

Στεγαστική πίστη και εκπαίδευση

του **ΚΩΣΤΑ ΓΑΛΙΑΤΣΟΥ, Ph.D**

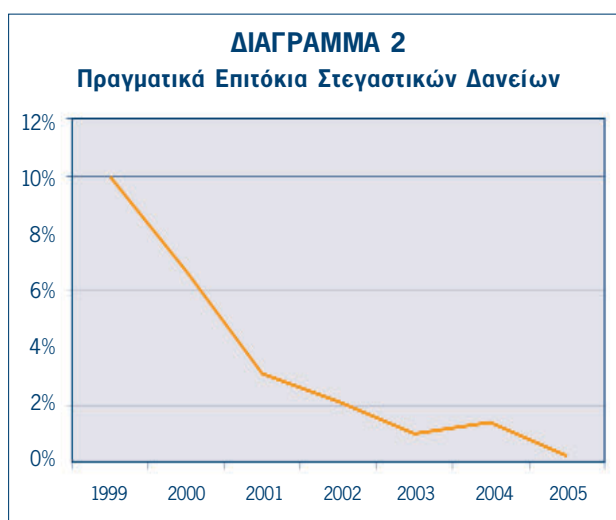
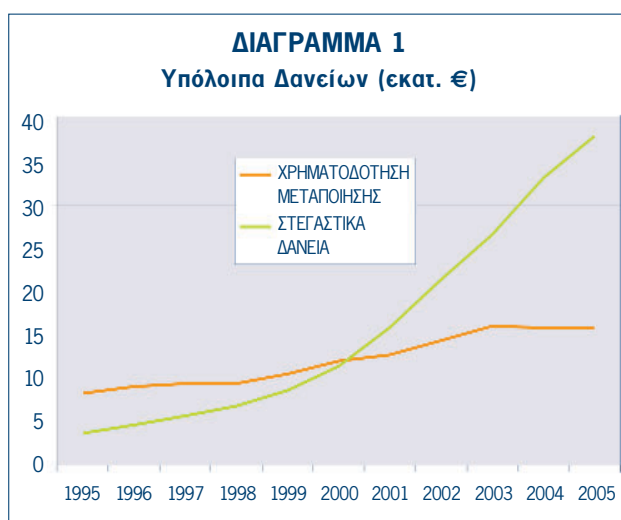
Συνεργάτη Ελληνικού Τραπεζικού Ινστιτούτου

Κατά τα τελευταία χρόνια αναμφίβολα επήλθαν πολύ σημαντικές αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα της χώρας. Από τις σημαντικότερες είναι η ραγδαία ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης. Η εξέλιξη αυτή είχε ως αποτέλεσμα:

- Την αναρρίχηση των στεγαστικών δανείων στην πρώτη θέση της χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων από την προτελευταία, στην οποία βρισκόταν 10 χρόνια πριν.
- Τη διαμόρφωση, για πρώτη φορά στην ιστορία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, πραγματικών επιτοκίων χορηγήσεων προς ιδιώτες ελαφρώς θετικών ή ακόμη και αρνητικών σε ορισμένες περιπτώσεις.
- Την παροχή πολλών νέων προϊόντων στεγα-

στικής πίστης, που στο σύνολό τους δημιούργησαν ουσιαστικά μια νέα αγορά.

Η παράφραση από τους οικονομολόγους του κινέζικου ρητού περί της αξίας μιας εικόνας είναι ότι ένα διάγραμμα αξίζει όσο χίλιες λέξεις. Κατά συνέπεια με τα δύο διαγράμματα που παρατίθενται, συμπληρώνονται οι δύο χιλιάδες λέξεις που αποτελούν τον περιορισμό αυτού του άρθρου. Παρόλα αυτά νομίζουμε ότι αξίζει τον κόπο να αναπτυχθεί λίγο περισσότερο η νέα πραγματικότητα που δημιουργεί η δυναμική της στεγαστικής πίστης, τόσο από την πλευρά των διαρθρωτικών αλλαγών που επιφέρει στο χρηματοπιστωτικό τομέα, όσο και από την πλευρά των αναγκών εκπαίδευσης και εξειδίκευσης αυτών που ασχολούνται στη συγκεκριμένη εργασία.



