

ΑΡΘΡΟ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Επικοινωνία:

Γραφείο Επικοινωνίας
Τομέας Προώθησης και Προβολής, Πανεπιστήμιο Κύπρου
Τηλ. 22894304
ηλ. διεύθυνση: prinfo@ucy.ac.cy,
ιστοσελίδα: www.pr.ucy.ac.cy



Μείωση επιτοκίων vs επιμήκυνση δανείων

** του Γιώργου Νησιώτη*

Προβληματιζόμουν τις τελευταίες μέρες αν θα ωφελούσε να γράψω ένα άρθρο που θα εξηγούσε με ένα απλό παράδειγμα την διαφορά της μείωσης επιτοκίου από την επιμήκυνση του δανείου. Ο προβληματισμός μου έγκειτο στο γεγονός ότι η διαφορά μπορεί να είναι προφανής σε όλους και έτσι δεν θα είχα τίποτα το ιδιαίτερο να συνεισφέρω. Μια δήλωση του προέδρου του συνδέσμου εμπορικών τραπεζών με έπεισε όμως για την χρησιμότητα αυτής της ανάλυσης. Στις δηλώσεις του τάσσετε εναντίον της μείωσης των επιτοκίων και υπέρ της επιμήκυνσης των δανείων. Μεταξύ άλλων, δήλωσε ο κύριος Κληρίδης: «Με μια μείωση του επιτοκίου για μία ή δύο μονάδες, αν γίνει ο υπολογισμός, θα δείτε ότι δεν επηρεάζεται τόσο δραματικά η δόση του δανείου» (βλέπε http://www.stockwatch.com.cy/nqcontent.cfm?a_name=news_view&ann_id=187329).

Με ένα απλό υπολογισμό μπορούμε να δούμε ότι η μείωση του επιτοκίου της τάξης του 2% στο συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο των τραπεζών συνεπάγεται μια **ετήσια** μείωση στους τόκους που πληρώνουν συνολικά οι δανειολήπτες της τάξης του Ευρώ 1.2 δις Ευρώ (2%*60δισ). Μπορούμε όμως να αναλύσουμε και την επίδραση της μείωσης των επιτοκίων στη δόση των δανείων αλλά και να τη συγκρίνουμε με την επίδραση στη δόση μιας απλής επιμήκυνσης των δάνειων. Παραθέτω τον πιο κάτω πίνακα ο οποίος δείχνει τη μηνιαία δόση για ένα δάνειο 100,000 Ευρώ για διάφορα ετήσια επιτόκια από 7% μέχρι και 4% και για τρεις περιόδους αποπληρωμής (20, 30 και 40 χρόνια). Για δάνειο 200,000 Ευρώ απλά πολλαπλασιάζουμε τις δόσεις επί 2. Διαβάζοντας τον πίνακα οριζόντια βλέπουμε πως αλλάζει η δόση με την επιμήκυνση του δανείου από 20 σε 30 και 40 χρόνια με το επιτόκιο σταθερό. Διαβάζοντας κάθετα βλέπουμε πως αλλάζει η δόση με την μείωση του επιτοκίου και την περίοδο αποπληρωμής σταθερή.

Επιτόκιο	Δάνειο	Μηνιαία Δόση/	Μηνιαία Δόση/	Μηνιαία Δόση/
----------	--------	---------------	---------------	---------------

	Ευρώ	20 χρόνια, Ευρώ	30 χρόνια , Ευρώ	40 χρόνια, Ευρώ
7.00%	100,000	775.30	665.30	621.43
6.50%		745.57	632.07	585.46
6.00%		716.43	599.55	550.21
5.50%		687.89	567.79	515.77
5.00%		659.96	536.82	482.20
4.50%		632.65	506.69	449.56
4.00%		605.98	477.42	417.94

