστώσει τίμημα αγοράς της επαγγελματικής στέγης.

«Συμβολαιογραφική Πράξη Εξόφλησης» του πιστωθέντος μέρους του τιμήματος αγοράς της επαγγελματικής στέγης.

ii) Αγορά οικοπέδου και ανέγερση επ' αυτού επαγγελματικής στέγης

Με την αίτηση

- Δήλωση για το συμφωνηθέν τίμημα ή ιδιωτικό συμφωνητικό ή προσύμφωνο (εφόσον έχει συνταχθεί) για την αξία του υπό αγορά οικοπέδου ή συμβόλαιο αγοράς στο οποίο θα αναφέρεται το επί πιστώσει τίμημα αγοράς του οικοπέδου.
- Προϋπολογισμός κόστους δαπανών για την ανέγερση της επαγγελματικής στέγης υπογεγραμμένη από το μηχανικό του πελάτη.

Μετά την έγκριση

Μετά την εκταμίευση

Συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στο οποίο θα αναφέρεται το επί πιστώσει τίμημα αγοράς του οικοπέδου.

- «Συμβολαιογραφική Πράξη Εξόφλησης» του πιστωθέντος μέρους του τιμήματος αγοράς του οικοπέδου.

Οι εκταμιεύσεις για την ανέγερση της επαγγελματικής στέγης θα γίνονται σταδιακά, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών βάσει πιστοποιήσεων από το συνεργαζόμενο μηχανικό ή από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.

Σε περίπτωση ένταξης της επένδυσης σε επιχορηγούμενα προγράμματα θα προσκομίζονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά δαπανών εξοφλημένα με μετρητά.

6. Ενίσχυση ρευστότητας με εξασφάλιση επί ακινήτου

Με την αίτηση

- Συμβόλαιο κτήσης ακινήτου

B. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ

Παρατίθενται κατωτέρω τα, κατ' ελάχιστον, απαιτούμενα έγγραφα για τον Νομικό και Τεχνικό Έλεγχο των ακινήτων στις περιπτώσεις εγγραφής προσημειώσεων.

1. Νομικός έλεγχος ακινήτων

- Επικυρωμένοι τίτλοι ιδιοκτησίας:
 - ✓ Ο τελευταίος τίτλος, εφόσον εγγράφεται προσημείωση σε κατάστημα ή διαμέρισμα πολυκατοικίας, με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, (ανεξαρτήτως ποσού δανείου), καθώς και στις περιπτώσεις «λοιπών» εντός σχεδίου ακινήτων, εφόσον όμως το ποσό της χρηματοδότησης είναι μέχρι €150.000.

- ✓ Τίτλοι τελευταίας δεκαετίας, στις περιπτώσεις «λοιπών» εντός σχεδίου ακινήτων, εφόσον το ποσό της χρηματοδότησης είναι μεγαλύτερο των € 150.000 και μέχρι € 300.000.
- ✓ Τίτλοι τελευταίας εικοσαετίας για όλες τις άλλες περιπτώσεις.
- Επίσημα αντίγραφα Πιστοποιητικών: Μεταγραφής του τίτλου, Ιδιοκτησίας από τη μερίδα του/των μεταβιβάζοντος/των, Βαρών και μη Διεκδικήσεων.
- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια.

2. Τεχνικός έλεγχος ακινήτων

- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, με όρους δόμησης (φωτοαντίγραφο από το εγκεκριμένο σχέδιο πολεοδομίας). Ειδικά για αγορά οικοπέδου απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα και βεβαίωση θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομία ότι το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- Κάτοψη ακινήτου (φωτοαντίγραφο από το εγκεκριμένο σχέδιο της πολεοδομίας).
- Άδεια Οικοδομής (φωτοτυπία).
- Βεβαίωση Κτηματολογίου ή Κτηματογραφικό Διάγραμμα σε περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο υπάγεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο (πρωτότυπο).

B. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΞΑΡΤΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΔΙΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

1. Το είδος της επιχείρησης, τζίρος, κέρδη (επίσημα δηλούμενα στην εφορία -παράλληλα εκτιμάται, ανάλογα με την τράπεζα, και ύψος των μη δηλούμενων -πιθανόν-εισοδημάτων). Επίσης συνεκτιμάτε η

φύση της επιχείρησης, το αντικείμενο της, ο ανταγωνισμός, η θέση της στον ανταγωνισμό, η δυνατότητα προσαρμογής στο ταχύτατα μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον, η αποδοτικότητα, ο βαθμός ευχαρίστησης των πελατών της, τα τυχόν παράπονα των προμηθευτών της, η νοικοκυρεμένη εμφάνιση της επιχείρησης, την άποψη που έχουν για «αυτή» οι ανταγωνιστές.

2. Η έως τώρα συνεργασία του επιχειρηματία με την Τράπεζα (εάν υπήρχε), το «ΟΝΟΜΑ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ», το οικογενειακό περιβάλλον (εάν αυτή είναι οικογενειακή), η περιουσιακή του κατάσταση, η σταθερότητα στις απόψεις του, εάν έχει πρόγραμμα, κ.λ.π.).

3. Οι παρεχόμενες εγγυήσεις (ανάλογα βέβαια με το ύψος και τον τύπο του δανείου), εάν προσφέρεται υποθήκη, οι προσωπικές εγγυήσεις (εγγυητές), αξιόγραφα για ενέχυρο (επιταγές-συναλλαγματικές), μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια, κ.λ.π.

4. Η ύπαρξη ΔΥΣΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (σφραγισμένες επιταγές, γραμμάτια / συναλλαγματικές, διαταγές πληρωμής κ.λ.π. - ανάλογα την Τράπεζα, το ύψος, την παλαιότητα τους, την πιθανή «δικαιολόγηση τους», κ.λ.π.

5. ΠΟΥ ΘΑ ΠΙΑΝΕ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ (σε κατανάλωση, προσωπικές ανάγκες ή σε επενδυτική - παραγωγική τοποθέτηση που θα παράγει εισοδήματα τα οποία θα αποπληρώσουν και το δάνειο;)

2. Πότε δεν χορηγείται (δεν εγκρίνεται) ένα δάνειο από μία Τράπεζα.

1. Όταν το λέει η ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ότι απαγορεύεται να χορηγηθεί (για διάφορους λόγους που συνήθως αφορούν το ύψος των Καταναλωτικών δανείων).

2. Όταν το λέει η εγκύκλιος της Τράπεζας ή τα αυτόματα συστήματα έγκρισης της Τράπεζας ότι δεν ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΧΟΡΗΓΗΘΕΙ

3. ΟΤΑΝ ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΧΟΡΗΓΗΘΕΙ για ένα ή και περισσότερους από τους παραπάνω λόγους (καμία φορά η μη έγκριση για ένα δάνειο είναι και η καλύτερη απόφαση για το συμφέρον του πελάτη).

3. Ποιος ο ρόλος του επιχειρηματία στην σύναψη ενός δανείου

Το κυριότερο για το επιχειρηματία είναι να πει τι θέλει ακριβώς: πόσα χρήματα θέλει ή εκτιμά ότι θα χρειασθεί, για ποιον ακριβώς λόγο τα θέλει - ποια ανάγκη του θα καλύψουν -και πως μπορεί να τα αποπληρώσει.

4. Ποιος ο ρόλος του υπεύθυνου υπάλληλου της τράπεζας.

1. Αρχικά, θα πρέπει να διαθέτει την στοιχειώδη επιστημονική κατάρτιση, να γνωρίζει το αντικείμενο των δανειοδοτήσεων (όχι τις μορφές δανειοδότησης της Τράπεζας που εργάζεται αλλά την ουσία των δανειοδοτήσεων) να είναι ευγενικός απέναντι στον υποψήφιο δανειολήπτη και γενικά να γνωρίζει την σπουδαιότητα που έχει η θέση που εργάζεται.

2. Ο υπάλληλος που ξέρει να κάνει την δουλειά του καλά πρέπει να ΑΚΟΥΣΕΙ τι ανάγκες έχει ο επιχειρηματίας, πρέπει να τον βοηθήσει να σκιαγραφήσει μόνος του το «τι», «πόσο», «πως», «πότε» του δανείου του. Αφού τον ακούσει, πρέπει, και οφείλει, να διαπιστώσει με ερωτήσεις ή απορίες εάν αυτά που δηλώνει ο επιχειρηματίας είναι αληθή (έτσι θα προστατέψει την Τράπεζα), με άλλα λόγια, εάν πραγματικά έχει ανάγκη το Χ ποσό σε Ψ χρόνια εξόφλησης για τον Α σκοπό. Δεν είναι σπάνιες οι φορές που οι πελάτες δεν γνωρίζουν ότι την συγκεκριμένη ανάγκη τους μπορούν να την καλύψουν διαφορετικά. Εκεί

είναι και η ευθύνη, η συμβολή του υπαλλήλου να «ράψει το κουστόμι του πελάτη του», να καλύψει δηλαδή σωστά τις ανάγκες του πελάτη.

3. Όταν τελειώσει η συζήτηση μεταξύ του πελάτη και του υπαλλήλου της τράπεζας, ο επιχειρηματίας θα πρέπει να έχει καταλήξει και να γνωρίζει τα εξής:

α. τον ΣΚΟΠΟ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ (σημαντικός για το επιτόκιο χορήγησης, άρα και για το κόστος - τόκους - που θα πληρώσει).

β. την ΔΙΑΡΚΕΙΑ του δανείου (σημαντική για την δυνατότητα πληρωμής των δόσεων και των τόκων που θα πληρώσει)

γ. την ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ πληρωμής των δόσεων (σημαντική για την δυνατότητα του να πληρώνει ανάλογα με τον ρυθμό των εισοδημάτων του).

δ. τις ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ που προσφέρει στην Τράπεζα (σημαντικές τόσο για την έγκριση όσο και για την δυνατότητα να πληρώνει).

5. Τα σημεία που πρέπει να προσεχθούν ιδιαίτερα από την πλευρά του επιχειρηματία σε μία σχέση χρηματοδότησης με τράπεζα.

1. Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ «ΑΝΑΛΟΓΗ» ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ «ΑΝΑΓΚΗΣ» ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΕΤΑΙ ΝΑ ΚΑΛΥΨΕΙ Ή ΝΑ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΕΙ.

2. Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΝΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ «ΑΝΑΛΟΓΗ» ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ «ΩΦΕΛΕΙΑΣ» ΠΟΥ ΘΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΣΕΙ Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ / ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.

3. Δεν πρέπει επίσης να κάνει το ΛΑΘΟΣ να αρνηθεί ο επιχειρηματίας να ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΙ την περιουσία του για εγωιστικούς λόγους εάν (δικαιολογημένα) του το ζητήσει η Τράπεζα για να του χορηγήσει κάποιο Μακροπρόθεσμο δάνειο.

4. Οι δόσεις του δανείου θα πρέπει να συμβαδίζουν με τον ρυθμό των εισοδημάτων της επιχείρησης.

5. ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ Ο ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑΣ ΝΑ ΠΑΡΕΙ ΔΑΝΕΙΟ ΑΠΟ ΜΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΑΝ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΣΥΓΚΡΙΝΕΙ 2-3 ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ.

6. ΕΙΝΑΙ ΛΑΘΟΣ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΝΟΜΙΣΜΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟ ΑΠΟ ΤΟ ΝΟΜΙΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΟΕΡΧΟΝΤΑΙ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.

7. Ο επιχειρηματίας θα πρέπει να φροντίσει να μάθει τους όρους χορήγησης του δανείου και το κόστος που θα έχει για την τσέπη του (το πραγματικό κόστος και όχι το ονομαστικό).

Πιο συγκεκριμένα:

- Το ΤΕΛΙΚΟ, το ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ επιτόκιο (όχι αυτό που γράφουν στις εφημερίδες) αλλά το επιτόκιο με τις επιβαρύνσεις - προσαυξήσεις της Τράπεζας (περιθώριο κέρδους ανά πελάτη το λένε ορισμένες), μαζί με την εισφορά του Νόμου, δηλαδή το τελικό επιτόκιο με το οποίο θα υπολογιστούν οι δόσεις. Και βέβαια θα πρέπει να είναι γνωστό το ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ (χρήσιμο όταν γίνεται η σύγκριση μεταξύ των ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΩΝ επιτοκίων διαφορετικών τραπεζών, πριν από την οριστική επιλογή και συμφωνία με μία τράπεζα).
- Εάν το επιτόκιο είναι ΣΤΑΘΕΡΟ ή ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ (ιδιαίτερα σημαντικό όταν η τάση των επιτοκίων είναι πτωτική)
- Πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ προϊόντων με αντίστοιχα χαρακτηριστικά που προσφέρουν διαφορετικές τράπεζες.
- Να είναι ξεκάθαρο εάν και κατά πόσο είναι δυνατή η αποπληρωμή του δανείου σε χρόνο προγενέστερο του προβλεπόμενου στο συμβόλαιο (συνήθως αποπληρωμή είναι δυνατή μόνο σε αυτά ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ). Επίσης, εάν υπάρχει η δυνατότητα μελλοντικής αποπληρωμής μέρος του

οφειλόμενου τότε κεφαλαίου και επομένως μείωσης του συνολικού οφειλόμενου κεφαλαίου και της ΕΚΑΣΤΟΤΕ ΔΟΣΗΣ.

- Να είναι ξεκάθαρο πιο είναι το ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ (αυτό που χρεώνει η τράπεζα επιπλέον στο επιτόκιο του δανείου όταν ο δανειζόμενος καθυστερήσει την πληρωμή των δόσεων). Επίσης, με πόσες ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΜΕΝΕΣ ΔΟΣΕΙΣ έχει η τράπεζα το δικαίωμα να ζητήσει να της επιστραφεί το ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΠΟΥ ΤΗΣ ΟΦΕΙΛΕΤΑΙ (δηλαδή να ξεκινήσει δικαστικά μέτρα εναντίον του δανειζόμενου).

- Να είναι ξεκάθαρο το ύψος των ΕΞΟΔΩΝ ΦΑΚΕΛΟΥ (εφάπαξ έξοδα για την σύνταξη-έγκριση του δανείου).

- Ιδιαίτερα σημαντικό είναι να ξεκαθαριστεί εάν υπάρχουν έξοδα φακέλου σε δάνειο για ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (δηλαδή, εάν υπάρχουν ΕΞΟΔΑ ΦΑΚΕΛΟΥ, ΕΞΟΔΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΝΑΝΕΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΙΣΤΟΔΟΤΙΚΟΥ ΟΡΙΟΥ, ΕΞΟΔΑ ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΥ, ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ή όπως αλλιώς μπορεί να τα ονομάζει η τράπεζα).

- Σε περίπτωση που χρειάζεται προσημείωση / υποθήκη να είναι ξεκάθαρο από την αρχή τι δικαιολογητικά του ακινήτου θα χρειασθούν.

Αυτά συνήθως περιλαμβάνουν:

α. Επικυρωμένο αντίγραφο Συμβολαίου (διαπιστώνετε ο κύριος του ακινήτου).

β. Άδεια Οικοδομής (για να διαπιστώσουν εάν είναι αυθαίρετο, την χρήση, τα νόμιμα τετραγωνικά, κ.λ.π)

γ. Τοπογραφικά Σχέδια.

δ. Πιστοποιητικά από το οικείο υποθηκοφυλακείο (διαπιστώνεται εάν το ακίνητο που θα προσημειωθεί έχει άλλα βάρη-υποθήκες).

ε. Εάν το ακίνητο εντάσσεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο θα ζητηθούν κάποια πιστοποιητικά.

- Να είναι ξεκάθαρο το ΥΨΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΕΙ Η ΤΡΑΠΕΖΑ για να χορηγήσει το δάνειο. (Συνήθως είναι προσαυξημένο κατά 130-150% επί του δανείου -10 ευρώ το δάνειο 13-15 ευρώ η αξία της προσημείωσης). Επίσης πρέπει να είναι ξεκάθαρο το ακριβές ύψος του ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΩΣ ΑΥΤΟ ΑΝΑΛΥΕΤΑΙ ή ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ.

- Πολύ σημαντικό είναι και το ποσό της ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ που θα ζητήσει η Τράπεζα για το ακίνητο (ή / και για τον εξοπλισμό) που θα προσημειώσει για να εξασφαλίσει το δάνειο που θα χορηγήσει καθώς και αν είναι δυνατή η ασφάλιση σε άλλη εταιρεία από αυτή που συνεργάζεται η Τράπεζα. Μεταξύ Τραπεζών υπάρχουν τεράστιες διαφορές στο θέμα της ασφάλισης.

- Τέλος, ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στον ΤΡΟΠΟ ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.

Σε πολλές περιπτώσεις η τράπεζα «εξαναγκάζει» με διάφορες δικαιολογίες τον δανειοδοτούμενο να εκταμιεύσει το συνολικό ποσό του δανείου (κυρίως στα μακροχρόνια δάνεια), να πληρώνει τον προβλεπόμενο τόκο σε αυτό το ποσό, και να το καταθέσει (εφόσον δεν χρειάζεται να το ξοδέψει αμέσως) σε λογαριασμό της ίδιας τράπεζας με επιτόκιο ταμιευτηρίου. Με αυτό τον τρόπο ο δανειοδοτούμενος επιβαρύνεται με μόνιμο κόστος το οποίο μπορεί να φτάσει και στο 4-5% του ποσού μηνιαίως.

Αυτό που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, και εξαιτίας του κορεσμού του κλάδου της λιανικής τραπεζικής (και ειδικότερα λόγω της υπερχρέωσης των νοικοκυριών) αλλά και του γενικότερου αρνητικού οικονομικού περιβάλλοντος, ο

μεριδίου που κατέχουν στην αγορά, συνεπάγονται συνήθως υψηλά κόστη, τα οποία αποδίδουν τα χρήματα τους σ' έναν ευρύ χρονικό ορίζοντα. Έτσι, οι επιχειρήσεις καταφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων αυτών ακόμη και όταν διαθέτουν τα απαραίτητα κεφάλαια, προκειμένου με αυτά να αντιμετωπίσουν υποχρεώσεις τους βραχύτερης λήξης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι μέχρι σήμερα ο κύριος όγκος των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, περίπου τα 4/5 τους, αφορά δάνεια βραχείας διάρκειας και μόνο τα τελευταία δύο χρόνια οι τράπεζες στρέφονται με μεγαλύτερο ενδιαφέρον σε μακροπρόθεσμες τοποθετήσεις.

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε αναλυτικότερα τις δύο αυτές μορφές χρηματοδοτήσεων.

2.4.1 Χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης

Οι χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης διακρίνονται σε:

- εφάπαξ χρηματοδότηση
- ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό
- χρηματοδότηση εγγυημένη με αξιόγραφα
- καθαρή προεξόφληση
- χρηματοδότηση με ενέχυρο εμπορεύματα
- εξαγωγικά δάνεια

□ Ο Εφάπαξ χρηματοδότηση

Οι εφάπαξ χρηματοδοτήσεις έχουν σκοπό να καλύψουν ειδικές ή έκτακτες ανάγκες της επιχείρησης. Η διάρκεια τους, που καθορίζεται από τις τράπεζες σε συνάρτηση με το ταμιακό πρόγραμμα της επιχείρησης και τις ανάγκες που καλύπτουν, είναι κατά κανόνα βραχυπρόθεσμη και κυμαίνεται από λίγες ημέρες μέχρι ένα έτος.

Παράδειγμα κίνησης λογαριασμού εφάπαξ (χωρίς καταλογισμό τόκων) είναι:

ημερομηνία	αιτιολογία	χρέωση	πίστωση	υπόλοιπο
24.2.1996	αρχική χορήγηση	100	-	100
24.3.1996	εισπρ. α' δόσης			50
24.4.1996	εισπρ. β' δόσης		50	0

□ *Ανοιχτός αλληλόχρεος λογαριασμός*

Οι χρηματοδοτήσεις ανοιχτών λογαριασμών έχουν σκοπό να καλύψουν διαρκείς ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης, που προκύπτουν από τη φύση του παραγωγικού και συναλλακτικού κυκλώματος της επιχείρησης. Ο πελάτης συμφωνεί με την τράπεζα ένα όριο (plafond), μέχρι το οποίο θα μπορεί να αναλαμβάνει ποσά για την κάλυψη των αναγκών του. Τα ποσά αυτά θα επιστρέφει, στη συνέχεια, εντός προκαθορισμένης προθεσμίας, πρόκειται δηλαδή για λογαριασμούς αυξομειούμενου υπολοίπου.

Παράδειγμα κίνησης ανοιχτού λογαριασμού με όριο 100 (χωρίς καταλογισμό τόκων) είναι:

ημερομηνία	αιτιολογία	χρέωση	πίστωση	υπόλοιπο
24.2.1996	αρχική χορήγηση	80	-	80
28.2.1996	χορήγηση	15	-	95
24.3.1996	είσπραξη	-	80	15
27.3.1996	χορήγηση	60	-	75
.
.
.

Τα χορηγούμενα όρια έχουν διάρκεια συνήθως ενός χρόνου, μετά τη λήξη του οποίου οι τράπεζες επανεξετάζουν τα στοιχεία του πελάτη

καθώς και τη σκοπιμότητα της χρηματοδότησης, προκειμένου να καθορίσουν νέο όριο για το επόμενο έτος.

Παρέχεται ακόμη η δυνατότητα εφοδιασμού πελατών που εμφανίζουν μεγάλη κίνηση λογαριασμού, με βιβλιάριο επιταγών. Με τις επιταγές αυτές μπορούν να κάνουν τις πληρωμές τους, χρεώνοντας ταυτόχρονα το λογαριασμό, χωρίς να εμφανίζονται στην τράπεζα. Η ευχέρεια αυτή μπορεί βεβαίως να οδηγήσει εύκολα σε χρέωση του λογαριασμού πέραν του εγκεκριμένου ορίου, και για το λόγο αυτό απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, παρακολούθηση και εκχώρηση της ευχέρειας μόνο σε απόλυτα φερέγγυους πελάτες.

Οι ανοιχτοί λογαριασμοί, λόγω της ευελιξίας που παρουσιάζουν, είναι ιδιαίτερα επιθυμητοί από τους πελάτες και έτσι αποτελούν την πλειοψηφία των χρηματοδοτήσεων για κεφάλαιο κίνησης. Θα πρέπει, ωστόσο, να ελέγχονται από τις τράπεζες, ώστε να αποφεύγεται το «πάγωμα» του λογαριασμού, η ανάληψη δηλαδή όλου του ορίου από την αρχή και η εξόφληση του με ταυτόχρονες νέες χορηγήσεις, γιατί τότε απομακρυνόμαστε από τη λογική τους, οι πελάτες δεν τους συμπεριλαμβάνουν στις υποχρεώσεις του ταμιακού τους προγράμματος και η είσπραξη τους καθίσταται προβληματική.

Θα πρέπει τέλος να σημειωθεί ότι οι τράπεζες δεν δεσμεύονται να τηρούν τα συμφωνηθέντα όρια καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αντίθετα οφείλουν να παρακολουθούν από κοντά την εξέλιξη των εργασιών του πελάτη, προκειμένου να αυξάνουν ή και να μειώνουν το όριο της πίστωσης, αν χρειαστεί, σε ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

□ *Χρηματοδότηση εγγυημένη με αξιόγραφα*

Είναι η μορφή χρηματοδότησης κατά την οποία η τράπεζα χορηγεί δάνεια έναντι εμπορικών αξιόγραφων (συναλλαγματικών, επιταγών ή γραμματίων), βάσει των οποίων ο πελάτης έχει απαιτήσεις από την

αγορά. Η τράπεζα παρακρατά ένα περιθώριο, που κυμαίνεται περίπου στο 15%. Το ύψος του περιθωρίου εξαρτάται από τη φερεγγυότητα του πελάτη, το ποσοστό διαμαρτύρησης του χαρτοφυλακίου του καθώς και το χρόνο λήξης των αξιόγραφων, προκειμένου να καλυφθούν οι τόκοι, τα έξοδα και τυχόν επιστροφές που θα προκύψουν στο μέλλον.

Η λογική των χρηματοδοτήσεων αυτών είναι αφενός μεν να διευκολύνεται ο πελάτης, εισπράττοντας από την τράπεζα σε προγενέστερο χρόνο τις απαιτήσεις που έχει από την αγορά, η δε τράπεζα να λαμβάνει ως επιπρόσθετη εξασφάλιση για το δάνειο την ενοχή των υπόχρεων των αξιόγραφων.

Πριν από τη χορήγηση, εκτός από τη φερεγγυότητα του δανειζομένου, θα πρέπει να ελέγχεται και η φερεγγυότητα των ενεχομένων στα αξιόγραφα καθώς και αν πρόκειται για προϊόντα πραγματικής εμπορικής συναλλαγής.

Επειδή τα δάνεια αυτής της μορφής παρέχουν μεγαλύτερη εξασφάλιση και συνδυάζονται με το ταμιακό πρόγραμμα της επιχείρησης, προτιμώνται από τις τράπεζες έναντι του ανοιχτού λογαριασμού ή της εφάπαξ χρηματοδότησης.

Από την άλλη μεριά πελάτες που δεν διαθέτουν επαρκή αξιόγραφα πελατείας τους αλλά διαπιστώνουν ότι θα ήταν ευκολότερο να αποσπάσουν από την τράπεζα χρηματοδότηση έναντι αξιόγραφων, δεν διστάζουν σε κάποιες περιπτώσεις να ανταλλάσσουν «κατασκευασμένα» αξιόγραφα μεταξύ τους που δεν ανταποκρίνονται σε πραγματική εμπορική συναλλαγή.

Η εξακρίβωση της πραγματικότητας της συναλλαγής προκύπτει από τον έλεγχο των αντίστοιχων τιμολογίων και θα πρέπει να τεκμαίρεται και από το αντικείμενο απασχόλησης των συναλλασσόμενων μερών.

