

Στεγαστικά δάνεια – σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια

Επιμέλεια: **ΕΦΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΥ**
Δημοσιογράφος

Ευρεία είναι η γκάμα των στεγαστικών προϊόντων που προσφέρουν σήμερα οι τράπεζες στους δανειολήπτες στεγαστικών δανείων. Τα νέα προϊόντα, που συνοδεύονται με bonus μετρητών – ίσο με το 4% έως 6% του εκταμιευμένου ποσού –, δωρεάν έξοδα έγκρισης του δανείου, μηχανικού και τεχνικού ελέγχου, ελκυστικά επιτόκια, μεγάλη διάρκεια αποπληρωμής, απευθύνονται τόσο στους νέους δανειολήπτες, όσο και σε εκείνους που ενδιαφέρονται να μεταφέρουν το στεγαστικό τους σε άλλη τράπεζα.

Παράλληλα οι επικεφαλής της στεγαστικής πίστης επισημαίνουν ότι η νέα «μάχη» των τραπεζών θα δοθεί στα περιθώρια κέρδους (spread) και προβλέπουν στο άμεσο μέλλον συρρίκνωση των περιθωρίων από τις 1,5 μονάδες, που διαμορφώνονται σήμερα (κατά μέσο όρο), στη 1 μονάδα και ίσως ακόμη χαμηλότερα.

Οι τράπεζες – λόγω και της ανοδικής πορείας που εμφανίζουν τα επιτόκια του ευρώ – έχουν λανσάρει στην αγορά πλήθος προϊόντων με σταθερά επιτόκια σε διάρκειες που ξεκινούν από το 1 έτος και φτάνουν τα 25 έτη. Επίσης, πολλές προσφέρουν στεγαστικά δάνεια «προστασίας επιτοκίου», προϊόντα που εξασφαλίζουν το δανειολήπτη από μεγάλη άνοδο των επιτοκίων, καθώς θέτουν ανώτατο πλαφόν ανόδου που διαμορφώνεται – συνήθως – στις 2 μονάδες.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι οι δανειολήπτες να βρίσκονται σε πλεονεκτική θέση, καθώς μπορούν να επιλέξουν το δάνειο που καλύπτει καλύτερα τις ανάγκες τους και ανταποκρίνεται στον οικογενειακό προϋπολογισμό.

Τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών που συνοδεύονται με δώρο μετρητά ή αυτοκίνητο προσελκύουν το ενδιαφέρον μεγάλης μερίδας υποψήφιων δανειοληπτών. Το δέλεαρ της ρευστότητας είναι ισχυρό, καθώς ο δανειολήπτης για δάνειο ύψους 200.000 ευρώ θα «επιχορηγηθεί» με επιπλέον μετρητά 8.000-12.000 ευρώ, τα οποία μπορεί να χρησιμοποιήσει για τις ανάγκες του.

Ωστόσο οι συγκεκριμένες προσφορές:

- αφορούν δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο,
- προβλέπουν μίνιμουμ διάρκειας αποπληρωμής (που συνήθως είναι 15 έτη) και, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης θελήσει να αποπληρώσει νωρίτερα το δάνειό του, θα πρέπει να επιστρέψει στην τράπεζα και το ανάλογο ποσοστό από το δώρο των μετρητών.
- Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που θελήσει να μετατρέψει το επιτόκιο από κυμαινόμενο σε σταθερό ή αν προχωρήσει σε μεταφορά του στεγαστικού του σε άλλη τράπεζα.

Οι προσφορές μπορεί να θέλγουν τους δανειολήπτες, όμως τα τραπεζικά στελέχη που εξειδικεύονται στον τομέα της στεγαστικής πίστης επισημαίνουν ότι τα νοικοκυριά που αποπληρώνουν στεγαστικό δάνειο θα πρέπει τώρα να στραφούν σε προγράμματα προστασίας επιτοκίου (κυμαινόμενο με πλαφόν ανόδου) ή σε σταθερό επιτόκιο, ώστε να είναι θωρακισμένα σε περίπτωση μεγάλης ανόδου του κόστους δανεισμού. Ο πελάτης μπορεί είτε να επαναδιαπραγματευθεί τους όρους του στεγαστικού δανείου του από την αρχή, είτε να μεταφέρει το δάνειο σε άλλη τράπεζα.

Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι η μεταφορά των στεγαστικών κερδίζει έδαφος το τελευταίο διάστημα, με αποτέλεσμα την όξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών που συνοδεύτηκε με προσφορά μετρητών και ΙΧ. Η συγκεκριμένη περίοδος προσφέρεται για τη μεταφορά υπολοίπου, καθώς στην πλειονότητά τους οι τράπεζες δεν χρεώνουν τον πελάτη με έξοδα τεχνικού και νομικού ελέγχου, ενώ επιδοτούν και τμήμα των εξόδων προσημείωσης.

Βέβαια, στο πλαίσιο του ανταγωνισμού, αν μια τράπεζα πειστεί ότι ο καλός πελάτης της βρίσκει καλύτερη προσφορά αλλού, προσπαθεί να βελτιώσει και η ίδια τους όρους του δανείου (επιτόκιο, διάρκεια αποπληρωμής) χωρίς επιπλέον επιβαρύνσεις ή με χαμηλό κόστος.

Αναμφίβολα, οι τελευταίες αυξήσεις του βασικού επιτοκίου (στο 2,75% τον Ιούνιο 2006 από 2% στις 30 Νοεμβρίου 2005) έχουν ακριβύνει τα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις διεθνών αναλυτών και τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) η ανοδική πορεία των επιτοκίων θα συνεχιστεί σε όλη τη διάρκεια του 2006 καθώς και το 2007.

Ποια είναι λοιπόν η πλέον συμφέρουσα επιλογή για το δανειολήπτη; Δάνειο με σταθερό ή με κυμαινόμενο επιτόκιο;

Το σίγουρο είναι ότι η επιλογή επιτοκίου δεν είναι απλή, καθώς υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ σταθερών επιτοκίων, κυμαινόμενων με βάση το επιτόκιο της ΕΚΤ ή το Euribor.

Η απόφαση για το είδος του επιτοκίου είναι κατά κύριο λόγο συνάρτηση 5 παραγόντων:

- της ιδιοσυγκρασίας του πελάτη, όσον αφορά την ανάληψη κινδύνου,
- των προσδοκιών για την εξέλιξη των εισοδημάτων του,
- των προσδοκιών που έχει για τις μελλοντικές κινήσεις της αγοράς,
- της δυνατότητας αποπληρωμής του δανείου. Αν η ικανότητα αποπληρωμής είναι οριακή, τότε είναι ασφαλέστερη η τοποθέτηση του πελάτη σε σταθερό επιτόκιο, προκειμένου να μην αντιμετωπίσει δυσκολία στην αποπληρωμή σε τυχόν αύξηση των επιτοκίων,
- του ύψους και της χρέωσης ή μη ποινής προεξόφλησης στους διάφορους τύπους δανείου.

Η επιλογή του ενός ή του άλλου επιτοκίου βαραίνει εξίσου στις αποφάσεις των πελατών, οι οποίοι θα πρέπει να σταθμίζουν παράλληλα, ίσως και με υψηλότερη προτεραιότητα παραμέτρους, όπως είναι:

- η ύπαρξη ποινών προεξόφλησης μερικής ή ολικής, για οποιοδήποτε ποσό και οποιαδήποτε στιγμή το θελήσει ο πελάτης,
- η αμεσότητα, απλότητα και ταχύτητα των διαδικασιών, και
- η δημιουργία μιας μακροχρόνιας σχέσης εμπιστοσύνης μεταξύ πελάτη-τράπεζας, στηριζόμενη σε ένα πλαίσιο διαφάνειας, κατανόησης και συνέπειας, έτσι ώστε να αποδειχθεί αμοιβαία επωφελής, που είναι και το σημαντικότερο.

Όσον αφορά τα προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση αυτό της ΕΚΤ ή του Euribor, θα πρέπει να γίνει κατανοητή η διαφοροποίηση μεταξύ των δύο επιτοκίων. Πριν αναφερθούμε στα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν τα ανωτέρω προϊόντα, καλό είναι να προσεγγίσουμε τα κοινά τους σημεία:

1. Τα επιτόκια αυτά τροποποιούνται με γενικές και συλλογικότερες αποφάσεις και όχι μεμονωμένα από κάθε τράπεζα.
2. Παρακολουθούνται εύκολα, αφού ανακοινώνονται και αναγράφονται στον ημερήσιο τύπο.

