

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα ως εξασφαλίσεις στην λήψη επιχειρηματικών δάνειων

Μεταπτυχιακή Διατριβή

Περικλής Χριστοφοράτος

Αθήνα, 2020

Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή

Κων/νος Λιάπης, Αναπληρωτής Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου (επιβλέπων)

Αντώνιος Ροβολής, Αναπληρωτής Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

Αναστάσιος Καραγάνης, Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου



Copyright © Περικλής Χριστοφοράτος, 2020

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Η έγκριση διπλωματικής εργασίας από το Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνώμων του συγγραφέα.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα ακίνητα ως εξασφαλίσεις στην λήψη επιχειρηματικών δανείων

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως σκοπό την εξέταση της επίδρασης των ακινήτων ως σημαντικού και καθοριστικού παράγοντα στην εξασφάλιση επιχειρηματικών δανείων. Για το λόγο αυτό διενεργείται χρηματοοικονομική ανάλυση σε δείγμα τραπεζών για την περίοδο 2012-2018. Η επιλογή της συγκεκριμένης περιόδου έγινε με γνώμονα να παρουσιαστούν οι οικονομικές συνθήκες πριν και μετά την εμφάνιση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης που έγινε ιδιαίτερα αισθητή και στην χώρα μας τόσο στον τραπεζικό κλάδο όσο και στον κλάδο των επιχειρήσεων και του real estate. Η επιλογή των τραπεζών έγινε με κριτήριο το σημαίνον μέγεθός τους και συνακόλουθα την μεγάλη επίδραση που αυτές ασκούν στην Ελληνική οικονομία. Υπό το πρίσμα αυτό επιλέχθηκαν οι τέσσερις συστημικές τράπεζες, η Εθνική (ΕΤΕ), η Άλφα (Alpha), η Πειραιώς (Piraeus), η Eurobank καθώς και μία μη συστημική, η τράπεζα Αττικής. Κύριος στόχος είναι μία γενική και ολοκληρωμένη εικόνα των τραπεζικών επιχειρηματικών δανείων. Βασικό εργαλείο για την ανάλυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των υπό εξέταση τραπεζών είναι οι ισολογισμοί τους καθώς και οι χρηματοοικονομικοί δείκτες (Financial Ratios) της Τράπεζας της Ελλάδος. Πρόκυψε ότι το ακίνητο ως μέσο λήψης επιχειρηματικών δανείων διαδραματίζει ένα σημαντικότατο ρόλο με αυξητική τάση τα επόμενα χρόνια, τονίζοντας την γενικότερη επίδοση και πορεία των δανείων σε αντιστοιχία με τα ακίνητα.

Λέξεις κλειδιά: Εταιρικές Χρηματοδοτήσεις, Ανάλυση Οικονομικών Καταστάσεων, Εξασφαλίσεις Χρηματοδοτήσεων, Ακίνητα.

ABSTRACT

Real estate as collateral in taking business loans

The purpose of this study was to identify the impact of real estate as an important and decisive factor in securing business loans. The cause of this reason was a financial analysis were conducted on a sample of banks for the period 2012-2018. The choice of this period was based on the presentation of the economic conditions before and after the onset of the global financial crisis which was especially felt in our country, both in the banking, business and real estate sectors. Banks were selected on the basis of their size and thus the great impact they have on the Greek economy. From this point of view, the four more general performance and performance of loans in relation to real estate systemic banks (National-Alpha-Piraeus-Eurobank-) were selected as well as a non-systematic size bank, Attica. The main tools for analyzing the financial situation of the banks that there were exanimated in question are their balances as well as the financial indicators of the Bank of Greece. It found that the property as a means of making business loans plays an influential role with an increasing trend in the coming years, highlighting the overall performance and course of loans in line with real estate.

Key words: Corporate Finance, Financial Statements Analysis, Collaterals, Real Property

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις ειλικρινείς μου ευχαριστίες σε όλους εκείνους που συνέβαλαν στην περάτωσή της με τις γνώσεις και τις συμβουλές τους. Συγκεκριμένα οφείλω να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου κ. Λιάπη Κωνσταντίνο για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε αναθέτοντάς μου το συγκεκριμένο θέμα διπλωματικής και για την καθοδήγηση, τις πολύτιμες συμβουλές και τις κατευθύνσεις που μου έδωσε κατά τη διάρκεια εκπόνησής της, καθώς και για την υπόδειξή του να ακολουθήσω το συγκεκριμένο τομέα ειδίκευσης στο Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης στο Πάντειο Πανεπιστήμιο. Βέβαια δεν θα παραλείψω τους εξάιρετους καθηγητές μου Καραγάνη Αναστάσιο και Ροβολή Αντώνιο καθώς και όλους τους καθηγητές του Τμήματος που είχα την τιμή να γνωρίσω κατά τη διάρκεια των σπουδών μου, διότι με βοήθησαν να αποκομίσω όσο το δυνατόν περισσότερες γνώσεις σχετικά με τον κλάδο του Real Estate.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	3
ABSTRACT.....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ	5
Πιστωτικό Σύστημα, Κατηγορίες Δανείων και είδη Εξασφαλίσεων	6
1.1 Πιστωτικό Σύστημα	6
1.2. Κατηγορίες Δανείων	9
1.3. Τυπολογία των δανείων από εμπειρική - οικονομική άποψη.....	9
1.4. Τυπολογική διάκριση με κριτήριο την ιδιότητα του προσώπου που Δανείζεται 9	
1.5. Λοιπές Τυπολογικές διακρίσεις Δανείων.....	9
1.6. Τα δάνεια από πλευράς Πιστωτικού συστήματος	10
1.7. Επιχειρηματικά Δάνεια (Business Loans).....	10
Θεσμικό ελληνικό πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών δανείων	11
2.1 Περιγραφή θεσμικού πλαισίου	11
2.2. Το θεσμικό πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών δανείων και οι επιπτώσεις στον επιχειρηματικό κόσμο.....	11
2.3 Κανόνες Τραπεζικών Χρηματοδοτήσεων που απορρέουν από το Θεσμικό Πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών	12
Οι εξασφαλίσεις για τη λήψη χρηματοδοτήσεων	15
3.1. Κατηγορίες Εξασφαλίσεων	15
3.1.1 Ειδικές κατηγορίες εξασφαλίσεων.....	16
α) Μοντέλο «Let to Buy».	16
β) Το Leasing ως ιδιαίτερη χρηματοδοτική μορφή χρηματοπιστωτικής επέκτασης	17
γ) Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακίνητων (Real Estate Leasing).....	19
3.2. Οι συνήθεις μορφές εξασφάλισης τραπεζικών δανείων	23
3.2.1 Εγγύηση - Εμπράγματα διασφαλίσεις.....	23
3.2.2 Ενυπόθηκα-Εχέγγυα (Collateral) Δάνεια	26
Χρηματοδοτήσεις στην Ελληνική Οικονομία	27
4.1. Οι χρηματοδοτήσεις στην Ελλάδα.....	27
4.2 Συσχέτιση επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις.....	28

.....	29
Οι επιδράσεις από την μεταβολή των τιμών των ακινήτων στην αξία των καλυμμάτων	36
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	45
Βιβλιογραφία.....	46

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα 1839-1928	7
Πίνακας 2. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα στις 31/12/1982.....	8
Πίνακας 3. Attica Bank	28
Πίνακας 4. Alpha bank.....	29
Πίνακας 5. Eurobank	30
Πίνακας 6. ETE BANK	32
Πίνακας 7. Piraeus Bank.....	33
Πίνακας 8. Σύνολο Τραπεζικής Χρηματοδότησης.....	34
Πίνακας 9. Δείκτης τιμών (ΔΤ) και μισθωμάτων (ΔΜ).....	36
Πίνακας 13 Δάνεια έναντι Εμπραγμάτων εξασφαλίσεων.....	43
Πίνακας 14 Ανάλυση Παλιδρόμησης	44

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1. Ανάλυση Δανείων στην Ελλάδα	27
Σχήμα 2. Τα επιχειρηματικά δάνεια	28
Σχήμα 3. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Attica Bank	29
Σχήμα 4. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Alfa Bank	30
Σχήμα 5. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Eurobank	31
Σχήμα 6. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις ΕΤΕ	33
Σχήμα 7. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Piraeus Bank.....	34
Σχήμα 8. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις συνολικά.....	35
Σχήμα 9. Δείκτης τιμών κατοικιών.....	37
Σχήμα 10. Δείκτης τιμών (ΔΤ) και μισθωμάτων (ΔΜ)	39
Σχήμα 11. Δείκτες ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας	40
Σχήμα 12. Εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό	42
Σχήμα 13. Επιχειρηματικά δάνεια και εξασφαλίσεις για τις 5 Τράπεζες	43

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΠΕΕ	Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής

Κεφάλαιο 1

Πιστωτικό Σύστημα, Κατηγορίες Δανείων και είδη Εξασφαλίσεων

1.1 Πιστωτικό Σύστημα

Αποτυπώνοντας μία σύντομη ιστορική αναδρομή για τους χρηματοπιστωτικούς θεσμούς από αρχαιοτάτων χρόνων ως σήμερα διαπιστώνουμε ότι η έννοια του χρήματος και των δανείων είναι άρρηκτα δεμένες με το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Συμπερασματικά το χρήμα αντικατοπτρίζει ένα κοινό μέτρο αξιών που σταθμίζει την αξία του αρχικά από ευτελή μέταλλα και αργότερα από ευγενή μέταλλα για να καταλήξει στις σύγχρονες κοινωνίες να εμφανίζεται σε ηλεκτρονική μορφή.

Υπό αυτό το πρίσμα αρχαιολογικές έρευνες αποδεικνύουν χρήση ελληνικών δραχμών τρεις χιλιάδες χρόνια προ Χριστού στις εμπορικές συναλλαγές του αιγιακού χώρου, ακολούθως Κινέζοι, και μετέπειτα οι Ευρωπαίοι με πρωτοπόρους τους Έλληνες της Μικράς Ασίας τυπώνουν αργυρά και χρυσά νομίσματα. Μαζί με τη εγχρήματες συναλλαγές σχηματοποιούνται και αρχίζουν και συνδέονται στενά έννοιες όπως νόμισμα, χρήμα συναλλαγή, τραπεζίτης, καλή πίστη, ασφάλεια συναλλαγών. Μετά τον Μεσαίωνα το τραπεζικό σύστημα της Δυτικής Ευρώπης αρχίζει να αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς. «Η Ιταλία έδωσε το έναυσμα ίδρυσης περιφέρμων τραπεζών στο Μιλάνο, τη Γένοβα, τη Βενετία, για να ακολουθήσει η θεμελίωση του γερμανικού τραπεζικού συστήματος, Ολλανδία, Γαλλία και Αγγλία ακολουθούν με αντίστοιχα βήματα. Αποτέλεσμα ήταν να αρχίσουν να δημιουργούνται χρηματοοικονομικά προϊόντα όπως η επιταγή το γραμματίο, το τραπεζογραμματίο, οι εγγυητικές, οι συναλλαχτικές αλλάζοντας αισθητά τις καθημερινές συναλλαγές.

Αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας ήταν η ίδρυση της πρώτης Ελληνικής τράπεζας το 1828 η ίδρυση της Εθνικής τράπεζας το 1841, η ίδρυση της Τραπεζής της Ελλάδος το 1928, Πίνακας 1, η ίδρυση της κεντρικής τράπεζας το 1946, το 1964 ιδρύεται η Ελληνική τράπεζα Βιομηχανικής ανάπτυξης (Ε.Τ.Β.Α.) με τις τράπεζες (Θάνος, 1998).

Επίσης στην Ελλάδα κατά την περίοδο 1967-1974 αυξάνεται σημαντικά η παρουσία του ξένου τραπεζικού παράγοντα τόσο σε επίπεδο καταστημάτων όσο και σε επίπεδο πιστωτικών κεφαλαίων. Το 1982 το τραπεζικό σύστημα της χώρας εισέρχεται σε μία

νέα περίοδο εκσυγχρονισμού και απελευθέρωσης με αποτέλεσμα την δημιουργία πολλών τραπεζικών καταστημάτων ελληνικών και ξένων τραπεζών (Θάνος, 1999), πίνακας 2. Τέλος η Ελλάδα γίνεται μέλος ζώνης του ευρώ το 2001 και η Ελλάδα υιοθετεί τα πρότυπα της βασιλείας I, II, III, στο τραπεζικό της σύστημα,

Πίνακας 1. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα 1839-1928

		Κατηγορίες τραπεζών	Έτος ίδρυσης	Έδρα
	I.	Κεντρική Τράπεζα		
1.	1.	Τράπεζα της Ελλάδος	1928	Αθήνα
	II.	Εμπορικές και Γενικές Τράπεζες		
		Μεγάλες Τράπεζες		
2.	1.	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	1841	Αθήνα
3.	2.	Τράπεζα Αθηνών	1893	Αθήνα
4.	3.	Τράπεζα Ανατολής	1904	Αθήνα
5.	4.	Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος	1907	Αθήνα
		Λιυτές Τράπεζες		
6.	5.	Λαϊκή Τράπεζα	1905	Αθήνα
7.	6.	Τράπεζα Πειραιώς	1916	Πειραιάς
8.	7.	Τράπεζα Βιομηχανίας	1918	Αθήνα
9.	8.	Τράπεζα Εθνικής Οικονομίας	1918	Αθήνα
10.	9.	Κεντρική Τράπεζα της Ελλάδος	1918	Αθήνα
11.	10.	Ελληνική Τράπεζα Εμπορίου, Βιομηχανίας και Ναυτιλίας	1918	Αθήνα
12.	11.	Τράπεζα Χίου	1919	Αθήνα
13.	12.	Τράπεζα Αμάρ	1920	Θεσσαλονίκη
14.	13.	Τράπεζα Κομοδονοπούλου	1921	Βόλος
15.	14.	Τράπεζα Θεσσαλίας	1921	Βόλος
16.	15.	Αγγλο-αμερικανική Τράπεζα της Ελλάδος	1923	Αθήνα
17.	16.	Τραπεζομεικτική Α.Ε.	1923	Αθήνα
18.	17.	Κατοβιομηχανία και Τράπεζα Καρφαούλη	1924	Αθήνα
19.	18.	Τράπεζα Ελληνικής Εμπορικής Πίστεως	1924	Αθήνα
20.	19.	Τράπεζα Αττικής	1924	Πειραιάς
21.	20.	Τράπεζα Τριετών	1924	Τριετία
22.	21.	Πανελλήνια Τράπεζα	1924	Αθήνα
23.	22.	Τράπεζα Εμπορίου και Βιομηχανίας Βόλου	1925	Βόλος
24.	23.	Τράπεζα Μεσσηνίας	1925	Καλαμάτα
25.	24.	Τράπεζα Αθηναϊκής Πίστεως	1925	Αθήνα
26.	25.	Τράπεζα Λαρίσης	1925	Λάρσα
27.	26.	Τράπεζα Μπενβενίστε	1925	Θεσσαλονίκη
28.	27.	Τράπεζα Εμπόρων της Ελλάδος	1925	Αθήνα
29.	28.	Τράπεζα Πελοποννήσου	1926	Γαλακτίνη
30.	29.	Τράπεζα Λακωνίας	1926	Αθήνα
31.	30.	Σερβο-ελληνική Τράπεζα	1926	Θεσσαλονίκη
32.	31.	Τράπεζα «Ενωσις»	1926	Θεσσαλονίκη
33.	32.	Τράπεζα Αφών Κόρφα	1927	Καζόιτσα

34.	33.	Τράπεζα Θεοδοσοπούλου	1928	Τριετία
	III.	Τράπεζες Κτηματικής Πίστεως		
35.	1.	Τράπεζα Ισοκτηρίας	1923	Αθήνα
36.	2.	Τράπεζα Ισοκτηρίας Πειραιώς	1924	Πειραιάς
37.	3.	Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος	1927	Αθήνα
	IV.	Τράπεζες Αγροτικής Πίστεως		
38.	1.	Γεωργική Τράπεζα	1926	Αθήνα
39.	2.	Τράπεζα Γεωργικής Πίστεως	1926	Αμύγκλος
	V.	Ιδιώτων Πιστωτικών Οργανισμοί		
40.	1.	Τοχιδόμοιο Ταμειάριο	1914	Αθήνα
41.	2.	Τομείο Παρακαταθήκων και Δανείων	1918	Αθήνα
	VI.	Ξένες Τράπεζες		
42.	1.	Ionian Bank Ltd.	1839	Λονδίνο
43.	2.	Banque de Salonique	1888	Θεσσαλονίκη
44.	3.	American Express Banking Corporation	1920	Αθήνα
45.	4.	British - French Discount Bank Ltd.		Αθήνα
46.	5.	Bank Ottomane		Θεσσαλονίκη
47.	6.	Banque Franco - Serbe		
48.	7.	The Angloaegan Bank of Commerce Ltd.		

Πηγές: Ο Πίνακας 1 προέκυψε μετά από επιζήτηση και διασάφηση των στοιχείων των παρακάτω πηγών: Siamaris K., 1966, *The organization of the Greek Banking System*, Athens, Bank of Greece, Institute of Banking Studies, σ. 22-23. Επίσης, Γαλάνης Θ., 1946, *Τραπεζικοί μελέται*, Αθήνα, σ. 122-125. Επίσης, Μαριώπουλος Η., 1988, *Οι τραπεζικές χρηματοδοτήσεις στην Ελλάδα και το σύστημα ελέγχου τους-Εμπειρική Διερεύνηση*, Αθήνα, διδακτορική διατριβή, σ. 32-33. Επίσης, Εταιρεία Μελετών Αναπτύξεως, 1968, *Η Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων εν Ελλάδι*, σ. 51-68.

Πίνακας 2. Το ελληνικό τραπεζικό σύστημα στις 31/12/1982

		Κατηγορίες τραπεζών	Σύνολο Ενεργητικού-Παθητικού (σε εκατ. δρχ.)
	I.	Κεντρική Τράπεζα	1.324.956,2
1.	1.	Τράπεζα της Ελλάδος	1.324.956,2
	II.	Εμπορικές Τράπεζες	2.511.629,0
		Ελληνικές	1.885.014,8
2.	1.	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	956.807,8
3.	2.	Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος	316.604,2
4.	3.	Ιονική και Λαϊκή Τράπεζα της Ελλάδος	206.762,0
5.	4.	Τράπεζα Πίστωσης	177.765,2
6.	5.	Γενική Τράπεζα της Ελλάδος	76.708,7
7.	6.	Τράπεζα Εργασιών	40.269,7
8.	7.	Τράπεζα Μακεδονίας - Θράκης	20.476,4
9.	8.	Τράπεζα Κρήτης	18.555,3
10.	9.	Αραβο - Ελληνική Τράπεζα	17.096,6
11.	10.	Τράπεζα Επαγγελματικής Πίστωσης	15.278,1
12.	11.	Τράπεζα Κεντρικής Ελλάδος	13.326,6
13.	12.	Τράπεζα Πελαγονίας	12.393,3
14.	13.	Τράπεζα Αττικής	8.046,8
15.	14.	Ελληνο - Γαλλική Τράπεζα	4.924,1
		Ξένες	626.614,2
16.	1.	Citibank	217.998,3
17.	2.	American Express Bank LTD.	-
18.	3.	Bank of America	84.342,1
19.	4.	Continental Bank	71.952,6
20.	5.	Credit Commercial de France	44.063,2
21.	6.	Algemene Bank Nederland	32.146,0
22.	7.	The Chase Manhattan Bank N.A.	27.725,2
23.	8.	International American Express B.C.	25.198,9
24.	9.	Banque de Paris et Pays Bas	21.869,6
25.	10.	Bank of Nova Scotia	17.876,9
26.	11.	First National Bank of Chicago	13.360,3
27.	12.	Williams and Glyn's Bank	13.185,1
28.	13.	Société Générale	11.474,8
29.	14.	Grindlays Bank	9.193,8
30.	15.	Midland Bank plc.	7.700,8
31.	16.	Arab Bank	7.047,0
32.	17.	Barclays Bank International LTD.	5.997,6
33.	18.	Banque Française de Credit International	5.330,1
34.	19.	National Westminster	5.107,3
35.	20.	Bank Saderat Iran	2.120,2
36.	21.	Banque Nationale de Paris	1.485,0
37.	22.	Banque Internationale	1.439,4
	III.	Αναπτυξιακές - Επενδυτικές Τράπεζες	155.959,7
38.	1.	Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως	96.918,4
39.	2.	Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε.	42.766,4
40.	3.	Τράπεζα Επενδύσεων Α.Ε.	16.274,9
	IV.	Τράπεζες Κτηματικής Πίστωσης	210.920,7
41.	1.	Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος	204.788,0
42.	2.	Τράπεζα Υποθηκών	6.132,7
	V.	Τράπεζες Αγροτικής Πίστωσης	
43.	1.	Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος	-
	VI.	Ιδιώτικοι Πιστωτικοί Οργανισμοί	
44.	1.	Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο	243.100,0
45.	2.	Ταμείο Παραρταθηρών και Δανείων	-

Πηγές: Ο Πίνακας 2 προέκυψε από δημοσιευμένους απολογισμούς και ισολογισμούς των τραπεζών, έτους 1982, καθώς και από τις μηνιαίες λογιστικές καταστάσεις (31.12.82) των τραπεζών στην Τράπεζα της Ελλάδος. Επίσης, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από την «παράθεση των βασικών μεγεθών και οικονομικών στοιχείων όλων των ελληνικών και ξένων τραπεζών στις 31 Δεκεμβρίου 1982». Βλ., Επιλογή, Φεβρουάριος 1983.

Φυσικό επακόλουθο της ανάπτυξης της εγχρήματης οικονομίας και του τραπεζικού συστήματος ήταν και η ανάπτυξη του δανεισμού ο οποίος εξασφάλισε κεφάλαια σε πλείονες πτυχές της οικονομικής δραστηριότητας είτε αυτές αφορούν το δημόσιο είτε τον ιδιωτικό τομέα συμβάλλοντας σημαντικά στην ανάπτυξη του εμπορίου και της οικονομίας.

Ο ανταγωνισμός των τραπεζών οδηγεί στην εντατικοποίηση του τραπεζικού δανεισμού, και στην παροχή διαφόρων τύπων δανείων.

1.2. Κατηγορίες Δανείων

Κατά των Αστικό Κώδικα (άρθρο 806) Με τη σύμβαση του δανείου ο ένας από τους συμβαλλομένους μεταβιβάζει στον άλλον κατά κυριότητα χρήματα ή άλλα αντικαταστατά πράγματα, και αυτός έχει υποχρέωση να αποδώσει άλλα πράγματα της ίδιας ποσότητας και ποιότητας. Σύμφωνα με τον κώδικα δεοντολογίας του Ν. 4224/2013 της τράπεζας της Ελλάδος ως «δάνειο» για τους σκοπούς του Κώδικα νοείται κάθε μορφής οφειλή έναντι ιδρύματος που εφαρμόζει τον Κώδικα. Τα Δάνεια, είναι τα πολύ γνωστά σε όλους μας πιστωτικά προϊόντα στα οποία η αποπληρωμή γίνεται με τη καταβολή (σταθερών ή μη) δόσεων (Δούβλης, 2003).

1.3. Τυπολογία των δανείων από εμπειρική - οικονομική άποψη

Για τη συστηματική κατάταξη των διαφόρων τύπων δανείων, έχουν διαμορφωθεί στη θεωρία κατά βάση οι ακόλουθες τέσσερις προσεγγίσεις: Διαφοροποίηση με βάση την ιδιότητα του προσώπου που δανείζεται, διαφοροποίηση με βάση το σκοπό για τον οποίο πρόκειται να διατεθούν τα χρήματα που έχουν δανειστεί, διαφοροποίηση ανάλογα με την προέλευση των δανείων, διαφοροποίηση ανάλογα με το χρόνο μέσα στον οποίο πρέπει να εξοφληθεί το δανεισμένο ποσό.

1.4. Τυπολογική διάκριση με κριτήριο την ιδιότητα του προσώπου που Δανείζεται

Με βάση την ιδιότητα του προσώπου που δανείζεται, μπορούν γενικά να διακριθούν οι ακόλουθες πέντε κατηγορίες δανείων: Δημόσια, Δημοτικά, Κοινοτικά, Τραπεζιτικά, Καταναλωτικά, Ιδιωτικά, Επιχειρηματικά.

1.5. Λοιπές Τυπολογικές διακρίσεις Δανείων

Τυπολογική διάκριση με κριτήριο το σκοπό για τον οποίο πρόκειται να διατεθούν τα χρήματα που έχουν δανειστεί. Με βάση το κριτήριο αυτό, διακρίνονται οι ακόλουθοι τύποι δανείων: Στεγαστικά, Γεωργικά, Βιομηχανικά, Κτηματικά, Σιδηροδρομικά, Εμπορικά.

Τυπολογική διάκριση με κριτήριο την προέλευση των δανείων. Με βάση το κριτήριο αυτό, μπορούν να διακριθούν δύο βασικοί τύποι δανείων: εσωτερικά δάνεια, όταν χορηγούνται από την εσωτερική πιστωτική αγορά και διεθνή, όταν χορηγούνται από τη διεθνή αγορά κεφαλαίων.

Τυπολογική διάκριση με κριτήριο τον χρόνο μέσα στον οποίο πρέπει να εξοφληθεί το δανειζόμενο ποσό. Τα δάνεια ως προς τον χρόνο εξοφλήσεώς τους, διακρίνονται σε: βραχυπρόθεσμα, όταν πρέπει να εξοφληθούν το πολύ σε ένα έτος και μακροπρόθεσμα, όταν πρέπει να εξοφληθούν σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους.

Ενιαία λέγονται τα δάνεια, στα οποία ο δανειστής είναι ένα μόνο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Ομολογιακά λέγονται τα δάνεια στα οποία οι δανειστές είναι περισσότεροι του ενός. Το κράτος, μεγάλοι οργανισμοί ή μία Ανώνυμη Εταιρεία, όταν έχει ανάγκη από πολλά κεφάλαια, εκδίδει ομολογίες, που αποτελούν πιστωτικούς τίτλους, και συγκεντρώνει το κεφάλαιο από πολλούς δανειστές (Ψυχομάνης, 1985).

1.6. Τα δάνεια από πλευράς Πιστωτικού συστήματος

- Στεγαστικά Δάνεια (Residential Loan):
- Χρηματοδοτική πίστωση προς νοικοκυριά για την αγορά, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση ή επισκευή οικιστικού ακινήτου.
- Καταναλωτικά Δάνεια (Consumer Loans)
- Consumer Credit: Χρηματοδοτική πίστωση προς νοικοκυριά για καταναλωτικές ανάγκες με αυξομειούμενο πιστωτικό όριο, ανάλογα με τις δόσεις που καταβάλουν οι δανειολήπτες.
- Τοκοχρεολυτικά Καταναλωτικά Δάνεια (Non Revolving Consumer Credit):
- Χρηματοδοτική πίστωση προς νοικοκυριά για την καταναλωτικές ανάγκες με τοκοχρεολυτικό σύστημα αποπληρωμής (Χασάπη, 2016).

1.7. Επιχειρηματικά Δάνεια (Business Loans)

- Ελεύθεροι Επαγγελματίες και Πολύ Μικρές Επιχειρήσεις (Small Business and Professional)
- Χρηματοδοτικά ανοίγματα προς ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών μικρότερο των 2.5 εκατ. ευρώ.
- Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις (Small and Medium Enterprises)
- Χρηματοδοτικά ανοίγματα προς επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών μεγαλύτερο των 2.5 εκατ. ευρώ και μικρότερο των 50 εκατ. ευρώ.
- Μεγάλες Επιχειρήσεις (Corporate):
- Χρηματοδοτικά ανοίγματα προς επιχειρήσεις με κύκλο εργασιών μεγαλύτερο των 50 εκατ. ευρώ.
- Ναυτιλιακά Δάνεια (Shipping Finance):

- Χρηματοδοτικά ανοίγματα προς ναυτιλιακές επιχειρήσεις.

Κεφάλαιο 2.

Θεσμικό ελληνικό πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών δανείων

2.1 Περιγραφή θεσμικού πλαισίου

Το θεσμικό πλαίσιο με βάση το οποίο λειτουργούν οι τράπεζες στην Ελλάδα είναι το ίδιο που ισχύει σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι Ελληνικές Τράπεζες σήμερα έχουν πλήρως υιοθετήσει τα πρότυπα Δίκαιο τους κανόνες της Βασιλείας III (Basel III) (Ζαχαράκης, 2016).

Μερικά σημαντικά σημεία της Βασιλείας III (αφορούν την Κεφαλαιακή Επάρκεια, τη διαδικασία εποπτικής αξιολόγησης και την πειθαρχία της τραπεζικής αγοράς. Συγκεκριμένα:

α) Τα νέα πρότυπα αφορούν την ρύθμιση του ύψους του εποπτικού κεφαλαίου προσβλέποντας στη βελτίωση της ικανότητας των κεφαλαίων να απορροφούν τυχόν ζημιές (loss absorption), (BCBS, 2011, <https://www.bis.org/publ/bcbs189.htm>) (Thalassinos & Liapis, 2011).

β) Την υιοθέτηση δείκτη ρευστότητας «Liquidity Coverage Ratio» που διασφαλίζει ότι η Τράπεζα έχει επαρκή άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία ενεργητικού σε ένα ενδεχόμενο σενάριο κρίσης. Επιπλέον εισάγεται ο δείκτης σταθερής χρηματοδότησης «Net Stable Funding Ratio», (BCBS, 2011 <https://www.bis.org/publ/bcbs238.htm>).

γ) Την εισαγωγή αυστηρότερων όρων για μείωση του κινήτρου έξω χρηματιστηριακών συμφωνιών (τιτλοποιήσεις, παράγωγα, εγγυήσεις) (BCBS, 2009), <https://www.bis.org/publ/bcbs165.htm>.

2.2. Το θεσμικό πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών δανείων και οι επιπτώσεις στον επιχειρηματικό κόσμο.

Η πολιτική που εφαρμόζει η ΕΚΤ επιφέρει αλλαγές στις χορηγήσεις επιχειρηματικών δανείων, όπου οι τράπεζες στην προσπάθειά τους να επιτύχουν το ιδανικό μίγμα

μεγιστοποίησης παραγωγής χορηγήσεων και ελαχιστοποίησης εποπτικών κεφαλαίων αρνούνται τη χορήγηση δανείων σε όσες επιχειρήσεις κρίνεται ότι δεν παρέχουν τα απαραίτητα και αξιόπιστα προς αξιολόγηση τους οικονομικά στοιχεία (Μόσχος & Χορταρέας, 2011). Η στάθμιση των στοιχείων κινδύνου του ενεργητικού των Τραπεζών θα τις υποχρεώσουν σε μεγαλύτερη διασπορά των κινδύνων τους ανά κλάδο δραστηριότητας. Στην πράξη καταργείται ο «παραδοσιακός» τρόπος διαπραγμάτευσης των όρων δανείων μεταξύ των επιχειρηματιών και των διευθυντών καταστημάτων. Το νέο σύστημα προβλέπει την πλήρη αυτονομία μεταξύ των υπηρεσιών μέτρησης και διαχείρισης των κινδύνων με όλες τις διαδικασίες δανειοδοτήσεων. Συμπερασματικά γίνεται αντιληπτό ότι πέραν της παρούσας πιστωτικής επιβράδυνσης λόγω της συρρίκνωσης της Ελληνικής Οικονομίας το νέο θεσμικό πλαίσιο που εισάγεται έχει βραχυπρόθεσμα σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στη χρηματοδότηση των Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων. «Εγχειρίδιο Πιστωτικής Πολιτικής», Τράπεζα Eurobank (Σεπ. 2015).

2.3 Κανόνες Τραπεζικών Χρηματοδοτήσεων που απορρέουν από το Θεσμικό Πλαίσιο παροχής προσωπικών και επιχειρηματικών

Οι Τράπεζες είναι υποχρεωμένες να τηρούν πλήρη δικαιολογητικά στοιχεία για κάθε χρηματοδότηση και να τα θέτουν στη διάθεση των οργάνων της Γενικής Επιθεώρησης Τραπεζών δανείων (Δημητρουλάκος, 2014). Το σύνολο των κανόνων απορρέουν από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο μπορούν να διακριθούν σε τρεις βασικές κατηγορίες: α) Γενικοί β) Ειδικοί γ) Πιστωτικοί. Εστιάζουμε στους πιστωτικούς κανόνες για να μπορούν να γίνουν πιο κατανοητά τα κριτήρια χρηματοδοτήσεων από τις ελληνικές τράπεζες («Εγχειρίδιο Πιστωτικής Πολιτικής», Τράπεζα Eurobank, Σεπ. 2015). Οι πιστωτικοί κανόνες καθορίζουν:

- Τον κίνδυνο που κάθε Τράπεζα προσδιορίζει σε κάθε επιχειρηματικό κλάδο ανάλογα με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες και την έκθεση της σε αυτόν.
- Τη στάθμιση των παρεχόμενων εξασφαλίσεων ως προς το περιθώριο κάλυψης των αναληφθέντων κινδύνων.
- Τον τρόπο χρηματοοικονομικής αξιολόγησης ανάλογα με το σκοπό της χρηματοδότησης, τον κλάδο της επιχείρησης, το συναλλακτικό της κύκλωμα, το

επιχειρηματικό σχέδιο, τη διαθεσιμότητα και ποιότητα των οικονομικών στοιχείων (Λευκαδίτης, 2014).

- Το αναληφθέν ρίσκο από κάθε χρηματοδότηση που τελικά θα αποτελέσει και κριτήριο για την αποδοχή ή την απόρριψη της αλλά και για τον τρόπο τιμολόγησης της και την υιοθέτηση θεσμικών απαιτήσεων.

Σήμερα η πιστωτική πολιτική των Τραπεζών εμπλουτίζεται ως εξής:

- 1) Θεσπίζονται ενιαίοι κανόνες πιστοληπτικής αξιολόγησης των επιχειρήσεων.
- 2) Οι επιχειρήσεις κατηγοριοποιούνται με βάση την οικονομική τους επιφάνεια.
- 3) Οι εμπράγματα ασφάλειες που παρέχουν οι επιχειρήσεις θα σταθμίζονται και θα λαμβάνονται υπόψη σε σύγκριση και με άλλους κινδύνους στους οποίους είναι εκτεθειμένες οι επιχειρήσεις.
- 4) Αυστηρότερες θα είναι πλέον οι διαδικασίες για εγκρίσεις χορηγήσεων δανείων που προορίζονται για υλοποίηση επενδύσεων και οι οποίες από τη φύση τους θα έχουν αυξημένα κίνδυνο αποπληρωμής των εγκεκριμένων δανείων (BSB 2016).

«Ανατροπές στον τρόπο χρηματοδότησης φέρνουν τα νέα ευρωπαϊκά πρότυπα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (Thalassinos & Liapis, 2011).

Αλλαγή τάσης στον τρόπο χρηματοδότησης κυρίως των επιχειρήσεων βλέπουν τραπεζικοί παράγοντες με δεδομένα τα νέα Standards που θα επικρατήσουν σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Με κάλυψη θα χορηγούν δάνεια ως επί το πλείστον οι τράπεζες της ζώνης του ευρώ τουλάχιστον στις χώρες που ο κίνδυνος ύφεσης είναι υπαρκτός- όπως για παράδειγμα στη δική μας.

Αυτό προκύπτει από τη νέα πρόταση της ΕΚΤ σε σχέση με το πώς θα διαχειρίζονται τελικώς τις αποσβέσεις των καινούργιων «κόκκινων» δανείων τα ευρωπαϊκά πιστωτικά ιδρύματα. Και ενώ πολύ μελάνι χύθηκε για την ελαστικοποίηση των κριτηρίων, τελικώς αυτά να μην ελαστικοποιούνται, αλλά μόνον για τα «κόκκινα» δάνεια που φέρουν ενέχυρα (Δούβλης, 2010).

Πιο συγκεκριμένα, σε σχέση με την πρόταση που είχε υποβληθεί από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Eurogroup για τα δάνεια που μετατράπηκαν σε μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα από τις 14 Μαρτίου του 2018, αυτά θα πρέπει να αποσβένονται εντός διετίας εφόσον δεν διαθέτουν καλύμματα και εντός επταετίας εφόσον είναι καλυμμένα.

Οι αποφάσεις αυτές δημιούργησαν σοβαρές ενστάσεις από πιστωτικά ιδρύματα και από κυβερνήσεις στην Ευρώπη και επομένως η παραπάνω απόφαση μπήκε εκ νέου σε διαβούλευση, με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα να διατυπώνει την άποψη πως πρέπει τελικώς τα διαστήματα αυτά να χαλαρώσουν. Εν τούτοις η Κομισιόν προσήλθε με μία νέα πρόταση που σε ό,τι αφορά τη διετία και τα ακάλυπτα δάνεια μειώνει τον χρόνο σε ένα έτος, ενώ αφήνει την επταετία για τα δάνεια με ενέχυρα.

Στην πρόταση της Κομισιόν η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα αντιτείνει διετία εκ νέου για τα ακάλυπτα δάνεια, όμως οδηγεί στα 8 έτη (την πρώτη ημέρα του ένατου έτους λέει η πρόταση) το διάστημα στο οποίο θα πρέπει να έχουν αποσβεσθεί τα καλυμμένα «κόκκινα» δάνεια. Η πλήρης απόσβεση των «κόκκινων» δανείων, όπως σημειώνουν στη «Ν» Έλληνες τραπεζίτες, σημαίνει πολλά: Σημαίνει κατανομή προβλέψεων μέσα σε μία επταετία, σημαίνει κατανομή προβλέψεων έως έναν βαθμό και συγχρόνως πώληση του «κόκκινου» δανείου ή και χαρτοφυλακίου δανείων, σημαίνει ακόμη επαναφορά του δανείου σε ενήμερο με ρυθμίσεις, και τέλος ρευστοποίηση του καλύμματος και διαγραφή του δανείου (Δούβλης, 2017)

Είναι φανερό λοιπόν ότι για τα επιχειρηματικά δάνεια -τα στεγαστικά ούτως ή άλλως φέρουν ικανοποιητικά καλύμματα- αυτά θα χορηγούνται κυρίως με εμπράγματα εξασφαλίσεις, καθώς μέχρι πρότινος χορηγούνταν χωρίς (Αθανασόπουλος, 2001). Στις ρυθμίσεις των δανείων αυτών την τελευταία διετία τουλάχιστον στη χώρα μας ζητήθηκαν είτε ενέχυρα είτε η προσωπική εγγύηση του επιχειρηματία δανειολήπτη. Οι τράπεζες στο πλαίσιο των κεφαλαιακών αποθεμάτων που πρέπει να διατηρήσουν αναμένεται να αποφεύγουν τη χορήγηση ακάλυπτων δανείων διαμορφώνοντας νέες συνθήκες στο επιχειρείν. Όπως είναι φανερό οι τράπεζες ξεφορτώνονται κινδύνους, σημειώναν Έλληνες τραπεζικοί παράγοντες (Αλικάκος, 2007). Ωστόσο, μια τέτοια πρακτική θα «χτυπήσει» πανευρωπαϊκά τη ρευστότητα επεσήμαιναν οι ίδιοι. Βεβαίως, σε περιόδους ανάπτυξης οι συνθήκες αυτές μπορεί να αλλάξουν. Επίσης η αξία των καλυμμάτων σε τέτοιες περιόδους αυξάνεται, και η πολιτική μιας οποιασδήποτε τράπεζας μπορεί να μετεξελιχθεί σε ελαστικότερη. Πάντως, για χώρες όπως η Ιταλία, η Κύπρος, η Πορτογαλία και η Ελλάδα είναι φανερό πως η λογική αυτή θα ισχύσει κατά γράμμα καθώς οι χώρες αυτές φέρουν το υψηλότερο απόθεμα «κόκκινων» δανείων στην παρούσα τουλάχιστον φάση» (<https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1373949/me-empragmates-eksasfaliseis-ta-nea-epixeirimatika-daneia>).

Αυτό οδηγεί αναπόφευκτα στην υιοθέτηση τριών βασικών προϋποθέσεων για κάθε νέο δανειολήπτη και συγκεκριμένα: α) Στεγαστικός ή επαγγελματικός σκοπός (πιστωτική ανάγκη), β) Εξασφάλιση της τράπεζας (αποπληρωμή της χρηματοδότησης), γ) Πιστοληπτική ικανότητα του δανειζόμενου (δυνατότητα εξασφάλισης-εγγύησης).

Κεφάλαιο 3

Οι εξασφαλίσεις για τη λήψη χρηματοδοτήσεων

3.1. Κατηγορίες Εξασφαλίσεων

Τα είδη εξασφαλίσεων για λήψη δανείων από πλευράς Πιστωτικού συστήματος είναι:

1) Μετρητά και Ισοδύναμα Μετρητών (Cash & Cash Equivalents)

Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών που έχουν ενεχυριασθεί ως εξασφάλιση έναντι μετρητών θεωρούνται οι καταθέσεις όψεως και ταμειυτηρίου, καθώς και οι προθεσμιακές καταθέσεις. Ως ισοδύναμα μετρητών θεωρούνται οι βραχυπρόθεσμες άμεσα ρευστοποιήσιμες επενδύσεις, οι οποίες είναι εύκολα μετατρέψιμες σε ένα ακριβές ποσό μετρητών και υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο αλλαγής της αξίας τους (π.χ. μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων ρευστών διαθεσίμων).

2) Οικιστικά Ακίνητα (Residential Real Estate)

Ακίνητο που χρησιμοποιείται ως κατοικία (διαμέρισμα, μονοκατοικία, μεζονέτα) ή δύναται να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον ως κατοικία (ημιτελή κτίσματα κατοικιών), καθώς και οι βοηθητικοί χώροι και τα παρακολουθήματα αυτών (Stamou, Mimis, & Ronolis, 2017). Περιλαμβάνονται επίσης τα άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα που προορίζονται για οικιστική χρήση, δηλαδή για την ανέγερση κατοικιών στο μέλλον. Ο ορισμός αυτός είναι σύμφωνος με το παράρτημα της πράξης εκτελεστικής επιτροπής (ΠΕΕ), αριθμ. 31/2008, Τράπεζα της Ελλάδος.

3) Επαγγελματικά Ακίνητα (Commercial and Industrial Real Estate):

Ακίνητο που χρησιμοποιείται ή δύναται να χρησιμοποιηθεί για επιχειρηματικούς ή και επενδυτικούς σκοπούς και ανήκει σε μία από τις παρακάτω γενικές κατηγορίες με βάση τη χρήση του: γραφείο, κατάστημα, επαγγελματική αποθήκη, βιομηχανικό/βιοτεχνικό ακίνητο, ακίνητο με χρήσεις τουρισμού, εστίασης/αναψυχής (εστιατόριο, θέατρο κ.ά.), ειδική επαγγελματική χρήση (χώρος στάθμευσης, πρατήριο

καυσίμων κ.ά.), όπως και το σύνολο των υποκατηγοριών που αυτές περιλαμβάνουν, παράρτημα ΠΕΕ 23/2013.

4) Λοιπή Ακίνητη Περιουσία (Other Real Estate)

Ακίνητη περιουσία που χρησιμοποιείται εκτός οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων (πχ αγροτεμάχια). Σύμφωνα με τα ανωτέρω ένα τραπεζικό ίδρυμα, μπορεί να χρηματοδοτήσει μέχρι ένα σημαντικό ποσοστό της τιμής πώλησης ενός ακινήτου. Μέσω αυτής της δυνατότητας ο καταναλωτής επιτυγχάνει να εκμεταλλευτεί σημαντικές ευκαιρίες και να αγοράσει ακίνητο σε τρέχουσες τιμές και με πολύ χαμηλά επιτόκια δανεισμού (Thalassinos & Liapis, 2011).

Τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού συμβάλλουν σε δόσεις αντίστοιχες με το ενοίκιο ενός ακινήτου, αλλά σε αντίθεση με το ενοίκιο ο ενδιαφερόμενος θα κάνει απόσβεση των χρημάτων που καταβάλλει μηνιαίως αποκτώντας το ακίνητο.

Επιπλέον, μπορούν να υπάρχουν και δικλείδες ασφαλείας όπως:

- α) προστασία από τυχόν μελλοντική άνοδο των επιτοκίων
- β) βασικό πακέτο ασφαλιστικών καλύψεων ή πλήρες πακέτο που μπορεί να περιλαμβάνει και την απώλεια εισοδήματος συνέπεια ανεργίας (Tsamis & Liapis, 2014).

3.1.1 Ειδικές κατηγορίες εξασφαλίσεων

Νέα χρηματοδοτικά μοντέλα στην αγορά ακινήτων

α) Μοντέλο «Let to Buy».

Με βάση αυτό, ο πωλητής ενός διαμερίσματος και ο υποψήφιος αγοραστής υπογράφουν μία σύμβαση η οποία προβλέπει τα εξής: Ο υποψήφιος αγοραστής θα αγοράσει το διαμέρισμα σε προσυμφωνημένο τίμημα, εντός 3 - 5 ετών. Στο μεσοδιάστημα θα πληρώνει ενοίκιο που θα έχει συμφωνηθεί και θα έχει τα πλεονεκτήματα ενός αγοραστή. Με αυτό τον τρόπο ο «αγοραστής» θα χρειαζόταν μικρότερο στεγαστικό δάνειο (μετά από 3 ή 5 χρόνια) και θα επωφελούνταν από τα ενοίκια πέντε ετών. Οι συμφωνίες τύπου Let to Buy στο εξωτερικό περιλαμβάνουν και άλλες ευκολίες όπως π.χ. τη δυνατότητα αύξησης του μηνιαίου ενοικίου, ώστε να περιοριστεί το ποσό που θα καταβληθεί στη λήξη της σύμβασης για την αγορά του σπιτιού.

Παράδειγμα: ένα ζευγάρι επιθυμεί να αγοράσει διαμέρισμα αξίας 150.000 ευρώ, σήμερα θα πρέπει να βρει τα 45.000 ευρώ, καθώς η τράπεζα χρηματοδοτεί το

70% της αξίας. Με μία σύμβαση Let to Buy θα μπορούσε να πληρώσει 15.000 ευρώ προκαταβολή (το 10% της αξίας του ακινήτου) και στη συνέχεια να πληρώνει για πέντε χρόνια ενοίκιο 500 ευρώ στον ιδιοκτήτη. Στα πέντε χρόνια θα είχε πληρώσει συνολικά ενοίκια 30.000 ευρώ. Το ποσό που θα απέμενε να εξοφλήσει για το σπίτι θα ήταν πλέον $105.000 - (150.000 - 15.000 - 30.000) = 105.000$, (<https://www.euro2day.gr/news/economy/article/677489/let-to-buy-agoraste-spiti-plhronontas-enoikio.html>).

β) Το Leasing ως ιδιαίτερη χρηματοδοτική μορφή χρηματοπιστωτικής επέκτασης

Το Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση) είναι διεθνής όρος και σημαίνει μεταβίβαση του δικαιώματος χρήσης ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή (lessor), σε ένα άλλο πρόσωπο το μισθωτή (lessee) έναντι ορισμένης αμοιβής για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο με τη μορφή της μίσθωσης (lease), Πηγή <http://www.aglc.gr>.

Το Leasing είναι μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Μέσω του leasing ο μισθωτής μισθώνει έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος περιοδικών συνήθως πληρωμών από μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης- εκμισθωτής-συγκεκριμένο αγαθό κινητό η ακίνητο για συγκεκριμένη χρονική περίοδο στο τέλος της οποίας μπορεί, ανάλογα με τους όρους της σύμβασης, ή να επιστρέψει το μίσθωμα ή με μονομερή του δήλωση να το αγοράσει σε προσυμφωνημένο τίμημα (δικαίωμα προαίρεσης, option). (Καραθανάσης, 2002).

Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing

Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) εισήχθη σε δύο φάσεις. Κατά την πρώτη φάση με το νόμο 1665/86 εισήχθη το Leasing κινητών που προορίζονται για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή. Κατά τη δεύτερη φάση και με τους νόμους 2367/95 και 2682/99 ο θεσμός επεκτάθηκε και στο Leasing των ακινήτων που προορίζονται επίσης για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή, (<http://www.aglc.gr>).

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο, αφήνοντας «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές Leasing να έρθουν και στην Ελλάδα. Σχετικά πρόσφατα, προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα, είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα, από την άποψη του ελέγχου από τις Νομισματικές Αρχές. Οι πιο πρόσφατες, σημαντικές εξελίξεις στον τομέα του Leasing από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται, είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων πολύ μεγάλης αξίας ανά μονάδα (Big ticket Leasing) και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Όπως αναφέραμε όμως ήδη σε προηγούμενο σημεία της παρούσας διάλεξης το Leasing ανταγωνίζεται άλλες μορφές χρηματοδότησης που υπάρχουν για τη διευκόλυνση αγοράς ακίνητου, όπως: στεγαστικά δάνεια, εταιρικά ομόλογα, εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

Επομένως ο ενδιαφερόμενος μισθωτής εξετάζει το Leasing μεταξύ άλλων πιθανών επιλογών, που συνήθως είναι είτε η ενοικίαση είτε η απόκτηση μέσω τραπεζικής χρηματοδότησης. Η εξ ιδίων διαθέσιμων απόκτηση ακινήτου είναι εξαιρετικά σπάνια αφού συνεπάγεται τη δέσμευση χρημάτων σε περιουσιακό στοιχείο ιδιαίτερα μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής σχετικά ρευστότητας.

Από έρευνα της Leas Europe προκύπτει ότι το leasing περισσότερο απ' οποιαδήποτε άλλη μορφή τραπεζικού δανεισμού χρησιμοποιήθηκε από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ευρώπη το 2010 (<http://www.leaseurope.org/index>).

Οι ειδικευμένες εταιρείες στις συμβάσεις Leasing ιδρύονται κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος (είτε πρόκειται για εγχώριες είτε αλλοδαπές εταιρείες. Την εποπτεία επί των εταιρειών αυτών ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το κινητού ή ακίνητου πράγματος υποχρεωτικά ασφαλίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ, τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί αυτής.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους και τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου κ.λπ., που αντιστοιχούν στην απόκτηση καινούργιων πραγμάτων.

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρείες Leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Οι εταιρείες Leasing έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες προς τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά τους ως καινούργιων.

γ) Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακίνητων (Real Estate Leasing)

Τα ακίνητα χαρακτηρίζονται από εντελώς διαφορετικό καθεστώς όσον αφορά την χρηματοδοτική τους μίσθωση (Ζεντέλης, 2001). Η διαφοροποίηση αυτή προκύπτει εξαιτίας της διαφορετικής υπόστασης που χαρακτηρίζει τα κινητά πράγματα από τα ακίνητα το οποίο με την σειρά του οδηγεί σε ποιοτική διαφοροποίηση του παγίου στοιχείου στο οποίο θα εφαρμοσθεί η χρηματοδοτική μίσθωση.

Η σχετικά μικρή διάρκεια ζωής των κινητών αγαθών οδηγεί αναπόφευκτα στην προσαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε καθεστώς αναλογίας με την οικονομική ζωή του παγίου, ενώ η κατάσταση διαμορφώνεται εντελώς διαφορετικά σε περιπτώσεις ακινήτων.

Οι ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι οι εξής:

- Πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως,
- Ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθωμένου στοιχείου,
- Υπολειμματική αξία που δεν μπορεί να προσδιοριστεί από πριν και
- Αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή.

Δηλαδή, ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη το αντίθετο. Η

χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι δυνατόν να λειτουργήσει τόσο υπό τη μορφή άμεσης μίσθωσης όσο και αυτής της πώλησης και μίσθωσης.

Άμεση Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing)

Είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη.

Έτσι οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες αποκτούν τα μέσα για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως εκμεταλλεύονται όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύουν πλέον σημαντικά ίδια κεφάλαια

Χρηματοδοτική Μίσθωση-Πώληση& Επαναμίσθωση (Sale & Lease Back)

Αποτελεί μία μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, με την οποία η εταιρεία Leasing αγοράζει τον κινητό εξοπλισμό ή το επαγγελματικό ακίνητο από την επιχείρηση και της τα επαναμισθώνει με προσυμφωνημένους όρους.

Με την ανωτέρω Χρηματοδοτική Μίσθωση:

- Βελτιώνεται η ρευστότητα των επιχειρήσεων και ενεργοποιούνται αδρανούντα κεφάλαια
- Εξυπηρετούνται αποτελεσματικότερα επιχειρήσεις με υψηλό δείκτη παγιοποίησης

Η Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale & Lease Back) δεν επιτρέπεται σε ελεύθερους επαγγελματίες, ωστόσο για όλα τα υπόλοιπα (κεφάλαιο, διάρκεια, μισθώματα, νόμισμα, τιμολόγηση, τίμημα αγοράς, έξοδα) ισχύουν τα αναφερόμενα στην χρηματοδοτική μίσθωση κινητού εξοπλισμού και επαγγελματικών ακινήτων.

Χρήση του Leasing στα ακίνητα

Πλεονεκτήματα

- Δεν είναι επιθυμητή η δέσμευση σημαντικών κεφαλαίων σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα).
- Είναι εφικτή η συνομολόγηση ικανοποιητικών όρων Leasing σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό.
- Ενδιαφέρει η επιτάχυνση της απόσβεσης και η αποκόμιση αντίστοιχου φορολογικού οφέλους.

- Ενδιαφέρει η δόμηση ευέλικτων χρηματοδοτικών σχημάτων τα οποία δεν οδηγούν κατ' ανάγκη στην απόκτηση του ακινήτου (συνομολόγηση υπολειμματικών αξιών).

Μειονεκτήματα:

- Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
- Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του Leasing.
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.
- Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

Ακίνητα που μπορούν να μπουν στη διαδικασία του Leasing είναι:

- Γραφεία μεμονωμένα ή συγκροτήματα γραφείων, καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ, αποθήκες, βιομηχανοστάσια, σταθμοί αυτοκινήτων, ξενοδοχεία, πρατήρια βενζίνης, κέντρα διασκέδασης. κινηματογράφοι, θέατρα, εκπαιδευτήρια, ιατρεία, φαρμακεία και γενικά κάθε χώρος που εξυπηρετεί επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.
- Δεν γίνονται συμβάσεις Leasing σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο, έτσι ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του Leasing.

Η διάρκεια του Leasing ακινήτων είναι με βάση τον νόμο τουλάχιστον 10 έτη, μισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής και το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.

Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης Leasing ακινήτου το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή.

Οι κατάλληλες συνθήκες ανταγωνισμού για το Leasing ακινήτων, δημιουργούν οφέλη όχι μόνο στους επενδυτές, αφού προσφέρονται ανταγωνιστικές συμβάσεις, αλλά και στις εταιρείες Leasing οι οποίες μπαίνουν δυναμικά στον χώρο της χρηματοδότησης. Όπως έχει αποδειχτεί στην πράξη, το Leasing ακινήτων περιέχει ποσοτικά και ποιοτικά οφέλη κυρίως για κερδοφόρες επιχειρήσεις, που είναι σε θέση να εκμεταλλευτούν το φορολογικό όφελος που προκύπτει και την έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα τους.

Η μικρομεσαία επιχείρηση, η οποία λόγω μεγέθους δεν έχει εύκολη πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό, έχει σημαντικά οφέλη από τη θεσμοθέτηση του Leasing ακινήτων. Και τούτο διότι αποκτά πρόσβαση στον χρηματοπιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης. Παράλληλα δίνεται η ευκαιρία σε χιλιάδες ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν τη δική τους επαγγελματική στέγη και να απαλλαγούν από το βάρος του ενοικίου. Το Leasing ακινήτων, λοιπόν, συγκεντρώνει πολλά προτερήματα, τα οποία καθιστούν το προϊόν ιδιαίτερα ελκυστικό (Γεωργιακάκη, 2009).

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου μπορεί να εμφανισθεί και με τις ακόλουθες μορφές:

α) Το ακίνητο που επέλεξε ο επενδυτής είναι κυριότητας τρίτου και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αγοράζει το γυμνό ακίνητο από τον τρίτο, στο οποίο ο λήπτης - επενδυτής αναλαμβάνει να κατασκευασθεί το έργο (δηλ. οι πάγιες εγκαταστάσεις) που αποτελεί και το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Το ακίνητο ανήκει στον ίδιο επενδυτή και δεν είναι κατασκευασμένο. Η εταιρία Leasing αποκτά το εν λόγω γυμνό ακίνητο και ο αντισυμβαλλόμενος της αναλαμβάνει να κατασκευάσει πάνω σ' αυτό το έργο το οποίο έχει ως αντικείμενο η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων αντιμετωπίζονται ως εμπορικές εταιρίες και όχι ως χρηματοδοτικά ιδρύματα. Όμως στην πράξη ελέγχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και πολλές τράπεζες έχουν εντάξει την δραστηριότητα αυτή στις διατραπεζικές εργασίες.

3.2. Οι συνήθεις μορφές εξασφάλισης τραπεζικών δανείων

Οι εξασφαλίσεις (collateral), που ζητούν και λαμβάνουν οι τράπεζες, στις περιπτώσεις χορηγήσεων πιστώσεων στους πελάτες τους, μπορούν να είναι προσωπικές, δηλαδή η εγγύηση (άρθρα 847-870 ΑΚ) ή εμπράγματα δηλαδή το ενέχυρο (άρθρα 1209-1256 ΑΚ) και η υποθήκη (άρθρα 1257-1345 ΑΚ).

Ιδιαίτερη μορφή υποθήκης αναγνωριζόμενη από τον ΑΚ είναι η προσημείωση υποθήκης, η οποία, επίσης μπορεί να ασφαλίσει απαιτήσεις από δάνεια.

3.2.1 Εγγύηση - Εμπράγματα διασφαλίσεις

Η Εγγύηση αποτελεί την πιο διαδεδομένη μορφή προσωπικής ασφάλειας με την οποία κάποιος τρίτος, είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο, αναλαμβάνει έναντι του δανειστή την άμεση και προσωπική ευθύνη για την εκπλήρωση μίας κατά κανόνα χρηματικής υποχρέωσης του κύριου οφειλέτη ή πρωτοοφειλέτη, εφόσον δεν το πράξει ο ίδιος ο οφειλέτης (άρθ. 847 ΑΚ).

Η εγγύηση υποκαθιστά η συμπληρώνει το όποιο έλλειμμα φερεγγυότητας του οφειλέτη και παίζει καθοριστικό ρόλο στην απόφαση του δανειστή για τη σύναψη της σύμβασης (πώληση ή τραπεζικό δάνειο) και τους όρους της. Η ενοχή του εγγυητή αποσβήνεται: α) όταν ο δανειστής εξαιτίας του πταίσματος του αδυνατεί να ικανοποιηθεί από τον οφειλέτη (άρθ. 862 ΑΚ) β) και όταν καταβληθεί ολικώς η κύρια οφειλή (άρθ. 864 ΑΚ). Σύμφωνα με το άρθ. 867 ΑΚ. η εγγύηση κρίνεται από το πιστωτικό ίδρυμα ως περιττή, όταν ο οφειλέτης εγγυηθεί έναντι του δανείου του με πολλαπλάσια αξίας ακίνητο ή χρεόγραφο.

Εμπράγματα διασφαλίσεις όπως το ενέχυρο, η προσημείωση και η υποθήκη, παρέχουν μεγαλύτερη εξασφάλιση έναντι της προσωπικής ασφάλειας και της εγγύησης (Βεζύρογλου, 2008)

Η υποθήκη συστήνεται σε ξένο ακίνητο ως προς τον δανειστή, για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομακή ικανοποίηση του δανειστή από το πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου (άρθ. 1257 ΑΚ). Η υποθήκη μπορεί να συσταθεί μόνο σε δικαίωμα κυριότητας ακινήτων τα οποία μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία αυτών για όσο χρόνο διαρκεί η επικαρπία, ενώ οι τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση (άρθ. 1259, 1261 ΑΚ). Υποθήκη παραχωρεί ο οφειλέτης ή τρίτος υπέρ του οφειλέτη, όπως ο εγγυητής. Η εγγραφή της υποθήκης γίνεται μόνο για ορισμένη χρηματική

ποσότητα, ενώ υπάρχουν τάξεις υποθηκών ανάλογα με την ημέρα εγγραφής αλλά και παραχωρήσεις περισσότερων του ενός υποθηκών.

Η προσημείωση αποτελεί ένα είδος υποθήκης υπό αίρεση που εγγράφεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση. Μπορεί να τραπεί αναδρομικά από την ημέρα εγγραφής της, σε οριστική υποθήκη με την πλήρωση των δύο αναγκαίων προϋποθέσεων: α) όταν ο οφειλέτης καταστεί υπερήμερος και β) όταν ο προσημειούχος δανειστής επιτύχει την έκδοση τελεσίδικης/οριστικής προσωρινώς εκτελεστής δικαστικής απόφασης ή διαταγής πληρωμής της ασφαλιζόμενης απαίτησης εναντίον του οφειλέτη και την τρέψει έγκαιρα [εντός ενενήντα (90) ημερών] σε υποθήκη (άρθ.1277 ΑΚ). Ο οφειλέτης δύναται να ασκήσει το ένδικο μέσο της ανακοπής επί της τελεσίδικης/οριστικής προσωρινώς δικαστικής απόφασης {άρθ. 933 επ. Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠολΔ)}. Η αναδρομική τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη δίνει το δικαίωμα επίστευσης ή συνέχισης της αναγκαστικής εκτέλεσης, καθώς ο δανειστής αποκτά προνομιακή κατάταξη. Η τέλεση της αναγκαστικής εκτέλεσης επιφέρει πλειστηριασμό του υποθηκευμένου ακινήτου και προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πλειστηρίασμα. Αν ωστόσο η αξία του πλειστηριασματος δεν επαρκεί για την ικανοποίηση της απαίτησης, ο εγγυητής υποχρεούται να καταβάλει και την επιπλέον αξία της οφειλής έως της εξοφλήσεως της (Δούβλης, 2010).

Μέχρι να πληρωθούν οι ως άνω προϋποθέσεις ο δανειστής έχει απλώς δικαίωμα προσδοκίας υποθήκης, το οποίο ωστόσο του παρέχει το πλεονέκτημα της αρχής της χρονικής προτεραιότητας. Επομένως, η προσημείωση υποθήκης έχει κατεξοχήν εξασφαλιστικό χαρακτήρα, δηλαδή ότι ο δανειστής θα αποκτήσει δικαίωμα υποθήκης στη σειρά κατά την οποία έγινε η εγγραφή της προσημείωσης. Η προσημείωση υποθήκης, ως ένα από τα ισχυρότερα προσωρινά μέτρα προστασίας ενός δανειστή έναντι εξασφάλισης χρηματικών απαιτήσεων, συναντάται πολύ συχνά ως προϋπόθεση της σύναψης σύμβασης στεγαστικού ή άλλου δανείου με φυσικά ή νομικά πρόσωπα (Στεφανίδη, 2016)

«Στην πώληση μη εξυπηρετούμενων επιχειρηματικών δανείων, με εξασφαλίσεις επί ακινήτων, προχωρά η Alpha Bank ΑΛΦΑ +2.04%, εκκινώντας το φετινό πρόγραμμα μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων της (Non Performing Exposures - NPEs), μέσω μη οργανικών δράσεων.

Με βάση την ενημέρωση που έχουν λάβει οι επενδυτές, το προς πώληση χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει δάνεια μεικτής λογιστικής αξίας 1.8 δισ. ευρώ, τα οποία ανήκουν σε περίπου 1.100 -μικρομεσαίες- επιχειρήσεις. Πρόκειται κυρίως για δάνεια που έχουν καταγγελλεί (σ.σ. περίπου το 80% του χαρτοφυλακίου) από την τράπεζα ή βρίσκονται σε βαθιά καθυστέρηση.

Διαθέτουν, όμως, εξασφαλίσεις επί περίπου 4.000 ακινήτων, εμπορικής αξίας περίπου 1,1 δισ. ευρώ. Το 70% των εξασφαλίσεων αποτελεί πρώτη προσημείωση, ενώ περίπου το 45% της αξίας των εξασφαλίσεων προέρχεται από τους 100 μεγαλύτερους δανειολήπτες του χαρτοφυλακίου.

Το 30% των ενυπόθηκων ακινήτων είναι εμπορικά, περίπου το 20% βιομηχανικά, ενώ υπάρχουν ξενοδοχεία, οικόπεδα, αποθήκες κ.ά. Σε όρους γεωγραφικής διασποράς, το 30% των ενυπόθηκων ακινήτων βρίσκεται στην Αθήνα. Ως σύμβουλος πώλησης λειτουργεί η Price Waterhouse Coopers (PWC).

Οι επενδυτές έχουν ήδη παραλάβει συμβάσεις εμπιστευτικότητας και σύντομο πληροφοριακό δελτίο. Το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα προβλέπει κατάθεση μη δεσμευτικών προσφορών στο τέλος του επόμενου μήνα. Οι δεσμευτικές προβλέπεται να κατατεθούν το φθινόπωρο. Στόχος της τράπεζας είναι να υπογραφεί σύμβαση αγοραπωλησίας στο τέταρτο τρίμηνο της φετινής χρονιάς.

Το εγχείρημα αποτελεί τον πρώτο από τους τρεις διαγωνισμούς, που αναμένεται να ξεκινήσει μέσα στη χρονιά η τράπεζα, προκειμένου να μειώσει τα NPEs, φέτος, κατά τουλάχιστον 4 δισ. ευρώ, μέσω μη οργανικών δράσεων.

Πέραν του project Neptune, ετοιμάζεται τιτλοποίηση στεγαστικών δανείων (project Orion) μεικτής λογιστικής αξίας περίπου 2 δισ. ευρώ, το οποίο θα «τρέξουν» ως σύμβουλοι πώλησης οι Axia Ventures και Alantra.

Τέλος, έτοιμος να ξεκινήσει είναι και ο διαγωνισμός για την πώληση δανείων χωρίς εξασφαλίσεις συνολικής απαίτησης 1,8 δισ. ευρώ και εντός ισολογισμού απαίτησης περίπου 800 εκατ. ευρώ. Στόχος είναι η σύμβαση αγοραπωλησίας να έχει υπογραφεί πριν το τέλος του έτους.

Η τράπεζα στοχεύει φέτος να μειώσει τα NPEs στην Ελλάδα κατά 5.4 δισ. ευρώ. Κατά το α' τρίμηνο της τρέχουσας χρήσης δεν ολοκληρώθηκε πώληση χαρτοφυλακίου και τα NPEs υποχώρησαν κατά 0.2 δισ. ευρώ, μέσω οργανικών δράσεων» (<https://www.euro2day.gr/authors/author/1233503/hrhstos-kitsios.html>).

3.2.2 Ενυπόθηκα-Εχέγγυα (Collateral) Δάνεια

Ορισμός

Γενικότερα, τα ενυπόθηκα-εχέγγυα δάνεια που στηρίζονται σε εμπράγματα υποθήκες παρουσιάζουν τα εξής πλεονεκτήματα:

- α) αρκετά χαμηλότερο επιτόκιο
- β) μικρότερο κεφαλαιακός κίνδυνος και καλύτερες εξασφαλίσεις για το δανειστή - τράπεζα (ειδικά στο cash collateral)
- γ) ελαστικότερη αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη και του αιτήματος δανειοδότησης
- δ) σχετικά χαμηλή μηνιαία δόση και
- ε) μεγαλύτερη διάρκεια αποπληρωμής.

Αντίθετα, τα μειονεκτήματα των ενυπόθηκων δανείων είναι τα εξής: α) η προσημείωση μεγαλύτερης αξίας ακινήτων και άλλων περιουσιακών στοιχείων για μικρότερης αξίας δάνειο (π.χ. 120-130% ποσοστό προσημείωσης)

- β) επιπρόσθετα γραφειοκρατικά βάρη και κόστη πχ νομικός/τεχνικός έλεγχος - ασφάλιση υπέγγυου ακινήτου, κόστος έγγραφης προσημείωσης
- γ) το προσημειωμένο ακίνητο πρέπει να είναι νόμιμο, να μην υφίστανται κατασχέσεις ή διεκδικητικές αγωγές (εάν υπάρχουν απαιτείται η εξάλειψη τους) και να είναι ελεύθερο βαρών
- δ) χρονοβόρα και κοστοβόρα διαδικασία εγγραφής και απεγγραφής υποθήκης
- ε) ελλοχεύει πάντα ο κίνδυνος κατάσχεσης και πλειστηριασμού του ακινήτου ή του collateral σε καθεστώς αδυναμίας πληρωμής (Κατσάλα, 2011).

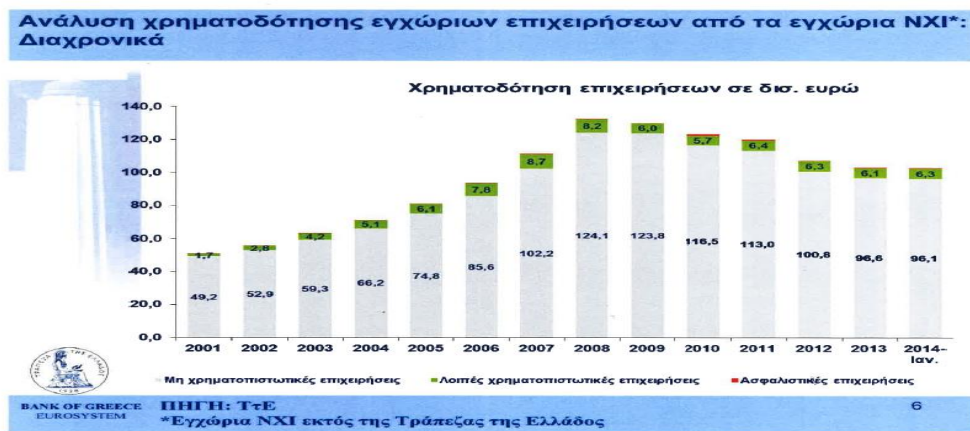
Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οι κεντρικές τράπεζες ζητούν εξασφάλιση όταν δανείζουν επειδή οι υποθετικές ζημιές από δάνεια μπορούν να υπονομεύσουν τη φήμη και την ανεξαρτησία τους. Όταν οι εμπορικές τράπεζες ζητούν χρηματοδότηση από την ΕΚΤ και τις εθνικές κεντρικές τράπεζες (που μαζί αποτελούν το Ευρωσύστημα), πρέπει να παρέχουν εξασφάλιση (Ψυχομάνης, 1985).

Κεφάλαιο 4

Χρηματοδοτήσεις στην Ελληνική Οικονομία

4.1. Οι χρηματοδοτήσεις στην Ελλάδα

Επιχειρήσεις και ιδιώτες για τα έτη 2001 έως 2014, σχήμα 1, και επιχειρήσεις σχήμα 2.



Σχήμα 1. Ανάλυση Δανείων στην Ελλάδα



Σχήμα 2. Τα επιχειρηματικά δάνεια

4.2 Συσχέτιση επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις

Ανάλυση επιχειρηματικών δανείων από ισολογισμούς ανά Τράπεζα

Πίνακας 3. Attica Bank

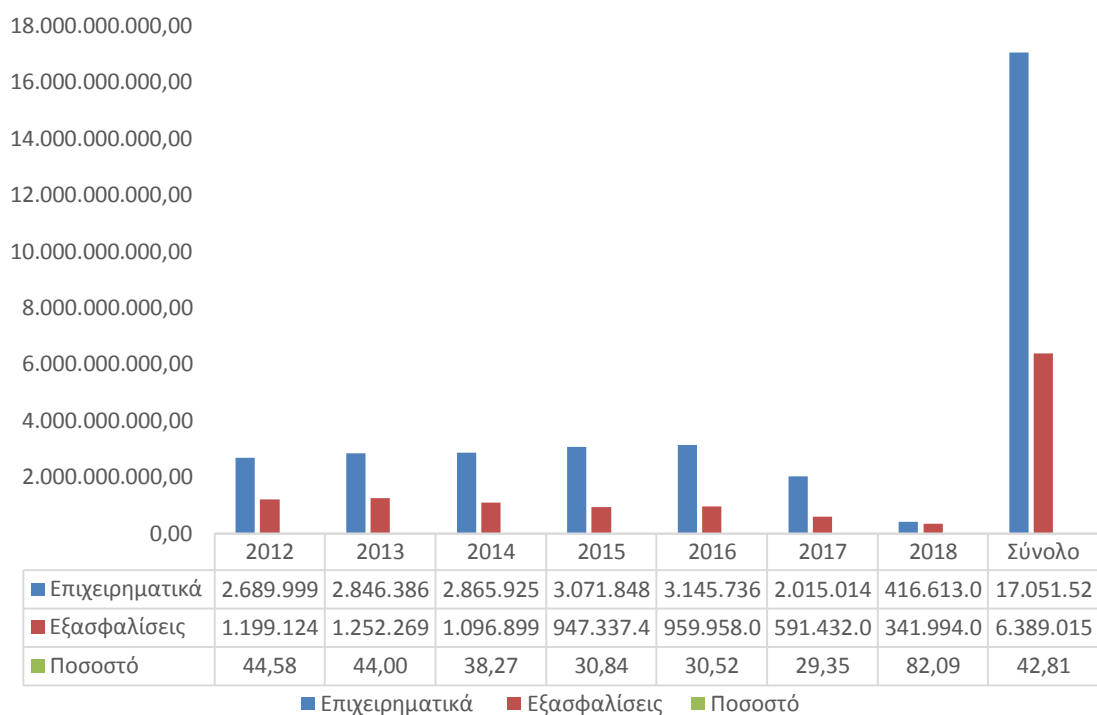
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	2.689.999.975,66	1.199.124.527,36	44.58
2013	2.846.386.236,53	1.252.269.739,64	44.00
2014	2.865.925.686,21	1.096.899.414,83	38.27
2015	3.071.848.369,71	947.337.474,47	30.84
2016	3.145.736.000,00	959.958.000,00	30.52
2017	2.015.014.000,00	591.432.000,00	29.35
2018	416.613.000,00	341.994.000,00	82.09
Σύνολο	17.051.523.268,11	6.389.015.156,30	42.81

<https://www.atticabank.gr/el/investors/investor-financial-results>

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Attica Bank (ισολογισμός-balance sheet).

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 42.81%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 3. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Attica Bank

Πίνακας 4. Alpha bank

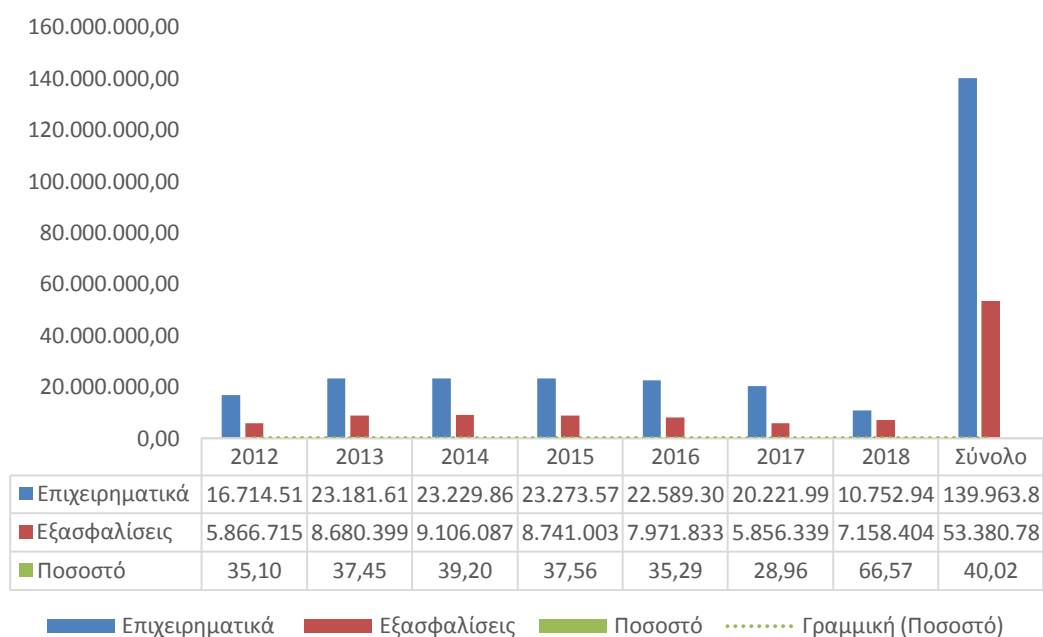
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	16.714.510,00	5.866.715,00	35.10
2013	23.181.613,00	8.680.399,00	37.45
2014	23.229.862,00	9.106.087,00	39.20
2015	23.273.576,00	8.741.003,00	37.56
2016	22.589.303,00	7.971.833,00	35.29
2017	20.221.998,00	5.856.339,00	28.96
2018	10.752.940,00	7.158.404,00	66.57
Σύνολο	139.963.802,00	53.380.780,00	40.02

<https://www.alpha.gr/el/omilos/oikonomikes-analuseis>

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Alpha bank (ισολογισμός-balance sheet).

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 40.02%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 4. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Alfa Bank

Πίνακας 5. Eurobank

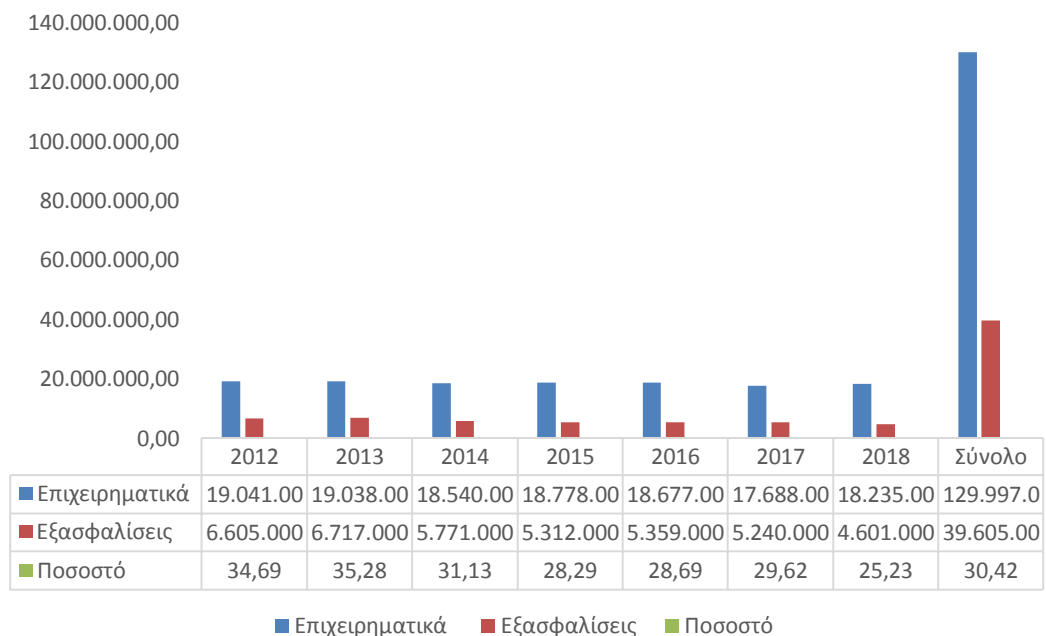
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	19.041.000,00	6.605.000,00	34.69
2013	19.038.000,00	6.717.000,00	35.28
2014	18.540.000,00	5.771.000,00	31.13
2015	18.778.000,00	5.312.000,00	28.29
2016	18.677.000,00	5.359.000,00	28.69
2017	17.688.000,00	5.240.000,00	29.62
2018	18.235.000,00	4.601.000,00	25.23
Σύνολο	129.997.000,00	39.605.000,00	30.42

<https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/oikonomika-apotelesmata>

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank (ισολογισμός-balance sheet).

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 30.42%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 5. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Eurobank

Πίνακας 6. ETE BANK

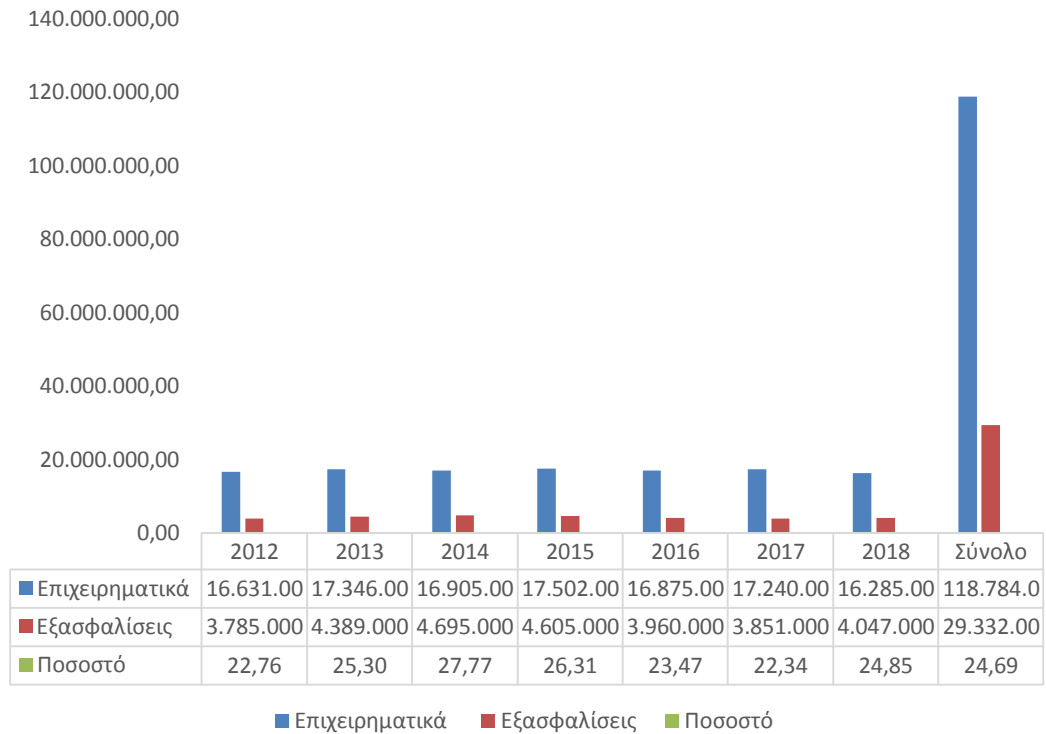
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	16.631.000,00	3.785.000,00	22.76
2013	17.346.000,00	4.389.000,00	25.30
2014	16.905.000,00	4.695.000,00	27.77
2015	17.502.000,00	4.605.000,00	26.31
2016	16.875.000,00	3.960.000,00	23.47
2017	17.240.000,00	3.851.000,00	22.34
2018	16.285.000,00	4.047.000,00	24.85
Σύνολο	118.784.000,00	29.332.000,00	24.69

<https://www.nbg.gr/el/the-group/investor-relations/financial-information/annual-interim-financial-statements>

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της ETE BANK (ισολογισμός-balance sheet).

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 24,69%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 6. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις ΕΤΕ

Πίνακας 7. Piraeus Bank

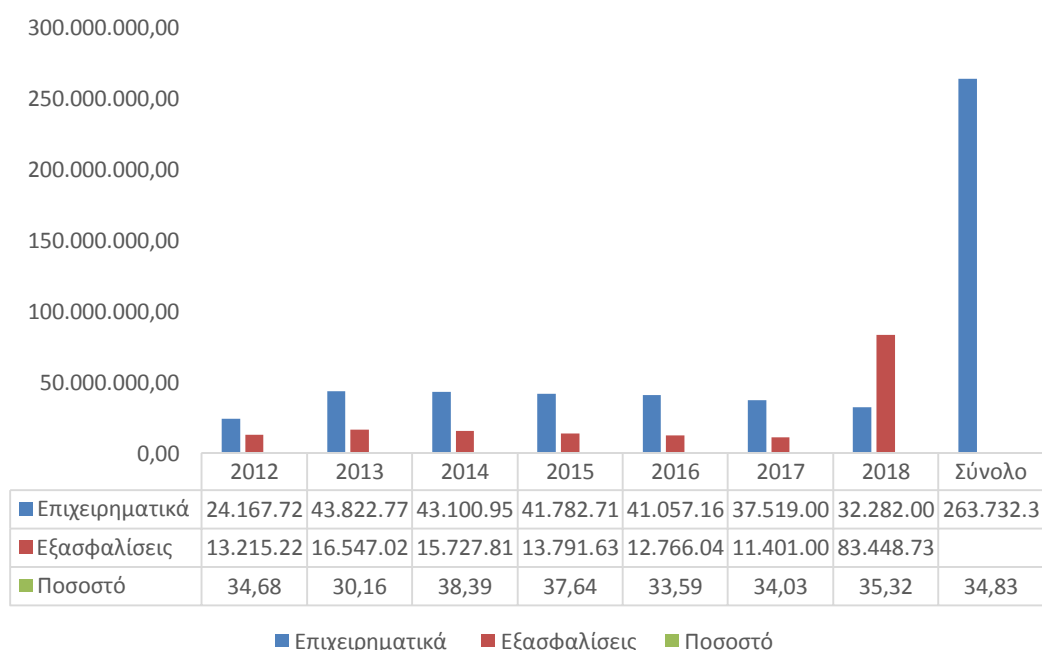
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	24.167.729,00	8.381.371,00	34,68
2013	43.822.773,00	13.215.222,00	30,16
2014	43.100.954,00	16.547.028,00	38,39
2015	41.782.714,00	15.727.813,00	37,64
2016	41.057.167,00	13.791.630,00	33,59
2017	37.519.000,00	12.766.043,00	34,03
2018	32.282.000,00	11.401.000,00	35,32
Σύνολο	263.732.337,00	83.448.736,00	34,83

<https://www.piraeusbankgroup.com/el/investors/financials/financial-statements>

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Piraeus Bank (ισολογισμός-balance sheet).

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 34,83%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 7. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις Piraeus Bank

4.3. Το σύνολο της Τραπεζικής Χρηματοδότησης (Συστημικές και Τράπεζα Αττικής)

Πίνακας 8. Σύνολο Τραπεζικής Χρηματοδότησης

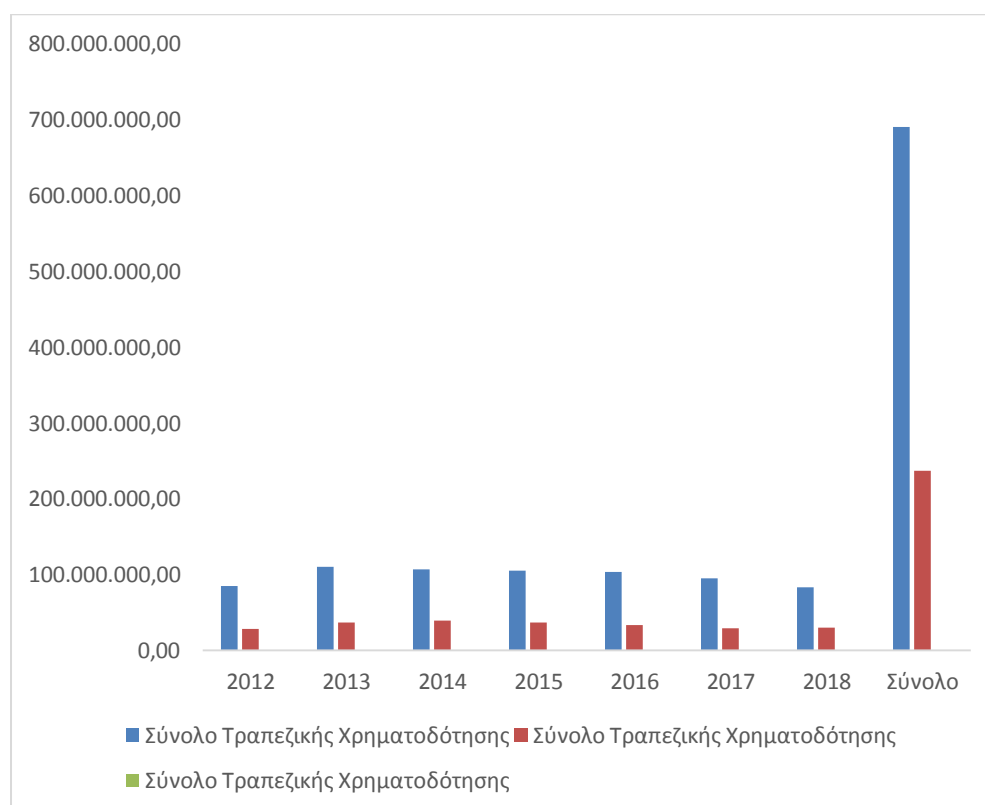
Σύνολο Τραπεζικής Χρηματοδότησης			
Έτος	Επιχειρηματικά	Εξασφαλίσεις	Ποσοστό
2012	84.985.792,66	28.788.145,36	33.87
2013	110.316.179,53	36.880.755,64	33.43
2014	107.365.963,21	39.536.329,83	36.82
2015	105.769.658,71	37.344.642,47	35.31
2016	103.434.032,00	33.974.975,00	32.85

2017	94.993.334,00	29.758.458,00	31.33
2018	83.517.553,00	30.368.398,00	36.36
Σύνολο	690.382.513,11	236.651.704,30	34.28

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από την συνολική τραπεζική χρηματοδότηση.

Καταγράφεται μεγάλο ποσοστό κάλυψης επιχειρηματικών δανείων με εμπράγματα εξασφαλίσεις με τον μέσο όρο να διαμορφώνεται στο 34.28%

Ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα που απεικονίζει τις παρατηρήσεις.



Σχήμα 8. Επιχειρηματικά-εξασφαλίσεις συνολικά

Κεφάλαιο 5

Οι επιδράσεις από την μεταβολή των τιμών των ακινήτων στην αξία των καλυμμάτων

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

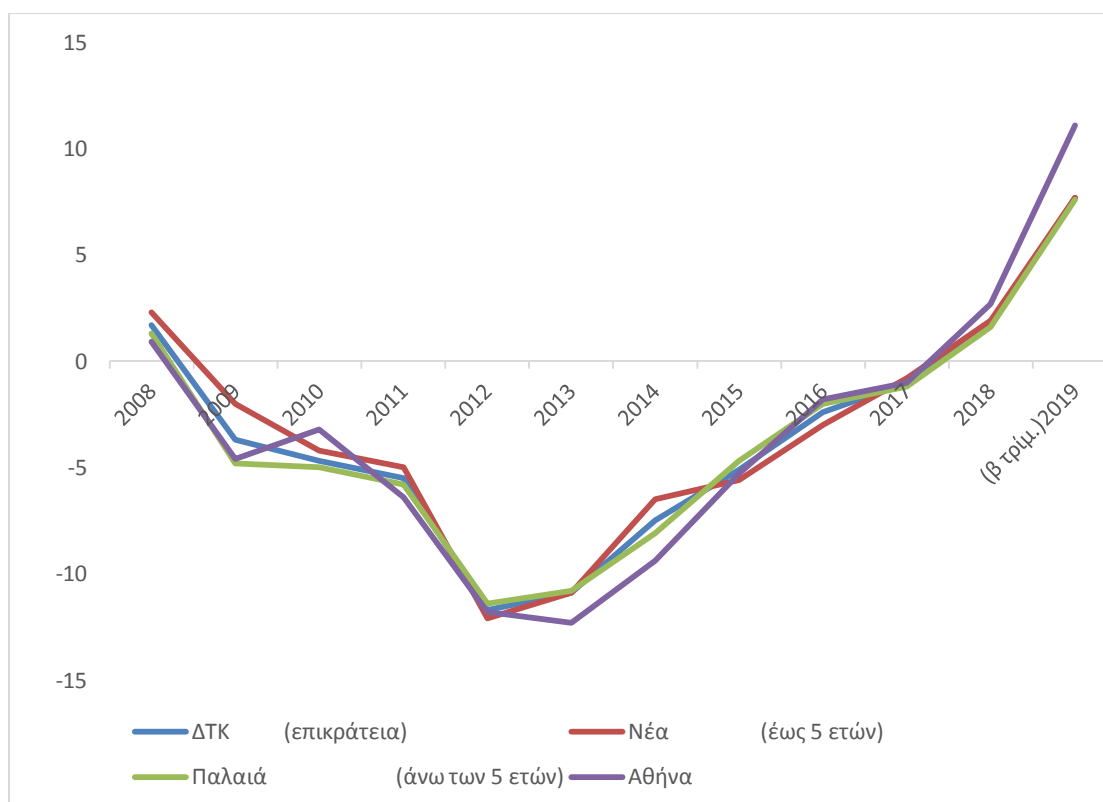
Πίνακας 9. Δείκτης τιμών κατοικιών(ΔΤΚ)

Έτος	ΔΤΚ (επικράτεια)	Νέα (έως 5 ετών)	Παλαιά (άνω των 5 ετών)	Αθήνα
2008	1.7	2.3	1.3	0.9
2009	-3.7	-2	-4.8	-4.6
2010	-4.7	-4.2	-5	-3.2
2011	-5.5	-5	-5.8	-6.4
2012	-11.7	-12.1	-11.4	-11.8
2013	-10.9	-10.9	-10.8	-12.3
2014	-7.5	-6.5	-8.1	-9.4
2015	-5.1	-5.6	-4.7	-5.3
2016	-2.4	-3	-2	-1.8
2017	-1	-0.8	-1.2	-1
2018	1.7	1.9	1.6	2.7
(β τρίμ.)2019	7.7	7.7	7.6	11.1

