

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ  
ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.:**  
**Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

**ΚΑΡΑΓΚΙΟΖΙΔΟΥ ΑΝΔΡΟΝΙΚΗ  
ΚΑΡΑΜΑΡΙΓΩ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ**

**Τμήμα Επιχειρηματικού Σχεδιασμού και Πληροφοριακών Συστημάτων  
Α.Τ.Ε.Ι. Πατρών  
Μάρτιος 2006**

Η εργασία που ακολουθεί είναι αφιερωμένη στους γονείς μας για την πολύτιμη βοήθεια και στήριξη που μας προσέφεραν όλα αυτά τα χρόνια.

Καραγκιοζίδου Ανδρονίκη

Καραμαριγώ Ευάγγελος

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Μέσω αυτής της σελίδας θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε ιδιαίτερα τους επιβλέποντες καθηγητές μας Δρα. Ραφαηλίδη Απόστολο και Δρα. Μητρόπουλο Ιωάννη για την πολύτιμη βοήθεια και την εμπιστοσύνη που μας προσέφεραν για την υλοποίηση της Πτυχιακής εργασίας.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....	3
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	4
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ .....	6
ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ .....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ .....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	15
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	15
1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ .....	15
1.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	17
1.2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ .....	17
1.2.2. ΣΚΟΠΟΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	17
1.2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	24
ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.....	24
2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ .....	24
2.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	25
2.3 ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ.....	27
2.4 ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 20.....	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	31
ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΙΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	31
3.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.....	31
3.2 ΓΕΝΙΚΑ.....	32
3.3 ΜΑΚΡΟ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ .....	32
3.4 ΜΙΚΡΟ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ .....	33
3.5 Η ΑΠΕΙΛΗ ΕΙΣΟΔΟΥ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ .....	36
3.6 Η ΑΠΕΙΛΗ ΑΠΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ .....	43
3.6.1 ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ .....	43
3.6.2.ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	48
3.6.3. ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΤΩΝ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε.....	52
3.7 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ.....	53
3.8 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΤΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ.....	53
3.9 ΕΝΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ .....	56
3.9.1. ALPHA BANK Α.Ε.....	57
3.9.2. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.....	59
3.9.3. EFG EUROBANK ERGASIAS .....	62
3.9.4.ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ LTD.....	64
3.9.5. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	66
3.9.6. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.....	68
3.9.7.ASPIS BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ.....	69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	80
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΜΑΚΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	80
4.1 ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ.....	80
4.1.1. ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΝΕΟΔΜΗΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ.....	80
4.1.2. ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ.....	81
4.1.3. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΟΥ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤ.....	81
4.1.4. Ο ΝΟΜΟΣ 128/75.....	82
4.1.5. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ.....	82
4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ.....	82
4.2.1. ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ.....	83
4.2.2. Ο ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ.....	84
4.2.3. ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΩΣ ΕΙΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	85
4.2.4. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΩΣ ΑΥΤΗ ΕΠΗΡΕΑΣΕ ΤΗΝ ΖΗΤΗΣΗ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	86
4.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ.....	88
4.3.1. ΑΝΟΔΟΣ ΤΟΥ ΒΙΟΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ.....	89
4.3.2. ΑΝΑΓΚΗ ΜΕΤΑΣΤΕΓΑΣΗΣ.....	90
4.3.3. ΤΑΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ.....	90
4.3.4. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ.....	93
4.3.5. ΕΛΕΥΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ.....	93
4.3.6. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	93
4.4 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ.....	94
4.4.1. ΕΙΣΟΔΟΣ ΤΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗ ΣΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ.....	94
4.4.2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΟΥ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ.....	95
4.4.3. ΧΡΗΣΗ ΤΟΠΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ.....	96
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	99
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε. ΑΝΑΛΥΣΗ S.W.O.T.....	99
5.1 ΔΥΝΑΜΕΙΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	99
5.2 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	100
5.3 ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΤΗΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΝΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΤΕΙ Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	100
5.4 ΑΠΕΙΛΕΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ....	100
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	102
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	102
6.1. ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε. ....	102
6.2. ΤΡΟΠΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΕ.....	104
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	107

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	22
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΤΟΥ PORTER .....	33
ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ Ε.Τ.Ε.....	28
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ .....	44
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ .....	45
ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ .....	46
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ .....	47
ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ ΣΤΟ Τ.Π.Δ.....	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ Τ.Π.Δ....	50
ΠΙΝΑΚΑΣ 8: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΤΗΣ ALPHA BANK.....	57
ΠΙΝΑΚΑΣ 9: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.....	60
ΠΙΝΑΚΑΣ 10: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ EUROBANK ERGASIAS.....	62
ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΚΥΠΡΟΥ .....	64
ΠΙΝΑΚΑΣ 12: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.....	66
ΠΙΝΑΚΑΣ 13: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.....	68
ΠΙΝΑΚΑΣ 14: ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΤΗΣ ASPIS BANK.....	70
ΠΙΝΑΚΑΣ 15: ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ.....	71
ΠΙΝΑΚΑΣ 16: ΠΡΟΣΦΟΡΕΣ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ.....	72
ΠΙΝΑΚΑΣ 17: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΔΟΣΗΣ ΚΑΘΕΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΜΕ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.....	74
ΠΙΝΑΚΑΣ 18: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΜΕ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΩΝ 25 ΕΤΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΤΟΚΟΥ.....	75

ΠΙΝΑΚΑΣ 19: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΔΟ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΟ ΜΕ ΑΥΤΟ ΤΗΣ ΕΚΤ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤ ΚΑΤΑ 0,25%.....	76
ΠΙΝΑΚΑΣ 20: ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΤΑ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΣ, ΑΡΙΘΜΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟ ΑΤΟΜΩΝ.....	90
ΠΙΝΑΚΑΣ 21 : ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ.....	91
ΠΙΝΑΚΑΣ 22: Ρ.Ε.Σ.Τ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	97

## ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ

Οι κατωτέρω έννοιες αναφέρονται, με αλφαβητική σειρά, για την πληρέστερη κατανόηση όσων αναφέρονται στο σώμα της πτυχιακής εργασίας.

**ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Οι, κατά βάση, οικοδομικές εργασίες για την ανέγερση κτιρίου.

**ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Οι κατά βάση οικοδομικές εργασίες για την αποπεράτωση οικοδομής ή ημιτελούς κτιρίου.

**Α.Τ.Ε.:** Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος.

**ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Κάθε μεταβολή μετά από τεχνολογική επέμβαση, που έχει σαν αποτέλεσμα, είτε την αύξηση του χρόνου της ωφέλιμης ζωής του ακινήτου, ή την βελτίωση των συνθηκών χρησιμοποίησής του. (Π.Δ.1123/80, παρ.2.2.101)

**ΔΑΝΕΙΟ:** Η σύμβαση με την οποία, ο ένας από τους συμβαλλόμενους (δανειστής) μεταβιβάζει στον άλλο δανειζόμενο, δανειολήπτη ή οφειλέτη, κατά κυριότητα, χρήματα ή άλλα αντικαταστατά πράγματα και ο τελευταίος έχει την υποχρέωση να αποδώσει άλλα πράγματα της ίδιας ποσότητας και ποιότητας. Το δάνειο μπορεί να καταρτίζεται με ή χωρίς αντάλλαγμα και τόκο.

**ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ:** Η από τον νόμο αναγνωρισμένη, άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα (κινητό ή ακίνητο). Είναι εκείνο το εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο έχοντας ευρύτατο περιεχόμενο, παρέχει στον δικαιούχο όλες τις εξουσίες που μπορούν να ασκηθούν πάνω στο πράγμα.

**ΕΓΓΥΗΣΗ:** Η παροχή πίστης από την τράπεζα υπέρ του πελάτη της, για την καλή εκπλήρωση οικονομικών ή άλλων συμβατικών υποχρεώσεών του, με την αναδοχή από μέρος της τράπεζας των κινδύνων που απορρέουν από την πλημμελή ή την μη εκτέλεση των υποχρεώσεων αυτών από τον πελάτη. Η εγγύηση όταν καταπίπτει, μεταβάλλεται σε χορήγηση.

**Ε.Κ.Τ.:** Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα



**ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ:** Ο επιτηδευματίας που αποκτά εισόδημα από την παροχή υπηρεσιών ελεύθερων επαγγελματιών. Ως ελεύθεροι επαγγελματίες ορίζονται οι γιατροί, οδοντίατροι, κτηνίατροι, φυσιοθεραπευτές, βιολόγοι, ψυχολόγοι, μαίες, δικηγόροι, δικολάβοι, συμβολαιογράφοι, άμισθοι υποθηκοφύλακες, δικαστικοί επιμελητές, αρχιτέκτονες, μηχανικοί, τοπογράφοι, χημικοί, γεωπόνοι, γεωλόγοι, δασολόγοι, ωκεανογράφοι, σχεδιαστές, δημοσιογράφοι, συγγραφείς, διερμηνείς, ξεναγοί, μεταφραστές, καθηγητές ή δάσκαλοι, γλύπτες, ζωγράφοι, σκιτσογράφοι, χαράκτες, ηθοποιοί, εκτελεστές μουσικών έργων ή μουσουργοί, καλλιτέχνες των κέντρων διασκέδασης, χορευτές χορογράφοι, σκηνοθέτες, σκηνογράφοι, ενδυματολόγοι, διακοσμητές, οικονομολόγοι, προγραμματιστές, ερευνητές, σύμβουλοι επιχειρήσεων, λογιστές ή φοροτέχνες, αναλογιστές, κοινωνιολόγοι και εμπειρογνώμονες. (αρθ. 48Ν.2238/9)

**ΕΝΕΧΥΡΟ:** Το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που μπορεί να εκποιηθεί για την εξασφάλιση απαίτησης του δανειστή, με την προνομιακή ικανοποίησή του από το πράγμα. Διακρίνεται σε ενέχυρο επί πράγματος (π.χ. επί εμπορευμάτων, συναλλαγματικών) και σε ενέχυρο επί δικαιώματος δηλ. ασωμάτων αντικειμένων (π.χ. ενεχυρίαση απαίτησης). Για την σύσταση ενεχύρου απαιτείται η κυριότητα του πράγματος από τον ενεχυριαστή, η παράδοση του ενεχυριαζόμενου πράγματος στον ενεχυριαστή και η σύναψη σύμβασης ενεχυρίασης με συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο. Το ενέχυρο διαφέρει από την υποθήκη κατά το ότι παύει να βρίσκεται στην κατοχή του οφειλέτη, ενώ το ενυπόθηκο ακίνητο παραμένει σε αυτόν.

**ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Η αντικατάσταση ή επιδιόρθωση μερών του ακινήτου που έχουν καταστραφεί ή υποστεί βλάβη, με σκοπό την επαναφορά της κατάστασής του ή των συνθηκών λειτουργίας του, στο επίπεδο που βρισκόταν πριν την καταστροφή ή την βλάβη. (Π.Δ.1123/80, παρ.2.2.101)

**ΕΠΙΤΟΚΙΟ:** Ο συντελεστής με βάση τον οποίο υπολογίζεται η απόδοση (τόκος) συγκεκριμένου κεφαλαίου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο.(ετήσια)

**Ε.Σ.Υ.Ε.:** Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

**Ε.Τ.Ε.:** Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

**Ο.Ε.Κ.:** Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

**ΟΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ:** Το ανώτατο ποσό που χορηγεί η τράπεζα και το οποίο εκφράζεται σαν ποσοστό επί της αξίας απόκτησης του ακινήτου.

**ΠΙΣΤΟΔΟΤΗΣΗ:** Ευρύτερος όρος που περιλαμβάνει τόσο την έννοια της χορήγησης όσο και την έννοια της εγγύησης.

**ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ:** Η εντύπωση βάσει ορισμένων χαρακτηριστικών (συνέπεια, ιστορικό, ήθος, οικονομική επιφάνεια, προοπτικές κ.τ.λ), δημιουργείται στον δανειστή για την αξιοπιστία του δανειολήπτη, προκειμένου να χορηγήσει δάνειο ή πίστωση.

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΒΑΡΩΝ:** Πιστοποιητικό το οποίο εκδίδεται από το υποθηκοφυλακείο του τόπου που βρίσκεται το ακίνητο, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου και στο οποίο αναφέρονται όλα τα στοιχεία κυριότητας του ακινήτου και τα τυχόν υπ' αυτού βάρη.

**ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ:** Είναι η διαδικασία υπερθεμάτισης (αυτός που δίνει την μεγαλύτερη τιμή για να αποκτήσει κάτι) των κατασχεμένων κινητών ή ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη, προκειμένου να ικανοποιηθούν από το εκπλειστηρίασμα οι απαιτήσεις του δανειστή.

**ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ:** Το ανώτατο ποσό με βάση το οποίο η τράπεζα μπορεί να χορηγήσει δάνεια με εμπράγματη εξασφάλιση και το οποίο εκφράζεται σαν ποσοστό επί της αξίας της παρεχόμενης εξασφάλισης.

**ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Το δικαίωμα της εγγραφής υποθήκης, με την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης και της τροπής της σε υποθήκη, μέσα σε ορισμένη προθεσμία. Εγγράφεται ύστερα από δικαστική απόφαση και παρέχει μόνο το δικαίωμα της προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης.

**ΣΥΓΓΕΝΕΙΑ Α΄ ΒΑΘΜΟΥ:** Ο οικογενειακός δεσμός που υπάρχει μεταξύ παιδιών και γονέων (εξ αίματος συγγένεια) καθώς και μεταξύ γαμπρού ή νύφης και πεθερού ή πεθεράς (εξ αγχιστείας συγγένεια).

**ΤΟΚΟΣ:** Η ποσότητα των χρημάτων που καταβάλλει ο δανειζόμενος στον δανειστή, σαν αμοιβή για την παραχώρηση της χρήσης του κεφαλαίου.

**ΤΟΚΟΣ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ:** Ο τόκος που προβλέπεται στην περίπτωση που η οφειλή δεν καταβληθεί εμπρόθεσμα και στην περίοδο από την επόμενη της προκαθορισμένης ημερομηνίας εξόφλησης μέχρι και την ημερομηνία εξόφλησης της οφειλής.

**Τ.Π.Δ.:** Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων

**ΥΠΟΘΗΚΗ:** Το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο που μπορεί να εκποιηθεί για την εξασφάλιση απαίτησης, με την προνομιακή ικανοποίηση του δικαιούχου της απαίτησης από το ακίνητο. Ή η έγγραφη μεταβίβαση δικαιώματος επί της ακίνητης περιουσίας, χωρίς όμως την κατοχή της για την εξασφάλιση ενός δανείου.

**ΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑ:** Η δυνατότητα του δανειολήπτη να ανταποκρίνεται εμπρόθεσμα στα χρέη του προς τον δανειστή καθώς και η περαιτέρω δυνατότητά του να αντιμετωπίζει τις υποχρεώσεις του με συνέπεια, σε συνδυασμό με άλλα θετικά στοιχεία.

**ΧΟΡΗΓΗΣΗ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ:** Η παροχή αγοραστικής δύναμης από την τράπεζα σε πελάτη της, ο οποίος καθίσταται οφειλέτης της τράπεζας, με όρους που καθορίζονται από την συναπτόμενη μεταξύ τους σύμβαση.

**C.B.T.(Corporate Banking Terminals):** Μέσω ενός C.B.T. επιτυγχάνεται η σύνδεση και η εξυπηρέτηση ενός πελάτη τράπεζας με την τράπεζα μέσω δικτύου ηλεκτρονικών υπολογιστών.

**I.C.A.P.:** Εταιρία οικονομικών πληροφοριών, εκδόσεων και συμβούλων επιχειρήσεων.

**LEASING Ή ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ:** Μορφή πιστοδότησης σε επιχειρήσεις που εξοφλείται μέσω μισθωμάτων τα οποία καταβάλλονται σε προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μελέτη που ακολουθεί με θέμα την ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος των στεγαστικών δανείων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος συντάχθηκε από διμελή ομάδα τελειοφοίτων σπουδαστών του τμήματος επιχειρηματικού σχεδιασμού και πληροφοριακών συστημάτων του ΑΤΕΙ Πατρών. Σκοπός αυτής είναι η όσο το δυνατόν πληρέστερη και αποδοτικότερη παρουσίαση των στεγαστικών δανείων στον ελλαδικό χώρο όπως και η ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος τους.

Για την περάτωση της συγκεκριμένης εργασίας κρίθηκε απαραίτητος ο προγραμματισμός της ομάδας και ο διαχωρισμός της σε 6 κεφάλαια. Αυτά είναι:

1. Στεγαστικά δάνεια
2. Προϊόντα της Εθνικής τράπεζας της Ελλάδος
3. Ανάλυση του μικρο-περιβάλλοντος (5 δυνάμειων του Porter)
4. Ανάλυση του μακρο-περιβάλλοντος (PEST analysis)
5. Προσδιορισμός των δυνατών και αδύνατων σημείων της Ε.Τ.Ε. (S.W.O.T. analysis)
6. Συμπεράσματα

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται στην μελέτη προέρχονται από έγκυρες πηγές όπως της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος, της I.C.A.P., της τράπεζας της Ελλάδος, άρθρα εφημερίδων σχετικά με τα στεγαστικά δάνεια, όπως επίσης και από την χρήση του διαδικτύου. Πολύτιμη αποδείχτηκε επίσης η συνεργασία με υπαλλήλους της στεγαστικής πίστης και διεύθυνσης μάρκετινγκ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Η συλλογή πληροφοριών ήταν το πρώτο και σημαντικότερο βήμα που ακολουθήθηκε για την διεκπεραίωση της εργασίας. Ενώ οι πηγές πληροφοριών αρχικά φαινόταν πολλές, στην συνέχεια αποδείχτηκε μάλλον το αντίθετο.

Αρχικά θεωρήθηκε απαραίτητο να βρεθούν όσο το δυνατόν περισσότερα στοιχεία για την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, σχετικά με την πορεία της, τους στόχους της, τα προϊόντα της, ώστε να γίνει αποτελεσματικότερη η ανάλυση .

Δεύτερο βήμα ήταν η συλλογή στοιχείων και πληροφοριών για τις υπόλοιπες ανταγωνίστριες τράπεζες της Εθνικής.

Στη συνέχεια έγινε μελέτη των παραπάνω στοιχείων και ανάλυση του μικρο και του μακρο περιβάλλοντος της τράπεζας αρχικά και των στεγαστικών δανείων της, στη συνέχεια.

Τέλος εξάχθηκαν μερικά συμπεράσματα με βάση τις ευκαιρίες, τις απειλές, τις δυνάμεις και τις αδυναμίες που εκμεταλλεύτηκε, ή όχι, η τράπεζα (S.W.O.T. analysis).

Αξίζει να σημειωθεί πως όλα τα στοιχεία που συλλέχθηκαν ήταν από τις αρμόδιες υπηρεσίες της Θεσσαλονίκης, διότι οι παράλληλες δραστηριότητες και υποχρεώσεις των τελιοφοίτων δεν επέτρεπαν την μετακίνησή τους στην πρωτεύουσα για μία ίσως πιο εμπειριστατωμένη έρευνα. Οι υποχρεώσεις των τελιοφοίτων δεν επέτρεψαν επίσης και την στατιστική έρευνα μέσω ερωτηματολογίου.

Συγκεκριμένα, το ερωτηματολόγιο συντάχθηκε μεν και δόθηκαν αντίτυπα σε διάφορες τράπεζες με σκοπό την συμπλήρωσή του από παλιούς και νέους πελάτες τους στον τομέα της στεγαστικής πίστης. Δυστυχώς αυτή η μέθοδος δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα διότι οι υπάλληλοι των τραπεζών δεν υπενθύμιζαν στους πελάτες τους σχετικά με την συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, είτε λόγω της έντονης εργασιακής πίεσης, είτε διότι το αμελούσαν.

Μία δεύτερη κίνηση ήταν η τηλεφωνική επικοινωνία με τυχαίο δείγμα επιλεγόμενο από τον τηλεφωνικό κατάλογο, που ούτε και αυτή είχε επιτυχία διότι ελάχιστοι ήταν εκείνοι οι οποίοι δέχθηκαν να μας ακούσουν, και όσοι τελικά το έκαναν αρνήθηκαν να απαντήσουν.

Αντιμετωπίστηκαν και άλλες δυσκολίες, όπως η μη συνεργασία στελεχών τραπεζών πέραν της Εθνικής τράπεζας, έχοντας την εντύπωση πως τα στοιχεία που θα παρείχαν για την τράπεζά τους θα ωφελούσαν την ανταγωνίστρια Εθνική τράπεζα.

Από πολλούς από αυτούς δε, αντιμετωπιστήκαμε ως άτομα που τους απασχολούσαν άσκοπα από την εργασία τους.

Η μόνη λύση, η οποία μας έβγαλε από την δύσκολή θέση που αντιμετωπίσαμε, ήταν να επισκεφθούμε τις τράπεζες ως εν δυνάμει πελάτες πλέον και όχι ως σπουδαστές. Το αποτέλεσμα ήταν εντυπωσιακό, μιας και συλλέξαμε

στοιχεία για τα προϊόντα της στεγαστικής πίστης των μεγαλύτερων τραπεζών με ιδιαίτερη ευκολία.

Τέλος, το μεγαλύτερο πρόβλημα όλων ήταν η αδυναμία συνεργασίας με την τράπεζα της Ελλάδος. Συγκεκριμένα αρνήθηκαν την παραχώρηση συγκεντρωτικών στοιχείων για όλες τις Ελληνικές τράπεζες, παρουσιάζοντας τα στοιχεία ως απόρρητα, στα πλαίσια πάντα του ανταγωνισμού. Έτσι τα μόνα στοιχεία που προέρχονται από την τράπεζα της Ελλάδος, είναι από δημοσιευμένα άρθρα και μελέτες της στο διαδίκτυο.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

### 1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία συνεχόμενη εμφάνιση νέων τραπεζών στην ελληνική αγορά. Στα πλαίσια της έντασης του ανταγωνισμού, που εμφανίζεται με την είσοδο νέων τραπεζικών ιδρυμάτων στον κλάδο, δημιουργείται η τάση για διαφοροποίηση. Ένας τρόπος επίτευξης της διαφοροποίησης αυτής είναι η ανάπτυξη νέας γκάμας προϊόντων. «Άλλωστε η τεχνολογία, ο ανταγωνισμός, οι καταναλωτές και το θεσμικό πλαίσιο είναι οι παράγοντες που ασκούν καταλυτική επίδραση στο τραπεζικό σύστημα και οδηγούν στην αναπόφευκτη δημιουργία νέων προϊόντων.» (Δ.Παυλάκης, τραπεζικό μάρκετινγκ, σελ.114). Τα νέα τραπεζικά προϊόντα που έκαναν δυναμικά την εμφάνισή τους τα τελευταία χρόνια είναι το leasing, c.b.t.(corporate banking terminals), internet banking. Η διαφοροποίηση όμως των τραπεζικών ιδρυμάτων έγκειται εξίσου και στην διαφοροποίηση των ήδη υπάρχοντων προϊόντων τους, όπως είναι τα δάνεια (στεγαστικά, καταναλωτικά), οι πιστωτικές κάρτες κ.α.

Παρατηρείται πως κάθε τράπεζα στο τμήμα της στεγαστικής πίστης, και όχι μόνο, παρέχει μία πληθώρα από διαφορετικά προϊόντα που προορίζονται για τις διαφορετικές ανάγκες του καταναλωτή. Τα δάνεια γενικότερα αποτελούν πλέον έναν όρο που έχει γίνει ευρύτερα γνωστός καθώς και αποδεκτός από το μεγαλύτερο ποσοστό των πολιτών. Με την ανανέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων και κατ' επέκταση των προϊόντων τους, γίνεται αντιληπτή η ολοένα και μεγαλύτερη προσέλευση πελατών σε αυτά.

Μία ίσως από τις πιο διαδεδομένες υπηρεσίες που παρέχουν οι τράπεζες στους πελάτες τους, και το τελευταίο διάστημα βρίσκεται σε ιδιαίτερη έξαρση, είναι η χορήγηση δανείων για διάφορους σκοπούς (υπάρχουν δάνεια καταναλωτικά, στεγαστικά, επιχειρηματικά, φοιτητικά κ.α.). Σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, στην Ελλάδα περισσότερο από το 90% των αγορών, πραγματοποιείται μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Σύμφωνα με την ίδια πηγή, επισημαίνεται πως «η αγορά ακίνητων αποτελούσε πάντοτε ένα σημαντικό τμήμα της ελληνικής οικονομίας. Σήμερα, η κατοχή ακινήτων αποτελεί το 90% του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών». Σε αυτό συνετέλεσε ουσιαστικά η μείωση του πληθωρισμού από τις αρχές της δεκαετίας του '80, με αποτέλεσμα και την μείωση των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια.

Σύμφωνα με συνέντευξη στις 13/10/05 που παραχώρησε ο κύριος Παπαδόπουλος Αθανάσιος, team leader, της Εθνικής τράπεζας της Ελλάδος του καταστήματος Μοναστηρίου στη Θεσσαλονίκη, οι τραπεζικοί οργανισμοί μέχρι και στα τέλη της δεκαετίας του '70 είχαν επικεντρώσει το ενδιαφέρον τους στα επιχειρηματικά δάνεια και μόλις στις αρχές της δεκαετίας του '80 στράφηκαν στα στεγαστικά, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Συγκεκριμένα, αναφέρθηκε σε επιτόκια που πριν την δεκαετία του '70, όσον αφορά τα στεγαστικά δάνεια, άγγιζαν μέχρι και το 30%. Ποσοστό το οποίο καθιστούσε απαγορευτικό το δάνειο ως επιλογή για την αγορά κατοικίας. Παράλληλα, έκθεση της τράπεζας της Ελλάδας αποδεικνύει, πως ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων στο πρώτο τρίμηνο του 2005 παρουσίασε αύξηση της τάξης του 25,8% σε σχέση με το αντίστοιχο του 2004.

Όλες οι παραπάνω αναφορές δικαιολογούν την ιδιαίτερη έμφαση που έχει δοθεί το τελευταίο διάστημα στην προσφορά στεγαστικών δανείων. Αυτή η μεγάλη προσφορά δανείων, γίνεται έντονα αισθητή από τον καθημερινό βομβαρδισμό από διαφημίσεις κάθε είδους σχετικά με τις προσφορές των στεγαστικών δανείων της Α ή Β τράπεζας. Ιδιαίτερα τονίζονται στοιχεία όπως αυτά της προσφοράς χαμηλού και ταυτόχρονα σταθερού επιτοκίου, της απουσίας επιβάρυνσης σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου, των εξαιρετικά χαμηλών δαπανών για έξοδα δικηγόρων ή μηχανικών, καθώς και διευκολύνσεις που επικεντρώνονται σε θέματα καλής εξυπηρέτησης, όπως για παράδειγμα της άμεσης έγκρισης του δανείου.

Η εμφάνιση νέων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα, οδηγεί σε ανάπτυξη νέων και τελειοποίηση των ήδη υπαρχόντων προϊόντων στα πλαίσια του ανταγωνισμού. Έξαρση παρατηρείται τα τελευταία χρόνια σε προϊόντα δανεισμού και κυρίως στα στεγαστικά. Σε αυτό συνετέλεσε ουσιαστικά η μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών προϊόντων την δεκαετία του '80. Για την ευρύτερη ενημέρωση του αγοραστικού κοινού περί των στεγαστικών δανείων οι τράπεζες σπαταλούν χρόνο και χρήμα στον τομέα της διαφήμισης. Παρακάτω γίνονται γνωστά στοιχεία όπως ο



σκοπός χορήγησης των στεγαστικών προϊόντων και η διαδικασία που απαιτείται για την χορήγησή τους

## **1.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

### **1.2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ**

*«Το αντικείμενο της κτηματικής πίστης είναι η κάλυψη των αναγκών ιδιωτών σε € ή ξένο νόμισμα για αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, συντήρηση ή βελτίωση κατοικιών και επαγγελματικής στέγης είτε προορίζονται για ιδιόχρηση είτε για εκμετάλλευση, όπως και η αγορά οικοπέδων που προορίζονται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη». (εγχειρίδιο στεγαστικών δανείων της Ε.Τ.Ε., σελ.2)*

### **1.2.2. ΣΚΟΠΟΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Ένα στεγαστικό δάνειο χορηγείται για πολλούς σκοπούς. Κάποιοι από αυτούς είναι αυτοί που προκύπτουν από τον ορισμό του. Υπάρχουν όμως και οι ακόλουθοι:

- Η αναστήλωση, επισκευή, βελτίωση ή συντήρηση των παραδοσιακών και διατηρητέων κτιρίων που προορίζονται για κατοικία, επαγγελματική στέγη ή κάθε άλλης μορφής εκμετάλλευσης.
- Η εξόφληση στεγαστικών δανείων άλλων τραπεζών.

