

Home Equity – Νέα μοντέλα δανεισμού

Η ακίνητη περιουσία «κλειδί»
για χρηματοδότηση καταναλωτικών αναγκών
αλλά και επενδύσεων με υψηλές αποδόσεις

Επιμέλεια: **ΕΦΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΥ**
Δημοσιογράφος

Η μεγάλη στροφή των Ελλήνων καταναλωτών προς το δανεισμό πραγματοποιήθηκε στις αρχές της δεκαετίας με την πλήρη απελευθέρωση της καταναλωτικής πίστης και την ταυτόχρονη έκρηξη στα στεγαστικά δάνεια.

Το τελευταίο διάστημα παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των τραπεζών, που εστιάζεται κυρίως σε θέματα τιμολογιακής πολιτικής, με συνεχείς προσφορές στα επιτόκια, καθώς και στις μεταφορές δανείων μεταξύ των τραπεζών, με αποτέλεσμα τη μεγάλη συρρίκνωση των περιθωρίων κέρδους. Συγχρόνως, η επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας και η φάση ωρίμανσης στην οποία έχουν πλέον εισέλθει οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων οδηγούν τα ελληνικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην υιοθέτηση νέων μοντέλων δανεισμού.

Τα νοικοκυριά και ειδικά τα «νέα» θεωρούν τα δάνεια ως κομμάτι της ζωής τους. Για παράδειγμα τα στεγαστικά δάνεια διάρκειας 40 ετών – που έχουν διαθέσει στην αγορά οι τράπεζες – απευθύνονται σε δανειολήπτες νεαρής ηλικίας (όχι πάνω από 35 ετών), οι οποίοι προτιμούν να αποπληρώνουν κάθε μήνα τη δόση του δανείου τους, αντί να καταβάλουν το ίδιο ποσό ως ενοίκιο, χωρίς να έχουν ουσιαστικό κέρδος.

Παράλληλα, όπως αναφέρουν χαρακτηριστικά τραπεζικά στελέχη, η αξία των ακινήτων επιδρά καταλυτικά στη δαπάνη των νοικοκυριών σε πολλές χώρες. Όσο η αξία της γης αυξάνει, τα νοικοκυριά – που χρησιμοποιούν τα περιουσιακά τους στοιχεία για να χρηματοδοτήσουν τα έξοδά τους – νιώθουν πιο πλούσια, και ξοδεύουν πολύ περισσότερα από αυτά που θα τους επέτρεπαν οι πραγματικές τους δυνατότητες.

Τα «νέας γενιάς» δάνεια, που οι τράπεζες ετοιμάζονται να φέρουν στην ελληνική αγορά, εφαρμόζονται με επιτυχία στην Αμερική και τη Δυτική Ευρώπη, όπου το επονομαζόμενο “home equity” αποτελεί το βασικό μοχλό του δανεισμού. Δεν είναι εξάλλου τυχαίο ότι τα στεγαστικά δάνεια προς νοικοκυριά στις ΗΠΑ, όπου το μοντέλο αυτό εφαρμόζεται εδώ και κάποιες δεκαετίες, έχουν ξεπεράσει τα 10 τρισ. δολάρια και ανέρχονται στο 70% του ΑΕΠ.

Τα νέα δανειακά προϊόντα θα βασίζονται στην ακίνητη περιουσία που κατέχει ο καταναλωτής. Είναι χαρακτηριστικό ότι στη χώρα μας το ποσοστό ιδιοκατοίκησης βρίσκεται στο 80%. Η περιουσία αυτή, αντί να «λιμνάζει», θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει ευρύτερες ανάγκες. Συγκεκριμένα θα πα-

ρέχεται στον υποψήφιο δανειολήπτη η δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την ακίνητη περιουσία του για να χρηματοδοτήσει επενδύσεις, καταναλωτικές δαπάνες, ακόμα και σπουδές.

Δύο νέες κατηγορίες δανείων έρχονται στην ελληνική αγορά

Οι τράπεζες – με κάποιες παραλλαγές – ετοιμάζονται να παρουσιάσουν στην αγορά δύο νέες κατηγορίες δανείων: η πρώτη αφορά αυτούς που έχουν στεγαστικά δάνεια και η δεύτερη τους ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι απαλλαγμένα από χρέη.