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις καταστάσεις της Τράπεζα της Ελλάδος του τμήματος ανάλυσης της αγοράς ακινήτων. Παρατηρούμε ότι οι δείκτες κατοικιών στην Ελλάδα είχαν θετικό πρόσημο πριν την κρίση(2008) και από το 2009 και μετά οι τιμές γίνονται έντονα αρνητικές (Κυριακάτη, 2009). Το 2017 η κατάσταση αρχίζει να σταθεροποιείται και το 2018 έχουμε πλέον θετική διακύμανση στις τιμές οι οποίες κινούνται έντονα ανοδικά το πρώτο τρίμηνο του 2019. Επίσης παρατηρείτε η μεγαλύτερη πτώση και εν συνεχεία η μεγαλύτερη ανάκαμψη στην Αθήνα, η οποία είναι πληθυσμιακά και οικονομικά η σημαντικότερη περιοχή της χώρας. Εν συνεχεία ακολουθεί το αντίστοιχο διάγραμμα που απεικονίζει τις εν λόγω παρατηρήσεις.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων



Σχήμα 9. Δείκτης τιμών κατοικιών

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

Δείκτες τιμών (ΔΤ) και μισθωμάτων (ΔΜ)

Επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων ΔΤ Γρ-ΔΜ Γρ) (καταστήματα ΔTK-ΔMK (ποσοστιαίες μεταβολές)

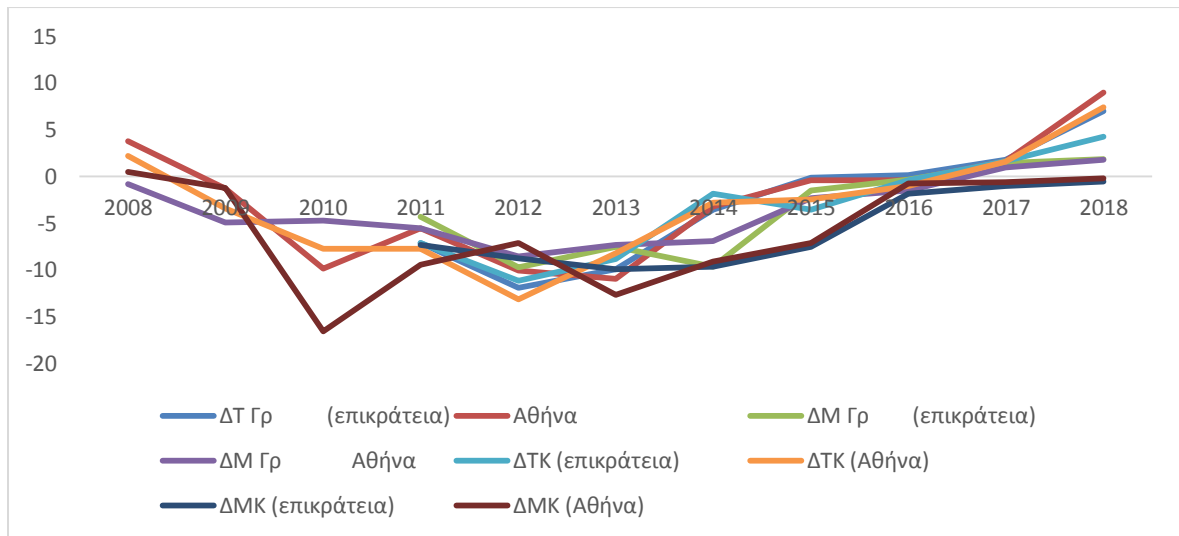
Έτος	ΔΤ (epikrateia)	Γρ Αθήνα	ΔΜ (epikrateia)	Γρ Αθήνα	ΔTK (epikrateia)	ΔTK (Αθήνα)	ΔMK (epikrateia)	ΔMK (Αθήνα)
2008		3.8		-0.8		2.2		0.5

2009		-1.3		-4.9		-3.4		-1.2
2010		-9.8		-4.7		-7.7		-16.5
2011	-7.1	-5.5	-4.3	-5.5	-7.1	-7.7	-7.3	-9.4
2012	-11.9	-10	-9.7	-8.5	-11.1	-13.1	-8.7	-7.1
2013	-9.9	-10.9	-7.5	-7.3	-8.8	-8.2	-9.9	-12.6
2014	-3.5	-3.2	-9.6	-6.9	-1.8	-2.8	-9.6	-9.1
2015	-0.1	-0.4	-1.5	-2.3	-3.5	-2.4	-7.5	-7.1
2016	0.2	-0.4	-0.3	-1.5	-0.4	-1	-1.8	-0.7
2017	1.8	1.7	1.5	1	1.7	1.6	-1	-0.6
2018	7	9	1.9	1.8	4.3	7.4	-0.5	-0.2

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις καταστάσεις της Τράπεζα της Ελλάδος του τμήματος ανάλυσης της αγοράς ακινήτων. Παρατηρούμε ότι οι δείκτες τιμών και μισθωμάτων γραφείων(ΔΤ Γρ) και (ΔΜ Γρ) καθώς και οι δείκτες τιμών καταστημάτων (ΔΤΚ)και μισθωμάτων καταστημάτων(ΔΜΚ) έχουν θετικό πρόσημο πριν την κρίση (2008)κατόπιν αρνητικό πρόσημο με τάση σταθεροποίησης το 2017 και ανοδική τάση το 2018. Εξαίρεση αποτελεί ο δείκτης μισθωμάτων γραφείων που παραμένει αρνητικός και δείχνει να σταθεροποιείτε στην Αθήνα η οποία έχει πάλι τις καλύτερες επιδόσεις στην επικράτεια. Εν συνεχεία ακολουθεί το αντίστοιχο διάγραμμα που απεικονίζει τις εν λόγω παρατηρήσεις.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων



Σχήμα 10. Δείκτης τιμών (ΔΤ Γρ) και μισθωμάτων (ΔΜ Γρ)

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

Δείκτες ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας

Έτος	Αρ.αδει (επικράτεια)	Αρ.αδει Αθήνα	Επιφ. οικοδ. Επικράτεια	Επιφ. οικοδ. Αθήνα
2008	-17.6	-28.7	-19	-26.1
2009	-16.1	-15.3	-24.4	-18.6
2010	-10.9	-13.8	-19.8	-33.6
2011	-28.4	-26.4	-41.4	-44
2012	-36.9	-47.9	-32.1	-34.6
2013	-27.7	-27.7	-28.3	-36.1
2014	-18.1	-28.4	-12.2	-12.4
2015	-0.9	-8.7	-3.3	-24.3
2016	-5.6	0	-5.2	16.8
2017	8.7	13.1	18.2	26.8
2018	10	12.5	22.7	29.7

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις καταστάσεις της Τράπεζα της Ελλάδος του τμήματος ανάλυσης της αγοράς ακινήτων. Παρατηρούμε ότι οι δείκτες ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας σε επίπεδο αριθμών αδειών και επιφανείας παίρνουν αρνητικές τιμές από το 2008 αμβλύνονται το 2016 και παίρνουν θετικό πρόσημο το 2017 και 2018. Η Αθήνα έχει και πάλι τις μεγαλύτερες τιμές. Εν συνεχεία ακολουθεί το αντίστοιχο διάγραμμα που απεικονίζει τις εν λόγω παρατηρήσεις.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων



Σχήμα 11. Δείκτες ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

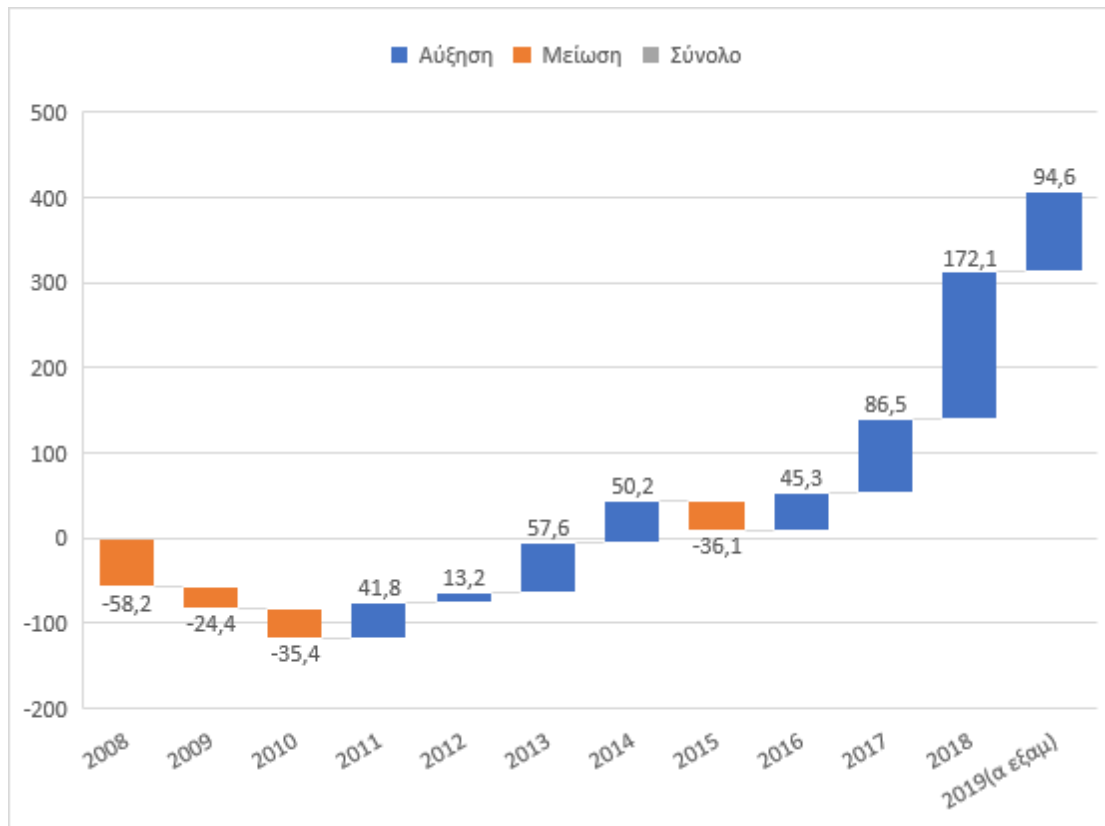
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

Έτος	Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα
2008	-58.2
2009	-24.4
2010	-35.4
2011	41.8
2012	13.2
2013	57.6
2014	50.2
2015	-36.1
2016	45.3
2017	86.5
2018	172.1
2019(α εξάμ)	94.6

Όπως παρατηρούμε από τον ανωτέρω πίνακα τα στατιστικά στοιχεία είναι από τις καταστάσεις της Τράπεζα της Ελλάδος του τμήματος ανάλυσης της αγοράς ακινήτων. Παρατηρούμε ότι οι δείκτες εισροής κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα είναι αρνητικοί μόνο τα πρώτα τρία χρόνια της κρίσης καθώς και το 2015 που διακυβεύονταν η έξοδος της Ελλάδος από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το ευρώ (Ντινόπουλος, 2016) ενώ όλες τις άλλες χρονιές ως και 2019 οι δείκτες έχουν θετικό πρόσημο. Εν συνεχεία ακολουθεί το αντίστοιχο διάγραμμα που απεικονίζει τις εν λόγω παρατηρήσεις.

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

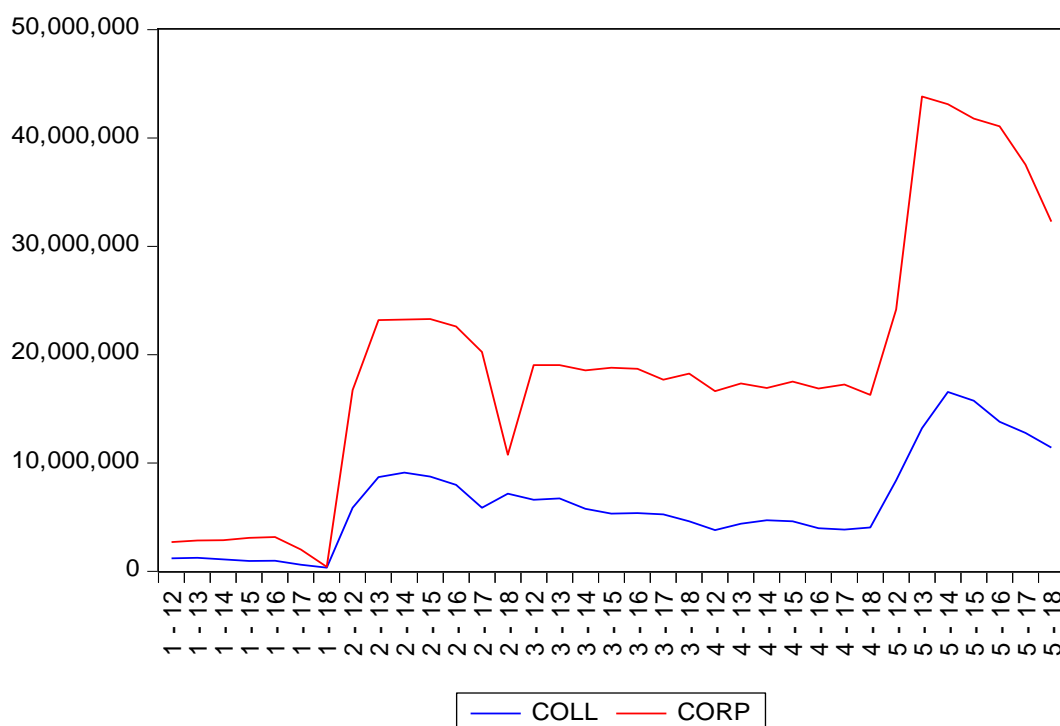
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων



Σχήμα 12. Εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό

Διαπιστώνουμε ότι όλοι οι δείκτες της αγοράς ακινήτων παίρνουν αρνητικές τιμές στην αρχή της κρίσης και αρχίζουν να σταθεροποιούνται το 2017 και εν συνεχεία εμφανίζουν θετικό πρόσημο το 2018 και 2019. Είναι προφανές ότι η άνοδος των τιμών που εκφράζουν οι δείκτες συσχετίζονται με την επάνοδο της οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης (Ραμπέτσος, 2017).

Για να ελέγξουμε την σχέση μεταξύ επιχειρηματικών δανείων και καλυμμάτων με εμπράγματα εξασφαλίσεις κατασκευάσαμε έναν πίνακα με όλα τα διαθέσιμά μας στοιχεία για την περίοδο 2012 έως και 2018 για τις πέντε τράπεζες που εξετάσαμε παραπάνω. Η διαγραμματική παράσταση του πίνακα παρέχεται στο διάγραμμα 13.



Σχήμα 13. Επιχειρηματικά δάνεια και εξασφαλίσεις για τις 5 Τράπεζες

Στη συνέχεια παλινδρομήσαμε με πάνελ στοιχεία τα καλύμματα σε σχέση με τα μεγέθος των δανείων. Όπως παρατηρούμε υπάρχει ισχυρή συσχέτιση των δανείων με τα καλύμματα προσδιορίζοντας μια σχέση της τάξης του 34.83% με το οποίο καλύπτονται τα δάνεια με εμπράγματα εξασφαλίσεις

Πίνακας 10. Δάνεια έναντι Εμπραγμάτων εξασφαλίσεων.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-362135.0	386629.6	-0.936646	0.3557
CORP	0.348322	0.017214	20.23465	0.0000
R-squared	0.925414	Mean dependent var		6301054.
Adjusted R-squared	0.923154	S.D. dependent var		4323754.
S.E. of regression	1198596.	Akaike info criterion		30.88664
Sum squared resid	4.74E+13	Schwarz criterion		30.97552
Log likelihood	-538.5163	Hannan-Quinn criter.		30.91732
F-statistic	409.4411	Durbin-Watson stat		1.287869
Prob(F-statistic)	0.000000			

Για να δούμε αν το μέγεθος των καλυμμάτων επηρεάζεται από τους δείκτες μισθωμάτων και αξιών ακινήτων πραγματοποιήσαμε την παρακάτω παλινδρόμηση. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων μας μόνο το ύψος των δανείων επηρεάζει τα ύψος των καλυμμάτων. Εξετάσαμε και αν αυτό επηρεάζεται από το μέγεθος των μεταβλητών λογαριθμίζοντας τις μεταβλητές με μεγάλα μεγέθη – δάνεια δηλαδή και καλύμματα αλλά τα αποτελέσματα και πάλι δεν διαφοροποιήθηκαν

Πίνακας 11

Dependent Variable: COLL		
Method: Panel Least Squares		
Date: 02/09/20 Time: 22:05		
Sample: 2012 2018		
Periods included: 7		
Cross-sections included: 5		
Total panel (balanced) observations: 35		
Variable	Coefficient	Std. Error
C	-198827.4	468081.8
CORP	0.348821	0.017349
INV	127592.6	113651.4
INR	-138816.4	111127.1
R-squared	0.929002	Mean dependent var
Adjusted R-squared	0.922131	S.D. dependent var
S.E. of regression	1206541.	Akaike info criterion
Sum squared resid	4.51E+13	Schwarz criterion
Log likelihood	-537.6534	Hannan-Quinn criter.
F-statistic	135.2111	Durbin-Watson stat
Prob(F-statistic)	0.000000	

Το πρόβλημα που εμφανίστηκε οφείλεται στο ότι παρά τη χρήση πάνελ στοιχείων με συνολικά 35 παρατηρήσεις το δείγμα μας παραμένει πολύ χαμηλό. Η εύρεση στοιχείων όπως περιγράψαμε και στις παραπάνω ενότητες είναι υπερβολικά δύσκολη.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Έχοντας αναλύσει προηγουμένως το νομικό πλαίσιο χορήγησης δανείων τους πιστωτικούς περιορισμούς που επιβάλλονται από την Ευρωπαϊκή κεντρική Τράπεζα, τους ισολογισμούς των μεγαλύτερων τραπεζών της Ελλάδος (τέσσερις συστημικές Alpha-ETE-Eurobank-Piraeus και μία μη συστημική την Attica bank) μέσω των οποίων αποτυπώνετε το προφίλ των επιχειρηματικών τους δανείων, λαμβάνοντας επίσης υπόψιν και τους δείκτες ακινήτων συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

Ο μέσος όρος χορήγησης επιχειρηματικών δανείων με κάλυψη εμπράγματων εξασφαλίσεων ακίνητα κυμαίνεται από 31% έως 36% δηλαδή το 1/3 των επιχειρηματικών χορηγήσεων με το μέσο όρο να βρίσκεται κοντά στο 34.8%.

