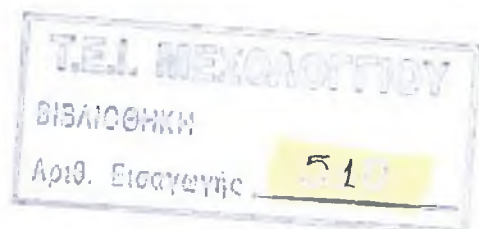


**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ**  
**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΚΑΙ**  
**ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΝ**



**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ: ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΕΩΣ ΩΣ**  
**ΚΥΡΙΟ ΜΕΣΟ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**



**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:**  
**ΚΟΥΓΙΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ:**  
**ΑΣΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**  
**ΜΗΣΙΩΚΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ**

**ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2000**

# **ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

### **ΔΑΝΕΙΑ**

#### **ΠΡΟΛΟΓΟΣ**

##### 1.1 ΓΕΝΙΚΑ

##### 1.2 Έννοια και στοιχεία του τραπεζικού δανείου

##### 1.3 Η διάρκεια του δανείου

##### 1.4 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των δανείων

##### 1.5 Τυπολογία των δανείων από εμπειρική – οικονομική άποψη

##### 1.6 Στεγαστικά δάνεια

##### 1.6.1 Πιστωτικοί οργανισμοί χορήγησης στεγαστικών δανείων

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

### **ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ**

#### 2.1 Απόσβεση των ενιαίων δανείων τοκοχρεωλυτικώς

##### 2.1.1 Απόσβεση των ενιαίων δανείων με τη μέθοδο του σταθερού χρεωλύσιου

##### 2.1.2 Απόσβεση ενιαίων δανείων με τη μέθοδο του προοδευτικού χρεωλύσιου

##### 2.1.3 Απόσβεση ενιαίων δανείων με δύο επιτόκια (ΜΕΘΟΔΟΣ SINKING FUND)

#### 2.2 Ομολογιακά δάνεια εξοφλητέα τοκοχρεωλυτικώς σε τιμή διαφορετική από το άρτιο

## 2.3 Αποσβέσεις δανείων κτηματικής πίστωσης

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**

#### **ΚΟΣΤΟΣ – ΑΣΦΑΛΕΙΑ – ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ**

##### 3.1 Κόστος

###### 3.1.1 Επιπρόσθετα λειτουργικά έξοδα

##### 3.2 Ασφάλεια

###### 3.2.1 Ασφάλεια πιστωτικών ιδρυμάτων για περιπτώσεις στεγαστικών δανείων σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης

###### 3.2.2 Ασφάλεια πιστωτικών ιδρυμάτων για περιπτώσεις στεγαστικών δανείων σε φυσικά πρόσωπα

##### 3.3 Γενικά

###### 3.3.1 Τυπολογία των χορηγηθέντων δανείων

###### 3.3.2 ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

###### **ΕΠΙΛΟΓΟΣ**

#### **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο όρος «Δάνειο» αποτελεί συγκερασμό στοιχείων που προέρχονται από τα παραδοσιακά συστήματα ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών. Αυτή η λειτουργική σύνθεση προέκυψε από τις ανάγκες της σύγχρονης δυναμικής οικονομίας, η οποία μέσα από την ανεξάντλητη αναζήτηση νέων μεθόδων επέκτασης και διείσδυσης, κατόρθωσε να αφομοιώσει δημιουργικά όλα τα παραπάνω στοιχεία στην κατεύθυνση μιας εμπορικής αλλά και οργανωτικής συνεργασίας που περιλαμβάνει τη σύμβαση, στην οποία ο ένας από τους συμβαλλόμενους μεταβιβάζει στον άλλον την κυριότητα πραγμάτων αντικαταστατών υπό τον όρο της αποδόσεως ομοίων πραγμάτων στην ίδια ποσότητα και ποιότητα. Η εξέλιξη αυτή ήρθε ως συνέπεια ανόδου του βιοτικού επιπέδου, καθώς και της αύξησης των αναγκών των ανθρώπων και βρήκε το επιστέγασμά της στο δάνειο.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

## ΔΑΝΕΙΑ

## 1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Το χρηματικό ποσό που παρέχεται έναντι τόκου, ονομάζεται δάνειο. Παράγεται από τη λέξη δανος (δώρο). Με την είσοδο του 21<sup>ου</sup> αιώνα, το δάνειο θα αποτελέσει την κυρίαρχη μορφή εμπορικής και όχι μόνο συνεργασίας στις ανεπτυγμένες χώρες. Ήδη αρκετοί θεωρούν τις δυο προηγούμενες δεκαετίες του δανείου, που αναμφίβολα έχει καταξιωθεί ως ένας από τους σημαντικότερους θεσμούς, ο οποίος έχει ήδη αποτελέσει το μοχλό σημαντικών αλλαγών και στη χώρα μας.

## 1.2 Έννοια και στοιχεία του τραπεζικού δανείου

**α. Ορισμός.** – Το τραπεζικό δάνειο προς πελάτη της τράπεζας είναι χρηματικό δάνειο διεπόμενο από τις διατάξεις των άρθρων 806 επ. ΑΚ. Ειδικότερα, πηγές για ειδικές μορφές δανείων, ιδίως το Ν.Δ. 17.7./13.8.1923, αναφέρονται στην οικεία θέση και, ως ειδικές, προηγούνται του ΑΚ.

Κατά το άρθρο 806 ΑΚ, το τραπεζικό δάνειο είναι η σύμβαση της τράπεζας με την οποία μεταβιβάζεται στον αντισυμβαλλόμενο για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα ορισμένο χρηματικό ποσό («κεφάλαιο») και ο αντισυμβαλλόμενος αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποδώσει ισόποσα όμοια χρήματα («επιστροφή κεφαλαίου»), συνήθως δε και τόκο.

**β. Νομική φύση.** – Όπως προκύπτει από το άρθρο 807 ΑΚ, σχετικό προς τον χρόνο διάρκειας του δανείου, η σύμβαση δανείου είναι όχι μόνο παραδοτική (όπως διατυπώνεται στο άρθρο 806 ΑΚ), αλλά και ενοχική (υποσχετική), περιέχουσα την υποχρέωση της τράπεζας να αφήσει το κεφάλαιο στον δανειολήπτη κατά τη διάρκεια της σύμβασης, άρα και να το παραδώσει κατά τη συμφωνημένη έναρξή της.

**γ. Σύναψη.** – Το διπλό, ενοχικό και παραδοτικό στοιχείο της σύμβασης δανείου μπορούν να συμπίπτουν, όπως ίσων ανταποκρίνεται στην αντίληψη των συναλλαγών κατά το αστικό δίκαιο, μπορούν όμως και να μη συμπίπτουν χρονικά. Η έλλειψη χρονικής σύμπτωσης είναι το σύνθημα στην τραπεζική πρακτική και δη υπό την μορφή ότι προηγείται η ενοχική συμφωνία. Η ενοχική (υποσχετική) συμφωνία, η συναπτόμενη προς της παραδόσεως (μεταβιβάσεως) του κεφαλαίου, ονομάζεται υπόσχεση δανείου.

**δ. Τα στοιχεία της έννοιας.** – Τα εννοιολογικά στοιχεία της ενοχικής σύμβασης του δανείου, είναι κατά τον πιο πάνω ορισμό (α) το κεφάλαιο, (β) η διάρκεια και (γ) ο τόκος.

**ε. Χαρακτηριστικά.** – α. Η σύμβαση δανείου είναι ενοχική σύμβαση διάρκειας, με ουσιαστική έναρξη τον χρόνο παράδοσης του κεφαλαίου και χρόνο λήξης τον χρόνο λήξης της διάρκειας της. Από την λήξη μέχρι την επιστροφή του κεφαλαίου, πληρωμή των τόκων και εκκαθάριση τυχόν άλλων εκκρεμοτήτων των μερών (εξάλειψη υποθηκών, απόδοση ενεχύρων, επιστροφή εγγυητικών επιστολών) υπάρχει απλή μετενέργεια της σύμβασης δανείου, όπως σε κάθε διαρκή σύμβαση.

β. Το δάνειο είναι σύμβαση ιδιότυπα αμφοτεροβαρής (ή ιδιότυπα ετεροβαρής), όταν είναι έντοκο, οπότε ο τόκος αποτελεί το

αντάλλαγμα της διάθεσης του κεφαλαίου. Η διάκριση από τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις αφορά το ανισόχρονο των παροχών, που είναι όμως χαρακτηριστικό των πλείστων διαρκών συμβάσεων και δεν αίρει τον αμφοτεροβαρή τους χαρακτήρα.

### **1.3 Η διάρκεια του δανείου**

**1. Έννοια.** – Διάρκεια του δανείου είναι ο χρόνος μεταξύ δόσεως και υποχρεώσεως επιστροφής («λήξεως») του. Μετά την επέλευση του χρόνου επιστροφής, η σύμβαση δανείου δημιουργεί εκκαθαριστικές υποχρεώσεις («μετενέργεια»). Η μετενέργεια συνίσταται στην εκπλήρωση των εκκρεμών υποχρεώσεων των μερών (επιστροφή κεφαλαίων ή πληρωμή τόκων από τον δανειολήπτη, επιστροφή ασφαλειών ή εξάλειψη ασφαλιστικών δικαιωμάτων από τον δανειοδότη).

**2. Έναρξη.** - Ουσιαστική έναρξη του δανείου είναι η δόση του κεφαλαίου, εξεταζόμενη «ιστορικά», δηλαδή εκ των υστέρων. Είναι συνεπώς κατά τούτο πάντοτε ορισμένη. Προ της δόσεως μπορεί να υπάρχει υπόσχεση δανείου, δημιουργούσα υποχρέωση δόσεως ορισμένου ή αορίστου χρόνου. Από την εκπλήρωσή της η σύμβαση γίνεται ορισμένου χρόνου έναρξης.

**3. Ορισμένη ή αόριστη λήξη του δανείου. – α. Σύμβαση λήξεως.** - Τα μέρη μπορούν και έχουν λόγο να συνάψουν την τροποποιητική αυτή συμφωνία είτε όταν δεν υπάρχει δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας, είτε υπάρχει άλλ' υπόκειται σε μη συντρέχοντες όρους.



## 1.4 Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των δανείων

### *Τραπεζικά δάνεια*

Ένα πρώτο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό των δανείων με την έννοια της ΥΑ 983/1991 πηγάζει από την ιδιότητα των μερών που μετέχουν στη δανειακή σύμβαση. Ως δανειολήπτης συμβάλλεται πάντοτε ένα φυσικό πρόσωπο που επιδιώκει σκοπούς εκτός της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Από την άλλη πλευρά, δανειοδότης είναι κάποιος πιστωτικός φορέας, που χορηγεί την πίστωση στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας. Τέτοιος πιστωτικός φορέας μπορεί να είναι με βάση το άρθρο 4 ν. 2076/1992 μόνον τα πιστωτικά ιδρύματα, δηλαδή οι τράπεζες. Τα δάνεια λοιπόν, ορώμενα από την πλευρά του δανειοδότη, είναι πάντα τραπεζικά. Το γεγονός αυτό επιδρά στη δανειακή σύμβαση, που χάνει το στοιχείο της ατομικότητας και εντάσσεται στο πεδίο μαζικών και τυποποιημένων συναλλαγών. Ο καταναλωτής δεν έχει τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης των συμβατικών όρων που, στο μεγαλύτερό τους μέρος, είναι προδιατυπωμένοι από την τράπεζα. Εξάλλου τα τραπεζικά δάνεια υπόκεινται σε ιδιαίτερο καθεστώς σε σχέση με τον καθορισμό των επιτοκίων και τη δυνατότητα ανατοκισμού. Έναντι της τράπεζας ο καταναλωτής εμφανίζεται ως ο ασθενέστερος συμβαλλόμενος, γεγονός που δικαιολογεί την διαφοροποιημένη, προς όφελος τους καταναλωτή, νομοθετική μεταχείριση των καταναλωτικών δανείων, σε σχέση με άλλες μορφές δανειακών συμβάσεων.

## 1.5 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.

**A.** 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: ΔΗΜΟΣΙΑ, ΔΗΜΟΤΙΚΑ, ΚΟΙΝΟΤΙΚΑ, ΤΡΑΠΕΖΙΤΙΚΑ, ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΑ.

**B.** 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: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ, ΓΕΩΡΓΙΚΑ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΑ, ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑ.

Γ. Τυπολογική διάκριση με κριτήριο την προέλευση των δανείων.

Με βάση το κριτήριο αυτό, μπορούν να διακριθούν δύο βασικοί τύποι δανείων: ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ, όταν χορηγούνται από την εσωτερική πιστωτική αγορά και σε ΔΙΕΘΝΗ, όταν χορηγούνται από τη διεθνή αγορά κεφαλαίων.

Δ. 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: ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ, όταν πρέπει να εξοφληθούν το πολύ σε ένα έτος και ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ, όταν πρέπει να εξοφληθούν σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους.

**Βραχυπρόθεσμα** δάνεια συνάπτονται μεταξύ των ιδιωτών και των ιδιωτικών επιχειρήσεων και υπογράφονται συνήθως κατά τη σύμβαση για ασφάλεια, συναλλαγματικές και σπάνια για γραμμάτια. Στα δάνεια αυτά εφαρμόζεται ο απλός τόκος.

Τα **μακροπρόθεσμα** δάνεια συνάπτονται μεταξύ μεγάλων οικονομικών οργανισμών δημοσίου και ιδιωτικού και χρησιμεύουν για την εκτέλεση συνήθως μεγάλων αναπτυξιακών έργων. Στα δάνεια αυτά εφαρμόζεται ο ανατοκισμός.

