

## Ποινή προεξόφλησης των τραπεζικών στεγαστικών δανείων

**Π**ενικότερα, είναι αληθές ότι οι κυπριακές τράπεζες, εν αντιθέσει προς τις εφαρμοζόμενες πρακτικές στο διεθνές τραπεζικό σύστημα, έχουν καταβάλει αξιέπαινες προσπάθειες προκειμένου να δια-



Του  
**Δρα Παναγιώτη Θεοδοσίου\***

τηρήσουν σε χαμηλά επίπεδα μια σειρά από χρεώσεις οι οποίες επβαρύνουν τους πελάτες τους. Τέτοιες χρεώσεις έχουν να κάνουν με την ετήσια χρέωση διατήρησης του λογαριασμού, την επανέκδοση βιβλιαρίου επιταγών και τις συνδρομές των πιστωτικών καρτών. Τούτο ίσως να οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ισχυρή παρουσία των συνεργατικών ταμειωτήριων και τον προκύπτοντα ανταγωνισμό. Όμως, σε ορισμένες περιπτώσεις, οι κυπριακές τράπεζες ξεπερνούν τα όρια προβαί-

νοντας σε παράλογες χρεώσεις, πλήττοντας έτσι τα εισοδήματα των νοικοκυριών και συνεπώς την ευημερία τους. Στην κυπριακή τραπεζική αγορά είναι έντονη η δυσφορία των νοικοκυριών για το γεγονός ότι οι τράπεζες έχουν προχωρήσει σε μια ιδιότυπη εφαρμογή της ποινής προεξόφλησης (pre-payment penalty) στεγαστικών ή άλλων ενυπόθηκων δανείων χωρίς την ύπαρξη εκείνων των προϋποθέσεων ή συνθηκών που να δικαιολογούν αυτή τη χρέωση. Η συνθήκη που θα δικαιολογούσε την εισαγωγή κάποιας ποινής προεξόφλησης είναι η παροχή εκ μέρους των τραπεζών ενός σταθερού δανειακού επιτοκίου για μια εύλογη χρονική περίοδο (π.χ. 5 έτη) και η προεξόφληση του δανείου να λαμβάνει χώρα πριν τη λήξη της περιόδου αυτής, κάτι που θα δημιουργούσε ζημία στις τράπεζες από ανάληψη αχρείαστου κινδύνου και τυχόν διαφυγόντα κέρδη.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η ποινή

προεξόφλησης εφαρμόζεται μόνο στα εμπορικά-στεγαστικά δάνεια και συνδυάζεται πάντοτε με ένα σταθερό επιτόκιο. Το επιτόκιο αυτό συνήθως παραμένει σταθερό για 5 έτη, και ως εκ τούτου η ποινή προεξόφλησης είναι το αντιστάθμισμα που προσφέρεται στις τράπεζες για την ανάληψη του επενδυτικού κινδύνου που απορρέει από την παροχή σταθερού επιτοκίου στο δανειστή. Η ποινή προεξόφλησης παραμένει ενεργή όσο το επιτόκιο παραμένει σταθερό, ενώ παύει να ισχύει από τη στιγμή που το επιτόκιο μετατρέπεται σε κυμαινόμενο. Η ποινή ξεκινά από το 5% του συνολικού δανείου και μειώνεται κατά μία ποσοστιαία μονάδα για κάθε επερχόμενο έτος. Στην Κύπρο οι τράπεζες επιβάλλουν μια σταθερή ποινή προεξόφλησης στα στεγαστικά δάνεια (5% του συνολικού δανείου) για τα δέκα πρώτα χρόνια του δανείου. Μετά το πέρας της πρώτης δεκαετίας, οι τράπεζες εξακολουθούν να απαιτούν ως ποινή τούς τόκους 6 μηνών. Μια τέτοια

διάρθρωση ποινών κατά το χρονικό εύρος του δανείου στερείται οικονομικής τεκμηρίωσης, δεδομένου ότι τα δάνεια στην Κύπρο προσφέρονται ως επί το πλείστον με κυμαινόμενα επιτόκια και συνεπώς οι τράπεζες δεν αναλαμβάνουν εκείνο το επίπεδο του επενδυτικού κινδύνου που θα δικαιολογούσε επιπρόσθετη απαίτηση για οικονομική αντιστάθμιση.

Η άδικη αντιμετώπιση των καταναλωτών από τις τράπεζες σε συνάρτηση με το ζήτημα της ποινής προεξόφλησης, θα μπορούσε πολύ εύκολα να διευθετηθεί από την πολιτεία μέσω σχετικής νομοθετικής ρύθμισης. Στην κυπριακή τραπεζική αγορά των ενυπόθηκων δανείων συμβαίνει αυτό που πολύ όμορφα λέει ο θυμώσοφος λαός μας: “μονά χάνουμε... ζυγά κερδίζουν”.

*\* Καθηγητής Χρηματοοικονομικών, κοσμήτορας της Σχολής Διοίκησης και Οικονομίας και μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου (ΤΕΠΑΚ)*