### **1.2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Για να έρθει σε πέρας η εκταμίευση του στεγαστικού δανείου απαιτείται μία συγκεκριμένη διαδικασία που δεν διαφέρει ιδιαίτερα μεταξύ των τραπεζών. Τα στάδια που την αποτελούν είναι τα ακόλουθα.

Σε πρώτο στάδιο απαιτείται προφανώς η προσέλευση του ενδιαφερομένου στο κατάστημα της τράπεζας για την κατάθεση της αίτησης του δανείου καθώς και των απαραίτητων πιστοποιητικών, (ενημερωτικό φυλλάδιο της alpha bank, σελ 2) τα οποία είναι:

Δικαιολογητικά που αφορούν τα οικονομικά στοιχεία των αιτούντων και των εγγυητών.

- Εκκαθαριστικό φορολογίας εισοδήματος
- Αντίγραφο δήλωσης φόρου εισοδήματος (Ε1)
- Αντίγραφο δήλωσης ακινήτων (Ε9)
- Δήλωση του νόμου 1599/86 στο οποίο να δηλώνει «δεν έχω πλήρη κυριότητα σε ακίνητο, που πληροί τις στεγαστικές μου ανάγκες»
- Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας.

Δικαιολογητικά που αφορούν το ακίνητο.

- Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου
- Πιστοποιητικό μεταγραφής των τίτλων
- Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από την μερίδα του πωλητή
- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια
- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου
- Κάτοψη του προσφερόμενου για εξασφάλιση ακινήτου
- Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής

Επιπλέον, όπου κρίνεται απαραίτητο

- Πιστοποιητικό σπουδών
- Βεβαίωση αναπηρίας
- Βεβαίωση στρατιωτικής αρχής
- Δικαστική απόφαση επιμέλειας των τέκνων
- Πιστοποιητικό βαρών

Γενικά δανειολήπτης μπορεί να είναι:

- Ο κύριος του ακινήτου, έχοντας πλήρη κυριότητα
- Ο επικαρπωτής ή ο ψιλός κύριος ή ο έχων ποσοστά εξ'αδαιρέτου στο ακίνητο, εφόσον οι συγκύριοι συνυπογράφουν στην σύμβαση ως εγγυητές.
- Ανήλικοι κύριοι ακινήτων με την προϋπόθεση στην σύμβαση να υπογράφουν οι γονείς ύστερα από έκδοση δικαστικής απόφασης, ως ασκούντες την γονική μέριμνα.

Για την εξασφάλιση της τράπεζας σχετικά με την φερεγγυότητα του δανειολήπτη, ή την πιθανή μη συμμόρφωσή του με τους όρους του συμβολαίου, καθίσταται απαραίτητη η συνυπογραφή της σύμβασης από τους αναφερόμενους ως εγγυητές.

Οι εγγυητές που είναι αποδεκτοί από την τράπεζα είναι:

- Συγγενείς Α βαθμού με τον δανειολήπτη , εφόσον όμως πληρούν τις απαραίτητες προϋποθέσεις όπως κατάλληλο εισόδημα, φερεγγυότητα κ.α.
- Πρόσωπα μη συγγενικά με τον δανειολήπτη που πληρούν επίσης τις κατάλληλες προϋποθέσεις.

Σε δεύτερο στάδιο, η διεύθυνση κτηματικής πίστης οφείλει να συνεκτιμήσει τα στοιχεία που προκύπτουν από τα πιστοποιητικά για την αξιολόγηση του υποψήφιου δανειολήπτη. Μεταξύ άλλων λαμβάνονται υπόψη στοιχεία όπως η πιστοληπτική ικανότητα του ενδιαφερομένου, η φερεγγυότητά του καθώς και ο σκοπός δανεισμού. Συνεκτιμούνται επίσης προσωπικά στοιχεία όπως η ηλικία, η οικογενειακή κατάσταση και το επίπεδο εκπαίδευσής του. Οικονομικά στοιχεία όπως το διαθέσιμο εισόδημα, η κατοχή περιουσιακών στοιχείων κινητών και ακινήτων, η μακροπρόθεσμη εξέλιξη του εισοδήματος του υποψήφιου δανειολήπτη και το επίπεδο συνεργασίας του με τις τράπεζες τις οποίες συνεργαζόταν μέχρι την δεδομένη στιγμή. Αναλύονται επίσης τα επαγγελματικά του στοιχεία, βασικότερο των οποίων είναι η θέση εργασίας του και στοιχεία όπως είναι η συμπεριφορά του στις οικονομικές συναλλαγές και η προοπτική συνεργασίας του.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα, υποθέτοντας πως κάθε υποψήφιος δανειολήπτης συλλέγει βαθμούς για κάθε προϋπόθεση από τις παραπάνω που πληροί, σε μία κλίμακα από το 1 μέχρι το 3, από το μικρότερο στο μεγαλύτερο, θα ήταν το εξής:

### **Υποψήφιος Α:**

Ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα 20.000€ και άγαμος, 3 βαθμοί. Καμία άλλη υποχρέωση σε άλλη τράπεζα, 3 βαθμοί. Επάγγελμα ελεύθερος επαγγελματίας 2 βαθμοί, διότι υπάρχει το στοιχείο της αβεβαιότητας. Ηλικία 50 ετών 2 βαθμοί, γιατί τα 70 χρόνια είναι το όριο οριστικής αποπληρωμής του δανείου και ο υποψήφιος δεν θα είναι πελάτης για την τράπεζα σε βάθος χρόνου. Κατοχή μιας ακόμη οικίας, βαθμοί 3 διότι σε περίπτωση προβλήματος στην αποπληρωμή του δανείου η τράπεζα είναι πλήρως εξασφαλισμένη. Δυνατότητα εξέλιξης στον επαγγελματικό τομέα καμία, βαθμός 1.

Σύνολο 14 βαθμοί.

### **Υποψήφιος Β:**

Ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα 20.000€ αλλά έγγαμος με 2 παιδιά και γυναίκα άνεργη 2 βαθμοί, μιας και οι οικονομικές υποχρεώσεις αυξάνουν. Ύπαρξη ενός καταναλωτικού δανείου, με κανένα πρόβλημα μέχρι στιγμής στην αποπληρωμή του, 1 βαθμός, διότι παρόλο που σαν δανειολήπτης δεν έχει δημιουργήσει κανένα πρόβλημα στην τράπεζα, οι οικονομικές υποχρεώσεις της οικογένειας τείνουν να αγγίξουν το 30%. Επάγγελμα δημόσιος υπάλληλος 3 βαθμοί , διότι υπάρχει μονιμότητα εργασίας και καλή ασφάλιση. Ηλικία 40 ετών 2 βαθμοί . Δεν υπάρχει άλλη ακίνητη περιουσία στην κατοχή του 1 βαθμός. Δυνατότητα εξέλιξης στον επαγγελματικό τομέα, μικρή, βαθμοί 2.

Συνολική βαθμολογία 11

Στο παράδειγμα αυτό ενώ οι δύο υποψήφιοι διαθέτουν εντελώς διαφορετικά μεταξύ τους οικονομικά χαρακτηριστικά, η βαθμολογία που συγκεντρώνουν είναι κοντά, με υπερισχύουσα βέβαια αυτή του πρώτου υποψηφίου. Γεγονός το οποίο αποδεικνύει πως όλα τα χαρακτηριστικά συνυπολογίζονται, αλλά πρωτεύοντα ρόλο παίζει η καλύτερη εξασφάλιση του πιστοδοτικού οργανισμού.

Βασική προϋπόθεση για την χορήγηση του δανείου είναι η εξασφάλιση του δανειοδότη, η οποία επιτυγχάνεται με 4 βασικά είδη εξασφαλίσεων: (εθελοντικός κώδικας συμπεριφοράς για τα στεγαστικά δάνεια, σελ 1)

1. Την εγγραφή προσημείωσης,
2. την εγγραφή υποθήκης,
3. την ενεχυρίαση κινητών αξιών ή καταθέσεων και τέλος,
4. την αποδοχή εγγυητικών επιστολών.

Η προσημείωση με την υποθήκη είναι δύο παρόμοιες έννοιες, που αφορούν στην μεταφορά των τίτλων κυριότητας του χρηματοδοτούμενου ή άλλου ακινήτου στην τράπεζα, ωστόσο αποπληρωθεί το δάνειο. Και οι δύο δημιουργούνται με συμβολαιογραφική πράξη. Έχουν όμως μία βασική διαφορά, η οποία έγκειται στον βαθμό βαρύτητάς τους. Η υποθήκη έχει μεγαλύτερη βαρύτητα από την προσημείωση. Συνήθως οι τράπεζες αρκούνται στην εγγραφή προσημείωσης, αλλά σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του δανειολήπτη, έχουν την δυνατότητα της αυτόματης μετατροπής της προσημείωσης σε υποθήκη. Σε αυτή την περίπτωση ενεργοποιείται μία διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, ύστερα από δικαστική απόφαση, όπου αποστέλλεται εξώδικο στον δανειολήπτη, ο οποίος αν συνεχίσει να μη συμμορφώνεται στους επόμενους έξι μήνες γίνεται κατάσχεση του ακινήτου και στην συνέχεια ακολουθεί πλειστηριασμός. Η λύση του πλειστηριασμού όμως είναι η έσχατη κι αυτό γιατί η τράπεζα οφείλει να εξασφαλίσει το κοινωνικό της προφίλ.

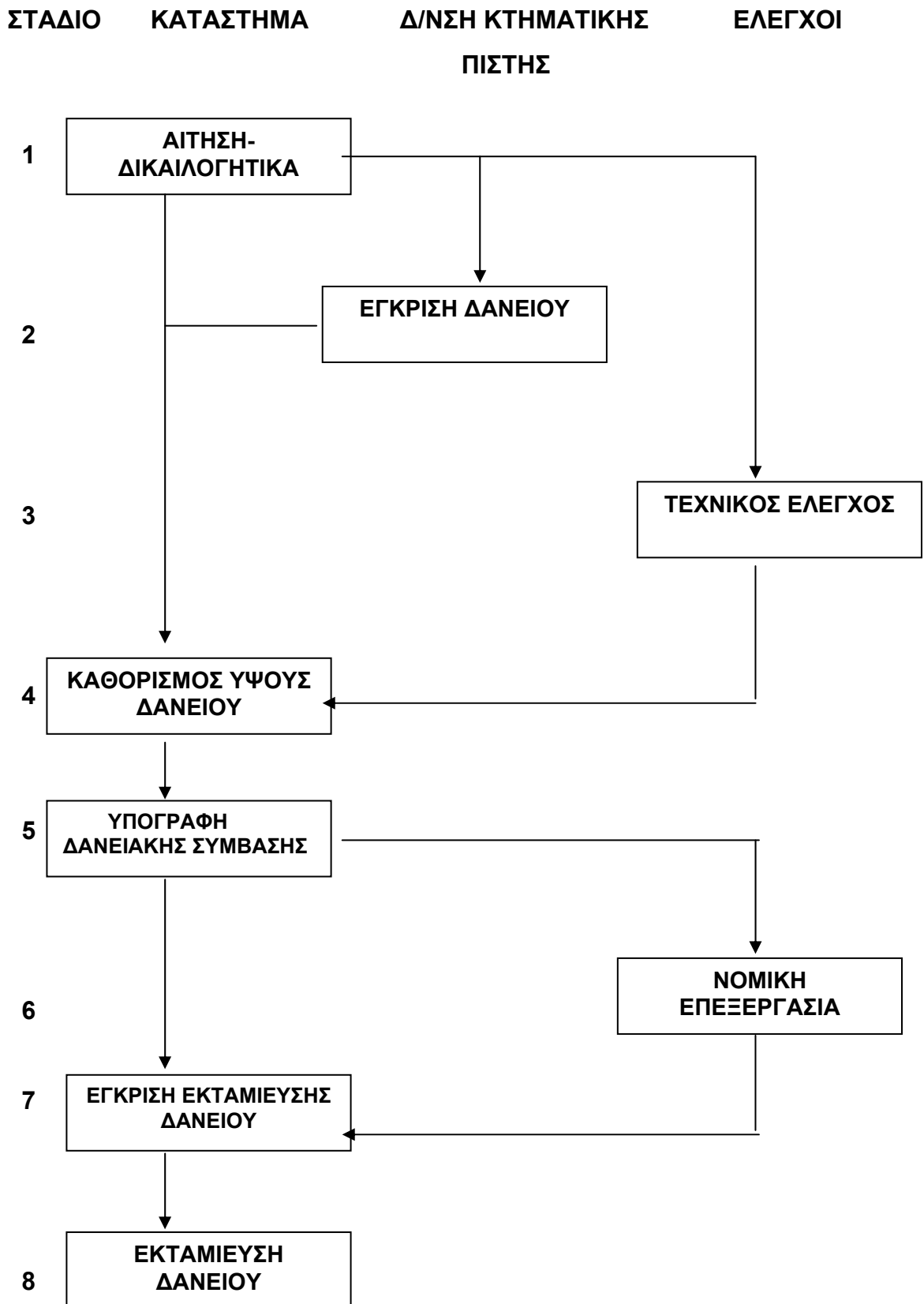
Με την ενεχυρίαση κινητών αξιών, ο δανειολήπτης έχει την δυνατότητα να ενεχυριάσει οτιδήποτε άλλο εκτός από ακίνητα, όπως κάποιες καταθέσεις του, ομόλογα ή μετοχές. Η συγκεκριμένη περίπτωση εξασφάλισης συναντάται σπανιότερα από αυτήν της εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης.

Τέλος οι εγγυητικές επιστολές για να αποτελούν εξ'ολοκλήρου εξασφάλιση, θα πρέπει να προέρχονται από φορείς όπως για παράδειγμα το ελληνικό δημόσιο, ειδάλλως θα χρησιμοποιηθούν ως δευτερεύον μέσο εξασφάλισης και θα χρειασθεί και η χρήση ενός εκ των παραπάνω.

Ο τεχνικός έλεγχος που απαιτείται για την αξιολόγηση της εμπορικής αξίας του ακινήτου που πρόκειται να αγορασθεί, αλλά και της υποθηκευμένης ακίνητης περιουσίας, αποτελεί το τρίτο στάδιο της διαδικασίας και διεξάγεται από μηχανικούς.

Στη συνέχεια, αφού ο δανειοδότης εγκρίνει την αίτηση του δανείου καθορίζεται το ύψος του δανείου στο κατάστημα στο οποίο κατατέθηκαν προηγουμένως τα πιστοποιητικά. Ακολουθεί η υπογραφή και η νομική επεξεργασία της δανειακής σύμβασης. Το τελευταίο στάδιο της διαδικασίας χορήγησης στεγαστικού δανείου είναι η έγκριση της εκταμίευσης του δανείου.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά όλα τα στάδια που απαιτούνται για την εκταμίευση ενός δανείου.



Διάγραμμα 1: Στάδια εκταμίευσης ενός στεγαστικού δανείου.

Πηγή: εγχειρίδιο στεγαστικών δανείων της Ε.Τ.Ε. Α.Ε. , Σεπτέμβριος 2004

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. , παρέχει μία πληθώρα στεγαστικών προϊόντων στην αγορά. Αυτά κατηγοριοποιούνται ανάλογα με το επιτόκίό τους, με το αν το κεφάλαιο είναι της τράπεζας ή τρίτων, αν είναι επιδοτούμενα ή μη. Τα πιο γνωστά στεγαστικά προϊόντα της Ε.Τ.Ε., τα οποία έχουν την μεγαλύτερη απήχηση στο κοινό είναι το εθνοστέγη 1 προνόμιο με σταθερό επιτόκιο το πρώτο έτος και το εθνοστέγη 20 με σταθερό επιτόκιο τα πρώτα 20 έτη.

#### 2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. είναι πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα, υπαγόμενη στην ελληνική και κοινοτική τραπεζική νομοθεσία. Ιδρύθηκε το 1841 ως εμπορική αρχικά τράπεζα. Μέχρι την ίδρυση της Τράπεζας της Ελλάδος το 1928, η Εθνική τράπεζα είχε το εκδοτικό προνόμιο στην Ελλάδα και ήταν υπεύθυνη για την έκδοση του νομίσματος. Το 1880 εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, αμέσως μετά την ίδρυσή του. Από το 1999 η μετοχή της Ε.Τ.Ε. διαπραγματεύεται στο χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης.

Ο Όμιλος της ΕΤΕ δραστηριοποιείται διεθνώς σε 12 χώρες όπου ελέγχει 7 τράπεζες και 19 εταιρείες παροχής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Επίσης, προσφέρει ευρύ φάσμα χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών που ανταποκρίνονται στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες επιχειρήσεων και ιδιωτών, όπως επενδυτικές εργασίες, χρηματιστηριακές συναλλαγές, ασφάλειες, διαχείριση στοιχείων ενεργητικού - παθητικού, εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), διαχείρισης επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring).

Διαθέτει εκτενές Δίκτυο που αριθμεί περισσότερα από 590 Καταστήματα και 1316 ATMs, με τα οποία καλύπτει ολόκληρη τη γεωγραφική έκταση της Ελλάδας. Παράλληλα, αναπτύσσει εναλλακτικά δίκτυα πώλησης των προϊόντων της, όπως οι υπηρεσίες Mobile and Internet Banking. Σήμερα διαθέτει το ευρύτερο δίκτυο



διανομής προϊόντων και υπηρεσιών από κάθε άλλη τράπεζα στο εξωτερικό, συγκεκριμένα αριθμεί 290 μονάδες.

Κινητήρια δύναμη της τράπεζας αποτελεί η εμπιστοσύνη του κοινού της, η οποία την έχει οδηγήσει στην ηγετική θέση στην ελληνική τραπεζική αγορά. Στόχος της είναι η πλήρη κάλυψη των πελατών της καθώς και η αύξηση της κερδοφορίας της. Για το λόγο αυτό βασική μέριμνά της αποτελεί ο διαρκής εκσυγχρονισμός των διαδικασιών της, που επιτυγχάνεται με την συνεχή επένδυση στην νέα τεχνολογία.

## **2.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. έχει αναπτύξει μία πληθώρα προϊόντων τα οποία ικανοποιούν τις διαφορετικές ανάγκες των πελατών της. Έτσι τα δάνειά της χωρίζονται σε δύο βασικές ομάδες. Σε αυτά που προέρχονται από δικά της κεφάλαια και σε εκείνα που προέρχονται από κεφάλαια τρίτων και είναι πολύ λιγότερα και σπανιότερα. Στα πρώτα υπάρχει ένας διαχωρισμός σε τρεις υποομάδες (προσωπική συνέντευξη στις 13/10/05 με τον team leader του καταστήματος Μοναστηρίου της Ε.Τ.Ε., κ.Παπαδόπουλο Αθανάσιο).

Αρχικά είναι τα επιδοτούμενα δάνεια από το ελληνικό δημόσιο ή από τον οργανισμό εργατικής κατοικίας ή και από τους δύο φορείς ταυτόχρονα. Σε αυτή την περίπτωση ένα ποσοστό του δανειζόμενου ποσού διατίθεται από τους ανάλογους φορείς και σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Όπως για παράδειγμα σε δανειολήπτες οι οποίοι έχουν χαμηλό ετήσιο εισόδημα και έχουν συμπληρώσει συγκεκριμένο αριθμό ενσήμων, αρμόδιος φορέας επιδότησης είναι ο οργανισμός εργατικής κατοικίας (Ο.Ε.Κ.).

Στην δεύτερη υποομάδα βρίσκονται τα επιδοτούμενα και εγγυημένα από το ελληνικό δημόσιο δάνεια. Και αυτού του είδους τα δάνεια τα δικαιούνται συγκεκριμένες κατηγορίες ανθρώπων, όπως οι παλιννοστούντες οι αθίγγανοι, οι σεισμοπαθείς, πλημμυροπαθείς και οποιοσδήποτε άλλος έχασε το σπίτι του από φυσική καταστροφή. Σε αυτά τα δάνεια υπάρχει μία διαφοροποίηση από τα προηγούμενα. Λόγω ότι εγγυητής είναι το ελληνικό δημόσιο, σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής μιας εξαμηνιαίας δόσης από τον δανειολήπτη, με το πέρασ

τριών μηνών, το ελληνικό δημόσιο υποχρεούται να αποπληρώσει την δόση στην τράπεζα και εν συνεχεία ο δανειολήπτης είναι στην δικαιοδοσία του ελληνικού δημοσίου για το πως θα εξοφλήσει το χρωστούμενο ποσό.

Τέλος έρχονται τα μη επιδοτούμενα δάνεια τα οποία είναι τα πιο κοινά και τα δικαιούνται όλοι, με την προϋπόθεση πάντα να πληρούν τις βασικές προϋποθέσεις.

Στα δάνεια που προέρχονται από κεφάλαια τρίτων ανήκουν κάποια μικροδάνεια του οργανισμού εργατικής κατοικίας. Σε αυτή την περίπτωση επειδή ο οργανισμός εργατικής κατοικίας δεν γνωρίζει από τις διαδικασίες δανεισμού και δεν του επιτρέπεται να διενεργήσει με τέτοιο τρόπο στέλνει τους πελάτες του στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ώστε ο δανεισμός του ποσού να γίνει κάτω από νόμιμες διαδικασίες και το ποσό το διαθέτει ο οργανισμός εργατικής κατοικίας.

Πέρα από την κατηγοριοποίηση των δανείων με βάση την προέλευση των κεφαλαίων υπάρχει και μία ακόμη σύμφωνα με τα επιτόκια. Συνοπτικά είναι οι κατηγορίες (εθελοντικός κώδικας συμπεριφοράς για τα στεγαστικά δάνεια, σελ.1) :

- Στεγαστικά δάνεια με επιτόκιο σταθερό, κυμαινόμενο ή συνδυασμός και των δύο.
- Στεγαστικά δάνεια των οποίων το επιτόκιο κυμαίνεται με βάση το βασικό επιτόκιο της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας.
- Στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου με δυνατότητα αποπληρωμής με ίσες τοκοχρεολυτικές δόσεις, αλλά με χρονική διάρκεια αποπληρωμής που θα μεταβάλλεται ανάλογα με την μεταβολή του επιτοκίου.
- Στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, με προκαθορισμένο ανώτατο όριο επιτοκίου.

Τα δημοφιλέστερα των προϊόντων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, μιας και απευθύνονται στο ευρύτερο κοινό, είναι τα μη επιδοτούμενα. Συγκεκριμένα τα δύο πρώτα που έρχονται στην προτίμηση των πελατών είναι το «Εθνοστέγη 1 προνόμιο» και «Εθνοστέγη 20». Παρακάτω παρατίθενται τα βασικά στοιχεία από τα οποία αποτελούνται τα δύο προϊόντα.

## 2.3 ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 1 ΠΡΟΝΟΜΙΟ

Βασικό χαρακτηριστικό του «Εθνοστέγη 1 προνόμιο» είναι το σταθερό επιτόκιο για τον πρώτο χρόνο, το οποίο ανέρχεται στο 3,60%. Συγκεκριμένα, το τελικό επιτόκιο ισούται με το άθροισμα του επιτοκίου αναφοράς το οποίο είναι 0,6%, το περιθώριο κέρδους το οποίο είναι 3% για δάνειο μικρότερο του ποσού των €60.000 ενώ σε αντίθετη περίπτωση κυμαίνεται μεταξύ 1,5-2.88% και τέλος της εισφοράς του Ν. 128/75 που αυτή την στιγμή ανέρχεται στο 0,12%. Το περιθώριο έχει το πλεονέκτημα ότι παραμένει σταθερό για όλη την διάρκεια του δανείου. Με το πέρας του πρώτου χρόνου το συνολικό επιτόκιο μετατρέπεται σε κυμαινόμενο, που αναλύεται σε βασικό επιτόκιο της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας το οποίο αυτή την στιγμή ανέρχεται σε 2.25%, πλέον περιθωρίου, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 1,30% έως 3% και παραμένει σταθερό για όλη τη διάρκεια του δανείου, πλέον της εισφοράς του Ν. 128/75 που ανέρχεται σε 0,12%. Το συνολικό επιτόκιο ανέρχεται λοιπόν στο 3,65%.

Το περιθώριο δεν είναι σταθερός αριθμός γιατί εξαρτάται κάθε φορά από: (α) το ύψος του δανείου, (β) την χρονική διάρκεια του, καθώς και (γ) από το ποιόν του πελάτη, γιατί αν συνεργάζεται ήδη με την τράπεζα τότε το περιθώριο αυτομάτως μειώνεται. Το περιθώριο αποτελεί το βασικότερο στοιχείο ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών.

Το ελάχιστο ποσό του δανείου που πρόκειται να εκταμιευτεί, ανέρχεται στα 15.000€ και μπορεί να καλύψει μέχρι το 100% του ποσού αγοράς του ακινήτου ή του κόστους εκτέλεσης των εργασιών. Η διάρκειά του σε έτη κυμαίνεται μεταξύ του ελαχίστου ορίου τα 5 έτη και μέγιστου τα 40.

Το δάνειο καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά ανάλογα με την πρόοδο υλοποίησης του σκοπού του δανείου. Εξοφλείται με μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, ισόποσες κατά την περίοδο του σταθερού επιτοκίου και μεταβαλλόμενες ανάλογα με το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο, καθοριζόμενο από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, για την υπολειπόμενη περίοδο. Η καταβολή των δόσεων ξεκινάει ένα μήνα μετά την εκταμίευση του δανείου. Η πληρωμή τους γίνεται αυτόματα μέσω λογαριασμού καταθέσεων που τηρείται στην Εθνική Τράπεζα. Πρόωρη ολική ή μερική εξόφληση του δανείου είναι επιτρεπτή μόνο στην περίπτωση που καταβληθεί το 2,5% επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.

Σε περίπτωση λοιπόν που ένας δανειολήπτης δανειστεί 50.000€ από την Ε.Τ.Ε. για 25 έτη, στο τέλος καλείται να πληρώσει συνολικά το ποσό των 73.393,92€, 23.393,92€ περισσότερα από αυτά που είχε δανειστεί προ 25ετίας. Στην περίπτωση όμως που μετά από 10 χρόνια από τον δανεισμό του, ο δανειολήπτης έχει την οικονομική δυνατότητα να προεξοφλήσει το δάνειο, καλείται να πληρώσει συνολικά 60.164,52€, 10.164,52€ περισσότερα. Ενώ αν μετά από ένα μόλις έτος έχει την δυνατότητα πρόωρης εξόφλησης, θα πληρώσει 3.026,88€ για το πρώτο έτος και 49.200€ για τα επόμενα, μόλις 2.226,88€ επιπλέον.

## **2.4 ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ 20**

Το «Εθνοστέγη 20» αποτελεί το δεύτερο στην σειρά προτίμησης των πελατών της τράπεζας είδος δανείου. Ως ελάχιστο ποσό δανεισμού ορίζονται τα 15.000€, ενώ τα έτη στα οποία καλείται ο δανειολήπτης να εξοφλήσει το δάνειο είναι από 20 το ελάχιστο μέχρι 40 το μέγιστο. Στο συγκεκριμένο προϊόν το επιτόκιο παραμένει σταθερό για τα πρώτα 20 χρόνια της διάρκειάς του, με επιτόκιο 6,50% ενώ τα υπόλοιπα 20 έτη το επιτόκιο μετατρέπεται σε μεταβαλλόμενο ανάλογα με το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο, που τη στιγμή της συγγραφής της εργασίας ανέρχεται στο 5,5%. Το κυμαινόμενο επιτόκιο αυτό θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως εγχώριο μιας και καθορίζεται από τις διάφορες τράπεζες στα πλαίσια του ανταγωνισμού. Άλλοι παράγοντες που εν μέρη το καθορίζουν, είναι η ελληνική οικονομία και η αγορά. Στοιχεία όπως του τρόπου και του χρονικού πλαισίου μέσα στο οποίο ο δανειολήπτης υποχρεούται να αποπληρώσει το δάνειό του παραμένουν όμοια με αυτά του «Εθνοστέγη 1 προνόμιο».