Όπως είναι αυτονόητο, η χρηματοδότηση παρόμοιων αξιόγραφων εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους για τη ρευστοποίηση του δανείου και είναι προτιμότερο, σε περιπτώσεις που δεν υφίστανται εμπορικά αξιόγραφα, η τράπεζα να χορηγεί ακάλυπτους λογαριασμούς, ώστε να σταθμίζονται ακριβέστερα οι αναλαμβανόμενοι κίνδυνοι.

Το ποσοστό ανείσπραχτων-επιστραφέντων αξιόγραφων είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη στάση της τράπεζας σε μελλοντικά αιτήματα χρηματοδότησης του πελάτη αυτού.

Παράδειγμα κίνησης λογαριασμού εγγυημένου με αξιόγραφα σε ποσοστό 120% (χωρίς καταλογισμό τόκων) είναι:

ημερομηνία	αιτιολογία	χρέωση	πίστωση	υπόλοιπο
24.2.1996	αρχική χορήγηση	200	-	240
22.3.1996	είσπρ. αξιογρ.		50	190
18.4.1996	είσπρ. αξιογρ.		20	170
.
.
.

Με τον τρόπο αυτό, όπως είναι κατανοητό, μετά την είσπραξη των συναλλαγματικών δημιουργείται ένα απόθεμα, από το οποίο θα καλυφθούν τόκοι και άλλα έξοδα που θα προκύπτουν.

□ **Καθαρή προεξόφληση**

Είναι η μορφή χρηματοδότησης κατά την οποία ο πελάτης μεταβιβάζει με οπισθογράφιση αξιόγραφα στην τράπεζα πριν τη λήξη τους και εισπράττει το ποσό της ονομαστικής τους αξίας, αφού αφαιρεθούν οι τόκοι που αντιστοιχούν μέχρι τη λήξη, η προμήθεια και τα έξοδα.

Η χρηματοδότηση μέσω προεξοφλήσεων προσομοιάζει προς τις χρηματοδοτήσεις ενεχύρασης αξιόγραφων, με τη διαφορά ότι εδώ

υπολογίζεται ακριβώς το ποσό των τόκων και των εξόδων που θα προκύψουν και αποδίδεται στον πελάτη το υπόλοιπο, ενώ στις χρηματοδοτήσεις ενεχύρασης παρακρατείται ένα κατ' εκτίμηση ποσοστό επί της αξίας των αξιόγραφων για την κάλυψη των τόκων και εξόδων και η εκκαθάριση του λογαριασμού γίνεται απολογιστικά στο τέλος της χρηματοδότησης.

Η διαφορά αυτή, που συνιστά ένα σοβαρό πλεονέκτημα για τις χρηματοδοτήσεις μέσω ενεχύρασης, καθόσον απλοποιείται κατά πολύ ο υπολογισμός του χορηγούμενου ποσού, είναι ο κύριος λόγος που η καθαρή προεξόφληση τείνει να υποκατασταθεί πλήρως από τις χρηματοδοτήσεις ενεχύρασης.

□ Χρηματοδοτήσεις με ενέχυρο εμπορεύματα

Πρόκειται για μία ακόμη μορφή χρηματοδότησης του κεφαλαίου κίνησης της επιχείρησης, κατά την οποία ενεχυράζονται υπέρ της τράπεζας και σε ασφάλεια του δανείου πρώτες ύλες ή έτοιμα προϊόντα κυριότητας του πιστούχου, ελεύθερα βάρους ή διεκδίκησης.

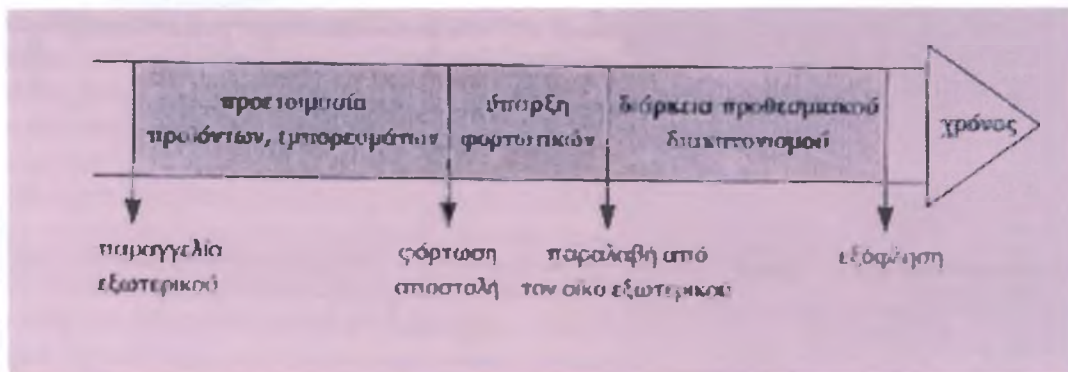
Θα πρέπει να είναι πράγματα γενικής χρησιμότητας, να φυλάσσονται, να ασφαρίζονται και να συντηρούνται, προκειμένου να διατεθούν ευχερώς στην αγορά από την τράπεζα, σε περίπτωση που το δάνειο δεν εξελιχθεί ομαλά.

Η φύλαξη τους καλό είναι να ανατίθεται στις Γενικές Αποθήκες, ώστε να απαλλάσσονται οι τράπεζες από τις σχετικές διαδικασίες.

Επειδή ο κίνδυνος της απαξίωσης ή καταστροφής των εμπορευμάτων είναι μεγάλος, η αξία τους δεν θεωρείται ουσιαστική εξασφάλιση για την τράπεζα και κατά κανόνα χρηματοδοτήσεις της μορφής αυτής αποφεύγονται.

□ *Εξαγωγικά δάνεια*

Οι εξαγωγικές επιχειρήσεις χρηματοδοτούνται με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια κίνησης για την προετοιμασία και τη διενέργεια των εξαγωγών τους. Πιο συγκεκριμένα, η διαδικασία που ακολουθούν μπορεί να παρασταθεί σχηματικά:



Οι τρεις διαφορετικές φάσεις που αναφέρονται στο σχήμα διαφέρουν ως προς τις εξασφαλίσεις που θα μπορούσε να αντλήσει η χρηματοδοτούσα τράπεζα:

προετοιμασία προϊόντων, εμπορευμάτων

Η τράπεζα διαπιστώνει την ύπαρξη παραγγελιών, ελέγχοντας τυχόν συμβάσεις, Ι3χ κτλ., και χρηματοδοτεί το ύψος της παραγγελίας σε ποσοστό 70-80%.

Κατά τη φάση αυτή δεν υπάρχει συνήθως ουσιαστική εξασφάλιση, δεδομένου ότι η παραγγελία είναι δυνατόν να ακυρωθεί.

ύπαρξη φορτωτικών εγγράφων

Μετά τη φόρτωση του εμπορεύματος η τράπεζα είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί ουσιαστικότερα, ενεχυράζοντας τα φορτωτικά έγγραφα, και για το λόγο αυτό το ποσοστό χρηματοδότησης φθάνει συνήθως στο 85-90% της αξίας των φορτωτικών.

Στη φάση αυτή και εφόσον η πίστωση καλύπτεται με εγγυητική επιστολή ή ενέγγυα πίστωση φερέγγυας τράπεζας, υφίσταται ουσιαστικότερη εξασφάλιση.

διάρκεια προθεσμιακού κανονισμού

Εφόσον η συμφωνία του πελάτη μας περιλαμβάνει και προθεσμιακό διακανονισμό, για να έχουμε θετική εξασφάλιση, απαιτείται πλέον η ύπαρξη εγγυητικής επιστολής φερέγγυας τράπεζας.

Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας των εξαγωγικών δανείων εγκυμονεί κινδύνους για την τράπεζα, που μπορεί να προέρχονται από την κακοπιστία του αγοραστή των εμπορευμάτων, από την κακή ποιότητα των προϊόντων, από συναλλαγματικά προβλήματα της χώρας προορισμού και άλλα, γεγονός που μας υποχρεώνει να ελέγχουμε με προσοχή τη φερεγγυότητα του εξαγωγέα και τη δυνατότητα του να ανταποκριθεί στην παραγγελία καθώς επίσης και να συλλέγουμε πληροφορίες για τον αγοραστή (εισαγωγή του εξωτερικού).

2.4.2 Χρηματοδοτήσεις για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό

Ο έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των επιχειρήσεων, το υψηλό κόστος του ανθρώπινου δυναμικού και κυρίως η ταχεία τεχνολογική εξέλιξη καθιστούν περισσότερο από ποτέ επιτακτική και αναγκαία τη διαρκή ανανέωση και τον εκσυγχρονισμό των παγίων των επιχειρήσεων. Ιδιαίτερα στις μεταποιητικές επιχειρήσεις, οι αποφάσεις σχετικά με την πραγματοποίηση επενδύσεων διαμορφώνουν σε μεγάλο βαθμό το κόστος παραγωγής, την ποιότητα του προϊόντος και τη διάρκεια του παραγωγικού κύκλου, παράγοντες που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τη βιωσιμότητα της επιχείρησης.

Ο διαρκής εκσυγχρονισμός, όμως, των παγίων απαιτεί συνήθως την απασχόληση μεγάλων επιχειρηματικών κεφαλαίων, η απόδοση των

οποίων δεν είναι άμεση, αλλά κατανέμεται κατά κανόνα σε όλη τη διάρκεια ύπαρξης τους στην επιχείρηση. Για το λόγο αυτό, οι επιχειρηματίες, προκειμένου να μην απασχολήσουν δικά τους κεφάλαια, είτε γιατί δεν τα διαθέτουν είτε γιατί τους είναι απαραίτητα για την πραγματοποίηση των πωλήσεων τους, καταφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό.

Οι τράπεζες με τη σειρά τους ελέγχουν το κόστος της προτεινόμενης επένδυσης και τη σκοπιμότητα της, δηλαδή κατά πόσο η συμβολή της συγκεκριμένης επένδυσης στα αποτελέσματα της επιχείρησης θα είναι τέτοια ώστε, αφού αφαιρεθεί το δάνειο και οι τόκοι του να απομένει πραγματικό όφελος για την επιχείρηση.

Επομένως, η διάρκεια των δανείων αυτών κατανέμεται ανάλογα με το ρυθμό απόδοσης της επένδυσης και είναι κατά κανόνα μακροπρόθεσμη.

Το ύψος του δανείου ανέρχεται συνήθως στο 80% περίπου της συνολικής αξίας των παγίων, ώστε να συμμετέχει και η επιχείρηση με ίδια κεφάλαια.

Λόγω του ευρέως χρονικού ορίζοντα, τα δάνεια αυτής της μορφής εμπεριέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο από εκείνα βραχείας διάρκειας και για το λόγο αυτό εξασφαλίζονται κατά κανόνα εμπραγμάτως, δεσμεύεται δηλαδή υπέρ της τράπεζας που έκανε τη χρηματοδότηση η κυριότητα του παγίου.

Τέλος, κατά την εξέταση παρόμοιων αιτημάτων, επειδή οι παγιοποιήσεις αυξάνουν κατά κανόνα και τις ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης της επιχείρησης, θα πρέπει να συνεξετάζεται από τη χρηματοδοτούσα τράπεζα η πιθανότητα να ζητηθούν και δάνεια της μορφής αυτής.

Σε επόμενη ενότητα θα αναφερθούμε αναλυτικότερα στη διαδικασία χορήγησης δανείων με τις παραπάνω μορφές.

2.5 Άλλες μορφές επαγγελματικής χρηματοδότησης

LEASING

Με το νόμο 1665/86 καθιερώθηκε στη Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή όπως επικράτησε με τον ξενικό όρο, Leasing.

Το Leasing είναι ένας ολοκληρωμένος χρηματοδοτικός μηχανισμός που δίνει την δυνατότητα σε μια επιχείρηση να δημιουργήσει, να συμπληρώσει, να ανανεώσει, να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει τον παραγωγικό εξοπλισμό της, χωρίς να διαθέσει δικά της κεφάλαια. Τα απαιτούμενα ποσά καταβάλλονται από την εταιρία Leasing, συνήθως θυγατρική τράπεζας, η οποία αγοράζει τον εξοπλισμό σύμφωνα με τις οδηγίες του ενδιαφερομένου επιχειρηματία - μισθωτή και στην συνέχεια του τον εκμισθώνει για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα και με συγκεκριμένο μίσθωμα (ενοίκιο).

Με τη λήξη της σύμβασης ο επιχειρηματίας έχει την δυνατότητα να αγοράσει τον εξοπλισμό καταβάλλοντος ένα ποσό που ανάλογα με την εταιρία Leasing, μπορεί να είναι συμβολικό και δεν μπορεί να υπερβεί το 5% της αξίας του εξοπλισμού. Μπορεί επίσης να επιστρέψει τον εξοπλισμό στο χρηματοδοτικό ίδρυμα ή να συνεχίσει την μίσθωση. Οι δόσεις καταβάλλονται μηνιαία ή ανά τρίμηνο ή ανά εξάμηνο. Το επιτόκιο για τον υπολογισμό των δόσεων είναι κατά τι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο δανεισμού, ανάλογα με το ρίσκο του επενδυτή.

Η διαδικασία απόκτησης εξοπλισμού με Leasing έχει ως εξής:

- Ο επιχειρηματίας έρχεται σε επαφή με τον προμηθευτή, επιλέγει τον εξοπλισμό και διαπραγματεύεται την τιμή του.
- Επικοινωνεί με το χρηματοδοτικό ίδρυμα της επιλογής του.
- Εκθέτει το επενδυτικό πρόγραμμα, παρουσιάζει δικαιολογητικά (εγγυήσεις στο περίπου 80% της αξίας του

εξοπλισμού, ισολογισμούς κ.λ.π.), ανακοινώνει τον προμηθευτή και κάνει σχετική αίτηση.

- Η εταιρία Leasing αγοράζει τον εξοπλισμό και τον διαθέτει στον αιτούντα προς χρήση.
- Ξεκινάει η καταβολή των συμφωνηθέντων δόσεων προς την εταιρία Leasing.
- Ο επιχειρηματίας καταβάλλει εφάπαξ 0.1-1% της αξίας της επένδυσης για το διαχειριστικό κόστος.

Το ελάχιστο ύψος επενδυτικών προγραμμάτων είναι 5 εκατ. δρχ. Η περίοδος αποπληρωμής είναι από 3 έως 5 χρόνια (και σε πολύ λίγες περιπτώσεις φτάνουν τα 7 χρόνια). Εάν διακοπεί το συμβόλαιο συνήθως γίνεται διακανονισμός ή καταπίπτουν οι εγγυήσεις. Στην παρούσα χρονική περίοδο τα επιτόκια Leasing ανέρχονται σε 6-8%. Εφόσον εγκριθεί η χρηματοδότηση αυτή μπορεί να φτάσει το 100% της αξίας του εξοπλισμού ή του ακινήτου και η εκταμίευση του ξεκινάει περίπου σε 25 ημέρες μετά την προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Τα πλεονεκτήματα αυτής της χρηματοδότησης είναι αρκετά για τις νέες επιχειρήσεις. Ο νέος επιχειρηματίας δεν χρειάζεται να καταβάλλει αμέσως τα υψηλά ποσά που συνήθως απαιτούνται για την απόκτηση του αναγκαίου εξοπλισμού. Δεν καταφεύγει σε υπέρμετρο δανεισμό, ιδίως σε περιπτώσεις δραστηριότητας υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου και έχει την δυνατότητα επιλογής μετά το τέλος της σύμβασης να ανανεώσει την μίσθωση ή να την τερματίσει εξαγοράζοντας τον εξοπλισμό. Επίσης ανάλογα με την συμφωνία στην τιμή Leasing μπορεί να περιέχεται και η συντήρηση των μηχανημάτων, αν και δεν συμβαίνει στην Ελλάδα συχνά.

Είναι ευνοϊκό επίσης το γεγονός ότι το σύνολο των δόσεων αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει των φόρων (εξαιρέση τα Ι.Χ. αυτοκίνητα). Επιπλέον, δεν επηρεάζονται αρνητικά ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, όπως της ρευστότητας και του δανεισμού,

με αποτέλεσμα η επιχείρηση να εμφανίζει καλύτερη εικόνα προς τα έξω. Τέλος, απαιτούνται μικρότερες εγγυήσεις από ότι σε τραπεζικό δάνειο καθώς επίσης οι διαδικασίες είναι απλούστερες και διεκπεραιώνονται ταχύτερα.

Αυτό που πρέπει να τονιστεί είναι ότι την τελευταία διετία υπήρξε μία σημαντικότερη ανάπτυξη της αγοράς Leasing στη χώρα μας λόγω, κυρίως, της εισαγωγής (με την τροποποίηση του νόμου 1665/86 που εισάγει ο νόμος 2682/99) του θεσμού του Leasing ακινήτων. Έτσι, μία επιχείρηση μπορεί, με κάποιες διαφορές στους όρους που αναλύθηκαν παραπάνω (όπως ότι η διάρκεια της μίσθωσης θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση των 10 ετών), να αποκτήσει μόνιμη έδρα με κόστος χρηματοδότησης που - μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας - είναι μακροπρόθεσμα στα ίδια επίπεδα με το ενοίκιο και χωρίς να χρειαστεί να δεσμεύσει μεγάλο μέρος των κεφαλαίων της.

FACTORING

Με τον νόμο 1905/90 εφαρμόστηκε στην Ελλάδα ο θεσμός των εταιριών Factoring. Η πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων τρίτων ασκείται νόμιμα στην Ελλάδα από τις τράπεζες και τις ανώνυμες εταιρείες που έχουν αποκλειστικό σκοπό αυτή τη δραστηριότητα.

Το factoring αφορά την σύναψη σύμβασης μεταξύ του προμηθευτή και του πράκτορα (τράπεζα ή εταιρεία πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων) βάση της οποίας ο προμηθευτής εκχωρεί στον πράκτορα τις απαιτήσεις του έναντι των πελατών - οφειλετών του. Στο πλαίσιο της πρακτόρευσης, ο πράκτορας δύναται να αναλάβει τη διαχείριση, είσπραξη, προεξόφληση, πιστωτικό έλεγχο και κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων του προμηθευτή.

Συνήθως, το χρηματοδοτικό ίδρυμα αφού συλλέξει και αξιολογήσει τις πιστώσεις προς τους πελάτες αποδίδει άμεσα στην

εταιρία το 80% περίπου των ποσών. Επίσης χρεώνει στην εταιρία 0.5 έως 2% του ποσού που αντιστοιχεί στις απαιτήσεις προς πελάτες για την διαχείριση του χαρτοφυλακίου. Τα κριτήρια χρηματοδότησης είναι αρκετά αυστηρά ενώ το κόστος είναι σχετικά λογικό.

Το factoring είναι ένας αποτελεσματικός τρόπος χρηματοδότησης κεφαλαίου κίνησης μιας ΜΜΕ, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες και εμπράγματα ασφάλειες (υποθήκες, προσημειώσεις κ.λ.π). Οι υπηρεσίες factoring απευθύνονται σε επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε όλους τους κλάδους της οικονομίας και παρέχουν υπηρεσίες ή πωλούν υπηρεσίες επί πιστώσει. Οι πλέον ενδεδειγμένες περιπτώσεις αφορούν μεσοπρόθεσμες (από 30 έως 300 ημέρες) και ανοιχτές πιστώσεις (δηλ. πιστώσεις που δεν καλύπτονται από μεταχρονολογημένες επιταγές ή εγγυητικές επιστολές και ως εκ τούτου δεν μπορούν να χρηματοδοτηθούν εύκολα από τις εμπορικές τράπεζες).

Το factoring είναι ένας αποτελεσματικός τρόπος χρηματοδότησης κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων καθώς η ανάθεση της διαχείρισης-λογιστικής παρακολούθησης ή / και της είσπραξης των απαιτήσεων μιας επιχείρησης στον πράκτορα δύναται να μειώσει το λειτουργικό κόστος της και να το προσαρμόσει αποτελεσματικότερα στο επίπεδο των εργασιών της (εναλλαγή κόστους παγίου χαρακτήρα- αμοιβές προσωπικού- με αντίστοιχο μεταβλητού- προμήθεια διαχείρισης).

Ταυτόχρονα, η επιχείρηση απελευθερώνει παραγωγική ικανότητα (εργατοώρες), η οποία μπορεί να διοχετευθεί στη λειτουργική δραστηριότητα της επιχείρησης.

Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν δυσκολίες μπορούν να απευθύνονται σε εταιρείες factoring στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Για να βρουν κεφάλαια κίνησης, επειδή δεν έχουν εμπράγματα ή προσωπική ασφάλεια.

- Όταν έχουν μια αυξημένη ζήτηση προϊόντων ή υπηρεσιών και δεν μπορούν να ανταποκριθούν παρά μόνο με βαρείς όρους προς τους προμηθευτές τους.
- Όταν προβαίνουν σε δαπανηρές διαδικασίες για να εισπράξουν τις απαιτήσεις τους στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.
- Όταν έχουν μεγάλες ζημιές από αφερέγγυους πελάτες.

2.6 ΤΙ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ Η ΚΑΘΕ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τι προσφέρουν οι τράπεζες

Οι τράπεζες έχουν να παρουσιάσουν τις δικές τους «επιχειρηματικές» προτάσεις προς τους ελεύθερους επαγγελματίες. Στα προϊόντα αυτά λαμβάνονται υπόψη οι νέοι επαγγελματικοί ρυθμοί και οι απαιτήσεις μιας έντονα ανταγωνιστικής αγοράς. Συγκεκριμένα:

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Η Εθνική Τράπεζα χορηγεί δάνεια για κεφάλαια κίνησης που μπορούν να καλύψουν έως το 100% των αναγκών της επιχείρησης. Το βασικό επιτόκιο των δανείων της κατηγορίας αυτής είναι κυμαινόμενο και διαμορφώνεται στο 6,10%, προσαυξανόμενο με περιθώριο από 0 έως 4% ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του πελάτη και την εισφορά 0,6% του Ν. 128/75. Κατά το στάδιο έναρξης δραστηριότητας της επιχείρησης και εφόσον η βιωσιμότητα και οι προοπτικές της το δικαιολογούν, τα δάνεια της κατηγορίας αυτής, μπορούν να δοθούν και για χρηματοδότηση μονιμότερου χαρακτήρα. Στην περίπτωση αυτή, η διάρκεια του δανείου μπορεί να φθάνει μέχρι και 3 χρόνια (επιτόκιο 6,20%).

Επίσης η ΕΤΕ χορηγεί μακροπρόθεσμα δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό με σκοπό την εκτέλεση των επενδυτικών

προγραμμάτων της επιχείρησης (δημιουργία, επέκταση ή συμπλήρωμα των κτιριακών εγκαταστάσεων, απόκτηση καινούργιου ή μεταχειρισμένου εξοπλισμού κ.λπ.). Το ύψος του δανείου κυμαίνεται από 50%-80% της επένδυσης και σε ειδικές περιπτώσεις φθάνει και το 100% του προϋπολογισμού. Το βασικό επιτόκιο μακροπρόθεσμων δανείων είναι κυμαινόμενο και σήμερα διαμορφώνεται στο 6,10%, προσαυξανόμενο με περιθώριο από 0 έως 4 μονάδες ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του πελάτη και την εισφορά 0,6% του Ν.128/75. Η διάρκεια των δανείων αυτών κυμαίνεται από 5 μέχρι και 8 χρόνια, ανάλογα με τη μορφή και το σκοπό χορήγησης του δανείου και τις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης. Ανοικτό Επαγγελματικό Πλάνο, με κατώτατο ποσό δανειοδότησης τα 6.000 ευρώ και ανώτατο ποσό χωρίς περιορισμό, διάρκειας από 1 μέχρι 4 χρόνια (με δυνατότητα ανανέωσης). Το βασικό επιτόκιο διαμορφώνεται σήμερα στο 6,10% (πλέον περιθωρίου από 0-4 μονάδες). Επίσης η ΕΤΕ χορηγεί ομολογιακά και κοινοπρακτικά δάνεια προς μεγάλες επιχειρήσεις.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Έχει δημιουργήσει τη σειρά Easy Business, που περιλαμβάνει τα εξής προϊόντα: Ανοικτό Επιχειρηματικό Δάνειο, το οποίο απευθύνεται σε ατομικές, ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες εταιρείες με ετήσιο κύκλο εργασιών από 6.000 ευρώ μέχρι 1 εκατ. ευρώ, με σκοπό την κάλυψη των αναγκών τους σε κεφάλαιο κίνησης. Το όριο χρηματοδότησης ξεκινά από τα 3.000 ευρώ και μπορεί να φτάσει τα 60.000 ευρώ. Το επιτόκιο του είναι 6% πλέον περιθωρίου 3 μονάδες και η μηνιαία δόση περιλαμβάνει την μηνιαία αποπληρωμή τόκων πλέον 2% του εκάστοτε κεφαλαίου. Η διάρκεια του δανείου είναι απεριόριστη, καθώς πρόκειται για ανακυκλούμενη πίστωση.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι μέσω της κάρτα «Easy Business» ο δανειολήπτης έχει 24ωρη πρόσβαση στον δανειακό του λογαριασμό. Επιπλέον η Εμπορική τράπεζα του παρέχει δωρεάν ασφαλιστική κάλυψη σε περίπτωση απώλειας ζωής ή μόνιμης ολικής ανικανότητας από ασθένεια ή ατύχημα.

Δάνειο Επιχειρηματικής Στέγης Easy Business. Απευθύνεται σε επιχειρήσεις με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι 1 εκατ. ευρώ, προκειμένου να πραγματοποιήσουν επενδύσεις όπως: Αγορά οικοπέδου και ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων. Αγορά υφισταμένων κτιριακών εγκαταστάσεων. Επισκευές ή βελτιώσεις κτιριακών εγκαταστάσεων ή σε ακίνητα τρίτων. Το ύψος του συγκεκριμένου δανείου φτάνει μέχρι και το 100% της αξίας του συμβολαίου με ελάχιστο τα 10.000 ευρώ και μέγιστο τα 300.000 ευρώ. Ο δανειολήπτης μπορεί να επιλέξει ανάμεσα σε κυμαινόμενο ή σταθερό επιτόκιο. Το κυμαινόμενο βασίζεται στο βασικό επιτόκιο της τράπεζας 6,25% σήμερα πλέον περιθωρίου 1 μονάδας.