Η τάση αυτή ως προς την λήψη επιχειρηματικών δανείων με εξασφαλίσεις ακίνητα δείχνει να είναι αυξητική το 2018, με την Alpha bank και Attica bank να χορηγούν τα εν λόγω δάνεια με μεγαλύτερα ποσοστά 62.57% και 82.09% αντίστοιχα.

Από την ανάλυση των δεικτών που παρουσιάζονται παραπάνω προκύπτει ότι: Η αγορά ακινήτων σταθεροποιείται το 2017 και ανακάμπτει το 2018 με αυξανόμενη τάση για το 2019 τόσο σε επίπεδο οικιστικών ακινήτων όσο και σε επίπεδο επαγγελματικών χώρων. Ταυτόχρονα παρατηρείται και αύξηση τής οικοδομικής δραστηριότητας και των επενδύσεων (Νομισματική Πολιτική 2017-2018, Ιούλιος 2018, Κεφάλαιο IV, Ενότητα 2, Σελ. 78-80).

Φαίνεται ότι η δυναμική της τάσης αυτής θα συνεχιστή με αυξανόμενο μέγεθος και τα επόμενα χρόνια εξαιτίας δύο καθοριστικών παραγόντων :

α) Η αύξηση των δεικτών ακινήτων σημαίνει και σταθεροποίηση και αύξηση των τιμών όπως αναλύσαμε παραπάνω και αυτό με την σειρά του οδηγεί σε μία μελλοντική υπεραξία στις εμπράγματα εξασφαλίσεις για τις τράπεζες.

β) Τα νέα τραπεζικά πρότυπα στον τρόπο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων που επιβάλλει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα στις χώρες του ευρώ και ιδίως στην δική μας χώρα που χαρακτηρίζεται από μεγάλο ποσοστό κόκκινων δανείων απαιτούν μεγάλο ποσοστό κάλυψης ως εχέγγυο για την χορήγηση νέων δανείων (https://www.bis.org/list/bcbs/spp_36/from_01012016/index.htm, BCBS, 2016).

Βιβλιογραφία

- Αθανασόπουλος, Κ. (2001). *Εμπράγματο Δίκαιο*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας
- Αλικάκος, Π. (2007). *Κατάχρηση εμπράγματος δικαιώματος*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας
- Βεζύρογλου, Κ. (2008). *Ενυπόθηκα δάνεια υψηλού κινδύνου: οι αιτίες και οι επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης*. Μεταπτυχιακή διατριβή: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.
- Γεωργιακάκη, Ε. (2009). *Μίσθωση επαγγελματικής στέγης*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.
- Δημητρουλάκος, Θ. (2014). *Επιχειρηματικά δάνεια και δανειακή συμπεριφορά*. Πτυχιακή διατριβή: Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Ηπείρου.
- Δούβλης, Β (2003). *Ευρωπαϊκό Τραπεζικό Δίκαιο*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.
- Δούβλης, Β. (2010). *Τράπεζες – Τραπεζικές εργασίες*. Αθήνα: Εκδόσεις Jus–Νομική Τράπεζα.
- Ζαχαράκης, Θ. (2016). Η επενδυτική αξία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα μετά την είσοδο στην Ευρωζώνη και υπό την παρούσα ύφεση. Μεταπτυχιακή διατριβή: Ελληνικό ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Ζεντέλης, Π. (2001). Real Estate: Αξία – Εκτιμήσεις – Επενδύσεις – Διαχείριση, Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Θάνος, Γ. (1998). Ιστορική κριτική αναφορά στην οργανωτική εξέλιξη του ελληνικού νομισματοπιστωτικού συστήματος, 1828-1982. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 96 (96-97), 249-277.
- Θάνος, Γ. (1999). Διαρθρωτική εξέλιξη και η λειτουργία του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, 1982-1995. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 100 (100), 33-63.
- Καραθανάσης, Γ. (2002). *Χρηματοοικονομική διοίκηση και χρηματιστηριακές αγορές*. Εκδόσεις Μπένου.
- Κατσάλα, Ε. (2011). *Επισφάλειες ελληνικών τραπεζών*. Μεταπτυχιακή διατριβή: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Κυριακάτη, Γ. (2009). *Real Estate και σύγχρονη Ελλάδα*. Πτυχιακή διατριβή: Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης
- Λευκαδίτης, Κ. (2014). *Σύγχρονα εργαλεία εκτίμησης πιστωτικού κινδύνου: η περίπτωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος 2002-2009*. Διδακτορική διατριβή: Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

- Μανέος, Ν. Σ. (2012). *Δείκτες Εκτίμησης Αξίας ακινήτων*. Πτυχιακή διατριβή: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Μόσχος, Δ., & Χορταρέας, Γ. (2011). Χρηματοπιστωτικό σύστημα και οικονομική δραστηριότητα. *Πανεπιστήμιο Πειραιώς*.
- Ντινόπουλος, Χ. Σ. (2016). *Η Ελληνική Κτηματαγορά*. Πτυχιακή διατριβή: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
- Ραμπέτσος, Γ. (2017). *Αξιολόγηση τιμών ακινήτων στην Αττική πριν και κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης*. Μεταπτυχιακή διατριβή: Ελληνικό ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Στεφανίδη, Ε. (2016). *Υπερδανεισμός, κόκκινα δάνεια και επιπτώσεις στην κερδοφορία των τραπεζών: μία εμπειρική προσέγγιση*. Πτυχιακή διατριβή: Ελληνικό ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Stamou, M., Mimis, A., & Rovolis, A. (2017). House price determinants in Athens: a spatial econometric approach. *Journal of Property Research*, 34(4), 269-284.
- Thalassinos, J. E., & Liapis, K. (2011). Measuring a bank's financial health: a case study for the Greek banking sector. *Journal of European Research Studies*, 14(3).
- Tsamis, A., & Liapis, K. (2014). Property assets fair value accounting under uncertainty. *Journal of European Research Studies*, 17(4), 35-54.
- Χασάπη, Ε. (2016). *Τραπεζικά δάνεια: αξιολόγηση και διαχείρισή τους*. Μεταπτυχιακή διατριβή: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.
- Ψυχομάνης, Σ. (1985). *Τραπεζικό Δάνειο* Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

Διαδικτυακοί τόποι

www.naftemporiki.gr/finance/story/1218526/o-xartis-ton-4kai1-autokinitodromon

Benefits of PPPs. Αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα

www.ipfa.org/industryresources/benefits/

<https://www.bis.org/publ/bcbs189.htm>

<https://www.bis.org/publ/bcbs165.htm>. «Εγχειρίδιο Πιστωτικής Πολιτικής», Τράπεζα Eurobank, (Σεπ. 2015).

<https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1373949/me-empragmates-eksasfaliseis-ta-nea-epixeirimatika-daneia>

<https://www.euro2day.gr/news/economy/article/677489/let-to-buy-agoraste-spiti-plhronontas-enoikio.html>

<http://www.aglc.gr>.

<http://www.aglc.gr>.

<http://www.leaseurope.org/index>.

<https://www.euro2day.gr/authors/author/1233503/hrhstos-kitsios.html>

https://www.bis.org/list/bcbs/spp_36/from_01012016/index.htm

<https://www.atticabank.gr/el/investors/investor-financial-results>

<https://www.alpha.gr/el/omilos/oikonomikes-analuseis>

<https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/oikonomika-apotelesmata>

<https://www.nbg.gr/el/the-group/investor-relations/financial-information/annual-interim-financial-statements>

<https://www.piraeusbankgroup.com/el/investors/financials/financial-statements>

Νομισματική Πολιτική 2017-2018 (Ιούλιος 2018, Κεφάλαιο IV, Ενότητα 2, Σελ. 78-80)

2 ΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

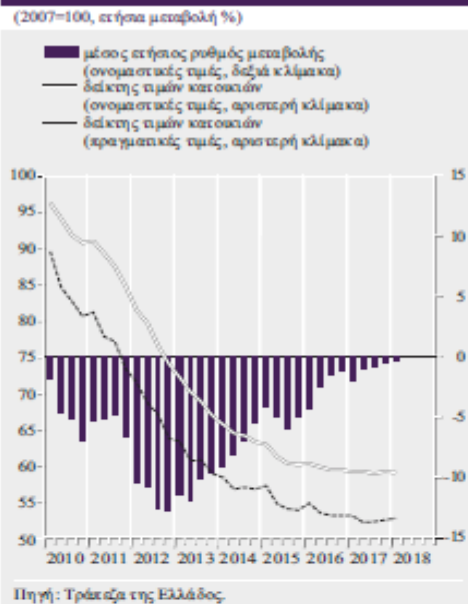
Το 2017 και οι πρώτοι μήνες του 2018 χαρακτηρίστηκαν από ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων, αν και καταγράφονται μικτές επιμέρους τάσεις ανάλογα με τη θέση και τη χρήση των ακινήτων, καθώς και από αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα εισοδήματος. Η τάση σταθεροποίησης

των τιμών των ακινήτων συνδέεται, μεταξύ άλλων, με την επάνοδο της οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης και τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος. Η τάση αυτή αποτυπώνεται τόσο στους ρυθμούς μεταβολής των αξιών, που κινούνται πλέον κοντά στο μηδέν ή και σε οριακώς θετικά επίπεδα, όσο και στους συγκρατημένους ρυθμούς βελτίωσης δεικτών όπως η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των επαγγελματιών ακινήτων, οι

άμεσες επενδύσεις από το εξωτερικό σε ακίνητα και ο αριθμός των πράξεων αγοραπωλησιών ακινήτων. Σημειώνεται όμως ότι τα μεγέθη αυτά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα. Η υφιστάμενη χαμηλή ζήτηση στην αγορά σχετίζεται, μεταξύ άλλων, με την περιορισμένη ρευστότητα, τους κεφαλαιακούς περιορισμούς, το συνεχώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο και τη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των τελευταίων ετών.

Στην αγορά κατοικιών συνεχίστηκαν, αν και με μικρότερη ένταση, οι πιέσεις στις τιμές, ενώ από το δ' τρίμηνο του 2017 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών (βλ. Διάγραμμα IV.8). Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2018 ήταν μειωμένες οριακά κατά 0,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017. Για το σύνολο του 2017, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,0%, έναντι μείωσης κατά 2,4% το 2016. Σωρευτικά, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 42,1% από το 2008 έως το α' τρίμηνο του 2018, ενώ με διάκριση κατά γεω-

Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμ. 2010-α' τρίμ. 2018)



ρικές θέσεις από χρήστες, σε συνδυασμό με την αναζήτηση ευκαιριών από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και επενδυτές, οδήγησε σε επί-

(ΑΕΕΑΠ), που καταγράφηκε κατά το 2017, φαίνεται ότι συνεχίζεται και αναμένεται να ενταθεί περαιτέρω εντός του 2018. Ήδη κατά τους πρώτους πέντε μήνες του έτους οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ υπερέβησαν τα 75 εκατ. ευρώ, ενώ νέες στοχευμένες επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται και από άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια τα οποία δραστηριοποιούνται πλέον στην ελληνική αγορά. Οι επενδύσεις αφορούν τόσο ξενοδοχεία ανά την Ελλάδα όσο και γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας και σε διάφορες θέσεις των βορείων προαστίων της πρωτεύουσας.

Παράλληλα, ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε όλη τη χώρα, οδηγεί στη σταδιακή ανάδειξη μια νέας για τα ελληνικά δεδομένα επενδυτικής αγοράς για ακίνητα οικιστικής χρήσης. Ως απόρροια της νέας αυτής δυναμικής, οι πράξεις αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων, σε συγκεκριμένες μάλιστα θέσεις οι οποίες παλαιότερα χαρακτηριζόνταν ως υποβαθμισμένες, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αυξάνονται σημαντικά, συμπαρασύροντας τοπικά τις τιμές. Οι υψηλότερες αποδόσεις οι οποίες εξασφαλίζονται μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι σταδιακά θα οδηγήσουν σε αναδιαμόρφωση του χάρτη των τιμών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και στα υπόλοιπα αστικά κέντρα με αντίστοιχο επενδυτικό ενδιαφέρον. Σημειώνεται ωστόσο ότι τόσο για τα οικιστικά όσο και για τα επαγγελματικά ακίνητα, και παρά τις τρέχουσες συγκρατημένες ενδείξεις ανάκαμψης, η οικοδομική δραστηριότητα για νέα έργα ανάπτυξης παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, καθώς προς το παρόν οι επενδύσεις στοχεύουν κυρίως στην αναβάθμιση του υπάρχοντος αποθέματος παρά στην κατασκευή νέων ακινήτων.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

ΣΥΝΟΨΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΔΕΙΚΤΕΣ	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Δείκτες τιμών κατοικιών (ΤΤΕ) και ενοικίων (ΕΛΣΤΑΤ)												
1.1 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων (νέες σειρές)												
α. Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)	1,7	-3,7	-4,7	-5,5	-11,7	-10,9	-7,5	-5,1	-2,4	-1,0	1,7	7,7 (β' τρίμ.)
α1. Κατά παλαιότητα												
α. Νέα (έως 5 ετών)	2,3	-2,0	-4,2	-5,0	-12,1	-10,9	-6,5	-5,6	-3,0	-0,8	1,9	7,7 (β' τρίμ.)
β. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	1,3	-4,8	-5,0	-5,8	-11,4	-10,8	-8,1	-4,7	-2,0	-1,2	1,6	7,6 (β' τρίμ.)
α2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο												
α. Αθήνα	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-11,8	-12,3	-9,4	-5,3	-1,8	-1,0	2,7	11,1 (β' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	1,5	-6,0	-7,4	-6,8	-13,6	-9,1	-6,6	-5,4	-3,5	-1,4	1,0	7,0 (β' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	1,8	-2,7	-5,3	-4,1	-10,7	-10,4	-6,6	-4,9	-2,3	-1,1	0,8	4,1 (β' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	3,3	-1,9	-5,8	-4,4	-11,6	-9,1	-4,9	-4,6	-3,0	-0,7	1,1	4,9 (β' τρίμ.)
α2.1. Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)												
α. Αθήνα	0,0	-3,5	-2,7	-6,5	-12,8	-11,6	-7,6	-5,4	-2,5	-0,6	3,1	11,3 (β' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	3,5	-5,3	-6,8	-8,2	-11,2	-7,7	-5,6	-6,1	-3,3	-1,3	1,1	7,2 (β' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	2,4	-2,1	-4,3	-3,4	-11,5	-10,3	-7,1	-5,1	-1,9	-0,6	0,8	4,9 (β' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	5,4	1,0	-5,7	-3,6	-11,8	-11,2	-4,6	-6,0	-4,4	-0,9	1,3	5,4 (β' τρίμ.)
α2.2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)												
α. Αθήνα	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	-11,3	-12,6	-10,4	-5,2	-1,5	-1,3	2,4	11,0 (β' τρίμ.)
β. Θεσσαλονίκη	0,6	-6,3	-7,6	-6,2	-14,5	-9,7	-7,0	-5,0	-3,5	-1,5	1,0	6,9 (β' τρίμ.)
γ. Άλλες μεγάλες πόλεις	1,4	-3,2	-6,1	-4,7	-10,1	-10,5	-6,2	-4,8	-2,7	-1,5	0,7	3,5 (β' τρίμ.)
δ. Λοιπές περιοχές	1,4	-4,4	-5,9	-5,2	-11,4	-7,0	-5,2	-3,3	-1,7	-0,5	0,8	4,5 (β' τρίμ.)
1.2 Δείκτες τιμών κατοικιών (προηγούμενες σειρές)												
α. Αστικές περιοχές	1,5	-4,3	-4,4	-5,5	-11,8	-10,9	-8,0	-5,1	-2,4	-1,1	1,7	8,0 (β' τρίμ.)
α1. Αθήνα	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-11,8	-12,3	-9,4	-5,3	-1,8	-1,0	2,7	11,1 (β' τρίμ.)
α2. Λοιπές αστικές περιοχές ¹	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	-12,2	-11,5	-3,4	-7,1	-6,7	-4,6	4,8	6,5 (α' τρίμ.)
1.3 Δείκτης τιμών ενοικίων	3,9	3,6	2,4	0,8	-2,1	-6,8	-7,7	-4,4	-2,6	-2,2	-3,2	0,0 (7 μήνες)
1.4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100) ²	97,9	91,0	84,7	79,4	71,6	68,5	68,6	68,2	68,3	69,2	72,7	78,0 (β' τρίμ.)
2. Δείκτες τιμών και μισθωμάτων επαγγελματικών ακινήτων (ΤΤΕ)												
2.1 Δείκτες τιμών γραφείων												
α. Σύνολο	-	-	-	-7,1	-11,9	-9,9	-3,5	-0,1	0,2	1,8	7,0	...
α1. Αθήνα	3,8	-1,3	-9,8	-5,5	-10,0	-10,9	-3,2	-0,4	-0,4	1,7	9,0	...
α2. Θεσσαλονίκη	-	-	-	-7,3	-12,2	-9,9	-5,7	-5,1	0,8	0,9	5,4	...
α3. Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-	-	-9,0	-14,0	-8,7	-3,4	1,2	0,8	2,1	5,1	...
2.2 Δείκτες μισθωμάτων γραφείων												
α. Σύνολο	-	-	-	-4,3	-9,7	-7,5	-9,6	-1,5	-0,3	1,5	1,9	...
α1. Αθήνα	-0,8	-4,9	-4,7	-5,5	-8,5	-7,3	-6,9	-2,3	-1,5	1,0	1,8	...
α2. Θεσσαλονίκη	-	-	-	-4,7	-4,2	-7,4	-8,0	-1,0	0,6	0,7	-0,3	...
α3. Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-	-	-2,9	-12,1	-7,7	-13,0	-0,6	0,9	2,2	2,6	...
2.3 Δείκτες τιμών καταστημάτων												
α. Σύνολο	-	-	-	-7,1	-11,1	-8,8	-1,8	-3,5	-0,4	1,7	4,3	...
α1. Αθήνα	2,2	-3,4	-7,7	-7,7	-13,1	-8,2	-2,8	-2,4	-1,0	1,6	7,4	...
α2. Θεσσαλονίκη	-	-	-	-8,7	-13,2	-7,8	-1,2	-2,4	-0,4	1,1	0,3	...
α3. Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-	-	-5,6	-7,3	-9,8	-0,3	-5,3	0,4	2,1	0,8	...
2.4 Δείκτες μισθωμάτων καταστημάτων												
α. Σύνολο	-	-	-	-7,3	-8,7	-9,9	-9,6	-7,5	-1,8	-1,0	-0,5	...
α1. Αθήνα	0,5	-1,2	-16,5	-9,4	-7,1	-12,6	-9,1	-7,1	-0,7	-0,6	-0,2	...
α2. Θεσσαλονίκη	-	-	-	-5,0	-10,3	-5,5	-7,1	-4,6	-3,4	-1,6	-1,9	...
α3. Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-	-	-4,5	-10,9	-6,9	-11,2	-8,9	-3,1	-1,4	-0,5	...