Παράλληλα υπάρχουν τρεις ακόμη σημαντικές παράμετροι, οι οποίες είναι όμοιες για όλα τα στεγαστικά προϊόντα της τράπεζας. Για την διασφάλιση του ακινήτου που πρόκειται να αγοραστεί και κατ'επέκταση την εξασφάλιση του δανειοδότη, κρίνεται απαραίτητη η ασφάλιση του ακινήτου έναντι των βασικότερων κινδύνων: φωτιάς και σεισμού. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. παρέχει επιπλέον την δυνατότητα ασφαλιστικής κάλυψης της αποπληρωμής του δανείου για την περίπτωση απώλειας ζωής, μόνιμης ή ολικής ανικανότητας από ασθένεια ή

ατύχημα για την καλύτερη προστασία του δανειολήπτη και της οικογένειάς του, με οικονομική επιβάρυνση του δανειολήπτη. Βασικός συνεργάτης της Εθνικής Τράπεζας στον συγκεκριμένο τομέα είναι η «Εθνική Ασφαλιστική», χωρίς αυτό να σημαίνει τον αποκλεισμό του πελάτη από άλλες ασφαλιστικές εταιρίες.

Για την χορήγηση ενός στεγαστικού δανείου είναι απαραίτητη η συνεργασία της εκάστοτε τράπεζας με μηχανικούς και νομικούς συμβούλους για τον τεχνικό και νομικό έλεγχο αντίστοιχα των δανείων. Οι αμοιβές τους ποικίλουν και επειδή κάθε τράπεζα συνεργάζεται με διαφορετικά άτομα ποικίλουν και τα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται ο δανειολήπτης ανάλογα με την τράπεζα που θα επιλέξει.

#### ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ	MIN(Ε)
1. εφάπαξ δαπάνη εξέτασης αιτήματος και προέγκρισης δανείου - για ποσό ως και 45.000Ε - για ποσό από 45.001 Ε ως και 90.000Ε - για ποσό από 90.001 Ε ως και 145.000 Ε - για ποσό από 145.001 Ε και άνω	 550 800 1.000 1.500
2. δαπάνη για νομικό έλεγχο τίτλων	42,26
3. δαπάνη για τεχνικό έλεγχο ακινήτου	70,43

Πίνακας 1: δαπάνες σε ευρώ που απαιτούνται στην Ε.Τ.Ε.

Πηγή: [www.nbg.gr](http://www.nbg.gr)

Οι δαπάνες αυτές επιβαρύνουν τον πελάτη μόνο μία φορά κατά την εκταμίευση του δανείου του. Πλέον από τον Ιούνιο του 2005 έως και τον Δεκέμβρη του 2005 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος όπως και οι περισσότερες ελληνικές τράπεζες δεν επιβάρυναν τους πελάτες τους με αυτά τα έξοδα.

Μία ακόμη προσφορά αποτελεί και η αυτόματη χορήγηση κάρτας ΕΘΝΟΚΑΡΤΑ-Mastercard ή ΕΤΕ-Visa με δωρεάν συνδρομή, καθώς και η δυνατότητα ανοιχτής πίστωσης μέχρι 5.000€ για την αντιμετώπιση των πρώτων εξόδων της νέας στέγης των πελατών.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΙΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ**

### **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Το εξωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης αποτελεί ένα δυναμικό και προσδιοριστικό παράγοντα αυτής. Κατά την διαδικασία ανάλυσής του εξάγονται σημαντικά για την εταιρεία συμπεράσματα που θα την οδηγήσουν στον σωστό προσδιορισμό της στρατηγικής που θα ακολουθήσουν. Διαχωρίζεται σε δύο υποομάδες, στο μικρό και το μεγάλο περιβάλλον. Το μικροοικονομικό περιβάλλον προσδιορίζεται από την απειλή εισόδου νέων επιχειρήσεων, τη διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών της, τη διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών της, την απειλή από τα υποκατάστατα προϊόντα, καθώς και την ένταση του ανταγωνισμού στις ήδη υπάρχουσες επιχειρήσεις.

#### **3.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Προτού όμως μία τράπεζα καταλήξει στην εισαγωγή των προϊόντων της στην αγορά, κρίνεται απαραίτητη η ανάλυση τους από ομάδα ειδικών. Η ανάλυση αυτή κρίνεται απαραίτητη για κάθε προϊόν και αφορά στο περιβάλλον της επιχείρησης, εσωτερικό και εξωτερικό. Στοιχεία όπως η κουλτούρα, η φήμη της επιχείρησης, οι άυλοι και υλικοί πόροι του προϊόντος απαρτίζουν το εσωτερικό της περιβάλλον. Ενώ παράγοντες όπως κοινωνικοί, νομικοί, τεχνολογικοί, καθώς και οικονομικοί, που δεν προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση, αποτελούν το εξωτερικό της περιβάλλον. Κατά την διαδικασία ανάλυσης του περιβάλλοντος του προϊόντος, καθορίζεται η πορεία του μέσα στην αγορά και προσδιορίζονται οι ευκαιρίες που δημιουργούνται από αυτό και πρέπει να εκμεταλλευτούν κατάλληλα, όπως επίσης και οι απειλές που πρέπει να αντιμετωπιστούν άμεσα και έγκαιρα. Μέσω του καθορισμού της πορείας του προϊόντος σε μία αγορά, επηρεάζεται ανάλογα και η πορεία της ίδιας της επιχείρησης ή του οργανισμού.

Για την ολοκλήρωση της ανάλυσης του προϊόντος κρίνεται απαραίτητη η διάγνωση του περιβάλλοντός του που είναι τα αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν από την διαδικασία αυτή. Σε αυτό το σημείο πέρνονται αποφάσεις σχετικά με την στρατηγική που θα ακολουθήσει η επιχείρηση έτσι ώστε να αντιμετωπιστούν κατάλληλα οι απειλές και οι ευκαιρίες που θα προκύψουν.

## **3.2 ΓΕΝΙΚΑ**

*«Το εξωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης και των προϊόντων της είναι ο χώρος όπου η διοίκησή της αναζητά ευκαιρίες και πιθανές απειλές».* (ανάλυση και έλεγχος επιχειρησιακών στρατηγικών, σημειώσεις του δρ.Ραφαηλίδη Απόστολου,σελ.6)

Το εξωτερικό περιβάλλον διαχωρίζεται σε δύο επιμέρους βασικές συνιστώσες, στο μακροοικονομικό και στο μικροοικονομικό περιβάλλον. Το πρώτο επηρεάζει την επιχείρηση και τα προϊόντα της αλλά και κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στην ίδια χώρα. Από την άλλη το μικρό περιβάλλον αποτελεί το άμεσο κλαδικό περιβάλλον της επιχείρησης.

## **3.3 ΜΑΚΡΟ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Οι αναλυτές κάθε επιχείρησης, στην προσπάθειά τους να μελετήσουν το μάκρο – περιβάλλον, έρχονται αντιμέτωποι με σοβαρά προβλήματα, τα οποία έχουν διαφορετικές και πολύπλοκες επιδράσεις στην πορεία, και στην μετέπειτα χάραξη της στρατηγικής της επιχείρησης. Είναι μάλιστα πολλές φορές ιδιαίτερα δύσκολο να προβλεφθούν και στην συνέχεια να αναλυθούν οι επιδράσεις του μακροοικονομικού περιβάλλοντος μιας επιχείρησης.

Για την ανάλυση του μάκρο – περιβάλλοντος, χρησιμοποιείται ευρέως μια μέθοδος ανάλυσης, η P.E.S.T. (Political, Economic, Social, Technological), η οποία εστιάζει σε συγκεκριμένα στοιχεία που συνθέτουν τα επιμέρους χαρακτηριστικά του μάκρο-περιβάλλοντος της επιχείρησης. Αυτά είναι το νομικό – πολιτικό, οικονομικό, κοινωνικό και τεχνολογικό περιβάλλον, επιμέρους διαστάσεις στις οποίες διαιρείται το

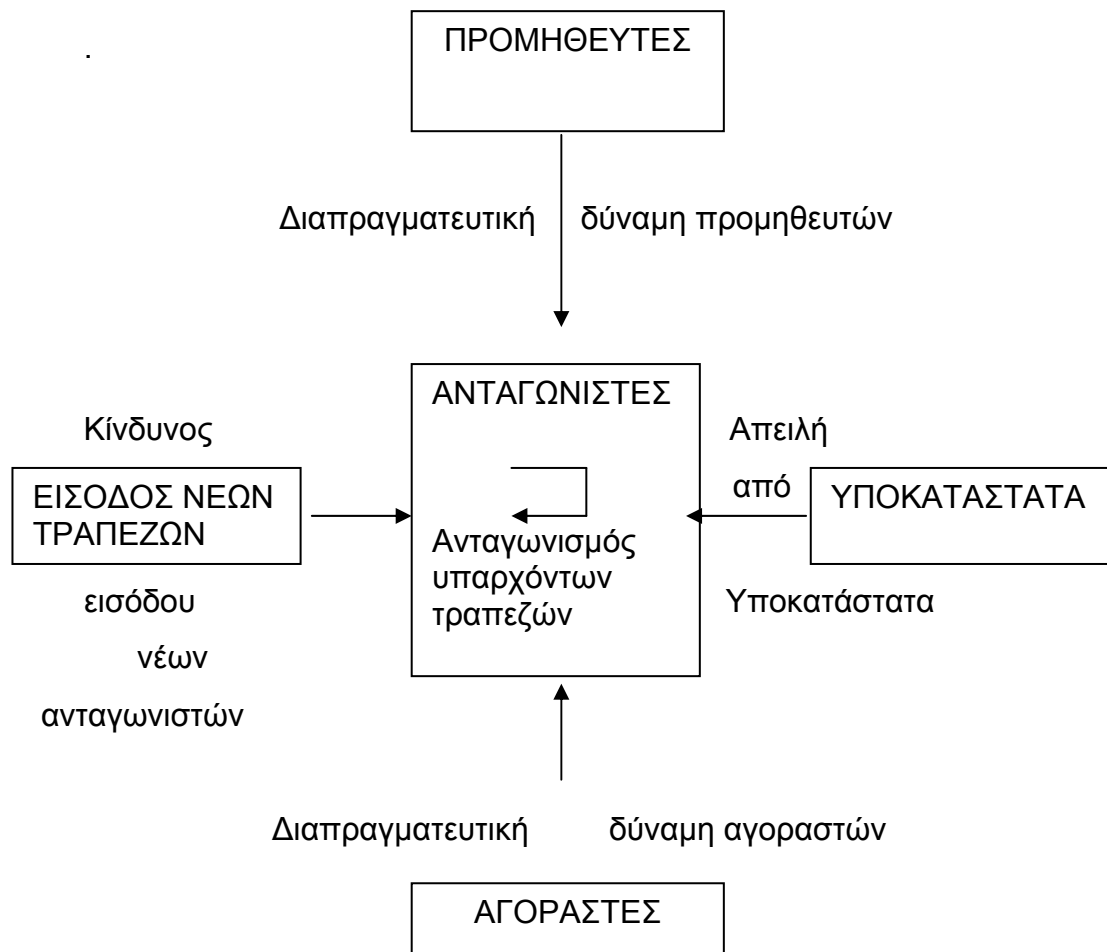


μάκρο-περιβάλλον της επιχείρησης (προγραμματισμός δράσεως επιχειρήσεων, σελ.38).

### **3.4 ΜΙΚΡΟ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

Για την μελέτη του μικρο-περιβάλλοντος, ιδιαίτερα χρήσιμο αποδεικνύεται το υπόδειγμα των πέντε δυνάμεων του Michael Porter του Harvard Business School, το οποίο παρέχει έναν τρόπο προσδιορισμού της φύσης του ανταγωνισμού κάθε κλάδου. Σύμφωνα με το υπόδειγμα αυτό, το ανταγωνιστικό περιβάλλον κάθε επιχείρησης, συνεπώς και των τραπεζών, προσδιορίζεται από τις εξής δυνάμεις (ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος, σημειώσεις του δρ. Ραφαηλίδη Α., σελ.11):

1. Την απειλή εισόδου νέων τραπεζών.
2. Τη διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών της τράπεζας.
3. Τη διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών της τράπεζας.
4. Την απειλή από τα υποκατάστατα προϊόντα.
5. Την ένταση του ανταγωνισμού στις ήδη υπάρχουσες τράπεζες.



Διάγραμμα 2: Απεικόνιση του υποδείγματος των 5 δυνάμεων του Porter

Πηγή: Στρατηγικό Μάνατζμεντ, σελ.92)

Οι πέντε δυνάμεις του υποδείγματος του Porter προσδιορίζουν τη φύση και την ένταση του ανταγωνισμού και μέσω της ανάλυσης των δυνάμεων αυτών κάθε τράπεζα μπορεί να χαράξει τη στρατηγική της και να καθορίσει το ρόλο και τη θέση της μέσα στον κλάδο και την κερδοφορία που μπορεί να επιτύχει. Η ανάλυση των δυνάμεων μπορεί επίσης να βοηθήσει ώστε να προβλεφθούν μελλοντικές αλλαγές στον κλάδο, προτιμήσεις και ανάγκες των πελατών όπως διαμορφώνονται με το πέρασμα του χρόνου από τις πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες

## ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΤΟΥ PORTER

Το υπόδειγμα των πέντε δυνάμεων του Porter είναι ένα σπουδαίο εργαλείο για την ανάλυση και μελέτη του ανταγωνιστικού μικρο περιβάλλοντος μιας επιχείρησης. Παρά το γεγονός αυτό βέβαια έχουν αναφερθεί και διάφορες αδυναμίες και μειονεκτήματα που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για μια πιο καλή κατανόηση του ανταγωνισμού μέσα στον κλάδο. Οι αδυναμίες που έχουν συζητηθεί είναι οι παρακάτω:

- Υποστηρίζεται πως δεν μελετά διάφορες αλλαγές, σταδιακές ή ξαφνικές που επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στο περιβάλλον της επιχείρησης, δεν προβλέπει δηλαδή παρά μόνο περιγράφει την κατάσταση που επικρατεί στον κλάδο. Ο τρόπος για να προβλεφθούν τέτοιες μεταβολές είναι να γνωρίζουμε σε ποιο σημείο του κύκλου ζωής βρίσκεται ο κλάδος καθώς η φύση και η ένταση κάθε μίας από τις πέντε δυνάμεις του Porter είναι διαφορετικές αναλόγως αν ο κλάδος βρίσκεται σε εμβρυακό στάδιο, ανάπτυξης, διατήρησης, ωρίμανσης ή παρακμής.
- Δεν λαμβάνει υπόψη το βαθμό, μικρό ή μεγάλο, στον οποίο μπορούν οι επιχειρήσεις να επιδράσουν στο περιβάλλον τους και να το διαμορφώσουν.
- Πολλές επιχειρήσεις και τράπεζες δεν χαράζουν την πορεία τους και τον τρόπο δράσης τους με βάση τις κινήσεις των ανταγωνιστών τους και με σκοπό να τους ξεπεράσουν αλλά προσπαθούν να καινοτομήσουν και να προσφέρουν διαφορετικά προϊόντα και υπηρεσίες.
- Υπάρχει επίσης η δυνατότητα, κάτι το οποίο δεν λαμβάνεται υπόψη από τον Porter για συνεργασία ανάμεσα στις επιχειρήσεις. Η συνεργασία δεν αντικαθιστά τον ανταγωνισμό, συνυπάρχει με αυτόν. Τέτοιο παράδειγμα στον τραπεζικό τομέα είναι η μεταφορά των υπολοίπων των υποχρεώσεων ενός πελάτη σε διάφορες τράπεζες σε μία άλλη. Μέσω της συνεργασίας ισχυροποιούνται οι φραγμοί εισόδου.
- Επιπλέον δεν υπολογίζεται καθόλου ο ανθρώπινος παράγοντας και πως αυτός είναι δυνατόν να επηρεάσει τις εξελίξεις του περιβάλλοντος.

Στην συνέχεια θα εξετασθεί η επίδραση καθεμιάς από τις πέντε δυνάμεις στην περίπτωση των τραπεζών.

### 3.5 Η ΑΠΕΙΛΗ ΕΙΣΟΔΟΥ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ

Οι νέοι ανταγωνιστές φέρνουν σημαντικούς πόρους και πρόσθετη δυναμικότητα σε ένα κλάδο και βέβαια μπαίνουν με πρόθεση να επιτύχουν στον κλάδο αυτό. Η πιθανή είσοδος νέων ανταγωνιστών εξαρτάται από το πόσο εύκολο είναι να ξεπεράσει κανείς τους φραγμούς που υπάρχουν.

Στον κλάδο των πιστωτικών ιδρυμάτων, πρωταρχικός φραγμός είναι αυτός του ύψους του ελάχιστου κεφαλαίου που απαιτείται για την εισαγωγή μιας νέας επιχείρησης στον κλάδο. Σύμφωνα με πράξη του διοικητή υπ' αριθμ. 2471/10.4.2001 της Τράπεζας της Ελλάδος ορίζονται τα εξής:

Από την κοινοποίηση της παρούσας πράξης το απαιτούμενο ελάχιστο αρχικό κεφάλαιο για την ίδρυση και λειτουργία πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα ορίζεται, κατά κατηγορία πιστωτικού ιδρύματος ως εξής:

1. Πιστωτικά ιδρύματα με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρίας: ευρώ δεκαοκτώ εκατομμύρια (18.000.000).
2. Πιστωτικά ιδρύματα με τη μορφή πιστωτικού συνεταιρισμού του Ν. 1667/86, ανάλογα με την περιοχή εγκατάστασής τους:

Α) ευρώ έξι εκατομμύρια (6.000.000), εφόσον δραστηριοποιούνται εντός του νομού της έδρας τους,

Β) ευρώ δέκα εκατομμύρια (10.000.000) εφόσον δραστηριοποιούνται και σε όμορους νομούς ή στη διοικητική περιφέρεια της έδρας τους,

Γ) ευρώ δεκαοκτώ εκατομμύρια (18.000.000), εφόσον δραστηριοποιούνται στην περιφέρεια Αττικής, στον νομό Θεσσαλονίκης ή σε όλες τις περιοχές της χώρας.

Για το πρώτο υποκατάστημα και μέχρι συνολικά τέσσερα υποκαταστήματα πιστωτικών ιδρυμάτων που εδρεύουν σε χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης: ευρώ εννέα εκατομμύρια (9.000.000).

Στην περίπτωση που τα προαναφερόμενα πιστωτικά ιδρύματα λάβουν την άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για την ίδρυση και λειτουργία περισσότερων των τεσσάρων υποκαταστημάτων, απαιτούνται πρόσθετα κεφάλαια μέχρι τη συμπλήρωση του ελάχιστου ορίου αρχικού μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε ισχύει για τα πιστωτικά ιδρύματα που έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα.

Για την παροχή από την Τράπεζα της Ελλάδος άδειας ίδρυσης και λειτουργίας στην Ελλάδα πιστωτικού ιδρύματος, σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 1 (α) του άρθρου 2 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει, με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας ή αμιγούς πιστωτικού συνεταιρισμού του Ν. 1667/1986, όπως ισχύει, εφαρμόζεται η ακόλουθη διαδικασία:

1. Κατάθεση του συνόλου του απαιτούμενου κατά τις διατάξεις της ΠΔ/ΤΕ 2471/10.4.2001, όπως εκάστοτε ισχύει, αρχικού κεφαλαίου του υπό ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος σε μετρητά στην Τράπεζα της Ελλάδος πριν από την κοινοποίηση της σχετικής απόφασης της για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας. Το ποσό αυτό παραμένει κατατεθειμένο μέχρι την κατά νόμο σύσταση του νομικού προσώπου του πιστωτικού ιδρύματος.

2. Υποβολή σχετικής αίτησης προς την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία περιέχει τα ακόλουθα στοιχεία με τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά:

α) Την ταυτότητα των φυσικών ή νομικών προσώπων που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον ίσο προς το 10% του μετοχικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του υπό ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος. Σε περίπτωση που οι μέτοχοι αυτοί, είναι λιγότεροι από δέκα, γνωστοποιείται η ταυτότητα των δέκα (10) μετόχων με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο του υπό ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος. Εάν οι μέτοχοι αυτοί είναι νομικά πρόσωπα, η Τράπεζα της Ελλάδος δικαιούται να ζητά την ταυτότητα των φυσικών προσώπων που, άμεσα ή έμμεσα, ελέγχουν τα νομικά αυτά πρόσωπα, και αναλαμβάνεται, παράλληλα, η υποχρέωση να γνωστοποιείται άμεσα στην Τράπεζα της Ελλάδος κάθε αλλαγή των εν λόγω φυσικών προσώπων.

Η Τράπεζα της Ελλάδος, για την παροχή της σχετικής άδειας, θα λαμβάνει υπόψη θετικά την ύπαρξη διασποράς των μετόχων του υπό ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος, διασφαλίζοντας και στην περίπτωση αυτή την αποτελεσματική εποπτεία ως προς τη χρηστή και συνετή διαχείριση του πιστωτικού ιδρύματος από τα πρόσωπα που ασκούν τον έλεγχο.

Για τον προσδιορισμό των, κατά τα ανωτέρω, κυριότερων μετόχων και των προσώπων που άμεσα ή έμμεσα ελέγχουν τους κυριότερους μετόχους, νομικά

πρόσωπα, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις παρ. 9 και 10 του άρθρου 2 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει και στα άρθρα 7 και 8 του Π.Δ. 51/1992, όπως ισχύει.

β) Για τους , κατά τα ανωτέρω, κυριότερους μετόχους επιπροσθέτως υποβάλλονται:

(i) Ενυπόγραφη δήλωση με τη μορφή συμπληρωμένου ερωτηματολογίου, που διατίθεται από τη Διεύθυνση Εποπτείας Πιστωτικού Συστήματος της Τράπεζας της Ελλάδος

(ii) Αντίγραφο ποινικού μητρώου τύπου Α' (προκειμένου περί μετόχων που είναι φυσικά πρόσωπα).

(iii) Πιστοποιητικό μη κηρύξεως σε πτώχευση.

γ) Δήλωση των μετόχων, με ποσοστό συμμετοχής άνω του 5%, για την προέλευση των χρηματικών μέσων με τα οποία θα αποκτήσουν τις μετοχές τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 40 του Ν. 1806/1988). Η δήλωση συνοδεύεται από επικυρωμένα αντίγραφα δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και των αντίστοιχων εκκαθαριστικών σημειωμάτων των τριών τελευταίων ετών. Σε περίπτωση νομίμου απαλλαγής από υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ή σε περίπτωση που τα χρηματικά μέσα απόκτησης των μετοχών προέρχονται από εισοδήματα που νομίμως δεν περιελήφθησαν στις φορολογικές δηλώσεις, οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν άλλα ισοδύναμα, κατά την κρίση της Τράπεζας της Ελλάδος, αποδεικτικά στοιχεία, από τα οποία να προκύπτει η προέλευση των χρηματικών μέσων για την απόκτηση των μετοχών.

δ) Την ταυτότητα δύο προσώπων που θα απασχολούνται αποκλειστικά στο πιστωτικό ίδρυμα και θα έχουν την ευθύνη για τον καθορισμό του προσανατολισμού της δραστηριότητας του, ένα εκ των οποίων θα αποτελεί και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του πιστωτικού ιδρύματος.

ε) Την ταυτότητα του προσώπου που θα είναι επικεφαλής της μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης, καθώς και

στ) την ταυτότητα ενός προσώπου υπεύθυνου για την τήρηση των διατάξεων της νομοθεσίας, σχετικά με την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (άρθρο 4, παρ. 10 του Ν. 2331/95, όπως ισχύει).

Για τα πιο πάνω πρόσωπα (εδάφ. δ, ε, στ), τα οποία θα είναι αποκλειστικής απασχόλησης στο πιστωτικό ίδρυμα, θα πρέπει να υποβληθούν στην Τράπεζα της

Ελλάδος, έως την έναρξη λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος, τα ακόλουθα στοιχεία, προκειμένου να πιστοποιείται η αξιοπιστία και η εν γένει καταλληλότητα τους για την ανάληψη και άσκηση των σχετικών καθηκόντων ώστε να διασφαλίζεται η συνετή και χρηστή διαχείριση του πιστωτικού ιδρύματος, κατά τις διατάξεις του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει:

(i) Τα δικαιολογητικά της πιο πάνω παραγράφου .

(ii) Πλήρη βιογραφικά σημειώματα με πληροφορίες για την κατάρτιση και την επαγγελματική τους εμπειρία σε ανάλογη θέση στο χρηματοπιστωτικό τομέα.

(iii) Δύο συστατικές επιστολές για το κάθε ένα από τα πιο πάνω πρόσωπα, οι οποίες δεν θα προέρχονται από μετόχους, υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή υποψήφια στελέχη του υπό ίδρυση πιστωτικού ιδρύματος ή συνδεδεμένων με αυτό επιχειρήσεων, κατά την έννοια του άρθρου 42ε του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Σε ειδικές περιπτώσεις, εάν δεν είναι δυνατή, κατά την υποβολή της αίτησης στην Τράπεζα της Ελλάδος, η γνωστοποίηση των προσώπων, η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να χορηγήσει άδεια, η οποία όμως θα τελεί υπό τον όρο ότι έως την κατά νόμο σύσταση του πιστωτικού ιδρύματος θα έχει εκπληρωθεί η σχετική υποχρέωση και θα έχει παρασχεθεί από τη Διεύθυνση Εποπτείας Πιστωτικού Συστήματος της Τράπεζας της Ελλάδος η σύμφωνη περί αυτών γνώμη της.

ζ) Την ταυτότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με διάκριση σε εκτελεστικά και μη μέλη και υποβολή για κάθε ένα από αυτά των δικαιολογητικών της πιο πάνω παρ. 2 (β) υπό στοιχείο (ii) και (iii) και της παρ. 2 (στ) υπό στοιχείο (ii). Η Τράπεζα της Ελλάδος, για την παροχή της άδειας, θα αξιολογεί την κατάρτιση και την επαγγελματική εμπειρία των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα εσωτερικών ελέγχων και ελεγκτικών λογιστικών διαδικασιών, σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΔ/ΤΕ 2438/6.8.98, όπως τροποποιήθηκε με την απόφ. ΕΤΠΘ 154/9/18.7.2003.

η) Σχέδιο καταστατικού.

θ) Υποβολή μελέτης σκοπιμότητας που θα περιλαμβάνει πλήρη και λεπτομερή περιγραφή των εργασιών, κατά κατηγορία δραστηριότητας, με αναλυτική απαρίθμηση των κύριων επενδυτικών υπηρεσιών, κατά την έννοια του Ν. 2396/1996, όπως εκάστοτε ισχύει, που τυχόν θα παρέχει το υπό ίδρυση πιστωτικό ίδρυμα καθώς και το πρόγραμμα δράσης και ανάπτυξης των εργασιών του κατά τα πρώτα τρία (3) έτη της λειτουργίας του. Η μελέτη θα στηρίζεται στη διερεύνηση της ελληνικής

χρηματοπιστωτικής αγοράς, συνεκτιμώμενης της ενοποίησης των χρηματοπιστωτικών αγορών στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο και θα αναφέρεται στη γεωγραφική περιοχή και στην κατηγορία πελατείας, που το πιστωτικό ίδρυμα θα απευθυνθεί. Στη μελέτη σκοπιμότητας θα περιλαμβάνονται επίσης:

(i) Προσδιορισμός των πηγών άντλησης των κεφαλαίων και πρόβλεψη των εξελίξεων των βασικών λογαριασμών του ισολογισμού, των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών.

(ii) Στοιχεία για την προβλεπόμενη εξέλιξη του δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας κατά τα πρώτα τρία (3) έτη από την έναρξη της λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος, με βάση τις ΠΔ/ΤΕ 2524/2003 και 2397/1996, όπως ισχύει, με αναφορά στη μέθοδο αξιολόγησης και υπολογισμού των κινδύνων (πιστωτικού, αγοράς και λειτουργικού).

(iii) Ανάλυση της οργανωτικής δομής και της διοικητικής διάρθρωσης του πιστωτικού ιδρύματος, με τα σχετικά οργανογράμματα και αναφορά της σύνθεσης και θέσης στο οργανόγραμμα των Επιτροπών που πρόκειται να συσταθούν για θέματα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων (ΠΔ/ΤΕ 2438/1998, όπως ισχύει). Τον αριθμό, τα προσόντα του προσωπικού που θα στελεχώσει τις αντίστοιχες υπηρεσίες του πιστωτικού ιδρύματος καθώς και τα κριτήρια επιλογής τυχόν συνεργαζόμενων με το πιστωτικό ίδρυμα προσώπων για την προώθηση προϊόντων και υπηρεσιών για λογαριασμό του.

(iv) Περιγραφή των μεθόδων και μέσων προώθησης -διάθεσης των προσφερόμενων προϊόντων.

(v) Περιγραφή του λογιστικού συστήματος και των ελεγκτικών λογιστικών διαδικασιών

(vi) Περιγραφή των πληροφοριακών συστημάτων (υλικό, δικτυακή υποδομή) και του τρόπου της τυχόν διασύνδεσης τους με πληροφοριακά συστήματα τρίτων, με ειδική αναφορά στις διαδικασίες διασφάλισης της ασφαλούς και συνεχούς λειτουργίας τους καθώς και του συστήματος πληροφόρησης της διοίκησης του πιστωτικού ιδρύματος,

(vii) Οι κανονισμοί Πολιτικής Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων.

(viii) Οι κανονισμοί εργασίας, που εγγράφως οφείλουν να θεσπίσουν, τις μεθόδους διαβάθμισης και ταξινόμησης της πιστοληπτικής ικανότητας πελατών καθώς και τις διαδικασίες ελέγχου των υποκαταστημάτων του εξωτερικού και των θυγατρικών εταιρειών του πιστωτικού ιδρύματος, τις οποίες θα εφαρμόζουν, με βάση τις διατάξεις



περί των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (ΠΔ/ΤΕ 2438/1998, Ν. 2331/1995, όπως ισχύουν) και των σχετικών εγκυκλίων της Τράπεζας της Ελλάδος.

3. Η Τράπεζα της Ελλάδος διατηρεί το δικαίωμα να ζητά πρόσθετες πληροφορίες και στοιχεία για την παροχή της σχετικής άδειας.

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι στοιχείο ή πληροφορίες που υποβλήθηκαν σε εφαρμογή της παρούσας Πράξης είναι αναληθή ή παραπλανητικά, η Τράπεζα της Ελλάδος διατηρεί το δικαίωμα να ανακαλέσει την άδεια λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει.

4. Τα στοιχεία που προβλέπονται στην πιο πάνω παράγραφο 2, εδάφ. (α) έως (ζ), υποβάλλονται, αντιστοίχως κατά περίπτωση και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος από τους προτιθέμενους να αποκτήσουν ειδική συμμετοχή στο μετοχικό του κεφάλαιο, κατά τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει, καθώς και σε περίπτωση τυχόν μεταβολής είτε των προσώπων που είναι υπεύθυνα για τη λειτουργία του πιστωτικού ιδρύματος, για τον εσωτερικό έλεγχο και την παρακολούθηση του Ν. 2331/95, όπως ισχύει, είτε των μελών του Διοικητικού του Συμβουλίου.

Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να ενημερώνουν τους κατόχους τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές ότι, εφόσον η άσκηση του σχετικού δικαιώματος οδηγήσει είτε στην απόκτηση εκ μέρους τους ειδικής συμμετοχής, είτε στο χαρακτηρισμό τους ως κυριότερων μετόχων του πιστωτικού ιδρύματος, κατά την έννοια της παρ. 2 (α) του παρόντος κεφαλαίου, θα υπόκεινται στις υποχρεώσεις ενημέρωσης και έγκρισης της Τράπεζας της Ελλάδος, που αντίστοιχα ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 2076/1992 και της παρούσας Πράξης.

Για την άσκηση των προβλεπόμενων στο δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 1α του άρθρου 17 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει, αρμοδιοτήτων της, η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται να ζητά, καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος, πληροφορίες για την ταυτότητα των φυσικών προσώπων που άμεσα ή έμμεσα ελέγχουν τους κυριότερους μετόχους, νομικά πρόσωπα, πιστωτικών ιδρυμάτων κατά την έννοια της παρ. 2 (α) του παρόντος κεφαλαίου.

Ύστερα από τις παραπάνω διατάξεις και σχετικές αποφάσεις, εξάγεται το συμπέρασμα πως το χρηματικό κεφάλαιο που απαιτείται για την ίδρυση πιστωτικών ιδρυμάτων βρίσκεται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, γεγονός το οποίο καθιστά αρκετά

δύσκολη την είσοδο πολυάριθμων ανταγωνιστών στον κλάδο. Βέβαια οι περισσότεροι τραπεζικοί οργανισμοί στην Ελλάδα αποτελούνται από πολυάριθμους μετόχους. Δράση η οποία τους επιτρέπει και την ευκολότερη είσοδό τους στον κλάδο, αλλά και την μετέπειτα πορεία τους σε αυτόν. Ο έλεγχος στον οποίο υπόκεινται τα νεοεισερχόμενα ιδρύματα από την Τράπεζα της Ελλάδος είναι έντονος, στα πλαίσια όμως εξασφάλισης των πελατών, της Τράπεζας της Ελλάδος, αλλά και του κράτους από την δυσλειτουργία των νεοεισερχόμενων πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η μακρόχρονη παρουσία κάποιων τραπεζών στον κλάδο δημιουργεί φραγμούς για την είσοδο νέων, το οποίο συνεπάγεται την εμπιστοσύνη των πελατών αλλά και τη γνώση του κλάδου και των αναγκών των πελατών.

Η έξοδος από τον τραπεζικό κλάδο συνοδεύεται από πολλά έξοδα και ίσως χρέη. Ένας αποτελεσματικός τρόπος αντιμετώπισης της κατάστασης ανάγκης εξόδου είναι οι συγχωνεύσεις των τραπεζών μεταξύ τους. Μία μικρή και όχι τόσο εμπορική τράπεζα θέλοντας να επιβιώσει στον δύσκολο αυτό κλάδο, βρίσκει λύση με την συγχώνευσή της με μία υπερδύναμη η οποία θα της προσφέρει την βιωσιμότητά της. Σχετικό παράδειγμα είναι η συγχώνευση της τράπεζας Εργασίας και Eurobank πριν από μερικά χρόνια.

Από την άλλη πλευρά όμως οι απαιτήσεις σε τεχνολογικό εξοπλισμό και ειδικευση δεν είναι μεγάλες, όπως θα ήταν για παράδειγμα στον κλάδο των ηλεκτρονικών υπολογιστών. Αυτό όμως δεν σημαίνει πως δεν υπάρχουν καθόλου απαιτήσεις από την στιγμή της εισόδου μιας νέας τράπεζας στον κλάδο. Καθίσταται απαραίτητη η σωστή οργανωτική δομή από στελέχη με εμπειρία και γνώσεις σε αυτόν τον τομέα. Ο τεχνολογικός εξοπλισμός που απαιτείται είναι ο βασικός, (ηλεκτρονικοί υπολογιστές για κάθε υπάλληλο και το ανάλογο λογισμικό). Υπάρχουν όμως πολύ υψηλές απαιτήσεις σε θέματα ηλεκτρονικής ασφάλειας. Η πρόσβαση σε προμηθευτές δεν αποτελεί πρόβλημα διότι κάθε πιστωτικό ίδρυμα έχει τους δικούς του υπαλλήλους-προμηθευτές, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για την δημιουργία των προϊόντων.

### **3.6 Η ΑΠΕΙΛΗ ΑΠΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

*«Δύο ή περισσότερα προϊόντα καλούνται υποκατάστατα όταν χρησιμοποιούνται για την ίδια χρήση και το ένα μπορεί να αντικαταστήσει το άλλο» (ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος, σημειώσεις του δρ. Ραφαηλίδη Α.,σελ.14)*

Σε ένα κλάδο στον οποίο υπάρχει πληθώρα από υποκατάστατα προϊόντα δίνεται η ελευθερία στον πελάτη να επιλέξει μεταξύ αυτών. Σε αυτού του είδους τα προϊόντα καθοριστικό ρόλο για τον προσδιορισμό της ζήτησής τους είναι η τιμή πώλησής τους, διότι διαφορές όπως το αποτέλεσμα από την χρήση τους ή ο τρόπος χρήσης τους δεν είναι σημαντικές. Με την μείωση της τιμής ενός υποκατάστατου προϊόντος, συνήθως αυξάνεται και η ζήτησή του, ανάλογα πάντοτε με την ελαστικότητα ζήτησης.

Η στεγαστική πίστη δεν είναι χώρος με έντονο το στοιχείο των υποκατάστατων προϊόντων. Επικρατεί κυρίως ο ανταγωνισμός μεταξύ παρόμοιων προϊόντων των τραπεζών, ο οποίος εξετάζεται πιο κάτω.

Οργανισμοί οι οποίοι παρέχουν υποκατάστατα προϊόντα έναντι αυτών της Εθνικής Τράπεζας είναι ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), και το ταμείο παρακαταθηκών και δανείων (Τ.Π.Δ.).

#### **3.6.1 ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας είναι ο κύριος φορέας κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Αποτελεί το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας, αφού οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που σχεδιάζει και οικοδομεί ο Οργανισμός σε όλη την ελληνική επικράτεια αντιπροσωπεύουν το 96% περίπου της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.

Ο ρόλος του ΟΕΚ στην Ελληνική οικονομία είναι ευρύτερος, αφού μέσω των δανειοδοτικών του προγραμμάτων, κινητοποιούνται ιδιωτικά κεφάλαια, τόσο των δανειοληπτών, που χρησιμοποιούν παράλληλα την ιδιωτική τους αποταμίευση, όσο

και των επιχειρηματιών του κατασκευαστικού τομέα, όπου κατευθύνονται οι δανειολήπτες προς αγορά κατοικίας.

Ο ΟΕΚ είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, εποπτευόμενο από το Υπ. Απασχόλησης και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, συγχρόνως όμως έχει απόλυτη οικονομική αυτονομία, δεδομένου ότι οι πόροι του προέρχονται από τις εισφορές των ίδιων των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0.75% επί των αποδοχών των εργαζομένων που απασχολούν).

Από τα έσοδα του ΟΕΚ, το 12% απορροφάται από τα λειτουργικά έξοδα, ενώ όλο το υπόλοιπο κατευθύνεται στις διάφορες μορφές στεγαστικής συνδρομής που παρέχει στους δικαιούχους του.

Δικαιούχοι για τις στεγαστικές παροχές του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας είναι:

1. Εργάτες ή υπάλληλοι που κατοικούν και εργάζονται στην Ελλάδα, εφόσον είναι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών (ΙΚΑ ή υπάλληλοι από ΟΤΕ, ΔΕΚΟ και Τράπεζες), καταβάλλουν εισφορές υπέρ ΟΕΚ και καλύπτουν τις βασικές ασφαλιστικές προϋποθέσεις για στεγαστική συνδρομή από τον ΟΕΚ, καθώς και
2. Συνταξιούχοι Οργανισμών κύριας ασφάλισης μισθωτών, που έχουν καταβάλει ως εργαζόμενοι, εισφορές υπέρ ΟΕΚ. Η ιδιότητα του ασφαλισμένου ή συνταξιούχου πρέπει να συντρέχει κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για τις παροχές.

Προϋποθέσεις Συμμετοχής στο δανειοδοτικό πρόγραμμα επιδότησης επιτοκίου:

1. Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι και συνταξιούχοι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, από τον οποίο έχουν παρακρατηθεί εισφορές υπέρ του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, εφόσον πληρούν τις ασφαλιστικές και λοιπές προϋποθέσεις που προβλέπονται στον Κανονισμό του ΟΕΚ.
2. Οι πολύτεκνοι που προστατεύουν 4 παιδιά και πάνω και εφόσον δεν επιθυμούν να συμμετέχουν στο ειδικό πρόγραμμα πολυτέκνων για τη χορήγηση ατόκου δανείου αγοράς κατοικίας.
3. Οι δικαιούχοι πρέπει να έχουν ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα από 6.457 € και πάνω.

### Τρόπος Εξόφλησης – Χορήγησης Δανείου

Τα δάνεια χορηγούνται από στεγαστικά κεφάλαια των τραπεζών και εξοφλούνται σε 15 χρόνια σε μηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Ο ΟΕΚ επιδοτεί το επιτόκιο αυτών των δανείων για 9 χρόνια παράλληλα με το Δημόσιο που επιδοτεί το ίδιο επιτόκιο για 7,5 χρόνια. Το επιτόκιο επί του οποίου υπολογίζονται οι επιδοτήσεις είναι το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο των τραπεζών για στεγαστικά δάνεια.

### Ποσοστά Επιδότησης

Το ποσοστό της επιδότησης είναι ανάλογο της κατηγορίας, του εισοδήματος, αλλά και της οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου, και χωρίζεται σε 4 κατηγορίες:

#### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α

Οικογενειακή κατάσταση	Εισόδημα μέχρι	Επιδότηση ΟΕΚ %	Επιδότηση Δημοσίου %	Τελικό επιτόκιο
Άγαμος	11.000 €	47	18	<b>1,30</b>
Έγγαμος	11.000 €	48	22	<b>1,05</b>
Έγγαμος με 1 παιδί	13.000 €	54	31	<b>0,55</b>
Έγγαμος με 2 παιδιά	15.000 €	56	36	<b>0,30</b>
Έγγαμος με 3 παιδιά	17.000 €	60	40	<b>0,00</b>
Έγγαμος με 4 παιδιά	19.000 €	56	44	<b>0,00</b>

Πίνακας 2: Ποσοστά επιδότησης για την κατηγορία Α των δικαιούχων

Πηγή: ΟΕΚ

Για κάθε ένα, πλέον των τεσσάρων (4), παιδί το άνω εισόδημα προσαυξάνεται κατά 3.000 € ενώ το ποσοστό επιδότησης παραμένει το ίδιο.

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι δικαιούχοι έχουν οικογενειακό εισόδημα που υπερβαίνει τα όρια εισοδήματος της Α ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ και φθάνει μέχρι τα ανώτατα όρια εισοδήματος, που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο για επιδότηση, όπως παρακάτω:

Οικογενειακή κατάσταση	Εισόδημα μέχρι	Αντικ. αξία ακινήτου	Επιδότηση ΟΕΚ %	Επιδότηση Δημοσίου %	Τελικό επιτόκιο
Άγαμος	13.206,16 €	77.769,63 €	42	18	<b>1,55</b>
Έγγαμος	23.447,62 €	77.769,63 €	43	22	<b>1,30</b>
Έγγαμος με 1 παιδί	28.466,62 €	108.584,01 €	44	31	<b>1,05</b>
Έγγαμος με 2 παιδιά	32.868,67 €	108.584,01 €	54	36	<b>0,30</b>
Έγγαμος με 3 παιδιά	36.977,26 €	129.126,93 €	60	40	<b>0,00</b>
Έγγαμος με 4 παιδιά	39.618,49 €	129.126,93 €	56	44	<b>0,00</b>

Πίνακας 3: Ποσοστά επιδότησης για την κατηγορία Β των δικαιούχων

Πηγή: ΟΕΚ

## ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ (ΜΟΝΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ)

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όσοι υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια του οικογενειακού εισοδήματος ή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που θέτει το Ελληνικό Δημόσιο και το επιτόκιο του δανείου τους δεν επιδοτείται από αυτό.

Σε αυτή την περίπτωση ο ΟΕΚ επιδοτεί το επιτόκιο του δανείου τους, για ποσό όμως δανείου που προκύπτει από τα ανώτατα όρια οικογενειακού εισοδήματος που

θέτει το Ελληνικό Δημόσιο και για υπέρβαση μέχρι και 30% αυτών. Το ποσό δανείου που υπερβαίνει αυτά τα όρια δεν επιδοτείται από τον ΟΕΚ.

Οικογενειακή κατάσταση	Εισόδημα μέχρι	Αντικ. αξία ακινήτου πάνω από	Επιδότηση ΟΕΚ %	Τελικό Επιτόκιο
Άγαμος	17.168 €	77.769,63 €	50	<b>2,05</b>
Έγγαμος	30.521 €	77.769,63 €	50	<b>2,05</b>
Έγγαμος με 1 παιδί	37.006,60 €	108.584,01 €	55	<b>1,80</b>
Έγγαμος με 2 παιδιά	42.729,27 €	108.584,01 €	60	<b>1,55</b>
Έγγαμος με 3 παιδιά	48.070,43 €	129.126,93 €	100	<b>0,00</b>
Έγγαμος με 4 παιδιά	51.504,03 €	129.126,93 €	100	<b>0,00</b>

Πίνακας 4: Ποσοστά επιδότησης για την κατηγορία Γ των δικαιούχων

Πηγή: ΟΕΚ

#### **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ (ΜΟΝΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ)**

Στην κατηγορία αυτή μπορούν να ενταχθούν, εφόσον το επιθυμούν, οι δικαιούχοι όλων των παραπάνω κατηγοριών, που η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι μικρότερη από το ποσό του δανείου που αναλογεί στο ετήσιο καθαρό

οικογενειακό τους εισόδημα. Σε αυτή την περίπτωση τους χορηγείται όλο το ποσό του δανείου, που με βάση το εισόδημά τους δικαιούνται και το επιτόκιο του θα επιδοτείται μόνο από τον ΟΕΚ, εφόσον το 80% της εμπορικής αξίας του αγοραζόμενου ακινήτου καλύπτει το ποσό του χορηγουμένου δανείου , με ποσοστό επιδότησης κατά κατηγορία , όπως στον παρακάτω πίνακα:

<b>Οικογενειακή κατάσταση</b>	<b>Επιδότηση ΟΕΚ %</b>	<b>Τελικό Επιτόκιο</b>
Άγαμος	60	<b>1,55</b>
Έγγαμος	65	<b>1,30</b>
Έγγαμος με 1 παιδί	75	<b>1,05</b>
Έγγαμος με 2 παιδιά	80	<b>0,80</b>
Έγγαμος με 3 παιδιά	100	<b>0,00</b>
Έγγαμος με 4 παιδιά	100	<b>0,00</b>

Πίνακας 5: Ποσοστά επιδότησης για την κατηγορία Δ των δικαιούχων

Πηγή: ΟΕΚ

### **3.6.2.ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων ιδρύθηκε με το Νόμο 1608 του 1919. Αποτελεί αυτόνομο χρηματοπιστωτικό διαχειριστικό οργανισμό (Ν.Π.Δ.Δ.) περιφερειακής ανάπτυξης με δική του περιουσία, κίνδυνο και πίστη, ο οποίος λειτουργεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών, για την εξυπηρέτηση του Δημόσιου και Κοινωνικού συμφέροντος. Σκοποί του είναι:

- Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης με χρηματοπιστωτική και τεχνική υποστήριξη της Τοπικής & Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης και των επιχειρήσεων τους, καθώς και άλλων Νομικών Προσώπων και Οργανισμών Δημόσιου και Ιδιωτικού Δικαίου. Συγκεκριμένα χορηγεί δάνεια:



- σε Ο.Τ.Α. (Οργανισμούς Τοπικής & Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης)
  - σε Δ.Ε.Υ.Α. (Δημοτικές Επιχειρήσεις Ύδρευσης-Αποχέτευσης)
  - σε άλλες Δημοτικές & Κοινοτικές Επιχειρήσεις εκτός Δ.Ε.Υ.Α.
- Η χορήγηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας σε δημόσιους υπάλληλους, σε υπάλληλους των Ν.Π.Δ.Δ. κλπ. καθώς και στους συνταξιούχους των παραπάνω κατηγοριών.
  - Η εκτέλεση τραπεζικών εργασιών και η λειτουργία θησαυροφυλακίου για μίσθωση θυρίδων.
  - Η αποκλειστική φύλαξη κάθε είδους παρακαταθήκης, χρηματικής ή αυτούσιας (τίτλοι δημοσίου, έντοκα γραμμάτια, τιμαλή κλπ.).
  - Η άσκηση της ταμειακής διαχείρισης των κεφαλαίων των Ο.Τ.Α., των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ειδικών Ταμείων, καθώς και η διενέργεια της ταμειακής υπηρεσίας άλλων νομικών προσώπων.
  - Η πληρωμή αποζημιώσεων από απαλλοτρίωση ή προσκύρωση ακινήτου.

#### **Σκοποί Χορήγησης Δανείου από το Ταμείο:**

- η αγορά έτοιμης κατοικίας,
- η αγορά οικοπέδου για ανέγερσης κατοικίας,
- η ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο,
- η αποπεράτωση η επέκταση κατοικίας,

#### **Δικαιούχοι:**

- Υπάλληλοι όλων των Υπουργείων (με εξαίρεση τους υπαλλήλους του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων και Μεταφορών και Επικοινωνιών (δανειοδοτούνται από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο).
- Υπάλληλοι των ΝΠΔΔ (πλην αυτών που εποπτεύονται από το Υπουργείο ΕΠΘ και Μεταφορών) και συνταξιοδοτούνται από το Δημόσιο.
- Υπάλληλοι των ασφαλιστικών ταμείων κύριας και επικουρικής ασφάλισης.
- Υπάλληλοι ΔΕΗ, ΙΚΑ, ΟΔΔΥ, ΟΛΠ, ΟΛΘ.

- Δημοτικοί και κοινοτικοί υπάλληλοι.
- Βουλευτές
- Ολυμπιονίκες
- Μόνιμο διδακτικό προσωπικό των ΑΕΙ.
- Συνταξιούχοι όλων των παραπάνω κατηγοριών.

#### **Προϋποθέσεις:**

- Μόνιμη υπηρεσία τουλάχιστον 5 ετών οι άγαμοι και 2 ετών οι έγγαμοι.
- Οι ενδιαφερόμενοι ή οι σύζυγοι τους δεν πρέπει να έχουν άλλη κύρια κατοικία.
- Οι ενδιαφερόμενοι δεν πρέπει να έχουν δανειοδοτηθεί από το Ταμείο Παρακαταθηκών ή το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

#### **Επιτόκια Δανεισμού:**

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων διαφέρουν κατά γεωγραφική περιοχή αλλά και εξαρτώνται και από άλλους παράγοντες. Έτσι:

Για όλους τους νομούς της Ελλάδας πλην των παρακάτω παραμεθωρίων περιοχών	4,90%
Για τις παραμεθώριες περιοχές δηλαδή για τους νομούς Έβρου, Ξάνθης, Ροδόπης, Λέσβου, Χίου, Σάμου, Δωδεκανήσου και όλες τις ακριτικές περιοχές της χώρας σε απόσταση 20 χλμ. από τα σύνορα (περιοχή Δ του Ν. 1262/82)	4,25%
Για ειδικές κατηγορίες δανειζόμενων (πολύτεκνοι, τυφλοί, ανάπηροι πάνω από 80%, νεφροπαθείς σε αιμοκάθαρση ή μεταμοσχευμένοι, καρκινοπαθείς, κωφάλαλοι, πάσχοντες από μεσογειακή αναιμία, άτομα που προστατεύουν τέκνα με αναπηρία 67% και άνω.)	4,00%

Πίνακας 6: Κατηγορίες επιτοκίων στο Τ.Π.Δ.

Πηγή: Τ.Π.Δ.

Το ύψος του δικαιούμενου ποσού δανείου εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών (ή της σύνταξης και του μερίσματος αθροιστικά) των δανειζόμενων. Τα μέγιστα ποσά υπολογίζονται ως εξής:

Για επιτόκιο 4,90% & διάρκεια 30 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>131</b>
Για επιτόκιο 4,90% & διάρκεια 25 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>120</b>
Για επιτόκιο 4,90% & διάρκεια 20 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>106</b>
Για επιτόκιο 4,90% & διάρκεια 15 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>88</b>
Για επιτόκιο 4,25% (παραμεθορίου) & διάρκεια 30 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>141</b>
Για επιτόκιο 4,25% (παραμεθορίου) & διάρκεια 25 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>128</b>
Για επιτόκιο 4,25% (παραμεθορίου) & διάρκεια 20 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>112</b>
Για επιτόκιο 4,25% (παραμεθορίου) & διάρκεια 15 έτη	Καθαρές αποδοχές <b>X</b> <b>92</b>

Για επιτόκιο 4,00% (Ειδ. κατηγοριών) & διάρκεια 30 έτη	Καθαρές αποδοχές 146	X
Για επιτόκιο 4,00% (Ειδ. κατηγοριών) & διάρκεια 25 έτη	Καθαρές αποδοχές 132	X
Για επιτόκιο 4,00% (Ειδ. κατηγοριών) & διάρκεια 20 έτη	Καθαρές αποδοχές 115	X
Για επιτόκιο 4,00% (Ειδ. κατηγοριών) & διάρκεια 15 έτη	Καθαρές αποδοχές 94	X

Πίνακας 7: Μέγιστο ποσό δανείου για τα το πρόγραμμα του Τ.Π.Δ.

Πηγή: Τ.Π.Δ.

### 3.6.3. ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΤΩΝ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε.

Τα υποκατάστατα προϊόντα που αναλύθηκαν παραπάνω έχουν πολλές ομοιότητες με το Εθνοστέγη 1 προνόμιο και το Εθνοστέγη 20 της εθνικής τράπεζας. Ο τρόπος αποπληρωμής του δανείου είναι όμοιος, τα έτη που καλείται να επιλέξει ο ενδιαφερόμενος για την αποπληρωμή του δανείου του κυμαίνονται από 15 έως 30. Το ύψος των επιτοκίων είναι αρκετά δελεαστικό ιδιαίτερα του ΟΕΚ, το οποίο αγγίζει το 2,05 το ανώτερο.

Παράλληλα όμως παρουσιάζονται και σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των προϊόντων, όπως οι δικαιούχοι των δανείων του ΟΕΚ και του ΤΠΔ δεν είναι όλοι, παρά μόνο συγκεκριμένες κατηγορίες ανθρώπων, οι οποίοι κατατάσσονται σύμφωνα με την εργασία τους και το εισόδημά τους. Αυτός είναι και ο λόγος που τα επιτόκια τα οποία προσφέρουν βρίσκονται σε ιδιαίτερα χαμηλά και ταυτόχρονα ανταγωνιστικά επίπεδα. Οι οργανισμοί αυτοί με τα στεγαστικά προγράμματα που διαθέτουν, ως σκοπό έχουν την οικονομική υποστήριξη συγκεκριμένων ομάδων δανειοληπτών. Επίσης σημαντικό είναι πως ο ΟΕΚ και το ΤΠΔ δεν είναι ευρέως γνωστά, αφού και δεν έχουν εκμεταλλευτεί όπως θα έπρεπε τον τομέα της διαφήμισης.

### **3.7 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ**

Οι αγοραστές στην προκειμένη περίπτωση είναι οι πελάτες της στεγαστικής πίστης, της Εθνικής Τράπεζας. Η διαπραγματευτική τους δύναμη αφορά την ελευθερία επιλογής τους, είτε αυτή αφορά το στεγαστικό προϊόν που θα επιλέξουν, είτε στην τράπεζα. Η επιλογή κάθε πελάτη για τα παραπάνω είναι καθοριστική για την πορεία της επιχείρησης αλλά και για τη στρατηγική που θα ακολουθήσει σε κάθε περίπτωση. Έτσι σε περίπτωση που ο αγοραστής του «Εθνοστέγη 1 προνόμιο» κάποια στιγμή στην διάρκεια αποπληρωμής του, δεν είναι πλέον ευχαριστημένος από τους όρους της Εθνικής Τράπεζας και βρει πιο συμφέροντες σε κάποια ανταγωνίστρια τράπεζα, θα κάνει μεταφορά υπολοίπου. Αυτή η ενέργεια του αγοραστή θα οδηγήσει τα αρμόδια στελέχη στην νέα προσαρμογή των όρων του συμβολαίου στα στεγαστικά προγράμματα. Συμπερασματικά, οι αγοραστές έχουν αρκετά μεγάλη διαπραγματευτική δύναμη, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει πως είναι σε θέση καθορισμού των τιμών.