Το σταθερό επιτόκιο για 3 χρόνια διαμορφώνεται σήμερα στο 6,5%. Στο τέλος της τριετίας ο δανειολήπτης μπορεί αν επιλέξει ανάμεσα στα τότε ισχύοντα επιτόκια (σταθερό ή κυμαινόμενο) της κατηγορίας.

Η διάρκεια αποπληρωμής μπορεί να φτάσει τα 15 χρόνια με δυνατότητα περιόδου χάριτος μέχρι και 18 μήνες για ανέγερση ή βελτίωση επαγγελματικής στέγης και ως 6 μήνες για αγορά υφισταμένων κτιριακών εγκαταστάσεων.

Δάνειο Μηχανολογικού Εξοπλισμού Easy Business. Το συγκεκριμένο δάνειο απευθύνεται σε επιχειρήσεις με ετήσιο κύκλο εργασιών που φτάνει μέχρι 1 εκατ. ευρώ. Το ελάχιστο ύψος του δανείου βρίσκεται στα 10.000 ευρώ και το » μέγιστο στα 300.000 ευρώ. Παράλληλα ο πιστούχος επιχειρηματίας μπορεί να επιλέξει ανάμεσα σε κυμαινόμενο ή σταθερό επιτόκιο. Το κυμαινόμενο βασίζεται στο βασικό επιτόκιο της τράπεζας 6,25% σήμερα πλέον περιθωρίου 1,25 μονάδες.

Το σταθερό επιτόκιο για 3 χρόνια διαμορφώνεται σήμερα στο 7,5%. Στο τέλος της τριετίας ο δανειολήπτης μπορεί αν επιλέξει ανάμεσα στα τότε ισχύοντα επιτόκια (σταθερό ή κυμαινόμενο) της κατηγορίας. Η διάρκεια του συγκεκριμένου δανείου φτάνει μέχρι τα 10 χρόνια και η αποπληρωμή γίνεται είτε με ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις κεφαλαίου ή με τριμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις.

Για την εκταμίευση του δανείου είναι απαραίτητη η προσκόμιση των τιμολογίων αγοράς.

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Η Αγροτική Τράπεζα προσφέρει, το πρόγραμμα «Business I» για κεφάλαιο κίνησης με επιτόκιο από 6% και ταυτόχρονα παρέχει μια σειρά χρηματοοικονομικών προϊόντων.

Το Business I περιλαμβάνει αυτόματη έγκριση ορίου leasing, προνομιακά επιτόκια σε καταναλωτικά, προσωπικά και στεγαστικά δάνεια για τον επιχειρηματία και το προσωπικό του, είσοδο σε Αμοιβαία Κεφάλαια με πολύ χαμηλή προμήθεια και δωρεάν ασφάλιση ατυχήματος για ένα χρόνο για τον επιχειρηματία και το προσωπικό του, ανάλογα με το ύψος του κεφαλαίου κίνησης.

Επίσης προσφέρει το «ανοικτό επιχειρηματικό δάνειο» με επιτόκιο που ξεκινά από το 6% και διαμορφώνεται ανάλογα με τη φερεγγυότητα του πελάτη, τις παρεχόμενες εξασφαλίσεις, τη σχέση με την τράπεζα κ.λπ.

Το δάνειο επαγγελματικής στέγης ανέρχεται σε 5,5%.

EFG EUROBANK - ERGASIAS

Το «Ανοικτό Επαγγελματικό» που λανσάει η EFG Eurobank Ergasias είναι ένα πολυμορφικό δάνειο που προσαρμόζεται στις ανάγκες της κάθε επιχείρησης. Απευθύνεται κυρίως σε ελεύθερους επαγγελματίες

και προσωπικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται κυρίως στο εμπόριο και στις υπηρεσίες.

Το «ανοικτό επαγγελματικό» λειτουργεί: Σαν κεφάλαιο κίνησης για την λειτουργία και ανάπτυξη της επιχείρησης, χρηματοδοτώντας έως το 100% του ετήσιου τζίρου, με καταβολή τόκων δύο φορές τον χρόνο, απεριόριστη διάρκεια του δανείου και επιστροφή του κεφαλαίου όποτε η επιχείρηση μπορεί. Επίσης χορηγεί και τοκοχρεολυτικά δάνεια για τον ίδιο λόγο με διάρκεια μέχρι 10 έτη. Το ελάχιστο ποσό ξεκινά από τα 15.000 ευρώ με επιτόκιο κυμαινόμενο 6,90%, σταθερό για 1 έτος 6,25% και για 3 χρόνια στο 6,75%. (Ας σημειωθεί ότι τα επιτόκια αυξομειώνονται ανάλογα με τις εξασφαλίσεις και τα οικονομικά στοιχεία του πελάτη).

Για επαγγελματικό εξοπλισμό η τράπεζα χορηγεί τοκοχρεολυτικό δάνειο και το «ανοικτό επαγγελματικού εξοπλισμού». Χρηματοδοτεί μέχρι το 100% του κόστους επένδυσης. Η διάρκεια του φτάνει μέχρι τα 10 χρόνια. Κυμαινόμενο επιτόκιο στο 6,5%, σταθερό για 1 χρόνο 6%, σταθερό για 3 χρόνια στο 6,5% και για 5 χρόνια στο 6,75%.

Για επαγγελματική στέγη, χορηγεί επίσης το «ανοικτό επαγγελματικής στέγης» διάρκειας μέχρι 15 χρόνια και τοκοχρεολυτικό δάνειο διάρκειας μέχρι 25 χρόνια. Χρηματοδοτεί το 100% του κόστους επένδυσης. Επιτόκιο κυμαινόμενο 5,75%, και κυμαινόμενο με βάση το euribor 4,5%.

ALPHA BANK

Η Alpha Bank προσφέρει ειδικά προϊόντα για πολύ μικρές επιχειρήσεις (με κύκλο εργασιών μέχρι 75.000 ευρώ), με επιστροφή του 10% των τόκων. Η διάρκεια ξεκινά από τους 6 μήνες και φτάνει τα 12

χρόνια. Το δάνειο για κεφάλαιο κίνησης έχει επιτόκιο 9,09% σταθερό (με την επιστροφή του τόκου). Το δάνειο για επαγγελματικό εξοπλισμό έχει επιτόκιο σταθερό που διαμορφώνεται ανάλογα με τη διάρκεια του δανείου από 8,55% μέχρι 9% (με την επιστροφή τόκου). Το επιτόκιο επαγγελματικής στέγης είναι σταθερό 6,5% για 3 χρόνια. Δάνεια για μικρές επιχειρήσεις με τζίρο μέχρι 1 εκατ. ευρώ, επίσης με επιστροφή του 10% των τόκων.

Συγκεκριμένα: Για κεφάλαιο κίνησης με σταθερό επιτόκιο 9,75% 9 μετά την επιστροφή του 10% των τόκων στο 8,78%). Δάνειο εξοπλισμού ή επαγγελματικού μέσου μεταφοράς με σταθερό επιτόκιο για 3 χρόνια 8,5% (7,65% μετά την επιστροφή του 10% των τόκων), με σταθερό επιτόκιο για 3-5 χρόνια 9% (στο 8,10% μετά την επιστροφή) και με σταθερό επιτόκιο για 5-10 χρόνια 9,5% (στο 8,55% μετά την επιστροφή του τόκου).

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

«Πειραιώς Επιχειρείν» είναι η σειρά προϊόντων που έχει λανσάρει η Τράπεζα Πειραιώς για τη χρηματοδότηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων.

Οι αιτήσεις δανειοδότησης επιχειρήσεων λαμβάνουν, απάντηση και προέγκριση σε 1 ημέρα μετά την κατάθεση της αίτησης τους. Η τράπεζα με το πρόγραμμα «Επιχειρείν» καλύπτει τις ανάγκες των επιχειρήσεων για κεφάλαια κίνησης και διαρκή ρευστότητα, αγορά επαγγελματικής στέγης και κάλυψη απαιτήσεων από πωλήσεις μέσω πιστωτικών καρτών. Ο δανειολήπτης καταβάλλει μόνο τους τόκους, ενώ αποπληρώνει το κεφάλαιο ανάλογα με την πορεία της επιχείρησής του. Συγκεκριμένα στο «Πειραιώς Επιχειρείν κεφάλαιο κίνησης» το επιτόκιο διαμορφώνεται στο 6,9% πλέον περιθωρίου από 0 μέχρι 3 μονάδες, ή euribor 2,15% πλέον περιθωρίου από 2 μέχρι 4 μονάδες.

Στο «Πειραιώς Επιχειρείν Ανοικτό» ο πελάτης μπορεί να επιλέξει ανάμεσα σε τρία επιτόκια, ήτοι: κυμαινόμενο 6,9% πλέον περιθωρίου από 0 μέχρι 3 μονάδες, ή euribor 2,15% πλέον περιθωρίου από 2 μέχρι 4 μονάδες ή προνομιακό 5,9% πλέον περιθωρίου από 0 μέχρι 3 μονάδες. Στα δάνεια «Επιχειρείν Στέγης και εξοπλισμού», η διάρκεια μπορεί να φτάσει στα 15 χρόνια όταν πρόκειται για αγορά-ανακαίνιση-κατασκευή επιχειρηματικής στέγης και στα 7 χρόνια όταν πρόκειται για χρηματοδότηση εξοπλισμού.

Το επιτόκιο διαμορφώνεται στο 5,75% σταθερό για 1 χρόνο και στη συνέχεια κυμαινόμενο 6,4% πλέον περιθωρίου από 0 μέχρι 2 μονάδες ή euribor 2,15% (σήμερα) πλέον περιθωρίου 2 μέχρι 3,5 μονάδες.

Επίσης η Τράπεζα Πειραιώς προσφέρει ειδικά προγράμματα που απευθύνονται σε μεγάλες επαγγελματικές ομάδες όπως: Φαρμακοποιοί, κατασκευαστές ακινήτων, για ταξί και λεωφορείο ΚΤΕΛ (τόσο για την αγορά του αυτοκινήτου όσο και για την αγορά της άδειας).

ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ

Προσφέρει σήμερα στους ελεύθερους επαγγελματίες ένα πρωτοποριακό προϊόν που περιλαμβάνει: Επιτόκιο 4,9% σταθερό για τους 12 πρώτους μήνες.

Το ποσό χορήγησης εξετάζεται κατά περίπτωση ανάλογα με τον σκοπό δανεισμού. Για επαγγελματική στέγη ανέρχεται μέχρι 150.000 ευρώ και η διάρκεια αποπληρωμής φτάνει μέχρι τα 12 χρόνια.

Συγκεκριμένα τα βασικά προγράμματα της Τράπεζας Κύπρου είναι τα εξής:

- Αλληλόχρεος Λογαριασμός - Κεφάλαιο Κίνησης.
- Αλληλόχρεος Λογαριασμός - Κεφάλαιο Κίνησης με προεξόφληση μεταχρονολογημένων επιταγών πελατείας.

- Δάνειο Τακτής Λήξης για Κεφάλαιο Κίνησης Μεσοπρόθεσμου Χαρακτήρα (εφάπαξ εκταμίευση).
- Δάνειο Τακτής Λήξης για αγορά Επαγγελματικού Εξοπλισμού.
- Δάνειο Τακτής Λήξης για αγορά, ανακαίνιση, αποπεράτωση Επαγγελματικής Στέγης.

Το επιτόκιο για τα δάνεια επαγγελματικής στέγης ξεκινά από 6,75% (βασικό επιτόκιο) πλέον περιθωρίου. Τα λοιπά προϊόντα τιμολογούνται με το βασικό επιτόκιο 6,75% πλέον σχετικής προσαύξησης επιτοκίου η οποία καθορίζεται ανάλογα, με το προφίλ του κάθε πελάτη, το σκοπό δανεισμού και τις παρεχόμενες εξασφαλίσεις. Προσφέρεται δυνατότητα 12μηνης περιόδου χάριτος. Η διάρκεια αποπληρωμής φτάνει μέχρι 6 έτη για δάνεια τακτής λήξης κεφαλαίου κίνησης (εφάπαξ εκταμίευση) και αγοράς επαγγελματικού εξοπλισμού. Μέχρι 12 έτη για δάνεια επαγγελματικής στέγης και είναι αόριστη για το κεφάλαιο κίνησης (αλληλόχρεος λογαριασμός). Δεν υπάρχει ποινή πρόωρης, μερικής ή ολικής προεξόφλησης δανείου.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Η Τράπεζα Αττικής προσφέρει βραχυπρόθεσμα επαγγελματικά δάνεια, το ύψος των οποίων μπορεί να ανέλθει μέχρι και στο 100% των αναγκών της επιχείρησης και η διάρκεια της χρηματοδότησης καθορίζεται σύμφωνα με το παραγωγικό και συναλλακτικό κύκλωμα της. Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο διαμορφώνεται στο 8,35% για κεφάλαιο κίνησης και το προνομιακό επιτόκιο βραχυπρόθεσμων χορηγήσεων διαμορφώνεται στο 6,35%. Το επιτόκιο επαγγελματικής στέγης ανέρχεται σε 6,25%.

ΛΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Η Λαϊκή Τράπεζα χορηγεί δάνεια για επιχειρήσεις με σκοπό τη χρηματοδότηση κεφαλαίου κινήσεως ή αγοράς πάγιου εξοπλισμού. Το βασικό επιτόκιο εμπορικών χορηγήσεων διαμορφώνεται στο 8,66% (πλέον περιθωρίου ανάλογα με τον τύπο δανείου και τη φερεγγυότητα του πελάτη). Το «Λαϊκή επαγγελματική λύση» που είναι ανοικτός αλληλόχρεος λογαριασμός έχει επιτόκιο 8,63% (κυμαινόμενο). Το επιτόκιο για τα δάνεια επαγγελματικής στέγης (με προσημείωση) διαμορφώνεται στο 6,41% (κυμαινόμενο) και στο 6% σταθερό για 3 χρόνια.

Επίσης η τράπεζα χορηγεί δάνεια για αγορά άδειας ταξί με επιτόκιο (κυμαινόμενο) 7,53%. Τέλος το βασικό επιτόκιο μεγάλων πελατών διαμορφώνεται στο 8,4% (κυμαινόμενο).

CITIBANK

Η Citibank παρέχει στις επιχειρήσεις όλα τα είδη δανείων και πιστώσεων σε ευρώ και συνάλλαγμα. Συγκεκριμένα στις βραχυπρόθεσμες χορηγήσεις περιλαμβάνονται τα δάνεια για: κεφάλαιο κίνησης, εισαγωγών-εξαγωγών, εκτέλεσης παραγγελιών, προεξόφληση απαιτήσεων, επιταγών, συναλλαγματικών, προεξόφληση απαιτήσεων έναντι των πιστωτικών καρτών Citibank (Visa, Mastercard) και Diners, προχρηματοδότηση έναντι των μελλοντικών πωλήσεων με πιστωτικές κάρτες Citibank. Για τις εμπορικές επιχειρήσεις το επιτόκιο διαμορφώνεται στο 6,5% πλέον περιθωρίου με προέγκριση σε 48 ώρες και εκταμίευση σε 5 ημέρες.

ASPIS BANK

Η Aspis Bank χορηγεί δάνεια για πάγιο εξοπλισμό, το ύψος των οποίων ορίζεται σε συνεννόηση με την τράπεζα όπως και η διάρκεια

δανείου. Το επιτόκιο για κεφάλαια κίνησης επιχειρήσεων διαμορφώνεται στο 7,75% πλέον περιθωρίου μέχρι 5%. Τα δάνεια επαγγελματικού εξοπλισμού έχουν επιτόκιο 7,75% με περιθώριο μέχρι 5 μονάδες.

ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Χορηγεί μέσω ανοικτού λογαριασμού δάνεια για κεφάλαια κίνησης, ποσού έως και 25.000 ευρώ και παγίων εγκαταστάσεων με βασικό επιτόκιο 7,25% πλέον περιθωρίου 3%. Η συνολική διάρκεια του δανείου είναι 3 έτη. Το βασικό επιτόκιο για επαγγελματική στέγη διαμορφώνεται στο 6,65% (κυμαινόμενο).

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Χορηγεί δάνεια προς επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες για κεφάλαια κίνησης, από κτήση επαγγελματικής στέγης, πάγιο εξοπλισμό με βασικό επιτόκιο στο 6,55%.

ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ

Προσφέρει επίσης προγράμματα επαγγελματικής στέγης για αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση επαγγελματικής στέγης με βασικό επιτόκιο 8%.

NOVABANK

Έχει λανσάρει τη σειρά Business για την κάλυψη των αναγκών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Τα προϊόντα περιλαμβάνουν «ανοικτό δάνειο», εξοπλισμού, επαγγελματικής στέγης. Η χρηματοδότηση φτάνει στο 100% της δαπάνης.

OMEGA BANK

Χορηγεί δάνεια για κεφάλαιο κίνησης με επιτόκιο 6,75% πλέον περιθωρίου καθώς και δάνεια παγίων εγκαταστάσεων, εξοπλισμού και

επαγγελματικής στέγης με επιτόκιο 7%. Η χρηματοδότηση μπορεί να φτάσει στο 100% της αξίας του ακινήτου ή του κόστους κτήσης του εξοπλισμού.

MARFIN BANK

Το βασικό επιτόκιο των βραχυπρόθεσμων χορηγήσεων της τράπεζας διαμορφώνεται σήμερα στο 7%. Χορηγεί δάνεια για κεφάλαια κίνησης, παγίων εγκαταστάσεων, επαγγελματικής στέγης. Το επιτόκιο καθώς και οι όροι αποπληρωμής εξαρτώνται από τη φερεγγυότητα του Πελάτη της παρεχόμενες εξασφαλίσεις, τη σχέση με την τράπεζα κ.λπ.

PROBANK

Το βασικό επιτόκιο για κεφάλαια κίνησης διαμορφώνεται στο 6,7% (κυμαινόμενο), για επαγγελματική στέγη στο 6,30% καθώς και για απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού. Το ύψος του δανείου καλύπτει μέχρι και το 100% της επαγγελματικής στέγης ή του κόστους κτήσης του εξοπλισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

«ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΗΜΕΡΑ»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ:

3. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ	91
3.1 Γιατί οι Τράπεζες διενεργούν χρηματοδοτήσεις.....	91
3.2 Η λειτουργία και ο στόχος των υπηρεσιών χρηματοδοτήσεων των Τραπεζών.....	94
3.3 Κριτήρια Χρηματοδοτήσεων	97
3.3.1 Κριτήρια γενικού περιεχομένου	99

3. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

3.1 Γιατί οι τράπεζες διενεργούν χρηματοδοτήσεις;

Το οικονομικό περιβάλλον απαιτεί, όπως είδαμε, από τις τράπεζες να παίζουν το ρόλο του φορέα εκείνου που θα συνδυάζει συμπληρωματικές ανάγκες και συμφέροντα αλλά και θα μεταφέρει τα κεφάλαια από τις πλεονασματικές στις ελλειμματικές οικονομικές μονάδες. Όπως είναι φυσικό η μεσολάβηση αυτή συνεπάγεται για τις τράπεζες, εκτός από το κέρδος που είναι άλλωστε και το ζητούμενο, κόστος και κινδύνους.

Ποιο είναι όμως το κίνητρο των τραπεζών, που τις εμπλέκει στη διαδικασία αυτή;

Αναμφίβολα θα μπορούσαμε να θεωρήσουμε ότι από τη συμμετοχή των τραπεζών στο χρηματοοικονομικό σύστημα δημιουργούνται οικονομίες κλίμακας, που αποφέρουν σε όλους μακροπρόθεσμα οφέλη. Ωστόσο, οι τράπεζες δραστηριοποιούνται στη διενέργεια χρηματοδοτήσεων σε καθημερινή βάση αποβλέποντας κυρίως στην επίτευξη δύο στόχων:

- έσοδα από τόκους
- προσέλκυση παραγωγικών εργασιών

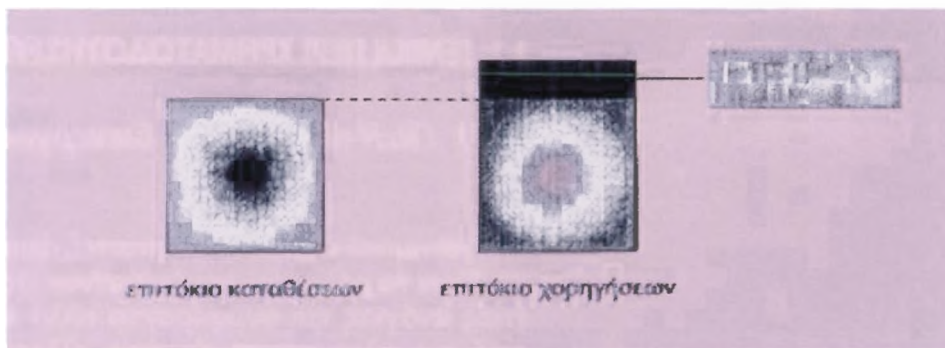
□ Έσοδα από τόκους

Για να κατανοήσουμε καλύτερα τον τρόπο με τον οποίο οι τράπεζες αποκομίζουν κέρδη από τόκους, ας κάνουμε έναν παραλληλισμό αναφερόμενοι σε μία τυχαία εμπορική επιχείρηση.

Κάθε εμπορική επιχείρηση ακολουθεί μία διαδικασία που της επιτρέπει να αγοράζει εμπόρευμα σε τιμές χονδρικής από τους προμηθευτές της και στη συνέχεια, ενσωματώνοντας το μικό της

κέρδος, να διαμορφώνει τις τιμές λιανικής, βάσει των οποίων διενεργεί τις πωλήσεις της στους πελάτες της.

Έτσι και οι τράπεζες ως επιχειρήσεις εμπορεύονται το χρήμα. Το προμηθεύονται δηλαδή με επιτόκια σε τιμές χονδρικής, κυρίως από τους καταθέτες τους (εμπορική αγορά) ή από άλλες τράπεζες (διατραπεζική αγορά), και στη συνέχεια το δανείζουν με υψηλότερα επιτόκια στους πελάτες τους -επιχειρηματίες ή ιδιώτες- που το έχουν ανάγκη.



Θα μπορούσαμε λοιπόν να ονομάσουμε πελάτες της τράπεζας, υπό στενή έννοια, μόνον όσους παίρνουν δάνεια, στους δε καταθέτες να αποδώσουμε την έννοια των προμηθευτών της.

Η διαφορά των επιτοκίων αντικατοπτρίζει μόνο το μικτό κέρδος της τράπεζας, από όπου πρέπει να αφαιρέσουμε το λειτουργικό κόστος των υπηρεσιών της, τις αποσβέσεις των παγίων στοιχείων, κάποιες προβλέψεις για κάλυψη δανείων που δεν θα πληρωθούν και τους φόρους, για να προκύψει τελικά το καθαρό κέρδος της τράπεζας από τόκους.

Θα πρέπει, επίσης, να λάβουμε υπόψη μας ότι το κέρδος αυτό μειώνεται ακόμη περισσότερο συνεπεία και άλλων παραγόντων, όπως είναι το ενδεχόμενο να παραμένουν αδιάθετα από την τράπεζα κεφάλαια, για τα οποία πληρώνει τόκο στους καταθέτες της.

□ *Προσέλκυση παραγωγικών εργασιών*

Όπως αναφέραμε και προηγουμένως οι τράπεζες, εκτός από τις παραδοσιακές εργασίες των καταθέσεων και των χορηγήσεων, έχουν αναπτύξει ένα πλέγμα παροχής υπηρεσιών προς τους πελάτες τους που περιλαμβάνει εισαγωγές, εξαγωγές, κίνηση κεφαλαίων, παράγωγα προϊόντα αγοράς συναλλάγματος και πολλές άλλες εργασίες που συνθέτουν το αντικείμενο μιας σύγχρονης τράπεζας. Άλλωστε, όπως όλοι γνωρίζουμε, η τάση των τραπεζών στις μέρες μας είναι, εκμεταλλευόμενες το δίκτυο τους και την πρόσβαση τους στην αγορά, να αναλαμβάνουν την προώθηση χρηματιστηριακών προϊόντων, να λειτουργούν ως σύμβουλοι επιχειρήσεων, να ασχολούνται με την προώθηση της πώλησης αγαθών και λοιπά, που παραδοσιακά ανήκαν σε άλλους επιχειρηματικούς κλάδους.

Έχουν λοιπόν οι τράπεζες κάθε λόγο να θέλουν να αναπτύσσουν συνεργασίες σε ποικίλους επιχειρηματικούς τομείς με τους πελάτες τους, γεγονός που τις αναγκάζει να δραστηριοποιούνται σε ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον, όπου η προσέγγιση των πελατών επιτυγχάνεται με προσφορά εκπτώσεων αλλά και ταχεία και ιδιαίτερη εξυπηρέτηση.

Από την άλλη μεριά οι πελάτες μας έχουν συνήθως αυξημένες ανάγκες σε κεφάλαια είτε για να αντιμετωπίσουν τις τρέχουσες υποχρεώσεις τους είτε για να πραγματοποιήσουν επενδύσεις, οι οποίες θα τους αποφέρουν στο μέλλον μεγαλύτερα κέρδη.

Έτσι, χωρίς να παραγνωρίζεται η σημασία των υπόλοιπων παροχών που προσφέρονται, η διενέργεια χρηματοδοτήσεων καθίσταται ο κυριότερος ίσως μοχλός που επιτρέπει στις τράπεζες να αναπτύσσουν συνεργασίες με ολοένα και περισσότερους πελάτες.

