



Νέα δεδομένα στα στεγαστικά δάνεια φέρνει η κρίση. Οι τράπεζες, που βλέπουν τις χορηγήσεις να μειώνονται κατακόρυφα και τις επισφάλειες να αυξάνονται, ρίχνουν στην αγορά νέου τύπου δάνεια προκειμένου να αντιστρέψουν το κλίμα. Την ίδια στιγμή, παλαιοί και νέοι δανειολήπτες αναζητούν τρόπους άμυνας απέναντι στην κρίση και την ανασφάλεια που δημιουργεί. Η επανεμφάνιση των 10ετών σταθερών στεγαστικών δανείων αποτελεί ένα χαρακτηριστικό δείγμα των αλλαγών που έχουν ήδη συντελεστεί στην τραπεζική σκακιέρα.

Πρόσφατα, η Eurobank διέθεσε το «Δάνειο της Δεκαετίας», ένα κλασικό στεγαστικό με σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 10 χρόνια το οποίο στη συνέχεια μετατρέπεται σε κυμαινόμενο. Όπως αναφέρουν στελέχη της, το συγκεκριμένο δάνειο απευθύνεται σε εκείνους που θέλουν να εφυσχάσουν για μεγάλο χρονικό διάστημα εξασφαλίζοντας σταθερή δόση που δεν θα επηρεάζεται από την οικονομική συγκυρία.

«Στόχος μας είναι να δημιουργήσουμε ψυχολογική στήριξη και σταθερότητα στους δανειολήπτες που θέλουν να κάνουν μεσο - μακροπρόθεσμο σχεδιασμό των οικονομικών τους», εξηγούν στελέχη της Eurobank. Και προσθέτουν ότι σε άλλες χώρες, όπως η Γερμανία, η Ισπανία και οι Ηνωμένες Πολιτείες, τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο είναι ο κανόνας και όχι η εξαίρεση όπως συμβαίνει στην Ελλάδα.

Επιπλέον, αναφέρουν ότι το ενδιαφέρον των δανειοληπτών είναι αρκετά υψηλό, καθώς τόσο νέοι υποψήφιοι πελάτες όσο και νυν δανειολήπτες με κυμαινόμενο επιτόκιο ζητούν πληροφορίες για το νέο προϊόν. Προσθέτουν μάλιστα ότι, αν και σήμερα το επιτόκιο είναι υψηλότερο από το κυμαινόμενο, δεν είναι διόλου απίθανο εκείνοι που θα προτιμήσουν το σταθερό να βγουν κερδισμένοι σε βάθος δεκαετίας. Και αυτό γιατί εκτιμούν ότι είναι πολύ πιθανό το επόμενο διάστημα να ανέβει το διατραπεζικό επιτόκιο Euribor – στο οποίο βασίζονται τα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο –, με αποτέλεσμα η δόση (αφού προστεθεί το περιθώριο κέρδους της τράπεζας) να είναι υψηλότερη σε σχέση με του σταθερού επιτοκίου.

Πότε συμφέρει το κυμαινόμενο

Εντούτοις, οι τραπεζίτες δεν κρύβουν ότι αν ο πελάτης τους είναι διατεθειμένος να

ρискάρει αλλά και να παρακολουθεί στενά τις κινήσεις της αγοράς, η επιλογή του κυμαινόμενου επιτοκίου είναι αυτή τη στιγμή πιο συμφέρουσα τουλάχιστον σε επίπεδο μηνιαίας δόσης. Συγκεκριμένα, το 10ετές σταθερό επιτόκιο της Eurobank είναι στα επίπεδα του 5%. Αυτό σημαίνει ότι για ένα 25ετές δάνειο 200.000 ευρώ ο πελάτης πληρώνει περίπου 1.170 ευρώ μηνιαίως.

Αντίστοιχα σήμερα, τα κυμαινόμενα επιτόκια ξεκινούν από το 4% και φτάνουν στο 4,5% περίπου (επιτόκιο Euribor 1% πλέον τραπεζικού περιθωρίου από 3% έως 3,5%). Αυτό σημαίνει ότι η μηνιαία δόση ανέρχεται σε 1.055 και 1.110 ευρώ αντίστοιχα.

Αν όμως το Euribor αυξηθεί στο 2% ή στο 2,5%, κάτι που δεν θεωρείται διόλου απίθανο, κρίνοντας μάλιστα και από την πορεία του τα προηγούμενα χρόνια, τα δεδομένα αλλάζουν άρδην.

Και αυτό γιατί για το δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο η μηνιαία δόση ανεβαίνει περίπου στα 1.230 - 1.290 ευρώ, γίνεται δηλαδή σαφώς ακριβότερο σε σχέση με το σταθερό.

Ασφάλεια και μέσω καλύψεων

Παράλληλα με τη στροφή στα σταθερά επιτόκια, οι τράπεζες επιδιώκουν να προσφέρουν ασφάλεια στους πελάτες τους και μέσα από μια σειρά άλλων καλύψεων.

Στόχος τους είναι να δημιουργήσουν περιβάλλον σταθερότητας και ταυτόχρονα να εξασφαλιστούν στην περίπτωση που οι δανειολήπτες δεν μπορέσουν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Ετσι, σε συνεργασία με θυγατρικές τους ασφαλιστικές εταιρείες καλύπτουν τους πελάτες τους όχι μόνο σε περίπτωση θανάτου, πυρός ή και σεισμού, αλλά ακόμη και αν αρρωστήσουν ή χάσουν τη δουλειά τους.

Η ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ λύση που προτείνουν οι τράπεζες στους πελάτες τους είναι δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο, αλλά «ταβάνι» στο επίπεδο που αυτό μπορεί να φτάσει. Δηλαδή, οι τράπεζες μεταβάλλουν το επιτόκιο – και κατ' επέκταση τη μηνιαία δόση – ανάλογα με την πορεία του Euribor, αν όμως αυτό φτάσει σε κάποιο προκαθορισμένο όριο, ο δανειολήπτης δεν επιβαρύνεται περαιτέρω. Για παράδειγμα, ένα δάνειο αυτού του

τύπου ξεκινά σήμερα με κυμαινόμενο επιτόκιο 4,5% (επιτόκιο Euribor 1% και τραπεζικό περιθώριο 3,5%). Υπάρχει όμως η ρήτρα ότι το συνολικό επιτόκιο δεν μπορεί να ξεπεράσει το 6,5%.

Αυτό σημαίνει ότι όσο το διατραπεζικό επιτόκιο ανεβαίνει μέχρι το 3% ο δανειολήπτης επιβαρύνεται κανονικά.

Αν όμως ξεπεράσει το 3% – δηλαδή μαζί με το περιθώριο της τράπεζας το συνολικό επιτόκιο φτάσει το 6,5% –, τότε αυτό «χτυπάει ταβάνι» και ο πελάτης της τράπεζας δεν πληρώνει περισσότερα χρήματα.

Ετσι ο δανειολήπτης έχει σχετική ασφάλεια, καθώς γνωρίζει ότι η μηνιαία του δόση δεν μπορεί να εκτροχιαστεί εντελώς, πληρώνει όμως κατά κανόνα υψηλότερο αρχικό επιτόκιο σε σχέση με τα «απλά» κυμαινόμενα χωρίς προστασία.

Και στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να σημειωθεί ότι, στον βαθμό που η ευρωπαϊκή οικονομία ανακάμψει, θα πρέπει να αναμένεται αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, τα οποία με τη σειρά τους θα επηρεάζουν ανοδικά και τα επιτόκια των τραπεζών.

Πηγή: tanea.gr