Στην πρώτη περίπτωση, όπως αναφέρουν τραπεζικά στελέχη, ο δανειολήπτης θα μπορεί να αξιοποιεί όλη την πραγματική αξία του σπιτιού που αγοράζει, προκειμένου να χρηματοδοτήσει τις ανάγκες του. Η λογική στην οποία θα στηριχθούν τα νέα δάνεια είναι απλή. Για παράδειγμα, ένας πελάτης τράπεζας αγοράζει ακίνητο αξίας 200.000 ευρώ. Συνάπτει δάνειο ύψους 150.000 ευρώ και το υπόλοιπο ποσό το καλύπτει με δικά του κεφάλαια. Με τα νέα δανειακά προϊόντα το υπόλοιπο των 50.000 ευρώ θα μπορεί να λειτουργήσει ως ανοικτή πίστωση για όλη τη διάρκεια του δανείου. Δηλαδή δεν γίνεται εκταμίευση όλου του ποσού αρχικά, αλλά η τράπεζα ορίζει ένα μέγιστο πιστωτικό όριο. Κάθε φορά που γίνονται πληρωμές ο καταναλωτής μπορεί να επαναχρησιμοποιήσει το υπόλοιπο του πιστωτικού του ορίου. Αν αποφασίσει να χρησιμοποιήσει τα χρήματα αυτά, θα επιβαρύνεται με επιτόκιο όσο αυτό του στεγαστικού δανείου, ενώ δεν θα έχει περιορισμό για το πού πηγαίνουν τα επιπλέον ποσά (όπως συμβαίνει σήμερα στα επισκευαστικά δάνεια). Έτσι, θα μπορεί για παράδειγμα να αγοράσει – με χαμηλό επιτόκιο – τον οικιακό του εξοπλισμό, να καλύψει άλλες καταναλωτικές ανάγκες, όπως η αγορά ενός αυτοκινήτου ή ακόμα και τις σπουδές των παιδιών του.

Με δεδομένο ότι και σήμερα οι τράπεζες προσφέρουν καταναλωτικά δάνεια με εξασφαλίσεις, η ειδοποιός διαφορά με τα νέα δάνεια θα είναι ότι ο πελάτης-δανειολήπτης θα έχει πιο εύκολη πρόσβαση στα μετρητά, ενώ δεν θα υπάρχει κάθε φορά το επιπλέον κόστος προσημείωσης. Παράλληλα τα επιτόκια θα είναι χαμηλά, χαμηλότερα από αυτά των καταναλωτικών δανείων με προσημείωση, γεγονός που αποτελεί πλεονέκτημα για τον υποψήφιο δανειολήπτη.

Αντίστοιχα, όσοι έχουν χρέη σε στεγαστικά δάνεια, για κάθε τμήμα των οφειλών τους που αποπληρώνουν, θα μπορούν να αναλάβουν το εξοφλημένο ποσοστό του κεφαλαίου ως νέο δάνειο – από την ίδια πάντα τράπεζα.

Η δεύτερη κατηγορία δανείων απευθύνεται σε ιδιοκτήτες κατοικιών. Όσοι έχουν στην κατοχή τους ακίνητα απαλλαγμένα από χρέη θα έχουν τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα περιουσιακά στοιχεία τους, προκειμένου είτε να επενδύσουν στην εγχώρια ή τις διεθνείς χρηματαγορές είτε να καλύψουν καταναλωτικές και άλλες ανάγκες με μειωμένο επιτόκιο σε σχέση με τα καταναλωτικά δάνεια.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν τραπεζικά στελέχη, ενώ αυτή τη στιγμή υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία «σε ύπνωση», με τα δάνεια αυτά οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα μπορέσουν να τα αξιοποιήσουν προκειμένου να πραγματοποιήσουν κάθε είδους επενδύσεις. Η τράπεζα δηλαδή δανειοδοτεί τον πελάτη της για το σύνολο ή ένα ποσοστό της αξίας των περιουσιακών του στοιχείων και στη συνέχεια αναλαμβάνει να επενδύσει το ποσό αυτό, ενδεχομένως προσφέροντας και κάποια εγγυημένη ετήσια απόδοση. Με τον τρόπο αυτό ο δανειολήπτης επενδύει στη μελλοντική πορεία των χρηματαγορών και προσδοκά ότι θα του αποφέρει κέρδη, υψηλότερα από το κόστος εξυπηρέτησης του δανείου του.

