



Από τη μία, τα ενοίκια έχουν ξεφύγει. Από την άλλη, η απόκτηση κατοικίας είναι πιο εφικτή, καθώς τα δάνεια με τις μειώσεις των επιτοκίων της ΕΚΤ είναι πλέον πιο... φθηνά.

ΕΡΕΥΝΑ «Ε.Τ.»

Σπίτι με δόση δανείου από

**Σε χαμηλό επταετίας
τα στεγαστικά, τότε
είναι πιο φθηνά από το
ενοίκιο, τι προσφέρουν
οι τράπεζες**

➤ Δόση στεγαστικού μικρότερη από ενοίκιο το 2025! Φέτος μπορούν να πάρουν στεγαστικό χιλιάδες που πριν απορρίπτονταν λόγω χαμηλού εισοδήματος. Με τα οικογενειακά ενοίκια να είναι πλέον στο ύψος ενός χαμηλού μισθού, το ερώτημα «δόση στεγαστικού ή ενοίκιο» γίνεται όλο και πιο επίκαιρο.

Με τα επιτόκια να έχουν πάρει την καληφώρα από το 2024, πλέον με λιγότερα από ένα οικογενειακό ενοίκιο, με περίπου 600 ευρώ, μπορείς να αγοράσεις σπίτι και όχι να το νοικιάσεις. Γράφουμε συχνά για τις μειώσεις των επιτοκίων της ΕΚΤ, όμως πιο σημαντική είναι η θετική επίπτωση στην πράξη, για όλους όσους ήθελαν να αγοράσουν σπίτι, αλλά δεν μπορούσαν λόγω του υψηλού κόστους χρηματοδότησης. Δεν είναι μόνο το ότι όσοι δανειστούν θα πληρώνουν λιγότερα κάθε μήνα.

Λόγω των τραπεζικών κριτηρίων για τη χορήγηση δανείου, υπήρχαν χιλιάδες αιτήσεις δανείων που είχαν απορριφθεί γιατί, σύμφωνα με τους υπολογισμούς των τραπεζών, το εισόδημα δεν ήταν αρκετό να καλύψει το ύψος της μηνιαίας δόσης. Τώρα που οι δόσεις μειώθηκαν, χιλιάδες που πριν δεν μπορούσαν να δανειστούν, θα μπορούν και θα το κάνουν φθηνότερα από ότι πριν από δύο χρόνια!

Μετά από οκτώ μειώσεις και φτάνοντας στο 2% (από το 4% ιστορικό υψηλό), τα επιτόκια έχουν πέσει αρκετά ώστε το κόστος χρηματο-

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ**

δότησης να γίνει διαχειρίσιμο για περισσότερους ενδιαφερόμενους αγοραστές κατοικίας. Στα μέσα του 2025 τα κυμαινόμενα επιτόκια είναι κοντά στο 4% (ελάχιστο 3,2% - μέγιστο 4,75%). Δεδομένου ότι έχουν πέσει σημαντικά από το 4,95% - 5,45% που ήταν το φθινόπωρο του 2023, με το ίδιο ποσό δανεισμού μπορεί κάποιος να έχει πολύ μικρότερη δόση ή να πληρώνει ότι θα πλήρωνε το 2023, αυξάνοντας σημαντικά τη χρηματοδότηση.

Καλύτεροι όροι

Από κάθε άποψη, ο δανεισμός το 2025 έχει καλύτερους όρους από ό,τι πέρσι. Το 2024, τον Απρίλιο, στη μέση κατηγορία δανείων, ένα στεγαστικό 100.000 ευρώ με κυμαινόμενο επιτόκιο και αποπληρωμή σε 20 έτη, είχε επιτόκιο από 5,64% έως 6,09%. Αυτό σημαίνει μηνιαία δόση από 702,65 ευρώ έως 728,6 ευρώ. Η συνολική επιβάρυνση των τόκων ήταν από 68.637,08 ευρώ έως 74.863,68 ευρώ. Φέτος τον Απρίλιο η εικόνα είναι πολύ διαφορετική.

Τα επιτόκια είναι από 4% έως 4,75% και οι μηνιαίες δόσεις από 605,98 ευρώ. Ακόμα και με τις προσαρμογές των περιθωρίων των τραπεζών, η αποπληρωμή μίας μηνιαίας

Πόσα χρήματα θα βάλει ο αγοραστής

ΑΠΟ την άλλη πλευρά, κάποιος θα μπορούσε να επιλέξει ένα μεγαλύτερο ποσό δανείου. Δεδομένου ότι το κόστος δανεισμού τώρα είναι φθηνότερο, θα είχε νόημα να κλειδώσει φθηνότερα επιτόκια και να αγοράσει κάτι καλύτερο. Όμως, θέλει προσοχή. Τα σταθερά επιτόκια είναι λίγο ακριβότερα από ό,τι τα κυμαινόμενα και αυτή την περίοδο προσφέρονται από 4,7% έως σχεδόν 5%. Επίσης, ο δανειολήπτης θα πρέπει να έχει και περιωσότερα ίδια κεφάλαια.