Εκτός λοιπόν από το πρωτογενές κέρδος που έχουν οι τράπεζες από τη διαφορά μεταξύ επιτοκίων καταθέσεων και χορηγήσεων,

αποκομίζουν οφέλη και από την ανάθεση σ' αυτές και των άλλων παραγωγικών εργασιών του πελάτη. Τα οφέλη αυτά μπορεί να είναι τόσο σημαντικά, ώστε σε ακραίες περιπτώσεις οι τράπεζες προσφέρουν επιτόκια χορηγήσεων με οριακό μόνο κέρδος ή ακόμη και ζημία τους, προκειμένου να αναλάβουν τις λοιπές παραγωγικές εργασίες του πελάτη, οι οποίες, εκ των πραγμάτων, θα αποφέρουν προμήθειες διαμεσολάβησης με μηδενικό κίνδυνο.

Χαρακτηριστικό της σημασίας που δίνεται στην ανάληψη των λοιπών παραγωγικών εργασιών του πελάτη είναι ότι κατά κανόνα οι τράπεζες δεν χρηματοδοτούν τους πελάτες τους σε ποσοστό μεγαλύτερο από τις παραγωγικές εργασίες που τους αναθέτουν σε σχέση με τον ανταγωνισμό.

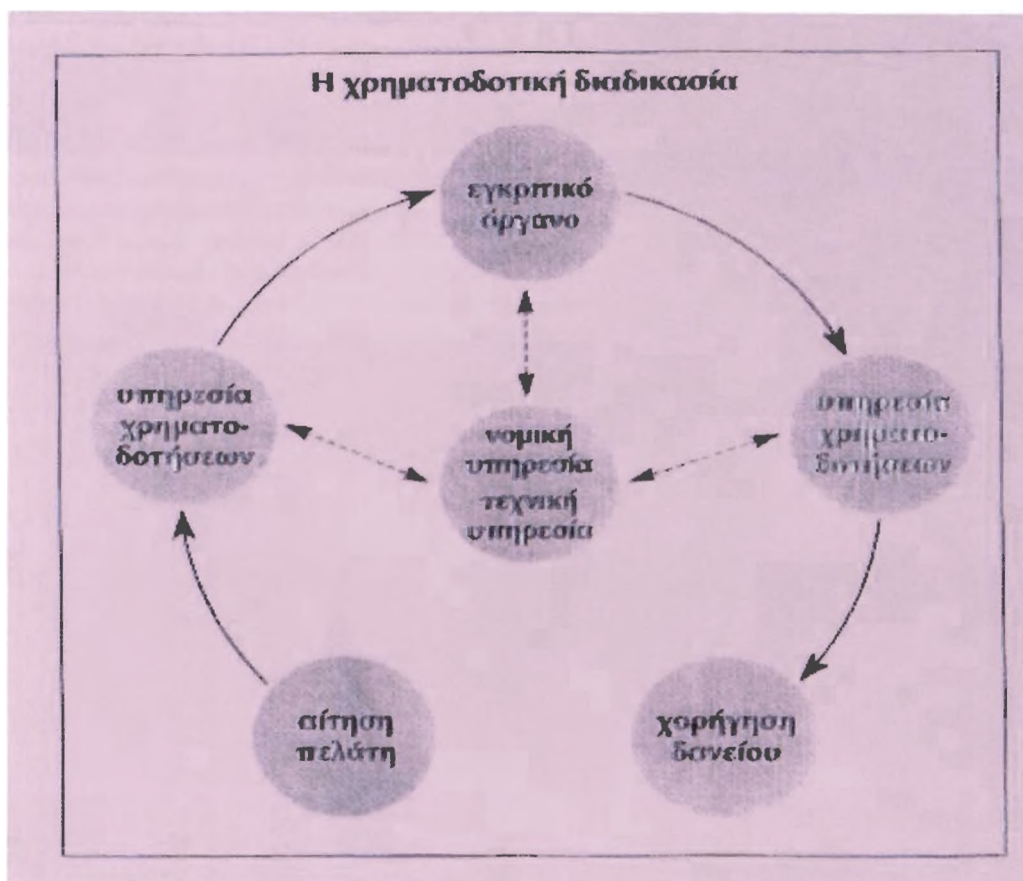
Θα της προτείνουμε να μας αναθέσει το σύνολο των εξαγωγών της αλλά και των άλλων παραγωγικών εργασιών που αναθέτει σε άλλες τράπεζες και, εφόσον αυτό δεν γίνει αποδεκτό, θα προχωρήσουμε κατά πάσα πιθανότητα στη σταδιακή μείωση των χρηματοδοτήσεων της, ώστε να μην της προκαλέσουμε μεν ταμακά προβλήματα, τελικά όμως οι χρηματοδοτήσεις της να αντιστοιχούν στο ποσοστό των παραγωγικών εργασιών που μας έχει εκχωρήσει.

3.2 Η λειτουργία και ο στόχος των υπηρεσιών χρηματοδοτήσεων των τραπεζών

Οι τράπεζες λοιπόν ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τη διενέργεια χρηματοδοτήσεων. Η ανάπτυξη των χρηματοδοτήσεων θα ήταν πολύ εύκολη, δεδομένου ότι όλος ο επιχειρηματικός κόσμος αλλά και οι ιδιώτες αναζητούν πηγές κεφαλαίων. Το πρόβλημα επομένως για τις τράπεζες δεν είναι η αύξηση των χρηματοδοτήσεων τους αλλά η διενέργεια ασφαλών χρηματοδοτήσεων.

Η χορήγηση δανείων που θα παρουσιάσουν καθυστέρηση στην εξόφληση τους ή και τελικά δεν θα εισπραχθούν συνιστά για τις τράπεζες, όπως είναι κατανοητό, ζημίες που όχι μόνο μειώνουν τα κέρδη τους αλλά επιβαρύνουν και την καθαρή τους θέση. Δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο, σε παγκόσμιο επίπεδο, τράπεζες να αδυνατούν να πάρουν τις επιθυμητές γι' αυτές επιχειρηματικές αποφάσεις ή ακόμη και να κλείνουν, λόγω σωρευμένων επισφαλών απαιτήσεων.

Έτσι για τη χρηματοδοτική λειτουργία των τραπεζών έχει αναπτυχθεί ένας ισχυρός μηχανισμός σε κάθε τράπεζα που περιλαμβάνει τους απλούς υπαλλήλους της πρώτης γραμμής, τις τεχνικές και τις νομικές υπηρεσίες της, τα ανώτερα εγκριτικά όργανα και το διοικητικό της συμβούλιο. Απαιτείται συνεργασία όλων των ανωτέρω και ανάλογα με το ύψος της χρηματοδότησης λαμβάνονται οι αποφάσεις. Στη συνέχεια παρακολουθείται η ομαλή ρευστοποίηση των δανείων.



Μέσω της διαδικασίας που περιγράφηκε υλοποιούνται οι χρηματοδοτικές αποφάσεις της τράπεζας, κατά τη στρατηγική που έχει χαράξει, η οποία με τη σειρά της κινείται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από το κράτος μέσω των νόμων, των εγκυκλίων της Τραπεζής της Ελλάδος και του γενικότερου θεσμικού πλαισίου που διαμορφώνεται.

Για να είναι αποτελεσματική και ασφαλής η χρηματοδοτική διαδικασία, θα πρέπει τα στελέχη που εμπλέκονται σ' αυτήν να διαθέτουν:

- *βασικές οικονομικές και λογιστικές γνώσεις*, ώστε να μπορούν να εκτιμούν την οικονομική κατάσταση του πελάτη καθώς και τη σκοπιμότητα της χρηματοδότησης

- *βασικές νομικές γνώσεις*, ώστε σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες να ελέγχουν τη νομική μορφή του πελάτη, να επιλέγουν και να καταρτίζουν τις σχετικές συμβάσεις και να λαμβάνουν τις κατάλληλες εξασφαλίσεις.

Τα πιο πάνω στελέχη οφείλουν, επιπροσθέτως, να συνεργάζονται με τις τεχνικές υπηρεσίες για διάφορους τεχνικούς ελέγχους και εκτιμήσεις των ακινήτων και του εξοπλισμού των πελατών.

Επιτρέπεται στα πιστωτικά ιδρύματα να ρυθμίζουν απαιτήσεις τους ληξιπρόθεσμες ή μη δανείων σε ΕΥΡΩ ή συνάλλαγμα.

Ανήκει πλέον στη διακριτική ευχέρεια των τραπεζών να ρυθμίζουν κατά βούληση τον τρόπο εξόφλησης των δανείων που χορηγούν.

Σε περίπτωση παράβασης των κειμένων διατάξεων, πέρα της κατάπτωσης των σχετικών ποινικών ρητρών, κηρύσσονται οι σχετικές πιστώσεις ληξιπρόθεσμες και σε σοβαρές παραβάσεις είναι δυνατόν οι διενεργήσαντες αυτές να στερηθούν περαιτέρω χρηματοδότησης για ορισμένο ή αόριστο χρόνο.

Σε περιπτώσεις παραβάσεως των όσων προβλέπονται, οι χρηματοδοτούμενοι αλλά και οι τράπεζες, όταν προκύπτει υπαιτιότητα τους, καλούνται να καταβάλουν χρηματικά πρόστιμα στην Τράπεζα της Ελλάδος. Ο εντοπισμός των παραβάσεων γίνεται είτε από τους κατασταλτικούς ελέγχους που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος είτε ύστερα από καταγγελία.

Οι χρηματοδοτήσεις χρησιμοποιούνται ως μοχλός πίεσης του επιχειρηματικού κόσμου να είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του προς την εφορία και τους ασφαλιστικούς οργανισμούς. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ασφαλιστική ενημερότητα αφορά την κάλυψη του προσωπικού των επιχειρήσεων, εφόσον απασχολούν, και όχι την κάλυψη των ίδιων των επιχειρηματιών.

3.3 Κριτήρια Χρηματοδοτήσεων

Όπως ήδη αναφέρθηκε, το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των υπηρεσιών χρηματοδοτήσεων εστιάζεται στη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται προκειμένου να προσελκύονται πελάτες και να χορηγούνται δάνεια, χωρίς να διακινδυνεύονται τα συμφέροντα της τράπεζας.

Η σύγχρονη τραπεζική τεχνική αλλά και ο έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών επιβάλλουν την απομάκρυνση από τον εναγκαλισμό των δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις, που ίσχυε κατά το παρελθόν. Αποδείχθηκε, άλλωστε, ότι η τακτική αυτή, χωρίς να καλύπτει πάντοτε τις ζημίες από τα δάνεια, οδήγησε τις τράπεζες σε συσσώρευση ακινήτων και σε απασχόληση, για μεγάλο χρονικό διάστημα, κεφαλαίων τους που θα μπορούσαν να είχαν αξιοποιηθεί επιχειρηματικά.

Υπενθυμίζουμε ακόμη ότι τα πάγια στοιχεία των τραπεζών σταθμίζονται σε ποσοστό 100% κατά τον υπολογισμό του δείκτη

φερεγγυότητας και επομένως η συσσώρευση τους απαιτεί κάλυψη με ίδια κεφάλαια.

Έτσι λοιπόν πριν από κάθε χρηματοδότηση απαιτείται γνώση των στοιχείων που εξετάζουμε και ουσιαστικός έλεγχος, προκειμένου να διαπιστώνεται η βιωσιμότητα της επιχείρησης, που είναι αναμφίβολα η πιο θετική εξασφάλιση για την τράπεζα.

Εκτός από τον έλεγχο της βιωσιμότητας της επιχείρησης, οι τράπεζες, μέσω των ελέγχων που διενεργούν, καλούνται να απαντήσουν σε μία σειρά ερωτημάτων που θα μπορούσαν να συνοψιστούν στα εξής:

θα δώσουμε το δάνειο;

εάν ναι, ποια θα είναι η μορφή του;

ποιο θα είναι το ύψος του;

ποια θα είναι η διάρκεια του;

ποιοι θα είναι οι όροι συνεργασίας με τον πελάτη;

τι εξασφαλίσεις θα πάρουμε;

Τα κύρια κριτήρια που χρησιμοποιούν οι τράπεζες για να απαντήσουν στα παραπάνω ερωτήματα είναι δυνατόν να διακριθούν σε γενικού περιεχομένου, που έχουν στόχο να διαπιστώσουν τη γενικότερη κατάσταση της επιχείρησης και του κλάδου στον οποίο αυτή ανήκει, και ειδικά κριτήρια, που έχουν στόχο να προσδιορίσουν τους όρους της αιτούμενης χρηματοδότησης.

κριτήρια γενικού περιεχομένου	ειδικά κριτήρια σχετικά με την αιτούμενη χρηματοδότηση
η νομική μορφή της εταιρίας η βιωσιμότητα της επιχείρησης η σχέση της επιχείρησης με την αγορά η κατάσταση του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση	η σκοπιμότητα της χρηματοδότησης η αποδοτικότητα της συνεργασίας οι προσφερόμενες εξασφαλίσεις

Στο κεφαλαίο αυτό θα εξετάσουμε συνοπτικά τη σημασία του κάθε κριτηρίου και στις επόμενες ενότητες θα αναφερθούμε αναλυτικότερα και όσο το επιτρέπει η έκταση του βιβλίου στο περιεχόμενο τους.

3.3.1 Κριτήρια γενικού περιεχομένου

□ *Η νομική μορφή της εταιρείας*

Οι εταιρείες, ανάλογα με την νομική τους μορφή, χωρίζονται σε:

προσωπικές εταιρείες

- ομόρρυθμες
- ετερόρρυθμες
- αφανείς

κεφαλαιουχικές ή μικτές

- περιορισμένης ευθύνης
- ανώνυμες

Η νομική μορφή της εταιρείας που πρόκειται να χρηματοδοτηθεί καθορίζει την ευθύνη που αναλαμβάνουν τα μέλη της. Έτσι, όπως θα δούμε και στη συνέχεια του βιβλίου, στις προσωπικές εταιρείες η ευθύνη των φορέων για τις πράξεις της εταιρείας είναι ουσιαστική, ενώ στις κεφαλαιουχικές, η ευθύνη των φορέων είναι κατά πολύ περιορισμένη. Για το λόγο αυτό, οι τράπεζες, όπως είναι φυσικό, εκτιμούν τον αναλαμβανόμενο κίνδυνο ανάλογα με τη νομική μορφή της εταιρείας.

□ *Η βιωσιμότητα της επιχείρησης*

Η βιωσιμότητα της επιχείρησης καθορίζεται από τις προοπτικές που εμφανίζει να είναι ανταγωνιστική σε μονιμότερη βάση.

Η καλύτερη εξασφάλιση που μπορεί να έχει μία τράπεζα για τις χρηματοδοτήσεις που κάνει είναι η βιωσιμότητα των επιχειρήσεων που προσελκύει.

Το κριτήριο αυτό είναι επομένως ιδιαίτερα σημαντικό, γι' αυτό συγκεντρώνει τον ενδιαφέρον των τραπεζών πριν από κάθε χρηματοδότηση.

Η βιωσιμότητα της επιχείρησης εξαρτάται από:

- την οικονομική της κατάσταση
- την αποτελεσματικότητα διοίκησης και οργάνωσης της
- την ανταγωνιστικότητα του αντικειμένου δραστηριότητας της.

οικονομική κατάσταση της επιχείρησης

Η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης μας δίνει, σε μεγάλο βαθμό, πληροφορίες σχετικά με την ορθότητα των αποφάσεων που λήφθηκαν κατά το παρελθόν, τον τρόπο που λειτουργεί κατά το παρόν αλλά και τις δυνατότητες που εμφανίζει για το μέλλον. Ακόμη, μας δείχνει τις ανάγκες της σε κεφάλαια καθώς και τη σκοπιμότητα της χρηματοδότησης που απαιτείται.

Λόγω της κρισιμότητας του θέματος δεν είναι λίγες οι φορές που οι επιχειρηματίες προσπαθούν να ωραιοποιούν τα οικονομικά τους στοιχεία, μέσω διαφόρων τεχνασμάτων, προκειμένου να επιτύχουν επιθυμητές για αυτούς συνεργασίες με τις τράπεζες αλλά (πιστωτές, προμηθευτές, δημόσιο κτλ.).

Έχει αναπτυχθεί λοιπόν μια ολόκληρη τεχνική ανάλυσης και διερεύνησης των οικονομικών στοιχείων επιχειρήσεων, που βοηθά στην προσέγγιση της πραγματικής κατάστασης τους και στην αξιολόγηση τους στη συνέχεια από τα αρμόδια στελέχη των τραπεζών.

Οι κύριες πηγές άντλησης στοιχείων για την εξέταση της οικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων είναι:

- τα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης
- οι δημοσιευμένοι ισολογισμοί της των τριών τουλάχιστον τελευταίων ετών
- το άμεσο οικονομικό περιβάλλον της επιχείρησης (προμηθευτές, πελάτες, τράπεζες)

- μελέτες που γίνονται από τράπεζες ή άλλους φορείς του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση

- το δικαστηριακά στοιχεία που συγκεντρώνονται από την Ένωση Ελληνικών Τραπεζών μέσω του συστήματος ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ και περιέχουν, εκτός από τυχόν δυσμενή στοιχεία για την επιχείρηση, όπως είναι διαμαρτηρήσεις συναλλαγματικών, ακάλυπτες επιταγές, διαταγές πληρωμής αιτήσεις πτώχευσης, και άλλα στοιχεία που πιθανόν θα ενδιαφέρουν την τράπεζα, όπως πωλήσεις ή αγορές ακινήτων, εγγραφές υποθηκών κ.λπ.

Η αποτελεσματική ανάλυση απαιτεί γνώσεις και εμπειρία. Στα περιορισμένα πλαίσια θα προσπαθήσουμε να δώσουμε τις βασικές γνώσεις που, σε συνδυασμό με διαρκή ενασχόληση και προβληματισμό θα μας βοηθήσουν να εμβαθύνουμε στο θέμα.

Είναι γεγονός ότι συχνά τα οικονομικά στοιχεία μιας επιχείρησης δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα. Ωστόσο, τα αποτελέσματα μιας οικονομικής ανάλυσης, λαμβανόμενα ως ενδείξεις για προβληματισμό και όχι πανάκεια, είναι δυνατόν να βοηθήσουν σε μεγάλο βαθμό τα εγκριτικά της τράπεζας να πάρουν την ορθή απόφαση.

Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα συμπεράσματα που εξάγονται από την οικονομική ανάλυση πρέπει απαραίτητα να συνδυάζονται και να επιβεβαιώνονται με επισκέψεις στα γραφεία και στις εγκαταστάσεις της επιχείρησης.

αποτελεσματικότητα διοίκησης και οργάνωσης της επιχείρησης

Ο ισχυρός ανταγωνισμός μεταξύ των επιχειρήσεων έχει δημιουργήσει την ανάγκη οργάνωσης των σύγχρονων επιχειρήσεων κατά τομείς εξειδίκευσης προκειμένου να μπορούν να λειτουργούν ομαλά. Αυτό δεν σημαίνει ότι υποβαθμίζεται ο ρόλος του κύριου φορέα της επιχείρησης, που σε κάθε περίπτωση αποτελεί τον πυρήνα της.

Η διοίκηση και οργάνωση μιας επιχείρησης, σχηματικά, παριστάνεται ως εξής:



- **ο κύριος φορέας:** Εξετάζεται η ικανότητα του, η γνώση του γύρω από το αντικείμενο, η προσαρμοστικότητα του στις αλλαγές του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, οι προοπτικές διαδοχής του καθώς και το ήθος και ο χαρακτήρας του.

Στη χώρα μας, λόγω των πολλών οικογενειακών επιχειρήσεων, ο κύριος φορέας αποκτά πολλές φορές ακόμη μεγαλύτερη σημασία.

- **διοικητική οργάνωση:** Εξετάζεται η κατάλληλη στελέχωση, ο επιμερισμός των αρμοδιοτήτων, η αποτελεσματικότητα των οικονομικών υπηρεσιών, ο συντονισμός των εργασιών παραγωγής κτλ.

- **παραγωγή:** Εξετάζεται η καταλληλότητα του μηχανολογικού εξοπλισμού, η παραγωγικότητα, οι διαδικασίες ελέγχου της ποιότητας των προϊόντων κτλ.

- **δίκτυο πωλήσεων:** Εξετάζεται η οργάνωση του τομέα πωλήσεων, το μέγεθος του δικτύου, η σχέση με τους πωλητές και πελάτες κτλ.

ανταγωνιστικότητα του αντικειμένου δραστηριότητας της επιχείρησης

Σε μια εποχή κατά την οποία συντελούνται πολλές ανακατατάξεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, αποτελεί συχνό φαινόμενο επιχειρήσεις, αν και δεν παρουσίαζαν εσωτερικά προβλήματα, να τίθενται εκτός αγοράς, λόγω του αντικειμένου της δραστηριότητας τους.

Η εξέλιξη της τεχνολογίας, η δύναμη του marketing, η διαδικασία προσαρμογής μας στη ενιαία Ευρωπαϊκή Αγορά είναι οι κύριοι λόγοι που διαφοροποιούν διαρκώς τη σχετική σημασία της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Το αντικείμενο δραστηριότητας της επιχείρησης καθώς και η δυνατότητα που έχει να το διατηρεί ανταγωνιστικό και προσαρμοσμένο στις απαιτήσεις των πελατών της καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τις προοπτικές βιωσιμότητας της.

□ Σχέση με την αγορά

Κάθε επιχείρηση συνεργάζεται κατά κύριο λόγο με προμηθευτές και πελάτες. Όπως είναι φυσικός οι επιχειρήσεις επιδιώκουν την άμεση είσπραξη των απαιτήσεων τους και την όσο το δυνατόν επιμήκυνση του χρόνου καταβολής των υποχρεώσεων τους.

Ο συσχετισμός των εισπράξεων και των πληρωμών συνθέτουν το συναλλακτικό κύκλωμα της επιχείρησης.

Η θέση της επιχείρησης στην αγορά καθώς και η ανταγωνιστικότητα των προϊόντων της καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τους συναλλακτικούς όρους της.

Δύο εταιρείες δραστηριοποιούνται στην παραγωγή αναψυκτικών. Η πρώτη ονομάζεται ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ και παράγει το «ηγετικό» προϊόν του κλάδου. Η δεύτερη που είναι μικρότερη επιχείρηση, ονομάζεται

ΒΗΤΑ ΚΟΛΑ και το προϊόν που παράγει προσομοιάζει στο προϊόν της πρώτης αλλά είναι λιγότερο ανταγωνιστικό από εκείνο.

Οι «σκέψεις» που θα κάνουν οι συνεργάτες τους είναι κατά περίπτωση:

για την ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ

ο προμηθευτής: «Είναι τόσο μεγάλες οι πωλήσεις που κάνω σε μία φερέγγυα επιχείρηση που δεν θέλω να θέσω σε κίνδυνο τη συνεργασία μου μ' αυτή σε καμία περίπτωση. Τώρα πουλώ με πίστωση 3 μηνών, αλλά, αν το απαιτήσει η ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ είμαι υποχρεωμένος να επιμηκύνω το διάστημα ακόμη περισσότερο».

ο πελάτης: «Το προϊόν της ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ πρέπει να είναι οπωσδήποτε στο κατάστημα μου. Με συμφέρει ακόμη και μετρητοίς να το αγοράζω από τον προμηθευτή, προκειμένου να μένουν ευχαριστημένοι οι πελάτες μου.

για τη ΒΗΤΑ ΚΟΛΑ:

ο προμηθευτής: «Είναι μία μικρή επιχείρηση που δεν μου εμπνέει μεγάλη εμπιστοσύνη. Βεβαίως θέλω να πουλώ, αλλά ένας μήνας τι πίστωση που της κάνω είναι αρκετός. Δεν θα ήθελα να δημιουργήσω μεγαλύτερο άνοιγμα».

ο πελάτης: «ΒΗΤΑ ΚΟΛΑ μου ζητούν λίγοι πελάτες. Θα τη βάλω στα ράφια του καταστήματός μου, μόνο αν την αγοράζω με μία πίστωση 3-4 μηνών, ώστε να έχω όφελος απ' αυτή».

Επομένως, οι συναλλακτικοί όροι που διαμορφώνονται:

ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ

ΒΗΤΑ ΚΟΛΑ

αγορές: πίστωση 3 μηνών

αγορές: πίστωση 1 μήνα

πωλήσεις: μετρητοίς

πωλήσεις: πίστωση 4 μηνών

Η διαφοροποίηση αυτή, όπως είναι φανερό, δημιουργεί σοβαρό πλεονέκτημα για την ΑΛΦΑ ΚΟΛΑ έναντι της ΒΗΤΑ ΚΟΛΑ.

Την ίδια διαφοροποίηση στους συναλλακτικούς όρους μπορούμε να διαπιστώσουμε όμως και στα πλαίσια της ίδιας της επιχείρησης, διαχρονικά, στην περίπτωση που για κάποιους λόγους θα μεταβληθεί η ανταγωνιστικότητά της. Τότε, η ίδια η αγορά (πελάτες, προμηθευτές) αντιλαμβάνεται πολύ γρήγορα τη μεταβολή και αναπροσαρμόζεται ανάλογα με τους συναλλακτικούς όρους.

Ο έλεγχος των όρων αυτών και η τάση που εμφανίζουν είναι ένα ακόμη κριτήριο που αξιοποιούν οι τράπεζες κατά τον έλεγχο μιας επιχείρησης.

Λόγω της ιδιαιτερότητας του θέματος, όταν αντλούμε πληροφορίες από ανταγωνιστές ή συνεργάτες της επιχείρησης, θα πρέπει να είμαστε προσεκτικοί και οι πληροφορίες που συλλέγουμε θα πρέπει πάντα να διασταυρώνονται.