Επίσης ο καταναλωτής μπορεί να χρησιμοποιήσει την περιουσία του με σκοπό την απόκτηση μηνιαίου εισοδήματος για την κάλυψη διαφόρων αναγκών, όπως π.χ. την αύξηση εισοδήματος κατά τη διάρκεια της σύνταξης, την κάλυψη ιατρικών αναγκών, κ.ά. Τέτοια δάνεια μπορεί να είναι χρήσιμα σε περιπτώσεις καταναλωτών που έχουν δυσκολία δανεισμού από το τραπεζικό σύστημα (π.χ. στην ηλικία των 65 ετών).

Η δεύτερη αυτή κατηγορία είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος η αξία της ακίνητης περιουσίας των νοικοκυριών ανέρχεται στο 650% του ΑΕΠ, έναντι 450% κατά το 2005. Πρόκειται δηλαδή για μια τεράστια «δεξαμενή» περιουσιακών στοιχείων, τα οποία, αν χρησιμοποιηθούν ως δανειακή εξασφάλιση, θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για να τροφοδοτήσουν εκ νέου την ανάπτυξη, αυξάνοντας βέβαια τα δανειακά υπόλοιπα αλλά – με σωστή διαχείριση – και τα κέρδη τόσο των επενδυτών όσο και των τραπεζών.

Νέα σχέση με την τράπεζα

Η εμφάνιση των νέων δανείων στην ελληνική τραπεζική θα οδηγήσει σταδιακά στην αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων. Η σχέση του πελάτη-καταναλωτή-δανειολήπτη με την τράπεζα θα είναι διαρκής, καθώς ο τραπεζικός δανεισμός θα τον συνοδεύει από τα πρώτα του βήματα (σπουδές, επαγγελματική σταδιοδρομία) μέχρι και τη σύνταξή του.

Αναμένεται δηλαδή ο Έλληνας να βαδίσει στο αμερικανικό και δυτικοευρωπαϊκό πρότυπο, καθώς θα ξεκινά τη σχέση του με τις τράπεζες ήδη από τη φοιτητική ηλικία και – αξιοποιώντας το ακίνητο που έχει από τους γονείς του ή αγοράζει με στεγαστικό δάνειο – θα μπορεί να χρηματοδοτήσει σχεδόν το σύνολο των αναγκών του. Παράλληλα θα μπορεί να χρησιμοποιεί το ακίνητό του ως «εργαλείο» για επενδύσεις που θα του αποφέρουν ελκυστικότερες αποδόσεις σε σχέση με τις παραδοσιακές καταθέσεις.

Δάνεια χωρίς ημερομηνία λήξης

Όπως υπογραμμίζουν τραπεζικά στελέχη, το κρίσιμο θέμα για τη χορήγηση των νέων δανείων είναι η αξιοποίηση των χρημάτων που θα βρίσκονται στη διάθεση του δανειολήπτη. Σωστή αξιοποίηση των χρημάτων γίνεται όταν επιλεγούν επενδύσεις που θα αποφέρουν αποδόσεις υψηλότερες σε σχέση με τα επιτόκια δανεισμού του δανειολήπτη. Αν αντίθετα ο επιπλέον δανεισμός χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη καταναλωτικών αναγκών, ο δανειολήπτης εκτίθεται σε επιπλέον ρίσκο, δίχως να προσδοκά σε υπεραξίες.

Παράλληλα, και ανεξάρτητα από τους λόγους του δανεισμού, ο δανειολήπτης θα πρέπει να συνειδητοποιήσει ότι η ανάληψη επιπλέον υποχρεώσεων κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του στεγαστικού του δανείου είναι πιθανόν να επιφέρει σημαντικές αλλαγές στον προϋπολογισμό των δαπανών του, με ενδεχόμενες σοβαρές συνέπειες για το πραγματικό κόστος εξυπηρέτησης των χρεών του.

Αντίστοιχες θα είναι οι επιπτώσεις σύμφωνα με τα τραπεζικά στελέχη στην περίπτωση πώσης στις τιμές των ακινήτων, με αντίκτυπο μεταξύ άλλων και στην απασχόληση στη χώρα, καθώς πλήθος επαγγελματιών εξαρτάται άμεσα από την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου.