

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΛΟΓΙΑΣ

“ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ “ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ”

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΓΩΓΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΠΡΟΦΙΛ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ



Φοιτήτρια: Κανάτα Αικατερίνη

A.M. 24304

Διδάσκοντες: Γ. Χονδρογιάννης, Καθηγητής

Σ. Λώλος, Αναπλ. Καθηγητής

Α. Τσιτουράς, Λέκτορας

Αθήνα, 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή.....	3
2. Ιστορική Αναδρομή- Είδη τραπεζών.....	6
3. Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.....	8
4. Βιβλιογραφική Προσέγγιση.....	10
4.1 Θεωρητική Προσέγγιση.....	10
4.2 Εμπειρική Προσέγγιση.....	12
5. Περιγραφή της Υπάρχουσας Κατάστασης.....	107
6. Στατιστική Ανάλυση.....	112
6.1 Παρουσίαση του Δείγματος.....	144
7. Συμπεράσματα.....	157
8. Βιβλιογραφία.....	161
Παράρτημα.....	164

Εισαγωγή

Όλες οι κοινωνίες θέτουν οικονομικούς σκοπούς και συγκεκριμένους στόχους. Στη Νεοκλασική Θεωρία της Οικονομικής Πολιτικής διατυπώνεται η άποψη ότι οι σύγχρονες κοινωνίες μέσα στα όρια που θέτουν τα περιορισμένα μέσα παραγωγής επιδιώκουν τους εξής βασικούς οικονομικούς σκοπούς την αρίστη κατανομή την διαθεσίμων μέσων παραγωγής, την αρίστη ή κοινωνικά επιθυμητή διανομή, την πλήρη απασχόληση και νομισματική σταθερότητα και τέλος τον κοινωνικά επιθυμητό ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης.

Υποστηρίζεται ότι η πραγματοποίηση αυτών των σκοπών εξασφαλίζει μεγιστοποίηση της οικονομικής ευημερίας της κοινωνίας. Διευκρινίζεται ότι δεν είναι βέβαιο αν όλοι οι παραπάνω σκοποί μπορούν να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα. Συνήθως προσδιορίζονται ορισμένα μεγέθη που εκφράζουν τους στόχους που επιλέγονται κάθε φορά και κάτω από δοσμένους περιορισμούς επιδιώκεται η πραγματοποίηση τους με την εφαρμογή διαφορών μέτρων πολιτικής σε καθορισμένο χρονικό ορίζοντα. Τα μεγέθη περιλαμβάνονται ως μεταβλητές ποσότητες σε μια συνάρτηση που έχει επικρατήσει να λέγεται συνάρτηση κοινωνικής ευημερίας. Επιδίωξη, λοιπόν, κάθε οικονομίας είναι η μεγιστοποίησης της κοινωνικής ευημερίας.

Δείχνει νομοτελειακό, ακόμη και υπό την Κυβέρνηση των εκσυγχρονιστών, η διαχείριση των πραγμάτων στην Ελλάδα να γίνεται με αντανάκλαστικά του παρελθόντος: Την ώρα που ανά την Ευρώπη ξεκινάει πάλι σε νέα βάση η δημόσια συζήτηση για την στοχεύσει της Ευρωπαϊκής ενοποίησης στην μετά- Μάαστριχτ εποχή, στην Ελλάδα η Ε.Ε. αντιμετωπίζεται και πάλι ως πηγή διαθρωτικών πόρων χρηματοδότησης - και πλέον . Ενώ ο Ελληνοτουρκικός διάλογος πρόδηλος προχωρεί, η Ελληνική πλευρά προσπαθεί να πείσει την κοινή γνώμη ότι τίποτε το σημαντικό δεν συμβαίνει και ότι τίποτε δεν είναι υπό διαπραγμάτευση. Βέλος, διόλου ασήμαντο δε, η Ελλάδα προσπαθεί να αναδιοργανώσει τον τρόπο με τον οποίο δανείζεται ο ευρύτερος δημόσιος τομέας της - δραχμικά και σε συνάλλαγμα - μέσω ρυθμιστικών παρεμβάσεων και με ελάχιστο σεβασμό προς τις δυνάμεις της αγοράς. Αν τω μεταξύ, κατασπαταλάται η ευκαιρία που παρέρχεται για αναχρηματοδότηση του συνόλου ή του μεγαλύτερου μέρους του σημερινού δημόσιου χρέους. Η κατάσταση θυμίζει πολύ τα αντανάκλαστικά των Κυβερνήσεων Ανδρέα Παπανδρέου: έτοιμοι να πληρώσουμε και

περισσότερα, φθάνει να έχουμε την ευκαιρία να ξιφουλκήσουμε κατά των ξένων, των χρηματοπιστωτικών αγορών και των παιχνιδιών τους.

Οι αυξανόμενες απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής επί των οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης απαιτούν και εξεύρεση νέων χρηματοδοτικών πόρων εκ μέρους τους, πέραν των συνηθισμένων κρατικών κονδυλίων που λαμβάνει η Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ο Δήμος Αμαρουσίου προσπαθεί να κινητοποιήσει τοπικούς χρηματοδοτικούς πόρους - χρησιμοποιεί Κοινοτικούς πόρους για την συγχρηματοδότηση προγραμμάτων - εφαρμόζει σύγχρονες μεθόδους οικονομικής διαχείρισης - έχει στραφεί σε μορφές ιδιωτικής συγχρηματοδότησης ή BOOT για την κατασκευή υποδομής ή την παροχή υπηρεσιών στους δημότες - απέκτησε τέλος μian καλή βαθμολογία από την Standard + Poors ώστε να μπορέσει να εκδώσει ομόλογα ή/και να λειτουργήσει δημοτικό τραπεζικό οργανισμό.

Η ταχεία πτώση των επιτοκίων προς μονοψήφια επίπεδα τροφοδοτεί την ανάκαμψη του Χρηματιστηρίου και ταυτόχρονα βοηθά την προώθηση της δημοσιονομικής σταθεροποίησης. Πρόκειται για σημαντική επιτυχία της Κυβέρνησης Σημίτη - μια επιτυχία που ανακινεί το ερώτημα μήπως θα ήταν εφικτό να ξεκινήσει νωρίτερα η αποκλιμάκωση των επιτοκίων. Δεν είναι απίθανο η Ελλάδα να έχει έτσι χάσει πολλές μονάδες του ΑΕΠ στις μετρήσεις του ελλείμματος και του χρέους στην επιδίωξη των στόχων του Μάαστριχτ.

Αν κανείς διαβάσει το τελευταίο Οικονομικό Δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδας, διαπιστώνει πως αυτή η Κεντρική Τράπεζα δεν μπορεί να προξενήσει φόβο ακόμη και στα χρόνια του "Κεντρικοτραπεζισμού". Ο ίδιος ο ρόλος ελέγχου των ορίων παίζεται από την Τράπεζα σε πολύ χαμηλούς τόνους. Η οικονομική πολιτική της κυβέρνησης τυγχάνει ευνοϊκής μεταχείρισης και τα στοιχεία της δεν τίθενται υπό σοβαρή αμφισβήτηση.

Ένα βιβλίο του Γιώργου Αλογοσκούφη και της Σοφίας Λαζαρέτου επισκέπτεται το παρελθόν και φθάνει μέχρι σήμερα με διεξοδική ανάλυση των νομισματικών καθεστώτων υπό τα οποία λειτούργησε η δραχμή στην σύγχρονη Ελλάδα. Εντοπίζεται σαφώς ο συσχετισμός μεταξύ δημοσιονομικής χαλαρότητας και των νομισματικών διαταραχών, αλλά και η διασύνδεση με τις περιοδικές εκρήξεις των εξοπλιστικών δαπανών.

Μολονότι βρίσκεται σε φάση ταχύρρυθμης ανάπτυξης, το τραπεζικό σύστημα της Κύπρου συνεχίζει να λειτουργεί με ακαμψίες του παρελθόντος. Το νομοθετημένο πλαφόν 9% για τα επιτόκια και οι έλεγχοι που διατηρούνται στις κινήσεις κεφαλαίου είναι δύο παραδείγματα. Όμως η Ευρωπαϊκή πρόκληση αποδεικνύεται σημαντικός παράγων κινητοποίησης για τον εκσυγχρονισμό της Κύπρου.

Όταν κανείς διαβάζει την οξύτατη κριτική του Γερμανού τέως Καγκελλαρίου Σμιτ και την σαρκαστική ανάλυση του Έντουαρντ Λούττβακ σχετικά με την ορθοδοξία των Κεντρικών Τραπεζών στις οικονομίες του σήμερα, διαπιστώνει ότι πράγματι πλησιάζουμε την θρησκευτική πίστη στην έννοια της σταθερότητας. Ο «Κεντρικοτραπεζισμός» παραμελεί την πραγματική οικονομία, διαδίδεται ανά τον κόσμο - την κορύφωσή του όμως είχε στην Ευρώπη λόγω της δημιουργίας του ενιαίου νομίσματος. Θα κατορθώσει η Γαλλία - ή η Ευρώπη - να πείσει την Γερμανία και την Bundesbank να μην εγκαταστήσουν οριστικά τις Ευρωπαϊκές οικονομίες στην ύφεση προκειμένου να επιτευχθεί η μόνιμη σταθερότητα;

1. Ιστορική Αναδρομή – Είδη Τραπεζών

Αν και πολλές από τις τραπεζικές πράξεις έχουν την καταγωγή τους σε πανάρχαιες εποχές όπως στην αρχαία Βαβυλώνα, οι πρώτες πραγματικές τραπεζικές εργασίες μπορούν να εντοπιστούν στον αρχαίο ελληνικό πολιτισμό με τους «τραπεζίτες» και στο ρωμαϊκό με τους «argentarii», οι οποίοι δέχονταν καταθέσεις και χορηγούσαν δάνεια, ενώ παράλληλα εκτελούσαν πληρωμές και για λογαριασμό τρίτων. Μετά την πτώση της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας οι πείρα των τραπεζικών χάθηκε μαζί με τους τραπεζίτες. Οι επόμενες μορφές τραπεζικών συναλλαγών εμφανίζονται στο Μεσαίωνα όπου οι αργυραμοιβοί, οι χρυσοχόοι και οι έμποροι δέχονταν καταθέσεις για τις οποίες εξέδιδαν πιστοποιητικά – βεβαιώσεις. Το 18ο αιώνα στην Αγγλία οι αποδείξεις κατάθεσης για σταθερά ποσά αποτέλεσαν τα πρώτα τραπεζογραμμάτια. Έτσι σιγά - σιγά με την ανταλλαγή των τραπεζογραμματίων, οι τράπεζες άρχισαν να αποκτούν τον ρόλο που κατέχουν σήμερα στην σύγχρονη οικονομία.

2.1. ΕΙΔΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Υπάρχουν διάφορα είδη τραπεζών:

Οι κεντρικές τράπεζες ελέγχουν συνήθως τη νομισματική πολιτική και μπορούν να είναι ο δανειστής της τελευταίας λύσης σε περίπτωση κρίσης. Χρεώνονται συχνά με τον έλεγχο του διαθέσιμου χρήματος, συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης νομίσματος. Παραδείγματα κεντρικών τραπεζών είναι η Τράπεζα της Ελλάδος και η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Εμπορική τράπεζα, είναι ο όρος που χρησιμοποιείται για μια κανονική τράπεζα για να τη διακρίνει από μια τράπεζα επενδύσεων. Μιας και αυτές οι δύο δεν είναι πλέον υποχρεωτικό να λειτουργούν κάτω από χωριστή ιδιοκτησία, ορισμένοι χρησιμοποιούν τον όρο "εμπορική τράπεζα" για να αναφερθούν σε μια τράπεζα ή ένα τμήμα τράπεζας που ασχολείται κυρίως με εταιρίες ή μεγάλες επιχειρήσεις.

Τράπεζες κοινοτικής ανάπτυξης είναι οι τράπεζες που παρέχουν οικονομικές υπηρεσίες και πίστωση σε μη ανεπτυγμένες αγορές ή πληθυσμούς.

Οι επενδυτικές δίνουν εγγυητικές επιστολές για πώληση μετοχών και χρεωγράφων και συμβουλεύουν για τις συγχωνεύσεις. Παραδείγματα τραπεζών επενδύσεων είναι οι Goldman Sachs των ΗΠΑ και Nomura Securities της Ιαπωνίας.

Τα ταχυδρομικά ταμειυτήρια είναι ταμειυτήρια που συνδέονται με τα εθνικά ταχυδρομικά συστήματα. Η Ιαπωνία και η Γερμανία είναι παραδείγματα των χωρών με τα προεξέχοντα ταχυδρομικά ταμειυτήρια.

Private Banking: Το Private Banking ασχολείται με λογαριασμούς μεγάλων πελατών με μεγάλη οικονομική επιφάνεια

Corporate Banking: Το Corporate Banking έχει ως αντικείμενο τα τραπεζικά προϊόντα που αφορούν κυρίως επιχειρήσεις και εταιρίες.

Συνεταιριστικές: Οι συνεταιριστικές τράπεζες αποτελούν πρωτοβουλίες τοπικού κυρίως χαρακτήρα με σκοπό την ενίσχυση π.χ. των τοπικών παραγωγών γεωργικών προϊόντων.

2. Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Η ΕΚΤ είναι η κεντρική τράπεζα για το ενιαίο νόμισμα της Ευρώπης, το ευρώ. Το βασικό καθήκον της ΕΚΤ είναι η διατήρηση της αγοραστικής δύναμης του ευρώ και, επομένως, η διατήρηση της σταθερότητας των τιμών στη ζώνη του ευρώ. Η ζώνη του ευρώ αποτελείται από τις 13 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχουν υιοθετήσει το ευρώ από το 1999. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και οι εθνικές κεντρικές τράπεζες αποτελούν από κοινού το Ευρωσύστημα, το σύστημα κεντρικών τραπεζών της ζώνης του ευρώ. Ο κύριος στόχος του Ευρωσυστήματος είναι η διατήρηση της σταθερότητας των τιμών: η διαφύλαξη της αξίας του ευρώ.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΕ) συστήθηκε το 1998 βάσει της συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχει την έδρα της στη Φρανκφούρτη (Γερμανία). Έργο της είναι να διαχειρίζεται το ευρώ – το ενιαίο νόμισμα της Ένωσης. Η ΕΚΤ είναι επίσης υπεύθυνη για τη χάραξη και την εφαρμογή της οικονομικής και νομισματικής πολιτικής της Ένωσης.

Για να εκπληρώσει την αποστολή της, η ΕΚΤ χρησιμοποιεί το «Ευρωπαϊκό Σύστημα Κεντρικών Τραπεζών» (ΕΣΚΤ), το οποίο καλύπτει και τις 25 χώρες της Ένωσης. Ωστόσο, μόνον 12 από τις χώρες αυτές έχουν υιοθετήσει μέχρι σήμερα το ευρώ. Οι 12 αποτελούν συλλογικά τη «ζώνη του ευρώ» και οι κεντρικές τους τράπεζες, μαζί με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, απαρτίζουν το λεγόμενο «Ευρωσύστημα».

Η ΕΚΤ επιτελεί το έργο της με πλήρη ανεξαρτησία. Η Τράπεζα, οι εθνικές κεντρικές τράπεζες του Ευρωσυστήματος, αλλά και όλα τα μέλη των οργάνων λήψης αποφάσεων τους δεν μπορούν να ζητούν ή να δέχονται υποδείξεις από οποιονδήποτε άλλο οργανισμό. Τα θεσμικά όργανα της Ένωσης και οι κυβερνήσεις των κρατών μελών οφείλουν να σέβονται αυτή την αρχή και να μην προσπαθούν να επηρεάσουν την ΕΚΤ ή τις εθνικές κεντρικές τράπεζες.

Η ΕΚΤ, σε στενή συνεργασία με τις εθνικές κεντρικές τράπεζες, προετοιμάζει και υλοποιεί τις αποφάσεις που λαμβάνουν τα όργανα λήψης αποφάσεων του Ευρωσυστήματος - το Διοικητικό Συμβούλιο, η Εκτελεστική Επιτροπή και το Γενικό Συμβούλιο. Ο κ. Jean-Claude Trichet, από τη Γαλλία, έγινε πρόεδρος της ΕΚΤ το Νοέμβριο του 2003.

Ένα από τα κύρια έργα της ΕΚΤ είναι η διατήρηση της σταθερότητας των τιμών στη ζώνη του ευρώ, ούτως ώστε η αγοραστική δύναμη του ευρώ να μην διαβρώνεται από τον πληθωρισμό. Στόχος της ΕΚΤ είναι να εξασφαλίζει ότι η ετήσια αύξηση των τιμών καταναλωτή είναι κατώτερη του 2%.

Η ΕΚΤ επιτυγχάνει το στόχο αυτό με δύο τρόπους:

Πρώτο, **ελέγχει την προσφορά χρήματος**. Αν η προσφορά χρήματος είναι υπερβολικά μεγάλη συγκρινόμενη με την προσφορά αγαθών και υπηρεσιών, το αποτέλεσμα θα είναι πληθωρισμός.

Δεύτερο, **παρακολουθεί τις τάσεις των τιμών** και αξιολογεί τον κίνδυνο που αυτές γεννούν για τη σταθερότητα των τιμών στη ζώνη του ευρώ.

Ο έλεγχος της προσφοράς χρήματος σημαίνει, μεταξύ άλλων, τον καθορισμό των επιτοκίων για ολόκληρη τη ζώνη του ευρώ. Αυτή είναι ίσως η πιο γνωστή δραστηριότητα της Τράπεζας.

Όλοι σχεδόν οι πολίτες έχουν πλέον συναλλαγές με τις τράπεζες. Τράπεζα είναι ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που δέχεται καταθέσεις και χορηγεί δάνεια. Ο όρος χρηματοπιστωτικό ίδρυμα είναι κανονικά λανθασμένος διότι ίδρυμα θεωρείται ένας οργανισμός μη κερδοσκοπικός που έχει ως σκοπό την διαχείριση μίας περιουσίας. Ωστόσο η πολύχρονη καθημερινή πρακτική παγίωσε αυτόν το όρο και θεωρείται αποδεκτός. Η κερδοφορία της τράπεζας βασίζεται στην λεγόμενη "ψαλίδα", δηλαδή τη διαφορά ανάμεσα στο επιτόκιο δανεισμού και στο επιτόκιο καταθέσεων. Έτσι αν για παράδειγμα μία τράπεζα χορηγεί ένα δάνειο με επιτόκιο 9% και δέχεται κατάθεση με ετήσιο επιτόκιο 2% η διαφορά αυτή (7%) αποτελεί την ψαλίδα που οδηγεί στα κέρδη της τράπεζας. Βέβαια οι τράπεζες αποκομίζουν και από άλλου χρήματα όπως από προμήθειες ή από συμμετοχές και επενδύσεις. Ωστόσο η κύρια λειτουργία της έγκειται στον δανεισμό (χορηγήσεις και καταθέσεις).

3. Βιβλιογραφική Προσέγγιση

4.1 ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η βιβλιογραφική προσέγγιση αναλύει το πόσο σημαντικό ρόλο παίζει στην ζωή μας το χρήμα και τον τρόπο με τον οποίο το αποκτούμε μέσω του δανεισμού από τις Τράπεζες. Η παρακάτω ανάλυση προσεγγίζει τον τρόπο με τον οποίο αρκετές χώρες συμπεριλαμβανομένης και την Ελλάδα συμπεριφέροντε με το δανεισμό προς τους καταναλωτές . Περιγράφεται ο δανεισμός και η ζήτηση του χρήματος μέσα από διαφορά οικονομικά μοντέλα. Μερικά από τα μοντέλα αυτά είναι η καμπύλη Engel, σύμφωνα με την οποία αναλύεται εάν το χρήμα είναι κανονικό ή κατώτερο αγαθό σε σχέση με το εισόδημα των καταναλωτών, το μοντέλο COMFIT και το μοντέλο Phillips and Hansen.

Στα άρθρα που μελετήθηκαν καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι το χρήμα αποτελεί σημαντικό παράγοντα στον τρόπο ζωής και λειτουργίας των ανθρώπων και των κρατών γενικότερα. Η χρήση του πλαστικού χρήματος έχει αυξηθεί σε πολλές χώρες και επομένως έχει πάψει να χρησιμοποιείται η μορφή του χαρτονομίσματος σε καθημερινή βάση. Ο τρόπος αυτός όμως που χρησιμοποιείται το χρήμα έχει φέρει σε δύσκολη θέση αρκετούς καταναλωτές διότι παρασύρονται και ξοδεύουν τα χρήματά τους με μεγαλύτερη ευκολία από ότι παλαιότερα και επομένως έχουν μειωθεί οι αποταμιεύσεις. Παρατηρείται αύξηση της κατανάλωσης και μείωση του ακαθαρίστου εγχωρίου προϊόντος πολλών χωρών. Αυτό κανονικά δεν συμβαδίζει αλλά όπως αναφέραμε και πριν το πλαστικό χρήμα βοηθά στην κατανάλωση χωρίς να έχει ο καταναλωτής ρευστά διαθέσιμα για την αγορά προϊόντων. Όσων αφορά την οικονομία των κρατών δυστυχώς παλαιότερα όλες σχεδόν οι χώρες ήταν σε πολύ καλύτερη οικονομική κατάσταση. Διανύουμε την εποχή της προσπάθειας των κρατών να αντέξουν την οικονομική κρίση λόγω πολλών οικονομικοκοινωνικών παραγόντων όπως της συνεχής αύξησης της τιμής του πετρελαίου η οποία οδηγεί στην αύξηση των τιμών όλων των αγαθών και υπηρεσιών.

Τα τελευταία έτη τα τραπεζικά δάνεια προς τα νοικοκυριά παρουσιάζουν υψηλούς ρυθμούς αύξησης (κοντά στο 30%) και η διείσδυση των τραπεζών σ' αυτό τον τομέα της οικονομίας

διευρύνεται διαρκώς.¹ Αν και το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά ως ποσοστό του ΑΕΠ παραμένει σε χαμηλότερο επίπεδο στην Ελλάδα από ό,τι κατά μέσον όρο στη ζώνη του ευρώ,² οι εξελίξεις αυτές προκαλούν ανησυχίες σχετικά με το ενδεχόμενο υπερδανεισμού των νοικοκυριών καθώς και με το υψος του πιστωτικού κινδύνου που έχουν αναλάβει οι τράπεζες.

4.2 ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η μελέτη του δανεισμού και της ζήτησης του χρήματος σε διάφορες χώρες και σε διαφορετικές χρονικές περιόδους περιλαμβάνει τις ανάγκες, τις επιθυμίες και τον τρόπο ζωής των νοικοκυριών και των κρατών .

Η ζήτηση και ο δανεισμός χρήματος στις χώρες Taiwan- New Zealand- Κορέα-ΗΠΑ

Από το 1980 υπήρχαν αρκετές φιλελεύθερες πολιτικές στην εφαρμογή της οικονομικής πολιτικής. Παραδείγματα απελευθέρωσης της αγοράς είναι το άνοιγμα νέων ιδιωτικών τραπεζών, ασφαλιστικών εταιρειών καθώς και άνοιγμα των επενδύσεων σε ξένο χρήμα. Σύμφωνα με τον *Chung-Shu Wu et al (1980)* παρουσιάζετε ο δανεισμός και η ζήτηση του χρήματος στην Taiwan.

Είναι όμως η ζήτηση του χρήματος στην Taiwan μεγαλύτερη του 1 και ακλόνητη. Γίνεται απολογισμός των αποτελεσμάτων της παλαιότερης αγοράς χρήματος. Η εμπειρία των αναλυτών δείχνει ότι η ζήτηση χρήματος στην Taiwan είναι ακλόνητη και ότι η εισοδηματική ελαστικότητα είναι μικρότερη από το 1, επομένως το χρήμα δεν είναι αγαθό κανονικό για τους κατοίκους αλλά κατώτερο αγαθό. Άδικο συμπεριλαμβάνουμε έναν σταθερό όρο σε ένα δυναμικό μοντέλο παλινδρόμησης σαν αποτελέσματα σε μια μη ακλόνητη εκτίμηση. Από την άλλη η παλαιότερη αγορά είναι ισχυρή στο να έχει τρομερό αντίκτυπο στην ζήτηση του χρήματος.

Η σταθερότητα της ζήτησης του χρήματος αποτελεί το κέντρο πρότασης της νομισματικής πολιτικής. Η ζήτηση του χρήματος αποτελεί κλειδί σε πολλά οικονομικά μοντέλα όπως κλασσικοί, κενυσιανοί. Για την κατανόηση της ζήτησης του χρήματος στην Taiwan χρησιμοποιήθηκε το μοντέλο ARMAX και νομισματικά μοντέλα για να αναλύσουν την σταθερότητα της ζήτησης του χρήματος. Και τα δυο μοντέλα αναφέρουν την σημαντικότητα των συναλλαγών της παλαιότερης αγοράς ώστε να αναδείξουν την σημαντικότητα της ζήτησης του χρήματος. Όταν η ζήτηση του χρήματος λειτουργεί σωστά η εισοδηματική ελαστικότητα είναι μικρότερη από το 1. Παρόλα αυτά και τα δυο μοντέλα αναλύουν την σημαντικότητα της ύπαρξης της σταθερής ζήτησης του χρήματος. Λανθασμένα συμπεριλαμβάνουν ένα σταθερό σημείο με το οποίο το δυναμικό μοντέλο μαζί με μια

βραδυπορώ εξαρτημένη παλινδρόμηση καταλήγουν σε μη σταθερά συμπεράσματα ελαστικότητας.

Ένα άλλο άρθρο στο οποίο αναλύονται οι λόγοι δανεισμού του χρήματος είναι αυτό των **Choy & L Oxley** (2003) με θέμα τη ζήτηση του χρήματος στην New Zealand την χρονική περίοδο 1990-2000 και με βάση τριμηνιαία δεδομένα , νομισματικά και λανθασμένα αντισταθμισμένες. Χρησιμοποιώντας το οικονομετρικό μοντέλο των Phillips & Hansen καταλήγουν στην ύπαρξη μιας μεγάλης διάρκειας νομισματικής σχέσης ανάμεσα σε αυτές τις τρεις μεταβλητές.

Αναλύοντας σε συνιστώσες η ζήτηση του χρήματος στην οικονομία έχουν ένα κεντρικό ενδιαφέρον από την νομισματική οικονομία και πολιτική από την γέννηση της οικονομικής πειθαρχίας. Διαμάχες μεταξύ των κενυσιανων οικονομολόγων και των μοντέρνων όσων αφορά το ρόλο του χρήματος και της σταθερότητας της λειτουργίας της ζήτησης του χρήματος έχουν αναδείξει ένα παραγωγικό πεδίο και για τις δυο θεωρητικές και εφαρμοσθήκαν μακροοικονομικές έρευνες.

Την χρονολογική περίοδο 1960-1970 έγινε μια μεγάλη έρευνα στην εκτίμηση της ζήτησης του χρήματος σε σχεδόν όλη την χώρα, της τιμής του πετρελαίου, η ταχεία τεχνολογική αλλαγή στον τραπεζικό τομέα και η όλο και αυξανόμενη αυτονομία της κεντρικής τράπεζας δημιούργησαν ένα κλίμα αλλαγών που επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά του χρήματος. Σαν σύμπτωση από το «χαμένο χρήμα» επεισόδια και ανεξάρτητα οικονομετρικά αποτελέσματα εμφανίζονται από δυο προσεγγίσεις μοντέλων ζήτησης του χρήματος. Η πρώτη προσέγγιση συνδυάζει στοιχεία από την COMFIT, προσέγγιση με γενικά και συγκεκριμένα δεδομένα από το Hendry , η λάθος αντιστάθμιση μηχανική βλέπει και την μακροχρόνια νομισματική σχέση . Αυτή η θεωρία έχει τυπικά προέλθει από το Ηνωμένο Βασίλειο , την Ευρώπη και από Αυστραλιανά μοντέλα και θα υιοθετηθούν σε αυτή την μελέτη από την Νέα Ζηλανδία. Η δεύτερη προσέγγιση ακολουθεί πιο παραδοσιακές φόρμουλες της VAR και είναι τυπικά υιοθετημένες από τους βορειοαμερικανους ερευνητές.

Αναφέρεται, λοιπόν, ότι η μακροχρόνια ζήτηση του χρήματος μπορεί να παρουσιαστεί διαμέσου μιας νομισματικής παλινδρόμησης σε ένα πλαίσιο εργασίας συμπεριλαμβανομένου

παραδοσιακούς παράγοντες της ζήτησης συμπεριλαμβανομένου του πραγματικού εισοδήματος, το επίπεδο τιμών και την ονομαστική αξία.

Σε έρευνα του ο **Chong (2003)** κατά ποσό η οικονομική φιλελευθέρωση της Κορέας έχει προκαλέσει την ζήτηση του χρήματος να είναι ασταθής ή όχι κατέληξε στο ότι η οικονομία της Κορέας είναι σταθερή. Παλαιότερες έρευνες δείχνουν ότι η οικονομία είναι σταθερή και ανεπηρέαστη. Χρησιμοποιούνται οικονομετρικά μοντέλα των οποίων τα δεδομένα απορρέουν από στατιστικά δεδομένα. Τα αποτελέσματα των τεστ εκτιμούν το μοντέλο EMC ως διερμηνέα της πολιτικής που ακολουθεί η Κορέα.

Η σταθερότητα του δανεισμού του χρήματος είναι σημαντική για τα αποτελέσματα της οικονομικής πολιτικής. Χρησιμοποιείται το μοντέλο EMC μέσα από ένα γενικό σε ένα συγκεκριμένο μοντέλο προσέγγισης. Το μοντέλο αυτό είναι σταθερό σε διαφορετικές μεταβολές της πολιτικής και εξωτερικούς παράγοντες. Η Κορέα αποτελεί πρόκληση για την οικονομία της . Παρόλο που πολλές χώρες επηρεάζονται από τις παγκόσμιες οικονομικές μεταβολές αρκετές φορές αρνητικά η Κορέα παραμένει ακλόνητη με πολύ καλά και σταθερά οικονομικά επίπεδα.