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια διακρίνονται σε ενιαία και ομολογιακά. **Ενιαία** λέγονται τα δάνεια εκείνα, στα οποία ο δανειστής είναι ένα μόνο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

**Ομολογιακά** λέγονται εκείνα τα δάνεια στα οποία οι δανειστές είναι περισσότεροι του ενός. Το κράτος, οι μεγάλοι οργανισμοί ή μια ανώνυμη εταιρία, όταν έχει ανάγκη από πολλά κεφάλαια, τα οποία δεν μπορούν να χορηγηθούν από ένα μόνο πρόσωπο, εκδίδει

**ομολογίες**, που αποτελούν πιστωτικούς τίτλους, και συγκεντρώνει το κεφάλαιο από πολλούς δανειστές.

Τα ενιαία δάνεια διακρίνονται ανάλογα με το χρόνο εξόφλησής τους, σε ΠΑΓΙΑ και ΕΞΟΦΛΗΤΕΑ.

**Πάγιο ή διηνεκές** ονομάζεται το δάνειο, το οποίο παρέχεται με τη συμφωνία να πληρώνει ο δανειζόμενος, στο τέλος ορισμένης χρονικής περιόδου, τον τόκο που παράγει το δάνειο στην περίοδο αυτή, χωρίς να καθορίζεται ο χρόνος εξόφλησής του. Πάγια δάνεια συνάπτουν μόνο τα κράτη για τα οποία υποτίθεται ότι έχουν αιώνια ζωή.

**Εξοφλητέο** ονομάζεται το δάνειο το οποίο εξοφλείται σε ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα.

**Εξοφλητέα τοκοχρεολυτικώς**, όταν η εξόφληση γίνεται με δόσεις.

**Εξοφλητέα εφάπαξ**, όταν η εξόφληση γίνεται με μία μόνο καταβολή στο τέλος του χρόνου δανεισμού.

Τέλος, τα ομολογιακά δάνεια διακρίνονται σε:

**Λαχειοφόρα**, εφόσον στους δανειστές χορηγείται από ένα λαχείο.

**Μη λαχειοφόρα**, εφόσον δεν χορηγείται λαχείο.

**Εξοφλούμενα στο άρτιο**, στην τιμή δηλαδή που έχει εκδοθεί η ομολογία, και

**Εξοφλούμενα σε τιμή διαφορετική από το άρτιο**, από την τιμή δηλαδή που αναγράφει η ομολογία.

Στα πλαίσια αυτής της εργασίας, θα ασχοληθούμε με το θεσμό του δανείου και ειδικότερα του στεγαστικού, κάνοντας προσέγγιση αυτού, τόσο από την οικονομική άποψη όσο και από την νομική του,

σχολιάζοντας την πορεία του στον ελλαδικό χώρο, και τέλος παραθέτουμε κάποια σημαντικά στατιστικά ευρήματα από μελέτες δανείων.

## **1.6 Στεγαστικά δάνεια**

Τα τελευταία χρόνια, ολοένα και περισσότερο αυξάνονται οι ανάγκες των ανθρώπων, που για να τις ικανοποιήσουν αναγκάζονται να καταφεύγουν στα διάφορα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας. Είναι φανερό πως οι όροι, οι διαδικασίες κ.λπ. που απαιτούνται για τη σύναψη δανείου, αλλάζουν συχνά και επηρεάζονται συνήθως από τη γενική εξέλιξη που παρουσιάζει η εθνική οικονομία.

Βασικότερη κατηγορία δανείων που αποβλέπει στην κάλυψη της ζωτικότερης ανάγκης (κατοικία) με βάση τις τελευταίες πληροφορίες, είναι τα στεγαστικά δάνεια.

### **1.6.1 Πιστωτικοί οργανισμοί χορήγησης στεγαστικών δανείων**

Τα διάφορα πιστωτικά ιδρύματα (Εθνική Κτηματική Τράπεζα, Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, η Εργατική Κατοικία, κ.λπ.) χορηγούν μακροπρόθεσμα στεγαστικά δάνεια.

Η εξόφληση των στεγαστικών δανείων γίνεται τοκοχρεολυτικώς με ίσες ετήσιες ή εξαμηνιαίες ή μηνιαίες δόσεις, οι οποίες παρακρατούνται από τις μηνιαίες αποδοχές των υπαλλήλων.

Στις επόμενες παραγράφους, αναφέρουμε τις κυριότερες κατηγορίες στεγαστικών δανείων που χορηγούν τα διάφορα πιστωτικά ιδρύματα, ύστερα από ειδική έρευνα που έγινε.

***A. Χορήγηση στεγαστικών δανείων από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα Ελλάδος (Ε.Κ.Τ.Ε.)***

Ενδεικτικά αναφέρουμε τις κυριότερες κατηγορίες δανείων που χορηγεί η Ε.Κ.Τ.Ε.

**Δάνεια Στεγαστικού Ταμιευτηρίου.** Απαραίτητη προϋπόθεση για να χορηγηθεί δάνειο, είναι η δημιουργία (μόνο από φυσικά πρόσωπα) ειδικού λογαριασμού καταθέσεων Στεγαστικού Ταμιευτηρίου σε δραχμές ή συνάλλαγμα. Το δάνειο χορηγείται μετά από δύο έτη από την πρώτη κατάθεση και είναι ίσο με το ύψος των καταθέσεων συν οι τόκοι, ενώ μετά από τρία έτη το ύψος του δανείου μπορεί να ανέλθει στο 125%, μετά από 4 έτη στο 150% των καταθέσεων, με ανώτατο όριο σήμερα τα 10.000.000 δραχμές και απεριόριστο συνάλλαγμα.

Το δάνειο χορηγείται για την αγορά, ανέγερση, επέκταση, επισκευή ή βελτίωση της κατοικίας. Τα επιτόκια του δανείου σήμερα (10-4-00) είναι 8,5% για καταθέσεις σε δραχμές και 8% για καταθέσεις σε συνάλλαγμα. Τα επιτόκια επιδοτούνται από το Ελληνικό Δημόσιο. Η διάρκεια του δανείου είναι 15 χρόνια, με χαριστική περίοδο ενός έτους, κατά την οποία καταβάλλονται μόνο οι τόκοι.

**Δάνεια με διαπραγματεύσιμο επιτόκιο.** Τα δάνεια χορηγούνται για την αγορά, ανέγερση, κ.λπ. πρώτης κατοικίας. Δικαιούχοι είναι όσοι έχουν ετήσιο δηλωθέν εισόδημα μέχρι 2.500.000 δραχμές. Το δάνειο πρέπει να εξοφληθεί σε 15 χρόνια. Το επιτόκιο ανέρχεται σε

9%, επιδοτούμενο με 3% από το Ελληνικό Δημόσιο. Η εξόφληση γίνεται με εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Η εξαμηνιαία δόση επιβαρύνεται με ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών (Ε.Φ.Τ.Ε.) 8% μόνο επί των τόκων της δόσης.

**Δάνεια σε όσους εισάγουν «μη υποχρεωτικό εκχωρητέο συνάλλαγμα».** Δικαιούχοι είναι: 1) Οι εργαζόμενοι στο εξωτερικό. 2) Οι ναυτικοί. 3) Οι ομογενείς που επαναπατρίζονται. 4) Οι Ελληνοκύπριοι. 5) Οι ιπτάμενοι χειριστές της Ο.Α. 6) Έλληνες που εισάγουν συνάλλαγμα.

Τα δάνεια αυτά χορηγούνται για τη συμπλήρωση των κεφαλαίων των πιο πάνω προσώπων με σκοπό την αποπληρωμή του ανεξόφλητου τμήματος της αγοράς ή ανέγερσης κάθε είδους κτίσματος ή την αγορά οικοπέδου στην Ελλάδα. Δεν υπάρχει ανώτατο όριο στο ύψος του δανείου, αλλά δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 100% του αντιτίμου του συναλλάγματος που έχει δραχμοποιηθεί. Τα δάνεια αυτά εξοφλούνται σε 15 χρόνια με επιτόκιο 7%. Καταβάλλονται εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις και κάθε δόση προσαυξάνεται με (6%) Ε.Φ.Τ.Ε. μόνο στους τόκους. Το δάνειο καταβάλλεται στο δανειολήπτη τμηματικά, ανάλογα με την πρόοδο των έργων.

**Δάνεια για επαγγελματική στέγη.** Για ανέγερση, αποπεράτωση, αγορά επαγγελματικής στέγης. Το επιτόκιο είναι 9% το χρόνο. Η διάρκεια του δανείου είναι 10 χρόνια. Εξοφλείται με ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Τα όρια χρηματοδότησης είναι: α) Μέχρι 50% της εμπορικής αξίας και β) μέχρι 70% του κόστους ή της αγοράς.

**Δάνεια για αγορά και εγκατάσταση ηλιακών θερμοσίφωνων.** Το ύψος του δανείου αποτελεί το 70% της συνολικής δαπάνης αγοράς και εγκατάστασης ηλιακού θερμοσίφωνα. Η διάρκεια του δανείου

είναι 3 χρόνια. Το επιτόκιο ανέρχεται σε 8,50% το χρόνο. Το δάνειο εξοφλείται σε 3 χρόνια με έξι (6) εξαμηνιαίες δόσεις.

### ***B. Χορήγηση στεγαστικών δανείων από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο***

Τα στεγαστικά δάνεια χορηγούνται σύμφωνα με τους ακόλουθους όρους και προϋποθέσεις:

1. Ο ενδιαφερόμενος για στεγαστικό δάνειο πρέπει: α) να έχει τη δημοσιοϋπαλληλική ιδιότητα ή να συνταξιοδοτείται από το Δημόσιο. β) Να είναι τακτικός υπάλληλος ΝΠΔΔ ή ΔΕΠ. Εξαιρούνται οι υπάλληλοι της Δ.Ε.Η., του Ι.Κ.Α. και των Ο.Τ.Α. γ) Να έχει 10 χρόνια μόνιμη υπηρεσία αν είναι άγαμος και 4 χρόνια αν είναι έγγαμος. δ) Να μην είναι κύριος, τόσο ο ενδιαφερόμενος όσο και ο (η) σύζυγος, άλλης κατοικίας σε πόλη με πληθυσμό πάνω από 5.000 κατοίκους. ε) Να μην έχει δανειοδοτηθεί στο παρελθόν από οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα.

2. Το δάνειο χορηγείται: α) Για την αγορά οικίας ή διαμερίσματος. β) Για την ανοικοδόμηση οικίας σε οικόπεδο, το οποίο να ανήκει στο δανειζόμενο ή στη σύζυγό του. γ) Για αποπεράτωση ή επέκταση μονοκατοικίας. Το οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η οικία, να βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως.

3. Παρέχεται πρώτη υποθήκη υπέρ του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου. Το ενυπόθηκο ακίνητο πυρασφαλίζεται με φροντίδα του δανειολήπτη.

4. Το δάνειο έχει διάρκεια είκοσι πέντε (25) χρόνια και επιτόκιο 12% σήμερα.

5. Το ανώτατο όριο του χορηγούμενου δανείου ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 3.300.000 δραχμών και σε ορισμένες



περιπτώσεις μπορεί να είναι 5.000.000 δραχμές. Το κατώτατο όριο είναι 1.100.000 δραχμές.

6. Είναι δυνατή η μερική ή ολική εξόφληση του δανείου. Για την ολική εξόφληση, καταβάλλεται το υπόλοιπο του δανείου, κατά την ημέρα της εξόφλησης.

### *Γ. Χορήγηση στεγαστικών δανείων από τον Οργανισμό Εργατικής κατοικίας*

Τα δάνεια από τον Ο.Ε.Κ. χορηγούνται για την αποπεράτωση ή επέκταση κατοικίας.

#### *1. Δικαιούχοι και ασφαλιστικές προϋποθέσεις*

Δικαιούχοι του ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ είναι όλοι οι εργατοϋπάλληλοι και συνταξιούχοι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, από τον οποίο έχουν παρακρατηθεί οι εισφορές υπέρ Ο.Ε.Κ. και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για στεγαστική συνδρομή, έχουν πραγματοποιήσει, κατά κατηγορία τις παρακάτω ημέρες εργασίας.

- α) Μεμονωμένα άτομα, 3.000 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- β) Έγγαμοι, 2.600 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- γ) Οι προστατεύοντες 1 παιδί, 2.000 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- δ) Οι προστατεύοντες 2 παιδιά, 1.800 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- ε) Οι προστατεύοντες 3 παιδιά, 1.600 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- στ) Οι προστατεύοντες 4 παιδιά ή τυφλοί, 1.300 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.
- ζ) Εργατοϋπάλληλοι που παντρεύτηκαν μέσα στα δύο τελευταία ημερολογιακά έτη μέχρι την ημερομηνία υποβολής της αίτησης 1.600

τουλάχιστον ημέρες εργασίας, εφ' όσον κανείς από τους δύο δεν έχει υπερβεί το 35<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους.

- η) Οι προστατεύοντες 5 έως 9 παιδιά, 1.000 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.

- θ) Οι προστατεύοντες 10 παιδιά και πάνω, 900 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.

- ι) Κάτοικοι των Νομών Ξάνθης, Ροδόπης, Έβρου και των νήσων Ρόδου, Κω, Νίσυρου, Σύμης, Καρπάθου, Ικαρίας, Πάτμου, Λέρου, Καλύμνου, Σάμου, Κατελόριζου, Χίου, Μυτιλήνης, Λήμνου, Σαμοθράκης, Τήλου, Κάσου, Χάλκης και των πέριξ ευρισκομένων νησιών που υπάγονται διοικητικά στα μεγαλύτερα απ' αυτά (για δάνεια), πρέπει να έχουν πραγματοποιήσει τις παρακάτω ημέρες εργασίας:

Οι έγγαμοι ή οι προστατεύοντες 1 ή 2 παιδιά, 1.200 ημέρες εργασίας, έγγαμοι με 3 και άνω προστατευόμενα παιδιά, 800 ημέρες εργασίας, νιόπαντρα ζευγάρια (κατά την έννοια της περίπτωσης ζ) 1.000 ημέρες εργασίας:

- ια) Οι εποχιακώς εργαζόμενοι, συμπεριλαμβανομένων και των οικοδόμων (για οποιαδήποτε μορφή στεγαστικής συνδρομής), πρέπει να έχουν πραγματοποιήσει τις παρακάτω ημέρες εργασίας.