□ Κατάσταση κλάδου επιχείρησης

Όπως είναι φυσικό, οι προοπτικές του κλάδου της επιχείρησης επηρεάζουν άμεσα και την ίδια. Οι συνεχείς αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον διαφοροποιούν τις προοπτικές του κάθε κλάδου, γεγονός που έχει άμεσες συνέπειες στη βιωσιμότητα και ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων. Θα ήταν ίσως παρακινδυνευμένο να χρηματοδοτούμε επιχειρήσεις που είναι καλές, αλλά ανήκουν σε κλάδους που παρουσιάζουν αρνητικές προοπτικές, μια και είναι πολύ πιθανό οι προοπτικές αυτές να επηρεάσουν και τον πελάτη μας.

Για την εξέταση του κριτηρίου αυτού χρησιμοποιούνται μελέτες που κάνουν τράπεζες ή άλλοι οικονομικοί οργανισμοί αλλά και πληροφορίες ή σχόλια που αναφέρονται στον οικονομικό τύπο.

Θα πρέπει, πάντως, να σημειωθεί ότι υπάρχει περίπτωση από προβληματικούς κλάδους να δημιουργούνται μονοπωλιακές τάσεις,

οπότε επωφελούνται κάποιες επιχειρήσεις εμφανιζόμενες περισσότερο ισχυρές από ότι ήταν προηγουμένως.

Ειδικά κριτήρια

Τα προηγούμενα κριτήρια είναι γενικού χαρακτήρα και έχουν στόχο να διαπιστώσουν την κατάσταση της επιχείρησης και τις προοπτικές που εμφανίζει. Στη συνέχεια θα εξετάσουμε κριτήρια που ανακύπτουν σε σχέση με τη συγκεκριμένη χρηματοδότηση που απαιτείται από την επιχείρηση.

□ Σκοπιμότητα της χρηματοδότησης

Η χρηματοδότηση για κάθε επιχείρηση είναι μια απόφαση που δημιουργεί έξοδα και υποχρεώσεις. Το κόστος αυτό θα πρέπει να καλύπτεται από τα οφέλη που επιτυγχάνονται, γιατί σε αντίθετη περίπτωση θα επιβαρυνθεί άδικα.

Κάθε χρηματοδότηση πρέπει απαραίτητα να συνδυάζεται με συγκεκριμένες ανάγκες της επιχείρησης και να συμβάλλει στη βιωσιμότητα της χωρίς να την επιβαρύνει με άσκοπους τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα.

Η διάγνωση των αναγκών της επιχείρησης πρέπει να προηγείται της χρηματοδότησης. Ακόμη, πρέπει να διαπιστώνεται η διάρκεια των αναγκών αυτών και να προσδιορίζεται ο τρόπος αποπληρωμής του δανείου.

Η διοχέτευση κεφαλαίων για την επίτευξη μη παραγωγικών σκοπών αποδυναμώνει την επιχείρηση, που είναι αναγκασμένη να αποπληρώνει οφειλές που δεν είχαν απόδοση.

□ *Αποδοτικότητα*

Η έννοια της αποδοτικότητας ως κριτήριο χρηματοδότησης σχετίζεται με την απόδοση που θα έχει για την τράπεζα η συνεργασία με το συγκεκριμένο πελάτη και όχι η αποδοτικότητα της επιχείρησης, θέμα που συσχετίζεται και συνεξετάζεται με τα οικονομικά στοιχεία και το κριτήριο της βιωσιμότητας της.

Η τράπεζα, διενεργώντας χρηματοδοτήσεις, απασχολεί κεφάλαια των μετόχων ή των καταθετών της και, όπως είναι φυσικό, προσδοκά την ανάλογη απόδοση. Το όφελος που έχει από κάθε πελάτη προέρχεται όχι μόνο από τους τόκους της χρηματοδότησης αλλά και από τις προμήθειες των άλλων παραγωγικών εργασιών του, των οποίων την εκτέλεση της αναθέτει ο πελάτης.

Η αποδοτικότητα του κάθε πελάτη εξάγεται από τον τύπο:

$$\frac{\text{τόκοι χορηγήσεων} + \text{προμήθειες}}{\text{μέσος όρος χρηματοδοτήσεων}}$$

όπου ο αριθμητής του κλάσματος δηλώνει το μικτό έσοδο της τράπεζας, δεδομένου ότι δεν έχει αφαιρεθεί το κόστος των κεφαλαίων και ο παρανομαστής το μέσο όρο των χρηματοδοτήσεων κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

Έτσι λοιπόν και κατά την αρχική χορήγηση αλλά και κατά τη διάρκεια της συνεργασίας τους με τον πελάτη, οι τράπεζες επιδιώκουν να τους ανατίθενται όσο το δυνατόν περισσότερες εργασίες, ώστε αυξάνοντας τον αριθμητή του κλάσματος να βελτιώνουν την αποδοτικότητα της συνεργασίας τους μ' αυτόν.

□ *Εξασφαλίσεις*

Εκτός από την εξασφάλιση που παρέχεται με την υπογραφή της σύμβασης από τους πιστούχους, είναι δυνατόν να πάρουμε και πρόσθετες εξασφαλίσεις, προκειμένου να μειωθεί ο αναλαμβανόμενος από την τράπεζα κίνδυνος.

Η καλύτερη εξασφάλιση στις χρηματοδοτήσεις είναι η βιωσιμότητα της ίδιας της επιχείρησης. Ωστόσο, καταφεύγουμε σε πρόσθετες εξασφαλίσεις στις παρακάτω κυρίως περιπτώσεις:

- όταν η χρηματοδότηση συνδέεται και πρόκειται να εξοφληθεί με συγκεκριμένες απαιτήσεις του πιστούχου (επιταγές, συναλλαγματικές, κτλ.)
- όταν αυτό επιβάλλεται από τη μορφή της χρηματοδότησης, όπως γίνεται στην περίπτωση χρηματοδότησης παγίων εγκαταστάσεων
- όταν δεν είμαστε απόλυτα ικανοποιημένοι από την κατάσταση και λειτουργία της επιχείρησης
- όταν ο ίδιος ο πελάτης προσφέρει με πρωτοβουλία του πρόσθετες εξασφαλίσεις.

Η εξέταση των κριτηρίων που αναφέρθηκαν προϋποθέτει γνώσεις χρηματοοικονομικής ανάλυσης και νομικών θεμάτων, που σχετίζονται με τη μορφή των εταιρειών και τις εξασφαλίσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

«ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ:

I. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΡΩΖΩΝΗ.....	110
II. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ: ΧΡΕΩΝΟΥΝ ΟΙ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΥΠΕΡΒΟΛΙΚΑ ΥΨΗΛΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ;	114

I. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΡΩΖΩΝΗ

1. Εισαγωγή

Στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή διεξάγεται ένας ευρύς διάλογος σχετικά με το κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών και το βαθμό κατά τον οποίον το κόστος αυτό έχει συγκλίνει με το αντίστοιχο κόστος των υπολοίπων χωρών της Ευρωζώνης. Σε μεγάλο βαθμό η συζήτηση αυτή περιορίζεται στη σύγκριση των επιτοκίων δανεισμού των ελληνικών επιχειρήσεων και νοικοκυριών με τα αντίστοιχα επιτόκια άλλων χωρών της Ευρωζώνης.

Η έλλειψη τυποποίησης των διαφόρων κατηγοριών δανείων την Ευρωζώνη καθιστά μια τέτοιου είδους σύγκριση επιτοκίων χορηγήσεων μεταξύ διαφορετικών κρατών εκ φύσεως προβληματική. Ακόμα και φαινομενικά παρόμοιοι τύποι δανείων, π.χ. στεγαστικά, είναι δυνατόν να παρουσιάζουν μεγάλες αποκλείσεις ως προς τα επιμέρους χαρακτηριστικά τους, π.χ. διάρκεια, τύπος επιτοκίου (σταθερό ή κυμαινόμενο), επιτόκιο αναφοράς (EKT ή EURIBOR), βαθμός εμπράγματης εξασφάλισης (ύψος δανείου ως προς την αξία του ακινήτου), παροχή προστασίας έναντι μελλοντικών αυξήσεων στα επιτόκια αναφοράς. Τέλος, ένας ακόμα πολύ σημαντικός παράγοντας που περιπλέκει την απ' ευθείας σύγκριση των επιτοκίων μεταξύ διαφορετικών χωρών είναι και το κατά πόσον τα συγκρινόμενα επιτόκια αφορούν νέες χορηγήσεις ή σε μέσους όρους επιτοκίων, δανείων που έχουν χορηγηθεί στο παρελθόν.

Διαφορές σε όλους αυτούς τους παράγοντες θα έχουν ως αποτέλεσμα αποκλίσεις και στο ύψος των επιτοκίων των αντίστοιχων δανείων. Συνεπώς, συγκρίσεις επιτοκίων χωρίς να ληφθούν υπ' όψιν τα

επιμέρους χαρακτηριστικά κάθε αγοράς μπορεί να παραμορφώσουν το πραγματικό μέγεθος των επιτοκιακών διαφορών.

Για να αποφύγουμε τα παραπάνω προβλήματα, θα επικεντρώσουμε το ενδιαφέρον μας στο λόγο των εσόδων από τόκους δανείων σε επιχειρήσεις και νοικοκυριά ως προς το συνολικό ποσό των υφισταμένων δανειακών υπολοίπων. Αυτός ο δείκτης μπορεί να θεωρηθεί ως μια εκτίμηση του μέσου σταθμικού επιτοκίου χορηγήσεων του συνόλου των δανείων που έχουν χορηγηθεί από τις τράπεζες μια χώρας τόσο προς τις επιχειρήσεις όσο και προς τα νοικοκυριά.

Στην ανάλυση που ακολουθεί δείχνουμε ότι αυτή η διαφορά μεταξύ του ελληνικού και του αντίστοιχου ευρωπαϊκού μέσου σταθμικού επιτοκίου για επιχειρήσεις και νοικοκυριά έχει μειωθεί από 700 μονάδες βάσης (7%) το 1998 σε 125 μ.β. (1.25%) στο τέλος του 2004. Σύμφωνα με την ανάλυση μας οι επιτοκιακές διαφορές καθορίζονται από διαφορές α) στα επιτόκια καταθέσεων και στο κόστος δανεισμού στη διατραπεζική αγορά, β) στο ύψος των προβλέψεων, γ) στο κόστος των ιδίων κεφαλαίων, δ) στα λειτουργικά έξοδα και ε) στο βαθμό συγκέντρωσης του τραπεζικού συστήματος.

Συγκρίνοντας τους παράγοντες αυτούς στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη, προκύπτει το συμπέρασμα ότι τα επιτοκιακά περιθώρια των ελληνικών τραπεζών μπορούν να αποδοθούν στο γεγονός ότι το ελληνικό τραπεζικό σύστημα έχει το υψηλότερο ποσοστό προβλέψεων και λειτουργικών εξόδων καθώς και υψηλότερα επιτόκια νέων καταθέσεων σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωζώνης.

2. Ελληνικά και Ευρωπαϊκά Επιτόκια Χορηγήσεων

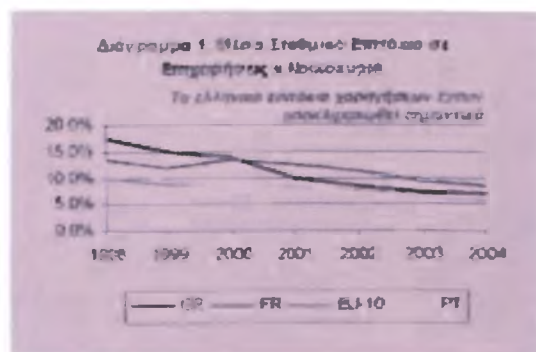
Όπως προαναφέραμε εκτιμούμε το μέσο σταθμικό επιτόκιο χορηγήσεων ως το λόγο των εσόδων από τόκους δανείων σε επιχειρήσεις και νοικοκυριά ως προς το συνολικό ποσό των υφισταμένων δανειακών

υπολοίπων. Το μέσο σταθμικό αυτό επιτόκιο το έχουμε υπολογίσει για 10 από τις 12 χώρες της Ευρωζώνης.

Στο Διάγραμμα 1, παρουσιάζουμε τις τρεις χώρες με τα υψηλότερα μεσοσταθμικά επιτόκια καθώς και τον μέσο όρο των EU-10. Από το διάγραμμα αυτό προκύπτει ότι εξαιτίας των σημαντικά υψηλότερων επιτοκίων στην Ελλάδα κατά την περίοδο πριν την ένταξη της στην Ευρωζώνη, τα επιτόκια χορηγήσεων των ελληνικών τραπεζών ήταν σημαντικά υψηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ταχεία όμως αποκλιμάκωση των ελληνικών επιτοκίων και η τελική ένταξη της Ελλάδας στην Ευρωζώνη, το 2001, είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων, τα οποία στο τέλος του 2004, ήταν περίπου 125 μονάδες βάσης (1.25%) υψηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Το μέγεθος της αποκλιμάκωσης αυτής γίνεται περισσότερο σημαντικό εάν λάβουμε υπόψη ότι ο δείκτης που υπολογίσαμε συμπεριλαμβάνει και τόκους από δάνεια σταθερού επιτοκίου που είχαν χορηγηθεί με τα σημαντικά υψηλότερα επιτόκια των παρελθόντων ετών.

Διάγραμμα 1:

Μέσο Σταθμικό Επιτόκιο σε Επιχειρήσεις και Νοικοκυριά



3. Παράγοντες που καθορίζουν τα επιτόκια χορηγήσεων

Έχοντας προσδιορίσει, σε γενικούς όρους, τις διαφορές στο κόστος χρήματος μεταξύ Ελλάδας και EU-10, το επόμενο βήμα είναι να

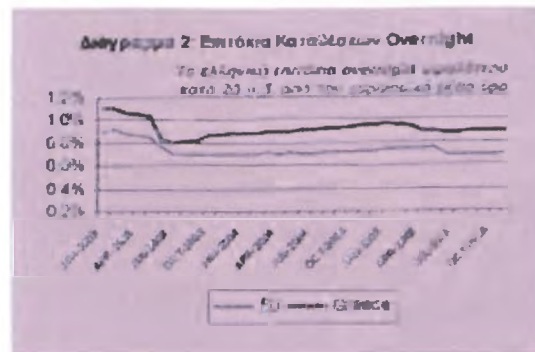
εξετάσουμε εάν οι παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο των επιτοκίων χορηγήσεων (επιτόκια καταθέσεων, αναμενόμενες ζημίες, κόστος ιδίων κεφαλαίων, λειτουργικό κόστος και δομή της αγοράς) είναι σε θέση να αιτιολογήσουν αυτές τις διαφορές.

4. Κόστος Καταθέσεων και Κεφαλαίων Διατραπεζικής Αγοράς

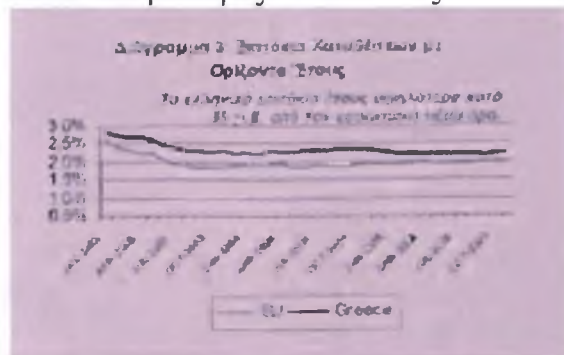
Ο βασικός ρόλος των τραπεζών είναι διαμεσολαβητικός, δηλ. να συγκεντρώνουν τα χρήματα των αποταμιευτών και να χορηγούν δάνεια στους επενδυτές. Κατά συνέπεια τα επιτόκια δανεισμού θα πρέπει να καλύπτουν, κατ' ελάχιστον, τα επιτόκια καταθέσεων. Στην περίπτωση δε όπου οι τράπεζες πέραν των καταθέσεων μπορούν να συγκεντρώσουν επιπλέον κεφάλαια μέσω της έκδοσης ομολόγων στις χρηματαγορές και να τα χρησιμοποιήσουν για την περαιτέρω πιστωτική τους επέκταση, τότε το ύψος των επιτοκίων δανεισμού θα πρέπει να αντανακλά το μέσο σταθμικό κόστος των πόρων των τραπεζών.

Ιστορικές συγκρίσεις μεταξύ επιτοκίων καταθέσεων διαφορετικών χωρών είναι προβληματικές εξαιτίας της έλλειψης κοινά αποδεκτών κατηγοριών καταθετικών λογαριασμών μεταξύ των χωρών της Ευρωζώνης. Στα Διαγράμματα 2, 3 και 4 συγκρίνουμε αντίστοιχα τα ελληνικά επιτόκια νέων καταθέσεων overnight, τα επιτόκια με ορίζοντα μικρότερο του ενός έτους και με ορίζοντα μεταξύ ενός και δύο ετών, με το μέσο όρο των επιτοκίων στην Ευρωζώνη, από το 2003 και μετά όπου και εναρμονίστηκαν οι διαφορετικές κατηγορίες καταθέσεων από την ΕΚΤ. Και στις τρεις αυτές κατηγορίες και καθ' όλη την περίοδο από το 2003 μέχρι 2005 τα ελληνικά επιτόκια για νέες καταθέσεις ήταν υψηλότερα του ευρωπαϊκού μέσου όρου.

**Διάγραμμα 2:
Επιτόκια Καταθέσεων Overnight**



**Διάγραμμα 3:
Επιτόκια Καταθέσεων με Ορίζοντα Έτους**



II. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ: ΧΡΕΩΝΟΥΝ ΟΙ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΥΠΕΡΒΟΛΙΚΑ ΥΨΗΛΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ;

1. Εισαγωγή

Οικονομικοί παρατηρητές αλλά και μέρος της κοινής γνώμης φαίνεται να συμφωνεί στο γεγονός ότι οι ελληνικές τράπεζες χρεώνουν υπερβολικά υψηλά επιτόκια στους δανειολήπτες ενώ πληρώνουν συγκριτικά χαμηλότερα επιτόκια στους καταθέτες. Κατά την άποψη αυτή, τα κέρδη των τραπεζών δεν οφείλονται στο καλό management των τραπεζών και τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης των τραπεζικών εργασιών στα πλαίσια της απελευθέρωσης του χρηματοπιστωτικού

συστήματος τα τελευταία χρόνια, αλλά φέρονται ως απόδειξη των «καπέλων» στη στεγαστική και καταναλωτική πίστη.

Στη μελέτη αυτή εξετάζουμε τα περιθώρια επιτοκίων στην Ελλάδα και τις χώρες της Ευρωζώνης για τους βασικούς κλάδους των τραπεζικών εργασιών (στεγαστική και καταναλωτική πίστη, δάνεια προς επιχειρήσεις και καταθέσεις). Τα στατιστικά δεδομένα είναι εναρμονισμένα επιτόκια για νέα δάνεια και εναρμονισμένα επιτόκια για υπόλοιπα καταθέσεων στις χώρες της Ευρωζώνης από τη βάση δεδομένων της Eurostat (www.europa.eu.int/comm/eurostat, Economy and Finance, Data, Exchange rates and interest rates, Interest rates, Retail bank interest rates, Harmonized MFI interest rates). Το Παράρτημα 1 περιγράφει τα στατιστικά δεδομένα.

Η παρούσα μελέτη είναι η πρώτη ολοκληρωμένη συγκριτική μελέτη των τραπεζικών επιτοκίων στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη. Ο πρώτος στόχος, λοιπόν, είναι η ακριβής καταγραφή της κατάστασης στην αγορά τραπεζικών δανείων και καταθέσεων. Η χρήση εναρμονισμένων επιτοκίων της Eurostat επιτρέπει τη σύγκριση των επιτοκίων μεταξύ των διαφόρων χωρών. Ο δεύτερος και κύριος στόχος της μελέτης αυτής είναι να εξηγήσουμε με οικονομικούς όρους τα περιθώρια επιτοκίων στην ελληνική αγορά. Η εξήγησή μας εστιάζει στο ρόλο του πληθωρισμού και του λειτουργικού κόστους των τραπεζών.

2. Είναι οι ευρωπαϊκές τραπεζικές αγορές ολοκληρωμένες;

Με την ίδρυση της ONE και την εισαγωγή του κοινού νομίσματος στην Ευρωζώνη, έχει παγιωθεί στην ελληνική κοινή γνώμη η άποψη ότι όλα τα επιτόκια στις χώρες της Ευρωζώνης πρέπει να συγκλίνουν πλήρως. Η άποψη που επικρατεί είναι ότι δεν δικαιολογούνται διαφορές επιτοκίων μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών στην τραπεζική λιανική όπως

στα στεγαστικά, καταναλωτικά και επιχειρηματικά δάνεια αλλά και στις καταθέσεις.

Προφανώς ούτε η κοινή γνώμη αλλά ούτε και οι οικονομολόγοι έχουν καταλάβει επαρκώς την έννοια μιας ολοκληρωμένης ευρωπαϊκής αγοράς. Σ' αυτό ίσως φταίει το γεγονός ότι η εμπειρία μας από την ευρωπαϊκή ολοκλήρωση είναι ακόμη πολύ μικρή.

Πράγματι, η εισαγωγή του ευρώ και η κοινή νομισματική πολιτική στην Ευρωζώνη έχουν οδηγήσει σε πλήρη σύγκλιση των επιτοκίων στη διατραπεζική αγορά. Η αγορά αυτή είναι ολοκληρωμένη υπό την έννοια ότι τιμές και επιτόκια καθορίζονται από κοινούς πανευρωπαϊκούς παράγοντες και συγκεκριμένα από τη νομισματική πολιτική της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Το ίδιο συμβαίνει σε πολύ μεγάλο βαθμό και στην αγορά κρατικών ομολόγων, όπου τα επιτόκια μεταξύ των χωρών της Ευρωζώνης έχουν συγκλίνει σε μεγάλο βαθμό λόγω της δημιουργίας μιας πανευρωπαϊκής αγοράς ομολόγων. Οι μικρές διαφορές στα επιτόκια κρατικών ομολόγων στην Ευρωζώνη αντανακλούν τις διαφορές στον πιστοληπτικό κίνδυνο των επιμέρους χωρών.

Η σύγκλιση των επιτοκίων χρηματοδότησης των ευρωπαϊκών τραπεζών οδήγησε σε μια θεαματική μείωση των περιθωρίων κέρδους των τραπεζών σε χώρες με υψηλά επιτόκια όπως η Ελλάδα. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο δανεισμού στην Ελλάδα για καταναλωτικά, στεγαστικά και επιχειρηματικά δάνεια μειώθηκε από 14% τον Μάρτιο του 1999 στο 5,1% τον Νοέμβριο του 2005 ενώ κατά την ίδια περίοδο το μέσο σταθμικό επιτόκιο δανεισμού στην Ευρωζώνη μειώθηκε από 5,6% στο 4%. Ανάλογα μειώθηκαν και τα περιθώρια κέρδους των τραπεζών. Οι ελληνικές τράπεζες έχουν διανύσει ήδη έναν μακρύ δρόμο στην προσπάθεια τους να μεταφέρουν τα οφέλη της νομισματικής σταθερότητας στους καταναλωτές και τις επιχειρήσεις. Η τεράστια προσαρμογή των τραπεζικών επιτοκίων τα τελευταία επτά χρόνια δείχνει

ότι ο τραπεζικός κλάδος είναι από τους πλέον ανταγωνιστικούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας.

Όμως, οι τραπεζικές αγορές στην Ευρώπη απέχουν πολύ από μια κατάσταση ολοκληρωμένης πανευρωπαϊκής αγοράς, με αποτέλεσμα τα επιτόκια δανεισμού (στεγαστικά, καταναλωτικά και επιχειρηματικά δάνεια) και σε κάποιο βαθμό τα επιτόκια καταθέσεων να διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών.

Οι λόγοι για τους οποίους οι τραπεζικές αγορές στην Ευρωζώνη δεν έχουν συγκλίνει στον επιθυμητό βαθμό είναι πολλοί. Συχνά η συζήτηση επικεντρώνεται στην έλλειψη διασυνοριακού ανταγωνισμού, καθώς οι περισσότερες κυβερνήσεις δεν εγκρίνουν εξαγορές και συγχωνεύσεις εγχώριων τραπεζών με ξένες τράπεζες.

Πέρα από την έλλειψη διασυνοριακού ανταγωνισμού, όμως, υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες που εξηγούν τις διαφορές των επιτοκίων στην τραπεζική λιανική. Οι παράγοντες αυτοί έχουν να κάνουν με το κόστος των τραπεζικών εργασιών αλλά και τις γενικότερες συνθήκες προσφοράς και ζήτησης τραπεζικών προϊόντων, τις διαφορές στον πιστοληπτικό κίνδυνο νοικοκυριών και επιχειρήσεων μεταξύ των χωρών, καθώς και τον βαθμό συγκέντρωσης του τραπεζικού συστήματος σε κάθε χώρα.

Κατά την άποψη μας, ο πληθωρισμός είναι επίσης ένας από τους βασικούς παράγοντες που οδηγεί στη διαφοροποίηση των επιτοκίων στην τραπεζική λιανική μεταξύ των χωρών της Ευρωζώνης. Η εξήγηση που δίνουμε στα υψηλότερα ονομαστικά περιθώρια επιτοκίων των ελληνικών τραπεζών δεν είναι ασύμβατη με εξηγήσεις που εστιάζουν στο λειτουργικό κόστος των τραπεζών. Αντίθετα, ο πληθωρισμός είναι ένας από τους καθοριστικούς παράγοντες του κόστους. Επιπλέον, όμως, ο πληθωρισμός μειώνει την πραγματική αξία των μελλοντικών εσόδων μιας τράπεζας από δάνεια και οδηγεί σε υψηλότερα ονομαστικά επιτόκια

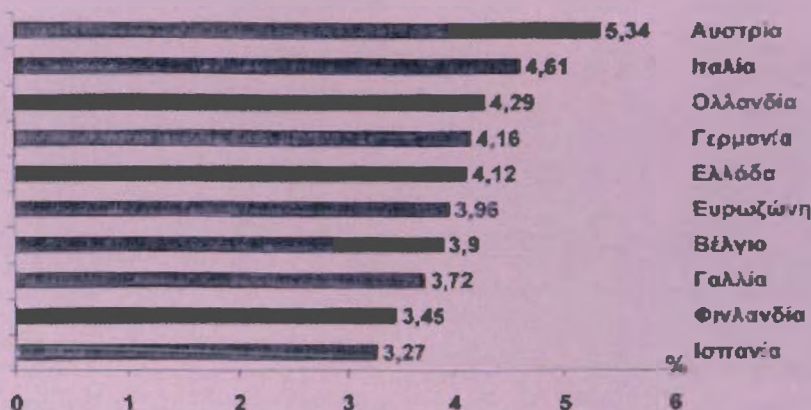
δανεισμού. Τέλος, τόσο οι δανειολήπτες όσο και οι αποταμιευτές ενδιαφέρονται για το πραγματικό επιτόκιο, δηλαδή το ονομαστικό επιτόκιο προσαρμοσμένο για τον πληθωρισμό.

3. Στεγαστικά επιτόκια

Τα στεγαστικά επιτόκια στην Ελλάδα για μακροπρόθεσμα δάνεια δεν διαφέρουν σημαντικά από το μέσο επιτόκιο στην Ευρωζώνη. Στο Διάγραμμα 1 συγκρίνονται τα στεγαστικά επιτόκια για δάνεια με αρχική διάρκεια άνω των 10 ετών τον Σεπτέμβριο 2005 σε 9 χώρες της Ευρωζώνης. Πρόκειται για επιτόκια νέων δανείων. Τα επιτόκια αφορούν το σύνολο των νέων δανείων σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου. Καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των στεγαστικών δανείων στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (σύμφωνα με την εκτίμηση μας, περίπου 70% των δανείων που εγκρίθηκαν κατά το διάστημα 2004-2005 είναι καθαρά κυμαινόμενου επιτοκίου ή ένας συνδυασμός κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου), το μέσο στεγαστικό επιτόκιο δανείων με μεγάλη διάρκεια στη λήξη μειώνεται, καθώς τα κυμαινόμενα επιτόκια είναι χαμηλότερα από τα σταθερά.

Διάγραμμα 1:
Τα στεγαστικά επιτόκια στην Ελλάδα για μακροχρόνια δάνεια δεν διαφέρουν σημαντικά από το μέσο επιτόκιο στην Ευρωζώνη

Στεγαστικά επιτόκια δανείων με διάρκεια άνω των 10 ετών
(Σεπτ. 2005)



Τα στεγαστικά επιτόκια για δάνεια με μικρότερες διάρκειες είναι υψηλότερα από τα αντίστοιχα επιτόκια άλλων χωρών καθώς και από το μέσο επιτόκιο στην Ευρωζώνη. Συγκεκριμένα, το στεγαστικό επιτόκιο για δάνεια με διάρκεια έως 1 έτος τον Σεπτέμβριο του 2005 ήταν στην Ελλάδα 4,05% έναντι 3,31% στην Ευρωζώνη, ενώ για δάνεια με διάρκεια μεταξύ 1 και 5 έτη (5 και 10 έτη) το επιτόκιο στην Ελλάδα ήταν 4,37% (5,61%) έναντι 3,68% (3,98) στην Ευρωζώνη.

4. Τα υψηλότερα επιτόκια στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα αντανακλούν τον υψηλότερο πληθωρισμό σε σύγκριση με την Ευρωζώνη

Παρότι τα επιτόκια χρηματοδότησης στη διατραπεζική αγορά είναι κοινά για όλες τις τράπεζες στην Ευρωζώνη, ο πληθωρισμός στις επιμέρους χώρες διαφέρει σημαντικά. Αυτό έχει σημαντικές επιπτώσεις τόσο στο λειτουργικό κόστος των τραπεζών όσο και στην πραγματική απόδοση ενός δανείου.

Πρώτον, η τράπεζα πρέπει να πληρώνει μισθούς, ενοίκια, άλλα λειτουργικά έξοδα και φόρους. Τα έξοδα αυτά τρέχουν με τον εγχώριο πληθωρισμό. Σε χώρες με υψηλό πληθωρισμό, το κόστος των τραπεζών αυξάνει δυσανάλογα.

Δεύτερον, οι τράπεζες δίνουν δάνεια τα οποία αποπληρώνονται στο μέλλον. Η πραγματική (δηλ. αποπληθωρισμένη) αξία μιας πληρωμής που θα εισπράξει η τράπεζα στο μέλλον είναι συγκριτικά χαμηλότερη σε χώρες με υψηλό πληθωρισμό. Αυτό σημαίνει ότι η πραγματική απόδοση ενός δανείου είναι χαμηλότερη για μια ελληνική τράπεζα σε σχέση με μια μέση ευρωπαϊκή τράπεζα, καθώς ο πληθωρισμός στην Ελλάδα είναι από τους υψηλότερους στην Ευρώπη.

Για να αντιληφθούμε την σημασία αυτού του επιχειρήματος, πρέπει να απαντήσουμε στην εξής απλή ερώτηση: Πόσο αξίζουν 100 ευρώ σε N χρόνια όταν ο πληθωρισμός τρέχει με 3,5% όπως στην Ελλάδα, ή με 2%, όπως στην Ευρωζώνη;

Η πραγματική αξία μιας πληρωμής 100 ευρώ σε 1 χρόνο όταν ο πληθωρισμός τρέχει με 3,5% (2,0%) είναι 96,62 (98,04) ευρώ - Πίνακας 1. Η πραγματική αξία μιας πληρωμής 100 ευρώ σε 10 χρόνια όταν ο πληθωρισμός τρέχει με 3,5% (2,0%) είναι 74,07 (83,33) ευρώ - Πίνακας 2.

Κατά συνέπεια, ο πληθωρισμός μειώνει την αξία των αποπληρωμών ενός δανείου για την τράπεζα, άρα και την πραγματική απόδοση του δανείου. Οι τράπεζες ενδιαφέρονται για τα πραγματικά επιτόκια καθώς τα λειτουργικά τους έξοδα τρέχουν με τον εγχώριο πληθωρισμό.

Ας δούμε τώρα τι σημαίνει το παράδειγμα αυτό για μια τράπεζα. Η παρούσα αξία μιας πληρωμής 100 ευρώ σε ένα χρόνο για μια ευρωπαϊκή τράπεζα η οποία χρεώνει πραγματικό επιτόκιο 1,5% με πληθωρισμό στην

Ευρωζώνη 2% είναι 96,59 ευρώ (Πίνακας 1). Το ονομαστικό επιτόκιο που χρεώνει η τράπεζα είναι 3,5% (πραγματικό επιτόκιο + πληθωρισμός).

Πίνακας 1

Η επίδραση του πληθωρισμού στα επιτόκια δανεισμού
(Παρούσα αξία 100 € σε 1 έτος)

ΕΛΛΑΔΑ				ΕΥΡΩΖΩΝΗ			
Πληθωρισμός = 3,5%				Πληθωρισμός = 2%			
Έτη	ΔΤΚ	Πραγματική αξία	Προεξοφλημένη αξία	Έτη	ΔΤΚ	Πραγματική αξία	Προεξοφλημένη αξία
1	1,035	96,62	96,59	1	1,02	98,04	96,59
Παρούσα αξία δανείου		96,59		Παρούσα αξία δανείου		96,59	
Συνεπαγόμενο πραγματικό επιτόκιο		2,9 μ.β.		Πραγματικό επιτόκιο		150 μ.β.	
Ονομαστικό επιτόκιο		352,9 μ.β.		Ονομαστικό επιτόκιο		350 μ.β.	
<small>ΔΤΚ: Δείκτης Τιμών Καταναλωτή. Η πραγματική αξία μιας δόσης 100 ευρώ υπολογίζεται ως 100/ΔΤΚ. Η προεξοφλημένη αξία της δόσης υπολογίζεται ως πραγματική δόση / (1+r), όπου r το συνεικινόμενο πραγματικό επιτόκιο. Το πραγματικό επιτόκιο στην Ευρωζώνη καθορίζεται εκ των προτέρων στο 1,5% (150 μ.β.). Το συνεπαγόμενο πραγματικό επιτόκιο της ελληνικής τράπεζας υπολογίζεται ως το πραγματικό επιτόκιο το οποίο εξισώνει την προεξοφλημένη αξία της μελλοντικής δόσης με την αντίστοιχη προεξοφλημένη αξία στην Ευρωζώνη.</small>							

Ο πληθωρισμός στην Ελλάδα είναι 3,5%. Για να παράγει μια ονομαστική πληρωμή 100 ευρώ την ίδια παρούσα αξία σε μια ελληνική τράπεζα, η τράπεζα θα έπρεπε να χρεώσει ένα ονομαστικό επιτόκιο 3,529%. Το πραγματικό επιτόκιο που θα εισέπραττε η τράπεζα θα ήταν 2,9 μονάδες βάσης, δηλ. σχεδόν μηδενικό.

Για να εισπράξει μια ελληνική τράπεζα ένα πραγματικό επιτόκιο 1,5%, θα έπρεπε να χρεώσει ένα ονομαστικό επιτόκιο 5% (1,5% + 3,5% πληθωρισμός). Στην πραγματικότητα, η μέση ελληνική τράπεζα χρεώνει ένα ονομαστικό επιτόκιο 4,05% (δεδομένα Eurostat για στεγαστικά δάνεια με διάρκεια έως 1 έτος, Σεπτέμβριος 2005), δηλ. ένα πραγματικό επιτόκιο 0,55% ενώ η μέση ευρωπαϊκή τράπεζα χρεώνει ένα ονομαστικό επιτόκιο 3,3%, δηλ. (με πληθωρισμό 2,2%) ένα πραγματικό επιτόκιο 1,10%.

Κατά συνέπεια, οι ελληνικές τράπεζες χρεώνουν στα στεγαστικά δάνεια μόλις το ήμισυ του μέσου ευρωπαϊκού επιτοκίου. Κερδισμένοι

βγαίνουν οι έλληνες δανειολήπτες. Αργότερα θα εξετάσουμε αν τη διαφορά αυτή την εισπράττουν οι τράπεζες από τους αποταμιευτές.

Τα πραγματικά επιτόκια στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα είναι ακόμη χαμηλότερα σε σύγκριση με την Ευρωζώνη για μακροπρόθεσμα δάνεια σταθερού επιτοκίου.

Η παρούσα αξία μιας πληρωμής 100 ευρώ το χρόνο για 10 χρόνια για μια ευρωπαϊκή τράπεζα η οποία χρεώνει πραγματικό επιτόκιο 1,5% με πληθωρισμό στην Ευρωζώνη 2% είναι 834,91 ευρώ (Πίνακας 2). Το ονομαστικό επιτόκιο που χρεώνει η τράπεζα είναι 3,5% (πραγματικό επιτόκιο + πληθωρισμός).

Για να παράγουν οι ίδιες ονομαστικές πληρωμές την ίδια παρούσα αξία σε μια ελληνική τράπεζα, δεδομένου ότι ο πληθωρισμός στην Ελλάδα τρέχει με 3,5%, η τράπεζα θα έπρεπε να χρεώσει ένα ονομαστικό επιτόκιο 3,72%, δηλ. ένα πραγματικό επιτόκιο 0,22%, 128 μονάδες βάσης κάτω από το αντίστοιχο επιτόκιο της ευρωπαϊκής τράπεζας.

Πίνακας 2

Η επίδραση του πληθωρισμού στα επιτόκια δανεισμού (Παρούσα αξία ονομαστικής δόσης 100 € για 10 έτη)							
ΕΛΛΑΔΑ				ΕΥΡΩΖΩΝΗ			
Πληθωρισμός = 3,5%				Πληθωρισμός = 2%			
Έτη	ΔΤΚ	Πραγματική αξία	Προεξοφλημένη αξία	Έτη	ΔΤΚ	Πραγματική αξία	Προεξοφλημένη αξία
1	1,035	96,62	96,41	1	1,02	98,04	96,59
2	1,07	93,46	93,05	2	1,04	96,15	93,33
3	1,11	90,50	89,90	3	1,06	94,34	90,77
4	1,14	87,72	86,95	4	1,08	92,59	87,74
5	1,18	85,11	84,16	5	1,10	90,91	84,39
6	1,21	82,64	81,56	6	1,12	89,29	81,66
7	1,25	80,32	79,09	7	1,14	87,72	79,04
8	1,28	78,13	76,76	8	1,16	86,21	76,53
9	1,32	76,05	74,55	9	1,18	84,75	74,12
10	1,35	74,07	72,46	10	1,20	83,33	71,81
Παρούσα αξία δανείου		834,91		Παρούσα αξία δανείου		834,91	
Συνεπαγόμενο πραγματικό επιτόκιο		22,23 μ.β.		Πραγματικό επιτόκιο		150 μ.β.	
Ονομαστικό επιτόκιο		372,03 μ.β.		Ονομαστικό επιτόκιο		350 μ.β.	

ΔΤΚ: Δείκτης Τιμών Καταναλωτή. Η πραγματική αξία μιας δόσης 100 ευρώ υπολογίζεται ως 100/ΔΤΚ. Η προεξοφλημένη αξία της δόσης υπολογίζεται ως πραγματική δόση / (1+r)^t, όπου r το συνεπαγόμενο πραγματικό επιτόκιο και η ο αριθμός των ετών από σήμερα. Η παρούσα αξία του δανείου υπολογίζεται ως το άθροισμα της προεξοφλημένης αξίας μέχρι τη λήξη του δανείου. Το πραγματικό επιτόκιο στην Ευρωζώνη καθορίζεται εκ των προτέρων στο 1,5% (150 μ.β.). Το συνεπαγόμενο πραγματικό επιτόκιο της ελληνικής τράπεζας υπολογίζεται ως το πραγματικό επιτόκιο το οποίο εξισώνει την παρούσα αξία του δανείου με την αντίστοιχη παρούσα αξία στην Ευρωζώνη.

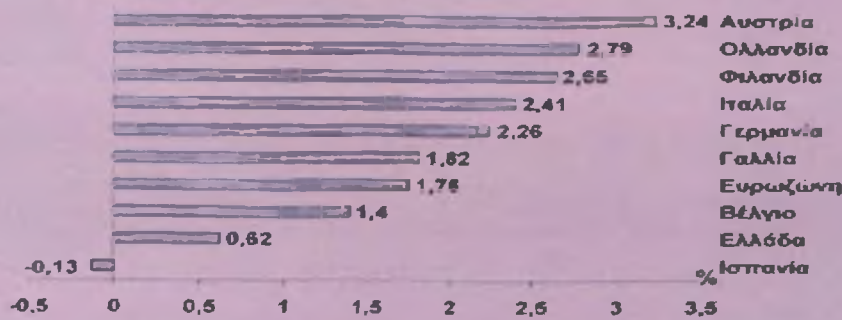
Στην πραγματικότητα, η μέση ελληνική τράπεζα χρεώνει ένα ονομαστικό επιτόκιο 4,12% (στεγαστικά δάνεια με διάρκεια άνω των 10 ετών, Σεπτέμβριος 2005, βλέπε Διάγραμμα 1), δηλ. ένα πραγματικό επιτόκιο 0,57% ενώ η μέση ευρωπαϊκή τράπεζα χρεώνει ένα ονομαστικό επιτόκιο 3,96%, δηλ. ένα πραγματικό επιτόκιο 1,76%, 150 μονάδες βάσης πάνω από το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο της ελληνικής τράπεζας. Κερδισμένοι βγαίνουν και πάλι οι έλληνες δανειολήπτες.

5. Τα πραγματικά στεγαστικά επιτόκια στην Ελλάδα είναι από τα χαμηλότερα στην Ευρώπη

Σε περιβάλλον πληθωρισμού, ο δανειολήπτης ενδιαφέρεται για το πραγματικό και όχι για το ονομαστικό επιτόκιο. Ο λόγος είναι προφανής: Ο πληθωρισμός μειώνει την αξία των μελλοντικών αποπληρωμών του δανείου και, κατά συνέπεια, την πραγματική αξία της οφειλής του. Το πραγματικό επιτόκιο είναι η διαφορά του ονομαστικού επιτοκίου από τον πληθωρισμό.

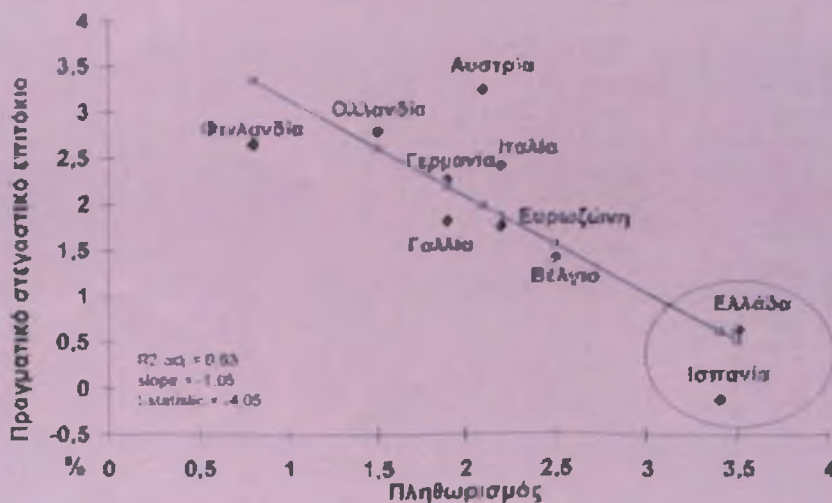
Τα πραγματικά στεγαστικά επιτόκια στην Ελλάδα είναι από τα χαμηλότερα στην Ευρώπη, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 2. Η ίδια εικόνα ισχύει και για στεγαστικά δάνεια μικρότερης διάρκειας, για τα οποία το πραγματικό επιτόκιο στην Ελλάδα κυμαίνεται μεταξύ 0,55% (διάρκεια έως 1 έτος) και 0,87% (διάρκεια από 1 έως 5 έτη), ενώ τα αντίστοιχα επιτόκια στην Ευρωζώνη κυμαίνονται μεταξύ 1,11% και 1,48%. Η αρνητική σχέση μεταξύ πραγματικών επιτοκίων και πληθωρισμού δεν είναι ελληνική πρωτοτυπία αλλά παγκόσμιο φαινόμενο. Ακόμη και αν περιοριστούμε στο χώρο της Ευρωζώνης, παρατηρούμε ότι χώρες με υψηλό πληθωρισμό έχουν χαμηλά πραγματικά επιτόκια δανείων και αντίστροφα.

Διάγραμμα 2:
 Τα πραγματικά στεγαστικά επιτόκια στην Ελλάδα είναι από τα χαμηλότερα στην Ευρώπη
 Πραγματικά στεγαστικά επιτόκια δανείων με διάρκεια άνω των 10 ετών
 (Σεπτ. 2005)



Στο Διάγραμμα 3 φαίνεται η αρνητική σχέση μεταξύ πραγματικών στεγαστικών επιτοκίων και πληθωρισμού στις χώρες της Ευρωζώνης. Η ευθεία γραμμή με αρνητική κλίση (ευθεία παλινδρόμησης) δείχνει το επίπεδο στο οποίο θα έπρεπε να είναι τα επιτόκια σε κάθε χώρα σύμφωνα με το επίπεδο του πληθωρισμού της, ενώ τα σημεία ρόμβοι δείχνουν το επίπεδο των πραγματικών επιτοκίων που παρατηρούνται σε κάθε χώρα. Η απόκλιση των πραγματικών επιτοκίων για κάθε χώρα από το επίπεδο που δικαιολογείται από τον πληθωρισμό τους μετράται στον κάθετο άξονα ως η απόσταση των σημείων από την ευθεία παλινδρόμησης.

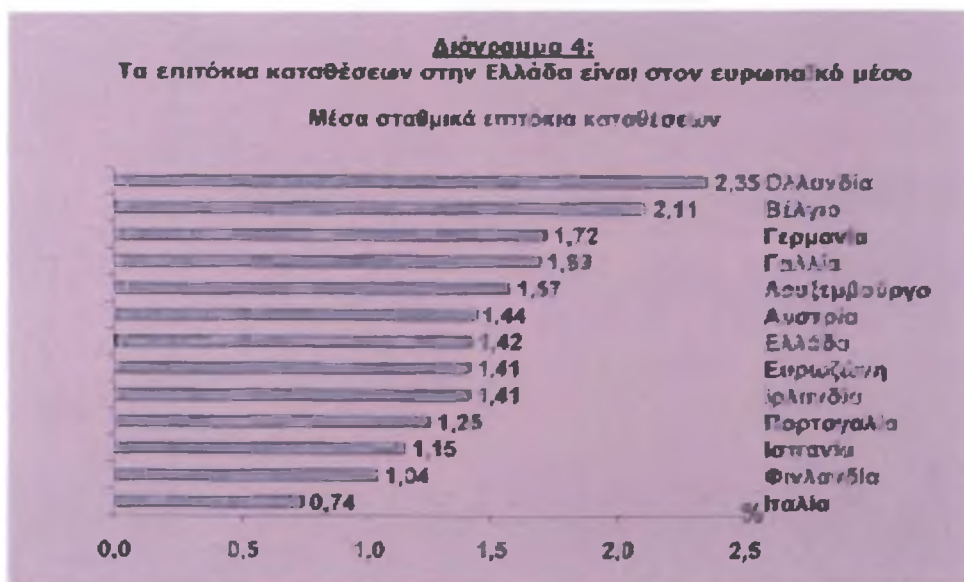
Διάγραμμα 3:
 Χώρες με υψηλό πληθωρισμό έχουν χαμηλά πραγματικά επιτόκια δανείων



Σύμφωνα με το Διάγραμμα 3, τα πραγματικά επιτόκια στεγαστικών δανείων με διάρκεια μεγαλύτερη των 10 ετών στην Ελλάδα είναι στο επίπεδο που δικαιολογείται πλήρως από τον πληθωρισμό. Αντίθετα, τα επιτόκια είναι υψηλά σε σχέση με τον πληθωρισμό σε χώρες όπως η Αυστρία και η Ιταλία. Η ίδια εικόνα παρατηρείται και στα στεγαστικά επιτόκια δανείων με μικρότερες διάρκειες.

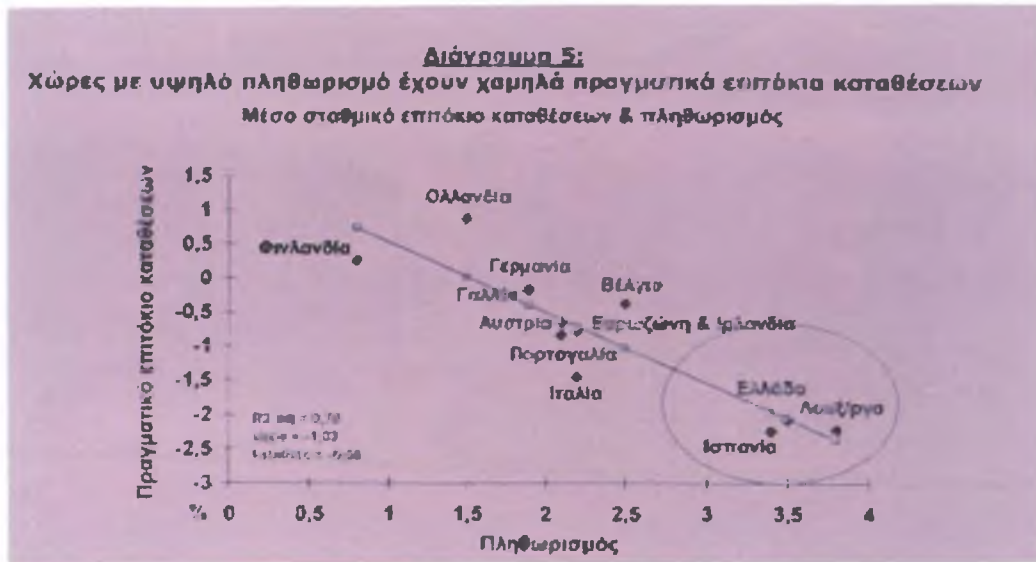
6. Τα επιτόκια καταθέσεων στην Ελλάδα είναι στον ευρωπαϊκό μέσο

Στο Διάγραμμα 4 συγκρίνονται τα μέσα σταθμικά επιτόκια καταθέσεων των νοικοκυριών στις χώρες της Ευρωζώνης. Το επιτόκιο αυτό υπολογίζεται ως μέσος σταθμικός των επιτοκίων καταθέσεων όψεως, ταμιευτηρίου και καταθέσεων προθεσμίας με συμφωνημένη διάρκεια έως 2 χρόνια. Σύμφωνα με το Διάγραμμα 4, τα ονομαστικά επιτόκια καταθέσεων στην Ελλάδα είναι στον ευρωπαϊκό μέσο.



Όμως, σε αντίθεση με τους δανειολήπτες, ο πληθωρισμός είναι αρνητικός για τους αποταμιευτές, καθώς μειώνει την πραγματική απόδοση των αποταμιεύσεων τους. Σε πραγματικούς όρους, η μέση

απόδοση των καταθέσεων στις περισσότερες χώρες της Ευρωζώνης είναι αρνητική, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 5.



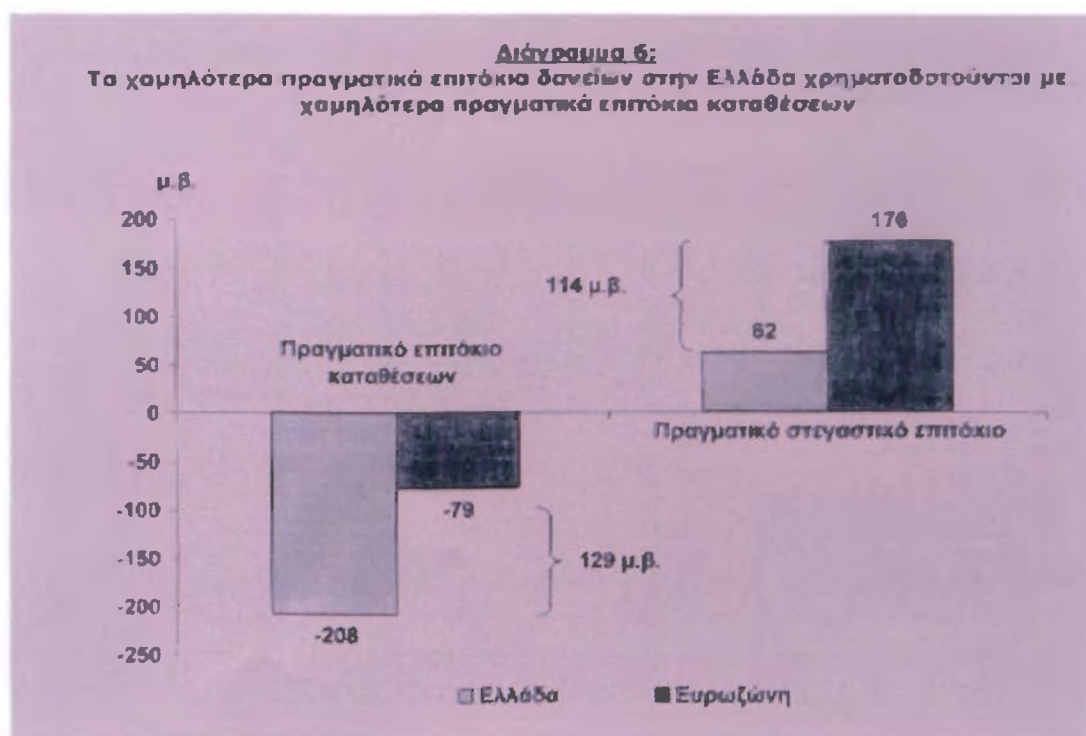
Η Ελλάδα ανήκει στις τρεις χώρες με τα χαμηλότερα πραγματικά επιτόκια καταθέσεων (Ελλάδα, Ισπανία, Λουξεμβούργο). Στο Διάγραμμα 5 φαίνεται ότι χώρες με υψηλό πληθωρισμό έχουν χαμηλά πραγματικά επιτόκια καταθέσεων. Το γεγονός ότι το πραγματικό επιτόκιο στην Ελλάδα βρίσκεται πάνω στην ευθεία παλινδρόμησης, σημαίνει ότι τα πραγματικά επιτόκια καταθέσεων στην Ελλάδα είναι πλήρως συμβατά με το υψηλό επίπεδο πληθωρισμού στη χώρα μας. Αντίθετα, τα επιτόκια είναι χαμηλά σε σχέση με τον πληθωρισμό σε χώρες όπως η Ισπανία, η Ιταλία, η Πορτογαλία και η Φινλανδία.

7. Τα χαμηλότερα πραγματικά επιτόκια δανείων στην Ελλάδα χρηματοδοτούνται από τις τράπεζες με χαμηλότερα πραγματικά επιτόκια καταθέσεων

Η προηγούμενη ανάλυση δείχνει ότι ο ρόλος του πληθωρισμού είναι να αναδιανέμει πόρους από τους καταθέτες στους δανειολήπτες. Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο στην ελληνική αγορά καθώς ο πληθωρισμός στη χώρα μας είναι από τους υψηλότερους στην

Ευρωζώνη. Αυτό όμως δεν σημαίνει απαραίτητα ότι οι τράπεζες κερδίζουν από τον πληθωρισμό εις βάρος του κοινού. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι ομολογουμένως πολύ δύσκολη καθώς προϋποθέτει την ακριβή μέτρηση του κόστους χρηματοδότησης των τραπεζών το οποίο διαφέρει τόσο μεταξύ των τραπεζών μιας χώρας όσο και μεταξύ των τραπεζικών συστημάτων διαφορετικών χωρών. Αναγνωρίζοντας τις δυσκολίες αυτές, η παρούσα μελέτη δεν αποσκοπεί στην ακριβή μέτρηση του κόστους χρηματοδότησης των τραπεζών στις χώρες της Ευρωζώνης. Παρόλα αυτά, το ερώτημα που μπορούμε να απαντήσουμε είναι ποιοι κερδίζουν και ποιοι χάνουν στην αγορά καταθέσεων και στεγαστικών δανείων. Για τον σκοπό αυτό είναι χρήσιμο να συγκρίνουμε το πραγματικό επιτόκιο καταθέσεων και στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα και την Ευρωζώνη.

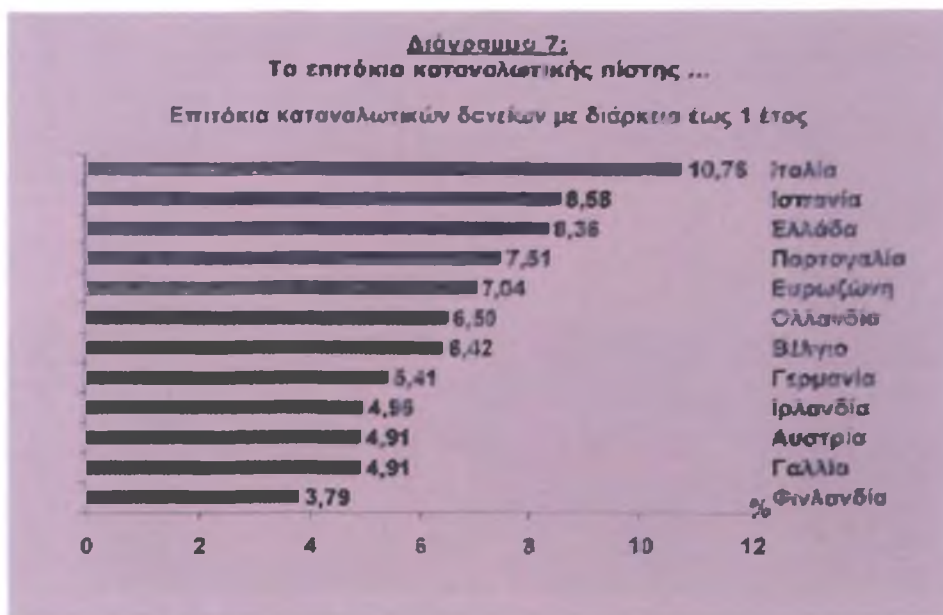
Στο Διάγραμμα 6 φαίνεται ότι οι τράπεζες χρηματοδοτούν τα χαμηλότερα πραγματικά επιτόκια στεγαστικών δανείων με χαμηλότερα πραγματικά επιτόκια καταθέσεων.

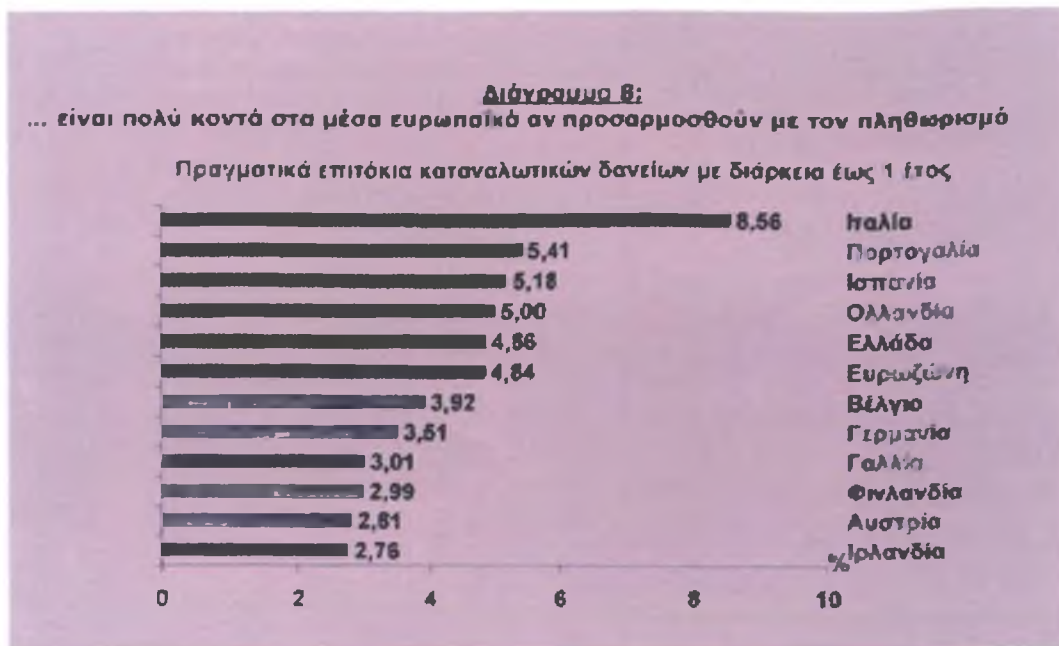


Σε σχέση με τις ευρωπαϊκές τράπεζες, οι ελληνικές τράπεζες πληρώνουν 129 μονάδες βάσης (1,29%) χαμηλότερο πραγματικό επιτόκιο στους καταθέτες και εισπράττουν 114 μονάδες βάσης (1,14%) χαμηλότερο πραγματικό επιτόκιο από τους δανειολήπτες στην στεγαστική πίστη. Όσον αφορά τη στεγαστική πίστη, οι τράπεζες λειτουργούν προς όφελος των δανειοληπτών.

8. Επιτόκια Καταναλωτικής Πίστης

Τα επιτόκια καταναλωτικής πίστης στην Ελλάδα για δάνεια με διάρκεια έως 1 έτος είναι 1,32% υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης (Διάγραμμα 7). Στην Ιταλία και την Ισπανία οι τράπεζες χρεώνουν έως και 2,4% υψηλότερα καταναλωτικά επιτόκια από ότι στην Ελλάδα. Τα επιτόκια αυτά αναφέρονται σε νέα καταναλωτικά δάνεια και όχι σε προσωπικά δάνεια, δάνεια μέσω πιστωτικών καρτών και υπεραναλήψεις από τρεχούμενους λογαριασμούς.



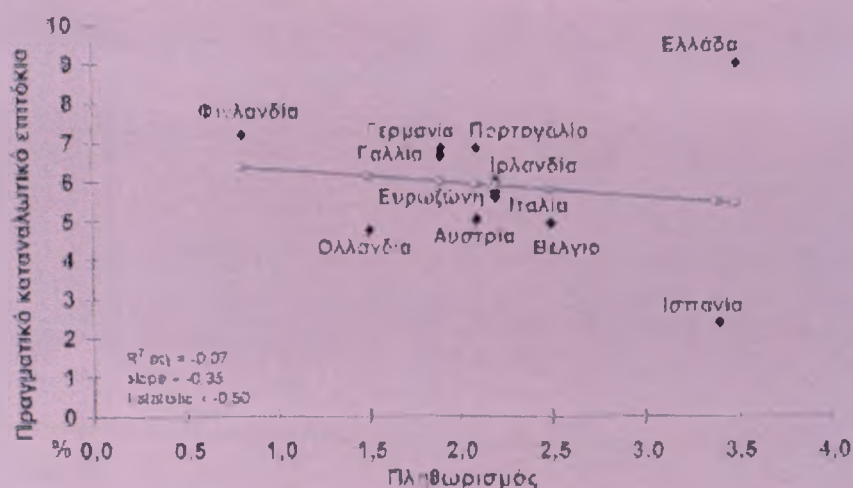


Τα επιτόκια καταναλωτικής πίστης είναι πολύ κοντά στα μέσα ευρωπαϊκά αν προσαρμοσθούν με τον πληθωρισμό (Διάγραμμα 8). Σε πραγματικούς όρους ο έλληνας καταναλωτής δεν επιβαρύνεται περισσότερο από τον μέσο ευρωπαϊό καταναλωτή. Η πραγματική επιβάρυνση του καταναλωτή είναι σημαντικά υψηλότερη σε μια σειρά ευρωπαϊκών χωρών όπως η Ιταλία, Πορτογαλία, Ισπανία και Ολλανδία.

Όμως, τα πραγματικά επιτόκια για πιστωτικές κάρτες, υπεραναλήψεις και ανοικτά δάνεια είναι σημαντικά υψηλότερα στην Ελλάδα (Διάγραμμα 9). Πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι τα επιτόκια αυτά αφορούν υπόλοιπα υφιστάμενων δανείων και, ως αποτέλεσμα, είναι υψηλότερα από τα αντίστοιχα επιτόκια για νέα δάνεια.

Διάγραμμα 9:

Όμως, τα πραγματικά επιτόκια για πιστωτικές κάρτες, υπεραναλήψεις και ανοικτά δάνεια είναι σημαντικά υψηλότερα στην Ελλάδα

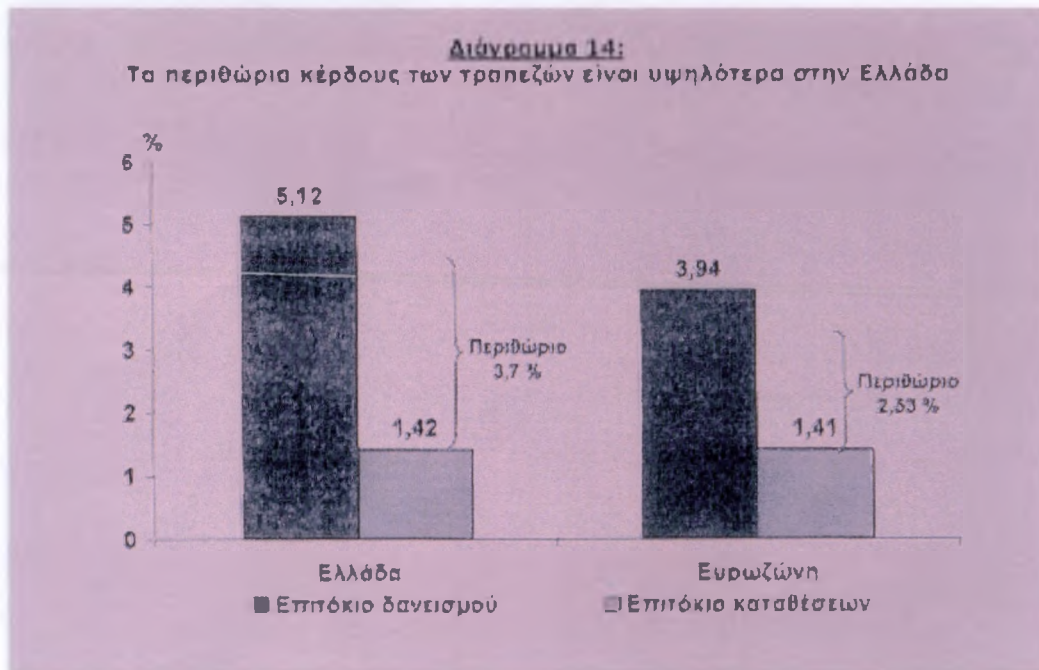


Η υψηλή επιβάρυνση των καταναλωτών στις πιστωτικές κάρτες, υπεραναλήψεις και ανοικτά δάνεια δεν εξηγείται από τον πληθωρισμό αλλά πιθανόν από άλλους παράγοντες, όπως το υψηλό ποσοστό προβληματικών δανείων (καθυστερήσεις) και το υψηλό κόστος διαχείρισης δανείων καθώς το μέσο μέγεθος των δανείων είναι μικρότερο στην Ελλάδα σε σύγκριση με την Ευρωζώνη.

9. Η συνολική Εικόνα: Τα Περιθώρια Κέρδους των Τραπεζών

Όπως αναφέραμε παραπάνω, η ακριβής μέτρηση των περιθωρίων κέρδους των τραπεζών στην τραπεζική λιανική είναι δύσκολη καθώς απαιτεί τη μέτρηση του πραγματικού κόστους χρηματοδότησης των τραπεζών καθώς και του λειτουργικού κόστους που αντιστοιχεί στις εργασίες της τραπεζικής λιανικής. Η έλλειψη συγκρίσιμων στοιχείων μεταξύ των τραπεζικών συστημάτων διαφορετικών χωρών δυσχεραίνει την ακριβή μέτρηση του περιθωρίου κέρδους. Για το σκοπό της μελέτης αυτής θα συγκρίνουμε το περιθώριο μεταξύ του μέσου επιτοκίου δανεισμού και του μέσου επιτοκίου καταθέσεων. Το περιθώριο αυτό

είναι σε πρώτη προσέγγιση ένας αρκετά καλός δείκτης. Στη συνέχεια, θα εξετάσουμε τη σχέση μεταξύ του περιθωρίου κέρδους και του πληθωρισμού. Τέλος, θα εξετάσουμε αν η εξήγηση που δίνουμε στα περιθώρια κέρδους με βάση τον πληθωρισμό είναι συμβατή με μια εξήγηση που εστιάζει στο λειτουργικό κόστος των τραπεζών.

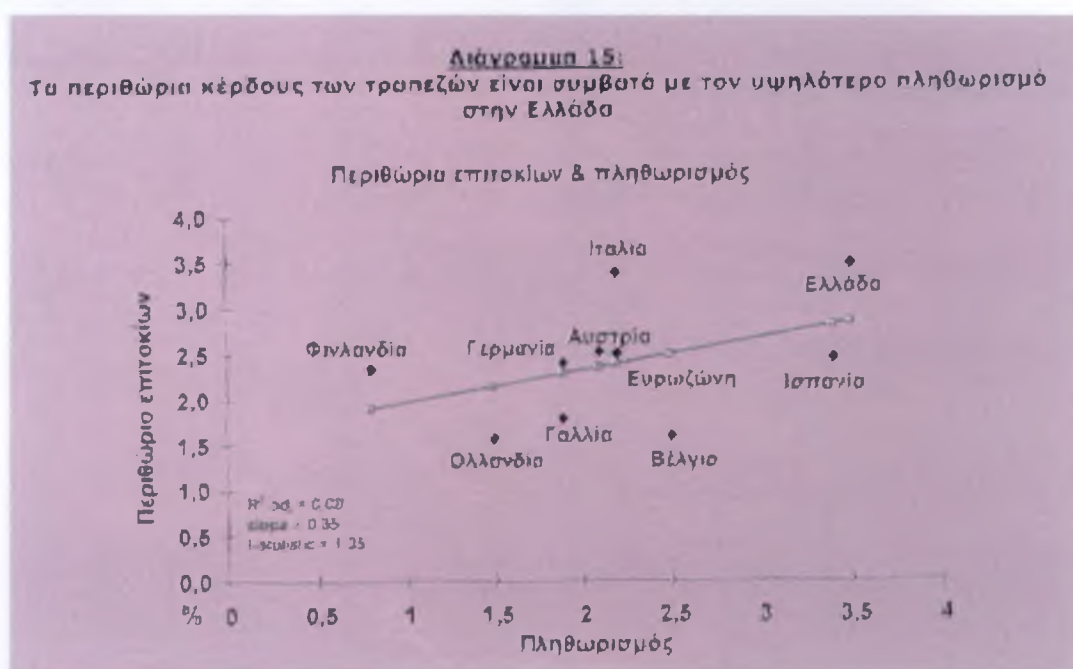


Το επιτόκιο δανεισμού είναι το μέσο σταθμικό επιτόκιο δανείων προς νοικοκυριά και επιχειρήσεις (καταναλωτική και στεγαστική πίστη, δάνεια μέσω πιστωτικών καρτών και υπεραναλήψεων και δάνεια προς επιχειρήσεις). Το επιτόκιο καταθέσεων είναι το μέσο σταθμικό επιτόκιο καταθέσεων όψεως, ταμειυτηρίου και προθεσμίας με συμφωνημένη διάρκεια έως 2 χρόνια. Όλα τα επιτόκια είναι μέσα επιτόκια του Σεπτεμβρίου 2005. Οι σταθμίσεις είναι τα ποσοστά του κάθε τύπου δανείου (καταθέσεων) στο σύνολο των δανείων (καταθέσεων).

Η διαφορά μεταξύ των επιτοκίων δανεισμού και των επιτοκίων καταθέσεων είναι μια προσεγγιστική μέτρηση του περιθωρίου κέρδους των τραπεζών. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 14, τα περιθώρια κέρδους των τραπεζών είναι υψηλότερα στην Ελλάδα καθώς τα επιτόκια

δανεισμού στην Ελλάδα είναι υψηλότερα από τα αντίστοιχα επιτόκια στην Ευρωζώνη ενώ τα επιτόκια καταθέσεων είναι ίδια. Η διαφορά των περιθωρίων μεταξύ Ελλάδας και Ευρωζώνης υπερβαίνει την 1 ποσοστιαία μονάδα (1,17%).

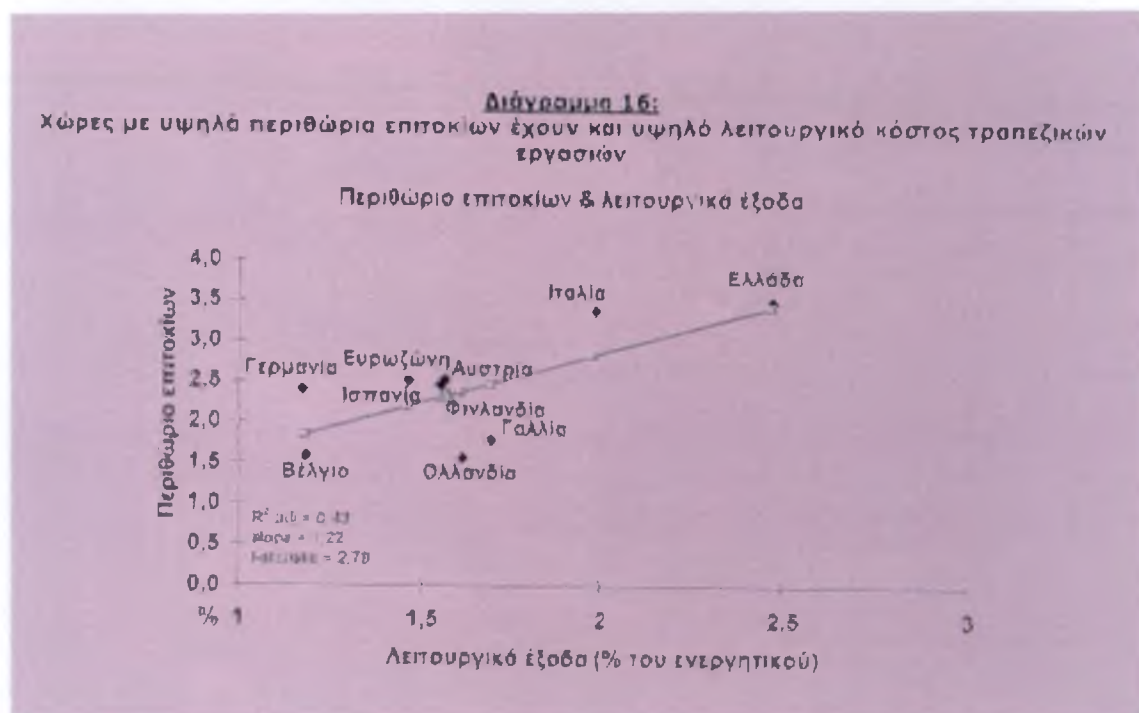
Τα περιθώρια κέρδους των τραπεζών είναι συμβατά με τον υψηλότερο πληθωρισμό στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το Διάγραμμα 15, τα περιθώρια κέρδους των ελληνικών τραπεζών είναι μόλις 63 μονάδες βάσης (0,63%) υψηλότερα από το επίπεδο που δικαιολογείται από τον υψηλότερο πληθωρισμό στην χώρα μας. Ο αυξημένος ανταγωνισμός στην τραπεζική λιανική θα οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση των περιθωρίων στο εγγύς μέλλον. Κατά τους τελευταίους πέντε μήνες έχουν ήδη μειωθεί τα περιθώρια στην Ελλάδα κατά 20-30 μονάδες βάσης. Με σταθερό πληθωρισμό στο 3,5% ετησίως, εκτιμούμε ότι υπάρχει ακόμη περιθώριο περαιτέρω μείωσης κατά 30-40 μονάδες βάσης.



10. Περιθώρια επιτοκίων και λειτουργικό κόστος

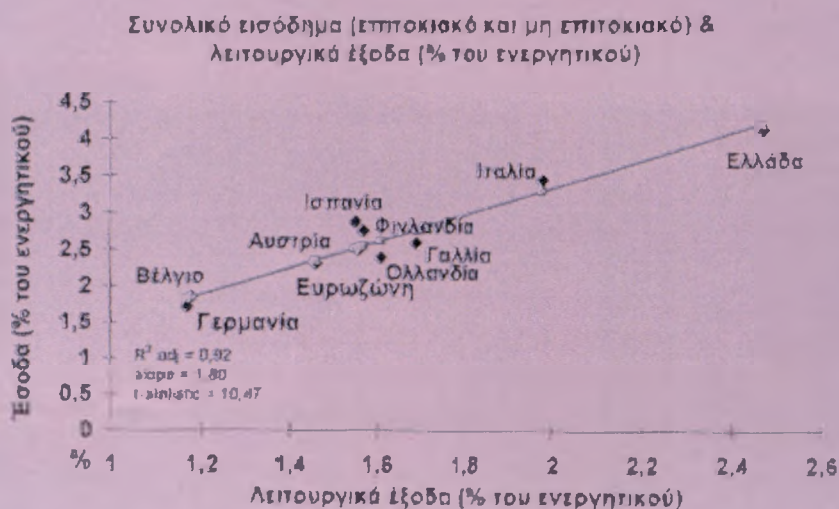
Η εξήγηση που δώσαμε στα υψηλότερα περιθώρια επιτοκίων στην Ελλάδα με βάση τον πληθωρισμό δεν είναι ασύμβατη με μια εξήγηση

που επικεντρώνεται στο λειτουργικό κόστος των τραπεζικών εργασιών. Όπως εξηγήσαμε παραπάνω, ο πληθωρισμός αυξάνει το λειτουργικό κόστος των τραπεζών καθώς τα έξοδα των τραπεζών όπως μισθοί, παροχές και κόστος διαχείρισης αλλά και φόροι στις τραπεζικές εργασίες αυξάνουν με τον ρυθμό του εγχώριου πληθωρισμού. Κατά συνέπεια, χώρες με υψηλό περιθώριο επιτοκίων έχουν και υψηλό λειτουργικό κόστος τραπεζικών εργασιών.