Το οικονομετρικό μοντέλο που χρησιμοποιείται είναι της μορφής :

$$(M_t/P_t) = f(Y_t, Rat_t, Rmt_t)$$

Mt: ονομαστικό χρηματικό υπόλοιπο

Pt: επίπεδο τιμών

Yt: εισόδημα

Rat: αξία απόδοσης χρήματος

Rmt: ονομαστική αξία χρήματος

Αποτελέσματα εφαρμογής οικονομετρικού μοντέλου:

Variables	m_t	Δm_t	$\Delta^2 m_t$	p_t	Δp_t	$\Delta^2 p_t$	$\Delta_2 p_t$	$\Delta_4 p_t$
	c.i.s	c.s	s	c.i.s	c.s	s	c.s	s
Lags	0	3	5	1	3	5	0	5
t-value	-1.92	-2.41	-5.40	-3.06	-2.75	-5.08	-2.19	-2.89
c.v.5%	-3.46	-2.89	-2.89	-3.46	-2.89	-2.89	-2.89	-2.89
c.v.1%	-4.06	-3.50	-3.50	-4.06	-3.50	-3.50	-3.50	-3.50
Variables	y_t	Δy_t	$R\alpha_t$	$\Delta R\alpha_t$	Rm_t	ΔRm_t	$(m-p)_t$	$\Delta(m-p)_t$
	c.i.s	c.s	c	-	c	-	c.i.s	c.s
Lags	3	5	0	4	0	5	0	3
t-value	-1.01	-3.48	-1.64	-3.58	-1.27	-2.67	-2.94	-3.54
c.v.5%	-3.46	-2.89	-2.89	-1.94	-2.89	-1.94	-3.46	-2.89
c.v.1%	-4.06	-3.50	-3.50	-2.59	-3.50	-2.59	-4.06	-3.50

(a) Cointegration test statistics

Eigenvalues	0.27	0.21	0.14	0.07	0.007
Hypotheses	$\gamma=0$	$\gamma \leq 1$	$\gamma \leq 2$	$\gamma \leq 3$	$\gamma \leq 4$
Max statistic	29.73	22.97	15.11	7.44	0.68
95% c.v.	33.50	27.10	21.00	14.10	3.80
Trace statistic	75.94	46.20	23.23	8.20	0.68
95% c.v.	68.50	47.20	29.70	15.40	3.80

(b) Weak exogeneity test statistics

Variables	$(m-p)_t$	y_t	$R\alpha_t$	Rm_t	$\Delta_2 p_t$	$[y_t, R\alpha_t, Rm_t, \Delta_2 p_t]$
$\chi^2(\cdot)$	5.26	1.47	0.55	0.30	0.09	1.76
P-value	0.02	0.23	0.46	0.58	0.75	0.78

Το συμπέρασμα, λοιπόν, είναι ότι η οικονομία της Κορέας έχει πλέον δημιουργήσει δυνατές βάσεις οι οποίες την βοηθούν να προσαρμόζεται στις οποίες μεταβολές της παγκόσμιας οικονομίας. Με τη χρήση του μοντέλου EMC μπορεί οι τιμές της ελαστικότητας να αλλάζουν αλλά η συμπεριφορά της ζήτησης του χρήματος παραμένει σταθερή και οι πολίτες δανείζονται με χαμηλούς ρυθμούς διότι υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα.

Από την άλλη πλευρά οι *Duca & Van Hoose* (1984) αναφέρονται στον δανεισμό του χρήματος την χρονική περίοδο 1970 με 1980 με την διαφορά των αποτελεσμάτων των ελαστικοτήτων και των μεθόδων χρήσης. Σε αυτό το άρθρο παρουσιάζεται η συνεισφορά από το τέλος του 1980 και δίνει έμφαση στο πως οι ερευνητές έχουν καταφέρει με θεωρητικά και εμπειρικά οικονομικά μοντέλα ζήτησης να επηρεασθεί ο τρόπος συναλλαγών των ανθρώπων όσων αφορά το δανεισμό από τα διάφορα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Κυρίως αναλύεται η ζήτηση και ο λόγος δανεισμού του χρήματος στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής σε αντίθεση

με άλλες χώρες. Επίσης έχει εμφανισθεί το φαινόμενο ότι παρόλο που η εποχή μας είναι στο ανώτερο της επίπεδο από άποψη λάμψης και αγαθών, η ποιότητα του χρήματος είναι όχι τόσο σημαντική σε κεντρικούς τραπεζικούς οίκους. Έχει αυξηθεί η ζήτηση και η χρήση του πλαστικού χρήματος δηλαδή των πιστωτικών καρτών. Οι καταναλωτές προτιμούν να χρησιμοποιούν το πλαστικό χρήμα γεγονός το οποίο τους κάνει ευάλωτους στο καταναλώνουν περισσότερο από ότι θα έπρεπε.

Ο δανεισμός και τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών στην Ελλάδα

Προκειμένου να αξιολογηθεί η χρηματοοικονομική κατάσταση των νοικοκυριών πρέπει να μελετηθεί ο βαθμός χρέωσης τους από το δανεισμό και η κατανομή της χρηματοοικονομικής πίεσης σε αυτά, η Τράπεζα της Ελλάδος επανέλαβε τη δειγματοληπτική έρευνα που είχε διεξάγει το 2002. Αποτελέσματα της έρευνας αυτής σύμφωνα με τους **Συμigiαννη** και **Τζαμουρανη** (2005) δημοσιεύθηκαν στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος το Μάρτιο του 2006 και στην Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2005. Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί σε μια λεπτομερέστερη ανάλυση των αποτελεσμάτων της έρευνας όσον αφορά τη σημασία που έχουν τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών για τη διαμόρφωση των δανειακών τους υποχρεώσεων.

Στην επόμενη ενότητα περιγράφεται συνοπτικά η δειγματοληπτική έρευνα, ενώ στην τρίτη ενότητα παρουσιάζεται η κατανομή των νοικοκυριών όσον αφορά τις κυρίες κατηγορίες δανείων. Η τέταρτη ενότητα εξετάζει, με τη βοήθεια ενός υποδείγματος λογιστικής παλινδρόμησης, τη σημασία των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών των νοικοκυριών για τη διαμόρφωση της πιθανότητας το νοικοκυριό να έχει κάποιο δάνειο. Οι ενότητες 5 και 6 διερευνούν τη συσχέτιση του ύψους της δανειακής επιβάρυνσης αφενός με το εισόδημα και την περιουσία του νοικοκυριού και αφετέρου με την ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού, ενώ στην ενότητα 7 παρουσιάζεται η κατανομή της χρηματοοικονομικής πίεσης των νοικοκυριών σε σχέση με το εισόδημα και το αν έχουν ιδιόκτητη κατοικία ή όχι. Η ενότητα 8 αναλύει τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών που δήλωσαν ότι δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους και η τελευταία ενότητα συνοψίζει τα κυριότερα συμπεράσματα της μελέτης.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε το τελευταίο τρίμηνο του 2005 και κάλυψε 6.000 νοικοκυριά από αστικές και ημιαστικές περιοχές της Ελλάδος. Η δειγματοληψία ήταν τυχαία και στρωματοποιη-μένη κατά γεωγραφικό διαμέρισμα, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η αντιπροσωπευτικότητα του δείγματος ως προς τον ερευνώμενο πληθυσμό.

Στο πλαίσιο της έρευνας ελήφθησαν ολοκληρωμένες απαντήσεις⁶ —δηλ. από όλα τα ενήλικα μέλη —από 3.120 νοικοκυριά. Έτσι, ο μέσος βαθμός ανταπόκρισης διαμορφώθηκε στο 52%, δηλ. σε πολύ υψηλότερο επίπεδο από ό,τι το 2002 (38%).

Η έρευνα που είχε διεξαγάγει η Τράπεζα της Ελλάδος το 2002 είχε καλύψει μόνο τα μέλη των νοικοκυριών που είχαν ηλικία 25 ετών και άνω (25+). Στη νέα έρευνα συμμετείχαν όλα τα μέλη των νοικοκυριών που είχαν ηλικία 18 ετών και άνω (18+). Για λόγους συγκρισιμότητας όμως, τα αποτελέσματα αυτής της μελέτης αφορούν τα μέλη με ηλικία 25+.

Επειδή ο βαθμός ανταπόκρισης δεν ήταν ο ίδιος σε όλες τις γεωγραφικές περιοχές, τα στοιχεία σταθμίστηκαν έτσι ώστε να αποτυπώνουν τη διάρθρωση του πληθυσμού κατά περιφέρεια. Επίσης, προσαρμόστηκε η κατανομή του μεγέθους των νοικοκυριών του δείγματος ώστε να είναι ανάλογη με την αντίστοιχη κατανομή στον πληθυσμό, όπως αυτή προκύπτει από την απογραφή πληθυσμού του 2001.

Οι σταθμίσεις αυτές αποκαθιστούν την αντιπροσωπευτικότητα του δείγματος στο βαθμό που η δανειοληπτική συμπεριφορά των αρχικά επιλεγμένων νοικοκυριών που δεν συμμετείχαν στην έρευνα είναι ίδια με αυτή των νοικοκυριών που συμμετείχαν. Ωστόσο, αυτό δεν μπορεί να ελεγχθεί με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία και κατά συνέπεια τα αποτελέσματα της έρευνας θα πρέπει να κρίνονται με την ανάλογη επιφύλαξη.

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1, το 47,7 % των νοικοκυριών δήλωσε ότι οφείλει κάποιο δάνειο.⁸ Το ποσοστό αυτό είναι λίγο χαμηλότερο από το αντίστοιχο ποσοστό του 2002 (48,4%). Αυτή η μικρή διαφορά δεν είναι στατιστικά σημαντική, αλλά ακόμη και η σταθερότητα του εν λόγω ποσοστού δεν μπορεί να θεωρηθεί συμβατή με τον υψηλό ρυθμό με τον οποίο, όπως προαναφέρθηκε, αυξήθηκε η τραπεζική χρηματοδότηση των νοικοκυριών κατά την τριετία 2003-2005. Φαίνεται λοιπόν ότι ένα μέρος των ερωτηθέντων νοικοκυριών απέφυγε να δηλώσει ότι οφείλει δάνεια.

Συγκεκριμένα, το υψος των δανείων των σχετικών με την απόκτηση κατοικίας, όπως αυτό καταγράφηκε στην έρευνα του 2005, οδηγεί στην εκτίμηση ότι το συνολικό υπόλοιπο των δανείων αυτής της κατηγορίας ανερχόταν σε 26,2 δισεκ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί περίπου στο 70% του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων, όπως αυτό αναφέρεται από τις τράπεζες.⁹ Από την άλλη πλευρά, το συνολικό υπόλοιπο των λοιπών τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά, εκτιμώμενο με βάση τα στοιχεία της έρευνας, ανέρχεται σε 9 δισεκ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο 40% του υπολοίπου των δανείων αυτών, όπως καταγράφονται από τις τράπεζες. Με βάση τη διαθέσιμη πληροφόρηση δεν μπορεί να διερευνηθεί κατά πόσον η σημαντική αυτή απόκλιση μεταξύ των οφειλόμενων ποσών όπως εκτιμώνται από την έρευνα και των υπολοίπων των δανείων αυτών όπως καταγράφονται από τις τράπεζες θα πρέπει να αποδοθεί στο σχετικά μικρό ποσοστό των νοικοκυριών που δήλωσαν ότι οφείλουν κάποιο δάνειο ή στο ότι ενδεχομένως αυτά τα συγκεκριμένα νοικοκυριά υποεκτίμησαν τα υπόλοιπα των δανείων τους, ή ακόμη στο ότι πιθανόν ο δανεισμός είναι περισσότερο συγκεντρωμένος στα νοικοκυριά που αρνήθηκαν να λάβουν μέρος στην έρευνα.¹⁰ Ωστόσο, από τη σύγκριση των στοιχείων της έρευνας με τα στοιχεία που υποβάλλουν οι τράπεζες στην Τράπεζα της Ελλάδος προκύπτουν τα ακόλουθα: το μέσο υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων ανά νοικοκυριό, όπως αυτό καταγράφεται από τις έρευνες του 2005 και του 2002, αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 12,1%, ενώ το μέσο υπόλοιπο των δανείων αυτών ανά λογαριασμό, όπως αυτό υπολογίζεται από τα σχετικά στοιχεία των τραπεζών, αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,3% την ίδια περίοδο.¹¹ Εξάλλου, το μέσο υπόλοιπο των δανείων των νοικοκυριών μέσω πιστωτικών καρτών, όπως προκύπτει από τις δειγματοληπτικές έρευνες, αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 21,3% την τριετία 2003-2005, ενώ το υπόλοιπο των δανείων μέσω πιστωτικών καρτών, όπως καταγράφεται από τις τράπεζες, αυξήθηκε την ίδια περίοδο με μέσο ετήσιο ρυθμό 19,4%.¹² Επομένως, οι μέσοι ετήσιοι ρυθμοί ανόδου αυτών των δυο κατηγοριών δανείων, όπως υπολογίζονται από τα τραπεζικά στοιχεία και τα στοιχεία των ερευνών αντίστοιχα, δεν διαφέρουν ουσιωδώς μεταξύ τους. Αυτό συνηγορεί υπέρ της άποψης ότι η δανειοληπτική συμπεριφορά των νοικοκυριών που δεν απάντησαν στο ερωτηματολόγιο είναι γενικά παρόμοια με αυτή των νοικοκυριών που έλαβαν μέρος στην έρευνα και, συνεπώς, ενισχύει την αξιοπιστία των αποτελεσμάτων της έρευνας.

Κατανομή του ύψους του δανεισμού και της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών ανάλογα με το εισόδημα και την περιουσία τους

Όπως δείχθηκε στην προηγούμενη ενότητα, το εισόδημα και η περιουσία των νοικοκυριών επιδρούν στην πιθανότητα να έχουν τα νοικοκυριά κάποιο δάνειο. Στην ενότητα αυτή εξετάζεται η κατανομή του ύψους του δανεισμού και της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών ανάλογα με το εισόδημα και την περιουσία τους. Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 3, το ύψους του δανεισμού των νοικοκυριών σχετίζεται άμεσα με το εισόδημα τους, καθώς το μέσο χρέος κατά εισοδηματικό κλιμάκιο αυξάνεται με την άνοδο σε υψηλότερο εισοδηματικό κλιμάκιο. Μάλιστα, τα μερίδια των χαμηλότερων εισοδηματικών κλιμακίων στο συνολικό χρέος του δείγματος είναι μικρότερα από τη συμβολή τους στο δείγμα, ενώ η συμβολή των δυο υψηλότερων κλιμακίων, που αποτελούν το 31,9% των νοικοκυριών του δείγματος, ανέρχεται στο 47,2%. Ανάλογα αποτελέσματα είχαν παρατηρηθεί και το 2002.20 Από τα αποτελέσματα αυτά τεκμαίρεται ότι τα νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα εξακολουθούν να έχουν περιορισμένη πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα, ενώ φαίνεται ότι, στο πλαίσιο μιας πιο αποτελεσματικής διαχείρισης του πιστωτικού κίνδυνου, ο ανταγωνισμός των τραπεζών για την προσέλκυση πελατείας επικεντρώνεται περισσότερο από ότι κατά το παρελθόν στα νοικοκυριά που ανήκουν στα υψηλότερα εισοδηματικά κλιμάκια.