Το ποσό του στεγαστικού δανείου εξαρτάται από την εμπορική αξία του ακινήτου που προσημειώνεται ως εξασφάλιση. Εάν προσημειώνεται οπίσθεν, το ποσό του δανείου είναι έως 80% της αξίας του. Δηλαδή, η τράπεζα θα χρηματοδοτήσει το 80% της αγοράς και ο αγοραστής/δανειολήπτης θα πρέπει να βάλει το υπόλοιπο 20%. Παράδειγμα, για αγορά κατοικίας με εμπορική αξία 100.000 ευρώ το 20% είναι 20.000 ευρώ, όμως για 200.000 ευρώ το 20% είναι 40.000 ευρώ.

δόσης μπορεί να είναι έως και σχεδόν 123 ευρώ φθηνότερη! Μικρότερες δόσεις δεν σημαίνει μόνο ότι το δάνειο θα αποπληρωνεται ευκολότερα, αλλά ότι και πολλοί που πριν δεν μπορούσαν να δανειστούν, τώρα θα μπορούν! Σύμφωνα με τους τραπεζικούς διαμεσολαβητές, εγκρίνεται περίπου το 66% των αιτήσεων.

Εμπόδιο

Μεγάλο «αγκάθι» είναι το εισόδημα που φαίνεται στις φορολογικές τους δηλώσεις, καθώς αφού αφαιρεθούν οι εύλογες δαπάνες δια-

❗ **Οι μικρότερες δόσεις αρχικά εξασφαλίζουν την έγκριση του δανείου από τις τράπεζες και μετά την ευκολότερη αποπληρωμή**

❗ **Στα μέσα του 2025 τα κυμαινόμενα επιτόκια υποχώρησαν στο 3,2%-4,75% από 4,95%-5,45% που ήταν το φθινόπωρο του 2023**

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΑΝΕΙΟΥ 100.000€ ΓΙΑ 25 ΕΤΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΟ 150.000€

Κυμαινόμενο επιτόκιο - Όλες οι ενεργειακές κατηγορίες ακινήτων

Τράπεζα	Πρόγραμμα	Μηνιαία δόση	Επιτόκιο	Συνολικοί τόκοι	Συνολικό ποσό
Εθνική Τράπεζα	ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ	577,04€	4,75%	73.112,29€	173.112,29€
Eurobank	Στεγαστικό δάνειο	534,49€	4%	60.345,56€	160.345,56€
Τράπεζα Πειραιώς	Στεγαστικό δάνειο	561,52€	4,48%	68.457,12€	168.457,12€
Alpha Bank	Alpha Κατοικία	562,67€	4,5%	68.799,68€	168.799,68€
Attica Bank	Attica my home	517,95€	3,7%	55.384,68€	155.384,68€

Πηγή: moneyonline.gr

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΑΝΕΙΟΥ 200.000€ ΓΙΑ 25 ΕΤΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΟ 250.000€

Σταθερό επιτόκιο - Όλες οι ενεργειακές κατηγορίες ακινήτων

Τράπεζα	Πρόγραμμα	Μηνιαία δόση	Επιτόκιο	Συνολικοί τόκοι	Συνολικό ποσό
Εθνική Τράπεζα	ΕΣΤΙΑ ΣΤΑΘΕΡΟ	1.142,54€	4,65%	142.762,00€	342.762,00€
Eurobank	Στεγαστικό δάνειο	1.102,60€	4,3%	130.780,00€	330.780,00€
Τράπεζα Πειραιώς	Ενεργειακή κατηγορία Β ή χαμηλότερη	1.121,91€	4,47%	136.573,00€	336.573,00€
Attica Bank	Attica my home	1.159,88€	4,8%	147.964,00€	347.964,00€

Πηγή: moneyonline.gr

600€

βίωσης, οι τράπεζες κρίνουν πως δεν επαρκεί για να καλύψει τις υποχρεώσεις του δανείου. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η δόση δεν πρέπει να ξεπερνά το 40% ή και το 30% του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος. Ένας από τους λόγους που, στη συντριπτική τους πλειονότητα, τα στεγαστικά έχουν τουλάχιστον δύο συνδικαιούχους/δανειολήπτες.

