

## ΧΡΗΜΑ

Σάββατο  
07.06.2025

16

# Σε χρόνο ρεκόρ πλέον η εκταμίευση των στεγαστικών δανείων

Οι πέντε κινήσεις για την τόνωση της αγοράς ακινήτων  
στην εποχή της Τεχνητής Νομιμοσύνης

**ΡΕΠΟΡΤΑΖ**  
**Νέα Μαλλιάρα**

Σε δύο «πίστα» περνά η στεγαστική πίστη με αλλαγές προς όφελος των δανειοληπτών, οι οποίες αποσκοπούν παράλληλα στο να τονώσουν τις στεγαστικές χρηματήσεις των τραπεζών. Σέριαλ της μειώσεις επιτοκών που αλλάζουν σταδιακά τις προμήθεις των δανειοληπτών, καθώς και τα νέα όρια δανεισμού που έχει θεσπίσει η ΤτΕ, και ισχύουν από φέτος, οι μεγάλες αλλαγές που έρχονται θα αφορούν την ταχύτητα και τη διαφάνεια στις εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων μέσω ψηφιοποίησης και αυτοματοποίησης των διαδικασιών που θα αλλάξουν εντελώς την εμπειρία του πελάτη. Σε δεύτερη φάση, πολύ πιο ενεργό ρόλο θα αποκτήσουν στις χρηματήσεις νέων στεγαστικών δανείων οι μεσίτες, οι οποίοι στην παρούσα φάση παράγουν, σύμφωνα με πληροφορίες, το 15% της παρα-

γωγής στεγαστικών δανείων των τραπεζών. Στόχος των αλλαγών που έρχονται στην αγορά της στεγαστικής πίστης που αποκτά ακόμη πιο πελοτεκνικό «πρόσωπο» είναι η αύξηση των στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες, σε μια περίοδο έντασης του ανταγωνισμού από τις fintechs και επέλασης της Τεχνητής Νομιμο-

σύνης. Το «παιχνίδι» στη στεγαστική πίστη την επόμενη μέρα θα παιχτεί στην ταχύτητα των εκταμιεύσεων νέων στεγαστικών δανείων. Σήμερα, μεσοσταθμικά, ένα στεγαστικό δάνειο εκταμιεύεται σε 180 ημέρες, ενώ μπορεί να πάρει και πέντε από ένα χρόνο αν υπάρχουν αυθαιρεσίες προς τακτοποίηση, μεγάλες καθυστερίες σε Πολεοδομικές, Υποθηκοφυλακέλα, συμβολαιογράφους, αλλά και από την πλευρά της τράπεζας, του πωλητή ή του αγοραστή. Πλέον, στόχος των τραπεζών θα είναι να μειώσουν τους χρόνους εκταμιεύσεις από τους 6 στους 3 ή ακόμη και στους 2 μήνες. Παράλληλα, ο δανειοληπτής θα έχει τη δυνα-

τότητα μεγαλύτερης διαφάνειας και πληροφόρησης, καθώς θα έχει ψηφιακά την εικόνα για την πορεία της αίτησής του, τον προβλεπόμενο χρόνο της εκταμίευσης, αλλά και τα απαιτούμενα για να «τρέξει» η διαδικασία.

Η ψηφιακή αυτή αλληλεπιδραστική με τους υποψήφιους δανειοληπτες στεγαστικών δανείων θα γίνεται μέσω πλατφορμών που θα δημιουργήσουν οι τράπεζες. Στην πορεία οι πλατφόρμες αυτές θα υποδέχονται αιτήσεις για λιγύ στεγαστικού δανείου από οποιοδήποτε κανάλι, δηλαδή και από μεσίτες ή brokers κ.λπ., για λογαριασμό πελατών, ενώ θα μπορούν να διοχετεύουν και ακίντητα σε υποψήφιους αγοραστές.

Το σύγχρονο περιβάλλον προσφέρει στις στεγαστική πίστης έδραση στην Τράπεζα Πειραιώς, ανακοινώνοντας συμφωνία με τον τεχνολογικό πύρρο χορηγό Qualco για την ανάπτυξη πλατφόρμας ψηφιακών λύσεων, με επίκεντρο αρχικά τον τομέα των στεγαστικών δανείων. Η πλατφόρμα θα αναπτυχθεί και θα λειτουργήσει μέσω νεοσύστα-