Σε κάθε περίπτωση, η μεγάλη επιτάχυνση της πιστωτικής επέκτασης προς τα νοικοκυριά κατά την τριετία 2003-2005 είχε αποτέλεσμα τη σημαντική δανειακή επιβάρυνση τους, όπως αυτή μετρείται με το λόγο του ύψους των δανείων προς το εισόδημα τους. Η διάμεσος της

Πίνακας 3

Κατανομή υπόχρεων νοικοκυριών κατά εισοδηματικό κλιμάκιο

Κλιμάκιο εισοδήματος (σε ευρώ)	Κατανομή των νοικοκυριών που		Εκατοστιαία συμβολή στο		Μέσο υπόλοιπο (σε ευρώ)		Διάμεσος του υπολοίπου δανείων	
	2002	2005	2002	2005	2002	2005	2002	2005
α. Όλα τα δάνεια								
Έως 7.500	8,3	5,4	3,5	3,4	5.684	12.637	25,7	61,2
7.501-15.000	27,8	28,2	19,0	22,5	10.238	15.655	29,2	37,7
15.001-25.000	33,5	34,5	32,8	26,9	14.783	15.325	22,8	29,4
25.001-35.000	16,3	19,0	19,6	27,1	18.182	27.976	15,4	34,2
35.001 και άνω	14,1	12,9	25,1	20,1	25.898	30.597	11,0	28,1
Σύνολο*	1.063	1.215			15.532	19.637	22,8	33,5

β. Στεγαστικά δάνεια								
Έως 7.500	5,9	4,8	3,0	3,4	14.846	29.418	252,7	262,0
7.501-15.000	23,5	24,1	17,0	22,9	21.407	39.754	103,6	272,7
15.001-25.000	32,7	31,1	32,7	24,3	29.565	32.739	86,1	123,1
25.001-35.000	17,1	23,1	20,8	29,0	35.906	52.834	74,1	106,2
35.001 και άνω	20,8	16,9	26,6	20,4	37.666	50.671	38,3	61,2
Σύνολο*	409	422			29.557	41.701	79,6	127,8
γ. Άλλα δάνεια (πλην στεγαστικών)								
Έως 7.500	8,9	5,3	5,1	3,5	2.412	4.154	25,2	41,3
7.501-15.000	28,4	28,8	25,5	21,3	3.805	4.620	20,2	21,8
15.001-25.000	33,4	35,6	33,2	34,2	4.221	6.006	10,2	15,3
25.001-35.000	15,7	17,6	16,0	21,6	4.327	7.653	8,5	12,4
35.001 και άνω	13,6	12,7	20,3	19,5	6.342	9.584	5,1	10,3
Σύνολο*	889	998			4.246	6.275	11,2	17,0

* Αναφέρεται στο σύνολο των νοικοκυριών που έχουν δανειστεί και κατά περίπτωση αφορά

δανειακής επιβάρυνσης για το σύνολο των νοικοκυριών αυξήθηκε σε 33,5% το 2005 από 22,8% το 2002, αντανakλώντας κυρίως την εξέλιξη της δανειακής επιβάρυνσης από στεγαστικά δάνεια. Επισημαίνεται πάντως ότι η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών στο πρώτο εισοδηματικό κλιμάκιο αυξήθηκε σημαντικά σε σχέση με το 2002 (2005: 61,2%, 2002: 25,7%) και υπερβαίνει κατά πολύ τη μέση επιβάρυνση του συνόλου των νοικοκυριών.

Ανάλογα αποτελέσματα παρατηρούνται και όταν εξετάζονται τα στεγαστικά και τα άλλα (μη στεγαστικά) δάνεια χωριστά (βλ. Πίνακες 3β και 3γ). Τα μέσα υπόλοιπα των δανείων έχουν αυξηθεί για όλα τα εισοδηματικά κλιμάκια και για τις δυο αυτές κατηγορίες δανείων. Επίσης έχει αυξηθεί και η σχετική επιβάρυνση των νοικοκυριών, εφόσον έχει αυξηθεί η διά μέσος του υπολοίπου των δανείων ως ποσοστού του εισοδήματος. Ιδιαίτερα υψηλές αυξήσεις αυτού του λόγου παρατηρούνται για το δεύτερο εισοδηματικό κλιμάκιο όσον αφορά τα στεγαστικά δάνεια και για το χαμηλότερο εισοδηματικό κλιμάκιο όσον αφορά τα άλλα δάνεια. Σημειώνεται ωστόσο ότι τα νοικοκυριά στο χαμηλότερο κλιμάκιο αποτελούν μικρό ποσοστό του δείγματος (και κατ' επέκταση του πληθυσμού) και η συμβολή των δανείων τους στο συνολικό χρέος του δείγματος είναι μικρή.

Πίνακας 4

Κατανομή υπόχρεων νοικοκυριών κατά κλιμάκιο περιουσίας

Κλιμάκιο περιουσίας (σε ευρώ)	Κατανομή των νοικοκυριών του		Εκατοστιαία συμβολή στο		Μέσο υπόλοιπο (σε ευρώ)		Διάμεσος του υπολοίπου δανείων	
	2002	2005	2002	2005	2002	2005	2002	2005
α. Όλα τα δάνεια								
Έως 10.000	16,8	17,4	5,2	4,7	4.127	4.696	30,3	75,8
10.001-50.000	11,6	18,6	5,2	8,5	5.977	8.060	9,4	16,5
50.001-100.000	22,4	23,5	18,7	21,4	11.070	15.923	6,1	8,0
100.001-200.000	26,8	25,3	35,3	30,5	17.479	21.163	4,2	7,4
200.001 και άνω	22,0	15,3	35,6	34,8	21.078	39.899	1,4	5,0
Σύνολο*	978	1131			15.532	19.637	5,1	10,7
β. Στεγαστικά δάνεια								
Έως 10.000**	-	-	-	-	-	-	-	-
10.001-50.000	6,2	12,1	2,7	4,2	12.579	13.198	29,9	23,7
50.001-100.000	26,4	27,5	18,1	21,5	19.484	29.752	22,5	33,6
100.001-200.000	35,2	33,1	40,8	33,4	32.877	38.700	19,0	19,9
200.001 και άνω	31,5	26,7	38,2	40,8	34.418	58.442	5,7	11,4
Σύνολο*	328	363			29.557	41.701	13,2	19,9
γ. Άλλα δάνεια (πλην στεγαστικών)								
Έως 10.000	19,8	20,6	18,1	15,5	4.049	4.669	23,8	74,4
10.001-50.000	12,8	19,7	11,5	18,8	3.971	5.909	7,4	12,1
50.001-100.000	21,7	22,1	20,3	21,3	4.147	5.975	3,7	4,7
100.001-200.000	24,8	23,7	21,3	23,8	3.824	6.231	1,7	2,2
200.001 και άνω	20,8	13,9	28,9	20,7	6.159	9.251	0,5	1,2
Σύνολο*	823	953			4.246	6.275	2,4	4,7
* Αναφέρεται στο σύνολο των νοικοκυριών που έχουν δανειστεί και κατά περίπτωση <u>απορά τον αριθμό των νοικοκυριών το μέσο υπόλοιπο των δανείων τους</u>								

Θετική συσχέτιση παρατηρείται επίσης μεταξύ του ύψους του δανεισμού και του μεγέθους της περιουσίας των νοικοκυριών. Κατά μέσον όρο, το υψος του δανείου των νοικοκυριών αυξάνεται ανάλογα με την περιουσία τους και στα νοικοκυριά που βρίσκονται στα υψηλότερα κλιμάκια περιουσίας αντιστοιχεί γενικά μεγαλύτερο υπόλοιπο δανείων. Αυτή η θετική σχέση μεταξύ του ύψους των δανείων και της περιουσίας αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την κατανομή των στεγαστικών δανείων, καθώς η λήψη στεγαστικού δανείου ισοδυναμεί με την απόκτηση περιουσίας ανάλογης αξίας (βλ. Πίνακα 4). Η σχέση αυτή είναι μάλιστα πιο έντονη το 2005 από ότι ήταν το 2002, γεγονός που θα πρέπει να σχετίζεται άμεσα με την πολύ μεγάλη αύξηση των στεγαστικών δανείων κατά την περίοδο που μεσολάβησε μεταξύ των δυο ερευνών. Αντίθετα, η συμβολή των νοικοκυριών σε κάθε περιουσιακό κλιμάκιο στο σύνολο των άλλων

(πλην των στεγαστικών) δανείων είναι σχετικά ομοιόμορφη, ένδειξη ότι γενικά η προσφυγή των νοικοκυριών σε αυτού του είδους το δανεισμό δεν προϋποθέτει την ύπαρξη περιουσίας. Για το 50% των νοικοκυριών ο λόγος του υπολοίπου των δανείων τους προς την περιουσία τους, δηλ. η διάμεσος αυτού του λόγου, παρά την αύξηση του το 2005, δεν ξεπερνά το πολύ χαμηλό επίπεδο του 10,7%, έναντι 5,1% το 2002. Μόνο για τα νοικοκυριά στο πρώτο περιουσιακό κλιμάκιο η διάμεσος είναι σχετικά υψηλή (75,8%) και υπάρχει ένας αριθμός νοικοκυριών για τα οποία το υπόλοιπο των δανείων τους υπερβαίνει την περιουσία τους και αυτό αφορά μη στεγαστικά δάνεια.

Εξετάζοντας τα ίδια μεγέθη για τα δάνεια που αφορούν την κατοικία, παρατηρούμε, όπως και για το σύνολο των δανείων, ότι το ποσοστό των νοικοκυριών με αρχηγό μικρότερης ηλικίας στο σύνολο αυτών που έχουν δανειστεί είναι υψηλότερο σε σχέση με το 2002. Αυξημένη παρουσιάζεται και η συμμετοχή των ηλικιακών κλιμακίων 25-35 και 46-55 ετών (ιδι αίτερα του πρώτου) στο συνολικό υπόλοιπο αυτών των δανείων.

Για όλα τα νοικοκυριά με αρχηγό έως 65 ετών, το μέσο υπόλοιπο στεγαστικών δανείων έχει αυξηθεί, και μάλιστα ιδιαίτερα υψηλή είναι η αύξηση για τα νοικοκυριά που εμπίπτουν στο πρώτο ηλικιακό κλιμάκιο (με αρχηγό ηλικίας έως 35 ετών), δηλαδή τα νεότερα νοικοκυριά. Το αποτέλεσμα αυτό είναι αναμενόμενο καθώς τα τελευταία αυτά νοικοκυριά έχουν γενικά λάβει πιο πρόσφατα στεγαστικό δάνειο και επομένως βρίσκονται ακόμη στην αρχή της περιόδου αποπληρωμής του. Αυτά ακριβώς τα νοικοκυριά όχι μόνο έχουν την υψηλότερη δανειακή επιβάρυνση, δηλαδή τον υψηλότερο λόγο του υπολοίπου των δανείων προς το εισόδημα, αλλά και η επιβάρυνση τους αυξήθηκε κατά την περίοδο 2002-2005 πολύ ταχύτερα από ό,τι στα υπόλοιπα νοικοκυριά (βλ. Πίνακα 5).

Ελαφρά διαφοροποιημένη εμφανίζεται η κατανομή των νοικοκυριών όσον αφορά τα “άλλα” δάνεια, δηλ. αυτά που δεν είναι σχετικά με την κατοικία. Παρατηρείται αύξηση του ποσοστού των μεσαίων ηλικιακών κλιμακίων (35-65 ετών) στο σύνολο των νοικοκυριών που έχουν δανειστεί και αντίστοιχη αύξηση του μεριδίου των κλιμακίων αυτών στο συνολικό υπόλοιπο αυτών των δανείων στο δείγμα. Για όλα όμως τα ηλικιακά κλιμάκια έχει αυξηθεί το μέσο υπόλοιπο των δανείων αυτών, όπως και η διάμεσος του λόγου του υπολοίπου των δανείων

προς το εισόδημα. Η μεγαλύτερη δε αύξηση της διαμέσου αυτής παρατηρείται στα νεότερα νοικοκυριά, με αρχηγό ηλικίας 25-35 ετών, τα οποία έχουν και την υψηλότερη διάμεσο.

Ο λόγος του υπολοίπου των δανείων προς το εισόδημα δείχνει τη σχετική δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών. Ωστόσο, ο λόγος αυτός δεν σημαίνει αναγκαστικά ότι όλα τα νοικοκυριά που χαρακτηρίζονται από υψηλή δανειακή επιβάρυνση έχουν δυσκολία στην κανονική εξυπηρέτηση των δανείων τους, καθώς η εξόφληση των δανείων τους μπορεί να εκτείνεται σε επαρκές βάθος χρόνου. Ένας δείκτης που μετρά την οικονομική πίεση που υφίστανται τα νοικοκυριά από την εξυπηρέτηση των οφειλών τους είναι ο λόγος των δόσεων που καταβάλλουν για την εξόφληση των δανείων τους ως προς το εισόδημα τους.

Πίνακας 6: Λόγος κόστους εξυπηρέτησης δανείων προς εισόδημα κατά εισοδηματικό κλιμάκιο και ανάλογα με την κυριότητα ή όχι της κατοικίας (Ποσοστά %)

Νοικοκυριά	Εισοδηματικά κλιμάκια (σε			Κατοικία:		Σύνολο νοικοκυριών	
	Έως	15.001-	30.001 και	Ιδιόκτητη	Μη	2002	2005
10	8,2	6,0	3,3	5,7	5,1	3,7	5,6
20	12,0	8,7	5,3	8,6	7,2	6,7	8,3
30	15,2	11,0	7,1	11,4	10,3	10,4	11,0
40	18,7	13,0	9,4	14,0	11,5	13,4	13,6
50	22,6	15,6	11,6	17,1	13,8	17,3	16,2
60	28,0	18,6	13,8	20,7	16,4	22,1	19,7
70	34,3	22,1	17,1	26,1	21,0	27,3	24,0
75	38,7	24,0	18,1	29,3	22,3	32,0	27,6
80	42,5	27,8	20,6	33,3	24,1	36,3	31,3
85	48,0	30,4	25,3	39,1	28,1	42,1	37,6
90	65,2	37,9	34,7	47,3	36,0	52,4	44,3
95	93,3	53,5	45,0	67,4	54,0	79,3	64,9
99	171,1	84,7	87,2	126,0	101,4	189,1	122,8

* Ποσοστό % νοικοκυριών με κόστος εξυπηρέτησης μικρότερο ή της αντίστοιχης τιμής που εμφανίζεται στον πίνακα, π.χ. για το 20% κόστος εξυπηρέτησης των δανείων τους δεν υπερβαίνει το 8,3% του εισοδήματος τους το 2005.

Συμφωνά με τη διεθνή βιβλιογραφία, τιμές του λόγου έως 30% ή και 40% θεωρούνται ικανοποιητικές, θεωρείται δηλαδή ότι τα νοικοκυριά με δείκτη κόστους εξυπηρέτησης έως και 40% μπορούν να εξυπηρετήσουν σχετικά άνετα τα δάνεια τους. Όπως είχε αναφερθεί στην Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2005, η κατανομή του κόστους εξυπηρέτησης βελτιώθηκε το 2005 σε σχέση με το 2002, με την έννοια ότι το 2005 λιγότερα νοικοκυριά είχαν υψηλό λόγο εξυπηρέτησης των δανείων τους. Συγκεκριμένα, το ποσοστό των νοικοκυριών που είχε κόστος εξυπηρέτησης υψηλότερο από το 40% του εισοδήματος τους μειώθηκε σε 12% το 2005 από 17% το 2002. Βέβαια, η σημασία αυτού του λόγου και τα όρια εντός των οποίων είναι επιθυμητό να κυμαίνεται ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη εξυπηρέτηση των δανείων σχετίζονται με το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών καθώς και με τις άλλες οικονομικές υποχρεώσεις τους, π.χ. υποχρέωση καταβολής ενοικίου σε περίπτωση που το νοικοκυριό δεν έχει ιδιόκτητη κατοικία.

Στον Πίνακα 6 παρουσιάζονται τα εκατοστή-μόρια της κατανομής του λόγου εξυπηρέτησης προς το εισόδημα για τρία εισοδηματικά κλιμάκια για το σύνολο των νοικοκυριών με κάποιο δάνειο, καθώς και ανάλυση για τα νοικοκυριά με ιδιόκτητη και μη ιδιόκτητη κατοικία. Ο λόγος εξυπηρέτησης των δανείων για τα νοικοκυριά στο χαμηλότερο εισοδηματικό κλιμάκιο, δηλαδή με καθαρό ετήσιο εισόδημα έως 15.000 ευρώ, είναι υψηλότερος από ότι κατά μέσο όρο στο σύνολο των νοικοκυριών. Από τα νοικοκυριά αυτά, το 35% έχει λόγο εξυπηρέτησης μεγαλύτερο του 30% και το 21% έχει λόγο εξυπηρέτησης μεγαλύτερο του 40%. Η κατανομή του λόγου εξυπηρέτησης βελτιώνεται αισθητά στα δυο επόμενα εισοδηματικά κλιμάκια. Στο μεσαίο εισοδηματικό κλιμάκιο, δηλαδή από 15.000 έως 30.000 ευρώ, 15% των νοικοκυριών έχουν λόγο εξυπηρέτησης πάνω από το 30% του εισοδήματος τους και μόνο το 8% πάνω από 40%, ενώ για το υψηλότερο εισοδηματικό κλιμάκιο το ποσοστό των νοικοκυριών με κόστος εξυπηρέτησης πάνω από 30% μειώνεται στο 11%.

Η εξυπηρέτηση των δανείων ασφαλώς διευκολύνεται όταν δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις, π.χ. καταβολή ενοικίου. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το μεγαλύτερο μέρος του υπολοίπου των δανείων των νοικοκυριών με υψηλό λόγο εξυπηρέτησης αφορά στεγαστικά δάνεια. Συγκεκριμένα, το 80% του υπολοίπου των δανείων των νοικοκυριών με λόγο εξυπηρέτησης πάνω από 40% του εισοδήματος τους αφορά στεγαστικά δάνεια. Όμως, παρά το γεγονός ότι ο λόγος εξυπηρέτησης είναι υψηλός, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι αυτά τα νοικοκυριά στην

πλειονότητα τους, αν όχι όλα, δεν επιβαρύνονται και με την πληρωμή ενοικίου. Έχει επομένως ιδιαίτερη σημασία να εξεταστεί πόσο υψηλός είναι ο λόγος εξυπηρέτησης των δανείων των νοικοκυριών που δεν έχουν ιδιόκτητη κατοικία και άρα έχουν επιπλέον και το βάρος του ενοικίου. Οι κατανομές του λόγου εξυπηρέτησης προς το εισόδημα για τα νοικοκυριά με ιδιόκτητη και μη ιδιόκτητη κατοικία. Για τα νοικοκυριά χωρίς ιδιόκτητη κατοικία ο λόγος εξυπηρέτησης είναι χαμηλότερος από αυτόν των νοικοκυριών με ιδιόκτητη κατοικία. Το 86% των νοικοκυριών χωρίς ιδιόκτητη κατοικία έχει κόστος εξυπηρέτησης μικρότερο του 30% του εισοδήματος τους.

Στον Πίνακα 7 δίνονται, για αυτές τις δυο ομάδες νοικοκυριών, οι μέσοι και οι διάμεσοι του εισοδήματος, του υπολοίπου των δανείων, του λόγου του υπολοίπου των δανείων προς το εισόδημα και του λόγου των δόσεων προς το εισόδημα.

Πίνακας 7

Εξυπηρέτηση δανείων	Υπόλοιπο δανείων (σε ευρώ)		Εισόδημα (σε ευρώ)	Υπόλοιπο δανείων/ εισόδημα (ποσοστά)		Δόση δανείων/ εισόδημα	
	Μέσος	Διάμεσος	Μέσος	Μέσος		Μέσος	
Κανονική	23.261	9.300	22.889	118,9	43,9	21,3	
Με καθυστέρηση	23.370		20.000	177,0	64,1	16,0	28,9
	23.273	11.336	21.315	125,7	46,7	16,5	22,3

Το ερωτηματολόγιο του 2005 περιλάμβανε και την ερώτηση αν ο δανειολήπτης “πλήρωνε, σε γενικές γραμμές, κανονικά τις δόσεις του συγκεκριμένου δανείου”.²³ Το 11,5% των νοικοκυριών δήλωσε ότι δεν πληρώνει κανονικά τις δόσεις των δανείων του. Παρακάτω εξετάζονται κάποια κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά και χρηματοοικονομικοί δείκτες

για τα νοικοκυριά που δήλωσαν καθυστέρηση σε σχέση με αυτά που δήλωσαν ότι εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους.

Τα νοικοκυριά που δήλωσαν ότι δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους έχουν χαμηλότερο εισόδημα και υψηλότερο δείκτη δανειακής επιβάρυνσης. Παρατηρείται ότι οι δυο κατηγορίες νοικοκυριών έχουν κατά μέσο όρο το ίδιο περίπου υπόλοιπο δανείων. Ωστόσο, η διάμεσος των υπολοίπων των δανείων είναι σημαντικά υψηλότερη στα νοικοκυριά που δήλωσαν ότι καθυστερούν στην εξυπηρέτηση των δανείων τους. Με άλλα λόγια, τα νοικοκυριά που δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους έχουν γενικά υψηλότερο υπόλοιπο δανείων από ότι τα νοικοκυριά που εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους. Εξάλλου, όπως φαίνεται στον Πίνακα 7, τα νοικοκυριά που δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους έχουν γενικά υψηλότερο υπόλοιπο δανείων από τα άλλα νοικοκυριά, όχι μόνο σε απόλυτους όρους αλλά και σε σχέση με το εισόδημα τους, όπως άλλωστε θα αναμενόταν. Το ίδιο περίπου συμπέρασμα προκύπτει και αν εξεταστεί ο λόγος των δόσεων προς το εισόδημα. Η διάμεσος του λόγου αυτού δεν διαφέρει ουσιαστικά μεταξύ των δυο ομάδων νοικοκυριών. Συγκεκριμένα, για το 50% των νοικοκυριών, είτε στη μία ομάδα είτε στην άλλη, οι δόσεις που καταβάλλουν δεν υπερβαίνουν το 16,5% περίπου του εισοδήματός τους. Ωστόσο, ο μέσος του λόγου αυτού είναι αρκετά μεγαλύτερος για τα νοικοκυριά που δήλωσαν καθυστέρηση στην αποπληρωμή των δανείων τους σε σχέση με τα άλλα νοικοκυριά, υπάρχουν δηλαδή κάποια νοικοκυριά στη συγκεκριμένη ομάδα με πολύ υψηλές τιμές αυτού του λόγου.

Ο Πίνακας 8 παρουσιάζει τα ποσοστά των νοικοκυριών που δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους ανά εισοδηματικό κλιμάκιο, μορφωτικό επίπεδο, είδος απασχόλησης (εποχική ή μη εργασία) και μέγεθος νοικοκυριού.

Εκτός από το πρώτο εισοδηματικό κλιμάκιο, το οποίο, σε σχέση με τα άλλα κλιμάκια, παρουσιάζει σημαντικά υψηλότερο ποσοστό νοικοκυριών που δήλωσε ότι δεν εξυπηρετεί κανονικά τα δάνεια του, στα άλλα εισοδηματικά κλιμάκια τα ποσοστά αυτά δεν διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους, ούτε και διαφαίνεται τάση μείωσης των ποσοστών με την αύξηση του εισοδήματος, ενώ θα αναμενόταν το ποσοστό να προσεγγίζει το μηδέν ή και να μηδενίζεται στα υψηλότερα εισοδηματικά κλιμάκια.

Πίνακας 8: Νοικοκυριά που δήλωσαν μη κανονική εξυπηρέτηση των δανείων τους

(Ποσοστά %)	
Κατηγορία	Μη κανονική εξυπηρέτηση
ο. Κατά εισοδηματικό κλιμάκιο (σε ευρώ)	
Έως 7.500	22,0
7.501-15.000	13,4
15.001-25.000	10,2
25.001-35.000	9,6
35.001 και άνω	11,7
Σύνολο νοικοκυριών	11,5
β. Κατά τύπο απασχόλησης	
Εποχική	31,0
Μη εποχική	
Σύνολο νοικοκυριών	11,5
γ. Κατά μέγεθος νοικοκυριού	
1 μέλος	7,9
2 μέλη	8,7
Σύνολο νοικοκυριών	11,5
δ. Κατά μορφωτικό επίπεδο	
Έως και δημοτικό	18,2
Γυμνάσιο	
Λύκειο	
Ανώτερη +	12,2
Σύνολο νοικοκυριών	11,5

ή δυο μέλη δήλωσαν σημαντικά χαμηλότερα ποσοστά μη κανονικής εξυπηρέτησης των δανείων τους σε σχέση με τα νοικοκυριά με τρία ή περισσότερα μέλη. Αυτό μπορεί ίσως να ερμηνευθεί από τις αυξημένες και ίσως σε μεγαλύτερο βαθμό απρόβλεπτες ανάγκες των πολυμελών νοικοκυριών.

Εξάλλου, ισχυρή φαίνεται να είναι η συσχέτιση του μορφωτικού επιπέδου με την καθυστέρηση στην αποπληρωμή των δανείων. Όπως προκύπτει από τον Πίνακα 8.δ, το ποσοστό των νοικοκυριών που δήλωσε καθυστέρηση στην πληρωμή των δόσεων γίνεται σταθερά μικρότερο στα νοικοκυριά με αρχηγό υψηλότερου μορφωτικού επιπέδου. Έτσι, το ποσοστό των νοικοκυριών που δεν εξυπηρετεί κανονικά τα δάνεια του, από 18,2% για τα

νοικοκυριά των οποίων ο αρχηγός έχει μορφωτικό επίπεδο έως και δημοτικό, μειώνεται στο 12,2% για τους αποφοίτους γυμνασίου και περιορίζεται περαιτέρω στο 8% για τους αποφοίτους λυκείου. Μειώνεται λίγο ακόμη για τους αποφοίτους ανωτέρων ή ανωτάτων σχολών και τους κατόχους μεταπτυχιακών τίτλων. Βέβαια, όπως επισημάνθηκε στην προηγούμενη ενότητα, υπάρχει σημαντική θετική συσχέτιση μεταξύ εισοδήματος και μορφωτικού επιπέδου και το αποτέλεσμα αυτό αντανακλά εν μέρει αυτή τη σχέση. Όμως, στα υποδείγματα λογιστικής παλινδρόμησης με εξαρτημένη μεταβλητή τη μη κανονική εξυπηρέτηση των δανείων το μορφωτικό επίπεδο αποδείχθηκε στατιστικά πιο σημαντικός προσδιοριστικός παράγοντας από ότι το εισόδημα των νοικοκυριών. Φαίνεται επομένως ότι η συσχέτιση του μορφωτικού επιπέδου με την εξυπηρέτηση των δανείων είναι πιο περίπλοκη. Ωστόσο, ο μικρός αριθμός των νοικοκυριών που δήλωσαν ότι δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους δεν επιτρέπει την εφαρμογή πιο συνθέτων υποδειγμάτων λογιστικής παλινδρόμησης, έτσι ώστε να εξεταστούν οι αλληλεπιδράσεις των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών των νοικοκυριών σχετικά με το φαινόμενο αυτό.

Η παρούσα μελέτη εξέτασε το δανεισμό των νοικοκυριών και το βαθμό της δανειακής τους επιβάρυνσης, καθώς και το κόστος εξυπηρέτησης και την κανονική ή μη εξυπηρέτηση των δανείων τους σε σχέση με τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών. Τα στοιχεία για την ανάλυση αυτή προήλθαν από τις δειγματοληπτικές έρευνες μεταξύ των νοικοκυριών που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος το 2002 και το 2005.

Βαθμός χρέωσης των νοικοκυριών και κατανομή δανείων

Ο Πίνακας 1⁴ παρουσιάζει τον αριθμό των νοικοκυριών που έχουν οφειλή από δάνειο και το μέσο χρέος τους ανά κατηγορία δανείου. Από τα 2.303 νοικοκυριά που έδωσαν ολοκληρωμένες απαντήσεις στην έρευνα, το 51,6%⁵ δήλωσε ότι δεν έχει οφειλές από κανενός είδους δάνειο, τραπεζικό ή μη. Επομένως, η προσφυγή των ελληνικών νοικοκυριών σε δανεισμό για τη χρηματοδότηση των αναγκών τους δεν φαίνεται να είναι τελικά τόσο διαδεδομένη όσο ενδεχομένως υποδηλώνουν η ταχεία αύξηση των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά και η έντονη διαφήμιση από τα καταστήματα λιανικού εμπορίου για ευκολίες πληρωμές (πωλήσεις με δόσεις) κατά τα τελευταία έτη. Το υπόλοιπο 48,4% των νοικοκυριών έχει κάποια οφειλή από δάνεια, που ανέρχεται κατά μέσο όρο στα 14.850 ευρώ. Το ποσό αυτό

αντιστοιχεί σε μέσο υπόλοιπο περίπου 7.200 ευρώ ανά νοικοκυριό για το σύνολο του δείγματος. Το αποτέλεσμα αυτό δεν διαφέρει ουσιαστικά από την εκτίμηση των 7.700 ευρώ⁶ που προκύπτει από τα μακροοικονομικά στοιχεία, δηλ. εάν το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα νοι-

Πίνακας 1

Νοικοκυριά και μέσο χρέος ανά κατηγορία δανείου

Κατηγορία δανείου	Ποσοστό στο δείγμα*	Ποσοστό με χρέος*	Μέσο χρέος (σε ευρώ)
Δάνεια σχετικά με την κατοικία	18,0	37,2	29.557
Για αγορά κατοικίας	13,3	27,5	33.187
Για επισκευή κατοικίας	5,2	10,7	16.877
Για αγορά οικοπέδου	0,5	1,0	7.430
Άλλα δάνεια	41,3	85,3	4.246
Για αγορά αυτοκινήτου	10,1	20,9	5.815
Μη ενυπόθηκα τραπεζικά	14,2	29,4	2.979
Μέσω πιστωτικών καρτών	25,7	53,1	1.701
Από καταστήματα λιανικής	7,9	16,3	1.294
Από άλλα νοικοκυριά	1,3	2,8	12.447
Σύνολο νοικοκυριών με	48,4	100,0	14.850
Αριθμός νοικοκυριών (N)	2.303		

* Τα ποσοστά δεν δίνουν άθροισμα 100%. επειδή ορισμένα νοικοκυριά έχουν λάβει κατ'ελάχιστο, επισκευαστικό και καταναλωτικό).

κοκυριά διαιρεθεί με το συνολικό αριθμό των νοικοκυριών.⁷ Η κατανομή όμως του υπολοίπου των δανείων χαρακτηρίζεται από μεγάλη (θετική) ασυμμετρία, καθώς στο 74,2% των νοικοκυριών αυτών το συνολικό υπόλοιπο των δανείων δεν υπερβαίνει το μέσο όρο για το σύνολο των νοικοκυριών.⁸

Η πλέον διαδεδομένη μορφή δανεισμού των νοικοκυριών είναι μέσω πιστωτικών καρτών, καθώς τα μισά περίπου (53,1%) από τα νοικοκυριά που έχουν οφειλές από δάνεια δήλωσαν ότι έχουν δανειστεί με τη χρήση πιστωτικής κάρτας (βλ. Πίνακα 1, τρίτη στήλη). Κατά μέσο όρο, το ποσό που οφείλει κάθε νοικοκυριό από πιστωτικές κάρτες είναι 1.701 ευρώ. Η δεύτερη πλέον διαδεδομένη μορφή δανεισμού είναι τα στεγαστικά δάνεια, στα οποία συμπεριλαμβάνονται τα δάνεια για αγορά και επισκευή κατοικίας και αγορά οικοπέδου. Συγκεκριμένα, το 37,2% των νοικοκυριών που έχουν οφειλή από δάνειο έχουν συνάψει στεγαστικό δάνειο και κατά μέσο όρο καθένα από τα νοικοκυριά αυτά οφείλει 29.557 ευρώ.⁹

Ακολουθούν τα “άλλα” τραπεζικά δάνεια που συνήθως δεν καλύπτο-νται από εγγυήσεις (29,4%) και τα δάνεια για αγορά αυτοκινήτου (20,9%), με μέσο υπόλοιπο ανά νοικοκυριό 2.979 και 5.815 ευρώ αντίστοιχα. Τέλος, το 16,3% των νοικοκυριών που έχουν οφειλή από δάνεια δηλώνει ότι έχει κάνει χρήση πιστωτικών διευκολύνσεων από εμπορικές επιχειρήσεις.

Πίνακας 2

Γεωγραφική κατανομή νοικοκυριών με χρέος
(Ποσοστά %)*

Κατηγορία δανείου	Αθήνα	Θεσσαλονίκη	Άλλες αστικές περιοχές	Ημιαστικές περιοχές
Δάνεια σχετικά με την κατοικία	19,2	17,5	19,6	12,7
Για αγορά κατοικίας	14,2	14,1	15,0	7,8
Για επισκευή κατοικίας	5,8	4,1	4,6	5,0
Για αγορά οικοπέδου	0,6	0,0	0,8	0,2
Άλλα δάνεια	47,9	41,5	38,6	28,3
Για αγορά αυτοκινήτου	11,1	13,2	9,3	6,7
Μη ενυπόθηκα τραπεζικά	15,5	15,0	15,1	9,0
Μέσω πιστωτικών καρτών	34,1	22,2	21,3	13,2
Από καταστήματα λιανικής	8,9	7,2	7,0	7,3
Από άλλα νοικοκυριά	1,5	2,0	1,0	1,2
Σύνολο νοικοκυριών με	54,5	50,2	46,7	34,1

* Τα ποσοστά δεν δίνουν άθροισμα 100%, Ει περισσότερα από ένα είδη δανείων (π.χ.

Ο βαθμός χρέωσης των νοικοκυριών σε σχέση με τα γεωγραφικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά τους

Ο βαθμός χρέωσης διαφέρει σημαντικά μεταξύ των γεωγραφικών περιοχών, όπως φαίνεται στον Πίνακα 2. Το ποσοστό των νοικοκυριών που έχουν κάποιου είδους χρέος είναι υψηλότερο στην Αθήνα (54,5%), ενώ το ποσοστό αυτό μειώνεται σε 50,2% για τη Θεσσαλονίκη, σε 46,7% για τις άλλες αστικές περιοχές και σε 34,1% για τις ημιαστικές περιοχές.

Η κατανομή των δανείων εντός της ίδιας γεωγραφικής περιοχής, δηλ. το πόσο “δημοφιλής” είναι κάθε κατηγορία δανείου, δεν διαφέρει σημαντικά μεταξύ των γεωγραφικών περιοχών. Όμως, στις ημιαστικές περιοχές, το ποσοστό των νοικοκυριών που προσφεύγουν στις επιμέρους μορφές δανεισμού, με εξαίρεση τα δάνεια για επισκευή κατοικίας, κυμαίνεται περίπου στο ήμισυ του αντίστοιχου ποσοστού άλλων περιοχών, ιδίως των νοικοκυριών της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Αυτό ίσως υποδηλώνει το σχετικά μικρό βαθμό διείσδυσης του

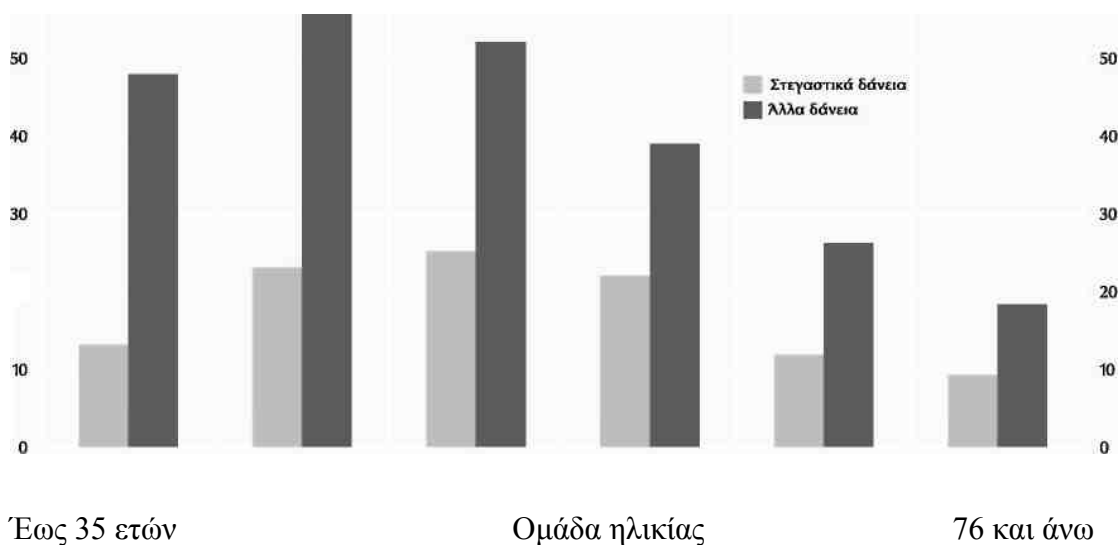
τραπεζικού συστήματος, ειδικότερα της χρήσης πιστωτικών καρτών, στις ημιαστικές περιοχές. Αφετέρου, το συγκριτικά μικρό ποσοστό των νοικοκυριών των ημιαστικών περιοχών που έχει λάβει στεγαστικό δάνειο συνάδει με τα ευρήματα άλλων ερευνών, που δείχνουν ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στις περιοχές αυτές είναι σημαντικά υψηλότερο από ό,τι στις αστικές περιοχές και ειδικότερα στην Αθήνα. Επομένως, είναι δυνατόν να οφείλεται περισσότερο στη σχετικά μικρή ζήτηση νέων κατοικιών στις ημιαστικές περιοχές και λιγότερο στο μικρό βαθμό διείσδυσης του τραπεζικού συστήματος στις περιοχές αυτές.

Η κατανομή των νοικοκυριών που έχουν οφειλές από δάνειο καθώς και το ύψος του χρέους

Διάγραμμα 1

Νοικοκυριά με χρέος ανά ομάδα ηλικίας

(ποσοστά %)



τους φαίνεται ότι επηρεάζονται από δημογραφικούς παράγοντες. Όσον αφορά την ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού, το ποσοστό των νοικοκυριών που έχουν δανειστεί αυξάνεται αρχικά με την ηλικία του αρχηγού τους, αλλά στη συνέχεια μειώνεται για νοικοκυριά με αρχηγό άνω των 45 ετών (βλ. Διάγραμμα 1). Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων, το ποσοστό κορυφώνεται στο 25,3% για τη μέση ηλικιακή ομάδα (46-55 ετών), ενώ η αμέσως νεότερη ηλικιακή ομάδα (36-45 ετών) έχει συχνότερα μη στεγαστικά δάνεια που συνήθως δεν καλύπτονται με υποθήκη. Επίσης, για τη χαμηλότερη ηλικιακή ομάδα, η διαφορά μεταξύ των στεγαστικών και των μη στεγαστικών δανείων είναι εντονότερη και μειώνεται όσο αυξάνεται η ηλικία. Η αύξηση της ηλικίας συνοδεύεται συνήθως από μείωση της ζήτησης δανείων, επειδή ενδεχομένως το εισόδημα επαρκεί για την κάλυψη των δαπανών του νοικοκυριού ή/και επειδή τα άτομα μεγαλύτερης ηλικίας είναι πιο επιφυλακτικά ως προς την ανάληψη δανειακών υποχρεώσεων.

Η αύξηση των στεγαστικών δανείων σε νοικοκυριά με παιδιά είναι εμφανής στο Διάγραμμα 2. Συμφωνά με αυτό, περίπου 33% των ζευγαριών με δυο ή τρία και πλέον παιδιά έχουν λάβει στεγαστικό δάνειο, ενώ μόνο το 10,2% των μονομελών νοικοκυριών ή το 12,3% των ζευγαριών χωρίς παιδιά έχουν λάβει τέτοιο δάνειο. Αντίθετα, τα μη στεγαστικά δάνεια είναι δημοφιλή στα νοικοκυριά με περισσότερα από δυο μέλη γενικά, είτε αυτά αποτελούνται από ζευγάρι και παιδιά είτε από ζευγάρι και άλλα μέλη.

Το εκπαιδευτικό επίπεδο του αρχηγού του νοικοκυριού φαίνεται ότι διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο βαθμό χρέωσης των νοικοκυριών. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 3, υπάρχει θετική σχέση μεταξύ του ποσοστού των νοικοκυριών που έχουν οφειλή από δάνειο και του εκπαιδευτικού επιπέδου, ιδίως για τα μη στεγαστικά δάνεια. Τα ποσοστά των στεγαστικών δανείων κυμαίνονται από 9,5%, όταν ο αρχηγός δεν έχει ολοκληρώσει την πρωτοβάθμια εκπαίδευση, έως 25,5%, όταν ο αρχηγός είναι πτυχιούχος πανεπιστημίου και άνω. Για τα μη στεγαστικά δάνεια, τα ποσοστά κυμαίνονται από 20,7% για τη χαμηλότερη εκπαιδευτική κατηγορία έως 50% περίπου για τους αποφοίτους λυκείου και πανεπιστημίου. Παρόμοια θετική σχέση υπάρχει μεταξύ του μορφωτικού επιπέδου και του μέσου υπολοίπου ανά νοικοκυριό, κυρίως για τα στεγαστικά δάνεια, καθώς το εν λόγω υπόλοιπο ανέρχεται σε 8.165 ευρώ για τη χαμηλότερη από πλευράς εκπαίδευσης ομάδα και αυξάνεται συνεχώς έως τα 18.587 ευρώ για την υψηλότερη. Τα προηγούμενα ευρήματα ενδέχεται να αντανakλούν απλώς τη

διαπιστωμένη θετική συσχέτιση μεταξύ του μορφωτικού επιπέδου και του εισοδηματικού κλιμακίου των νοικοκυριών (βλ. παρακάτω), αλλά ενδέχεται επίσης οι περισσότεροι μορφωμένοι αρχηγοί νοικοκυριών να είναι καλύτερα ενημερωμένοι και ίσως πιο επιδεκτικοί στο να συνάψουν δάνειο.

Τέλος, η κατάσταση απασχόλησης του αρχηγού του νοικοκυριού φαίνεται να επηρεάζει το βαθμό χρέωσης των νοικοκυριών. Όπως δείχνει το Διάγραμμα 4, τα νοικοκυριά με αρχηγό οικονομικώς ανενεργό (π.χ. συνταξιούχο) ή άνεργο καταφεύγουν σπανιότερα στο δανεισμό και το μέσο υπόλοιπο του δανείου τους είναι σχετικά μικρό. Αυτό οφείλεται πιθανώς στις ορθολογικές αποφάσεις τους, ίσως όμως και στις σχετικά περιορισμένες δυνατότητες των νοικοκυριών αυτών να λάβουν τραπεζικό δάνειο με δεδομένα τα κριτήρια εγκρίσεων που εφαρμόζουν οι τράπεζες. Έτσι, μόνο το 10,1% ή το 6,4% των νοικοκυριών με αρχηγό άνεργο ή οικονομικώς ανενεργό έχουν συνάψει στεγαστικό δάνειο οποιασδήποτε μορφής, ενώ για τα νοικοκυριά με αρχηγό εργαζόμενο το αντίστοιχο ποσοστό είναι περίπου 21%. Ομοίως, μόνο το 23,9% των συνταξιούχων καταφεύγει σε κάποιο άλλο είδος δανείου (εκτός στεγαστικού), έναντι διπλάσιου ποσοστού για τα νοικοκυριά με αρχηγό εργαζόμενο. Οι συνταξιούχοι ενδέχεται να αποφεύγουν περισσότερο τους κίνδυνους από ότι οι εν ενεργεία. Μεταξύ των νοικοκυριών με αρχηγό εργαζόμενο που έχουν οφειλές από δάνεια, υψηλότερο ποσοστό αποτελούν τα νοικοκυριά με αρχηγό απασχολούμενο στον τομέα των υπηρεσιών σε σύγκριση με άλλους τομείς, ιδίως τον πρωτογενή τομέα. Αυτό ενδέχεται να αντανakλά το μικρότερο βαθμό διείσδυσης του τραπεζικού συστήματος στις ημιαστικές περιοχές, καθώς και τις σχετικά αβέβαιες εισοδηματικές προοπτικές όσων απασχολούνται στον πρωτογενή τομέα, δεδομένου ότι το υψος του εισοδήματος αποτελεί, σε κάθε περίπτωση, σημαντικό παράγοντα που καθορίζει την πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό..

Ο λόγος χρέους-εισοδήματος ανά κλιμάκιο εισοδήματος

Τα αναλυτικά δεδομένα της δειγματοληπτικής έρευνας επιτρέπουν τη μελέτη της κατανομής των λόγων χρέους-εισοδήματος ανάλογα με το επίπεδο του εισοδήματος και τα αποτελέσματα της ανάλυσης αυτής παρουσιάζονται στον Πίνακα 6. Γενικά, όλοι οι λόγοι του χρέους προς το εισόδημα (σύνολο δανείων, στεγαστικά δάνεια, λοιπά δάνεια) είναι υψηλότεροι για τις ομάδες χαμηλότερου εισοδήματος. Ωστόσο, ακόμη και για την ομάδα νοικοκυριών με το χαμηλότερο

εισόδημα (έως 6.000 ευρώ), η διάμεσος τιμή του λόγου συνολικού χρέους-εισοδήματος δεν υπερβαίνει το 50% του ετήσιου διαθέσιμου εισοδήματος τους. Οι λόγοι χρέους-εισοδήματος είναι φυσικά υψηλότεροι για τα στεγαστικά δάνεια, αλλά πρόκειται για ενυπόθηκα δάνεια που συνήθως έχουν μακρά περίοδο αποπληρωμής. Τα “άλλα” δάνεια ενέχουν μεγαλύτερο κίνδυνο, καθώς πρόκειται κατά κανόνα για βραχυπρόθεσμα δάνεια που δεν καλύπτονται από εμπράγματατες ασφάλειες και γενικά είναι περισσότερο ευαίσθητα στην οικονομική συγκυρία. Όμως οι αντίστοιχοι λόγοι είναι επίσης χαμηλοί και μόνο οι λόγοι της ομάδας με το χαμηλότερο εισόδημα (διάμεσος τιμή 47,2) ενδέχεται να προκαλούν κάποια ανησυχία.¹⁴

Πίνακας 6

Νοικοκυριά με χρέος και λόγος χρέους/εισοδήματος ανά κλιμάκιο

Κλιμάκιο	Κατανομή	Συμμετοχή	Μέσο χρέος	Μέση τιμή	Διάμεσος του
εισοδήματος (σε νοικοκυριά)		στο συνολικό	(σε ευρώ)	του λόγου	λόγου χρέους/εισοδήματος
α. Όλα τα δάνεια					
Έως 6.000	5,7	2,7	6.965	192,8	48,1
6.001-12.000	16,7	7,6	6.730	72,0	26,5
12.001-18.000	26,0	22,2	12.689	84,1	28,2
18.001-24.000	18,7	20,4	16.162	75,4	22,4
24.001-30.000	13,1	16,3	18.452	67,3	16,4
30.001-45.000	13,0	18,4	20.987	57,7	15,4
45.001-60.000	3,4	6,4	28.078	55,4	19,9
60.001 και άνω	3,3	6,0	27.107	34,4	8,0
Σύνολο	100,0	100,0	14.850	77,7	22,8
β. Όλα τα νοικοκυριά με στεγαστικό δάνειο					
Έως 6.000	4,4	2,3	15.549	424,6	386,0
6.001-12.000	11,5	5,6	14.392	155,8	63,9
12.001-18.000	24,4	21,6	26.233	173,2	123,9
18.001-24.000	19,3	21,1	32.235	149,1	64,6
24.001-30.000	12,7	17,0	39.684	144,5	108,6
30.001-45.000	18,6	20,6	32.546	89,0	60,0
45.001-60.000	5,4	7,3	39.332	77,5	53,9
60.001 και άνω	3,7	4,6	36.678	49,3	22,8
Σύνολο	100,0	100,0	29.557	147,4	79,6
γ. Όλα τα νοικοκυριά με άλλο δάνειο και στεγαστικό δάνειο)					
Έως 6.000	5,6	3,9	2.978	79,9	47,2
6.001-12.000	17,4	13,9	3.387	35,6	24,1
12.001-18.000	26,2	24,2	3.920	26,2	15,6
18.001-24.000	18,8	18,3	4.127	19,8	9,6
24.001-30.000	12,9	14,1	4.620	16,9	8,5
30.001-45.000	12,1	11,4	3.995	11,3	6,6
45.001-60.000	3,5	3,6	4.448	8,8	4,7
60.001 και άνω	3,4	10,5	13.337	15,6	2,1
Σύνολο	100,0	100,0	4.246	25,5	11,2

Γενικώς, η κατανομή των λόγων χρέους-εισοδήματος υποδηλώνει ότι οι χαμηλές εισοδηματικές ομάδες είναι ίσως πιο ευπαθείς στις δυσμενείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες. Επιπλέον, το μέσο χρέος των χαμηλότερων εισοδηματικών ομάδων είναι σημαντικά μικρότερο από το μέσο χρέος των σχετικά υψηλότερων εισοδηματικών ομάδων, καθώς οι χαμηλότερες εισοδηματικές ομάδες έχουν μικρότερο μερίδιο στο συνολικό χρέος σε σχέση με το μερίδιο τους στο δείγμα των νοικοκυριών-δανειοληπτών. Παραδείγματος χάριν, το εισοδηματικό κλιμάκιο 6.001-12.000 ευρώ οφείλει το 7,6% του συνολικού χρέους, ενώ τα νοικοκυριά της ομάδας αυτής αποτελούν το 16,7% των νοικοκυριών που έχουν κάποια μορφή χρέους. Αυτό

Πίνακας 7

Νοικοκυριά με χρέος και λόγος χρέους/εισοδήματος ανά ομάδα ηλικίας

Ομάδα ηλικίας	Κατανομή νοικοκυριών	Συμμετοχή στο συνολικό	Μέσο χρέος (σε ευρώ)	Μέση τιμή του λόγου	Διάμεσος του λόγου χρέους/
α. Όλα τα δάνεια					
Έως 35 ετών	15,8	14,2	13.338	79,6	22,8
36-45	26,8	34,8	19.300	101,2	27,3
46-55	22,2	22,8	15.235	85,5	24,2
56-65	17,1	14,4	12.433	63,3	19,3
66-75	11,9	8,7	10.881	46,4	15,0
76 ετών και άνω	6,2	5,2	12.403	44,1	12,2
Σύνολο	100,0	100,0	14.850	77,7	22,8
β. Όλα τα νοικοκυριά με στεγαστικό δάνειο					
Έως 35 ετών	11,0	13,9	37.050	213,2	170,0
36-45	26,9	37,2	41.049	205,5	128,5
46-55	24,2	22,7	27.788	142,4	82,6
56-65	19,8	13,9	20.805	101,8	30,5
66-75	11,7	6,9	17.366	78,8	34,0
76 ετών και άνω	6,6	5,4	24.457	73,7	25,7
Σύνολο	100,0	100,0	29.557	147,4	79,6
γ. Όλα τα νοικοκυριά με άλλο δάνειο και στεγαστικό δάνειο)					
Έως 35 ετών	17,7	15,1	3.622	23,6	12,0
36-45	27,9	27,0	4.111	25,6	12,6
46-55	21,8	23,0	4.464	31,3	10,8
56-65	15,3	16,0	4.428	25,0	12,1
66-75	11,6	14,5	5.316	20,9	7,3
76 ετών και άνω	5,6	4,4	3.320	19,0	8,5
Σύνολο	100,0	100,0	4.246	25,5	11,2

σημαίνει ότι, αν ορισμένα νοικοκυριά στην εισοδηματική αυτή τάξη αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εξυπηρέτηση και την αποπληρωμή των δανείων τους, οι συνέπειες για τις τράπεζες που έχουν χορηγήσει τα δάνεια αυτά θα είναι σχετικά μικρής κλίμακας. Επομένως, τα στοιχεία

αυτά υποδηλώνουν ότι το χρέος των νοικοκυριών στην Ελλάδα είναι περιορισμένο σε σχέση με το ετήσιο εισόδημα και τον πλούτο τους. Το συμπέρασμα αυτό συνάδει επίσης με το γεγονός ότι ο λόγος του υπολοίπου του τραπεζικού δανεισμού των ελληνικών νοικοκυριών προς το ΑΕΠ¹⁵ διαμορφώθηκε σε 22,6% το 2002, ενώ ο αντίστοιχος λόγος για τη ζώνη του ευρώ ήταν 46,9%.

Τα οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίηση των πιστωτικών προϊόντων στην Ζυριχη

Επίσης, συμφωνά με την μελέτη των *Blachlinger and Leippold*, (2005) του πανεπιστημίου της Ζυριχης, δημοσιεύσαν το άρθρο με θέμα, τα οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίηση των πιστωτικών προϊόντων και κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι συμβάλλουμε στο συσχετισμό της μεροληπτικής δύναμης μιας πίστωσης σημειώνοντας τη βέλτιστη πιστωτική απόφαση. Λαμβάνοντας υπόψη το δείκτη (ROC), παράγουμε (α) τη διακοπή κέρδους-μεγιστοποίησης και (β) την καμπύλη τιμολόγησης. Χρησιμοποιώντας αυτές τις δύο έννοιες και ένα μίγμα επ' αυτού, μελετάμε ένα τυποποιημένο πρότυπο αγοράς δανείου με τις τράπεζες που διαφέρουν στην ποιότητα της πίστωσής τους. Ακόμη και για τις μικρές ποιοτικές διαφορές, η παραλλαγή στην αποδοτικότητα μεταξύ των δανειστών είναι μεγάλη και οικονομικά σημαντική.

Σε αυτό το έγγραφο, ερευνούν το οικονομικό όφελος των πιστωτικών προτύπων. Τα τακτικά μέτρα απόδοσης όπως, π.χ., η καμπύλη δεκτών (ROC), χρησιμοποιούνται ευρέως για να αξιολογήσουν τη μεροληπτική δύναμη της πίστωσης που σημειώνει και πρότυπα εκτίμησης. Εντούτοις, οι στατιστικές απόδοσης και η κοινή δανείζοντας πρακτική φαίνονται να είναι δύο χωριστοί κόσμοι. Επιδεικνύουν, πώς να συμφιλιώσουν τα τακτικά μέτρα δύναμης με το κέρδος και την απώλεια. Επιπλέον, ένα απλό πρότυπο αγοράς δανείου όπου οι τράπεζες με τα διαφορετικά πιστωτικά πρότυπα ανταγωνίζονται για τα δάνεια. Με τη βαθμολόγηση του προτύπου, διαπιστώνουν ότι η υψηλότερη μεροληπτική δύναμη μεταφράζει στη σημαντική βελτίωση κέρδους.

Για τα τραπεζικά όργανα, τα δάνεια είναι συχνά η αρχική πηγή πιστωτικού κινδύνου. Η παραδοσιακή πρακτική ήταν να χορηγηθούν τα δάνεια που έχουν μια θετική καθαρή παρούσα αξία (NPV) και να αρνηθούν εκείνων που δεν έχουν. Πρόσφατα, η χρήση των στατιστικών προτύπων έχει αυξηθεί σημαντικά. Για να αξιολογήσουν τον κίνδυνο αυτών των δανείων, οι τράπεζες χρησιμοποιούν τα πιστωτικά πρότυπα και πιστωτικές εκτιμήσεις για να εκτιμήσουν

τον κίνδυνο μη αποπληρωμής σε ενιαία βάση και θέτουν την ύπαρξη του σε νομική υποχρέωση. Τα δάνεια στις μικρού και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις, είναι μια σημαντική μερίδα χαρτοφυλάκια των περισσότερων τραπεζικών οργάνων. Δεδομένου ότι το μεμονωμένο ποσό έκθεσης σε τέτοιες εταιρίες είναι συχνά σχετικά μικρό, είναι αντιοικονομικό να αφιερωθούν οι εκτενείς πόροι στην πιστωτική ανάλυση. Η πιστωτική σημείωση πρέπει να βελτιστοποιήσει και την πιθανότητα μιας κακής νομικής υποχρέωσης που γίνεται αποδεκτή και την πιθανότητα μιας καλής νομικής υποχρέωσης που απορρίπτεται. Ομοίως, στην περίπτωση ενός βασισμένου δανεισμού, μια πίστωση που σημειώνει χαμηλή μεροληπτική δύναμη μπορεί να οδηγήσει στην υποτιμημένη κοστολόγηση κακού και των καλών δανείων. Μια πρόσφατη έρευνα στη χρήση των πιστωτικών σημειώνοντας προτύπων είναι αυτή του Thomas, το 2000 και του Thomas et al, το 2002.

Στην αξιολόγηση της απόδοσης των πιστωτικών προτύπων, είναι μια κοινή πρακτική να χρησιμοποιηθούν τα τακτικά μέτρα όπως, π.χ., η καμπύλη του δείκτη (ROC) και οι σχετικές μεροληπτικές στατιστικές δυνάμεις του. Εντούτοις, δεν είναι σαφές πώς η μεροληπτική δύναμη συνδέεται με τη λήψη πιστωτικής απόφασης και την τιμολόγηση πιστωτικού κινδύνου. Η εγκατάσταση μιας τέτοιας σύνδεσης είναι ουσιαστική για την αποδοτικότητα της πιστωτικής επιχείρησης της τράπεζας. Εάν σε μια αγορά με διάφορους προμηθευτές των δανείων στους οποίους, με τη βοήθεια μιας υψηλότερης ακρίβειας πρόβλεψης μη αποπληρωμής, μια τράπεζα έχει την καλύτερη γνώση της ποιότητας των δανείων από τους ανταγωνιστές της, το πλεονέκτημα πληροφοριών μπορεί να μεταφράσει στους καλύτερους αριθμούς αποδοτικότητας. Επιδεικνύουμε πώς οι δανειστές μπορούν να ενσωματώσουν τη σημείωση πρότυπη και το βασισμένο μέτρο απόδοσής του στις παραδοσιακές δανείζοντας πρακτικές, βασισμένες στις εκτιμήσεις NPV. Με το συσχετισμό της μεροληπτικής δύναμης μιας πίστωσης που σημειώνει τη βέλτιστη πιστωτική απόφαση, παράγουμε (α) τη διακοπή κέρδος-μεγιστοποίησης και (β) την καμπύλη τιμολόγησης. Επιπλέον, για να αναλύσουμε τον οικονομικό αντίκτυπο της μεροληπτικής δύναμης, μελετάμε μια τυποποιημένη αγορά δανείου με τις τράπεζες που διαφέρουν στην ποιότητα της πίστωσης τους. Ήδη για τις μικρές διαφορές στη μεροληπτική δύναμη των πιστωτικών προτύπων, διαπιστώνουμε ότι η αποδοτικότητα ποικίλλει ουσιαστικά μεταξύ των δανειστών.

Σε αυτό το τμήμα, επεκτείνουμε τη **ROC** ανάλυση και την συνδέουμε με μια ανάλυση **NPV** για να συναγάγουμε τις βέλτιστες πιστωτικές αποφάσεις. Κατ' αρχάς, συζητάμε την παραγωγή κέρδους-μεγιστοποίησης των τιμών κατώτατων ορίων. Δεύτερον, επιδεικνύουμε πώς η καμπύλη τιμολόγησης μπορεί να προέλθει από τη **ROC** καμπύλη (καθεστώς τιμολόγησης). Σημειώνουμε ότι ένα πιστωτικό σύστημα δεν είναι ο μόνος μοχλός για μια εμπορική τράπεζα για να αξιολογήσει τη δανειοληπτική ικανότητα των πιθανών πελατών. Οι ανταγωνιστικοί προάγγελοι της γενικής συχνότητας προεπιλογής μέσω των μακροοικονομικών δεικτών, της εκτίμησης ποσοστού απώλειας, μιας ακριβούς εκτίμησης μιας δομής όρου προεπιλογής, του κινδύνου μετανάστευσης εκτίμησης, ή μιας ακριβούς αξιολόγησης του οφέλους έχουν τη δυνατότητα στην αποδοτικότητα περαιτέρω αύξησης. Εντούτοις, δεδομένου ότι η έμφασή μας είναι στην ανάλυση των πιστωτικών προτύπων, δεν εξετάζουμε τέτοιες επεκτάσεις του πρότυπου πλαισίου μας .

