

ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Φθηνότερα τα στεγαστικά

**Πόσο έχουν
μειωθεί οι μηνιαίες
δόσεις δανείων και
πότε συμφέρουν σε
σχέση με τα ενοίκια**

➤ Σε άνοδο η στεγαστική πίστη το 2025, με περισσότερα νέα στεγαστικά να εγκρίνονται από ό,τι το 2024. Οι εκτιμήσεις των τραπεζών θέλουν ήδη οι νέες εκταμιεύσεις να έφθασαν το 1 δισ. ευρώ στα μισά του έτους.

Το 2024, συνολικά, έκλεισε με νέα στεγαστικά δάνεια ύψους 1,8 δισ. ευρώ, καταγράφοντας άνοδο περίπου 38% σε σχέση με το 2023, απότο οι εκταμιεύσεις είχαν φτάσει το 1,3 δισ. ευρώ.

Η άνοδος αυτή έρχεται μετά από μια μακρά περίοδο στασιμότητας, όπου η στεγαστική πίστη είχε περιοριστεί ακόμη και στα 300 εκατ. ευρώ ετησίως, για να ξεκινήσει σταδιακά την ανοδική της πορεία από το 2020, οπότε οι ετήσιες εκταμιεύσεις έφθασαν τα 600 εκατ. ευρώ.

Ανοίγουν χαραμάδα

Αν και τα περισσότερα ακίνητα αλλάζουν χέρια χωρίς στεγαστικό δάνειο, τα επιτόκια που πέφτουν κάνουν σημαντικά φθηνότερη την επιλογή του δανεισμού και ανοίγουν χαραμάδα ελπίδας στα νοικοκυριά που δεν θα μπορούσαν να αποκτήσουν ακίνητο χωρίς τραπεζική χρηματοδότηση, ενώ γίνονται ανταγωνιστικά σε σχέση με το επίπεδο που έχουν φτάσει τα ενοίκια.

Μία τάση που ειδοίται να αρχίζει πέρσι και συνεχίζεται και το 2025, με τις τράπεζες να εκτιμούν ότι με βάση εκτίμησης τα στοιχεία του εξαμήνου, οι επιδόσεις έτους θα ξεπεράσουν τα περσινά επίπεδα, καθώς αν και η ζήτηση δεν έχει φτάσει ακόμα εκεί που στοχεύουν, ανεβαίνει αν και οριακά κάθε τρίμηνο. Οι τραπεζίτες αναμένουν ότι φέτος η στεγαστική πίστη θα κερ-



**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ**

δίδει την περσινή επίδοση του περίπου 1,8 δισ. ευρώ και, με τη δυναμική του προγράμματος «Σπίτι μου 2», θα την ξεπεράσουν κατά τουλάχιστον 11,11%. Σύμφωνα

με έμπειρα στελέχη της αγοράς, αν και αυτό το ποσοστό υπεραπόδοσης σε σχέση με πέρσι, φαίνεται χαμηλό συγκριτικά με το +38% που πέτυχε το 2024 έναντι των εκταμιεύσεων 1,3 δισ. ευρώ του 2023, εξηγούν ότι είναι ρεαλιστικός στόχος, κα-

θώς οι δυνατότητες της αγοράς είναι περιορισμένες.

Τα στοιχεία των εγκρίσεων για το 2025, μέχρι και τις αρχές Αυγούστου, κάνουν τους ειδικούς να εκτιμούν πως το μέσο νέο στεγαστικό είναι κοντά στις 120.000 ευρώ, ενώ το

ποσοστό εγκρίσεων για τις νέες αιτήσεις είναι άνω του 68%. Πάντως, αξίζει να αναφερθεί ότι η συντριπτική πλειονότητα των αγοραπωλησιών γίνεται χωρίς δανεισμό, ενώ οι περισσότεροι που αναζητούν κατοικία με στεγαστικό δάνειο, ανα-