Στεγαστική πίστη και χρηματοπιστωτικό σύστημα

Το 1995 η στεγαστική πίστη βρισκόταν στην προτελευταία θέση όσον αφορά το ύψος χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων, ελάχιστα πιο πάνω από την τελευταία στην κατάταξη γεωργία. Το ύψος της χρηματοδότησης προς την ακίνητη περιουσία ανερχόταν μόλις στο 44% της – πρώτης σε μέγεθος χρηματοδότησης – μεταποίησης. Σήμερα, η στεγαστική πίστη είναι κατά 2,4 φορές μεγαλύτερη από τη χρηματοδότηση της μεταποίησης. Εξίσου, αν όχι πιο εντυπωσιακή εξέλιξη αποτελεί η ραγδαία πτώση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων. Ενώ όμως το στοιχείο αυτό επισημαίνεται πολλές φορές για το σύνολο της χρηματοδότησης και αναφέρεται στα ονομαστικά επιτόκια, δεν εξειδικεύεται στον τομέα της στεγαστικής πίστης, όσον αφορά τα πραγματικά επιτόκια. Όπως είναι γνωστό, το πραγματικό οικονομικό βάρος ενός δανείου δεν συνίσταται στο ύψος του ονομαστικού επιτοκίου, αλλά στη διαφορά αυτού του επιτοκίου από τον πληθωρισμό, στο ύψος δηλαδή του πραγματικού επιτοκίου. Το μέσο πραγματικό λοιπόν επιτόκιο των στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου ακόμα και το 1999 ήταν 10% (δέκα ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό), ενώ σήμερα είναι 0,18%. Σε μερικές μάλιστα περιπτώσεις οι τράπεζες χορηγούν δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου για τους υψηλής φερεγγυότητας πελάτες τους με μικρό περιθώριο πάνω από το επιτόκιο βάσης (συνήθως το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας), με αποτέλεσμα το πραγματικό επιτόκιο να διαμορφώνεται σε αρνητικό επίπεδο.

Τα παραπάνω δεδομένα οδήγησαν σε σημαντική αύξηση της ζήτησης για ακίνητα, με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών τους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές των κατοικιών μεταξύ του 1997 και του 2004 στην Αττική υπερδιπλασιάστηκαν.

Το τελικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι τα στεγαστικά δάνεια είναι μια πολύ ελκυστική μορ-

