



Αν σχεδιάζετε να πάρετε στεγαστικό δάνειο η επιλογή του επιτοκίου είναι καθοριστική για το ύψος της δόσης του δανείου σας. Και αυτό την ώρα που ο επικεφαλής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κ. Ζαν Κλωντ Τρισέ, άφησε ανοικτό το ενδεχόμενο για αύξηση των επιτοκίων ύστερα από σχεδόν 2 χρόνια που το βασικό επιτόκιο του ευρώ διαμορφώνεται στο ιστορικό χαμηλό 1%.

Το βασικό ερώτημα είναι σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο;

Το σταθερό θα σας εγκλωβίσει για ορισμένο χρονικό διάστημα στην καταβολή συγκεκριμένης δόσης, ανεξάρτητα από την πορεία των επιτοκίων. Όσοι είχαν «κλειδώσει» τα δάνεια τους σε σταθερό επιτόκιο δεν επωφεληθήκαν από τη μεγάλη μείωση των τελευταίων δύο ετών, καθώς το βασικό επιτόκιο της ΕΚΤ υποχώρησε στο 1% (από 4%).

Αντίθετα το κυμαινόμενο επιτόκιο ακολουθεί τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και η δόση αυξομειώνεται ανάλογα με την πορεία τους. Για παράδειγμα στα τέλη του 2008 οι δανειολήπτες που είχαν στεγαστικά με επιτόκιο αναφοράς το euribor για διάστημα περίπου 12 μηνών είδαν τις δόσεις τους σταδιακά να απογειώνονται καθώς το επιτόκιο αυτό ακολούθησε μία ξέφρενη ανοδική πορεία που έφτασε σχεδόν στο 5%.

Αν δηλαδή κάποιος είχε στεγαστικό ύψους 200.000 ευρώ με διάρκεια αποπληρωμής τα 20 χρόνια και επιτόκιο 3% (1,5% euribor +1,5 περιθώριο) πλήρωνε δόση 1.110 ευρώ το μήνα. Όταν το κυμαινόμενο επιτόκιο αναφοράς αυξήθηκε στο 4,5% το τελικό επιτόκιο διαμορφώθηκε στο 6% και η μηνιαία δόση στα 1.432 ευρώ. Δηλαδή η μηνιαία επιβάρυνση για τον δανειολήπτη ήταν 322 ευρώ.

Σήμερα που το επιτόκιο ΕΚΤ βρίσκεται στο επίπεδο του 1% (από τον Μάιο του 2009) το ίδιο δάνειο έχει επιτόκιο 2,5% και δόση 1.060 ευρώ το μήνα.

Όπως αντιλαμβάνεστε οι διαφορές είναι ιδιαίτερα μεγάλες, άλλοτε εις βάρος και άλλοτε προς όφελος του δανειολήπτη.

Το ίδιο δάνειο με σταθερό επιτόκιο π.χ. 5% τότε η δόση του καθ' όλη τη διάρκεια της σταθερής περιόδου (3, 5, 10 ακόμα και 15 χρόνια) είναι σταθερή στα 1.120 ευρώ το μήνα.

Ένα άλλο θέμα που θα πρέπει να σας απασχολήσει είναι αυτό του περιθωρίου προσαύξησης στο επιτόκιο, καθώς υπάρχουν μεγάλες διακυμάνσεις από τράπεζα σε τράπεζα.

Το περιθώριο προσαύξησης ξεκινά από το 1,9%. Έτσι με επιτόκιο αναφοράς το euribor τριμήνου (1,1%) το κυμαινόμενο επιτόκιο διαμορφώνεται στο 3%. Αν το περιθώριο φτάσει στο 4%, τότε το τελικό επιτόκιο θα είναι 5%.

Στην περίπτωση αυτή για δάνειο 200.000 ευρώ με διάρκεια αποπληρωμής 25 χρόνια ο ένας δανειολήπτης θα πληρώνει δόση 948 ευρώ το μήνα και ο άλλος 1.170 ευρώ το μήνα. Δηλαδή η διαφορά για το ίδιο δάνειο είναι 222 ευρώ το μήνα.

Διαφορές όμως υπάρχουν και στα σταθερά επιτόκια που προσφέρουν οι τράπεζες. Για παράδειγμα τα σταθερά επιτόκια 5ετίας διαμορφώνονται από το 4,5% μέχρι 5,5%. Αν κάποιος δανειστεί 150.000 ευρώ για 20 χρόνια, με σταθερό επιτόκιο 4,5% για την πρώτη πενταετία, θα πληρώνει περίπου 945 ευρώ, το ίδιο δάνειο με σταθερό επιτόκιο 5,5%, θα έχει δόση 1.050 ευρώ. Διαφορά δηλαδή 105 ευρώ το μήνα.

Πηγή: imerisia.gr