- ιβ) Άγαμες μητέρες (για χορήγηση δανείου αυτοστέγασης) που προστατεύουν 1 παιδί και άνω 900 τουλάχιστον ημέρες εργασίας.

Για την συμμετοχή σε κλήρωση εργατικής κατοικίας στους εργατοϋπαλλήλους των περιπτώσεων ζ, ι και ιβ, απαιτούνται οι γενικές ασφαλιστικές προϋποθέσεις.

- ιγ) οι βαριά κινητικά ανάπηροι – παραπληγικοί (ανεξάρτητα από την οικογενειακή τους κατάσταση) 750 ημέρες εργασίας, αν είναι κάτοικοι της τέρως διοικήσεως πρωτεύουσας και του πολεοδομικού

συγκροτήματος Θεσσαλονίκης και 500 ημέρες εργασίας, αν είναι κάτοικοι των λοιπών περιοχών της χώρας, ανεξάρτητα από τον χρόνο πραγματοποίησής τους.

Ειδικότερα για τους συνταξιούχους ισχύουν τα εξής:

▪ α) Συνταξιούχοι λόγω γήρατος δικαιούνται στεγαστική συνδρομή, αρκεί να έχουν πραγματοποιήσει τα βασικά ημερομίσθια της κατά την παρ. 1 κατηγορίας τους και να έχουν καταβάλλει τις άνω υπέρ Ο.Ε.Κ. εισφορές.

Κατ' εξαίρεση συνταξιούχοι λόγω αναπηρίας με ποσοστό 67% και άνω και συνταξιούχοι λόγω θανατηφόρου εργατικού ατυχήματος, δικαιούνται στεγαστική συνδρομή ανεξάρτητα από αριθμό ημερομισθίων, αρκεί στα πραγματοποιηθέντα ημερομίσθια να έχουν καταβληθεί εισφορές υπέρ Ο.Ε.Κ.

➤ Από τις παραπάνω ημέρες εργασίας σε ασφάλιση, που πρέπει να έχουν συμπληρώσει οι εργαζόμενοι δικαιούχοι, τουλάχιστον 75 πρέπει να έχουν πραγματοποιηθεί σε καθένα από τα τρία τελευταία ημερολογιακά χρόνια, τα προηγούμενα του χρόνου υποβολής της αίτησης στεγαστικής συνδρομής για να θεμελιώνεται δικαίωμα υποβολής.

Αν ο εργατοϋπάλληλος δεν έχει πραγματοποιήσει τα 75 απαιτούμενα ημερομίσθια σε ένα από τα 3 τελευταία χρόνια έχει το δικαίωμα να ζητήσει με αίτησή του από τον Ο.Ε.Κ., να εξαγοράσει μέχρι τα 75 από τα ημερομίσθια που λείπουν, εφόσον το σύνολο των ημερομισθίων είναι τουλάχιστον αυτό που απαιτείται σύμφωνα με την κατηγορία στην οποία ανήκει κατά την παρ. 1. Η εξαγορά αυτή υπολογίζεται με

βάση τις αποδοχές που αντιστοιχούν στην VI ασφαλιστική κλάση του Ι.Κ.Α.

➤ Οι εργατοϋπάλληλοι των οποίων ο γάμος λύθηκε με θάνατό του ή της συζύγου ή με αμετάκλητη απόφαση δικαστηρίου και συντηρούν παιδιά, εξομοιώνονται με έγγαμους δικαιούχους.

➤ Έλληνες εργατοϋπάλληλοι που εργάστηκαν στο εξωτερικό σε ελληνικές επιχειρήσεις πριν την διενέργεια απογραφής και έχουν πραγματοποιήσει μέσα στα όρια της Επικρατείας τα ημερομίσθια της κατά την παρ. 1 κατηγορίας τους, αλλά δεν έχουν πραγματοποιήσει από 75 ημερομίσθια στην Ελλάδα σε καθένα από τα 3 τελευταία χρόνια προ της απογραφής, μπορούν να εξαγοράσουν όποια ημερομίσθια τους λείπουν από τα τρία αυτά χρόνια, εξοφλώντας ταυτόχρονα και τις υπέρ Ο.Ε.Κ. οφειλόμενες εισφορές, με βάση την ίδια παραπάνω ασφαλιστική κλάση του Ι.Κ.Α. Οι παραπάνω εργατοϋπάλληλοι πρέπει κατά τον χρόνο της απογραφής να εργάζονται μέσα στα όρια της Επικρατείας.

➤ Οι πολιτικοί πρόσφυγες που επαναπατρίστηκαν και είναι άστεγοι, μπορούν να συμμετέχουν στα στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού, εφ' όσον καταβάλλουν την αναλογούσα εργατική και εργοδοτική εισφορά για εξαγορά του συνόλου ή μέρους των ημερομισθίων που τους λείπουν, για την συμπλήρωση των απαιτούμενων ημερομισθίων, σύμφωνα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν κατά την παρ. 1.

➤ Για το χρόνο της στράτευσης και εφ' όσον αυτή πραγματοποιηθεί μετά την υπαγωγή του εργατοϋπαλλήλου στην ασφάλιση, ως ημέρες εργασίας υπολογίζονται στην ασφάλιση ανά 10 για κάθε μήνα στράτευσης και μόνο εφ' όσον αυτές απαιτούνται για συμπλήρωση

είτε των συνολικών ημερομισθίων της κατηγορίας τους είτε των 75 για κάθε χρόνο.

➤ Οι ημέρες επιδότησης λόγω ανεργίας ή ασθένειας ή κυήσεως και λοχείας υπολογίζονται ως ημέρες στην ασφάλιση.

➤ Στην περίπτωση που κανείς από τους δύο συζύγους δεν έχει πραγματοποιήσει τις ημέρες εργασίας που απαιτούνται για την συμμετοχή του στα στεγαστικά προγράμματα του Ο.Ε.Κ., κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1, τότε συνυπολογίζονται και οι ημέρες εργασίας του ή της συζύγου, εφ' όσον το σύνολο των ημερομισθίων και των 2 συζύγων υπερβαίνει κατά 50% τα ημερομίσθια της κατηγορίας στην οποία ανήκουν.

➤ Κατά την επιλογή των δικαιούχων για δανειοδότηση και την κατάταξή τους σε κατηγορίες για κλήρωση εργατικών κατοικιών συνυπολογίζονται και οι ημέρες εργασίας που πραγματοποιήθηκαν σε ασφάλιση, από τον ή την σύζυγο είτε βρίσκεται στη ζωή είτε πέθανε, με την προϋπόθεση ότι ο αιτών δικαιούχος έχει πραγματοποιήσει τις ημέρες εργασίας που απαιτούνται, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 για την κατηγορία στην οποία ανήκει.

## ***II. Λοιπές Προϋποθέσεις***

Οι εργατοϋπάλληλοι δεν πρέπει να διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία, ούτε οι ίδιοι ούτε τα προστατευόμενα μέλη της οικογενείας τους ικανά να εξασφαλίσουν τη στέγασή της.

Σαν μέλη οικογενείας θεωρούνται οι συγκατοικούντες μόνιμα με τον δικαιούχο και σύμφωνα με τις παρακάτω προϋποθέσεις και διακρίσεις:

- 1) Ο σύζυγος και η σύζυγος.

- 2) Τα άγαμα παιδιά, τα γεννημένα με γάμο ή χωρίς γάμο γονιών ή νομιμοποιηθέντα ή αναγνωρισθέντα ή τέκνα του άλλου συζύγου μέχρι να συμπληρώσουν το 21<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους.

- 3) Οι άγαμοι, ορφανοί και από τους 2 γονείς εγγονοί και αδελφοί μέχρι να συμπληρώσουν το 21<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους.

- 4) Τα παιδιά που βρίσκονται σε χηρεία και τα διαζευγμένα μέχρι να συμπληρώσουν το 21<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους, εφ' όσον δεν είναι τα ίδια δικαιούχοι, ώστε να έχουν το δικαίωμα υποβολής αίτησης στεγαστικής συνδρομής και δεν έχουν δικό τους εισόδημα. Δεν αναγνωρίζονται ως προστατευόμενα μέλη, τυχόν αποκτηθέντα παιδιά των προστατευομένων μελών της παρούσης παραγράφου.

➤ Τα παραπάνω όρια ηλικίας δεν ισχύουν εάν τα παιδιά, εγγονοί, προγονοί και αδελφοί σπουδάζουν σε Ανώτατες η Ανώτερες ή μεταλυκειακές Κρατικές Σχολές και παρατείνονται μέχρι τέλους των σπουδών και πάντως όχι πέραν του 25<sup>ου</sup> έτους της ηλικίας τους. Εφ' όσον είναι ανίκανα για κάθε εργασία, δεν υπάρχει περιορισμός στο όριο ηλικίας, αν η ανικανότητα αυτή διαπιστώνεται από την Υγειονομική Υπηρεσία του Ασφαλιστικού Οργανισμού που είναι ασφαλισμένος ο δικαιούχος.

➤ Τα ανωτέρω όρια ηλικίας κρίνονται κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για στεγαστική συνδρομή.

### ***III. Περιορισμοί***

- 1) Αποκλείονται από τη στεγαστική συνδρομή του Θ.Ε.Κ. όσοι έχουν πάρει οι ίδιοι ή τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειάς τους οποιασδήποτε μορφής στεγαστική συνδρομή από τον Θ.Ε.Κ., πλην της επιδότησης ενοικίου, ή στεγαστικό δάνειο από το Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

▪ 2) Μεταξύ συζύγων δικαιούχος στεγαστικής συνδρομής είναι εκείνος που συγκεντρώνει τις απαιτούμενες από τον Κανονισμό προϋποθέσεις, το δε έντυπο της αίτησης συνυπογράφει και ο άλλος σύζυγος.

Σε περίπτωση που και οι δύο σύζυγοι πληρούν τις προϋποθέσεις, υποβάλλει αίτηση μόνο ο ένας εξ αυτών, κατόπιν κοινής τους απόφασης (συνυπογράφοντας και του άλλου), αν διαφωνούν, τότε αίτηση υποβάλλει εκείνος που έχει τις περισσότερες ημέρες εργασίας. Σε περίπτωση που υποβληθούν ξεχωριστές αιτήσεις και από τους 2 συζύγους ΑΚΥΡΩΝΟΝΤΑΙ και οι δυο.

#### *IV. Δάνεια για αγορά ή ανέγερση κατοικίας*

Οι δικαιούχοι του Ο.Ε.Κ. με βάση το ετήσιο οικογενειακό τους εισόδημα κατατάσσονται σε ένα από τα δύο παρακάτω προγράμματα:

1. Για δανειοδότηση μέσω του προγράμματος ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΚΥΚΛΩΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (ΕΣΑΚ) από στεγαστικά κεφάλαια ΟΕΚ πρέπει να έχουν ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα 2.000.000 – 4.000.000 δρχ. εφ' όσον είναι άγαμοι, έγγαμοι ή προστατεύουν μέχρι και 2 παιδιά και μέχρι 5.000.000 δρχ. εφόσον προστατεύουν 3 παιδιά. το δάνειο εξοφλείται σε 25 έτη.

Το ποσό του δανείου και το επιτόκιο εξαρτάται από τον αριθμό των προστατευομένων παιδιών, όπως στον παρακάτω πίνακα.

<b>Δικαιούχος</b>	<b>Ποσό δανείου</b>	<b>Επιτόκιο</b>
Άγαμος – έγγαμος	7.000.000	8%
Με 1 παιδί	8.500.000	6%
Με 2 παιδιά	10.000.000	4%
Με 3 παιδιά	12.000.000	2%

Όσοι εκ των δικαιούχων έχουν προστατευόμενο μέλος με μόνιμη αναπηρία ποσοστού 67% και άνω κατατάσσονται στην αμέσως επόμενη κατηγορία δανειοδότησης κατά τη σειρά του πίνακα.

2. Με ετήσιο καθαρό εισόδημα το οποίο υπερβαίνει τα καθοριζόμενα όρια εισοδήματος της παραπάνω περίπτωσης 1 κατατάσσονται τα προγράμματα επιδότησης επιτοκίου από στεγαστικά κεφάλαια των Τραπεζών. Ο ΟΕΚ επιδοτεί το επιτόκιο αυτών των δανείων (για 9 χρόνια) παράλληλα και επιπλέον της επιδότησης από το Ελληνικό Δημόσιο (για 7,5 χρόνια), το οποίο είναι κατ' επιλογήν του δικαιούχου σταθερό ή κυμαινόμενο. Το ύψος του επιτοκίου εξαρτάται από την σύνθεση της οικογένειας.

❖ Το ποσό της επιδότησης ΟΕΚ κυμαίνεται από 22%-27% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου των τραπεζών (σταθερού ή κυμαινομένου).

❖ Το ποσό του δανείου εξάγεται από το άθροισμα των 2 γινομένων, για μεν το μέρος του εισοδήματος μέχρι 4.000.000 με συντελεστή 2.64, για δε το μέρος του εισοδήματος άνω των 4.000.000 με συντελεστή 1.58, και μπορεί να φτάσει μέχρι το 75% της εμπορικής αξίας του ακινήτου.

❖ Το δάνειο εξοφλείται σε 15 έτη.

#### ***V. Δάνεια για αποπεράτωση ή επισκευή υπάρχουσας κατοικίας***

*(πρόγραμμα διαρκείας)*

##### **1. Δάνεια αποπεράτωσης**

❖ Εξοφλούνται σε 20 έτη.