Πηγή: Υπολογισμοί Αρθρογράφου

Ας πάρουμε για παράδειγμα ένα 20χρονο δάνειο με 7% επιτόκιο του οποίου η δόση είναι 775.3. Αν απλώς επιμηκυνθεί αυτό το δάνειο κατά 10 χρόνια με το ίδιο επιτόκιο τότε η δόση του θα μειωθεί στα 665.30 και θα πρέπει να πληρώσουμε 120 (10χρόνια*12μήνες) επιπλέον δόσεις. Αν όμως μειωθεί το επιτόκιο κατά 2% (δηλαδή πάει στο 5% από το 7%) η δόση θα μειωθεί στα 659.96 χωρίς να πρέπει να πληρωθούν οι 120 επιπλέον δόσεις! Ο κύριος Κληρίδης προτείνει το πρώτο (επιμήκυνση) και συνάμα ισχυρίζεται ότι το δεύτερο (μείωση επιτοκίου) δεν επηρεάζει δραματικά τη δόση! Η δεκάχρονη επιμήκυνση μειώνει τη δόση σε παρόμοιο επίπεδο με την μείωση που πετυχαίνει η μείωση του επιτοκίου κατά 2% άλλα προϋποθέτει την πληρωμή 120 επιπλέον δόσεων. Με πιο απλά λόγια, αν το επιτόκιο είναι 5% μπορείς να ξεπληρώσεις ένα δάνειο των 100,000 με 240 (20*12) μηνιαίες δόσεις των 659.96 Ευρώ, ενώ για να ξεπληρώσεις ισόποσο δάνειο με επιτόκιο 7% χρειαζόσαι 360 (30*12) μηνιαίες δόσεις των 665.30 Ευρώ. Οπότε οι τελευταίες 120 μηνιαίες δόσεις των 665.30 στην περίπτωση που το επιτόκιο είναι 7% είναι περίπου το επιπλέον κόστος για τον δανειζόμενο μεταξύ της επιλογής της μείωσης του επιτοκίου κατά 2% και της επιμήκυνσης του 20χρονου δανείου κατά 10 χρόνια με το επιτόκιο να παραμένει στο 7%. Φυσικά αυτό είναι και το επιπλέον όφελος της τράπεζας που κλειδώνει τον δανειολήπτη στο ψηλό επιτόκιο για πιο πολλά χρόνια.

Επειδή τα πιο μακροπρόθεσμα δάνεια είναι πιο ευαίσθητα στις αλλαγές του επιτοκίου αν εξετάσουμε την περίπτωση επιμήκυνσης 30χρονου δανείου σε 40χρονο δάνειο με το επιτόκιο να παραμένει στο 7% (δόση από 665.3 μειώνεται στα 621.43) και την περίπτωση μείωσης του επιτοκίου στο 5% και διατήρηση του χρόνου αποπληρωμής (δόση από 665.3 μειώνεται στο 536.8) το αποτέλεσμα της σύγκρισης είναι ακόμα πιο δραματικό υπέρ της μείωσης του επιτοκίου.

Ο πίνακας μας επιτρέπει επίσης να εξετάσουμε την ενδιάμεση περίπτωση όπου έχουμε συνδυασμό μείωσης επιτοκίου και επιμήκυνσης. Στο παράδειγμα μας αν πάρουμε το 20χρονο δάνειο με 7% επιτόκιο και το επιμηκύνουμε στα 30 χρόνια και ταυτόχρονα μειώσουμε το επιτόκιο κατά 2% η δόση μειώνεται από 775.3 στα 536.82. Φυσικά και σε αυτή την περίπτωση ο αριθμός των δόσεων αυξάνεται. Θα πληρώνουμε τόκο, έστω και μειωμένο για περισσότερα χρόνια.

Τέλος οι αναγνώστες μπορούν αντίστοιχα με την προηγούμενη ανάλυση να δουν από μόνοι τους την ευαισθησία της δόσης του δανείου και σε πιο μικρές μεταβολές του επιτοκίου τόσο προς τα πάνω όσο και προς τα κάτω.



Εν κατακλείδι, ελπίζω να είναι κατανοητή σε όλους η δραματικότητα και η κατεύθυνση του οφέλους της κάθε επιλογής.

Γιώργος Νησιώτης

Αναπληρωτής Καθηγητής Χρηματοοικονομικής
Πρόεδρος Τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης
Πανεπιστήμιο Κύπρου