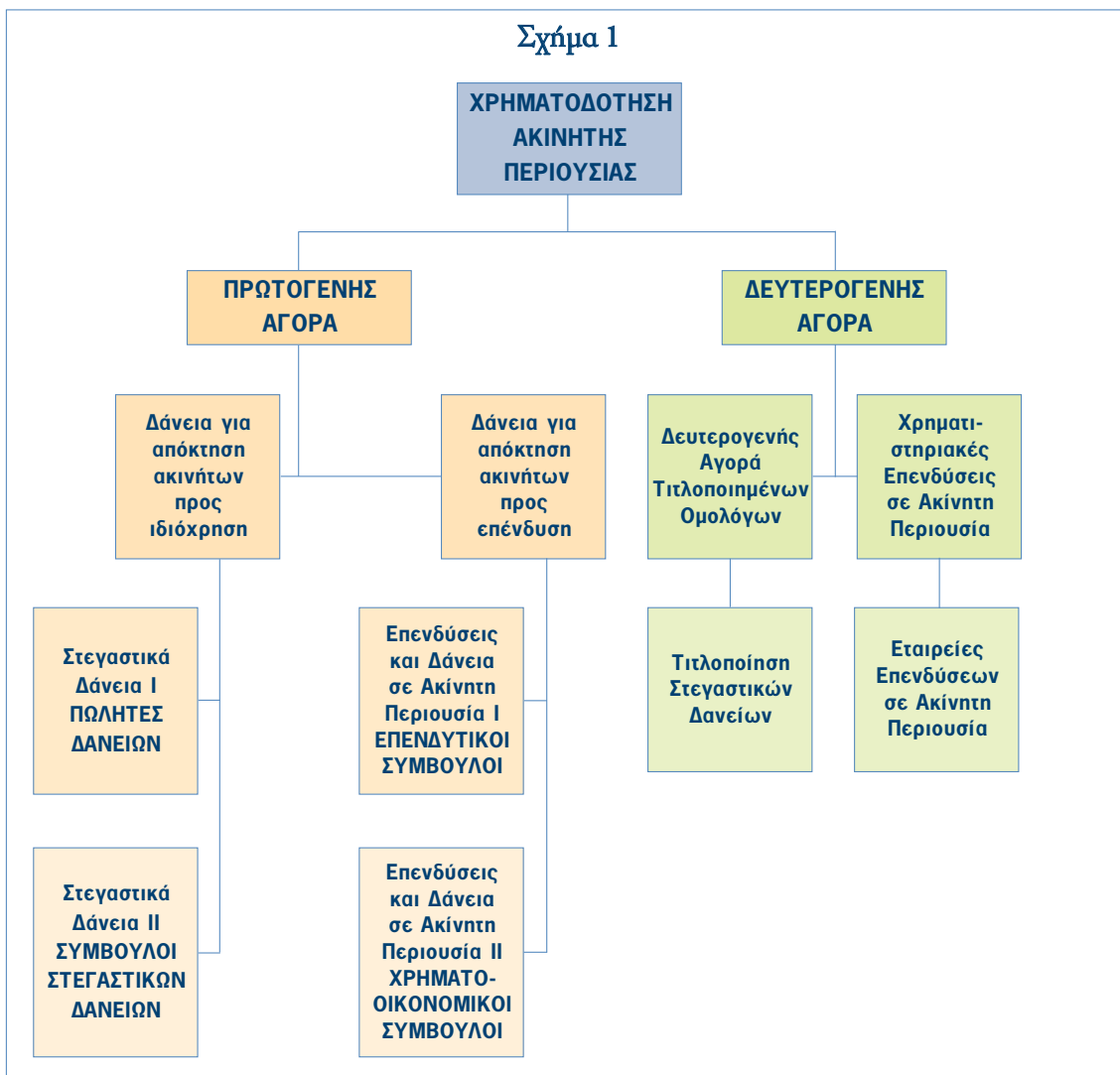
φή δανείων, τόσο για την απόκτηση ακινήτων για ιδιόχρηση, όσο και για επενδυτικούς σκοπούς. Κατά τη γνώμη μας, όμως, το πολύ μεγάλο ενδιαφέρον της κτηματικής πίστης δεν αναφέρεται στη μεγάλη ανάπτυξη της μέχρι σήμερα, αλλά στις προοπτικές που παρουσιάζει για το μέλλον. Συγκεκριμένα οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης εστιάζονται σε τέσσερις τομείς:

- Παρά τη γρήγορη ανάπτυξη μέχρι σήμερα, τα στεγαστικά δάνεια βρίσκονται ακόμα στο 21% του ΑΕΠ της χώρας, δηλαδή περίπου στο μισό ποσοστό σε σχέση με την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- Η παροχή δανείων για επενδυτικούς σκοπούς βρίσκεται ακόμη σε αρχικό στάδιο.
- Η δευτερογενής αγορά στεγαστικών δανείων μέσω της τιτλοποίησης, που αποτελεί ένα σημαντικότατο τμήμα της χρηματοπιστωτικής αγοράς σε άλλες χώρες, περιορίζεται σε ορισμένες σποραδικές περιπτώσεις εκδόσεων και ιδιωτικών τοποθετήσεων στη χώρα μας.
- Η δημιουργία εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία βρίσκεται επίσης στην αρχή της ανάπτυξής της.