## 2 ή 3 μήνες

Θα είναι ο στόχος εκταμίευσης του στεγαστικού δανείου

## 2 δισ. €

νέες εκταμιεύσεις αναμένεται να κλείσει η φετινή χρονιά



**78,6 δισ. €**

δόθηκαν για στεγαστικά δάνεια από το 2003 έως το 2009

**1,4 δισ. €**

ανήλθαν οι κορηγήσεις δανείων για αγορά σπιτιού το 2024

**500 εκατ. €**

νέες εκταμιεύσεις από τράπεζες  
το πρώτο τετράμηνο του 2025



**51%**

της νέας πλατφόρμας ψηφιακών  
λύσεων θα κατέχει η Πειραιώς

τις εταιρείας, η οποία θα ελέγχεται από την Τράπεζα (51%), με την Qualco να διατηρεί μειοψηφική συμμετοχή (49%). Η πλατφόρμα, αξιοποιώντας τη χρήση της τεχνητής νοημοσύνης, θα βελτιώσει την εμπειρία στεγαστικής χρηματοδότησης απλοποιώντας τα βήματα από την αίτηση έως την εκταμίευση μέσω αυτοματοποιημένων και ψηφιακά υποστηριζόμενων διαδικασιών. Μελλοντικά προβλέπεται η διασύνδεση της πλατφόρμας με πλατφόρμες αγοραπωλησίας ακινήτων καθώς και με άλλα ψηφιακά εργαλεία, διευρύνοντας την εμβέλεια της Τράπεζας Πειραιώς στην αγορά. Πέρα από τις αλλαγές στη διαδικασία λήψης στεγαστικού δανείου προσεχώς, η μείωση των επιτοκίων επιφέρει αλλαγές και στις προτιμήσεις για το επιπόκιο δανεισμού των δανειοληπτών. Όπως αναφέρουν τα στελέχη των τραπεζών στο powergame.gr, ενώ μετά τα κυμαινόμενα επιτόκια υπήρξε μεγάλη στροφή στα σταθερά, πλέον η επικρατούσα τάση είναι η λήψη στεγαστικών δανείων με σταθερό επιπόκιο για πέντε χρόνια και μετά στροφή σε κυμαινόμενο. Τα εν λόγω δάνεια αποτελούν το 80% της παραγωγής στεγαστικών δανείων των τραπεζών.

Στις αλλαγές για τους δανειοληπτες στεγαστικών δανείων εντάσσονται και τα όρια δανεισμού που έχει θέσει η ΤτΕ και ισχύουν από 1/1/2025. Συγκεκριμένα, το κόστος εξυπηρέτησης του δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% του εισοδήματος του δανειοληπτη για τους αγοραστές για πρώτη φορά και 40% για τους λοιπούς

δανειοληπτες, ενώ το ύψος του δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 90% της αξίας του ακινήτου για τους αγοραστές για πρώτη φορά και 80% για τους λοιπούς δανειοληπτες.

Σημειώνεται ότι η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα παραμένει ακόμη ασθμαίνουσα. Όπως αναφέρουν αρμόδια τραπεζικά στελέχη στο powergame.gr, φέτος η χρονιά αναμένεται να κλείσει με νέες εκταμιεύσεις περίπου 2 δισ. ευρώ, υψηλότερα από πέρυσι και με μεγαλύτερη συμβολή των στεγαστικών δανείων που χορηγούν οι τράπεζες και δεν εντάσσονται στο κρατικό πρόγραμμα «Σπίτι μου 2». Στο α' τετράμηνο οι νέες εκταμιεύσεις από τις τράπεζες ανέρχονται σε 500 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με έρευνα της Eurobank, από το 2003 πρώτο έτος για το οποίο υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία από την Τράπεζα της Ελλάδος έως το 2009, έτος κατά το οποίο άρχισε να εκτυλίσσεται η κρίση, εκταμιεύτηκαν συνολικά 78,6 δισ. ευρώ στεγαστικά δάνεια (ετήσιος μέσος όρος: 11,2 δισ.). Από το 2010 έως το 2024 οι εκταμιεύσεις νέων στεγαστικών δανείων δεν ξεπέρασαν τα 30,5 δισ. ευρώ, δηλαδή περίπου 2 δισ. εποιών. Από το 2015 έως και το 2020, η ετήσια ροή ήταν μικρότερη του 1 δισ., ενώ και παρά τη σημαντική αύξηση κατά τη μεταπανδημική περίοδο (+129% μεταξύ 2019 και 2024), μόλις που ξεπέρασε το 1,4 δισ. το 2024. Παραμένει, δηλαδή, 83% χαμηλότερη σε σχέση με τη μέση ροή την περίοδο πριν από τη δημοσιονομική κρίση. Αναδημοσίευση από το powergame.gr