Στην προστασία των αγοραστών αλλά και στην αύξηση της δύναμής τους συμβάλλει σημαντικά η καταναλωτική οργάνωση ΕΚ.ΠΟΙ.ΖΩ, η οποία καταβάλλει εντατικές προσπάθειες για την ενημέρωση των πολιτών σχετικά με κάποιους καταχρηστικούς όρους των τραπεζικών συμβολαίων. Συγκεκριμένα, το 2002 είχε στραφεί εναντίον της Εμπορικής Τράπεζας, σχετικά με κάποιους όρους των συμβολαίων της των στεγαστικών δανείων, όπου τελικά σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 1119/2002 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κρίθηκαν παράνομοι.

### **3.8 ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΤΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ**

Οι προμηθευτές παίζουν σημαντικό ρόλο στην πορεία των επιχειρήσεων μέσα στον κλάδο. Έτσι με την ύπαρξη πολλών προμηθευτών σε μία τράπεζα γίνεται πιο εύκολη η επιλογή του περισσότερο συμφέροντος γι'αυτή. Στον τραπεζικό κλάδο όμως οι προμηθευτές των τραπεζικών οργανισμών είναι οι υπάλληλοι του ίδιου οργανισμού. Για την Εθνική Τράπεζα τον ρόλο του προμηθευτή στα στεγαστικά προϊόντα, έχει η διεύθυνση μάρκετινγκ της στεγαστικής πίστης, της συγκεκριμένης

τράπεζας. Αναλόγως ισχύει και για τους υπόλοιπους ελληνικούς τραπεζικούς οργανισμούς.

Σε αυτήν την περίπτωση η διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών – υπαλλήλων βρίσκεται σε χαμηλό επίπεδο, γιατί παρόλο που είναι η μοναδική προμηθευτική μονάδα, και θα έπρεπε να έχουν ιδιαίτερα μεγάλη δύναμη στους όρους συνεργασίας, και τις τιμές πώλησης, δεν παύουν να είναι υπάλληλοι του ομίλου και δεν δύνανται να πουλήσουν το προϊόν τους σε άλλη τράπεζα, εκτός και αν προσληφθούν από ανταγωνίστρια τράπεζα.

Η διαδικασία που ακολουθείται από τους υπαλλήλους της διεύθυνσης μάρκετινγκ για την εισαγωγή του προϊόντος στην αγορά είναι (τραπεζικό μάρκετινγκ, σελ.109):

- Διαμόρφωση στρατηγικής για την ανάπτυξη νέου προϊόντος.
- Διαμόρφωση του περιβάλλοντος για την είσοδό του.
- Πραγματοποίηση διεξοδικής εξέτασης (έρευνα της ελληνικής αγοράς, ζήτηση, ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν κάθε περίοδο τα στεγαστικά προϊόντα).
- Ανάλυση εφικτότητας του προγράμματος.
- Ανάπτυξη του προϊόντος.
- Δοκιμή του προϊόντος και
- Εμπορευματοποίησή του.

Προμηθευτές όλων των χρηματοπιστωτικών οργανισμών είναι επίσης και οι ίδιοι οι πελάτες τους. Ο λόγος δεν γίνεται πλέον για δημιουργούς νέων προϊόντων, αλλά για την πηγή πρώτης ύλης για την δημιουργία των προϊόντων, που δεν είναι τίποτε άλλο από το χρήμα. Κάθε πελάτης λοιπόν που τηρεί έναν καταθετικό λογαριασμό στην τράπεζά του, με το κεφάλαιο αυτό καταφέρει να αποτελέσει ένα σημαντικό κομμάτι της κινητήριας δύναμης του χρηματοπιστωτικού οργανισμού. Ενώ η τράπεζα πληρώνει επιτόκιο της τάξεως του 0,30%( στην περίπτωση της ΕΤΕ, ο τρεχούμενος λογαριασμός) ή 1,20%( στο πρόγραμμα της εθνοταμίευσης) κάθε έξι μήνες σε αυτούς που καταθέτουν τα χρήματά τους σε αυτήν, παράλληλα έχει την δυνατότητα να τα διαχειρίζεται όπως αυτή επιθυμεί, όπως για παράδειγμα να δανείσει έναν άλλο πελάτη της, με αποτέλεσμα ο δανειζόμενος να επιστρέφει αυτό το ποσό σε βάθος χρόνου συν επιπλέον το μηνιαίο επιτόκιο που κυμαίνεται από 2,50%-6,50%.

Φυσικά πέρα από τους λογαριασμούς κατάθεσης υπάρχουν και μερικά άλλα είδη αποταμίευσης και επένδυσης χρημάτων μέσω της τράπεζας, όπως είναι τα ομόλογα και το χρηματιστήριο.

Στην περίπτωση των ομολόγων το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και ανάλογο με το ποσό και την διάρκειά τους. Το επιτόκιο αυτό ανέρχεται σίγουρα σε μεγαλύτερο ποσοστό από αυτό του απλού καταθετικού λογαριασμού, διότι για το διάστημα που θα αγοραστεί, ο πελάτης δεν έχει το δικαίωμα ανάληψης αυτού του ποσού πριν την καθορισμένη ημερομηνία.

Στην περίπτωση του χρηματιστηρίου, η κατάσταση τείνει περισσότερο στην επιχειρηματικότητα, στο κατά πόσο δηλαδή κάθε πολίτης έχει την ικανότητα να κάνει αγοραπωλησίες των μετοχών που έχει στην διάθεσή του με τον αποτελεσματικότερο κάθε φορά τρόπο. Από την άλλη πλευρά δεν παύει να υπάρχει και η πιθανότητα του λανθασμένου χειρισμού της κατάστασης.

Οι επιλογές αποταμίευσης σε επίπεδο τράπεζας είναι οι παραπάνω, δεν παύουν όμως να υπάρχουν και επιλογές όπως η αγορά κατοικίας, γης ή και χρυσού που για πολλούς είναι οι πιο κερδοφόρες λύσεις.

Στην περίπτωση των προμηθευτών-πελατών η διαπραγματευτική τους δύναμη θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως τελείως αδύναμη, μια και δεν γνωρίζουν ουσιαστικά την χρησιμότητά τους στην τράπεζα, ως προμηθευτές χρήματος. Αν είχαν λάβει γνώση και της άλλης ιδιότητάς τους, ως προμηθευτές, θα είχαν το δικαίωμα για ευνοϊκότερους όρους στα καταθετικά και επενδυτικά τους προγράμματα, όπως και την απόρριψη των προγραμμάτων της τράπεζας και την στροφή των επιλογών τους σε εναλλακτικές επενδύσεις, σε περίπτωση μη ικανοποίησης των όρων τους.

Συμπερασματικά λοιπόν, οι τραπεζικοί οργανισμοί βρίσκονται ευνοημένοι στον τομέα της προμήθειάς τους είτε αυτή είναι χρήματος, είτε προϊόντος, μια και η δύναμη τους υπερσχύει αυτή των προμηθευτών τους.

### **3.9 ΕΝΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

Η απελευθέρωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Ελλάδα ξεκίνησε το δεύτερο ήμισυ της δεκαετίας του 1980. Από τότε μέχρι σήμερα, το ελληνικό τραπεζικό σύστημα έχει υποστεί ένα σημαντικό μετασχηματισμό. Ιδρύθηκαν νέες τράπεζες, οι οποίες αρκετές κατακτούν ολοένα μεγαλύτερα μερίδια στην τραπεζική αγορά, τα τραπεζικά ιδρύματα επενδύουν διαρκώς σε νέες τεχνολογίες, έχει διευρυνθεί ουσιαδώς το φάσμα των προσφερόμενων τραπεζικών προϊόντων, τράπεζες που άλλοτε ειδικεύονταν στην παροχή συγκεκριμένων κατηγοριών δανείων έχουν επεκτείνει τις δραστηριότητές τους και σε άλλους τομείς, ενώ πιο πρόσφατα έχουν πραγματοποιηθεί και πολλές ιδιωτικοποιήσεις. Μπορεί να λεχθεί, ως γενική διαπίστωση, ότι η τραπεζική αγορά παρουσιάζει πλέον μικρότερη κατάτμηση και ότι ο ανταγωνισμός έχει αυξηθεί. Η μικρότερη κατάτμηση της τραπεζικής αγοράς οφείλεται κυρίως στις συχνές συγχωνεύσεις που παρατηρούνται μεταξύ των τραπεζών. Τράπεζες μικρού μεγέθους, χωρίς ιδιαίτερη φήμη και προβολή τείνουν να συγχωνευθούν με μεγαλύτερου οικονομικού μεγέθους τράπεζες, για την οικονομική τους διαβίωση, με αποτέλεσμα την μείωση του αριθμού των τραπεζικών ιδρυμάτων στην αγορά. Τέτοιου είδους κινήσεις οδηγούν τους ήδη υπάρχοντες και κυρίαρχους στην τραπεζική αγορά χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς σε ακόμη μεγαλύτερη ενδυνάμωση, κυρίως από οικονομικής σκοπιάς. Έτσι, ενώ ο απόλυτος αριθμός των ανταγωνιστών μειώνεται, αυξάνεται ταυτόχρονα ο ανταγωνισμός μεταξύ τους λόγω της ενδυνάμωσης των ήδη υπάρχοντων τραπεζικών ιδρυμάτων.

Όλοι οι ελληνικοί πιστωτικοί οργανισμοί, δρουν σε μία ολιγοπωλιακή αγορά. Οι λόγοι οι οποίοι οδηγούν σε αυτή τη διαπίστωση είναι πως (προγραμματισμός δράσεως επιχειρήσεων,σελ.65):

Α) Υπάρχει ένας σχετικά μικρός αριθμός επιχειρήσεων που δρουν στην συγκεκριμένη αγορά, και ακόμη μικρότερος είναι ο αριθμός αυτών που κατέχουν το μεγαλύτερο μερίδιο αυτής.



Β) Το προϊόν είναι όμοιο, με μικρές διαφοροποιήσεις, από αυτό των ανταγωνιστών.

Γ) Υπάρχουν αλληλεξαρτήσεις των αποφάσεων των επιχειρήσεων του κλάδου.

Ταυτόχρονα ο ανταγωνισμός που παρατηρείται μεταξύ τους είναι ο αποκαλούμενος ανταγωνισμός άμιλλας (προγραμματισμός δράσεως επιχειρήσεων,σελ 60), ο οποίος είναι περισσότερο έντονος από το συνήθη ανταγωνισμό. Ο ανταγωνισμός άμιλλας συνήθως εμφανίζεται όταν τα προϊόντα του κλάδου είναι λιγότερο διαφοροποιούμενα από την οπτική πλευρά του αγοραστή. Έτσι η τιμή, και ίσως κάποιες πιθανές προσφορές που δημιουργούνται κατά περίπτωση, είναι οι καθοριστικοί παράγοντες για την ζήτηση του προϊόντος. Επίσης, όταν επενδύονται σημαντικά ποσά για διαφήμιση από όλες τις ανταγωνίστριες επιχειρήσεις με απώτερο σκοπό την αύξηση του μεριδίου ορισμένων από αυτές στην αγορά, ενώ κάποιων άλλων ο σκοπός έγκειται στην διατήρηση του μεριδίου τους,ή ακόμη και στην διεύρυνση του ονόματος και της φήμης τους.

Στην περίπτωση της Ε.Τ.Ε. οι κυριότεροι και μεγαλύτεροι ανταγωνιστές είναι οι: Alpha bank Α.Ε., Aspis bank ανώνυμη τραπεζική εταιρία, ΕFG Eurobank Ergasias, Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., Τράπεζα Κύπρου δημόσια εταιρία LTD, Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα ανταγωνιστικά προγράμματα των στεγαστικών δανείων των παραπάνω τραπεζών

### **3.9.1. ALPHA BANK Α.Ε.**

#### **Alpha Σταθερό**

Το Alpha Σταθερό αφορά κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτει:

- Την αγορά έτοιμου ή υπό κατασκευή ακινήτου.
- Την αγορά οικοπέδου.
- Την ανέγερση ακινήτου.
- Την αποπεράτωση, επισκευή, βελτίωση ακινήτου.

### **Χρόνος εγκρίσεως και εκταμιεύσεως των δανείων**

Η έγκριση του δανείου γίνεται εντός 24 ωρών.

Η εκταμίευση πραγματοποιείται άμεσα εφόσον έχει ελεγχθεί η νομική τάξη των τίτλων του ακινήτου.

### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- Αίτηση του δανείου για κατοικία
- Αστυνομική Ταυτότητα ή άλλο πιστοποιητικό
- Το πρωτότυπο εκκαθαριστικό της Εφορίας για την τελευταία οικονομική χρήση

### **Το ύψος των δανείων**

Τα δάνεια καλύπτουν το ύψος δαπάνης που ανέρχεται μέχρι και το 100% της αξίας του ακινήτου ή του προϋπολογισμού κόστους ανεγέρσεως, αποπερατώσεως, επεκτάσεως, επισκευής ή βελτιώσεως του ακινήτου. Στο Alpha Σταθερό είναι δυνατόν να χρηματοδοτηθούν και τα έξοδα που προκύπτουν από την απόκτηση του ακινήτου όπως φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου, αμοιβές συμβολαιογράφων και δικηγόρων, οι εφάπαξ δαπάνες του δανείου κ.α.

### **Η διάρκεια των δανείων**

Κυμαίνεται από 5 έως 30 έτη, ανάλογα με την επιλογή του πελάτη.

### **Το επιτόκιο των δανείων**

<b>Διάρκεια</b>	<b>Επιτόκιο</b>
1 έτος	3,50% *
15 έτη	5,75% *

Πίνακας 8: Τα επιτόκια των δανείων της Alpha bank

Πηγή: [www.alpha.gr](http://www.alpha.gr)

Μετά τη λήξη της σταθερής διάρκειας και καθ' όλη την υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου, μπορεί να επιλεγεί ένα από τα εκάστοτε ισχύοντα σταθερά επιτόκια\* 3, 5, 7, 10 και 15 ετών ή κυμαινόμενο επιτόκιο\*, συνδεδεμένο με το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας πλέον περιθωρίου 2,25%.

(\* ) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### **Πρόσθετες παροχές**

Το Alpha Σταθερό παρέχει επιπλέον τις παρακάτω δυνατότητες:

- Δυνατότητα μεταφοράς μίας δόσεως ετησίως με ενσωμάτωσή της στις δόσεις που απομένουν.
- Πρόωρη καταβολή, χωρίς επιβάρυνση, μέχρι δύο μηνιαίων δόσεων ετησίως, κατά τη διάρκεια κυμαινόμενου επιτοκίου.
- Δυνατότητα επιμηκύνσεως της διάρκειας του δανείου κατά δύο έτη, χωρίς επιβάρυνση.
- Προεγκεκριμένη κάρτα Alpha Bank Mastercard ή Πιστωτική κάρτα American Express με όριο Ευρώ 3.000, χωρίς συνδρομή για τα πρώτα 2 έτη και προνομιακό επιτόκιο.
- Προσωπικό Δάνειο «πρώτων εξόδων εγκαταστάσεως» έως Ευρώ 3.000 με σταθερό επιτόκιο 7% και διάρκεια έως 5 έτη.

### **3.9.2. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.**

#### **Στεγαστικό δάνειο με επιτόκιο σταθερό για 1 και 20 χρόνια**

Τα στεγαστικά δάνεια της εμπορικής τράπεζας με σταθερό επιτόκιο 1 και 20 χρόνια αντίστοιχα αφορούν κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Την αγορά έτοιμου ή υπό κατασκευή ακινήτου
- Την αγορά οικοπέδου
- Την ανέγερση ακινήτου
- Την αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, βελτίωση ακινήτου(κύριας ή εξοχικής κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης)
- την αγορά θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης (υπογείου και κλειστές θέσεις της πυλωτής).

### **Χρόνος έγκρισης και εκταμιεύσεως των δανείων**

Η έγκριση του δανείου γίνεται εντός 24 ωρών.

### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- αίτηση χορήγησης δανείου
- φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου
- εκκαθαριστικό σημείωμα της Εφορίας του τελευταίου έτους
- δήλωση στοιχείων ακινήτων
- υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για την ύπαρξη ή όχι οφειλών σε τρίτους

### **Το ύψος των δανείων**

Πλήρης δυνατότητα χρηματοδότησης, μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Με χαμηλά γενικά έξοδα δανείου που αν εκταμιευτούν μέχρι 13/01/2006 προσφέρονται, μηδενικά έξοδα προέγκρισης δανείου, δικηγόρου και μηχανικού (ποσό έκπτωσης έως € 1.800).

### **Η διάρκεια των δανείων**

Διάρκεια αποπληρωμής από 5 μέχρι και 40 χρόνια.

## Το επιτόκιο των δανείων

Διάρκεια	Επιτόκιο
1 έτος	3,50% *
20 έτη	6,00% *

Πίνακας 9: Τα επιτόκια της Εμπορικής τράπεζας

Πηγή: [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr)

Στην περίπτωση επιλογής ενός εκ των παραπάνω δανείων, υπάρχει δυνατότητα επιλογής στη λήξη ισχύος του σταθερού επιτοκίου, είτε εκ νέου σταθερού επιτοκίου (για 3, 5, 7, 10, 15 ή 20 χρόνια) είτε κυμαινόμενου ανάλογα με ότι ισχύει τότε για κάθε κατηγορία δανείου.

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

## Πρόσθετες παροχές

- Περίοδος χάριτος ως και 24 μήνες, ανάλογα με το σκοπό του δανείου.
- Δυνατότητα καταβολής της 1ης δόσης μέχρι και 2 χρόνια από την εκταμίευση του δανείου.
- Δυνατότητα ασφαλιστικής κάλυψης για την αποπληρωμή του δανείου σε περίπτωση θανάτου ή μόνιμης ολικής ανικανότητας από ασθένεια ή ατύχημα, επιβαρύνοντας το επιτόκιο κατά 0,40%.
- Προεγκεκριμένο καταναλωτικό δάνειο μέχρι € 30.000 με προνομιακό επιτόκιο 7,75% (πλέον εισφοράς Ν.128/75, 0,60%).

### **3.9.3. EFG EUROBANK ERGASIAS**

#### **EuroHome σταθερής περιόδου**

Τα δάνεια EuroHome σταθερής περιόδου αφορούν κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Την αγορά έτοιμου ή υπό κατασκευή ακινήτου.
- Την αγορά οικοπέδου.
- Την ανέγερση ακινήτου.
- Την αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, βελτίωση ακινήτου.

#### **Χρόνος εγκρίσεως και εκταμιεύσεως των δανείων**

- Η έγκριση του δανείου γίνεται εντός 24 ωρών

#### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- αίτηση χορήγησης δανείου,
- φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου,
- εκκαθαριστικό σημείωμα της Εφορίας του τελευταίου έτους,
- δήλωση στοιχείων ακινήτων,
- υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για την ύπαρξη ή όχι οφειλών σε τρίτους

#### **Το ύψος των δανείων**

Πλήρης δυνατότητα χρηματοδότησης, μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Με ιδιαίτερα χαμηλά έξοδα δανείου που αγγίζουν τα 760 Ευρώ.

#### **Η διάρκεια των δανείων**

Διάρκεια αποπληρωμής από 5 μέχρι και 40 χρόνια

## Το επιτόκιο των δανείων

Διάρκεια	Επιτόκιο
1 έτος	3,50% *
20 έτη	5,60% *

Πίνακας 10: Τα επιτόκια της Eurobank Ergasias

Πηγή: [www.Eurobank.gr](http://www.Eurobank.gr)

Στην περίπτωση επιλογής ενός εκ των παραπάνω δανείων, υπάρχει δυνατότητα επιλογής στη λήξη ισχύος του σταθερού επιτοκίου, είτε εκ νέου σταθερού επιτοκίου (για 3, 5, 7, 10, 15 ή 20 χρόνια) είτε κυμαινόμενου ανάλογα με ότι ισχύει τότε για κάθε κατηγορία δανείου.

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### Πρόσθετες παροχές

- Μείωση δόσης για τους μήνες που θα επιλέξει ο πελάτης μέχρι και στο μισό.
- Μείωση της μηνιαίας δόσης σε μόνιμη βάση, αυξάνοντας τη διάρκεια του δανείου.
- Παράλειψη δόσης ένα μήνα το χρόνο.
- Αύξηση δόσης μέχρι και στο διπλάσιο.
- Αύξηση της μηνιαίας δόσης σε μόνιμη βάση, μειώνοντας τη διάρκεια του δανείου.
- 1 φορά κατά τη διάρκεια του δανείου υπάρχει η δυνατότητα επιλογής της “Ευελιξίας Ελάχιστης Δόσης” έχοντας τη δυνατότητα ο πελάτης μειωμένης δόσης έως και 70% και max. για 24 συνεχόμενους μήνες.

### **3.9.4.ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ LTD**

#### **Στεγαστικά δάνεια σταθερής περιόδου από την τράπεζα Κύπρου**

Τα δάνεια της τράπεζας Κύπρου σταθερής περιόδου αφορούν κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Την αγορά έτοιμου ή υπό κατασκευή ακινήτου.
- Την αγορά οικοπέδου.
- Την ανέγερση ακινήτου.
- Την αποπεράτωση, επέκταση, επισκευή, βελτίωση ακινήτου.

#### **Χρόνος έγκρισης και εκταμιεύσεως των δανείων**

- Έγκριση του δανείου το αργότερο σε τρεις (3) ημέρες.
- Εκταμίευση των χρημάτων το αργότερο σε διάστημα είκοσι (20) ημερών.
- Δυνατότητα τηλεφωνικής οικονομικής προσφοράς του δανείου σε 20 λεπτά.

#### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- αίτηση χορήγησης δανείου,
- φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου,
- εκκαθαριστικό σημείωμα της Εφορίας του τελευταίου έτους,
- δήλωση στοιχείων ακινήτων,
- υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για την ύπαρξη ή όχι οφειλών σε τρίτους

#### **Το ύψος των δανείων**

Πλήρης δυνατότητα χρηματοδότησης, μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, με έξοδα δανείου περίπου 1.250 Ευρώ.

#### **Η διάρκεια των δανείων**

Διάρκεια αποπληρωμής από 5 μέχρι και 25 χρόνια



## Το επιτόκιο των δανείων

Διάρκεια	Επιτόκιο
1 έτος	3,20% *
10 έτη	6,50% *

Πίνακας 11: Τα επιτόκια της τράπεζας Κύπρου

Πηγή: [www.bankofcyprus.gr](http://www.bankofcyprus.gr)

Στην περίπτωση επιλογής ενός εκ των παραπάνω δανείων, υπάρχει δυνατότητα επιλογής στη λήξη ισχύος του σταθερού επιτοκίου, είτε εκ νέου σταθερού επιτοκίου (για 3, 5, 7, 10 χρόνια) είτε κυμαινόμενου ανάλογα με ότι ισχύει τότε για κάθε κατηγορία δανείου.

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### Πρόσθετες παροχές

- Σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου τότε θα υπάρξουν οι εξής επιβαρύνσεις:

#### Σταθερό Επιτόκιο (1 έτος):

- Προεξόφληση στο 1ο μισό της σταθερής περιόδου: τόκοι 6 μηνών
- Στο 2ο μισό της σταθερής περιόδου: τόκοι 3 μηνών

#### Σταθερό Επιτόκιο (20 έτη):

- Δυνατότητα περιόδου χάριτος μέχρι και εξήντα (60) μήνες

### **3.9.5. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

#### **Στεγαστικά δάνεια σταθερής περιόδου από την αγροτική τράπεζα της Ελλάδος**

Τα δάνεια της αγροτικής τράπεζας της Ελλάδος σταθερής περιόδου αφορούν κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Αγορά έτοιμης κατοικίας (μονοκατοικία, διαμέρισμα ή εξοχικό).
- Αναχρηματοδότηση στεγαστικών δανείων άλλης τράπεζας ή οργανισμού.
- Αγορά λυόμενου ή προκατασκευασμένου σπιτιού.
- Αγορά θέσης parking ή αποθήκης.

#### **Χρόνος εγκρίσεως και εκταμιεύσεως των δανείων**

- Ο χρόνος προέγκρισης είναι μία με δύο ημέρες μετά την υποβολή της αίτησης
- Ο χρόνος για την εκταμίευση κυμαίνεται από 15 έως 30 ημέρες.

#### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- αίτηση χορήγησης δανείου,
- φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου,
- εκκαθαριστικό σημείωμα της Εφορίας του τελευταίου έτους,
- δήλωση στοιχείων ακινήτων,
- υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για την ύπαρξη ή όχι οφειλών σε τρίτους,
- μηχανογραφημένη απόδειξη μισθοδοσίας ή σύνταξης του τελευταίου μήνα,
- πρόσφατο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης,

#### **Το ύψος των δανείων**

Το ελάχιστο ποσό για τα Στεγαστικά Δάνεια της Αγροτικής Τράπεζας είναι 5.800 €. Το ποσό του δανείου για την κατοικία μπορεί να καλύψει μέχρι και το 100% της αξίας που θα αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Το ποσό αυτό

μπορεί να προσυζητηθεί με το 100% των εξόδων μεταβίβασης, βελτίωση κ.λ.π. Τα έξοδα δανείου κυμαίνονται μεταξύ 450 -1.600 Ευρώ.

### **Η διάρκεια των δανείων**

Η διάρκεια του δανείου είναι μέχρι 40 χρόνια, με περίοδο χάριτος μέχρι 24 μήνες.

### **Το επιτόκιο των δανείων**

<b>Διάρκεια</b>	<b>Επιτόκιο</b>
1 έτος	3,35% *
15 έτη	5,50% *

Πίνακας 12: Τα επιτόκια της αγροτικής τράπεζας

Πηγή: [www.ate.gr](http://www.ate.gr)

Στην περίπτωση επιλογής ενός εκ των παραπάνω δανείων, υπάρχει δυνατότητα επιλογής στη λήξη ισχύος του σταθερού επιτοκίου, είτε εκ νέου σταθερού επιτοκίου (για 3, 5, 7, 10, 15 χρόνια) είτε κυμαινόμενου ανάλογα με ότι ισχύει τότε για κάθε κατηγορία δανείου.

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### **Πρόσθετες παροχές**

- Πιστωτική κάρτα με δωρεάν συνδρομή για τον πρώτο χρόνο
- Ασφάλιση του ακινήτου στο ασφαλιστικό πρόγραμμα "ΑΤΕ-ΣΤΕΓΗ" της αγροτικής ασφαλιστικής

### **3.9.6. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.**

#### **Στεγαστικά δάνεια σταθερής περιόδου από την τράπεζα Πειραιώς**

Τα δάνεια της τράπεζας Πειραιώς σταθερής περιόδου αφορούν κατοικία ή άλλο τύπο ακινήτου με σκοπό την ιδιόχρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Αγορά έτοιμης κατοικίας
- Αγορά οικοπέδου
- Επισκευή, ανέγερση, αποπεράτωση ακινήτου

#### **Χρόνος έγκρισης και εκταμιεύσεως των δανείων**

- Η έγκριση του δανείου γίνεται εντός 24 ωρών

#### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση του δανείου είναι:

- Αστυνομική ταυτότητα.
- Εκκαθαριστικό σημείωμα ή δήλωση (Ε1) του τελευταίου οικονομικού έτους.
- Πρόσφατη βεβαίωση αποδοχών ή απόδειξη μισθοδοσίας / σύνταξης του τελευταίου μήνα για μισθωτούς / συνταξιούχους.
- Σε περίπτωση ύπαρξης δανείου σε άλλη Τράπεζα / Οργανισμό, προσκόμιση δανειακής ενημερότητας ή δύο τελευταίων statement του δανείου για την ομαλή εξυπηρέτηση.

#### **Το ύψος των δανείων**

Πλήρης δυνατότητα χρηματοδότησης, μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, με έξοδα δανείου περίπου 1.000 Ευρώ.

### Η διάρκεια των δανείων

Η διάρκεια του δανείου κυμαίνεται από 5 μέχρι 40 χρόνια.

### Το επιτόκιο των δανείων

Διάρκεια	Επιτόκιο
1 έτος	3,50% *
15 έτη	Από 5,10% *

Πίνακας 13: Τα επιτόκια της τράπεζας Πειραιώς

Πηγή: [www.piraeusbank.gr](http://www.piraeusbank.gr)

Στην περίπτωση επιλογής ενός εκ των παραπάνω δανείων, υπάρχει δυνατότητα επιλογής στη λήξη ισχύος του σταθερού επιτοκίου, είτε εκ νέου σταθερού επιτοκίου (για 3, 5, 7, 10, 15 χρόνια) είτε κυμαινόμενου ανάλογα με ότι ισχύει τότε για κάθε κατηγορία δανείου.