Οι προοπτικές αυτές συνοψίζονται στην αναμενόμενη μεγαλύτερη ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης από τη μία πλευρά, αλλά και στη δημιουργία νέων υποαγορών και αντίστοιχων επιμέρους επαγγελματιών στο χρηματοπιστωτικό τομέα. Είναι φανερό λοιπόν ότι η επαγγελματική εκπαίδευση σε έναν τόσο δυναμικά αναπτυσσόμενο τομέα έχει να παίξει πρωταγωνιστικό ρόλο, τη στιγμή μάλιστα που σε ακαδημαϊκό επίπεδο η ανάπτυξη της συγκεκριμένης γνώσης καθυστερεί σημαντικά στη χώρα μας.

Στεγαστική πίστη και εκπαιδευτικές ανάγκες

Το Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο (ΕΤΙ), ανταποκρινόμενο στην ανάγκη ανάπτυξης της εκπαίδευσης σε έναν τόσο σημαντικό τομέα τραπεζικής δραστηριότητας, εκπόνησε ένα ολοκληρωμένο σύστημα εκπαίδευσης, το οποίο παρουσιάζεται στο σχήμα 1.



Όπως φαίνεται στο σχήμα, η χρηματοδότηση της ακίνητης περιουσίας χωρίζεται σε δύο μεγάλες κατηγορίες:

- στη χρηματοδότηση μέσω της πρωτογενούς αγοράς και
- στη χρηματοδότηση μέσω της δευτερογενούς αγοράς.

Η χρηματοδότηση μέσω της πρωτογενούς αγοράς διενεργείται μέσω του τραπεζικού συστήματος και διακρίνεται σε δύο κατηγορίες, σε σχέση με το σκοπό της χρηματοδότησης:

- στα δάνεια για απόκτηση ακινήτων προς ιδίωχρηση και
- στα δάνεια για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η παραπάνω διάκριση

αναφέρεται στο **σκοπό** του δανείου και όχι στην **κατηγορία** του ακινήτου που χρηματοδοτεί. Τα δάνεια δηλαδή της πρώτης κατηγορίας αναφέρονται είτε στην απόκτηση κατοικιών είτε στην απόκτηση επαγγελματικής στέγης, εάν η απόκτηση του ακινήτου πραγματοποιείται με σκοπό τη χρησιμοποίηση από τον ίδιο το δανειολήπτη. Αντίθετα, εάν ο σκοπός της απόκτησης είναι επενδυτικός, το δάνειο εμπίπτει στη δεύτερη κατηγορία, γιατί όλη η αντιμετώπισή του πρέπει να είναι διαφορετική.

Στα δάνεια της πρώτης κατηγορίας περιλαμβάνονται τα δύο σεμινάρια του ETI με τίτλους:

- *Στεγαστικά Δάνεια I*
- *Στεγαστικά Δάνεια II*

Το πρώτο περιλαμβάνει όλες τις βασικές γνώσεις (οικονομικά, νομικά, φορολογικά θέματα) που πρέπει να κατέχει ένας πωλητής στεγαστικών δανείων. Το δεύτερο σεμινάριο απευθύνεται στους συμβούλους στεγαστικής πίστης, οι οποίοι εκτός από τις γνώσεις που περιλαμβάνονται στο πρώτο σεμινάριο πρέπει να κατέχουν και γνώσεις που να τους επιτρέπουν να καθοδηγήσουν τον πελάτη στη λήψη της ορθής απόφασης όσον αφορά τους όρους και τον τρόπο χρηματοδότησης που ταιριάζουν στα δικά του χαρακτηριστικά.