3. Φέρουν προσαύξηση περιθωρίου επιτοκίου (spread), η οποία είναι συμβατικά καθορισμένη και συμφωνημένη από πελάτη και τράπεζα και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου.
4. Αποτελούν μια ομοιόμορφη βάση σύγκρισης επιτοκίου με τις υπόλοιπες χώρες, ιδιαίτερα της ευρωζώνης.

Όσον αφορά τις διαφορές η σημαντικότερη εντοπίζεται στον τρόπο μεταβολής τους:

1. Το Euribor προσδιορίζεται καθημερινά στις 11:00 π.μ. από ομάδα 52 μεγάλων τραπεζών και ισχύει για το διάστημα που αυτό αναφέρεται δηλαδή για 1, 2, 6, 12 μήνες κ.λπ.
2. Το παρεμβατικό επιτόκιο της ΕΚΤ προσδιορίζεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα κατόπιν απόφασης της τελευταίας στο πλαίσιο της άσκησης της νομοματικής πολιτικής στην ευρωζώνη.

Η τελική επιλογή είναι του πελάτη, ο οποίος θα πρέπει να γνωρίζει τα εξής:

Συγκρίνοντας το Euribor 1M (ενός μηνός) με το επιτόκιο της ΕΚΤ, βλέπουμε ότι στην ουσία συγκλίνουν όσον αφορά το απόλυτο ποσοστό με διαφορές που κυμαίνονται ενίοτε σε δεύτερο δεκαδικό ψηφίο. Η όποια διακύμανση του Euribor, αναφέρουν οι τράπεζες, προηγείται αυτής του επιτοκίου της ΕΚΤ, αφού συνήθως οι αγορές προεξοφλούν τις αποφάσεις της. Το Euribor πιθανόν να είναι πιο κατάλληλο για βραχυπρόθεσμο δανεισμό, καθώς μπορεί να διαμορφώνεται σε ημερήσια (overnight), εβδομαδιαία, μηνιαία, εξαμηνιαία ή και ετήσια βάση, ανάλογα με την προσφορά και ζήτηση χρήματος στη διατραπεζική αγορά. Σε αυτή την περίπτωση δεν αποτελεί την πιο ξεκάθαρη και συμφέρουσα λύση, καθώς η ευμετάβλητη φύση του δυσχεραίνει τον υπολογισμό της μηνιαίας δόσης.

Πρακτικά οι αυξομειώσεις των διατραπεζικών επιτοκίων δεν προσφέρουν την ασφάλεια και ηρεμία που χρειάζεται ο κάθε δανειολήπτης, ειδικά για τα πρώτα χρόνια του δανείου, τα οποία κατά παράδοση είναι και τα δυσκολότερα. Ένα από τα θετικά στοιχεία του Euribor πάντως είναι το περιθώριο που προσθέτουν οι τράπεζες και μπορεί να κλιμακώνεται ανάλογα με το ύψος του δανείου και την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη.

Σταθερό επιτόκιο

Αν ο καταναλωτής δεν επιθυμεί ρίσκο και η οικονομική του κατάσταση δεν επιτρέπει αυξήσεις στη δόση, τότε το στεγαστικό δάνειο που του ταιριάζει είναι αυτό με σταθερό επιτόκιο. Σήμερα, στο σύνολό τους οι τράπεζες στρέφουν τους δανειολήπτες σε δάνεια σταθερού επιτοκίου, προκειμένου οι καταναλωτές να «κλειδώσουν» τις οφειλές τους στα χαμηλά επίπεδα που βρίσκονται ακόμη τα επιτόκια.

Ένας άλλος καθοριστικός παράγοντας για την επιλογή του επιτοκίου είναι και η διάρκεια του δανεισμού. Για στεγαστικά δάνεια σχετικά μικρών ποσών και για διάρκεια μέχρι 10 χρόνια, το κυμαινόμενο επιτόκιο αποτελεί ίσως, κατά την άποψη των ειδικών, συμφέρουσα επιλογή. Αντίθετα, για μεγαλύτερα ποσά δανείων και για διάρκεια άνω των 10 ετών συστήνουν σταθερό επιτόκιο.