❖ Το ποσό του δανείου και το επιτόκιο εξαρτώνται από τον αριθμό των προστατευομένων παιδιών όπως στον παρακάτω πίνακα:



Δικαιούχος	Ποσό δανείου	Επιτόκιο
Άγαμος – Έγγαμος	3.000.000	5%
Με 1 παιδί	3.500.000	4%
Με 2 παιδιά	4.000.000	2%
Με 3 παιδιά	4.500.000	2%
Με 4 παιδιά και άνω	6.000.000	1%

## 2. Δάνεια επισκευής

❖ Για τη χορήγησή τους απαιτείται η από 25ετίας έκδοση της οικοδομικής άδειας. Εξοφλούνται σε 15 έτη.

❖ Το ύψος του ποσού του δανείου και το επιτόκιο εξαρτώνται από τον αριθμό των προστατευομένων παιδιών, όπως στον παρακάτω πίνακα:

Δικαιούχος	Ποσό δανείου	Επιτόκιο
Άγαμος – Έγγαμος & με 1 παιδί	2.000.000	5%
Με 2 & 3 παιδιά	2.500.000	3%
Με 4 παιδιά & άνω	3.000.000	1%

### Απαραίτητα δικαιολογητικά

Για τη χορήγηση δανείου αγοράς ή ανέγερσης κατοικίας απαραίτητα επισυνάπτονται με την αίτηση τα παρακάτω δικαιολογητικά:

1. Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης επικυρωμένη από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.: α) έτους 1999 (χρήσης '98) για αιτήσεις που υποβάλλονται το 1999, β) έτους 2000 (χρήσης '99) για αιτήσεις που θα υποβληθούν το 2000 κ.ο.κ.

2. Αντίγραφα των εντύπων Ε9 έτους 1998 (χρήσης '97), και των επομένων ετών μέχρι την υποβολή της αίτησης, επικυρωμένα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
3. Επικυρωμένο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης από Δήμο ή Κοινότητα.
4. Βεβαίωση του Οργανισμού Κύριας Ασφάλισης, για το σύνολο των ημερομισθίων που έχει πραγματοποιήσει, μέσα στα όρια της Επικράτειας και αναλυτικά για κάθε ένα από τα 3 προηγούμενα από την υποβολή αίτησης χρόνια, καθώς και τα ημερομίσθια του έτους υποβολής της αίτησης. Στην βεβαίωση να αναφέρεται εάν γίνονται κρατήσεις υπέρ ΟΕΚ.

Για τους συνταξιούχους, βεβαίωση συνταξιοδότησης από τον αρμόδιο ασφαλιστικό φορέα με τα ημερομίσθια βάσει των οποίων συνταξιοδοτήθηκαν και εάν είχαν παρακρατηθεί οι υπέρ ΟΕΚ εισφορές.

5. Ένορκη βεβαίωση της οποίας το έντυπο θα χορηγείται από τον ΟΕΚ.
6. Οι δικαιούχοι που προστατεύουν ανάπηρο μέλος με αναπηρία 67% και άνω προσκομίζουν επί πλέον επικυρωμένα δικαιολογητικά από τα οποία αποδεικνύεται το ποσοστό αναπηρίας.

**Για τη χορήγηση δανείου αποπεράτωσης – επισκευής υπάρχουσας κατοικίας εκτός των ανωτέρω από 1 – 5 δικαιολογητικών προσκομίζονται επιπλέον:**

7. Επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαίου ιδιοκτησίας του ακινήτου.
8. Η οικοδομική άδεια.
9. Το τοπογραφικό.
10. Η κάτοψη.

11. Το διάγραμμα κάλυψης.

❖ Τα με αριθμό 8, 9, 10 και 11 δικαιολογητικά πρέπει να είναι επικυρωμένα από μηχανικό και να γράφουν «Ακριβές αντίγραφο εκ του πρωτοτύπου του Πολεοδομικού Γραφείου».

#### *Δ. Χορήγηση στεγαστικών δανείων από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων*

Ωφέλειες των δανειοληπτών από μειώσεις επιτοκίων και λοιπών νομοθετικών ρυθμίσεων (ή παρεμβάσεων)

##### *1. Επιτόκια χορήγησης*

α. Το 1994 το μέσο επιτόκιο χορήγησης για τα στεγαστικά δάνεια ήταν 13%.

β. Την 31-12-1999 το μέσο επιτόκιο χορήγησης ήταν (εξακολουθεί να είναι και σήμερα) 6%.

γ. Το μέσο δραχμικό όφελος που προέκυψε για τους δανειολήπτες από την μείωση της ετήσιας τοκοχρεολυτικής δόσης, κυμαίνεται σε 55.000 δραχμές ανά εκατομμύριο ποσού δανείου (διαφοροποιείται ανάλογα με την διάρκεια του δανείου). Ένας δανειολήπτης που έχει συνάψει στεγαστικό δάνειο 20.000.000 δραχμών στις 31-12-1999 ωφελείται το χρόνο  $(55.000 \times 20) 1.100.000$  δραχμές σε σχέση με την 1-1-1994.

**Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει το 35% - 40% του μισθού για μεγάλο αριθμό εργαζομένων.**

δ. Σημειώνεται ακόμη ότι το ισχύον σήμερα μέσο επιτόκιο για τα στεγαστικά δάνεια 6% δεν αποκλίνει αισθητά από τα αντίστοιχα των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

### ΠΙΝΑΚΑΣ Ι (ΕΠΙΤΟΚΙΑ – ΟΡΙΑ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ)

A/A		Μέχρι 1-1-1994	Μέχρι 31-12-1999	Διαφορά
1	Μέσο επιτόκιο Χορήγησης	13%	6%	-7 μον. -55%
3	Δραχμική ωφέλεια		1.100.000 δρχ. σε δά- ναιο 20 εκ.	
3	Όρια δανεισμού Για ένα δανειζόμενο Για δύο δανειζόμενους	5 εκ. δρχ. 8 εκ. δρχ.	20 εκ. δρχ. 25 εκ. δρχ.	+15εκ.+400% +17 εκ.+312%
4	Κόστος συνομολόγησης	7,5%	2,4%	-5,1μον.-265%

#### 2. Όρια δανεισμού και κόστος απόκτησης κατοικίας

- Τα όρια δανεισμού αυξήθηκαν κατά την περίοδο 1994 – 1999 από 5 εκατ. δρχ. σε 20 εκατ. δρχ. ή σε ποσοστό 300% για έναν εργαζόμενο στον Δημόσιο τομέα και από 8 εκατ. δρχ. σε 25 εκατ. δρχ. ή σε ποσοστό 212% για εργαζόμενους (σύζυγοι) στον Δημόσιο τομέα.

- Απαλείφθηκε ο όρος του περιορισμού του ποσού στην περίπτωση που ένας εκ των συζύγων δεν έφερε την υπαλληλική ιδιότητα.

- Το κόστος συνομολόγησης του στεγαστικού δανείου με νομοθετική διάταξη μειώθηκε από 7,5% σε 2,4% και αφορά το 80% περίπου των δανειοληπτών.

Έτσι για ένα δάνειο 20 εκατ. δρχ. ο δανειολήπτης θα έπρεπε κατά την συνομολόγηση να καταβάλει ως έξοδα 1.500.000 δρχ., σήμερα καταβάλει 560.000 δρχ. και ωφελείται 1.000.000 δρχ. περίπου.

- Το κόστος αντίστοιχα για την απόκτηση (αγορά) κατοικίας αυξήθηκε στην υπόψη περίοδο (1994 – 1999) κατά 50% - 60% περίπου. Έτσι η κατά 250% μέση ως άνω αύξηση των ορίων

δανεισμού, αφενός υπερκάλυψε την διαφορά κόστους αγοράς που προέκυψε, αφετέρου περιόρισε σημαντικά το άνοιγμα που παρατηρείτο μεταξύ του ποσού του δανείου και της πραγματικής δαπάνης του δανειολήπτη για την απόκτηση στέγης μέχρι το 1994.

Την αύξηση των ορίων δανεισμού επέτρεψε και ο συνδυασμός των παρακάτω βασικών παραγόντων (σε διαφορετικό βαθμό ο καθένας):

α. Η εισοδηματική πολιτική που βελτίωσε το επίπεδο της δανειοληπτικής ικανότητας των εργαζομένων στον Δημόσιο τομέα.

β. Η σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού (από 13% το 1994 στο 2% το 1999) που συγκράτησε την απαξίωση του εισοδήματος και

γ. Η μεγάλη πτώση των επιτοκίων χορήγησης που εφαρμόστηκε την τελευταία πενταετία από το Τ.Π.&Δανείων που απελευθέρωσε ισοδύναμη ποσότητα χρήματος, τα οποία αξιοποιήθηκαν για άλλους σκοπούς.

## **2. Χορηγηθέντα δάνεια**

1. Την 1-1-1994 η αξία των υπολοίπων από χορηγηθέντα στεγαστικά δάνεια ανερχόταν στα 68 δισεκ. δρχ. και οι δανειολήπτες ήταν 28.000, η δε συμμετοχή στην συνολική Τραπεζική χρηματοδότηση για την κατοικία ήταν 7,4%.

2. Την 31-12-1999 η αξία των υπολοίπων από χορηγηθέντα στεγαστικά δάνεια ανήλθε στα 440 δισεκ. δρχ. και οι δανειολήπτες ήταν 75.000 η δε συμμετοχή στην συνολική Τραπεζική χρηματοδότηση για την κατοικία ανήλθε στο 14%.

## ΠΙΝΑΚΑΣ Π (ΧΟΡΗΓΗΘΕΝΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ)

		ΜΕΧΡΙ 1-1-1994	ΜΕΧΡΙ 31-12-1999	Διαφορά
1	Αριθμός υπολοίπων δανείων	28.000	75.000	+47.000 +168%
2	Υπόλοιπα ποσά δανείων	68 δισεκ.	440 δισεκ.	+372 δισεκ. +547%
3	Χορηγηθέντα ποσά		400 δισεκ.	
4	Ποσοστό συμμετοχής στην Τραπεζική χρηματοδότηση	7,4%	14%	6,6 μον. + 90%

### 4. Σκοποί χορήγησης του δανείου

α. Για αγορά έτοιμης κατοικίας

β. Για ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή αγορά οικοπέδου και ανέγερση (το ¼ του δανείου μόνο δύναται να χρησιμοποιηθεί για την αγορά του οικοπέδου και το υπόλοιπο δάνειο για την ανέγερση της κατοικίας).

γ. Για αποπεράτωση ημιτελούς κατοικίας.

δ. Για επέκταση υπάρχουσας κατοικίας μέχρι 120 τ.μ.

ε. Για επισκευή ή βελτίωση κατοικίας (μόνο στην παραμεθόριο περιοχή). Η δανειοδότηση καλύπτει δαπάνη για επισκευή κατοικίας μέχρι 100 τ.μ.).

### **5. Ποιοι δικαιούνται στεγαστικού δανείου από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων**

- Οι Δημόσιοι Υπάλληλοι όλων των Υπουργείων πλην του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων και του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών που δανειοδοτούνται από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

- Οι Υπάλληλοι των Ν.Π.Δ.Δ. που συνταξιοδοτούνται από το Δημόσιο πλην των Υπαλλήλων των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από τα παραπάνω Υπουργεία Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων και Μεταφορών και Επικοινωνιών που δανειοδοτούνται από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

- Οι Υπάλληλοι των Ασφαλιστικών Ταμείων κύριας και επικουρικής ασφάλισης.

- Οι Υπάλληλοι ΔΕΗ και ΙΚΑ.

- Οι μόνιμοι Υπάλληλοι του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς και του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης.

- Το τακτικό πολιτικό προσωπικό των Ν.Π.Δ.Δ. αρμοδιότητας Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας, πλην των πλοηγών και των ανηκόντων στο προσωπικό της πλοηγικής Υπηρεσίας.

- Οι Δημοτικοί και Κοινοτικοί Υπάλληλοι.

- Οι Υπάλληλοι του Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Υλικού (Ο.Δ.Δ.Υ.)

- Το μόνιμο διδακτικό προσωπικό των Ανωτάτων Εκπαιδευτικών ιδρυμάτων (ΑΕΙ).

- Οι Βουλευτές.

- Οι συνταξιούχοι των παραπάνω κατηγοριών (πλην των Ασφαλιστικών Ταμείων) όταν παίρνουν σύνταξη από τα ίδια Ταμεία.

- Οι Έλληνες Ολυμπιονίκες (Δημόσιοι Υπάλληλοι και μη).

- Οι Υπάλληλοι (σύζυγοι) που δικαιούνται δάνειο από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, εφόσον ο άλλος σύζυγος δικαιούται από το Τ. Π. & Δανείων.

- Όλοι οι Υπάλληλοι και συνταξιούχοι του Δημοσίου, του ΙΚΑ (πλην των συνταξιούχων που δεν συνταξιοδοτούνται με τις διατάξεις του Ν. 3163/1955) της ΔΕΗ και οι υπάλληλοι του ευρύτερου Δημόσιου τομέα, εφόσον υπηρετούν στις παραμεθόριες περιοχές και κατοικούν εκεί, πλην των συνταξιούχων ΟΤΕ και ΟΣΕ.

Στους ανωτέρω δικαιούχους το Τ. Π. & Δανείων προσφέρει ένα πακέτο χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (για τον τομέα της στέγασης), το οποίο περιλαμβάνει:

- Χορήγηση Στεγαστικών Δανείων με τους γενικούς όρους που ακολουθούν.

- Χορήγηση Στεγαστικών Δανείων σε δικαιούχους για απόκτηση ή επισκευή πρώτης κατοικίας στις παραμεθόριες περιοχές με ευνοϊκότερο επιτόκιο (5% σήμερα 15-3-2000) και συντόμευση του χρόνου έγκρισης.

- Χορήγηση Στεγαστικών Δανείων σε πολύτεκνους Δημοσίους Υπαλλήλους με ευνοϊκότερο επιτόκιο (σήμερα 15-3-2000 4,5%).