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### Πρόσθετες παροχές

Δεν αναφέρονται.

### 3.9.7.ASPIS BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

#### Στεγαστικά δάνεια σταθερής περιόδου από την Aspis bank

Τα δάνεια της Aspis bank σταθερής περιόδου αφορούν κατοικία με σκοπό την ιδίochρηση ή την εκμίσθωση και καλύπτουν:

- Αγορά έτοιμης κατοικίας
- Ανέγερση κατοικίας
- Αποπεράτωση κατοικίας

### **Χρόνος έγκρισεως και εκταμιεύσεως των δανείων**

- Η έγκριση του δανείου γίνεται εντός 24 ωρών

### **Τα δικαιολογητικά για την έγκριση των δανείων**

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται για την έγκριση των δανείων είναι:

- Αστυνομική ταυτότητα.
- Φωτοτυπία 3 τελευταίων εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος και αναλυτικών στοιχείων φορολογίας.
- Πρόσφατη βεβαίωση αποδοχών ή απόδειξη μισθοδοσίας / σύνταξης του τελευταίου μήνα για μισθωτούς / συνταξιούχους.
- Τραπεζική ενημερότητα εφόσον ο δανειολήπτης έχει ήδη καταναλωτικό, στεγαστικό, επιχειρηματικό δάνειο, ή Leasing.

### **Το ύψος των δανείων**

Πλήρης δυνατότητα χρηματοδότησης, μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Το ύψος του αρχίζει από 30.000 € και φτάνει έως 600.000 €. Με έξοδα δανείου περίπου 1.500 Ευρώ.

### **Η διάρκεια των δανείων**

Η διάρκεια του δανείου κυμαίνεται από 4 μέχρι 40 χρόνια.

## Το επιτόκιο των δανείων

Διάρκεια	Επιτόκιο	Ποσοστό χρηματοδότησης
1 έτος	3,12% *	100%
5 έτη	4,62% *	<60%
5 έτη	4,87% *	>60%

Πίνακας 14: Τα επιτόκια της Aspis bank

Πηγή: [www.aspisbank.gr](http://www.aspisbank.gr)

Μετά τη λήξη της περιόδου σταθερού επιτοκίου μετατρέπεται σε euribor μήνα + περιθώριο 1,45% ή 1,85% ή 2,25%

(\*) πλέον εισφοράς του Ν. 128/75

### Πρόσθετες παροχές

Δεν αναφέρονται.

**Πίνακας συγκεντρωτικών στοιχείων για τα στεγαστικά προγράμματα των τραπεζών με σταθερή διάρκεια ενός έτους**

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ</b>	<b>ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΕ ΕΤΗ</b>	<b>ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΣΤΑΘ. ΠΕΡΙΟΔΟ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ ΣΕ ΕΥΡΩ</b>
<b>Εθνική τράπεζα της Ελλάδος</b>	3,60%	5-40	Κυμαινόμενο συνδεδεμένο με ΕΚΤ	600-1.600
<b>Alpha bank</b>	3.50%	5-30	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	1.050-1.250
<b>Εμπορική τράπεζα της Ελλάδος</b>	3.50%	5-40	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	1.200-1.800
<b>Eurobank Ergasias</b>	3.50%	5-40	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	760-1.800
<b>Τράπεζα Κύπρου</b>	3.20%	5-25	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	1.050-1.250
<b>Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος</b>	3.35%	5-25	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	450-1.600
<b>Τράπεζα Πειραιώς</b>	3.50%	5-40	Επιλογή σταθερού ή κυμαινόμενου	1.000-1.500
<b>Aspis bank</b>	3.12%	4-40	euribor μήνα + περιθώριο 1,45% ή 1,85% ή 2,25%	1.000-1.600

Πίνακας 15: Συγκεντρωτικά στοιχεία στεγαστικών προγραμμάτων των περισσότερων από τις ελληνικές τράπεζες



## Προσφορές των ελληνικών τραπεζών

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΠΡΟΣΦΟΡΕΣ
Εθνική τράπεζα της Ελλάδος	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Χορήγηση κάρτας ΕΘΝΟΚΑΡΤΑ-Mastercard ή ΕΤΕ-Visa με δωρεάν συνδρομή</li> <li>▪ Ανοιχτή πίστωση μέχρι 5.000 Ευρώ για την αντιμετώπιση των πρώτων εξόδων της νέας στέγης των πελατών.</li> </ul>
Alpha bank	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Δυνατότητα μεταφοράς μίας δόσεως ετησίως με ενσωμάτωσή της στις δόσεις που απομένουν</li> <li>▪ Πρόωρη καταβολή, χωρίς επιβάρυνση, μέχρι δύο μηνιαίων δόσεων ετησίως, κατά τη διάρκεια κυμαινόμενου επιτοκίου.</li> <li>▪ Δυνατότητα επιμηκύνσεως της διάρκειας του δανείου κατά δύο έτη, χωρίς επιβάρυνση</li> <li>▪ Προεγκεκριμένη κάρτα Alpha Bank Mastercard ή Πιστωτική κάρτα American Express με όριο Ευρώ 3.000, χωρίς συνδρομή για τα πρώτα 2 έτη και προνομιακό επιτόκιο.</li> <li>▪ Προσωπικό Δάνειο «πρώτων εξόδων εγκαταστάσεως» έως Ευρώ 3.000 με σταθερό επιτόκιο 7% και διάρκεια έως 5 έτη.</li> </ul>
Εμπορική τράπεζα της Ελλάδος	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Περίοδος χάριτος ως και 24 μήνες</li> <li>▪ Δυνατότητα καταβολής της 1ης δόσης μέχρι και 2 χρόνια από την εκταμίευση του δανείου</li> <li>▪ Προεγκεκριμένο καταναλωτικό δάνειο μέχρι € 30.000 με προνομιακό επιτόκιο 7,75% (πλέον εισφοράς Ν.128/75, 0,60%)</li> </ul>
Eurobank Ergasias	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Μείωση δόσης για τους μήνες που θα επιλεγούν μέχρι και στο μισό</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Μείωση της μηνιαίας δόσης σε μόνιμη βάση</li> <li>▪ Παράλειψη δόσης 1 μήνα το χρόνο</li> <li>▪ Αύξηση δόσης μέχρι και στο διπλάσιο</li> <li>▪ Αύξηση της μηνιαίας δόσης σε μόνιμη βάση</li> <li>▪ Ευελιξίας Ελάχιστης Δόσης</li> </ul>
<b>Τράπεζα Κύπρου</b>	Δυνατότητα περιόδου χάριτος μέχρι και εξήντα (60) μήνες
<b>Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος</b>	Πιστωτική κάρτα με δωρεάν συνδρομή για τον πρώτο χρόνο
<b>Τράπεζα Πειραιώς</b>	Δεν αναφέρονται
<b>Aspis bank</b>	Δεν αναφέρονται

Πίνακας 16: Προσφορές στα στεγαστικά προγράμματα των ελληνικών τραπεζών

Πηγή: Διαδίκτυο

**Πίνακας υπολογισμού της πρώτης μηνιαίας δόσης που καλείται να καταβάλει ο πελάτης κάθε τράπεζας με επιτόκιο σταθερής περιόδου, με δανειζόμενο ποσό 50.000 Ευρώ και διάρκεια αποπληρωμής 25 έτη.**

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	<b>ΜΗΝΙΑΙΑ ΔΟΣΗ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ</b>	<b>ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟ ΕΞΟΔΩΝ ΦΑΚΕΛΟΥ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΟΣΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΜΗΝΑ</b>
<b>Εθνική τράπεζα της Ελλάδος</b>	252,24€	1.600€	1.852,24€
<b>Alpha bank</b>	249,58€	1.250€	1.499,58€
<b>Εμπορική τράπεζα της Ελλάδος</b>	249,58€	1.800€	2.049,58€
<b>Eurobank ergasias</b>	249,58€	1.800€	2.049,58€
<b>Τράπεζα Κύπρου</b>	241,69€	1.250€	1.491,69€
<b>Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος</b>	245,62€	1.600€	1.845,62€
<b>Τράπεζα Πειραιώς</b>	249,58€	1.500€	1.749,58€
<b>Aspis bank</b>	239,62€	1.600€	1.839,62€

Πίνακας 17: Υπολογισμός της πρώτης δόσης κάθε τράπεζας με επιτόκιο σταθερής περιόδου

**Πίνακας υπολογισμού του συνολικού ποσού καταβολής σε ευρώ με την λήξη των 25 ετών με την υπόθεση πως το επιτόκιο παραμένει σταθερό και του συνολικού τόκου**

<b>ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΣΤΑ 25 ΕΤΗ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΤΟΚΟΥ</b>
<b>Εθνική τράπεζα της Ελλάδος</b>	75.672	25.672
<b>Alpha bank</b>	74.874	24.874
<b>Εμπορική τράπεζα της Ελλάδος</b>	74.874	24.874
<b>Eurobank ergasias</b>	74.874	24.874
<b>Τράπεζα Κύπρου</b>	72.507	22.507
<b>Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος</b>	73.686	23.686
<b>Τράπεζα Πειραιώς</b>	74.874	24.874
<b>Aspis bank</b>	71.886	21.886

Πίνακας 18: Υπολογισμός του συνολικού ποσού καταβολής σε ευρώ με την λήξη των 25 ετών και του συνολικού τόκου.

Πίνακας υπολογισμού του ποσού που θα καταβληθεί σε περίοδο κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένο με αυτό της ΕΚΤ, καθώς και του ποσού μετά από αύξηση του επιτοκίου της ΕΚΤ κατά 0,25%.

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΟΣ ΕΤΟΥΣ (ΣΤΑΘΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΚΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΤΩΝ (ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΔΕΚΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΤΗΣ ΕΚΤ ΚΑΤΑ 0,25%
Εθνική τράπεζα της Ελλάδος	3.026,88	71.852,40	72.624,00
Alpha bank	2.994,96	69.261,60	70.017.60
Εμπορική τράπεζα της Ελλάδος	2.994,96	69.261,60	70.017.60
Eurobank ergasias	2.994,96	71.084,40	71.852,40
Τράπεζα Κύπρου	2.900,28	71.544,00	72.314,40
Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος	2.947,44	69.411,60	70.170,00
Τράπεζα Πειραιώς	2.994,96	66.576,00	67.315,20
Aspis bank	2.875,44	66.487,20	67.226,40

Πίνακας 19: Υπολογισμός του ποσού που θα καταβληθεί σε περίοδο κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένο με αυτό της ΕΚΤ, καθώς και του ποσού μετά από αύξηση του επιτοκίου της ΕΚΤ κατά 0,25%.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί οι ανταγωνίστριες τράπεζες παρουσιάζουν πολύ ισχυρή εικόνα. Ιδιαίτερα το ύψος των επιτοκίων που προσφέρουν είναι αρκετά πιο χαμηλό από αυτό της E.T.E., όπως επίσης και οι προσφορές κάποιων από τις ανταγωνίστριες τράπεζες είναι ιδιαίτερα δελεαστικές.

Έτσι λόγω του ότι το προϊόν δεν έχει κάποια σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των ανταγωνιστών, η ζήτηση διαμορφώνεται από μικρές αλλαγές που παρουσιάζονται σε κάθε τράπεζα, αλλά πολύ σημαντικό ρόλο παίζει και η φήμη του πιστωτικού ιδρύματος και των προϊόντων της.

Από τον πίνακα 17 γίνεται φανερό πως την χαμηλότερη δόση την προσφέρει η aspis bank με ποσό 239,62 ευρώ, αλλά λόγω ότι τα έξοδα φακέλου μηχανικού και δικηγόρου βρίσκονται σε υψηλότερο επίπεδο από αυτά της τράπεζας Κύπρου, στο σύνολό των δύο το προβάδισμα παίρνει η δεύτερη με συνολικό ποσό 1.491,69 ευρώ, έναντι 1.839,62 ευρώ της aspis bank.

Στον πίνακα 18 η aspis bank είναι αυτή η οποία συνολικά επιθυμεί το χαμηλότερο ποσό τόκου το οποίο ανέρχεται στα 21.886 ευρώ.

Ενώ στον πίνακα 19 παρατηρούμε πόσο μεγάλη είναι η διαφορά του συνολικού ποσού που καλείται να πληρώσει ο δανειολήπτης στην περίπτωση που αυξηθεί το επιτόκιο της EKT κατά 0,25%.

Σύμφωνα με δημοσιευμένα άρθρα εφημερίδων το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς των στεγαστικών δανείων, που είναι της τάξεως του 70%, κατέχουν οι πέντε μεγαλύτερες τράπεζες της Ελλάδος οι οποίες είναι: η εθνική τράπεζα της Ελλάδος, η alphabank, η eurobank, η εμπορική τράπεζα και η τράπεζα πειραιώς. Το εννιάμηνο του 2005 όμως ήταν από τα καθοριστικότερα και ανατρεπτικότερα για την πορεία των εμπορικών τραπεζών στα στεγαστικά δάνεια. Και αυτό συνέβη διότι το κοινό έδειξε την προτίμησή του στις ιδιωτικές και όχι στις κρατικές τράπεζες.

- Η Εμπορική τράπεζα ενώ το 2004 κατείχε μερίδιο αγοράς 10%, το 2005 το ποσοστό αυτό ανήλθε σε 9,6%.
- Η Εθνική τράπεζα το 2004 ήλεγχε το 26% της αγοράς, ενώ το 2005 έπεσε στο 25,3%
- Η Αγροτική τράπεζα από 6% που κατείχε το 2004, το εννιάμηνο του 2005 κατέληξε να ελέγχει το 5,84%

- Η τράπεζα Πειραιώς από 6,4% μερίδιο της αγοράς που κατείχε , ανήλθε σε 7,1% το 2005
- Η Eurobank η οποία από 12,6% κατέχει το 2005 το 13,2%
- Αύξηση σημείωσε και η Alpha Bank, αφού από 14,4% ανήλθε στο 14,9%.
- Η τράπεζα Κύπρου αύξησε το μερίδιό της από 1,1% στο 1,4% στο εννιάμηνο του 2005.

Από τα πιο πάνω στοιχεία προκύπτει πως παρόλο που Εθνική τράπεζα έχει ένα από τα υψηλότερα επιτόκια της αγοράς, συνεχίζει να κατέχει την πρώτη θέση στο μερίδιο της αγοράς των στεγαστικών δανείων.

Αξίζει να σημειωθεί πως οι επενδύσεις όλων των τραπεζών σε διαφημιστικές εκστρατείες για τα στεγαστικά τους προϊόντα είναι αρκετά δαπανηρές και έχουν βέβαια σκοπό την ενημέρωση των πελατών, αλλά και ταυτόχρονα τη δημιουργία νέων επιθυμιών.

Οι ιστοσελίδες τους είναι ενημερωμένες ακόμη και για τις τελευταίες αλλαγές που προέκυψαν, ενώ σκοπό έχουν την πλήρη ενημέρωση και κάλυψη του πελάτη σε τυχόν απορίες του. Η πιο συγκεντρωτική, ολοκληρωμένη και εύληπτη ενημέρωση προβάλλεται στην ιστοσελίδα της Aspis bank, όπου εκτός από την ενημέρωση για τα προϊόντα που προσφέρει, διατίθεται και το πλήρες κείμενο της σύμβασης που υπογράφεται σε περίπτωση χορήγησης στεγαστικού δανείου. Έτσι, ο πελάτης έχει την δυνατότητα προτού ακόμη φτάσει στο κατάστημα της τράπεζας για την χορήγηση, να είναι πλήρως ενημερωμένος ακόμη και για τις μικρές λεπτομέρειες του δανείου.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΜΑΚΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Το μάκρο περιβάλλον μιας επιχείρησης επηρεάζει την επιχείρηση και τα προϊόντα της αλλά και κάθε επιχείρηση που δραστηριοποιείται στην ίδια χώρα. Οι παράγοντες που το απαρτίζουν είναι νομικοί, κοινωνικοί, τεχνολογικοί καθώς και οικονομικοί. Στη συνέχεια παρουσιάζονται αναλυτικότερα εκείνοι οι οποίοι επηρεάζουν τα στεγαστικά προϊόντα των τραπεζών.

#### **4.1 ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

Το νομικό περιβάλλον αναφέρεται στους νόμους, τους κυβερνητικούς φορείς και στις διάφορες ομάδες που ασκούν πίεση και κατ'επέκταση επηρεάζουν τους οργανισμούς και τις επιχειρήσεις. Στοιχείο καταλύτης που επηρεάζει άμεσα τους τραπεζικούς οργανισμούς είναι η φορολογία που θεσπίζεται στα προϊόντα και στις υπηρεσίες της χώρας.

##### **4.1.1. ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ Φ.Π.Α. ΣΤΙΣ ΝΕΟΔΗΜΗΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ**

Ένα γεγονός που επηρέασε άμεσα την ζήτηση των στεγαστικών δανείων το τελευταίο εξάμηνο του 2005 είναι η καθιέρωση του φόρου προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) της τάξεως του 19% στις νεόδμητες κατοικίες από την πρώτη Ιανουαρίου του 2006. Από τις πρώτες κιόλας ημέρες της ανακοίνωσης της νέας ρύθμισης, οι μελλοντικοί αγοραστές κατοικίας, επέσπευσαν τις διαδικασίες ώστε η αγορά να πραγματοποιηθεί πριν το 2006. Κατ'επέκταση αυξήθηκαν θεαματικά οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων σε όλες τις τράπεζες την συγκεκριμένη περίοδο. Η μεταρρύθμιση αυτή αποτέλεσε έναν απρόσμενο και απρόβλεπτο παράγοντα, η οποία ευνόησε ιδιαίτερα την πορεία των στεγαστικών δανείων. Οι αναλυτές των τραπεζών παρακολουθώντας την ανοδική πορεία των χορηγήσεων, θέλησαν να κάνουν ελκυστικότερα τα προϊόντα τους, έτσι ώστε να εκμεταλλευτούν όσο το



δυνατόν καλύτερα αυτή την τάση. Οι περισσότερες τράπεζες προσέφεραν τις δαπάνες που όφειλε να πληρώσει ο δανειολήπτης, συγκεκριμένα τα έξοδα δικηγόρου, μηχανικού και φακέλου ποσό το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 600 και 2000 ευρώ, μέχρι το τέλος του 2005. Ενδεικτικά, για την άνοδο των χορηγήσεων, είναι τα στοιχεία που παραχώρησαν στελέχη της HSBC τράπεζας κάνοντας λόγο για ρυθμό αύξησης της τάξεως του 15%.

#### **4.1.2. ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ**

Ένας περιορισμός ο οποίος έμελλε να αλλάξει τα μέχρι τώρα δεδομένα στον τομέα της στεγαστικής πίστης – και όχι μόνο – προέρχεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Σύμφωνα με αυτή, τα συνολικά χρέη προς τράπεζες των υποψήφιων δανειοληπτών δεν θα πρέπει να ξεπερνούν το 40% των εισοδημάτων τους. Αυτή η απόφαση πάρθηκε αρχικά, με γνώμονα την προφύλαξη των πολιτών από την υπερχρέωσή τους στους διάφορους τραπεζικούς οργανισμούς, με αποτέλεσμα την έλλειψη χρημάτων για την περαιτέρω διαβίωσή τους. Κατά δεύτερο, ο περιορισμός τέθηκε με γνώμονα την διαφύλαξη των τραπεζικών οργανισμών, οι οποίοι πολλές φορές κατέληγαν χρεωμένοι από τους εν λόγω πελάτες τους. Από αυτή την ρύθμιση οι τράπεζες είναι εύλογο πως χάνουν ένα ποσοστό υποψηφίων πελατών, που πιθανότατα όμως, δεν θα αποτελούσαν τους λεγόμενους καλοπληρωτές.

#### **4.1.3. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΟΥ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤ**

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα είναι αυτή που καθορίζει και το κυμαινόμενο επιτόκιο στην αγορά. Συγκεκριμένα, ορίζει ένα ποσοστό που αυτή τη στιγμή βρίσκεται στο 2,25% το οποίο ορίζεται σαν βάση για τα κυμαινόμενα επιτόκια και από εκεί και πέρα κάθε τράπεζα ορίζει ένα επιπλέον ποσοστό ως περιθώριο. Έτσι δεν γίνεται το κυμαινόμενο επιτόκιο της Ελλάδος να πέσει κάτω του 2,25%, εκτός κι αν υπάρξει απόφαση από την ΕΚΤ.

#### **4.1.4. Ο ΝΟΜΟΣ 128/75**

Ο νόμος 128/75 ορίζει την εισφορά που οφείλουν να πληρώνουν οι πελάτες της στεγαστικής πίστης κάθε μήνα στο ελληνικό δημόσιο και αγγίζει το 0,12 %. Το ποσοστό αυτό προστίθεται στο συνολικό επιτόκιο της κάθε τράπεζας και αλλάζει μόνο ύστερα από σχετική νομοθεσία. Η εισφορά του Ν. 128/75 είναι σχετικά πρόσφατη, μιας και έκανε την εμφάνισή της πριν μία πενταετία περίπου. Πριν από αυτόν υπήρχε ο Ε.Φ.Τ.Ε. (Ειδικός Φόρος Τραπεζικών Εργασιών), ο οποίος είχε ισχύ για μία πενταετία και πριν από αυτόν, όπου ήταν και η αρχική εισφορά για το δημόσιο στα τραπεζικά χρονικά, υπήρχε ένα ειδικό χαρτόσημο επί των συμβάσεων όπου επιβάρυνε τον πελάτη για μία και μόνο φορά. Γίνεται αντιληπτό πως όποιο προϊόν κι αν διαλέξει ο δανειολήπτης οποιαδήποτε τράπεζας είναι υποχρεωμένος να καταθέτει με κάθε μηνιαία τοκοχρεολυτική δόση επιπλέον ένα ποσό της τάξεως του 0,12%.

#### **4.1.5. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ**

Μία ακόμη υποχρέωση καθοριζόμενη από την ελληνική νομοθεσία είναι η υποχρεωτική παρουσία δικηγόρου στην εγγραφή προσημείωσης του ακινήτου, καθώς και η πρόσληψη δικηγόρου από τον αγοραστή του ακινήτου καθώς και από τον πωλητή του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση οι πελάτες επιβαρύνονται με το ποσό των 300-400 ευρώ περίπου.

## **4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

Το οικονομικό περιβάλλον αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες τον οποίο λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τους οι αναλυτές των τραπεζικών προϊόντων για τον λόγο ότι τα τραπεζικά προϊόντα είναι καθαρά οικονομικής φύσεως. Επίσης, αποτελούν τους εμφανέστερους και πρωταρχικής σημασίας λόγους για τους οποίους οι περισσότεροι υποψήφιοι αγοραστής ακινήτων οδηγούνται στην επιλογή της τράπεζας για την αγορά ενός στεγαστικού δανείου. Έτσι επηρεάζει σε αρκετά μεγάλο βαθμό τα τραπεζικά προϊόντα. Οι οικονομικοί παράγοντες διαμορφώνονται ανάλογα

με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες της χώρας. Ας εξετάσουμε κάποιες από αυτές τις συνθήκες περισσότερο αναλυτικά.

#### **4.2.1. ΤΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ**

Τα επιτόκια είναι ένα από τα στοιχεία που διαμορφώνουν την οικονομική διάσταση του εξωτερικού περιβάλλοντος. Τα επιτόκια διαφέρουν από τράπεζα σε τράπεζα, αλλά όχι σε μεγάλο βαθμό. Καθορίζονται από τρεις διαφορετικούς παράγοντες όπως αυτόν του ελληνικού δημοσίου και της εισφοράς που απαιτείται, από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα που ορίζει το επιτόκιο για τα κυμαινόμενα επιτόκια, καθώς και από τις τράπεζες που καθορίζουν το λεγόμενο περιθώριο το οποίο είναι το επιτόκιο που προσφέρει κάθε τράπεζα στους πελάτες της.

Μέχρι και το 2005 το επιτόκιο που ήταν συνδεδεμένο με αυτό της ΕΚΤ (Euribor) ανερχόταν στο 2,00%. Με την έναρξη όμως του έτους 2006 υπήρξε μία ιδιαίτερα σημαντική αλλαγή στα επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Συγκεκριμένα σημειώθηκε άνοδος της τάξεως του 0,25%. Έτσι από 2,00% που βρισκόταν αρχικά, έφτασε στο 2,25% (με σαφείς τάσεις περαιτέρω ανόδου), γεγονός το οποίο επηρέασε κατά πολύ τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, ιδιαίτερα εκείνα με το κυμαινόμενο επιτόκιο, αλλά και αυτά με σταθερό διότι μετά την λήξη της περιόδου του σταθερού επιτοκίου ακολουθεί η περίοδος του κυμαινόμενου και συνδεδεμένου με αυτό της ΕΚΤ επιτόκιο.

Το περιθώριο που ορίζει η κάθε τράπεζα κυμαίνεται τη δεδομένη στιγμή μεταξύ 1,00% το χαμηλότερο ποσοστό έως και 3,25% το μεγαλύτερο, ανάλογα πάντα με το ύψος του δανειζόμενου ποσού, όσο μεγαλύτερο το ποσό τόσο μικρότερο το περιθώριο, τις εγγυήσεις που θα καταθέσει ο δανειολήπτης, καθώς και τη διάρκεια του δανείου. Το περιθώριο είναι ένας σημαντικός παράγοντας καθορισμού του τελικού επιτοκίου κάθε τράπεζας.

Η εισφορά του νόμου 128/75 είναι η εισφορά του δανειολήπτη προς το ελληνικό δημόσιο και είναι ένα σταθερό ποσοστό. Τη δεδομένη στιγμή είναι της τάξεως του 0,12%.

Τα τελικά επιτόκια δανεισμού των ελληνικών τραπεζών στα στεγαστικά δάνεια, σύμφωνα με την τράπεζα της Ελλάδος στις αρχές του 2006 κυμαίνονται μεταξύ του 2,90% και 6,50%, ανάλογα βέβαια με το προϊόν της κάθε τράπεζας. Έπειτα από σχετική ερώτηση που τέθηκε σε υπαλλήλους της στεγαστικής πίστης των μεγαλύτερων τραπεζών, σχετικά με την προτίμηση των πελατών στα στεγαστικά προϊόντα εξάχθηκε το συμπέρασμα ότι το αγοραστικό κοινό προτιμά προϊόντα με σταθερό επιτόκιο, κυρίως του ενός έτους. Ο λόγος είναι διότι σε αυτά τα στεγαστικά προϊόντα και κατά την διάρκεια της σταθερής περιόδου το επιτόκιο βρίσκεται σε αρκετά χαμηλά επίπεδα, ενώ επιπλέον με την πάροδο της περιόδου αυτής, ο πελάτης έχει την δυνατότητα να επιλέξει όποιο άλλο προϊόν επιθυμεί, είτε αυτό είναι με σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο. Το επίπεδο των επιτοκίων, με την είσοδο της Ελλάδας στην ευρωζώνη, σημείωσε σημαντική πτώση καθιστώντας περισσότερο δελεαστική την χορήγηση στεγαστικού δανείου σε όποιο ενδιαφερόμενο.