στη διάρκεια του 2025

► Τα επιτόκια που πέφτουν κάνουν σημαντικά φθηνότερη την επιλογή του δανεισμού και ανοίγουν χαραμάδα ελπίδας στα νοικοκυριά που δεν θα μπορούσαν να αποκτήσουν ακίνητο χωρίς τραπεζική χρηματοδότηση

► Τα στοιχεία των εγκρίσεων για το 2025, μέχρι και αρχές Αυγούστου, κάνουν τους ειδικούς να εκτιμούν πως το μέσο νέο στεγαστικό είναι κοντά στις 120.000 ευρώ, ενώ το ποσοστό εγκρίσεων νέων αιτήσεων είναι άνω του 68%

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ 2024-2025 - ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ Ή ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΩΣ 1 ΕΤΟΣ			
Μήνας	2024	2025	Διαφορά
Ιανουάριος	5,47%	3,90%	1,57%
Φεβρουάριος	5,48%	3,56%	1,92%
Μάρτιος	5,01%	3,63%	1,38%
Απρίλιος	5,11%	3,65%	1,46%
Μάιος	4,96%	3,57%	1,39%
Ιούνιος	4,7%	3,52%	1,18%
Πηγή: ΤτΕ			
ΔΑΝΕΙΟ 100.000 ΕΥΡΩ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ 20 ΕΤΩΝ			
	2025	2024	Διαφορά
Δόση	650,05€	728,60€	-78,55€
Επιτόκιο	4,7%	6,09%	-1,39%
Συνολικοί τόκοι	56.012,67€	74.863,68€	-18.851,01€
Συνολικό ποσό	156.012,67€	174.863,68€	-18.851,01€

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΑΝΕΙΟΥ 200.000 ΕΥΡΩ, ΜΕ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ 25 ΕΤΗ ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 250.000 ΕΥΡΩ					
ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ 25 ΕΤΩΝ - ΟΛΕΣ ΟΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					
Τράπεζα	Πρόγραμμα	Μηνιαία δόση	Επιτόκιο	Συνολικοί τόκοι	Συνολικό ποσό
Εθνική Τράπεζα	ΕΣΤΙΑ ΣΤΑΘΕΡΟ	1.142,54€	4,65%	142.762,00€	342.762,00€
Eurobank	Στεγαστικό δάνειο	1.091,33€	4,2%	127.399,00€	327.399,00€
Τράπεζα Πειραιώς	Ενεργειακή κατηγορία Β ή χαμηλότερη	1.121,91€	4,47%	136.573,00€	336.573,00€
Attica Bank	Attica my home	1.159,88€	4,8%	147.964,00€	347.964,00€
Πηγή: moneyonline.gr					

ζητούν μικρότερα ακίνητα με χαμηλότερες τιμές αγοράς. Ο μέσος δανειολήπτης που λαμβάνει στεγαστικό είναι μεριζύ 35-50 ετών που ενδιαφέρεται για α΄ κατοικία σε «οικογενειακό» μέγεθος από 80 έως 120 τετραγωνικά μέτρα. ■

► Οι τραπεζίτες αναμένουν ότι φέτος η στεγαστική πίστη θα κερδίσει την περσινή επίδοση του περίπου 1,8 δισ. ευρώ και, με τη δυναμική του προγράμματος «Σπίτι μου 2», θα την ξεπεράσουν κατά τουλάχιστον 11,11%

Οι τράπεζες αναζητούν φερέγγυους δανειολήπτες

Η ΑΝΟΔΟΣ ή πιο σωστά η «επι-στροφή» της αγοράς στεγαστικών δανείων γίνεται την ώρα που οι τράπεζες έχουν μεγάλη ρευστότητα, επιθυμούν να δανείσουν, αλλά λόγω των αυστηρών μεταμνημονιακών κριτηρίων, δεν βρίσκουν «φερέγγυους» δανειολήπτες που να ταυρίζουν στο προφίλ που θέλουν να δανείσουν.