- Χορήγηση Στεγαστικών Δανείων σε δικαιούχους ειδικών κατηγοριών (τυφλοί, μεταμοσχευμένοι νεφρού υπό αιμοκάθαρση και άτομα με βαριά κινητική αναπηρία) με ευνοϊκότερο επιτόκιο (4,5% σήμερα 15-3-2000).

- Χορήγηση Δανείων σε σύντομο χρόνο για απόκτηση κατοικίας σε περιοχές που πλήττονται από σεισμούς ή άλλα απρόβλεπτα φαινόμενα.



Ήδη μελετάται διεύρυνση του πακέτου αυτού ώστε το Τ. Π. & Δανείων να παρέχει και άλλα χρηματοοικονομικά προϊόντα στις οικογένειες των Δημοσίων Υπαλλήλων.

## **6. Προϋποθέσεις**

**1. Κατά την υποβολή της αίτησης απαιτείται** οι έγγαμοι να έχουν τουλάχιστον δύο (2) χρόνια μόνιμης υπηρεσίας και οι άγαμοι τουλάχιστον πέντε (5) χρόνια.

**2. Κατά την συνομολόγηση του δανείου** να μην έχουν οι ίδιοι ή οι σύζυγοί τους πλήρες δικαίωμα κυριότητας ή ισοβίου επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλες οικίες ή διαμερίσματα στην Ελλάδα και σε πόλη άνω των 5.000 κατοίκων ή σε τουριστική περιοχή. Κατ' εξαίρεση, δεν αποτελεί κώλυμα αν έχει σπίτι, ο άγαμος μέχρι 35 τ.μ., ο έγγαμος μέχρι 70 τ.μ., ο έγγαμος με ένα παιδί μέχρι 85 τ.μ. και ο έγγαμος με δυο παιδιά και άνω μέχρι 100 τ.μ., υπό τον όρο ότι η κατοικία που θα αποκτηθεί με το δάνειο θα είναι μεγαλύτερη από την υπάρχουσα τουλάχιστον κατά 20%.

**3. Οι ενδιαφερόμενοι να μην έχουν πάρει άλλο δάνειο από το Τ. Π. & Δανείων ή το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.**

## **7. Όροι δανειοδότησης**

### **α. Ύψος Δανείου**

Για τον άγαμο Δημόσιο Υπάλληλο:	20.000.000 δρχ.
Για τον έγγαμο Δημόσιο Υπάλληλο:	25.000.000 δρχ.

### **β. Επιτόκιο Δανείου**

Τα επιτόκια που ισχύουν σήμερα είναι::

Για τους νομούς ΑΤΤΙΚΗΣ, ΑΧΑΪΑΣ, ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΛΑΡΙΣΗΣ,  
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ, ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ,  
ΕΥΒΟΙΑΣ: 7%

Για την περιοχή Γ: 6%

Για την περιοχή Δ: (Παραμεθόριος): 5%

Για τις ειδικές κατηγορίες: 4,5%

### γ. Διάρκεια Δανείου

Η διάρκεια εξόφλησης δανείων δύναται να είναι 15, 20, 25, ή 30 χρόνια κατ' επιλογή του δανειολήπτη.

### δ. Εξόφληση Δανείου

Εξαμηνιαία τοκοχρεωλυτική δόση με μηνιαία παρακράτηση από τις αποδοχές ή τη σύνταξη και η έναρξη πάντοτε την 1/1 ή την 1/7, ανάλογα με την ημερομηνία υπογραφής της δανειακής σύμβασης.

## 8. Κόστος Δανείου

α. Έξοδα κατάρτισης δανειακής σύμβασης που ανέρχονται περίπου σε 2,5% του ύψους του δανείου όταν πρόκειται για ιδιωτική σύμβαση και περίπου σε 7,5% του ύψους του δανείου όταν πρόκειται για συμβολαιογραφική σύμβαση. Ιδιωτική σύμβαση υπογράφεται όταν ο δανειολήπτης είναι μόνος κύριος του ακινήτου, ενώ συμβολαιογραφική υπογράφεται όταν ο δανειολήπτης είναι συνιδιοκτήτης του ακινήτου, με σύζυγο που δεν δανειοδοτείται (εκ τρίτου συμβαλλόμενος). Η δυνατότητα κατάρτισης ιδιωτικής δανειακής σύμβασης έγινε με τον Ν. 2214/1994.

β. Έξοδα έκδοσης πιστοποιητικών υποθηκοφυλακείου.

γ. Έξοδα ελέγχου τίτλων σε ποσοστό 0,5% στο ύψος του δανείου (με κατώτερο το ποσό των 20.000 δρχ.).

Τα παραπάνω έξοδα καταβάλλονται από τους δανειολήπτες και δεν συμψηφίζονται με το ποσό του δανείου. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες επιβαρύνσεις όπως Ειδικός Φόρος Τραπεζικών Εργασιών (Ε.Φ.Τ.Ε.) εισφορά Ν128/75 (1,2%), την οποία καταβάλλει το Τ. Π. & Δανείων (και επωφελούνται οι δανειολήπτες), τραπεζικές προμήθειες, χαρτόσημα και λοιπά έξοδα.

### **9. Διαδικασία χορήγησης στεγαστικών δανείων**

#### **Υποβολή αίτησης**

Η αίτηση υποβάλλεται στην Κεντρική Υπηρεσία του Τ. Π. & Δανείων, στα Καταστήματά του, στα Γραφεία Παρακαταθηκών των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) ή αποστέλλεται ταχυδρομικά. Έντυπο αίτησης υπάρχει σε όλες τις παραπάνω υπηρεσίες και σε όλες τις Νομαρχίες της χώρας.

**Μαζί με την αίτηση υποβάλλονται και τα εξής δικαιολογητικά:**

α. Βεβαίωση μηνιαίων αποδοχών (αναλυτική) για τους εν ενεργεία ή απόκομμα σύνταξης για τους συνταξιούχους (ή βεβαίωση Γ.Λ.Κ.)

β. Βεβαίωση ετών μόνιμης (ή τακτικής) υπηρεσίας για τους εν ενεργεία.

γ. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 ότι ο αιτών και ο / η σύζυγος δεν είναι κύριοι άλλης οικίας ή διαμερίσματος, ούτε έχουν πάρει άλλο στεγαστικό δάνειο από το Τ. Π. & Δανείων ή το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

δ. Αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης (Ε1) και του εντύπου Ε9.

### ***10. Έγκριση***

Οι αιτήσεις εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο του Τ. Π. & Δανείων. Ο χρόνος από την υποβολή της αίτησης μέχρι την έγκρισή της, είναι σήμερα περίπου 2 – 3 μήνες και εξαρτάται από το πλήθος των αιτήσεων. Η έγκριση ανακοινώνεται από την Υπηρεσία στον ενδιαφερόμενο με έγγραφο στο οποίο αναφέρονται το ποσό του δανείου που εγκρίθηκε, η μηνιαία δόση για την εξυπηρέτησή του και η προθεσμία προσκόμισης των δικαιολογητικών συνομολόγησης του δανείου. Η προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως (4) μήνες.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ

Στο κεφάλαιο αυτό θα εξετάσουμε τις αποσβέσεις των ενιαίων, των ομολογιακών και κατόπιν ειδικότερα των στεγαστικών δανείων με τις ως τώρα γνωστές μεθόδους των αποσβέσεων των δανείων.

## **2.1. Απόσβεση των ενιαίων δανείων τοκοχρεολυτικώς**

Η απόσβεση των ενιαίων δανείων τοκοχρεολυτικώς γίνεται με διάφορες μεθόδους όπως: η μέθοδος του **σταθερού χρεολυσίου**, η μέθοδος του **προοδευτικού χρεολυσίου** η μέθοδος **Sinking Fund** και πολλές άλλες.

### **2.1.1. Απόσβεση των ενιαίων δανείων με τη μέθοδο του σταθερού χρεολυσίου**

Κατά τη μέθοδο του σταθερού χρεολυσίου ο τόκος υπολογίζεται στην αρχική αξία του δανείου και είναι ο ίδιος σ' όλες τις περιόδους. Επειδή και το τοκοχρεολύσιο είναι πάντοτε σταθερό, συνεπάγεται ότι και το χρεολύσιο θα είναι σταθερό σ' όλες τις περιόδους.

Προκειμένου να έχουμε καλύτερη εικόνα της απόσβεσης ενός δανείου σ' όλη τη διάρκειά της συντάσσουμε έναν πίνακα που ονομάζεται **πίνακας απόσβεσης του δανείου** και ο οποίος μας πληροφορεί για τις διάφορες πληρωμές, το εξοφλημένο ποσό του δανείου, το ανεξόφλητο ποσό του δανείου στο τέλος κάθε περιόδου

## 2.1.2 Απόσβεση ενιαίων δανείων με τη μέθοδο του προοδευτικού χρεολυσίου

Συνήθως η απόσβεση ενός δανείου πραγματοποιείται με τη μέθοδο του προοδευτικού χρεολυσίου, η οποία ονομάζεται και **γαλλική μέθοδος**. Το βασικό της πλεονέκτημα είναι ότι το τοκοχρεολύσιο παραμένει σταθερό όσο διαρκεί το δάνειο και καταβάλλεται στο τέλος κάθε χρονικής περιόδου. Επίσης αναλύεται σε δύο τμήματα τον τόκο και το χρεολύσιο. Ο τόκος όμως για κάθε επόμενη περίοδο μειώνεται γιατί υπολογίζεται στο ανεξόφλητο ποσό δανείου το οποίο όμως μειώνεται, ενώ το χρεολύσιο συνεχώς αυξάνει έτσι ώστε το άθροισμα των δύο αυτών ποσών αν είναι πάντοτε σταθερό και ίσο με το τοκοχρεολύσιο. Σ' αυτή τη μέθοδο ο δανειστής δέχεται ότι το κεφάλαιό του ελαττώνεται από περίοδο σε περίοδο με την είσπραξη των χρεολυσίων και υπολογίζει τους τόκους του στο υπόλοιπο κεφάλαιο της προηγούμενης περιόδου.

### *α. Υπολογισμός του χρεολυσίου*

Αν  $R$  το τοκοχρεολύσιο  $K$  ποσού δανείου με επιτόκιο  $i$  και παραστήσουμε με  $P_1, P_2, \dots, P_\mu$  τα χρεολύσια της  $1^{ης}, 2^{ης}, \dots, \mu$  περιόδου, τότε ισχύει ο γνωστός τύπος  $R + K \cdot I + K \cdot P_{n|i}$  όπου  $K \cdot i$  είναι οι τόκοι του ανεξόφλητου δανείου για την πρώτη περίοδο. Επομένως το υπόλοιπο, δηλαδή το  $K \cdot P_{n|i}$  αποτελεί το χρεολύσιο της πρώτης περιόδου. Έχουμε δηλαδή:

$$P_1 = K \cdot P_{n|i}$$

1.1.1

Τα χρεολύσια στο προοδευτικό σύστημα απόσβεσης, αποτελούν γεωμετρική πρόοδο, με πρώτο όρο το  $P_1$  και λόγο το  $1+i$  έχουμε δηλαδή:

$$P_2 = P_1 (1+i)$$

$$P_3 = P_2 (1+i) = P_1 (1+i)^2$$

$$P_4 = P_3 (1+i) = P_1 (1+i)^3$$

.....

$$P_\mu = P_{\mu-1}(1+i) = P_1 (1+i)^{\mu-1}$$

Ο τύπος δηλαδή που δίνει το χρεολύσιο της  $\mu$  περιόδου είναι:

$$P_\mu = P_1 (1+i)^{\mu-1}$$

### 1.1.2

δηλαδή για να υπολογίσουμε το χρεολύσιο της  $\mu$  – περιόδου θα ανατοκίσουμε το αρχικό χρεολύσιο για  $\mu - 1$  περιόδους.

#### *β. Υπολογισμός του ποσού του δανείου που εξοφλήθηκε*

Αν συμβολίσουμε με  $E_\mu$  το ποσό του δανείου που εξοφλήθηκε μέχρι το τέλος της  $\mu$  περιόδου θα έχουμε:

$$\begin{aligned} E_\mu &= P_1 + P_1(1+i) + P_1(1+i)^2 + \dots + P_1(1+i)^{\mu-1} \\ &= P_1 [1 + (1+i) + (1+i)^2 + \dots + (1+i)^{\mu-1}] \end{aligned}$$

όπου η αγκύλη περιέχει το άθροισμα  $\mu$  όρων γεωμετρικής προόδου πρώτου όρου 1 και λόγου  $1+i$ . Άρα:

$$E_\mu = P_1 \cdot [(1+i)^\mu - 1] / i$$

### 1.1.3

και επειδή  $[(1+i)^\mu - 1] / i = S_{\mu|i}$  ο παραπάνω τύπος γίνεται:

$$E_\mu = P_1 \cdot S_{\mu|i}$$

### 1.1.4



*γ. Υπολογισμός του ανεξόφλητου ποσού του δανείου*

Αν συμβολίσουμε με  $Y_\mu$  το ανεξόφλητο υπόλοιπο στο τέλος της  $\mu$  - περιόδου, τότε προφανώς θα έχουμε:

$Y_\mu = K - E_\mu$ , δηλαδή:

$$Y_\mu = K - P_1 \cdot S_{\mu|i}$$

**1.1.5**

*δ. Υπολογισμός του τόκους κάθε περιόδου*

Αν υπολογίσουμε με  $I_\mu$  τον τόκο της  $\mu$  - περιόδου, τότε αυτός προκύπτει αν τοκίσουμε το ανεξόφλητο ποσό της προηγούμενης περιόδου, δηλαδή της  $\mu - 1$ . Δηλαδή έχουμε:

$I_\mu = Y_{\mu-1} \cdot i$  και τελικά:

$$I_\mu = [K - P_1 \cdot S_{\mu-1|i}] \cdot i$$

**1.1.6**

επίσης ο τόκος της  $\mu$  - περιόδου μπορεί να οριστεί σαν διαφορά:

$$I_\mu = R - P_\mu$$

**1.1.7**

εφόσον ισχύει η βασική σχέση τοκοχρεολύσιο = τόκος + χρεολύσιο.