#### **4.2.2. Ο ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ**

Από την άλλη ο πληθωρισμός, είναι μία οικονομική έννοια η οποία δεν θα μπορούσε παρά να αποτελεί καθοριστικό παράγοντα στην εξέλιξη των στεγαστικών δανείων. Εξ' άλλου, οι τάσεις του πληθωρισμού επιδρούν σαφώς στις συνολικές οικονομικές συνθήκες μιας χώρας. Οι οικονομικές συνθήκες με την σειρά τους επηρεάζουν την αγοραστική συμπεριφορά των πολιτών. Κατ'επέκταση, τα στεγαστικά δάνεια που αποτελούν μία από τις υπηρεσίες που δύναται να αγοράσει το κοινό, επηρεάζονται από τον πληθωρισμό. Σύμφωνα με την εθνική στατιστική υπηρεσία, οι τιμές του πληθωρισμού την τελευταία πενταετία, από το 2000 έως το 2005, σημείωσαν συνολικά αύξηση της τάξεως του 3,4%. Παρατηρείται λοιπόν μία διαρκής αύξηση των τιμών σε προϊόντα και υπηρεσίες. Συγκεκριμένα, στον τομέα των υπηρεσιών υπήρξε αύξηση κατά 55% το 2005 σε σχέση με προηγούμενα χρόνια. Παράλληλα ο μέσος πραγματικός μισθός αυξήθηκε μονάχα κατά 11%. Σύμφωνα με στοιχεία της «Οικονομίας» στις 22/05/2005, το ποσοστό αύξησης του πληθωρισμού οφείλεται κατά 67% στα μεγάλα περιθώρια κέρδους με τα οποία δουλεύουν οι επιχειρήσεις στην Ελλάδα, κατά 20% στους έμμεσους φόρους με τους οποίους επιβαρύνονται οι τιμές προϊόντων και υπηρεσιών από το Δημόσιο και μόλις

κατά 13% στο κόστος εργασίας. Ως συμπέρασμα από τα παραπάνω, η αύξηση του πληθωρισμού δεν αφήνει περιθώρια στο αγοραστικό κοινό για μεγάλες ίδιες επενδύσεις και ιδιαίτερα για αγορά κατοικίας, γι' αυτό και πολλοί οδηγούνται στην λύση του δανεισμού. Συγχρόνως όμως επηρεάζονται και οι τιμές των δανείων, συγκεκριμένα των επιτοκίων της κάθε τράπεζας, μιας και τα στεγαστικά αποτελούν υπηρεσίες.

#### **4.2.3. ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΩΣ ΕΙΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

Τα στεγαστικά δάνεια όμως, πέρα από την χορήγησή τους για αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας, αποτελούν και χρηματική πηγή για απόκτηση και δεύτερης κατοικίας. Συνήθως όταν κάποιος οδηγείται στην απόκτηση δεύτερης κατοικίας που δεν προορίζεται για ιδιοκατοίκηση, μέσω τραπεζικού δανεισμού, σημαίνει πως το οίκημα προορίζεται πιθανώς για μελλοντική ενοικίαση. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει αν αναλογιστεί κανείς πως κατοικία για στέγαση του ενδιαφερομένου υπάρχει ήδη και δεν κρίνεται απαραίτητη η απόκτηση νέας. Ιδιαίτερα όταν για την απόκτησή της δεν υπάρχει το απαραίτητο χρηματικό κεφάλαιο και οδηγείται στον δανεισμό από τράπεζα. Η επικρατέστερη άποψη είναι πως το νέο οίκημα λειτουργεί ως ένα είδος επένδυσης για τον ιδιοκτήτη. Έτσι ενοικιάζοντας το οίκημα αμέσως μετά την αγορά του, με το μηνιαίο χρηματικό ποσό που θα δικαιούται από τον ενοικιαστή, θα είναι σε θέση να αποπληρώνει και το δάνειό του στην τράπεζα. Εξ' άλλου με την αγορά ακίνητης περιουσίας εξασφαλίζεται η αξία του χρήματος στον χρόνο, κάτι που ίσως δεν διασφαλίζεται με τους άλλους τρόπους αποταμίευσης. Για την άνοδο ή πτώση της αξίας του χρήματος σε βάθος χρόνου υπαίτιος είναι ο πληθωρισμός. Για την σύγκριση των δύο επενδυτικών μεθόδων ακολουθεί ένα υποθετικό παράδειγμα. Έστω  $X$  ο κάτοχος του ακινήτου και  $\Psi$  ο κύριος λογαριασμού καταθέσεων στην τράπεζα. Ο ιδιοκτήτης της κατοικίας,  $X$ , κάθε μήνα έχει ένα σταθερό εισόδημα το οποίο προέρχεται από την ενοικίαση του. Με το πέρασμα των χρόνων το μηνιαίο χρηματικό ποσό που θα εισπράττει ο  $X$  θα διαμορφώνεται ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες, όπως επίσης και από τον

πληθωρισμό, με αποτέλεσμα σε περίπτωση ανόδου του πληθωρισμού να επέλθει και σχετική άνοδος του ενοικίου. Αντίθετα, ο  $\Psi$  το μοναδικό κέρδος που θα έχει από τον αποταμιευτικό λογαριασμό του, θα είναι το επιτόκιο το οποίο θα αυξάνει σε ένα μικρό ποσοστό το χρηματικό του ποσό, ενώ η πραγματική αξία του ποσού αυτού με το πέρασμα των χρόνων ολοένα και θα χάνεται, στην περίπτωση ανόδου του πληθωρισμού. Συμπεραίνουμε λοιπόν από το απλουστευμένο παράδειγμα, που όμως αντιπροσωπεύει σε σημαντικό βαθμό τον τρόπο σκέψης πολλών Ελλήνων αποταμιευτών, πως ο  $X$  επενδυτής έχει πλεονέκτημα ως προς τα περιθώρια κέρδους, σε σύγκριση με τον  $\Psi$ .

#### **4.2.4. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΩΣ ΑΥΤΗ ΕΠΗΡΕΑΣΕ ΤΗΝ ΖΗΤΗΣΗ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Η μελέτη της ανωτέρω περίπτωσης κρίθηκε απαραίτητο να πραγματοποιηθεί διότι επηρέασε σημαντικά την ζήτηση των στεγαστικών δανείων το έτος 2005. Επίσης ήταν ένας παράγοντας που δεν ήταν εύκολο να προβλέψουν οι ειδικοί αναλυτές των πιστωτικών ιδρυμάτων και γι'αυτό χρίζει ιδιαίτερης σημασίας η συμπεριφορά των τραπεζών, αλλά και των καταναλωτών.

Από την άνοιξη περίπου του 2005 έγινε γνωστό στο κοινό πως από τις αρχές του 2006 επρόκειτο να σημειωθεί αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων καθώς και του Φ.Π.Α. στις νεόδμητες κατοικίες που θα άγγιζε το 19%. Συγκεκριμένα από 1/1/2006 :

1. Οι υποψήφιοι αγοραστές πρώτης κατοικίας κλήθηκαν να πληρώσουν περισσότερο φόρο μεταβίβασης. Αν το ακίνητο βρίσκεται στην Αττική ο φόρος αυξήθηκε μέχρι και 386% (Ηλιούπολη) ενώ στην υπόλοιπη χώρα η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης έφθασε μέχρι και 600% (Ηράκλειο Κρήτης).
2. Οι αγοραστές δεύτερης κατοικίας ή εξοχικής κλήθηκαν να πληρώσουν φόρο αυξημένο μέχρι και 63% στην περίπτωση που η άδεια οικοδομής είχε ημερομηνία έκδοσης μέχρι 31 Δεκεμβρίου.

3. Για όσους αγόρασαν νεόδμητες κατοικίες των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μετά την 1/1/2006, η φορολογική επιβάρυνση αυξήθηκε μέχρι και 186%.

Το γεγονός ότι τα συγκεκριμένα μέτρα ανακοινώθηκαν λίγους μήνες πριν την υλοποίησή τους, επέφερε μία δικαιολογημένη αναστάτωση στο καταναλωτικό κοινό με αποτέλεσμα να επισπεύδουν τις απαραίτητες ενέργειες για την αγορά κατοικίας πριν την έναρξη του νέου έτους. Για πολλούς από αυτούς μία από τις απαραίτητες ενέργειες ήταν και η εκταμίευση στεγαστικού δανείου.

Οι πιστωτικοί οργανισμοί προκειμένου να εκμεταλλευτούν την συγκεκριμένη κατάσταση θέλησαν να κάνουν ακόμη πιο δελεαστική την χορήγηση ενός στεγαστικού δανείου την περίοδο μεταξύ Ιουνίου και Δεκεμβρίου του 2005. Η προσφορά που έκαναν όλες οι τράπεζες για το τελευταίο εξάμηνο του 2005 ήταν να χαρίσουν στους δανειολήπτες όλα τα έξοδα που καλούνται να πληρώσουν κατά την υπογραφή του συμβολαίου, που είναι τα έξοδα δικηγόρου, μηχανικού και έξοδα φακέλου. Έξοδα τα οποία πολλές φορές φτάνουν και τα 1.800 Ευρώ, ποσό διόλου ευκαταφρόνητο, ώστε να καταφέρει να κερδίσει ο πελάτης.

Για την ακόμη πιο επιτυχημένη ενημέρωση του καταναλωτή καθώς και για την προβολή τους επένδυσαν σημαντικά κεφάλαια στον τομέα της τηλεοπτικής και όχι μόνο διαφήμισης.

Το ποσό των 101,38 εκατ. ευρώ, μπήκε στα ταμεία των Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης το 2005, έναντι 73,39 εκατ. ευρώ του 2004 απόρροια του έντονου ανταγωνισμού που βρίσκεται σε εξέλιξη εδώ και αρκετό καιρό, μεταξύ των χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων. Παρατηρείται λοιπόν μία αύξηση στην διαφημιστική δαπάνη των οικονομικών οργανισμών το 2005 της τάξης του 38,14%.

Το μεγαλύτερο μέρος του κονδυλίου αυτού και συγκεκριμένα 46,66 εκατ. ευρώ πήγε στην τηλεόραση, της οποίας το μερίδιο από την «τραπεζική διαφημιστική δαπάνη», αυξήθηκε κατά 31,11% σε σχέση με το 2004.

Οι εφημερίδες ένα από τα καλύτερα διαφημιστικά μέσα για τέτοιου είδους προϊόντα πήραν το δεύτερο μεγαλύτερο κομμάτι από την πίτα με 36,04 εκατ. ευρώ, μερίδιο αυξημένο σε σχέση με το 2004 κατά το εντυπωσιακό, 55,31%.

Αύξηση 29,84% και για τα περιοδικά τα οποία πήραν 9,77 εκατ. ευρώ, ενώ αντίστοιχη πορεία με αύξηση 25,97% παρουσίασε η δαπάνη και για το ραδιόφωνο, η οποία ανήλθε στα 8,89 εκατ. ευρώ.

Όλη αυτή η προβολή από τα ΜΜΕ των προσφορών και των στεγαστικών προϊόντων των τραπεζών, καθώς και ο πανικός που επικράτησε από την ανακοίνωση των νέων μέτρων οδήγησε σε ιδιαίτερα μεγάλη ζήτηση των στεγαστικών δανείων την περίοδο μεταξύ Ιουνίου-Δεκεμβρίου και κατ'επέκταση στην αύξηση των εσόδων των τραπεζών.

Σύμφωνα με άρθρο της εφημερίδας Οικονομία στις 28/08/2005 τις πρώτες είκοσι ημέρες του Αυγούστου οι αιτήσεις για δάνεια στις τράπεζες τριπλασιάστηκαν σε σχέση με το 2004 και προσέγγισαν, σύμφωνα με εκτιμήσεις, τα 400 εκατ. ευρώ.

Τα αυξημένα έσοδα από τα δάνεια καταγράφηκαν από πολύ νωρίς στα αποτελέσματα εξαμήνου των μεγάλων τραπεζών. Η Eurobank είχε αύξηση των στεγαστικών δανείων κατά 40,1% στο εξάμηνο και η Τράπεζα Πειραιώς κατά 55,5%, ενώ ανάλογα κινήθηκαν και οι άλλες τράπεζες. Αλλωστε, παρά τις μειώσεις επιτοκίων τα τελευταία χρόνια το περιθώριο κέρδους των ελληνικών τραπεζών από τα στεγαστικά δάνεια παραμένει το υψηλότερο στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι μεγάλες αυξήσεις, όμως, στην κτηματαγορά σε συνδυασμό με την οικονομική στενότητα που αντιμετωπίζουν σήμερα πολλοί Έλληνες έχει αλλάξει τα καταναλωτικά πρότυπα.

#### **4.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

Παράγοντες οι οποίοι συμβάλλουν κατά πολύ στην διαμόρφωση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της κοινωνίας κάθε χώρας είναι τα ήθη, τα έθιμα, οι παραδόσεις, οι συνήθειες των κατοίκων της και η κουλτούρα της. Στην Ελλάδα δεν θα μπορούσε να είναι διαφορετικά. Αποτελεί μία κοινωνία που η προσοχή της εστιάζεται στην παράδοση της. Τα χαρακτηριστικά κάθε κοινωνίας συμβάλλουν με την σειρά τους στην εξέλιξη και διαφοροποίηση όλων των προϊόντων που παράγονται σε αυτή καθώς και στις υπηρεσίες που προσφέρονται. Γι'αυτό τον λόγο και οι τράπεζες αναπτύσσουν τις υπηρεσίες που προσφέρουν ύστερα από μελέτη των κοινωνικών χαρακτηριστικών της χώρας. Στον τραπεζικό χώρο, ο τομέας με την μεγαλύτερη άνοδο το τελευταίο διάστημα είναι αυτός της στεγαστικής πίστης. Που οφείλεται όμως αυτή η θεαματική άνοδος των στεγαστικών δανείων; Σίγουρα όχι στον παράγοντα τύχη.



#### 4.3.1. ΑΝΟΔΟΣ ΤΟΥ ΒΙΟΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Η ελληνική κοινωνία καθημερινά ολοένα και περισσότερο προσπαθεί να εξελιχθεί σε όλους τους τομείς, ένας εκ των οποίων είναι και το κοινωνικό της προφίλ. Οι Έλληνες τα τελευταία χρόνια δίνουν ιδιαίτερη έμφαση σε αυτό που ονομάζουμε προφίλ: στην εμφάνιση, την διασκέδαση, στην άνετη χωρίς στερήσεις διαβίωσή τους και γενικά στην όσο το δυνατόν πιο πολυτελή ζωή τους. Δεν είναι τυχαίο το ότι οι περισσότεροι νέοι σήμερα αναζητούν επαγγέλματα που να δημιουργούν οικονομική άνεση και ευμάρεια. Σε αυτό συνέβαλλε πολύ η προβολή του τρόπου ζωής οικονομικά ανώτερων κοινωνικών τάξεων της Ελλάδας αλλά και του υπόλοιπου κόσμου. Καθημερινά τα μέσα ενημέρωσης, από τηλεόραση μέχρι περιοδικά, βομβαρδίζουν τον έλληνα πολίτη με τον αποκαλούμενο «νέο τρόπο ζωής», στον οποίο συγκαταλέγεται και η απόκτηση πολυτελούς κατοικίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ότι το 1980 ο μέσος όρος τετραγωνικών στα νεόδμητα διαμερίσματα ήταν 79 τ.μ., ενώ σήμερα ο αντίστοιχος μέσος όρος είναι 110 τ.μ. Ο μέσος όρος όμως των μισθών των Ελλήνων κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα, σε σχέση με τους αντίστοιχους των Ευρωπαϊκών πολιτών, γεγονός το οποίο τους οδηγεί σε λύσεις όπως αυτή του στεγαστικού δανείου. Αυτό το φαινόμενο δεν παρατηρείται σε παλιότερες γενιές όπου το βιοτικό επίπεδο βρισκόταν σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα και οι ανάγκες μίας οικογένειας ήταν πολύ διαφορετικές.

Επίσης σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας που παραθέτει στη Βουλή ο υφυπουργός Οικονομίας Π. Δούκας, οκτώ στα δέκα Ελληνικά νοικοκυριά έχουν πλέον ιδιόκτητη κατοικία, ενώ σχεδόν δύο στα δέκα έχουν και εξοχικό.

Στην Αθήνα το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχεται σε 73,53%, στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης στο 78%, στις ημιαστικές περιοχές στο 87,64%, ενώ στις αγροτικές περιοχές εκτινάσσεται στο 97%. Το παραδοσιακά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης αυξήθηκε ακόμη περισσότερο τα τελευταία χρόνια, λόγω της μείωσης των επιτοκίων.

#### **4.3.2. ΑΝΑΓΚΗ ΜΕΤΑΣΤΕΓΑΣΗΣ**

Φαινόμενο το οποίο συνέβαλλε σημαντικά στην διαμόρφωση της ζήτησης των στεγαστικών δανείων είναι ότι η γεωγραφική θέση σημαντικού ποσοστού των ιδιόκτητων κατοικιών δεν βρίσκεται εκεί όπου ο ιδιοκτήτης θα επιθυμούσε λόγω των επαγγελματικών του υποχρεώσεων, της κοινωνικής του θέσης, των εκπαιδευτικών αναγκών των παιδιών του, προβλημάτων υγείας. Επακόλουθο αυτής της τάσης είναι η φυγή από τις ήδη υπάρχουσες ιδιοκτησίες και η αναζήτηση νέων. Η ανάγκη για μεταστέγαση (relocation) αυξάνει το ποσοστό του πληθυσμού που χρειάζεται κατοικία, έστω και αν ήδη έχει στην ιδιοκτησία του μίαν άλλη. Ένας από τους τρόπους απόκτησης των νέων κατοικιών είναι και το στεγαστικό δάνειο.

#### **4.3.3. ΤΑΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΑΙΔΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ**

Η ευθύνη και αγωνία των γονιών για την αποκατάσταση των παιδιών τους δεν είναι μόνο σημείο των καιρών. Η διαφοροποίηση πλέον όμως, έγκειται στον τρόπο της αποκατάστασης. Παλιότερα, αφού τα παιδιά είχαν οδηγηθεί στον γάμο οι γονείς είχαν εκπληρώσει τον σκοπό τους. Συνήθως το νέο ζευγάρι συστεγαζόταν με τους γονείς ενός εκ των δύο, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει προβληματισμός για την απόκτηση κατοικίας. Αυτή η συνήθεια πλέον τείνει να εγκαταλειφθεί. Τα νέα ζευγάρια δύσκολα συστεγάζονται με τους γονείς τους και αμέσως μετά τον γάμο, αν όχι και νωρίτερα αναζητούν την δική τους στέγη. Παρόλα αυτά όμως η Ελληνική παράδοση συνεχίζει να ευνοεί τη συστέγαση γονέων και παιδιών συγκριτικά με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, με συνέπεια τη διαμόρφωση υψηλού ποσοστού συγκατοίκησης. Συγκεκριμένα σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε.:

Καθεστώς ενοικιάσεως	Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες			Μέσος αριθμός		
	Σύνολο	Δωμάτια	Άτομα	Δωματίων ανά κατοικία	Ατόμων ανά κατοικία	Ατόμων ανά δωμάτιο
Σύνολο	3.646.388	14.573.745	10.249.242	4,0	2,8	0,7
Ιδιοκτήτες	2.712.781	11.288.454	7.772.952	4,2	2,9	0,7
Με ενοίκιο	735.202	2.532.973	1.958.488	3,4	2,7	0,8
Με άλλη ιδιότητα	198.405	752.318	517.802	3,8	2,6	0,7

Πίνακας 20: Κατοικούμενες Κανονικές Κατοικίες κατά Καθεστώς Ενοικιάσεως, Αριθμό δωματίων και αριθμό ατόμων.

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Επίσης, σήμερα είναι πολύ μεγάλο το ποσοστό των φοιτητών και σπουδαστών, κάτι που συνήθως συνεπάγεται την διαμονή τους σε άλλο τόπο από αυτόν της κατοικίας των γονέων. Σύμφωνα με την απογραφή του 2001 τα άτομα που έχουν τίτλους σπουδών ανέρχονται σε 1.264.118.

Φύλο	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού τίτλου	Κάτοχοι μάστερ	Πτυχιούχοι Α.Ε.Ι	Πτυχιούχοι Τ.Ε.Ι.
Αμφοτέρων των φύλων	4.622.822	23.179	46.999	671.795	222.422

Φύλο	Πτυχιούχοι ανωτέρων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδ/βάθμιας εκπαίδευσης	Απόφοιτοι μέσης εκπαίδευσης	Πτυχιούχοι Τ.Ε.Λ.	Πτυχιούχοι Τ.Ε.Σ
Αμφοτέρων των φύλων	29.959	269.764	1.258.469	162.629	146.029

Φύλο	Απόφοιτοι γυμνασίου	Απόφοιτοι στοιχειώδους εκπαίδευσης	Φοιτούν στη στοιχειώδη εκπαίδευση	Εγκατέλειψαν τη στοιχειώδη εκπαίδευση αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	Μη γνωρίζοντες γραφή και ανάγνωση
Αμφοτέρων των φύλων	507.415	1.144.115	974	88.741	50.332

Πίνακας 21 : Οικονομικός ενεργός πληθυσμός της Ελλάδος ανά επίπεδο εκπαίδευσης

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

#### **4.3.4. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ**

Οι περισσότεροι γονείς φοιτητών και σπουδαστών οδηγούνται στην ενοικίαση κατοικίας για τη διάρκεια σπουδών του παιδιού τους, δεν είναι λίγοι όμως εκείνοι οι οποίοι καταλήγουν στην αγορά της. Αρχικά, αποτελεί κίνηση προς αποκατάσταση του παιδιού, μακροπρόθεσμα όμως καταλήγει σε επενδυτική στρατηγική από την πλευρά του γονέα. Με την λήξη της σπουδαστικής περιόδου του παιδιού, η κατοικία διατίθεται προς ενοικίαση με αποτέλεσμα ένα σταθερό ποσό χρημάτων κάθε μήνα να εισέρχεται στον λογαριασμό της οικογένειας. Αυτή η επενδυτική στρατηγική δεν συμβαίνει μόνο στην συγκεκριμένη περίπτωση. Σύνηθες είναι το φαινόμενο της αγοράς δεύτερης ή και τρίτης κατοικίας με μοναδικό σκοπό την ενοικίαση της. Η αποδοχή ενός στεγαστικού δανείου σε αυτή την περίπτωση είναι η πιο εύκολη λύση γιατί με τα χρήματα που προέρχονται από την ενοικίαση της κατοικίας μπορεί να γίνει η αποπληρωμή του δανείου.

#### **4.3.5. ΕΛΕΥΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ**

Η ζήτηση για κατοικίες υποβοηθήθηκε και από παράγοντες όπως η έλευση οικονομικών μεταναστών που επηρέασαν τις δημογραφικές τάσεις στην Ελλάδα, καθώς υπολογίζονται με την απογραφή του 2001 σε 750.000. Σε συνδυασμό με τις διάφορες ευκολίες που προσφέρουν οι τράπεζες για τις συγκεκριμένες ομάδες ανθρώπων αναμενόμενη είναι και η αύξηση ζήτησης, από πλευράς μεταναστών, στεγαστικών δανείων. Άλλωστε σε αυτό στόχευαν οι τράπεζες με την προσφορά διευκολύνσεων που καθιέρωσαν.

#### **4.3.6. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Τέλος, η ποικιλομορφία και το κλίμα της Ελλάδας, με τον λαμπερό ήλιο και τα τόσο όμορφα και εντυπωσιακά τοπία βοηθά στην ανέγερση νέων εξοχικών κατοικιών. Ο τομέας άλλωστε της στεγαστικής πίστης στον ελλαδικό χώρο δεν περιορίζεται μόνο στον δανεισμό χρημάτων για πρώτη κατοικία.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις υπάρχει το ενδεχόμενο της έλλειψης του χρηματικού κεφαλαίου για την αγορά της κατοικίας. Για αυτό τον λόγο οι τράπεζες έχουν αναπτύξει τον τομέα των στεγαστικών δανείων με τέτοιο τρόπο, ώστε να αναπτύσσουν τους οικονομικούς παράγοντες και να παρέχουν ολοένα και πιο προσιτούς όρους δανειοδότησης.

#### **4.4 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ**

Η τεχνολογία, αναπτύσσεται καθημερινά με γοργούς ρυθμούς και επηρεάζει πολλούς τομείς. Έτσι και οι τράπεζες, δεν θα μπορούσαν να μείνουν ανεπηρέαστες, από ένα τόσο απαραίτητο εργαλείο, όπως αποδεικνύεται η τεχνολογία. Συγκεκριμένα, στον τομέα της στεγαστικής πίστης, το δείγμα της τεχνολογίας το οποίο συνετέλεσε στην διευκόλυνση των εργασιών, είναι ο ηλεκτρονικός υπολογιστής.

##### **4.4.1. ΕΙΣΟΔΟΣ ΤΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗ ΣΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ**

Η ιστορία της χρήσης του ηλεκτρονικού υπολογιστή στον χώρο της τράπεζας δεν μετρά πολλά χρόνια, μόλις πριν από είκοσι χρόνια περίπου έκανε την εμφάνισή του. Αποδείχτηκε όμως ιδιαίτερα πολύτιμη βοήθεια για τους εργαζομένους αλλά και για τους πελάτες της. Οι εργαζόμενοι έχουν την δυνατότητα ταχύτερης αποθήκευσης και ανάκτησης δεδομένων. Εξοικονόμηση χώρου και χρημάτων μιας και ο τόσος μεγάλος όγκος δεδομένων αποθηκεύεται μέσα στον ηλεκτρονικό υπολογιστή και μειώνεται σημαντικά η αλόγιστη χρήση χαρτικής και αποθηκευτικής ύλης. Όσο η τεχνολογία αναπτύσσεται, δημιουργούνται ολοένα και περισσότερα προγράμματα εκ των οποίων άλλα καταχωρούν τους πελάτες στην βάση δεδομένων της τράπεζας, και άλλα βοηθούν στον υπολογισμό του δανείου, τους τόκους που απαιτούνται αλλά και στον καθορισμό του ύψους της δόσης του δανείου. Υπάρχει επίσης πρόγραμμα το οποίο δίνει την δυνατότητα στον υπάλληλο να βρει ποιοι από τους πελάτες έχουν καθυστερήσει την κατάθεση της δόσης, και ποιοι από αυτούς την έχουν προπληρώσει.

#### 4.4.2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΟΥ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ

Πολύ συχνά συναντάται και η συνεργασία δύο ή και περισσότερων λογισμικών για την διεκπεραίωση μιας εργασίας. Για παράδειγμα στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος το ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. αποτελεί μία βάση δεδομένων για όλους τους πελάτες της τράπεζας στην οποία καταχωρούνται τα προσωπικά τους στοιχεία. Το ΙΡΙΣ είναι λογισμικό με το οποίο υπολογίζονται το ύψος του δανείου, το ποσό των δόσεων, και καταχωρούνται σε αυτό τα στοιχεία των δανειοληπτών. Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης είχε έστω και μία συναλλαγή στο παρελθόν με την Εθνική Τράπεζα, τότε το ΙΡΙΣ αναζητά όλα τα απαραίτητα προσωπικά του στοιχεία από το ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. και η συμπλήρωση της ανάλογης φόρμας γίνεται αυτόματα, εξοικονομώντας πολύτιμο χρόνο.

Εξαιτίας της ανάγκης για πρόσβαση σε ακριβή δεδομένα οικονομικής συμπεριφοράς, προς όφελος του τραπεζικού συστήματος και των ίδιων των συναλλασσομένων το σύνολο, σχεδόν, των ελληνικών τραπεζών ίδρυσε την εταιρία Τειρεσίας Α.Ε., στην οποία και ανατέθηκε η ανάπτυξη και διαχείριση ενός Αρχείου Δεδομένων Οικονομικής Συμπεριφοράς.

Η Τειρεσίας Α.Ε. εξειδικεύεται στη συγκέντρωση και διάθεση πληροφοριών οικονομικής συμπεριφοράς για επιχειρήσεις και ιδιώτες, μέσω πληροφορικών συστημάτων. Σκοπός της είναι η διαπίστωση της πιστοληπτικής ικανότητας των καταναλωτών.

Τα δεδομένα που επιτρέπεται να συλλέγει η Τειρεσίας Α.Ε. χωρίς συγκατάθεση του υποκειμένου είναι:

- Αιτήσεις πτωχεύσεων
- Αποφάσεις επί αιτήσεων πτωχεύσεων
- Διαταγές πληρωμής
- Προγράμματα πλειστηριασμού ακινήτων
- Προγράμματα πλειστηριασμού κινητών
- Μεταβολές προσωπικών εταιριών

- Μεταβολές Α.Ε., ΕΠΕ και Κοινοπραξιών
- Υποθήκες και προσημειώσεις υποθηκών
- Κατασχέσεις και επιταγές βάσει Ν.Δ. 1923
- Ακάλυπτες επιταγές
- Διαμαρτυρημένες συναλλαγματικές και γραμμάτια εις διαταγήν

Τέλος, αποδέκτες των δεδομένων οικονομικής συμπεριφοράς μπορούν να είναι μόνο τράπεζες, εταιρίες έκδοσης και διαχείρισης καρτών, εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), εταιρείες πρακτόρευσης επιχειρηματικών απαιτήσεων (Factoring) και οργανισμοί του Δημοσίου των οποίων είναι προφανές το έννομο συμφέρον.