Στα εν λόγω δάνεια, η σταθερή περίοδος μπορεί να είναι βραχυπρόθεσμη (1-2 χρόνια), μεσοπρόθεσμη (5-10 χρόνια) ή μακροπρόθεσμη (15-40 χρόνια). Το σταθερό επιτόκιο ταιριάζει περισσότερο σε εκείνους που φοβούνται τις μεταβολές των επιτοκίων και κυρίως σε αυτούς που η μηνιαία δόση είναι μεγαλύτερη από το ένα τρίτο του μηνιαίου μισθού τους. Δεν θα πρέπει να ξεχνούν όμως, ότι αν «κλείσουν» το επιτόκιο για 10 ή 15 χρόνια, δεν θα μπορούν να επωφεληθούν από ενδεχόμενες μειώσεις επιτοκίων.

Πώς διαμορφώνεται το συνολικό κόστος δανείου με σταθερά επιτόκια;

Σταθερό για 1 χρόνο: Έστω ότι ο δανειολήπτης αποφασίζει να πάρει δάνειο 100.000 ευρώ και διάρκειας 10 ετών με σταθερό επιτόκιο 3,6% για τον 1ο χρόνο. Η μηνιαία δόση θα διαμορφωθεί στα 591,33 ευρώ για τους πρώτους 12 μήνες. Έπειτα, με κυμαινόμενο επιτόκιο π.χ. 5,5%, η μηνιαία καταβολή θα ανέλθει στα 690,06 ευρώ, με την προϋπόθεση ότι για τα 19 χρόνια που υπολείπονται δεν θα υπάρξει αλλαγή στα επιτόκια. Συνολικά το δάνειο θα στοιχίσει 164.429,64 ευρώ στα 20 χρόνια εξόφλησής του.

Σταθερό για 5 χρόνια: Για το ίδιο ποσό δανείου και για την ίδια διάρκεια, με σταθερό επιτόκιο 5,5% για 5 χρόνια η μηνιαία δόση – στη σταθερή περίοδο – θα διαμορφωθεί στα 687,88 ευρώ. Έπειτα, αν το κυμαινόμενο επιτόκιο βρίσκεται στο 5,5%, η μηνιαία καταβολή δεν θα μεταβληθεί και συνολικά το δάνειο θα στοιχίσει 165.092,95 ευρώ στα 20 χρόνια εξόφλησής του. Αν όμως το επιτόκιο ανέβει στο 6%, η μηνιαία δόση θα διαμορφωθεί σε 710,42 ευρώ και αν «οκαρφαλώσει» στο 6,5%, η μηνιαία καταβολή θα φτάσει στα 733,36 ευρώ.

Τα χαρακτηριστικά των δανείων με σταθερό επιτόκιο

Υπέρ	Κατά
Αμετάβλητη δόση σε άνοδο επιτοκίων.	Αμετάβλητη δόση σε μείωση επιτοκίων.
Καλύτερος οικογενειακός προγραμματισμός ειδικά για νοικοκυριά με μικρή εισοδηματική ικανότητα.	Αδυναμία πρόβλεψης οικονομικών συνθηκών σε ορίζοντα 10ετίας ή μεγαλύτερο.

Σύγκριση Euribor με κυμαινόμενο επιτόκιο ΕΚΤ

Euribor μικρής διάρκειας	Επιτόκιο συνδεδεμένο με παρεμβατικό ΕΚΤ
Διαμορφώνεται ανάλογα με τη ζήτηση και προσφορά χρήματος στη διεθνή αγορά.	Διαμορφώνεται αποκλειστικά από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ).
Ενδείκνυται για βραχυπρόθεσμο δανεισμό.	Έχουμε μπει σε περίοδο ανοδικής πορείας των επιτοκίων.
Το τελικό επιτόκιο διαμορφώνεται ανάλογα με το ύψος του δανείου και την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη.	Το τελικό επιτόκιο διαμορφώνεται ανάλογα με το ύψος του δανείου και την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη.

Σταθερά επιτόκια και εύρος διακύμανσης στις τράπεζες

Σταθερό για 1 χρόνο	Από 2% για το πρώτο εξάμηνο	Μέχρι 4,98%
Σταθερό για 3 χρόνια	Από 3,75%	Μέχρι 5,70%
Σταθερό για 5 χρόνια	Από 4,20%	Μέχρι 5,85%
Σταθερό για 10 χρόνια	Από 4,5%	Μέχρι 6,30%
Σταθερό για 15 χρόνια	Από 4,7%	Μέχρι 6,40%
Σταθερό για 20 χρόνια από 5,10% μέχρι 6,30%		
Σταθερό για 25 χρόνια από 5,2% μέχρι 5,7%		