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

¹ Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσικά γραφεία.

² Απόλυτες τιμές.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

ΣΥΝΟΨΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (συνέχεια)

ΔΕΙΚΤΕΣ	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων												
3.1 Δείκτες εκτιμήσεων οικιστικών ακινήτων με τη διαμεσολάβηση των ΝΧΙ (ΤΤΕ) ³												
α. Αριθμός εκτιμήσεων	-21,7	-35,7	-0,2	-42,5	-27,7	-21,1	-29,5	-24,1 ⁽ⁱ⁾
β. Όγκος εκτιμήσεων σε τετραγωνικά μέτρα	-23,5	-38,9	-0,1	-39,8	-28,6	-21,7	-29,7	-27,4 ⁽ⁱⁱ⁾
γ. Αξία εκτιμήσεων	-20,0	-40,0	-8,2	-40,1	-35,9	-28,3	-35,8	-31,2 ⁽ⁱⁱ⁾
3.2 Δείκτες συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων ⁴ με παράσταση δικηγόρου: Αθήνα (ΔΣΑ)												
α. Αριθμός συμβολαίων	-10,0	-18,0	-16,3	-34,1	-48,0	-76,0 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-82,7 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
β. Αξία συμβολαίων	-2,3	-28,3	-20,8	-43,0	-45,5	-56,7 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-77,8 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
3.3 Αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων ⁴ (ΕΛΣΤΑΤ)												
α. Σύνολο χώρας	-5,8	-13,9	-13,3	-29,1	-31,1	-13,7	-12,7	25,8	10,8	15,3
β. Αθήνα	-9,2	-14,0	-16,8	-32,4	-38,7	-19,5	-1,1	27,9	18,6	21,6
3.4 Αριθμός συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων ⁴ (Κτηματολόγιο)												
α. Σύνολο χώρας	-	-16,3	-9,8	-28,1	-38,0	-17,5	-84,5 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
β. Αθήνα	-	-15,2	-12,5	-34,0	-43,8	-19,1	-50,1 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
3.5 Αριθμός ιδιοκτησιών που μεταβιβάστηκαν λόγω αγοραπωλησίας ⁴ (Κτηματολόγιο)												
α. Σύνολο χώρας	-	-14,0	-13,0	-28,8	-39,3	-13,4	-82,8 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
β. Αθήνα	-	-8,0	-19,2	-33,6	-45,1	-17,2	-48,8 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
3.6 Αριθμός μεταγραφέντων συμβολαίων αγοραπωλησίας οικιστικών ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών	-	-	-15,5	-30,5	-40,3	-10,4	-0,5	48,8	27,7	18,0	56,6 (8 μήνες)	...
4. Δείκτες κόστους κατασκευής (νέων κτιρίων) κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ)												
4.1 Συνολικό κόστος	5,1	-0,3	1,8	1,0	-0,1	-1,4	-3,1	-2,3	-1,7	0,1	0,6	0,1 (β' τρίμ.)
4.2 Δείκτης κατηγοριών έργων ή παραγωγού	4,2	-0,2	0,3	-0,1	-0,6	-1,1	-3,3	-2,8	-1,6	-0,2	0,4	-0,4 (β' τρίμ.)
4.3 Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	3,3	0,3	0,0	-1,1	-1,1	-1,4	-3,6	-2,8	-1,5	-0,2	0,0	0,2 (β' τρίμ.)
4.4 Δείκτης τιμών υλικών κατασκευής	6,4	-0,7	3,0	2,5	0,6	-1,5	-2,8	-2,0	-1,7	0,4	0,9	0,1 (7 μήνες)
5. Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (ΕΛΣΤΑΤ)												
5.1 Σύνολο χώρας												
α. Αριθμός αδειών	-17,6	-16,1	-10,9	-28,4	-36,9	-27,7	-18,1	-0,9	-5,6	8,7	10,0	0,1 (5 μήνες)
β. Επιφάνεια οικοδομών (σε τετραγωνικά μέτρα)	-19,0	-24,4	-19,8	-41,4	-32,1	-28,3	-12,2	-3,3	-5,2	18,2	22,7	-11,9 (5 μήνες)
γ. Όγκος οικοδομών (σε κυβικά μέτρα)	-17,3	-26,5	-23,3	-37,7	-30,6	-25,6	-5,8	-0,2	-8,9	19,4	21,3	-9,0 (5 μήνες)
5.2 Αθήνα												
α. Αριθμός αδειών	-28,7	-15,3	-13,8	-26,4	-47,9	-27,7	-28,4	-8,7	0,0	13,1	12,5	11,2 (5 μήνες)
β. Επιφάνεια οικοδομών (σε τετραγωνικά μέτρα)	-26,1	-18,6	-33,6	-44,0	-34,6	-36,1	-12,4	-24,3	16,8	26,8	29,7	20,3 (5 μήνες)
γ. Όγκος οικοδομών (σε κυβικά μέτρα)	-25,2	-19,4	-34,7	-41,3	-34,7	-29,5	-4,7	-28,8	17,2	27,2	47,4	14,9 (5 μήνες)
6. Κατασκευαστική δραστηριότητα												
6.1 Παραγωγή ταιμέντου (όγκος, ΕΛΣΤΑΤ)	-3,1	-21,4	-14,3	-37,8	-12,8	3,4	-3,4	3,6	23,6	-4,5	5,4	-3,4 (5 μήνες)
6.2 Εκταμιεύσεις ΠΔΕ (ΤΤΕ) ⁵	9,3	-2,8	-11,3	-17,1	-10,5	14,5	-0,9	-2,8	-1,8	-5,4	4,8	54,1 (8 μήνες)
6.3 Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ)												
α. Γενικός δείκτης	7,8	-17,5	-29,2	-41,3	-33,4	-8,2	15,5	3,1	22,9	-14,6	0,8	-18,5 (α' τρίμ.)
β. Οικοδομικά έργα	-0,5	-24,1	-39,7	-42,6	-34,5	-17,3	-0,3	12,5	18,1	-10,2	17,7	-15,3 (α' τρίμ.)
γ. Έργα πολιτικού μηχανικού	13,8	-13,4	-23,3	-39,8	-32,3	1,9	29,7	-3,5	26,8	-17,9	-13,1	-22,3 (α' τρίμ.)
6.4 Αμοιβές πολιτικών μηχανικών (ΤΕΕ)												
α. Σύνολο	6,2	-18,2	-2,1	-18,0 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
β. Αμοιβές για την έκδοση οικοδομικών αδειών	11,0	-14,5	1,6	-7,8 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
γ. Αμοιβές για την επίβλεψη εργασιών νέων οικοδομών	-2,4	-19,6	-10,0	-40,3 ⁽ⁱⁱⁱ⁾

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤΤΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Διημερολόγιο Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ), Ίνστιτούτο Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

3 Οι δείκτες συναλλαγών βασίζονται στις εκτιμήσεις των μηχανικών των αρμόδιων υπηρεσιών των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με την αξία και τα ποσοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χρησιμοποιούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων. Μέρος των εκτιμήσεων αυτών είναι πιθανόν να μη συνδέεται με αγοραπωλησία οικιστικών ακινήτων, αλλά να αφορά επανεξοπλισμό/αύξηση υφιστάμενων δανείων, σύγκριση εξασφαλίσεων (επ' ακινήτων) για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφελών τελεσών από μια τράπεζα σε άλλη, κ.ά.

4 Συμπεριλαμβάνονται όλα τα είδη επαγγελματικών ή οικιστικών ακινήτων (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια, κ.ά.).

5 Από το 2011 τα στοιχεία αφορούν πραγματικές πληρωμές και όχι πιστώσεις του λογαριασμού δημοσίων επενδύσεων.

(i) Τα δεδομένα αναφέρονται στη μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος β' τριμήνου του 2015.

(ii) Η σημαντική μείωση του αριθμού των συναλλαγών σε ακίνητα με παράσταση δικηγόρου το 2013 και το 2014 οφείλεται μεταξύ άλλων στην αλλαγή της νομοθεσίας, βάσει της οποίας η παράσταση δικηγόρου είναι πλέον υποχρεωτική - για τον αγοραστή μόνο - όταν η αξία της συναλλαγής είναι άνω των 80000 ευρώ.

(iii) Τα δεδομένα αναφέρονται στη μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος α' τριμήνου του 2014.

iv) Τα δεδομένα αναφέρονται στο πωλητικό μεταβολή για τους πρώτους 10 μήνες του 2011 σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

**ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

ΕΝΦΡΟΥΝΤΙΣΜΑ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων**ΣΥΝΟΨΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (συνέχεια)**

ΔΕΙΚΤΕΣ	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή												
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
7. Απασχόληση στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού)													
7.1	Σύνολο απασχολούμενων	0,1	-6,6	-12,7	-22,5	-17,4	-17,9	-10,4	-4,2	1,3	1,5	1,6	-3,1 (α' τρίμ.)
α.	Αυτοαπασχολούμενοι με προσωπικό	-3,7	-1,4	-8,9	-26,7	-32,3	-30,1	-26,9	-3,6	5,3	9,3	22,4	12,8 (α' τρίμ.)
β.	Αυτοαπασχολούμενοι χωρίς προσωπικό	-8,7	-2,4	-1,0	-5,5	8,4	-6,7	-15,6	-4,5	-0,3	6,7	-4,5	-17,4 (α' τρίμ.)
γ.	Μισθωτοί	4,0	-8,9	-16,6	-25,9	-24,1	-21,5	-3,6	-3,3	2,1	-2,5	0,8	3,0 (α' τρίμ.)
δ.	Βοηθοί σε οικογενειακή επιχείρηση	-22,8	4,6	-0,6	-38,4	-2,5	-18,6	-32,7	-34,9	-16,9	18,6	60,0	-15,6 (α' τρίμ.)
8. Στοιχεία οικοδομητικών έργων (ΕΦΚΑ)													
8.1	Αριθμός έργων	-11,2	-16,7	-15,7	-32,1	-38,0	-20,3	-2,8	-7,3	-2,5	-12,7	20,8	13,5 (2 μήνες)
8.2	Αριθμός ασφαλισμένων	-12,6	-23,2	-21,3	-36,8	-35,4	-17,3	9,6	-5,9	-0,4	-9,6	13,3	8,5 (2 μήνες)
8.3	Μέσος αριθμός ημερών απασχόλησης ασφαλισμένων ανά μήνα ²	14,2	13,6	13,1	12,3	12,1	12,8	13,3	13,1	13,5	13,8	14,1	13,5 (2 μήνες)
8.4	Μέσο ημερομίσθιο ασφαλισμένων	7,9	6,1	2,2	-0,7	-7,8	-23,8	-11,4	-4,1	-0,3	-0,1	-3,1	-0,4 (2 μήνες)
9. Επενδύσεις στις κατασκευές (ΕΛΣΤΑΤ) και εισροή κεφαλαίων (ΤτΕ)													
9.1	Επενδύσεις στις κατασκευές ⁵												
α.	Σύνολο κατασκευών	-12,3	-10,3	-24,0	-16,8	-16,3	-12,9	-25,4	-9,9	29,2	0,4	-18,4	10,2 (α' τρίμ.)
β.	Κατοικίες	-23,9	-19,6	-26,2	-14,6	-37,9	-31,1	-53,3	-25,8	-12,5	-5,5	17,2	6,4 (α' τρίμ.)
9.2	Επενδύσεις στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ ^{2, 6}												
α.	Σύνολο κατασκευών	11,8	11,1	8,9	8,1	7,4	6,6	4,9	4,4	5,7	5,6	4,5	5,0 (α' τρίμ.)
β.	Κατοικίες	7,6	6,4	5,0	4,7	3,1	2,2	1,0	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7 (α' τρίμ.)
9.3	Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	-58,2	-24,4	-35,4	41,8	13,2	57,6	50,2	-36,1	45,3	86,5	172,1	94,6 (6 μήνες)
10. Προσδοκίες (ΙΟΒΕ)													
10.1	Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές	3,0	-31,4	-27,4	-27,8	26,1	50,6	23,7	-29,9	-1,1	-9,6	4,8	-7,0 (8 μήνες)
α.	Σύνολο ιδιωτικών κατασκευών	-8,4	-43,2	9,3	-18,1	-33,3	45,2	31,5	-3,8	50,1	-8,1	3,4	-12,3 (8 μήνες)
β.	Κατασκευές κατοικιών	-28,4	-32,4	-36,5	-42,5	139,7	37,3	-4,7	-32,2	44,4	18,8	13,5	-3,1 (8 μήνες)
γ.	Κατασκευές λοιπών ιδιωτικών κτιρίων	0,9	-46,8	20,2	-14,6	-47,5	47,3	39,7	-0,1	46,2	-7,6	1,8	-13,8 (8 μήνες)
δ.	Δημόσια έργα	9,5	-24,6	-41,0	-33,9	75,2	46,1	18,6	-35,6	-21,3	-13,2	-2,6	3,9 (8 μήνες)
10.2	Μήνες εξασφαλισμένης παραγωγής στις κατασκευές ²												
α.	Σύνολο κατασκευών	17,3	15,9	12,9	11,1	8,4	12,7	11,2	10,2	9,1	7,8	7,7	6,6 (Αύγ.)
β.	Κατοικίες	11,7	11,0	8,3	5,1	3,2	5,7	1,9	1,2	1,1	1,1	2,5	9,4 (Αύγ.)
γ.	Άλλα κτίρια	9,9	8,4	7,9	6,0	3,9	4,7	4,3	4,6	6,6	5,7	6,2	4,2 (Αύγ.)
δ.	Δημόσια έργα	21,1	19,8	15,2	14,2	11,0	15,7	13,5	11,9	10,3	9,1	8,8	7,5 (Αύγ.)
10.3	Εργασίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο ⁷												
α.	Σύνολο κατασκευών	9,5	-16,1	-39,0	-52,7	-44,8	-17,7	-20,6	-29,7	-27,2	-31,5	-34,9	-35,6 (Αύγ.)
β.	Κατοικίες	-22,4	-30,7	-58,1	-63,7	-47,6	-28,5	-38,9	-58,5	-43,5	-48,6	-7,9	7,1 (Αύγ.)
γ.	Άλλα κτίρια	25,6	-28,8	-27,9	-26,6	-66,9	-24,5	-33,0	-5,3	-1,2	6,7	10,8	-18,9 (Αύγ.)
δ.	Δημόσια έργα	8,1	-8,2	-41,0	-67,0	-34,5	-14,3	-16,3	-35,0	-37,0	-47,4	-60,9	-48,9 (Αύγ.)
10.4	Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση ⁷												
α.	Σύνολο κατασκευών	-28,8	-42,8	-63,2	-80,9	-76,4	-63,9	-52,3	-56,2	-61,8	-57,7	-62,8	-72,3 (Αύγ.)
β.	Κατοικίες	-38,9	-52,3	-84,6	-91,4	-71,4	-69,5	-71,5	-73,1	-60,2	-47,9	-46,9	-10,7 (Αύγ.)
γ.	Άλλα κτίρια	-22,7	-56,3	-45,5	-67,8	-85,9	-80,8	-69,4	-56,9	-33,4	-36,7	-43,5	-56,2 (Αύγ.)
δ.	Δημόσια έργα	-30,0	-36,5	-67,6	-84,2	-72,9	-57,7	-46,9	-55,7	-72,9	-67,2	-75,3	-87,5 (Αύγ.)
10.5	Προσδοκίες απασχόλησης για τους 3-4 προσεχείς μήνες ⁷												
α.	Σύνολο κατασκευών	10,4	-32,1	-46,4	-53,8	-41,3	-12,2	5,6	-36,3	-31,9	-46,3	-36,5	-42,4 (Αύγ.)
β.	Κατοικίες	-32,6	-60,9	-60,3	-76,9	-52,5	-26,1	-29,0	-59,5	-42,5	-36,5	-22,0	-6,3 (Αύγ.)
γ.	Άλλα κτίρια	6,9	-45,8	-36,7	-31,7	-61,3	-41,4	-22,0	-34,5	-7,8	-16,7	-7,3	-31,7 (Αύγ.)
δ.	Δημόσια έργα	18,8	-21,2	-48,3	-60,3	-29,8	-0,2	15,4	-35,8	-41,7	-58,7	-52,5	-52,0 (Αύγ.)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

² Απόλυτες τιμές.

⁶ Σταθερές τιμές.

⁷ Διαφορά σταθμισμένων ποσοστών θετικών και αρνητικών απαντήσεων.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

ΣΥΝΟΨΗ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (συνέχεια)

ΔΕΙΚΤΕΣ	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
11. Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων από τα εγχώρια ΝΧΙ (ΤτΕ)⁸												
11.1 Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	12,6	3,1	-1,2	-3,9	-3,8	-3,5	-2,9	-3,1	-2,8	-2,3	-2,2	-2,8 (Ιούλ.)
11.2 Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	11,2	3,7	-0,3	-2,9	-3,4	-3,3	-3,0	-3,5	-3,5	-3,0	-2,8	-3,2 (Ιούλ.)
12. Επτόκια στεγαστικών δανείων (ΤτΕ)²												
12.1 Επτόκια νέων στεγαστικών δανείων ⁹	5,3	4,1	3,8	4,7	3,6	3,1	3,3	3,0	3,1	3,1	3,3	3,4 (Ιούν.)
12.2 Επτόκια στα υφιστάμενα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με αρχική διάρκεια άνω των 5 ετών	5,1	4,3	3,7	3,8	3,4	3,1	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1 (Ιούν.)
13. Δείκτες χρηματοοικονομικής πίεσης (ΤτΕ)²												
13.1 Ποσοστό στεγαστικών δανείων σε καθυστέρηση ¹⁰	5,3	7,4	10,0	14,9	21,4	26,1	28,6	31,8	32,4	33,2	33,7	...
13.2 Χορηγήσεις στεγαστικών δανείων προς νοικοκυριά ως ποσοστό του ΑΕΠ ⁸	32,1	33,9	35,6	37,9	39,0	39,3	38,9	38,1	34,8	32,6	30,7	30,3 (α' τρίμ.)

Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών (ΔΣΑ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ), Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), Εθνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο), Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

² Απόλυτες τιμές.

⁸ Στοιχεία τέλους περιόδου. Περιλαμβάνονται τα δάνεια και τα πληρωσιμμένα δάνεια.

⁹ Περιλαμβάνονται και τα άλλα έξοδα που βαρύνουν τους δανειολήπτες (έξοδα φακέλου, εγγραφής προσημείωσης, κ.λπ.).

¹⁰ Στοιχεία τέλους περιόδου.

Τελευταία Ενήμερωση: 30/08/2019