#### **4.4.3. ΧΡΗΣΗ ΤΟΠΙΚΩΝ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ**

Η χρήση του ηλεκτρονικού υπολογιστή συνεπάγεται και σύνδεση σε τοπικό δίκτυο. Σκοπός του τοπικού δικτύου είναι η σύνδεση των ηλεκτρονικών υπολογιστών στον χώρο του καταστήματος για πρόσβαση και ανταλλαγή δεδομένων, καθώς και για την ταχύτερη και αυτόματη ενημέρωση των εφαρμογών λογισμικού. Κάθε υπάλληλος έχει την δυνατότητα προσαρμογής των δεδομένων, τα οποία ενημερώνονται άμεσα και είναι διαθέσιμα για όλους τους υπόλοιπους υπαλλήλους του καταστήματος.

Με την εμφάνιση των ηλεκτρονικών υπολογιστών, πέρα από το τοπικό δίκτυο και τις εφαρμογές λογισμικού, αναπτύχθηκαν και διάφορες νέες υπηρεσίες όπως αυτή του διαδικτύου. Με την χρήση της συγκεκριμένης υπηρεσίας η τράπεζα έχει την ευκαιρία να διαφημίσει τα προϊόντα και τις υπηρεσίες της σε ένα νέο παγκόσμιο χώρο που συνεχώς αναπτύσσεται. Πλέον είναι πολύ εύκολο κάθε ενδιαφερόμενος, οποιαδήποτε στιγμή θελήσει να εισέλθει στον δικτυακό τόπο που τον ενδιαφέρει και να αποκτήσει τις πληροφορίες που θέλει. Στον δικτυακό τόπο ορισμένων τραπεζών, στον τομέα των στεγαστικών δανείων, έχει αναπτυχθεί μία νέα φόρμα η οποία δίνει την δυνατότητα σε κάθε υποψήφιο δανειολήπτη υπολογισμού του ύψους της μηνιαίας δόσης που θα καλείται να πληρώσει αφού πρώτα εισάγει το ποσό του δανείου που επιθυμεί να εκταμιεύσει. Με αυτή την νέα υπηρεσία, διευκολύνονται



κυρίως οι πελάτες, έχοντας στην διάθεσή τους στοιχεία τα οποία θα τους βοηθήσουν στην επιλογή της καταλληλότερης γι' αυτούς τράπεζας.

Επίσης, λίγο μετά την εμφάνιση του διαδικτύου άρχισαν να γίνονται οι πρώτες προσπάθειες για δυνατότητα ενημέρωσης των πελατών μέσω διαδικτύου πλέον, σχετικά με τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις τους στην τράπεζα, το υπόλοιπο της πιστωτικής τους κάρτας ή του λογαριασμού των καταθέσεων τους, οποιαδήποτε στιγμή το επιθυμούσαν οι ίδιοι. Τα πρώτα βήματα στον συγκεκριμένο χώρο έγιναν δειλά, αφού το κοινό δεν ήταν εξοικειωμένο με την ιδέα του διαδικτύου και επικρατούσε ο φόβος για τυχόν παραβιάσεις προσωπικών δεδομένων, όπως είναι ο αριθμός του λογαριασμού κάποιου. Για την αποφυγή τέτοιου είδους προβλημάτων αναπτύχθηκαν ειδικά συστήματα για την διασφάλιση των προσωπικών δεδομένων κατά τη χρήση του διαδικτύου, τα οποία ολοένα και ανανεώνονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κάθε εποχής.

Τεχνολογικό εργαλείο το οποίο βοήθησε κατά πολύ την προώθηση των προϊόντων των τραπεζών, και όχι μόνο, αποδείχτηκε η τηλεόραση. Μέσω αυτής δόθηκε η δυνατότητα στους τραπεζικούς οργανισμούς να διαφημίσουν τις υπηρεσίες τους, κι έτσι ολοένα και αυξάνεται το ποσοστό των ενημερωμένων σχετικά με το θέμα, ακόμη κι αν δεν τους ενδιαφέρει στην πραγματικότητα. Παράλληλα όμως, όλα τα μέσα που υπάρχουν για την διαφήμιση των τραπεζών και κατ'επέκταση των προϊόντων τους έχουν ως συνέπεια να εντείνουν και τον ανταγωνισμό μεταξύ τους και, βέβαια, να αυξάνουν τις δαπάνες τους.

Στη συνέχεια παρατίθεται σχετικό διάγραμμα για την συνοπτική παρουσίαση των ανωτέρω.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΜΑΚΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΩΝ  
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

<b>A/A</b>	<b>ΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>	<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>	<b>ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>	<b>ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>
1	Αύξηση Φ.Π.Α. σε νεόδμητες κατοικίες.	Επιτόκια	Επενδυτική κίνηση	Είσοδος Η/Υ
2	Νόμος 12/75: εισφορά ελλ. δημοσίου	Πληθωρισμός	Μορφολογία Ελλάδος	Ανάπτυξη νέου λογισμικού
3	Περιοριστικοί όροι για νέους δανειολήπτες	Εναλλακτικό είδος επένδυσης	Τάση ανεξαρτητοποίησης παιδιών από την οικογένεια	Χρήση Διαδικτύου
4	Υποχρεωτική πρόσληψη δικηγόρου		Άνοδος επιπέδου ζωής	
5			Έλευση οικονομικών μεταναστών	
6			Ανάγκη μεταστέγασης	

Πίνακας 22: P.E.S.T. ανάλυση στεγαστικών δανείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε. ΑΝΑΛΥΣΗ S.W.O.T.

S.W.O.T. ονομάζεται η ανάλυση των στοιχείων που προκύπτουν από τα αρχικά της λέξης, τα οποία είναι **strengths** (δύναμη), **weaknesses** (αδυναμία), **opportunities** (ευκαιρίες), **threats** (απειλές).

#### 5.1 ΔΥΝΑΜΕΙΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

- Η φήμη που κατέχει τόσα χρόνια τώρα, ως την μεγαλύτερη και περισσότερο συμφέρουσα τράπεζα.
- Διατήρηση της απόλυτης κυριαρχίας στο μερίδιο της αγοράς των στεγαστικών δανείων και όχι μόνο για πολλά χρόνια. Αυτό της δίνει την οικονομική ισχύ για καλύτερες προσφορές και υπηρεσίες στο κοινό.
- Η μεγάλη εμπειρία που κατέχει η διοίκησή της λόγω των ετών που λειτουργεί η τράπεζα (από το 1841), με αποτέλεσμα την αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των πελατών της.
- Πλήθος καταστημάτων σε ολόκληρη την Ελλάδα (590) που συνεχώς αυξάνονται.
- Δραστηριοποίηση της τράπεζας και σε άλλες 12 χώρες όπως τις βαλκανικές.
- Πολύ επιτυχημένη διαφημιστική καμπάνια.

## **5.2 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

- Το υψηλό ποσοστό των επιτοκίων της, συγκριτικά με αυτά πολύ μικρότερων τραπεζών που δεν έχουν τα δικά της κέρδη.
- Η περιορισμένη προσφορά διευκολύνσεων στους πελάτες της, όπως είναι στο Εθνοστέγη 1 προνόμιο όπου μετά το τέλος της σταθερής περιόδου το επιτόκιο μεταβάλλεται σε κυμαινόμενο, χωρίς την ύπαρξη άλλης επιλογής για τον πελάτη.
- Η ανεπάρκεια προσφερόμενης πληροφόρησης στην ιστοσελίδα της, αλλά και στα καταστήματά της όπου η σύμβαση εμφανίζεται στον ενδιαφερόμενο μόνο μετά την συμφωνία χορήγησης του δανείου.

## **5.3 ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΤΗΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΝΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΤΕΙ Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

- Η ανάπτυξη και προώθηση νέων προγραμμάτων στεγαστικών δανείων που είναι πιο κοντά στις ανάγκες του πελάτη.
- Αύξηση διαφοροποίησης των προγραμμάτων της με τα υπόλοιπα του κλάδου.
- Εκμετάλλευση της νέας τεχνολογίας έτσι ώστε να γίνεται πλέον η αίτηση και η κατάθεση των απαραίτητων δικαιολογητικών που κρίνονται απαραίτητα μέσω διαδικτύου.
- Η αύξηση της προσεκτικότερης και πιο συγκεκριμένης χορήγησης δανείων σε πελάτες που θεωρούνται «καλοπληρωτές», έτσι ώστε να μειωθεί το φαινόμενο του πλειστηριασμού και να αυξηθεί με αυτό τον τρόπο η φήμη της.

## **5.4 ΑΠΕΙΛΕΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

- Η σιγουριά που κατέχει λόγω της κυρίαρχης θέσης της στον τραπεζικό κλάδο ίσως την καθησυχάζει και την αδρανοποιεί, με αποτέλεσμα την μείωση των δικών της μεριδίων αγοράς σε σχέση με αυτά των ανταγωνιστών της.

- Απειλή μπορούν να αποδειχθούν και οι επιτυχημένες συγχωνεύσεις μικρότερων πιστωτικών ιδρυμάτων που θα ισχυροποιηθούν έναντι της Ε.Τ.Ε.
- Η ενδεχόμενη μεταβολή ορισμένων παραγόντων που την επηρεάζουν όπως ήταν η αύξηση του επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται απαραίτητη η ετοιμότητά της και η ενημερωσή της για ενδεχόμενες οικονομικές αλλαγές για την αποφυγή λαθεμένων και βεβιασμένων κινήσεων. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να αποτελέσει η δημιουργία ενός νέου στεγαστικού προϊόντος, λίγους μήνες πριν από την αύξηση του επιτοκίου της ΕΚΤ, με αυξημένο το επιτόκιο της τράπεζας, προσφέροντας όμως στον πελάτη μεγαλύτερες ευκολίες και προνόμια, όπως η δυνατότητα καθυστέρησης αποπληρωμής του δανείου για ορισμένους μήνες, χωρίς επιβαρύνσεις. Σε αυτή την περίπτωση το προϊόν δεν θα είχε την αναμενόμενη ζήτηση, διότι με την άυξηση του επιτοκίου της ΕΚΤ το συνολικό επιτόκιο της τράπεζας θα αυξανόταν σημαντικά.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Παρακολουθώντας την ανάλυση του εξωτερικού περιβάλλοντος στον τομέα των στεγαστικών προϊόντων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος παρατηρήσαμε μία πληθώρα από παράγοντες που το επηρεάζουν. Οι οικονομικοί, νομικοί, τεχνολογικοί και κοινωνικοί παράγοντες έχουν άμεση επίδραση σε όλες της ελληνικές τράπεζες. Έτσι, τα επιτόκια, ο πληθωρισμός, οι σχετικές νομοθεσίες που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια, το κοινωνικό προφίλ των ελλήνων, η μορφολογία της Ελλάδας, οι οικονομικοί μετανάστες και η ανάπτυξη της τεχνολογίας είναι μερικοί από αυτούς.

Παράγοντες όπως η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών και των προμηθευτών της τράπεζας, η ένταση του ανταγωνισμού, τα υποκατάστατα προϊόντα και η αιιλή εισόδου νέων επιχειρήσεων στον κλάδο αφορούν την κάθε τράπεζα ξεχωριστά.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος έχει καταφέρει κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο της τραπεζικής αγοράς λόγω της επιτυχημένης στρατηγικής που ακολουθεί. Οι ανταγωνιστές της είναι ισχυροί και το περιβάλλον στο οποίο δρα είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικό.

Τα στεγαστικά της προϊόντα παρόλο που δεν προσφέρουν τις οικονομικότερες λύσεις για τους πελάτες, καταφέρνουν να είναι ανταγωνιστικά και δελεαστικά λόγω του ιδιαίτερα ικανοποιητικού μάρκετινγκ της επιχείρησης. Έτσι έχει καταφέρει το όνομά της να είναι συνώνυμο της ποιότητας και της σιγουριάς.

Παρόλα αυτά, έχει κι ακόμη περιθώρια εξέλιξης και επιτυχίας. Παρακάτω γίνονται ορισμένες προτάσεις για τον τρόπο που θα μπορούσε η επιχείρηση να εκμεταλλευτεί κάποιες ευκαιρίες που της παρουσιάζονται.

#### **6.1. ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΩΝ ΤΗΣ Ε.Τ.Ε.**

Το σημαντικότερο και ουσιαστικότερο πλεονέκτημα των ανταγωνιστών της Εθνικής Τράπεζας είναι η διαφορά του ύψους των επιτοκίων. Όπως αναφέρθηκε και προηγούμενα, η Εθνική αυτή τη στιγμή έχει τα υψηλότερα επιτόκια, με αποτέλεσμα

να αφήνει πιθανότατα μεγαλύτερα μερίδια αγοράς στις ανταγωνίστριες τράπεζες. Αυτό οφείλεται στην πολιτική-στρατηγική που ακολουθεί η εθνική τράπεζα. Ως το παλαιότερο και μακροβιότερο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, μετρά 165 χρόνια λειτουργίας από την ίδρυσή της, εμπνέει εμπιστοσύνη στους πελάτες της, έχει κύρος και αξιοπιστία, πολύ καλή φήμη και κατάφερε όλα αυτά τα χρόνια, να τα διατηρήσει σε πολύ υψηλά επίπεδα. Αυτοί είναι οι λόγοι που την καθιστούν την πρώτη επιλογή στις προτιμήσεις των πελατών. Έχοντας λοιπόν το μεγαλύτερο μέρος του καταναλωτικού κοινού με το μέρος της, έχει την δυνατότητα διατήρησης των επιτοκίων της σε υψηλά επίπεδα, ως αντάλλαγμα των παροχών που προσφέρει, με αποτέλεσμα την αυξημένη ροή κερδών στην εταιρεία.

Η επένδυση της εθνικής τράπεζας σε άυλους πόρους όπως η αξιοπιστία, η καλή εξυπηρέτηση και η φήμη της είναι ισχυρό μέσο αντιμετώπισης των ανταγωνιστριών τραπεζών, και υπερισχύει έναντι άλλων ειδών στρατηγικών κινήσεων όπως θα μπορούσε να είναι η μείωση των επιτοκίων της αν όχι σε χαμηλότερα επίπεδα από αυτά των ανταγωνιστών της, τουλάχιστον σε παρόμοια.

Σε περίπτωση που η εταιρεία είναι διατεθειμένη να μειώσει βραχυπρόθεσμα τα κέρδη της, μειώνοντας τα επιτόκια της, ενώ συγχρόνως συνεχίζει να επενδύει στους άυλους πόρους της, μακροπρόθεσμα τα κέρδη της πιθανότατα θα αυξηθούν διότι θα προσελκύσει και εκείνη την μερίδα των πελατών όπου το οικονομικό τους όφελος είναι πρωταρχικός παράγοντας για την επιλογή μιας τράπεζας.

Η επικέντρωση στην πληρέστερη και εμπειριστατωμένη πληροφόρηση των πελατών της θα της δώσουν ένα προβάδισμα στην εμπιστοσύνη των καταναλωτών, παραμερίζοντας έτσι το ενδεχόμενο πρόβλημα που αντιμετωπίζει με το ύψος των επιτοκίων της. Θα μπορούσε για παράδειγμα να ενημερώνει κάθε πελάτη ξεχωριστά ανάλογα με την περίπτωση του καθενός. Να αναφέρει για κάθε προϊόν της και τα πλεονεκτήματά του αλλά κυρίως τους κινδύνους που ενδέχεται να αντιμετωπίσουν οι πελάτες με το πέρασμα του χρόνου. Να δίνει την δυνατότητα σε κάθε ενδιαφερόμενο της μελέτης του συμβολαίου προτού ακόμη αποφασισθεί η συνεργασία μαζί του. Έτσι παρέχεται μία διαφανής πληροφόρηση και δημιουργείται εμπιστοσύνη στον πελάτη που είναι σχεδόν σίγουρο πως θα την εκτιμήσουν πολλοί.

Αυτή η πληροφόρηση θα μπορούσε να γίνει και μέσω διαδικτύου με αποστολή ηλεκτρονικού ταχυδρομίου, με σκοπό την αμεσότερη επαφή με το καταναλωτικό κοινό.

Μία στρατηγική κίνηση που θα μπορούσε να κάνει η εθνική τράπεζα έναντι των ανταγωνιστών της, είναι η πρόβλεψη του εξωτερικού περιβάλλοντός της, όσο το δυνατόν καλύτερα για την περισσότερο έγκαιρη εισαγωγή καταλληλότερων προϊόντων και τον αιφνιδιασμό των ανταγωνιστών της.

Για παράδειγμα, θα ήταν πραγματικά αποτελεσματικό αν τα αρμόδια στελέχη της εταιρείας είχαν προβλέψει πως είναι πολύ πιθανή η αύξηση του ευρωπαϊκού επιτοκίου ένα ή και δύο έτη πριν την πραγματοποίηση της αύξησης. Θα είχαν την δυνατότητα να προβούν σε δημιουργία νέου στεγαστικού προϊόντος με χαμηλό επιτόκιο σταθερής περιόδου, μειώνοντας όσο το δυνατόν περισσότερο το περιθώριο, έτσι ώστε να στρέψουν τους πελάτες τους σε αυτό και με την πραγματοποίηση της αύξησης να ήταν ήδη καλλυμένοι με το ήδη υπάρχον προϊόν.

## **6.2. ΤΡΟΠΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΩΝ ΣΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΕ.**

Μία ανατροπή στα τραπεζικά δεδομένα θα ήταν η εκμετάλλευση των τεραστίων εσόδων της ώστε να διαμορφώσει τους όρους των συμβολαίων της, με σκοπό την οικονομική διευκόλυνση των πελατών της, καταλήγοντας έτσι σε μία περισσότερο πελατοκεντρική στρατηγική. Αλλαγές που θα μπορούσαν να γίνουν είναι αυτές τις οποίες υποστηρίζει η ΕΚ.ΠΟΙ.ΖΩ. Έτσι θα μπορούσε να καταργήσει:

- την προκαταβολική είσπραξη ενός σημαντικού ποσού - υπολογιζόμενου με ποσοστό επί του δανείου - ως «έξοδα ή προμήθεια χρηματοδότησης»
- την είσπραξη προμήθειας φακέλου ή την άρνηση της τράπεζας να χορηγεί αποδείξεις που να αποδεικνύουν τα έξοδα δικηγόρων ή μηχανικών
- την καταβολή της εισφοράς του νόμου 128/75 από τον καταναλωτή και όχι από την τράπεζα.
- την καταβολή «αποζημίωσης» στην τράπεζα σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου
- τον υπολογισμό του επιτοκίου με έτος 360 ημερών, γεγονός που οδηγεί στην αύξηση του πραγματικού ετήσιου πραγματικού επιτοκίου
- την δυνατότητα της τράπεζας να αυξάνει μονομερώς το επιτόκιο ή να αξιώνει την επιστροφή του δανείου αν ο λήπτης του δανείου δεν αποδεχθεί την



## αύξηση

Με την διαμόρφωση των παραπάνω όρων και με δεδομένου της οικονομικής κατάστασης της εθνικής θα δινόταν η ευκαιρία στην τράπεζα ενός πολύ σημαντικού προβαδίσματος, μιας και οι χορήγησεις φυσικά και θα αυξανόταν. Ενώ παράλληλα θα ήταν δύσκολη η αντιγραφή των όρων από τις υπόλοιπες τράπεζες λόγω των χαμηλότερων εσόδων τους.

Αυτή του είδους η στρατηγική κίνηση βραχυπρόθεσμα θα έχει σίγουρα μείωση των συνολικών κερδών της επιχείρησης, μακροπρόθεσμα όμως τα αποτελέσματα θα είναι θεαματικά.

Μία πρωτοποριακή κίνηση της τράπεζας προς όφελος δικό της αλλά και των πελατών της θα ήταν η μείωση του επιτοκίου σε συγκεκριμένες ομάδες δανειοληπτών, όπως σε εκείνους που τηρούν παράλληλα κι ένα καταθετικό λογαριασμό στην τράπεζα, του οποίου ο κάτοχος δεν θα έχει δυνατότητα ανάληψης για τα έτη της αποπληρωμής του δανείου, αλλά μόνο δυνατότητα κατάθεσης. Έτσι η τράπεζα θα έχει για αρκετά χρόνια εξασφαλισμένη εισροή χρήματος από το ίδιο άτομο.

Μείωση επιτοκίου θα μπορούσε να έχει κι ο δανειολήπτης που θα κατάφερνε να φέρει ακόμη έναν ή και περισσότερους δανειολήπτες στην τράπεζα. Η σχέση μεταξύ επιτοκίου και προέλευσης αριθμού νέων πελατών στην τράπεζα θα μπορούσε να είναι αντιστρόφως ανάλογη.

Τέλος, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης ήταν ήδη κάτοχος μεριδίου των μετοχών ή πιστωτικής κάρτας της τράπεζας η μείωση του επιτοκίου του θα είναι ανάλογη.

Η χρήση του Τειρεσία είναι σε όλους γνωστή, εκεί καταχωρούνται όσοι πελάτες τραπεζών και διαφόρων χρηματοπιστωτικών οργανισμών δεν είναι τυπικοί απέναντι στις υποχρεώσεις τους (black list). Τι συμβαίνει όμως με τους πολύ καλούς πελάτες τους; Αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει κάτι ανάλογο στην αγορά (white list). Χρήσιμη θα ήταν λοιπόν η δημιουργία ενός τέτοιου συστήματος έτσι ώστε όλοι οι καλοπληρωτές των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων να καταχωρούνται εκεί.

Σε αυτή την περίπτωση, θα είχε την δυνατότητα κάθε τράπεζα να μελετήσει τα στοιχεία τους και να εξάγουν συμπεράσματα όπως σε ποια τράπεζα ανήκουν οι

περισσότεροι, ποιες συναλλαγές τους ενδιαφέρουν περισσότερο, να αναρωτηθούν για ποιους λόγους επέλεξαν την τράπεζά τους και να οδηγηθούν έτσι σε αρτιότερες λύσεις για τα προϊόντα τους. Ακόμη, μέσω του νέου αυτού συστήματος θα υπάρχει η δυνατότητα αποτελεσματικότερης εξυπηρέτησης των συγκεκριμένων πελατών, διότι θα απολαμβάνουν ευνοϊκότερους όρους στις διάφορες συναλλαγές τους ως ανταμοιβή της τυπικότητάς τους απέναντι στις διάφορες οικονομικές υποχρεώσεις τους.

Με την πολυετή εμπειρία και πείρα της στον τραπεζικό κλάδο, η Εθνική Τράπεζα έχει την δυνατότητα της καλύτερης εξυπηρέτησης των πελατών της. Θα μπορούσαν για παράδειγμα να οριστούν άτομα σε κάθε κατάσταση τα οποία θα είναι υπεύθυνα για την εξυπηρέτηση των πελατών στις διάφορες υπηρεσίες εκτός τράπεζας. Όπως είναι η εφορία, το υποθηκοφυλακείο και άλλες υπηρεσίες όπου με μία εξουσιοδότηση από τον πελάτη να του δίνει το δικαίωμα της συλλογής των απαραίτητων δικαιολογητικών, αντί αυτού.

Επίσης, η αποτελεσματικότερη χρήση του διαδικτύου θα χρησίμευε και πάλι στην καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών της, εκτελώντας τις διαδικασίες της μελέτης του συμβολαίου, και ίσως της κατάθεσης κάποιων από τα δικαιολογητικά μέσω αυτού.

Τέλος, με την εκμετάλλευση της φήμης που έχει ήδη ως αξιόπιστη τράπεζα, θα μπορούσε να εντείνει τις προσπάθειες για την διατήρηση αυτής της φήμης και, γιατί όχι της ενδυνάμωσής της, ώστε τα προϊόντα της απλά και μόνο με την αναφορά του τίτλου τους να παραπέμπουν στην ποιότητα.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ Ν.Β., (2002),” ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ”, ΑΘΗΝΑ, ΜΠΕΝΟΥ.
- ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ Γ.,(1980),” ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ” ΑΘΗΝΑ, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.
- ΚΟΟΝΤΖ Η. Ο’ DONNELL(1980), “ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ”, ΑΘΗΝΑ, ΠΑΠΑΖΗΣΗ.
- ΚΙΟΧΟΣ Π., ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ Γ., (2001), “ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΡΑΣΕΩΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ” ΑΘΗΝΑ, ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ.
- ΚΟΥΣΙΑ Β.,(1992),” ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ”, ΑΘΗΝΑ, ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.
- ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Δ., (1994), “ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ” ΑΘΗΝΑ-ΠΕΙΡΑΙΑΣ, ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ.
- ΛΥΜΠΕΡΟΠΟΥΛΟΣ Κ., (1994), ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ” ΑΘΗΝΑ, ΙΝΤΕΡΒΟΥΚΣ.
- ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ Ν., (1987), “Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ”, ΑΘΗΝΑ, ΓΑΛΛΙΟΣ.
- ΠΑΥΛΑΚΗΣ Δ., (2000), “ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ”, ΑΘΗΝΑ,ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ.
- ΣΑΡΣΕΝΤΗΣ Β.Ν., (1996), “ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ”,ΑΘΗΝΑ, ΜΠΕΝΟΥ ΕΥΓ.
- ΤΖΩΡΤΖΑΚΗ Α., ΤΖΩΡΤΖΑΚΗΣ Κ., ( 1996), “ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ, Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ”, ΑΘΗΝΑ, ROSILI.

## ΣΕΛΙΔΕΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ

- <http://www.alpha.gr>
- <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=144>
- <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=3996>
- <http://www.apapadopoulos.gr/main/rec/inter/int56/int56.html>
- <http://www.aspisbank.gr>
- <http://www.aspisbank.gr/subcategory/greek/9/index.html>
- <http://www.aspisbank.gr/article/greek/39/20/index.htm>
- <http://www.aspisbank.gr/article/greek/40/21/index.htm>
- <http://www.ate.gr>
- <http://www.ate.gr/stegastika1.shtml>
- [http://www.ate.gr/stegi\\_2006.shtml](http://www.ate.gr/stegi_2006.shtml)
- <http://www.bankofgreece.gr>
- <http://gr.bankofcyprus.com/main.asp?id=3614>
- <http://www.bluewavemag.com/bwcont19.htm>
- [www.capitallinkgreece.com/greek/companies/276454/psector](http://www.capitallinkgreece.com/greek/companies/276454/psector)
- <http://www.credit.gr>
- <http://www.disabled.gr>
- <http://www.economics.gr>
- <http://www.economics.gr/articleData/IN/2005/11/05-11-07.htm>
- <http://www.ekpizo.gr/>
- <http://www.emporiki.gr>
- [http://www.emporiki.gr/cbg/gr/cbg\\_index.jsp](http://www.emporiki.gr/cbg/gr/cbg_index.jsp)
- <http://www.enet.gr/on-line/fpage.htm>
- <http://www.ependitis.gr/>
- <http://www.ethnos.gr/>
- <http://www.eurobank.gr>
- <http://www.eurobank.gr/online/home/generic.aspx?id=12&mid=342&lang=gr>
- <http://www.eurobank.gr/online/home/generic.aspx?id=3&mid=333&lang=gr>
- <http://www.eurobank.gr/online/home/generic.aspx?id=51&mid=455&lang=gr>
- <http://www.eurobank.gr/online/home/research.aspx?mid=620&lang=gr>
- <http://www.express.gr/>
- <http://www.hba.gr>

- <http://www.hmerisia.gr>
- <http://www.nbg.gr/>
- [http://www.nbg.gr/ind\\_houseloans.asp?P\\_ID=1](http://www.nbg.gr/ind_houseloans.asp?P_ID=1)
- [http://www.nbg.gr/pdf/transaction\\_terms\\_rate.pdf](http://www.nbg.gr/pdf/transaction_terms_rate.pdf)
- <http://www.oek.gr/>
- <http://www.oikonomia.gr/>
- <http://www.piraeusbank.gr>
- <http://www.piraeusbank.gr/ecportal.asp?id=240712&lang=1&nt=110&sid=>
- <http://www.piraeusbank.gr/ecportal.asp?id=257816&lang=1&nt=96%20&sid=>
- <http://www.statistics.gr>
- [http://ta-nea.dolnet.gr/front\\_page.php](http://ta-nea.dolnet.gr/front_page.php)
- <http://www.tiresias.gr>
- <http://www.tpd.org.gr/>
- <http://ttbank.gr/pages/gr.php>