*ε) Υπολογισμός των συνολικών τόκων του δανείου*

Οι συνολικοί τόκοι  $I$  υπολογίζονται αν από το σύνολο των τοκοχρεολυσίων αφαιρέσουμε το ποσό του δανείου, δηλαδή:

$$I = n \cdot R - K$$

**1.1.8**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΣ

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, ο πίνακας αποσβέσεως συμπληρώνεται ως εξής:

Τέλος έτους (1)	Τοκο- χρεολύσιο (2)	Τόκος (3)	Χρεολύσιο (4)	Εξοφλημένο ποσό δανείου (5)	Υπόλοιπο ανεξόφλητο (6)
1	R	R-P <sub>1</sub>	P <sub>1</sub>	P <sub>1</sub>	K-P <sub>1</sub>
2	R	R-P <sub>2</sub>	P <sub>2</sub>	P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub>	K-(P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> )
3	R	R-P <sub>3</sub>	P <sub>3</sub>	P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub>	K-(P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> )
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
n	R	R-P <sub>n</sub>	P <sub>n</sub>	P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +...+P <sub>n</sub>	K-(P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +...+P <sub>n</sub> )

### 2.1.3 Απόσβεση ενιαίων δανείων με δύο επιτόκια

#### (ΜΕΘΟΔΟΣ SINKING FUND)

Η μέθοδος απόσβεσης ενός δανείου με δύο επιτόκια ονομάζεται **Αμερικανική μέθοδος** ή **μέθοδος του Sinking Fund**. Η μέθοδος αυτή ερμηνεύεται ως εξής:

Αν το ποσό του δανείου είναι  $K$ , διάρκειας  $n$  περιόδων και το επιτόκιο  $i$ , ο οφειλέτης στο τέλος κάθε περιόδου καταβάλλει στο δανειστή του τόκο ολόκληρου του ποσού του δανείου δηλαδή  $K \cdot i$ . Παράλληλα καταθέτει με ανατοκισμό, στο τέλος κάθε περιόδου ένα σταθερό ποσό με επιτόκιο  $t$  (το οποίο έχουμε ήδη ονομάσει επιτόκιο ανασυστάσεως και είναι  $t < i$ ), ώστε στο τέλος των  $n$  περιόδων να σχηματιστεί το ποσό που έχει δανειστεί. Το ποσό που πρέπει να καταθέτει ο οφειλέτης αποτελεί το χρεολύσιο. Επομένως το χρεολύσιο που πρέπει να πληρώνει ο οφειλέτης θα υπολογισθεί βάση του γνωστού τύπου:

$$R = K \cdot i + K \cdot Pn \cdot t$$

## 2.2 Ομολογιακά δάνεια εξοφλητέα τοκοχρεολυτικώς σε τιμή διαφορετική από το άρτιο

Στην πράξη οι ομολογίες συνήθως δεν εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία, δηλαδή στο άρτιο, αλλά σε τιμή διαφορετική από το άρτιο, άλλοτε υπέρ το άρτιο, και άλλοτε υπό το άρτιο.

Για παράδειγμα, η ονομαστική αξία ομολογίας ενός ομολογιακού δανείου είναι 5.000 δραχμές και μπορεί να εξοφληθεί από τον οφειλέτη στην τιμή των 5.200 δραχμών ή των 4.800 δραχμών. Αυτή η διαφορά των 200 δραχμών ονομάζεται «prime» και σκοπό έχει, εφόσον βέβαια είναι θετική, να επιδράσει ψυχολογικά στο κοινό και να προσελκύσει αγοραστές ομολογιών, ώστε να γίνει εύκολα η κάλυψη του δανείου.

Η τιμή εξόφλησης κάθε ομολογίας, σε τιμή διαφορετική από το άρτιο, συμβολίζεται με το  $C'$  και επειδή ο οφειλέτης θα πληρώσει για κάθε ομολογία τόκο  $C \cdot i$ , το επιτόκιο που αντιστοιχεί στην τιμή εξοφλήσεως μιας ομολογίας θα είναι διαφορετικό από το επιτόκιο 1 και θα συμβολίζεται με το  $i'$ . Πρέπει τότε να ισχύει η ισότητα  $C' \cdot i' = C \cdot i$  από την οποία παίρνουμε, αν λύσουμε ως προς  $i'$ :

$$i' = C \cdot i / C'$$

όπου  $i$  είναι το ονομαστικό επιτόκιο και  $i'$  το πραγματικό επιτόκιο, προς το οποίο γίνεται η εξόφληση του δανείου από τον οφειλέτη. Συνεπώς για να υπολογίσουμε το πραγματικό επιτόκιο, πολλαπλασιάζουμε την ονομαστική αξία επί το ονομαστικό επιτόκιο και διαιρούμε δια της πραγματικής αξίας της ομολογίας.

### 2.3 Αποσβέσεις δανείων Κτηματικής Πίστεως

Η Κτηματική Τράπεζα, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και άλλοι μεγάλοι οικονομικοί οργανισμοί, χορηγούν μακροπρόθεσμα στεγαστικά δάνεια με ετήσιο επιτόκιο 8 – 10% και με υποθήκη το οικόπεδο μαζί με την οικοδομή του οφειλέτη, η οποία θα ανεγερθεί.

Η εξόφληση των δανείων Κτηματικής Πίστεως γίνεται τοκοχρεολυτικώς με ίσες ετήσιες, εξαμηνιαίες ή μηνιαίες δόσεις. Τα Ταχυδρομικά μάλιστα Ταμιευτήρια παρακρατούν τα μηνιαία τοκοχρεολύσια από τις μηνιαίες αποδοχές των δημοσίων υπαλλήλων.

Αν η απόσβεση του δανείου γίνεται με ίσες εξαμηνιαίες δόσεις, τότε το εξαμηνιαίο τοκοχρεολύσιο υπολογίζεται από τον τύπο:

$$R = K \cdot i / 2 + K \cdot P2n|i / 2$$

(1.2.1)

όπου  $i$  ονομαστικό επιτόκιο (ετήσιο) και  $n$  τα έτη. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο μετά από  $\mu$  εξάμηνα δίνεται από:

$$Y_{\mu} = K - K \cdot P2n|i / 2 \cdot S_{\mu|i} / 2$$

(1.2.2)

**Παράδειγμα:** Δάνειο ύψους 400.000 δραχμών χορηγήθηκε από την Κτηματική Τράπεζα με ετήσιο επιτόκιο ονομαστικό 10%. Το δάνειο πρέπει να εξοφληθεί σε 10 χρόνια με ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις. Να υπολογιστεί το εξαμηνιαίο τοκοχρεολύσιο και το ανεξόφλητο υπόλοιπο μετά από 5 έτη και 6 μήνες.

Λύση

Δίνονται :  $K = 400.000$ ,  $n = 10$ ,  $i = 0,1$

Το εξαμηνιαίο τοκοχρεολύσιο θα υπολογιστεί από τον τύπο:

$$\begin{aligned} R &= K / i / 2 + K \cdot P_{2n} \cdot i / 2 = 400.000 \times 0,05 + 400.000 \times P_{20} \cdot 0,05 \\ &= 20.000 + 400.000 \times 0,03024 \\ &= 20.000 + 12.096 \\ &= 32.096 \text{ δρχ.} \end{aligned}$$

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο μετά από 5 έτη και 6 μήνες δίνεται από τον τύπο (1.2.2) όπου  $\mu = 5 \times 2 + 1 = 11$  εξάμηνα:

$$\begin{aligned} Y_{11} &= K - K \cdot P_{2n} \cdot i / 2 \cdot S_{\mu} \cdot i / 2 = \\ &= 400.000 - 400.000 \times P_{20} \cdot 0,05 \times S_{11} \cdot 0,05 \\ &= 400.000 - 400.000 \times 0,03024 \times 4,20679 \\ &= 228.155 \text{ δρχ.} \end{aligned}$$

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**

### **3. ΚΟΣΤΟΣ – ΑΣΦΑΛΕΙΑ - ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ**

### 3.1 Κόστος

Είδαμε στο δεύτερο κεφάλαιο μέσω των αποσβέσεων ποιο είναι το κόστος ενός στεγαστικού δανείου.

Στην πραγματικότητα όμως στο πραγματικό κόστος ενός στεγαστικού δανείου, συνυπολογίζονται και κάποια επιπρόσθετα λειτουργικά έξοδα τα οποία αντικατοπτρίζονται στην επόμενη υποενότητα.

#### 3.1.1 Επιπρόσθετα λειτουργικά έξοδα

α. Έξοδα κατάρτισης δανειακής σύμβασης που ανέρχονται περίπου σε 2,5% του ύψους του δανείου όταν πρόκειται για ιδιωτική σύμβαση και περίπου σε 7,5% του ύψους του δανείου όταν πρόκειται για συμβολαιογραφική σύμβαση.

Ιδιωτική σύμβαση υπογράφεται όταν ο δανειολήπτης είναι μόνος κύριος του ακινήτου, ενώ συμβολαιογραφική υπογράφεται όταν είναι συνδικαιούχος του ακινήτου, οπότε υπεισέρχεται και εκ τρίτου συμβαλλόμενος.

Η δυνατότητα κατάρτισης ιδιωτικής δανειακής σύμβασης έγινε με τον Ν 2214/1994.

β. Έξοδα έκδοσης πιστοποιητικών υποθηκοφυλακείου.

γ. Έξοδα για σύνταξη έκθεσης μηχανικού.

δ. Έξοδα ελέγχου τίτλων σε ποσοστό 0,5% στο ύψος του δανείου (με κατώτερο το ποσό των 20.000 δρχ.).

Τα παραπάνω έξοδα καταβάλλονται από τους δανειολήπτες και δεν συμψηφίζονται με το ποσό του δανείου.

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες επιβαρύνσεις όπως Ειδικός Φόρος Τραπεζικών Εργασιών (Ε.Φ.Τ.Ε.), εισφορά Ν. 128/75 (1,2%) την οποία καταβάλλει το Τ. Π. & Δανείων (και επωφελούνται οι δανειολήπτες), τραπεζικές προμήθειες, χαρτόσημα και λοιπά έξοδα.

### **3.2 Ασφάλεια**

Τα ασφαλιστικά μέτρα που λαμβάνουν τα διάφορα πιστωτικά ιδρύματα ποικίλουν ανάλογα με το δανειολήπτη.

#### **3.2.1 Ασφάλεια πιστωτικών ιδρυμάτων για περιπτώσεις στεγαστικών δανείων σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης**

- α) Εκχώρηση από τις μηνιαίες αποδοχές των δανειζομένων του ποσού της τοκοχρεολυτικής δόσης του
- β) Εγγραφή πρώτης και κατά περίπτωση δεύτερης υποθήκης επί του ακινήτου που αποκτά ο δανειζόμενος και
- γ) Ασφάλεια φωτιάς ακινήτου κατά τη διάρκεια ανοικοδόμησής του μέσω θυγατρικής ασφαλιστικής εταιρίας του εν λόγω ιδρύματος.

### **3.3 Γενικά**

Στις επόμενες σελίδες θα σας αναφέρουμε ενδεικτικά κάποια παραδείγματα χορήγησης στεγαστικών δανείων, καθώς και τις



ιδιομορφίες που παρουσιάζει η κάθε περίπτωση σε σχέση με την οικογενειακή κατάσταση, αλλά και την επαγγελματική δραστηριότητα των δανειοληπτών.

### 3.3.1 Τυπολογία των χορηγηθέντων δανείων

Για τη συστηματική κατάταξη των παρακάτω χορηγηθέντων δανείων, έχουμε διαμορφώσει τις διακρίσεις των πρώτων με κριτήριο την οικογενειακή κατάσταση και την επαγγελματική δραστηριότητα, σε συνδυασμό με τον τόπο κατοικίας των δανειοληπτών.

### 3.3.2 Εφαρμογές

#### **Παράδειγμα Ι)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Δημόσιος Υπάλληλος

**Οικογενειακή κατάσταση:** Άγαμος

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Λάρισα

Με τα παραπάνω κριτήρια αξιολόγησης, η διάρκεια εξόφλησης του δανείου δύναται να είναι 15-20-25 ή 30 χρόνια κατ' επιλογήν (ας υποθέσουμε την πρώτη περίπτωση).

Το ύψος του δανείου ανέρχεται έως και 20.000.000 δραχμές.

Το επιτόκιο που ισχύει σήμερα είναι 7% για τη συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών.

Το επιτόκιο των τόκων (πανωτόκιο) εξαρτάται από το πιστωτικό ίδρυμα που χορηγεί το δάνειο (ας υποθέσουμε 5%).

#### A) Θεωρητική ανάπτυξη

1. Πολλαπλασιάζουμε το αρχικό ποσό του δανείου με το επιτόκιο για να βρούμε τον τόκο.
2. Πηγαίνουμε σε πίνακα αναγωγής μελλοντικής αξίας που καταβάλλεται κάθε χρόνο με τύπο:

$$\frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Από τον πίνακα αναγωγής με το αντίστοιχο επιτόκιο και τα αντίστοιχα χρόνια διάρκειας του δανείου βρίσκουμε το συντελεστή αναγωγής.

3. Διαιρούμε το αρχικό κεφάλαιο με τον συντελεστή αναγωγής και βρίσκουμε το χρεολύσιο.
4. Στη συνέχεια προσθέτουμε το χρεολύσιο με τον τόκο που βρίσκουμε την συνολική δόση δανείου, η οποία είναι ίδια για όλες τις περιόδους.
5. Κατόπιν, αφαιρούμε το χρεολύσιο από το αρχικό ποσό του δανείου και έχουμε έτσι το ανεξόφλητο δάνειο, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως αρχικό δάνειο για το επόμενο έτος και ου τω καθεξής.
6. Ανάλυση τόκου: Έχοντας γνωστό το επιτόκιο των τόκων (πανωτόκιο), πολλαπλασιάζουμε το πρώτο με τον τόκο και βρίσκουμε έτσι τους τόκους των τόκων.
7. Στη συνέχεια, αφαιρώντας το πανωτόκιο από τον τόκο, βρίσκουμε τους καθαρούς τόκους των δανείων.