Δόση 600 ευρώ, για κυμαινόμενο επιτόκιο περίπου 4%. Για 100.000 ευρώ και αποπληρωμή σε 20 έτη η δόση είναι 605,98 ευρώ (240 δόσεις). Για 25 έτη διάρκειας αποπληρωμής, κάποιος μπορεί να λάβει αυτή την περίοδο δάνειο 115.000 ευρώ με δόση 607,01 ευρώ (300 δόσεις) και για αποπληρωμή σε 30 έτη, δηλαδή 360 δόσεις, το ποσό ανεβαίνει στις 1.27.000 ευρώ και η δόση θα είναι κοντά στα 606,32 ευρώ.

Στο φθηνότερο άκρο της αγοράς, προσφέρονται επιτόκια από 3,2%, ενώ υπάρχουν τράπεζες που μπορούν να προσφέρουν έως και 40 έτη στην αποπληρωμή. Αρκεί ο δανειολήπτης να είναι κάτω από 40 ετών.

Αυτό σημαίνει ότι στις καλύτερες συνθήκες και με τους καλύτερους όρους, η δόση δεν ξεφεύγει πάνω από τα 630 ευρώ, ακόμα και με ποσό δανείου 150.000 ευρώ. Δεδομένου ότι η τράπεζα δανείζει συνήθως μέχρι το 80% της αξίας του ακινήτου, ο λόγος για ακίνητα με αξία έως 185.000 ευρώ. ■



Κάθε αγοραστής-δανειολήπτης θα πρέπει να χρηματοδοτήσει το 20% της αγοράς.

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ 2024-2025*

Μήνας	2024	2025	Διαφορά
Ιανουάριος	5,47%	3,90%	-1,57%
Φεβρουάριος	5,48%	3,56%	-1,92%
Μάρτιος	5,01%	3,63%	-1,38%
Απρίλιος	5,11%	3,65%	-1,46%

*Στεγαστικά με κυμαινόμενο επιτόκιο ή σταθερό έως 1 έτος

Πηγή: ΤτΕ

ΔΑΝΕΙΟ 100.000€*

Ποσό σε ευρώ	2025	2024	Διαφορά
Δόση	617,64	728,60€	-110,96
Επιτόκιο	4,1%	6,09%	-1,99%
Συνολικοί τόκοι	48.232,51€	74.863,68€	-26.631,17
Συνολικό ποσό	148.232,51€	174.863,68€	-26.631,17

*Με κυμαινόμενο επιτόκιο 20 ετών

Σε ποιες περιοχές υπάρχουν ακίνητα

ΜΕ τις τιμές να έχουν εκτοξευτεί, οι επιλογές σε φθηνά ακίνητα έχουν μειωθεί σημαντικά. Σε αυτά τα χρήματα η επιλογή είναι μεγάλο και παλιό σε φθηνή περιοχή, για να στεγάσει οικογένεια, ή κάτι μικρότερο σε καλύτερα προάστια.

Πάντως, με 185.000 ευρώ, κάποιος μπορεί να βρει, αυτή την περίοδο, διαμέρισμα 146 τ.μ. στα Πατήσια, 4ου ορόφου, με τρία υπνοδωμάτια και ανακαίνιση το 2020.

Στο Παγκράτι, αγοράζει κανείς διαμέρισμα σε 5ο όροφο 71 τ.μ. και σιου Γκύζη 70 τ.μ. σε πρώτο όροφο. Στα Δυτικά υπάρχουν διαθέσιμα διαμερίσματα 1ου και 2ου ορόφου από 100 έως 130 τ.μ. 25ετίας, ενώ στα Ανατολικά υπάρχει πλήθος επιλογών από 70-120 τετραγωνικά σε Μαραθώνα, Νέα Μάκρη, Παλλήνη και Γέφυρα.

Ακριβότερα προάστια

Στα ακριβότερα προάστια, μπορεί κανείς να βρει διαμέρισμα πρώτου ορόφου στο Χαλάνδρι με 68 τ.μ., ισόγειο με 70 τ.μ. στην Κηφισιά ή περίπου 35 τ.μ. στο Νέο Ψυχικό. Στα νότια προάστια, οι επιλογές είναι πολλές κοντά στη Νέα Σμύρνη, την Καλλιθέα και στον Ζωγράφου για διαμερίσματα 70-80 τ.μ. κυρίως σε πρώτο ή δεύτερο όροφο.

Παρόμοια η διαθεσιμότητα και στην Καισαριανή, με διαμερίσματα 2-3 ορόφου έως 80 τ.μ. Νοτιότερα, προς Γλυφάδα, οι διαθεσιμότητες μείνουν, το ίδιο και τα ιεραγωνικά. Στην Ανω Γλυφάδα κάποιος μπορεί να αγοράσει διαμέρισμα 49 τ.μ. με 180.000 ευρώ και οιο Παλαιό Φάληρο υπάρχει διαθέσιμο διαμέρισμα πρώτου ορόφου 68 τ.μ. με 182.000 ευρώ.