Στα δάνεια της δεύτερης κατηγορίας περιλαμβάνονται επίσης σεμινάρια σε δύο επίπεδα:

- *Επενδύσεις και Δάνεια σε Ακίνητη Περιουσία I*
- *Επενδύσεις και Δάνεια σε Ακίνητη Περιουσία II*

Το πρώτο απευθύνεται σε επενδυτικούς συμβούλους, δηλαδή σε αυτούς οι οποίοι θα πρέπει να κατέχουν πλήρως, όχι μόνο τις διάφορες μορφές στεγαστικών δανείων, αλλά και τα κριτήρια στα οποία πρέπει να στηρίζονται οι επενδυτικές αποφάσεις των δανειοληπτών. Το τελευταίο απαιτείται όχι μόνο για να τους συμβουλευθούν όσον αφορά τις επενδυτικές τους αποφάσεις, αλλά και για να αξιολογήσουν τη σκοπιμότητα του δανείου που πρόκειται να χορηγήσουν. Το δεύτερο σεμινάριο απευθύνεται σε χρηματοοικονομικούς συμβούλους, σε τραπεζικά στελέχη δηλαδή τα οποία, όχι μόνο μπορούν να διεκπεραιώσουν τα προηγούμενα καθήκοντα, αλλά γνωρίζουν και όλες τις διαθέσιμες εναλλακτικές επιλογές που υπάρχουν τόσο στην πρωτογενή όσο και στη δευτερογενή αγορά χρηματοδότησης, καθώς και τις επενδυτικές επιλογές που υπάρχουν στην αγορά ακινήτων. Οι χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι δηλαδή προγραμματίζουν και βοηθούν στην υλοποίηση ολόκληρης της επενδυτικής στρατηγικής του πελάτη τους.

Η χρηματοδότηση μέσω της δευτερογενούς αγοράς αποτελεί τμήμα της κεφαλαιαγοράς και διακρίνεται σε δύο κατηγορίες, σε σχέση με τον

τρόπο διοχέτευσης των κεφαλαίων. Σε καθεμία από τις κατηγορίες αυτές αναφέρονται τα παρακάτω σεμινάρια:

- *Τιτλοποίηση στεγαστικών δανείων*
- *Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία*

Τα δύο αυτά σεμινάρια βρίσκονται στο στάδιο του σχεδιασμού και αναμένεται να προσφερθούν εντός του 2006, λαμβάνοντας υπόψη και τις εξελίξεις στην αγορά, οι οποίες πραγματοποιούνται αυτήν ακριβώς την περίοδο.

Γενικότερα θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα σεμινάρια που προετοιμάζει το ΕΤΙ λαμβάνουν υπόψη όλη την υπάρχουσα ακαδημαϊκή γνώση, αλλά κυρίως αξιοποιούν την εμπειρία των μελών της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών, δηλαδή των ίδιων των τραπεζών. Μερικά δε από αυτά σχεδιάζονται σε άμεση συνεργασία μαζί τους και πραγματοποιούνται ενδοεπιχειρησιακά. Όπως φαίνεται και από την παραπάνω σύντομη παρουσίαση, τα σεμινάρια αυτά είναι εστιασμένα στις νέες ανάγκες της αγοράς, αλλά και των συγκεκριμένων τραπεζικών στελεχών που απασχολούνται στις διάφορες θέσεις παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Η φιλοδοξία του ΕΤΙ συνίσταται δηλαδή στην παροχή υψηλού επιπέδου ακαδημαϊκής - επαγγελματικής εκπαίδευσης και ανάπτυξης δεξιοτήτων, προς όφελος των τραπεζικών στελεχών, των τραπεζών και του συνόλου του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της ελληνικής οικονομίας.

Με τη βοήθεια των δύο διαγραμμάτων και του σχήματος, καταφέραμε να συνοψίσουμε το θέμα σε πολύ λιγότερες από δύο χιλιάδες λέξεις. Αυτό δεν σημαίνει ότι το ζήτημα και πολύ περισσότερο οι εξελίξεις στη στεγαστική πίστη σταματούν εδώ. Αντίθετα πιστεύουμε ότι αποτελούν την αρχή ενός διαλόγου με τα τραπεζικά στελέχη και τις τράπεζες για τη δημιουργία ενός όσο το δυνατόν πιο αποτελεσματικού συστήματος παροχής στεγαστικής πίστης, προς όφελος όλων.