Η ίδια διαδικασία ακολουθείται σε όλες τις παρακάτω εφαρμογές.

Π) Για την κατανόηση των παραπάνω δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 1.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1**

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ					
	ΑΡΧΙΚΟ	ΔΑΝΕΙΟ		Τοκοχ.δόση	ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ		
	20.000.000	n Γ	ιΔανείου	2.195.892	ΤΟΚΩΝ		
		ΠΕΡΙΟΔΟΣ	7%		20.000.000		
		15	25,129022				
	ΔΑΝΕΙΟ	ΤΟΚΟΣ	Τ. Δ.	ΧΡΕΟΛΥ-	ΑΝΕΞΟ-	(Πανωτόκιο)	ΤΟΚΟΙ
	ΑΡΧΗΣ		ΔΟΣΗ	ΣΙΟ	ΦΛΗΤΟ	Επιδ. Τόκων	ΓΙΑ Δ.Χ.
		7%			ΕΤΟΥΣ	5%	
1	20.000.000	1.400.000	2.195.892	795.892	19.204.108	70.000	1.330.000
2	19.204.408	1.344.287	2.195.892	851.604	18.352.504	67.214	1.277.073
3	18.352.504	1.284.675	2.195.892	911.217	17.441.287	64.234	1.220.441
4	17.441.287	1.220.890	2.195.892	975.002	16.466.285	61.045	1.159.846
5	16.466.285	1.152.640	2.195.892	1.043.252	15.423.033	57.632	1.095.008
6	15.423.033	1.079.612	2.195.892	1.116.280	14.306.753	53.981	1.025.631
7	14.306.753	1.001.473	2.195.692	1.194.420	13.112.333	50.074	951.399
8	13.112.333	917.863	2.195.892	1.278.029	11.834.304	45.893	871.970
9	11.834.304	828.401	2.195.692	1.367.491	10.466.813	41.420	766.981
10	10.466.813	732.677	2.195.692	1.463.215	9.003.598	36.634	696.043
11	9.003.598	630.252	2.195.892	1.565.640	7.437.958	31.513	598.739
12	7.437.958	520.657	2.195.892	1.675.235	5.762.723	26.033	494.624
13	5.762.723	403.391	2.195.892	1.792.501	3.970.222	20.169	383.222
14	3.970.222	277.916	2.195.892	1.917.976	2.052.246	13.896	264.020
15	2.052.246	143.657	2.195.892	2.052.234	12	7.183	136.474

**Παράδειγμα II)****Επαγγελματική δραστηριότητα:** Δημόσιος Υπάλληλος**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Υποθέτουμε πως η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 10 χρόνια.

Το ύψος του δανείου ανέρχεται στα 25.000.000.

Το επιτόκιο που ισχύει σήμερα για την συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών είναι 6%.

Ακολουθώντας τις διαδικασίες του πρώτου παραδείγματος, δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 2.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2**

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΗ ΤΟΚΩΝ
	25.000.000	n/I	i ΔΑΝΕΙΟΥ	3.396.698	
		ΠΕΡΙΟΔΟΣ	6%		25.000.000
		10	13,180795		
Περίοδος	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ
		6%			ΕΤΟΥΣ
1	25.000.000	1.500.000	3.396.698	1.896.698	23.103.302
2	23.103.302	1.386.198	3.396.698	2.010.500	21.092.802
3	21.092.802	1.265.568	3.396.698	2.131.130	18.961.672
4	18.961.672	1.137.700	3.396.698	2.258.998	16.702.674
5	16.702.674	1.002.160	3.396.698	2.394.538	14.308.136
6	14.308.136	858.488	3.396.698	2.538.210	11.769.926
7	11.769.926	706.196	3.396.698	2.690.503	9.079.423
8	9.079.423	544.765	3.396.698	2.851.933	6.227.490
9	6.227.490	373.649	3.396.398	3.023.049	3.204.441
10	320.441	192.266	3.396.698	3.204.432	9

**Παράδειγμα III)****Επαγγελματική δραστηριότητα:** Δημόσιος Υπάλληλος**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Αλεξανδρούπολη (παραμεθόριος)

Υποθέτουμε πως η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 15 χρόνια.

Το ύψος του δανείου είναι 30.000.000.

Το επιτόκιο που ισχύει σήμερα για τη συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών είναι 5%.

Εξακολουθώντας να χρησιμοποιήσουμε τη μέθοδο του προηγούμενου παραδείγματος, δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 3.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3**

	<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ</b>	<b>ΔΑΝΕΙΟΥ</b>		<b>ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ</b>	<b>ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ</b>
	30.000.000	n / i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	2.890.269	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	5%		30.000.000
		15	21,578564		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
		5%			
1	30.000.000	1.500.000	2.890.269	1.390.269	28.609.731
2	28.609.731	1.430.487	2.890.269	1.459.782	27.149.949
3	27.149.949	1.357.497	2.890.269	1.532.772	25.617.177
4	25.617.177	1.280.859	2.890.269	1.609.410	24.007.767
5	24.007.767	1.200.388	2.890.269	1.689.881	22.317.886
6	22.317.886	1.115.894	2.890.269	1.774.375	20.543.511
7	20.543.511	1.027.176	2.890.269	1.863.093	18.680.418
8	18.680.418	934.021	2.890.269	1.956.248	16.724.170
9	16.724.170	836.209	2.890.269	2.054.060	14.670.110
10	14.670.110	733.506	2.890.269	2.156.763	12.513.347
11	12.513.347	625.667	2.890.269	2.264.602	10.248.745
12	10.248.745	512.437	2.890.269	2.377.832	7.870.913
13	7.870.913	393.546	2.890.269	2.496.723	5.374.190
14	5.374.190	268.710	2.890.269	2.621.559	2.752.631
15	2.752.631	137.632	2.890.269	2.752.637	-6

**Παράδειγμα VI)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Γεωργός

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με τρία παιδιά

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 20 χρόνια.

Το ύψος του ανέρχεται στα 10.000.000.

Στο συγκεκριμένο παράδειγμα η έναρξη του δανείου πραγματοποιήθηκε το 1998, έτος στο οποίο το επιτόκιο βρισκόταν στο 9%.

Ομοίως με τα προηγούμενα παραδείγματα, δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 4.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 4

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	10.000.000	n/i	1 ΔΑΝΕΙΟΥ	1.095.465	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	9%		10.000.000
		20	5,160120		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	10.000.000	900.000	1.095.465	195.465	9.804.535
2	9.804.535	882.408	1.095.465	213.057	9.591.478
3	9.591.478	863.233	1.095.465	232.232	9.359.240
4	9.359.240	842.332	1.095.465	253.133	9.106.107
5	9.106.107	819.550	1.095.465	275.915	8.830.192
6	8.830.192	794.717	1.095.465	300.748	8.529.444
7	8.529.444	767.650	1.095.465	327.815	8.201.629
8	8.201.629	738.147	1.095.465	357.318	7.844.311
9	7.844.311	705.988	1.095.465	389.477	7.454.834
10	7.454.834	670.935	1.095.465	424.530	7.030.304
11	7.030.304	632.727	1.095.465	462.738	6.567.566
12	6.567.566	591.081	1.095.465	504.384	6.063.182
13	6.063.182	545.686	1.095.465	549.779	5.513.403
14	5.513.403	496.206	1.095.465	599.259	4.914.144
15	4.914.144	442.273	1.095.465	653.192	4.260.952
16	4.260.952	383.486	1.095.465	711.979	3.548.973
17	3.548.973	319.408	1.095.465	776.058	2.772.915
18	2.772.915	249.562	1.095.465	845.903	1.927.012
19	1.927.012	173.431	1.095.465	922.034	104.978
20	104.978	90.448	1.095.465	1.005.017	0

### Παράδειγμα V)

Το γραφείο Παρακαταθηκών & Δανείων χορηγεί σε οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης δάνειο για την αγορά ακινήτου με επιτόκιο 12% και διάρκεια δανείου έως και 8 χρόνια.

Η αξία του δανείου ανέρχεται στα 90.000.000

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 5.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 5

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	90.000.000	n/i	ι ΔΑΝΕΙΟΥ	18.117.256	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	12%		
		8	12,299693		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	90.000.000	10.800.000	18.117.256	7.317.256	82.682.744
2	82.682.744	9.921.929	18.117.256	8.195.327	74.487.417
3	74.487.417	8.938.490	18.117.256	9.178.766	65.308.651
4	65.308.651	7.837.038	18.117.256	10.280.218	55.028.433
5	55.028.433	6.603.412	18.117.256	11.513.845	43.514.588
6	43.514.588	5.221.751	18.117.256	12.895.506	30.619.082
7	30.619.082	3.674.280	18.117.256	14.442.967	16.176.115
8	16.176.115	1.941.134	18.117.256	16.176.123	



**Παράδειγμα VI)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Γεωργός

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με δύο παιδιά

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 15 χρόνια.

Το ύψος του δανείου ανέρχεται στα 10.000.000.

Η έναρξη του δανείου πραγματοποιήθηκε στις 27-8-98 και το επιτόκιο κυμαινότανε στο 9%.

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 6.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 6

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ	ΚΕΦΑΛ/ΣΗ
	ΔΑΝΕΙΟ			ΔΟΣΗ	ΤΟΚΩΝ
	10.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	1.240.589	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	9%		10.000.000
		15	29,360916		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ
					ΕΤΟΥΣ
1	10.000.000	900.000	1.240.589	340.589	9.6598.411
2	9.659.411	869.347	1.240.589	371.242	9.288.169
3	9.288.169	835.935	1.240.589	404.654	8.883.515
4	8.883.515	799.516	1.240.589	441.073	8.442.442
5	8.442.442	759.820	1.240.589	480.769	7.961.673
6	7.961.673	716.551	1.240.589	524.038	7.437.635
7	7.437.635	669.387	1.240.589	571.202	6.866.433
8	6.866.433	617.979	1.240.589	622.610	6.243.823
9	6.243.823	561.944	1.240.589	678.645	5.565.178
10	5.565.178	500.866	1.240.589	739.723	4.825.455
11	4.825.455	434.291	1.240.589	806.298	4.019.157
12	4.019.157	361.724	1.240.589	878.865	3.140.292
13	3.140.292	282.626	1.240.589	957.963	2.182.329
14	2.182.329	196.410	1.240.589	1.044.179	1.138.150
15	1.138.150	102.434	1.240.589	1.138.155	-4

**Παράδειγμα VII)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Γεωργός

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 15 χρόνια.

Το ύψος του δανείου ανέρχεται στα 5.000.000.

Η έναρξη του δανείου πραγματοποιήθηκε στις 10-11-98 εποχή στην οποία το επιτόκιο βρισκόταν στο 10%.

Παρομοίως δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 7.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 7

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑ/Η ΤΟΚΩΝ
	5.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	657.369	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	10%		5.000.000
		15	31,772482		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	5.000.000	500.000	657.369	157.369	4.842.631
2	4.842.631	484.263	657.369	173.105	4.669.525
3	4.669.525	466.953	657.369	190.417	4.479.108
4	4.479.108	447.911	657.369	209.458	4.269.650
5	4.269.650	426.965	657.369	230.404	4.039.246
6	4.039.246	403.925	657.369	253.444	3.785.802
7	3.785.802	378.580	657.369	278.789	3.507.013
8	3.507.013	350.701	657.369	306.668	3.200.345
9	3.200.345	320.035	657.369	337.334	2.863.011
10	2.863.011	286.301	657.369	371.068	2.491.943
11	2.491.943	249.194	657.369	408.175	2.083.768
12	2.083.768	208.377	657.369	448.992	1.634.776
13	1.634.776	163.478	657.369	493.891	1.140.885
14	1.140.885	114.088	657.369	543.281	597.605
15	597.605	59.760	657.369	597.608	0

**Παράδειγμα ΠΧ)**

Το γραφείο Παρακαταθηκών & Δανείων χορηγεί σε οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης δάνειο με προμήθεια μηχανημάτων και εξοπλισμού καθώς και συντήρηση δικτύων με επιτόκιο 12% και διάρκεια δανείου 5 χρόνια.

Η αξία του δανείου ανέρχεται στα 30.000.000

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 8.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 8

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	30.000.000	n/i	1 ΔΑΝΕΙΟΥ	8.322.292	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	12%		30.000.000
		5	6,352847		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	30.000.000	3.600.000	8.322.292	4.722.292	25.277.708
2	25.277.708	3.033.325	8.322.292	5.288.967	19.988.741
3	19.988.741	2.398.649	8.322.292	5.923.643	14.065.098
4	14.065.098	1.687.812	8.322.292	6.634.480	7.430.618
5	7.430.618	891.674	8.322.292	7.430.618	0

**Παράδειγμα ΙΧ)**

Το γραφείο Παρακαταθηκών & Δανείων χορηγεί σε οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης δάνειο για έργα, μελέτες έργων, νέες επενδύσεις για δίκτυα, κτιριακά και βιολογικούς καθαρισμούς με επιτόκιο 12% και διάρκεια δανείου έως και 15 χρόνια.