Στο διάγραμμα 16 αποτυπώνεται η σχέση μεταξύ του περιθωρίου επιτοκίων και του λειτουργικού κόστους των τραπεζών (ως ποσοστό του ενεργητικού) στην Ευρωζώνη. Χώρες με υψηλά περιθώρια επιτοκίων όπως η Ελλάδα και η Ιταλία έχουν και υψηλό λειτουργικό κόστος τραπεζικών εργασιών. Αν προσαρμοσθεί το περιθώριο επιτοκίων με το λειτουργικό κόστος, τότε η Ελλάδα βρίσκεται πολύ κοντά στον μέσο της Ευρωζώνης.

Διάγραμμα 17:
Χώρες με τράπεζες που έχουν υψηλό συνολικό εισόδημα έχουν και υψηλό λειτουργικό κόστος τραπεζικών εργασιών



Το ίδιο συμπέρασμα βγαίνει και από την σύγκριση του συνολικού εισοδήματος των τραπεζών (επιτοκιακό και μη επιτοκιακό εισόδημα) ως ποσοστό του ενεργητικού και των συνολικών εξόδων ως ποσοστό του ενεργητικού (Βλ. Διάγραμμα 17). Το αποτέλεσμα αυτό σημαίνει ότι η ελληνική τραπεζική αγορά είναι αποτελεσματική καθώς ο δείκτης κόστος προς έσοδα (cost-to-income ratio) των ελληνικών τραπεζών είναι από τους χαμηλότερους στην Ευρωζώνη.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΣΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	Τα στεγαστικά δάνεια έχουν ως σκοπό την αγορά, ανέγερση, επέκταση, αποπεράτωση και επισκευή κατοικίας (κύριας, δευτερεύουσας, εξοχικής) καθώς και την αγορά οικοπέδου (άρτιο και οικοδομήσιμο) καθώς και για αναχρηματοδότηση οφειλών άλλων Τραπεζών.
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ	Φυσικά πρόσωπα
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	-Το ποσό χορήγησης, υπό προϋποθέσεις, ανέρχεται στο 100% της αξίας του ακινήτου ή του κόστους κατασκευής ή επισκευής κ.τ.λ. -Το ύψος του δανείου εξαρτάται από το ατομικό ή το οικογενειακό εισόδημα και την πιστοληπτική ικανότητα σας.
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	<p>Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων είναι είτε κυμαινόμενα, είτε σταθερά.</p> <p>Τα κυμαινόμενα επιτόκια συνδέονται με τη μεταβολή του παρεμβατικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις αναχρηματοδότησης), προς την ίδια κατεύθυνση (αύξηση ή μείωση) αντίστοιχα και ως του διπλασίου της μεταβολής αυτής.</p> <p>Τα σταθερά επιτόκια παραμένουν αμετάβλητα για τη περίοδο που έχει συμφωνηθεί η ισχύς τους.</p> <p>Τα σταθερά επιτόκια που προσφέρονται σήμερα είναι :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Για το 1^ο έτος➤ Για 3 έτη➤ Για 5 έτη➤ Για 10 έτη➤ Για 15 έτη <p>Όταν λήξει η περίοδος σταθερού επιτοκίου, μπορείτε να επιλέξετε επιτόκιο- κυμαινόμενο ή σταθερό (πλην του σταθερού για το Γ πρώτο έτος) - σύμφωνα με ό,τι θα ισχύει τότε για τα δάνεια της κατηγορίας αυτής.</p> <p>Για την καλύτερη επιλογή του είδους του επιτοκίου (σταθερό ή κυμαινόμενο) θα πρέπει να γνωρίζετε ότι :</p>

(α) στα **κυμαινόμενα**, εφόσον τα επιτόκια αυξηθούν κατά τη διάρκεια του δανείου, το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μεγαλύτερο επιτόκιο. Όμως, εσείς, επωφελείστε στην περίπτωση μείωσης των επιτοκίων όπου πλέον το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μικρότερο επιτόκιο.

(β) στα **σταθερά**, εφόσον τα επιτόκια μειωθούν κάτω από το συμφωνηθέν σταθερό, θα συνεχίσετε να εξοφλείτε το δάνειο με το συμφωνηθέν επιτόκιο, για τη συγκεκριμένη περίοδο που ισχύει. Επωφελείστε όμως εφόσον τα επιτόκια αυξηθούν πάνω από το σταθερό γιατί στην περίπτωση αυτή θα συνεχίσετε να εξοφλείτε το δάνειο, με το σταθερό επιτόκιο για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο που έχει συμφωνηθεί.

Τρέχοντα Επιτόκια:

ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ (συμπ. εισφ. Ν. 128/75)
Σταθερό για το 1 ^ο έτος	3,50%	3,62%
Σταθερό για 3 έτη	4,40%	4,52%
Σταθερό για 5 έτη	4,70%	4,82%
Σταθερό για τα 10 έτη	5,25%	5,37%
Σταθερό για 15 έτη	5,50%	5,62%
Κυμαινόμενο	5,75%	5,87%

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Μπορείτε να επιλέξετε τη διάρκεια του δανείου σας φτάνοντας έως και τα **40 χρόνια**.

Ως όριο αποπληρωμής της τελευταίας δόσης θεωρείται το 75^ο έτος της ηλικίας σας.

**ΠΕΡΙΟΔΟΣ
ΧΑΡΙΤΟΣ**

Μέχρι 24 μήνες, ανάλογα με το σκοπό του δανείου.

Έχετε τη δυνατότητα, εφόσον το επιθυμείτε και το ζητήσετε, να ξεκινήσετε την αποπληρωμή του δανείου σας έως και 24 μήνες μετά την πρώτη εκταμίευση των χρημάτων.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, οι τόκοι υπολογίζονται με το συμβατικό επιτόκιο χωρίς να ανατοκίζονται, ενώ υπάρχει η δυνατότητα κεφαλαιοποίησης τους ή όχι, στη λήξη της περιόδου χάριτος, ανάλογα με τη συμφωνία μας.

ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ -ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ	<p>Η αποπληρωμή πραγματοποιείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις και με δωρεάν χρέωση αποταμιευτικού λογαριασμού (πάγια εντολή) που τηρείτε στην ΕΤΕ ώστε να μην είναι απαραίτητη η επίσκεψη σας στο Κατάστημα</p> <p>Ο εκτοκισμός πραγματοποιείται κάθε μήνα</p> <p>Η πρώτη περίοδος εκτοκισμού αρχίζει την ημέρα της πρώτης εκταμίευσης του δανείου</p>
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ	<p>Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο καθορίζεται από την Τράπεζα, σήμερα είναι 2,5% πλέον του εκάστοτε συμβατικού επιτοκίου.</p> <p>Για τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, αν δεν καταβληθούν ανατοκίζονται ανά εξάμηνο.</p>
ΕΦΑΠΑΞ ΕΞΟΔΑ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Έξοδα εξέτασης αιτήματος : 50,00 € ▪ Έξοδα έγκρισης δανείου : μεταξύ 400,00 € και 1.550,00 €, <p>Τα πιο πάνω έξοδα εισπράττονται εφάπαξ και καλύπτουν όλες τις δαπάνες της ΑΤΕ προς τρίτους κι έτσι δεν επιβαρύνεστε με έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου.</p> <p>Τα παραπάνω έξοδα είναι μηδενικά έως 31-07-2006.</p>
ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑ- ΝΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ	<p>Έξοδα ασφάλισης του ακινήτου για κινδύνους φωτιάς - σεισμού.</p>
ΠΡΟΩΡΗ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ	<p>Μπορείτε να αποπληρώσετε ολικώς ή μερικώς το κεφάλαιο του δανείου.</p> <p>Η πρόωρη αποπληρωμή δανείου, με κυμαινόμενο επιτόκιο, γίνεται χωρίς καμία επιβάρυνση, αφού εξοφληθεί στο σύνολο της η τρέχουσα άληκτη δόση.</p> <p>Στην περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου με σταθερό επιτόκιο, προβλέπεται επιβάρυνση, η οποία, ανέρχεται σε ποσό ίσο με τους τόκους 6 μηνών του προεξοφλούμενου κεφαλαίου εφόσον δεν έχει παρέλθει το ήμισυ του χρόνου διάρκειας του δανείου ή με τους τόκους 3 μηνών του προεξοφλούμενου κεφαλαίου εφόσον έχει παρέλθει το ήμισυ του χρόνου διάρκειας του δανείου. Το ποσό αυτό καταβάλλεται στην Τράπεζα, για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας και την αδράνεια του προεξοφλούμενου κεφαλαίου μέχρι την επαναχορήγησή του.</p>
ΚΑΛΥΨΗ ΔΑΝΕΙΟΥ	<p>Εγγραφή υποθήκης επί του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου ίσης με 125% του ποσού του δανείου. Τα «έξοδα εγγραφής υποθήκης» καταβάλλονται από το δανειολήπτη.</p>

Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, ο έλεγχος προϋπολογισμού, καθώς και η πιστοποίηση προόδου των εργασιών που θα πραγματοποιηθούν γίνονται από συνεργαζόμενο με την Τράπεζα μηχανικό.
ΠΑΡΟΧΕΣ	Πιστωτική κάρτα με δωρεάν συνδρομή για τον πρώτο χρόνο
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ	Εφόσον ενδιαφέρεστε για απόκτηση πρώτης κατοικίας, μπορείτε να επωφεληθείτε από τις φορολογικές ελαφρύνσεις που προβλέπονται από την φορολογική νομοθεσία ανάλογα με την οικονομική και την οικογενειακή σας κατάσταση.
ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	Η επιδότηση επιτοκίου από το Ελληνικό Δημόσιο για την αγορά α' κατοικίας, παρέχεται ανάλογα με την οικογενειακή και οικονομική σας κατάσταση.
ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Ασφάλιση του ακινήτου για κινδύνους φωτιάς -σεισμού.

Ενδεικτικές Δόσεις Στεγαστικών Δανείων

Μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις ποσού 1.000 € και διάρκειας 10 - 30 χρόνων

ΔΙΑΡΚΕΙΑ \ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	10 ΧΡΟΝΙΑ	15 ΧΡΟΝΙΑ	20 ΧΡΟΝΙΑ	25 ΧΡΟΝΙΑ	30 ΧΡΟΝΙΑ
3,50% Σταθερό για 1 έτος	9,94	7,21	5,86	5,07	4,56
4,40% Σταθερό για 3 έτη	10,37	7,66	6,34	5,57	5,08
4,70% Σταθερό για 5 έτη	10,52	7,81	6,50	5,74	5,26
5,25% Σταθερό για 10 έτη	10,79	8,10	6,81	6,06	5,60
5,50% Σταθερό για 15 έτη	10,91	8,23	6,95	6,21	5,75
5,75% Κυμαινόμενο	11,04	8,37	7,09	6,36	5,91

**ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΑΝΕΙΩΝ
«ΣΤΕΓΗ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ - 2006» της Εθνικής Τράπεζας**

*ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ
ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ*

ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	Τα στεγαστικά δάνεια έχουν ως σκοπό την αγορά, ανέγερση, επέκταση, αποπεράτωση και επισκευή κατοικίας (κύριας, δευτερεύουσας, εξοχικής), την αγορά οικοπέδου (άρτιο και οικοδομήσιμο) καθώς και την αναχρηματοδότηση οφειλών άλλων Τραπεζών.
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ	Φυσικά πρόσωπα
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Το ελάχιστο ύψος του δανείου είναι 40.000€ ■ Το ύψος του δανείου εξαρτάται από το ατομικό ή το οικογενειακό εισόδημα και την πιστοληπτική ικανότητά σας ■ Το ποσό χορήγησης, υπό προϋποθέσεις, ανέρχεται στο 100% της αξίας του ακινήτου ή του κόστους κατασκευής ή επισκευής κ.τ.λ.
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	<p>Στην εκκίνηση του δανείου έχετε τη δυνατότητα να επιλέξετε είτε σταθερό επιτόκιο καθορισμένης διάρκειας είτε κυμαινόμενο:</p> <p>1. Ιδιαίτερα για τα σταθερά επιτόκια, η Εθνική σας προσφέρει:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 3,50% σταθερό επιτόκιο για το 1^ο έτος ➤ 4,10% σταθερό επιτόκιο για τα 3 πρώτα έτη ➤ 4,50% σταθερό επιτόκιο για τα 5 πρώτα έτη ➤ 4,90% σταθερό επιτόκιο για τα 10 πρώτα έτη ➤ 5,05% σταθερό επιτόκιο για τα 15 πρώτα έτη ➤ 5,15% σταθερό επιτόκιο για τα 20 πρώτα έτη <p>Μετά την περίοδο σταθερού επιτοκίου χαμηλής εκκίνησης το επιτόκιο μεταπίπτει σε κυμαινόμενο, συνδεδεμένο απόλυτα με το επιτόκιο της ΕΚΤ, με προκαθορισμένο περιθώριο σταθερό για όλη τη διάρκεια του δανείου.</p> <p>2. Το κυμαινόμενο επιτόκιο που προσφέρει η Εθνική Τράπεζα διαμορφώνεται σήμερα από 4,25% (επιτόκιο ΕΚΤ + περιθώριο 1,50%) έως 5,05% (επιτόκιο ΕΚΤ + περιθώριο 2,30%).</p> <p>Όλα τα ανωτέρω επιτόκια επιβαρύνονται με 0,12% που αντιστοιχεί στην εισφορά του Ν. 128/75.</p>

	<p>Σημειώνεται ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Το κυμαινόμενο επιτόκιο του Προγράμματος αυτού συνδέεται απόλυτα με τη μεταβολή του παρεμβατικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις αναχρηματοδότησης), ισόποσα και προς την ίδια κατεύθυνση (αύξηση ή μείωση) αντίστοιχα. ■ Διευκρινίζεται ότι, για δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφόσον τα επιτόκια της ΕΚΤ αυξηθούν κατά τη διάρκεια του δανείου, το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μεγαλύτερο επιτόκιο. Όμως, εσείς, επωφελείστε στην περίπτωση μείωσης των επιτοκίων όπου πλέον το δάνειο θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε νέο μικρότερο επιτόκιο. ■ Στην περίπτωση δανείου με σταθερό επιτόκιο, ανεξάρτητα από τις μεταβολές των επιτοκίων της ΕΚΤ, το δάνειο θα εκτοκίζεται με το σταθερό επιτόκιο για όλη την προσυμφωνημένη περίοδο ισχύος του επιτοκίου αυτού.
ΔΙΑΡΚΕΙΑ	<p>Μπορείτε να επιλέξετε τη διάρκεια του δανείου σας φτάνοντας έως και τα 40 χρόνια.</p> <p>Ως όριο αποπληρωμής της τελευταίας δόσης θεωρείται το 75^ο έτος της ηλικίας σας.</p>
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	<p>Μέχρι 24 μήνες, ανάλογα με το σκοπό του δανείου.</p> <p>Έχετε τη δυνατότητα, εφόσον το επιθυμείτε και το ζητήσετε, να ξεκινήσετε την αποπληρωμή του δανείου σας έως και 24 μήνες μετά την πρώτη εκταμίευση των χρημάτων.</p> <p>Κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, οι τόκοι υπολογίζονται με το συμβατικό επιτόκιο χωρίς να ανατοκίζονται, ενώ υπάρχει η δυνατότητα κεφαλαιοποίησης τους ή όχι, στη λήξη της περιόδου χάριτος, ανάλογα με τη συμφωνία μας.</p>
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ-ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ	<p>Η αποπληρωμή πραγματοποιείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις και με δωρεάν χρέωση αποταμιευτικού λογαριασμού (πάγια εντολή) που τηρείτε στην ΕΤΕ ώστε να μην είναι απαραίτητη η επίσκεψη σας στο Κατάστημα</p> <p>Ο εκτοκισμός πραγματοποιείται κάθε μήνα. Η πρώτη περίοδος εκτοκισμού αρχίζει την ημέρα της πρώτης εκταμίευσης του δανείου</p>
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ	<p>Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο καθορίζεται από την Τράπεζα, σήμερα είναι 2,5% πλέον του εκάστοτε συμβατικού επιτοκίου.</p> <p>Για τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, αν δεν καταβληθούν ανατοκίζονται ανά εξάμηνο.</p>

ΕΦΑΠΑΞ ΕΞΟΔΑ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Έξοδα εξέτασης αιτήματος : 50,00 € ■ Έξοδα έγκρισης δανείου : μεταξύ 550,00 € και 1.550,00 €, Τα πιο πάνω έξοδα εισπράττονται εφάπαξ και καλύπτουν όλες τις δαπάνες της ΕΤΕ προς τρίτους κι έτσι δεν επιβαρύνεστε με έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου. <p>Τα παραπάνω έξοδα είναι μηδενικά έως 31-07-2006.</p> <p>Τα έξοδα εγγραφής υποθήκης καταβάλλονται απευθείας στο υποθηκοφυλακείο και δεν περιλαμβάνονται στα ανωτέρω ποσά.</p>
ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ	Έξοδα ασφάλισης του ακινήτου για κινδύνους φωτιάς - σεισμού.
ΚΑΛΥΨΗ ΔΑΝΕΙΟΥ	Εγγραφή υποθήκης επί του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου ίσης με 125% του ποσού του δανείου.
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Η εκτίμηση του ακινήτου, ο έλεγχος προϋπολογισμού, καθώς επίσης και η πιστοποίηση προόδου των εργασιών που θα πραγματοποιηθούν γίνονται από συνεργαζόμενο με την Τράπεζα μηχανικό.
ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΟΧΕΣ	<ul style="list-style-type: none"> - Προεγκεκριμένο ανοικτό προσωπικό δάνειο FiX-15 ύψους 3.000€, με προνομιακό επιτόκιο. - Πιστωτική κάρτα με δωρεάν συνδρομή για τον πρώτο χρόνο
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ	Ισχύουν οι φορολογικές ελαφρύνσεις, που προβλέπονται από τη σχετική νομοθεσία
ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	Η επιδότηση επιτοκίου από το Ελληνικό Δημόσιο για την αγορά α' κατοικίας, παρέχεται ανάλογα με την οικογενειακή και οικονομική κατάσταση του δικαιούχου
ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ασφάλιση του ακινήτου στο ασφαλιστικό πρόγραμμα Bancassurance «ΕΘΝΙΚΗ-ΣΤΕΓΗ» της Εθνικής Ασφαλιστικής. ▪ Τα έξοδα ασφάλισης κατοικίας ενδεικτικά ανέρχονται περίπου σε 2,3%° ανά 1.000€ ασφαλιζόμενο κεφάλαιο (σύμφωνα με το Πρόγραμμα «ΕΘΝΙΚΗ-ΣΤΕΓΗ» της Εθνικής Ασφαλιστικής, το οποίο περιέχει κάλυψη από κινδύνους πυρός, σεισμού κλπ).

Ενδεικτικές Δόσεις Στεγαστικών Δανείων

Μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις ποσού 1,000 € και διάρκειας 10-40 χρόνων.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ	10 ΕΤΗ	15 ΕΤΗ	20 ΕΤΗ	25 ΕΤΗ	30 ΕΤΗ	35 ΕΤΗ	40 ΕΤΗ
ΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ							
3,50% σταθερό για το 1^ο έτος	9,94	7,21	5,86	5,07	4,56	4,20	3,95
4,10% Σταθερό για πρώτα έτη	10,23	7,51	6,18	5,40	4,90	4,56	4,32
4,50% σταθερό για πρώτα 5 έτη	10,42	7,71	6,39	5,63	5,14	4,81	4,57
4,90% σταθερό για 10 πρώτα έτη	10,62	7,92	6,61	5,86	5,38	5,06	4,84
5,05% σταθερό για πρώτα 15 έτη	10,69	8,00	6,69	5,95	5,47	5,16	4,94
5,15% σταθερό για 20 πρώτα έτη	10,74	8,05	6,75	6,00	5,53	5,22	5,00
4,25% Κυμαινόμενο	10,30	7,58	6,26	5,48	4,99	4,65	4,41
4,75% Κυμαινόμενο	10,54	7,84	6,53	5,77	5,29	4,96	4,74

**ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ HOME-PLUS**

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ
ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	Το πρόγραμμα δανείων « HOME-PLUS » χορηγείται για την επισκευή ή βελτίωση κατοικίας (κύριας, δευτερεύουσας, εξοχικής)								
ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ	Φυσικά πρόσωπα με μόνιμη κατοικία στην Ελλάδα								
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	Το ύψος του δανείου μπορεί να ανέλθει από 6.000€ έως 150.000€, ανάλογα με το ατομικό ή το οικογενειακό σας εισόδημα και την πιστοληπτική σας ικανότητα.								
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	<p>Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και συνδέεται με τη μεταβολή του παρεμβατικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις αναχρηματοδότησης), προς την ίδια κατεύθυνση (αύξηση ή μείωση) αντίστοιχα και ως του διπλασίου της μεταβολής αυτής. Δηλαδή, το επιτόκιο μπορεί να αλλάξει μόνο όταν μεταβάλλεται το παρεμβατικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις αναχρηματοδότησης).</p> <p>Τρέχοντα Επιτόκια :</p> <table border="0"> <tr> <td>ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ:</td> <td align="right">Κυμαινόμενο</td> </tr> <tr> <td>ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ</td> <td align="right">ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ</td> </tr> <tr> <td></td> <td align="right">(συμπ. εισφ.Ν. 128/75)</td> </tr> <tr> <td align="center">6,25%</td> <td align="right">6,37%</td> </tr> </table>	ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ:	Κυμαινόμενο	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ		(συμπ. εισφ.Ν. 128/75)	6,25%	6,37%
ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ:	Κυμαινόμενο								
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ								
	(συμπ. εισφ.Ν. 128/75)								
6,25%	6,37%								
ΔΙΑΡΚΕΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Μπορείτε να επιλέξετε τη διάρκεια του δανείου σας φτάνοντας έως και τα 25 χρόνια. ■ Ως όριο αποπληρωμής της τελευταίας δόσης θεωρείται το 70° έτος της ηλικίας σας. ■ Ειδικά για εσάς που η ηλικία σας κατά την λήψη του δανείου δεν υπερβαίνει τα 35 έτη, υπάρχει η δυνατότητα η διάρκεια του δανείου να ανέλθει μέχρι και τα 30 έτη. 								
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	Εως 12 μήνες								

ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Η αποπληρωμή πραγματοποιείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις και με δωρεάν χρέωση αποταμιευτικού λογαριασμού (πάγια εντολή) που τηρείτε στην ΕΤΕ ώστε να μην είναι απαραίτητη η επίσκεψη σας στο Κατάστημα ■ Ο εκτοκισμός πραγματοποιείται κάθε μήνα ■ Η πρώτη περίοδος εκτοκισμού αρχίζει την ημέρα της πρώτης εκταμίευσης του δανείου
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο καθορίζεται από την Τράπεζα, σήμερα είναι 2,5% πλέον του επιτοκίου. ■ Για τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, αν δεν καταβληθούν ανατοκίζονται ανά εξάμηνο.
ΕΦΑΠΑΞ ΕΞΟΔΑ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Έξοδα εξέτασης αιτήματος : 50,00 € ■ Έξοδα έγκρισης δανείου: μεταξύ 400,00 € και 550,00 €, ■ Τα πιο πάνω έξοδα εισπράττονται εφάπαξ και καλύπτουν όλες τις δαπάνες της ΕΤΕ προς τρίτους κι έτσι δεν επιβαρύνεστε με έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου.
ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑ- ΝΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ	Έξοδα ασφάλισης του ακινήτου μόνο για κινδύνους φωτιάς.
ΠΡΟΩΡΗ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Μπορείτε να αποπληρώσετε ολικώς ή μερικώς το κεφάλαιο του δανείου ■ Η πρόωρη αποπληρωμή δανείου γίνεται χωρίς καμία επιβάρυνση, αφού εξοφληθεί στο σύνολο της η τρέχουσα άληκτη δόση
ΚΑΛΥΨΗ ΔΑΝΕΙΟΥ	Εγγραφή υποθήκης επί του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου ίσης με 125% του ποσού του δανείου.
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται από : (α) υπάλληλο της Τράπεζας ή (β) συνεργαζόμενο με την Τράπεζα μηχανικό
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΛΑΦΡΥΝΣΕΙΣ	Σ' αυτή την κατηγορία δανείων δεν προβλέπονται
ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	Σ' αυτή την κατηγορία δανείων δεν προβλέπεται
ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Ασφάλιση του ακινήτου για κινδύνους φωτιάς.

Ενδεικτικές Δόσεις Στεγαστικών Δανείων

Παραδείγματα μηνιαίων τοκοχρεολυτικών δόσεων ανά 1.000€ για
εναλλακτικές διάρκειες αποπληρωμής

ΔΙΑΡΚΕΙΑ	5 ΧΡΟΝΙΑ	8 ΧΡΟΝΙΑ	10 ΧΡΟΝΙΑ	15 ΧΡΟΝΙΑ
ΤΕΛΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ				
6,37% Κυμαινόμενο	19.51€	13.32€	11.29€	8.64€

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

1. Π.Ε. Πετράκης «Χρημ/κη διοίκηση και Τραπεζική Οικονομική», Τόμος Γ', 2003.
2. Γ. Στρατηγοπούλου «Οργάνωση και Μεταβολή Τραπεζικών Συστημάτων», Μάιος 2004.
3. Γ. Παπαδάκης «Χρήμα-Πίστη-Τράπεζες», Τράπεζα της Ελλάδος, «Οικονομικά στοιχεία για το Ελληνικό Τραπεζικό Σύστημα».
4. Ένωση Ελληνικών Τραπεζών «Ενημερωτικό Δελτίο», Τεύχη 2003, 2004 «Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας», «Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας».
5. Ενημερωτικά Δελτία Εθνικής Τράπεζας.
6. Εφημερίδα «ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ»
7. ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ Φεβρουάριος-Μάρτιος 2006.