Πιστωτική επέκταση
Φέτος έχουν θέσει στοχαστικά πιστωτικής επέκτασης στα 8 έως 10 δισ. ευρώ, που, δεδομένων των ευρωπαϊκών προγραμμάτων, υπάρχει αισιοδοξία στον κλάδο ότι μπορεί να τους ξεπεράσουν. Προφανώς, περί τα 8 στα 10 ευρώ δανείων αναμένεται να πάνε σε επιχειρηματικές χρηματοδοτήσεις, όμως υπάρχει χώρος και για σημαντική άνοδο τόσο στα στεγαστικά όσο και στα καταναλωτικά. Εισόδημα, περιουσιακή κατάσταση και καλό ιστορικό εφ-

νοί για «κλειδιά» για την έγκριση ενός δανείου. Για να εγκριθεί ένα δάνειο οι τραπεζικοί υπάλληλοι λένε ότι δεν πρέπει η δόση να ξεπερνά το 35% του μηνιαίου εισοδήματος. Αν και ανάλογα με το προφίλ του κάθε πελάτη (π.χ. τα ακίνητα περιουσιακά του στοιχεία ή τις καταθέσεις που διαθέτει που θα μπορούσαν να γίνουν «ενέχυρα»), υπάρχει αρκετά περιθώριο για μία καλή συμφωνία, στην πράξη γνωρίζουμε ότι για τους περισσότερους, αν η δόση είναι κοντά στο 45% του δανείου, δύσκολα θα εγκριθεί. Για αυτό και τα περισσότερα στεγαστικά δίνονται συνήθως σε δύο δανειολήπτες, π.χ. ζευγάρια. Παράδειγμα, για ένα ζευγάρι με συνολικό μηνιαίο εισόδημα 2.500 ευρώ (μέσο εισόδημα 2024: 1.342 ευρώ), το 40% είναι τα 1.000 ευρώ. Για άλλη περίπτωση, που οι συνδικαιούχοι του δανείου έχουν συνολικό μηνιαίο εισόδημα 3.000 ευρώ, το 40% είναι τα 1.200 ευρώ.

Ιδιο κεφάλαιο, αλλά με μικρότερες δόσεις

ΣΤΗΝ ΑΡΧΗ ενός στεγαστικού, ο επιμερισμός είναι περίπου το 32,21% της δόσης τόκοι και περίπου το 67,79% κεφάλαιο. Στο τέλος είναι 7,55% οι τόκοι και το 92,45% κεφάλαιο. Αυτό σημαίνει ότι αν κάποιος είχε πάρει ένα μέσο στεγαστικό 150.000 ευρώ, με επιτόκιο κοντά στο 6,08% που είχαν φτάσει τα επιτόκια πέρσι τον Αύγουστο και διάρκεια αποπληρωμής τα 25 έτη (300 μήνες), θα είχε δόση 973,80 ευρώ. Τα 313,66 ευρώ ο τόκος και περίπου τα 660,14 ευρώ το κεφάλαιο. Η πτώση των επιτοκίων έφερε και μείωση των μηνιαίων δόσεων ειδικά για

τους δανειολήπτες των στεγαστικών. Από τις 12 Ιουνίου πέρσι το συνολικό όφελός τους είναι σημαντικό και φτάνει το 2%.
Δεύτερη ελάφρυνση
Από τον Οκτώβριο πέρσι, μετά τη δεύτερη ελάφρυνση επιτοκίων, το όφελός σήμερα έχει φτάσει σε 60,67 ευρώ τον μήνα και 728,04 ευρώ τον χρόνο για κάποιον με δάνειο 100.000 ευρώ, ενώ για μεγαλύτερο υπόλοιπο 150.000 ευρώ, το θεωρητικό όφελος είναι 91 ευρώ τον μήνα και 1.092 ευρώ το έτος!