Η αξία του δανείου ανέρχεται στα 40.000.000

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 9.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 9

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	40.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	5.872.970	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	12%		40.000.000
		15	37,279715		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	40.000.000	4.800.000	5.872.970	1.072.970	38.927.030
2	38.927.030	4.671.244	5.872.970	1.201.726	37.725.304
3	37.725.304	4.527.036	5.872.970	1.345.934	36.379.371
4	36.379.371	4.365.525	5.872.970	1.507.446	34.871.926
5	34.871.926	4.184.631	5.872.970	1.688.339	33.183.588
6	33.183.588	3.982.031	5.872.970	1.890.940	31.292.649
7	31.292.649	3.755.118	5.872.970	2.117.852	29.174.797
8	29.174.797	3.500.976	5.872.970	2.371.994	26.802.803
9	26.802.803	3.216.336	5.872.970	2.656.634	24.146.170
10	24.146.170	2.897.540	5.872.970	2.975.430	21.170.741
11	21.170.741	2.540.489	5.872.970	3.332.481	17.838.260
12	17.838.260	2.140.591	5.872.970	3.732.379	14.105.882
13	14.105.882	1.692.706	5.872.970	4.180.264	9.925.618
14	9.925.618	1.191.074	5.872.970	4.681.896	5.243.722
15	5.243.722	629.247	5.872.970	5.243.723	0



**Παράδειγμα X)**

Το γραφείο Παρακαταθηκών & Δανείων χορηγεί σε οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης δάνειο για κεφάλαιο κίνησης και για άλλες μελέτες με επιτόκιο 15% και διάρκεια δανείου έως και 4 χρόνια.

Η αξία του δανείου ανέρχεται στα 50.000.000

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 10.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 10

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛ/Η ΤΟΚΩΝ
	50.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	17.513.267	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	15%		50.000.000
		4	4,993375		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ
					ΕΤΟΥΣ
1	50.000.000	7.500.000	17.513.267	10.013.267	39.986.733
2	39.986.733	5.998.010	17.513.267	11.515.258	28.471.475
3	28.471.475	4.270.721	17.513.267	13.242.546	15.228.929
4	15.228.929	2.284.339	17.513.267	15.228.928	0

**Παράδειγμα XI)****Επαγγελματική δραστηριότητα:** Έμπορος**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με 3 παιδιά**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 15 χρόνια.

Το ύψος του δανείου είναι 10.000.000

Το επιτόκιο που ισχύει για την συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών είναι 7%.

Ξεκινάμε δημιουργώντας τον πίνακα απόσβεσης δανείου 11 και έχουμε:

## ΠΙΝΑΚΑΣ 11

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	10.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	1.097.946	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	15%		10.000.000
		15	25,129022		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	10.000.000	700.000	1.097.946	397.946	9.602.054
2	9.602.054	672.144	1.097.946	425.802	9.176.252
3	9.176.252	642.338	1.097.946	455.608	8.720.644
4	8.720.644	610.445	1.097.946	487.501	8.233.143
5	8.233.143	576.320	1.097.946	521.626	7.711.517
6	7.711.517	539.806	1.097.946	558.140	7.153.377
7	7.153.377	500.736	1.097.946	597.210	6.556.167
8	6.556.167	458.932	1.097.976	639.014	5.917.153
9	5.917.153	414.201	1.097.946	683.745	5.233.408
10	5.233.408	366.339	1.097.946	731.608	4.501.801
11	4.501.801	315.126	1.097.946	782.820	3.718.981
12	3.718.981	260.329	1.097.946	837.617	2.881.364
13	2.881.364	201.695	1.097.946	896.251	1.985.113
14	1.985.113	138.958	1.097.946	958.988	1.026.125
15	1.026.125	71.829	1.097.946	1.026.118	0

**Παράδειγμα XII)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Ιδιωτικός υπάλληλος

**Οικογενειακή κατάσταση:** Άγαμος

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 12 χρόνια.

Το ύψος του δανείου είναι 15.000.000.

Το επιτόκιο για το συγκεκριμένο δάνειο είναι 10%.

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 12.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 12

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	15.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	2.201.450	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	10%		15.000.000
		12	21,384284		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	15.000.000	1.500.000	2.201.450	701.450	14.298.550
2	14.298.550	1.429.855	2.201.450	771.595	13.526.955
3	13.526.955	1.352.696	2.201.450	848.755	12.678.201
4	12.678.201	1.267.820	2.201.450	933.630	11.744.572
5	11.744.572	1.174.457	2.201.450	1.026.993	10.717.580
6	10.717.580	1.071.758	2.201.450	1.129.692	9.587.888
7	9.587.888	958.789	2.201.450	1.242.661	8.345.227
8	8.345.227	834.523	2.201.450	1.366.927	6.978.300
9	6.978.300	697.830	2.201.450	1.503.620	5.474.680
10	5.474.680	547.468	2.201.450	1.653.982	3.820.698
11	3.820.698	382.070	2.201.450	1.819.380	2.001.318
12	2.001.318	200.132	2.201.450	2.001.318	0

**Παράδειγμα XIII)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Νέος αγρότης

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με 2 παιδιά

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 20 χρόνια.

Το ύψος του δανείου είναι 10.000.000.

Το επιτόκιο για τη συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών είναι 5%.

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 13.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 13

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛΑΪΗ ΤΟΚΩΝ
	10.000.000	n/i	1 ΔΑΝΕΙΟΥ	802.426	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	5%		10.000.000
		20	33,065954		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	10.000.000	500.000	802.426	302.426	9.697.574
2	9.697.574	484.879	802.426	317.547	9.380.027
3	9.380.027	469.001	802.426	333.425	9.046.602
4	9.046.602	452.330	802.426	350.096	8.696.506
5	8.696.506	434.825	802.426	367.601	8.328.905
6	8.328.905	416.445	802.426	385.981	7.942.924
7	7.942.924	397.146	802.426	405.280	7.537.644
8	7.537.644	376.882	802.426	425.544	7.112.100
9	7.112.100	355.605	802.426	446.821	6.665.279
10	6.665.279	333.264	802.426	469.142	6.196.117
11	6.196.117	309.806	802.426	492.620	5.703.497
12	5.703.497	285.175	802.426	517.251	5.186.246
13	5.186.246	259.312	802.426	543.114	4.643.132
14	4.643.132	232.157	802.426	570.269	4.072.863
15	4.072.863	203.643	802.426	598.783	3.474.080
16	3.474.080	173.704	802.426	628.722	2.845.358
17	2.845.358	142.268	802.426	660.158	2.185.200
18	2.185.200	109.260	802.426	693.166	1.492.034
19	1.492.034	74.601	802.426	727.824	764.210
20	764.210	38.210	802.426	764.215	0



**Παράδειγμα XIV)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Νέος αγρότης

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με 3 παιδιά

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 8 χρόνια.

Το ύψος του δανείου είναι 10.000.000.

Το επιτόκιο για την συγκεκριμένη κατηγορία δανειοληπτών είναι 4%.

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 14.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 14

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ ΔΟΣΗ	ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΤΟΚΩΝ
	10.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	1.485.278	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	4%		10.000.000
		8			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ ΕΤΟΥΣ
1	10.000.000	400.000	1.485.278	1.085.278	8.914.722
2	8.914.722	356.589	1.485.278	1.128.689	7.786.033
3	7.786.033	311.441	1.485.278	1.173.837	6.612.196
4	6.612.196	264.488	1.485.278	1.220.790	5.391.406
5	5.391.406	215.656	1.485.278	1.269.622	4.121.784
6	4.121.784	164.871	1.485.278	1.320.407	2.801.377
7	2.801.377	112.055	1.485.278	1.373.223	1.428.154
8	1.428.154	57.126	1.485.278	1.428.152	0

**Παράδειγμα XV)**

**Επαγγελματική δραστηριότητα:** Νέος αγρότης

**Οικογενειακή κατάσταση:** Έγγαμος με 4 παιδιά

**Τόπος αγοράς κατοικίας:** Κατερίνη

Η διάρκεια εξόφλησης του δανείου είναι 9 χρόνια.

Το ύψος του δανείου ανέρχεται στα 8.000.000.

Το επιτόκιο για το παραπάνω δάνειο είναι 3,50%.

Δημιουργούμε τον πίνακα απόσβεσης δανείου 15.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 15

	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ			
	ΑΡΧΙΚΟ			ΤΟΚΟΧΡ/ΚΗ	ΚΕΦΑΛΛΗ
	ΔΑΝΕΙΟ			ΔΟΣΗ	ΤΟΚΩΝ
	8.000.000	n/i	i ΔΑΝΕΙΟΥ	1.051.568	
		ΠΕΡΙΟΔΟΙ	10%		8.000.000
		9	10,368496		
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΑΝΕΙΟ ΑΡΧΗΣ	ΤΟΚΟΣ	Τ.Δ. ΔΟΣΗ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟ
					ΕΤΟΥΣ
1	8.000.000	280.000	1.051.568	771.568	7.228.432
2	7.228.432	252.995	1.051.568	798.573	6.429.859
3	6.429.859	225.045	1.051.568	826.523	5.603.336
4	5.603.336	196.117	1.051.568	855.451	4.747.885
5	4.747.885	166.176	1.051.568	885.392	3.862.493
6	3.862.493	135.187	1.051.568	916.381	2.946.112
7	2.946.112	103.114	1.051.568	948.454	1.997.658
8	1.997.658	69.918	1.051.568	981.650	1.016.008
9	1.016.008	35.560	1.051.568	1.016.008	0

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Κάθε χρόνο, χιλιάδες δάνεια χορηγούνται για απόκτηση πρώτης κατοικίας που είναι όνειρο και ελπίδα του κάθε πολίτη. Το παραπάνω αποδεικνύει ακράδαντα, πως ο θεσμός των στεγαστικών δανείων είναι ότι πιο αξιόλογο έχει να επιδείξει ο τομέας των χορηγήσεων στην Ελλάδα.

Το γεγονός ότι κάθε χρόνο μέσω των χορηγηθέντων στεγαστικών δανείων οικοδομείται μια μεγάλη πόλη, πιστοποιεί πόσο σημαντικός είναι ο εν λόγω θεσμός, καθότι προσφέρει σημαντικές υπηρεσίες για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, αλλά και την ενίσχυση της αποκέντρωσης στη χώρα μας.

Η οικονομική ανάπτυξη και η ευημερία μίας χώρας δεν είναι παρά το αποτέλεσμα της καθημερινής προσφοράς και δράσης των πολιτών της, όταν αυτοί ζουν, εργάζονται και δημιουργούν μέσα σε συνθήκες που ικανοποιούν τις βασικές τους ανάγκες και τους προσφέρουν τις αναγκαίες προϋποθέσεις για μία διαρκή εξέλιξη.

Χρέος λοιπόν της Πολιτείας είναι να στέκεται αρωγός στο πλευρό του πολίτη, να του δείχνει, κάθε στιγμή, το κοινωνικό της πρόσωπο, σεβόμενη τα δικαιώματά του και να είναι έτοιμη να τον συνδράμει όταν και όπου χρειαστεί, για την πραγματοποίηση των επιθυμιών και των οραμάτων του.

Αυτή η στάση της Πολιτείας επιτυγχάνεται τονώνοντας τα δανειοδοτικά προγράμματα, προσαρμόζοντάς τα στις δυνατότητες μεγάλου φάσματος δικαιούχων (κυμαινόμενα επιτόκια, άτοκα δάνεια για ιδιαίτερα χαμηλά εισοδήματα) και αυξάνοντας τα ποσά των

δανείων ώστε να ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση της αγοράς κατοικίας.

Ανακεφαλαιώνοντας, αντικείμενο συζητήσεων, διακαή πόθο και πεποίθηση για μας αποτελεί η διαρκής υποχώρηση των επιτοκίων η οποία θα συνεχιστεί με γοργότερους ρυθμούς στα προσεχή χρόνια. Το εν λόγω συμπέρασμα προκύπτει από το γεγονός ότι βασικός άξονας της πολιτικής της σημερινής διοίκησης είναι η εφαρμογή προγραμμάτων ικανών να συναγωνιστούν τα αντίστοιχα διεθνή προγράμματα αλλά και η συνεχής πίεση της ευρωπαϊκής ένωσης στο συγκεκριμένο θέμα για την εξομάλυνση καθώς και την αντιμετώπιση των αναγκών σε επίπεδο ποιότητας ζωής με όρους που δεν θα μπορούσαν ποτέ να επιτευχθούν στην ελεύθερη αγορά, η οποία λειτουργεί με δικούς της, συχνά απαγορευτικούς νόμους.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΔΕΣΠΟΙΝΑ Ι. ΚΛΑΒΑΝΙΔΟΥ: ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ, Εκδόσεις Καλέντης, Αθήνα, 1995.
2. Λ.Μ. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ: ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΟ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ Εκδοτικός οίκος Αδελφών Κυριακίδη Α.Ε., Θεσσαλονίκη, 1997.
3. ΣΠΥΡΟΣ Δ. ΨΥΧΟΜΑΝΗΣ: ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ Εκδόσεις Καστανιώτη, Αθήνα, 1985.
4. ΘΕΟΔΩΡΟΣ Μ. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΤΕΧΝΗΣ Εκδόσεις Αναγνωστίδης, Θεσσαλονίκη, 1996.
5. ΝΙΚΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΗΣ (ΑΝΑΠΛ. ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΠΑΝΕΠΙΣΤ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ): ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΑ Εκδόσεις Διόπτρα, Αθήνα, 1994.
6. ΑΓΓΕΛΟΣ ΤΣΑΚΚΛΑΓΚΑΝΟΣ (ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Α.Π.Θ.): ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Εκδοτικός Οίκος Αδελφών Κυριακίδη Α.Ε., Θεσσαλονίκη, 1997.
7. ΑΓΓΕΛΟΣ ΤΣΑΚΚΛΑΓΚΑΝΟΣ (ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Α.Π.Θ.): ΘΕΜΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΙΙ. Εκδοτικός Οίκος Αδελφών Κυριακίδη Α.Ε., Θεσσαλονίκη 1995.

8. ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ)  
ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΩΝ
9. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΤΑΜΕΙΟ Π & Δ: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ  
ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΥΣ, Αθήνα, 1999.
10. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΤΑΜΕΙΟ Π & Δ: ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ  
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, Αθήνα, 1999.