Επομένως καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι, το πιστωτικό αποτέλεσμα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την τιμολόγηση δανείου με τη σύνδεση της τακτικής **ROC** καμπύλης με την καμπύλη τιμολόγησης. Δείχνει ότι η κλίση της **ROC** καμπύλης εισάγει τον κανόνα τιμολόγησης. Όταν η αγορά δανείου δεν επιτρέπει τον κίνδυνο και έχουμε ρυθμισμένη τιμολόγηση, προσδιορίζει το κέρδος, τις βέλτιστες τιμές επιπέδων διακοπών από τις **ROC** στατιστικές. Η αποδοτικότητα ενός προτύπου εκτίμησης εξαρτάται επίσης από τη μεροληπτική δύναμη άλλων ανταγωνιστών. Τα αδύνατα πρότυπα θα προσελκύσουν περισσότερους "κακούς" οφειλέτες και επομένως, ο ανταγωνιστής με μια χαμηλή μεροληπτική δύναμη θα υποστεί τα χαμηλότερα εισοδήματα και τις μεγαλύτερες απώλειες. Σε περίπτωση καθεστώτος διακοπών, οι τράπεζες που κρίνουν τη νομική υποχρέωση βασίζονται σε μια φτωχή ασθενική επιχορήγηση συστημάτων πιστωτικής εκτίμησης περισσότερα δάνεια στους επόμενους φυγόδικους και αρνούνται περισσότερους μη-προκαθορίζοντες οφειλέτες. Όσο για τους ποσοτικούς όρους, αυτές οι τράπεζες γίνονται ασυναίσθητα πρωτοπόρος στην αγορά στον τομέα των στενοχωρημένων δανείων, με συνέπεια ένα αρκετά μεγάλο χαρτοφυλάκιο αποκατάστασης. Σε περίπτωση τιμολόγησης και καθεστώτος μιγμάτων, μια τράπεζα με ένα χαμηλής ισχύος πρότυπο προσελκύει τους κακούς πελάτες μέσω των υψηλών αξιών των πίστωση-αντάξιων και χαμηλού κινδύνου ασφαλίσεων για τους όχι-πίστωση-αντάξιους οφειλέτες. Μια αύξηση στη μεροληπτική δύναμη μιας τράπεζας έχει επιπτώσεις στα κέρδη καθώς επίσης και τις μετοχές αγοράς όλων των άλλων δανειστών. Κοινός για όλα τα

καθεστώς είναι το γεγονός ότι όσο καλύτερη η σημείωση πρότυπη τόσο χαμηλότερος είναι ο κίνδυνος της δυσμενούς επιλογής και τόσο υψηλότερη η προστιθέμενη αξία για την τράπεζα. Ένας δανειστής μπορεί σημαντικά να αυξήσει το χαρτοφυλάκιο δανείου του με τη βελτίωση του συστήματος εκτίμησής του, με τη θετική παρενέργεια ότι το χαρτοφυλάκιο αποκατάστασης μειώνεται. Η αύξηση πραγματοποιείται ακόμη και σε μια δύσκολη αγορά δανείου. Επομένως, σε μια αναδυόμενη και αυξανόμενη αγορά δανείου, η άνοδος στο κέρδος και το μερίδιο αγοράς θα είναι ακόμα μεγαλύτερες. Η πιστωτική σημείωση θεωρείται ως ικανότητα πυρήνων των εμπορικών τραπεζικών εργασιών. Τέλος, το πρότυπο αγοράς δανείου μέσω ενός ποσοτικού παραδείγματος που δίνει έμφαση στο οικονομικό μειονέκτημα όταν χάνεται αυτή η ικανότητα πυρήνων. Εάν οι ανταγωνιστές μπορούν να εκμεταλλευτούν τη γνώση εκτίμησης μιας άλλης τράπεζας, μπορούν να βελτιώσουν τα κέρδη τους εις βάρος της τράπεζας, της οποίας η γνώση έχει διαρρεύσει. Επομένως, οι τράπεζες πρέπει να δώσουν την προσοχή στην οποία διαβιβάζουν τις μεθοδολογίες σημείωσής τους.

Συμπεριφορά των πελατών των τραπεζών

Μια άλλη έρευνα σχετικά με την συμπεριφορά των πελατών των τραπεζών έγινε από τους Miller and Hope (1999). Η ανάλυση για τη διαχείριση συμπεριφοράς πελατών είναι δύσκολη δεδομένου ότι οι βάσεις δεδομένων τραπεζών είναι πολυδιάστατες, αποτελούμενος από τα μηνιαία αρχεία απολογισμού και τα καθημερινά αρχεία συναλλαγής. Αυτή η έρευνα προτείνει μια μελέτη ολοκληρωμένων δεδομένων και μια συμπεριφοριστική σημείωση πρότυπες για να διαχειριστεί τους υπάρχοντες πελάτες πιστωτικών καρτών σε μια τράπεζα. Ταξινόμησε τους πελάτες τραπεζών σε τρεις σημαντικές κερδοφόρες ομάδες πελατών. Καταδεικνύεται, ότι ο προσδιορισμός των πελατών με μια συμπεριφοριστική σημείωση είναι χρήσιμα χαρακτηριστικά του πελάτη και διευκολύνει την ανάπτυξη εμπορικής στρατηγικής.

Οι σύγχρονες εμπορικές στρατηγικές εισαγωγής θεωρούν τους πελάτες ως σημαντικούς πόρους σε μια επιχείρηση. Επομένως, είναι ουσιαστικό στις επιχειρήσεις να αποκτηθούν επιτυχώς οι νέοι πελάτες και να διατηρηθούν οι υψηλοί πελάτες αξίας. Για να επιτύχουν αυτούς τους στόχους, πολλές επιχειρήσεις έχουν συλλέξει τους σημαντικούς αριθμούς μεγάλων βάσεων δεδομένων, οι οποίες μπορούν έπειτα να αναλυθούν και να εφαρμοστούν για

να αναπτύξουν τις νέες επιχειρησιακές στρατηγικές και τις ευκαιρίες. Εντούτοις, αντί να στοχεύσουν σε όλους τους πελάτες εξίσου ή της παροχής των ίδιων προσφορών κινήτρου σε όλους τους πελάτες, οι επιχειρήσεις μπορούν να επιλέξουν μόνο εκείνους τους πελάτες που ικανοποιούν ορισμένα κριτήρια αποδοτικότητας βασισμένα στις ιδιαίτερες ανάγκες ή τις συμπεριφορές αγοράς τους (Dyche & Dych, 2001). Η πιστωτική σημείωση και η συμπεριφοριστική σημείωση είναι τεχνικές που βοηθούν τους υπεύθυνους για τη λήψη αποφάσεων για να πραγματοποιήσουν τους πελάτες τους. Τα πιστωτικά σημειώνοντας πρότυπα βοηθούν να αποφασίσουν εάν για να χορηγήσει την πίστωση στους νέους υποψηφίους από τα χαρακτηριστικά του πελάτη όπως η ηλικία, το εισόδημα και η πολεμική θέση (Chen & Huang, 2003). Τα συμπεριφοριστικά σημειώνοντας πρότυπα βοηθούν να αναλύσουν τη συμπεριφορά αγοράς υπάρχοντες πελάτες. Αυτά τα δύο σημειώνοντας πρότυπα αφορούν ιδιαίτερα τον τομέα της ανάλυσης ταξινόμησης από τη στατιστική ανάλυση.

Μέχρι τώρα, οι περισσότερες υπάρχουσες προσεγγίσεις ανάλυσης δεδομένων έχουν ανακαλύψει τους γενικούς κανόνες, προβλέποντας την προσωπική πτώχευση και την πίστωση σημειώνοντας στις βάσεις δεδομένων τραπεζών. Λίγες εργασίες έχουν μελετήσει τη μεταλλεία των βάσεων δεδομένων τραπεζών από την άποψη της συμπεριφοριστικής σημείωσης πελατών. Πιο συγκεκριμένα, θελήσαμε να εξετάσουμε και τα στοιχεία απολογισμού των πελατών και τις συναλλαγές πιστωτικών καρτών τους. Με αυτά τα στοιχεία, ο στόχος ήταν να ανακαλύπτει τα ενδιαφέροντα σχέδια στα στοιχεία που θα μπορούσαν να παρέχουν τις ενδείξεις για ποια κίνητρα μια επιχείρηση μπόρεσε να προσφέρει ως καλύτερες εμπορικές στρατηγικές στους πελάτες της. Όπως φαίνεται, η μελέτη παρουσιάζει δυο στάδια προσέγγισης για τη συμπεριφοριστική ανάλυση σημείωσης της υπονοούμενης γνώσης χρησιμοποιώντας τον απολογισμό πελατών τραπεζών και τα στοιχεία συναλλαγής. Καταδεικνύεται ότι τα πρότυπα συμπεριφοράς πελατών είναι μια αποτελεσματική μέθοδος για τις τράπεζες για να πραγματοποιήσουν τους πιο κερδοφόρους πελάτες τους.

Η πίστωση και τα συμπεριφοριστικά πρότυπα είναι μια από τις επιτυχέστερες εφαρμογές της διαμόρφωσης στατιστικής και λειτουργικής έρευνας στη χρηματοδότηση και τραπεζικές εργασίες, και ο αριθμός αναλυτών στη βιομηχανία αυξάνεται συνεχώς. Ο κύριος στόχος και της πίστωσης και των συμπεριφοριστικών προτύπων είναι να ταξινομηθούν οι πελάτες στις ομάδες. Ως εκ τούτου τα προβλήματα σημείωσης συσχετίζονται με τον τομέα της ανάλυσης

ταξινόμησης. Ισχύουσα για τις βάσεις δεδομένων τραπεζών, η ανάλυση ταξινόμησης για την πιστωτική σημείωση χρησιμοποιείται για να ταξινομήσει το νέο υποψήφιο ως είτε δέχεται είτε απορριφθείς όσον αφορά τα χαρακτηριστικά γνωρίσματά του όπως η ηλικία, το εισόδημα και η πολεμική θέση. Αφ' ετέρου, η ανάλυση ταξινόμησης για τη συμπεριφοριστική σημείωση χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη συμπεριφορά των υπαρχόντων πελατών με τη χρησιμοποίηση των συμπεριφοριστικών μεταβλητών και επίσης για να προβλέψει τη μελλοντική συμπεριφορά αγοράς ή την πιστωτική θέση των υπαρχόντων πελατών .

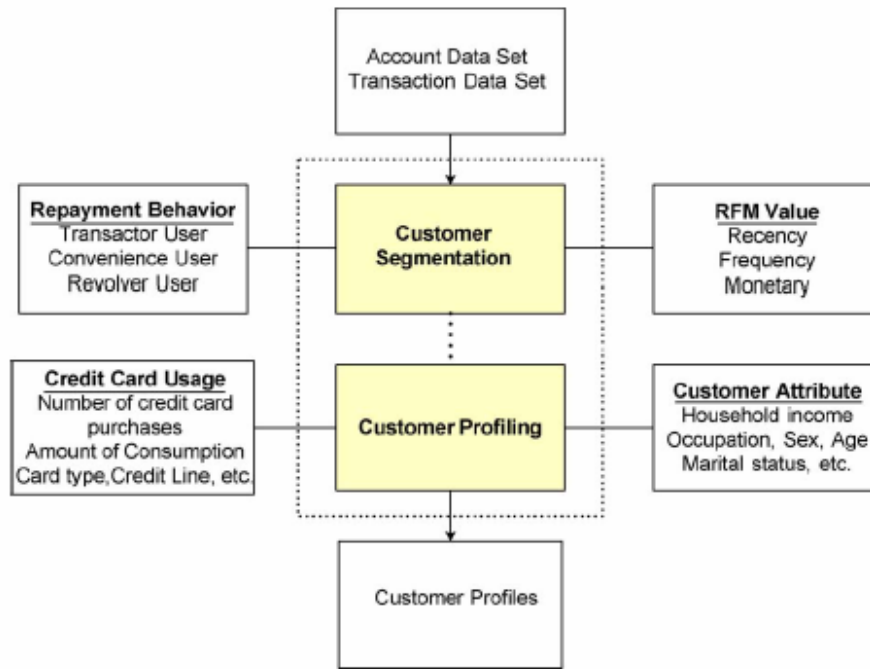
Για να καθιερώσουν μια καλύτερη σχέση με τους πελάτες, οι τράπεζες επιδιώκουν συνεχώς να βελτιώσουν τους τρόπους, τις προσφορές τους και τις πιό αρμόδιες υπηρεσίες για τους ευδιάκριτους τομείς αγοράς. Μια σημαντική παρατήρηση στην τρέχουσα ανάλυση κράτος είναι η χρήση των προηγούμενων στοιχείων συναλλαγής. Τα αποτελέσματα είναι βασισμένα στην υπόθεση ότι η συμπεριφορά πελατών ακολουθεί σχέδια παρόμοια με τα προηγούμενα σχέδια και θα επαναλάβει στο μέλλον. Επομένως, δεν θα μπορούσε να υπάρξει ένας καλύτερος χρόνος από τώρα για να αναγνωρίσει την αποτελεσματική νέα εμπορική στρατηγική σημασίας χρησιμοποιώντας τις τεχνικές ανάλυσης δεδομένων. Για να αυξήσει το ποσό αγорών βελτιώνοντας τον πελάτη η ικανοποίηση είναι ένας σημαντικός στόχος. Η ανάλυση κατάτμησης είναι μια μέθοδος περισσότερη στοχοθετημένη με την επικοινωνία με τους πελάτες και είναι ένα πρωτοποριακό βήμα προς την ταξινόμηση των μεμονωμένων πελατών χορηγώντας τις προηγουμένως καθορισμένες ομάδες πελατών. Η ανάλυση κατάτμησης διαδικασίας περιγράφει τις ομάδες χαρακτηριστικών πελατών μέσα στα στοιχεία, και την τοποθέτηση των πελατών στα τμήματα σύμφωνα με τις συγγένειες ή τα παρόμοια χαρακτηριστικά τους.

Κατασκευάζεται μια συμπεριφορά ενθαρρυντική για την κατανάλωση . Αποτελεί ανάλυση της πιθανής συμπεριφοράς πελατών με τη χρήση πιστωτικών καρτών. Οι χρήστες πιστωτικών καρτών, μεταφέρουν μέρος του λογαριασμού στον επόμενο μήνα, πληρώνοντας αντ' αυτού μακριά την ισορροπία πλήρως κάθε μήνα. Οι χρήστες αυτοί είναι ιδιαίτερα κερδοφόροι πελάτες επειδή κάθε μήνα πληρώνουν τον ιδιαίτερο τόκο στην εκκρεμή ισορροπία τους. Εν τω μεταξύ, οι χρήστες διεκπεραιωτών πληρώνουν πλήρως κατά ή πριν από την οφειλόμενη ημερομηνία της άτοκης πιστωτικής περιόδου και δεν υφίστανται οποιεσδήποτε πληρωμές ενδιαφέροντος ή δεν χρηματοδοτούν τις δαπάνες. Οι χρήστες διεκπεραιωτών μπορεί να μην

συμβάλλουν σημαντικά στο εισόδημα μέσω του ενδιαφέροντος στις πιστωτικές ισορροπίες τους, αλλά η έκπτωση σε κάθε συναλλαγή που κάνουν ακόμα παρέχουν μια σημαντική πηγή εισοδήματος τραπεζών. Τέλος, οι χρήστες ευκολίας είναι πελάτες που χρεώνουν περιοδικά με μεγάλα ποσά τους λογαριασμούς, όπως για τις διακοπές ή τις μεγάλες αγορές η πιστωτική κάρτα τους, και πληρώνουν έπειτα αυτούς τους λογαριασμούς κατά τη διάρκεια αρκετών μηνών. Οι χρήστες ευκολίας συνεισφέρουν έτσι τα σημαντικά ποσά ενδιαφέροντος στην πιστωτική ισορροπία τους.

Παρουσιάζεται μια κατάτμηση πελατών και σκιαγράφηση πελατών. Γενικά, οι εκδότες πιστωτικών καρτών κάνουν τα χρήματα από τις ετήσιες αμοιβές, τον τόκο στην πιστωτική ισορροπία, και την έκπτωση που συλλέγετε από τους εμπόρους σε κάθε συναλλαγή. Οι τιμές της συμπεριφοράς και επιστροφής υποτίθεται ότι ήταν συμπεριφοριστικά προϊόντα έχοντας επιπτώσεις στην κατάτμηση πελατών. Η αξία μετρά τη μέση χρονική απόσταση μεταξύ της ημέρας που κάνει μια δαπάνη και η ημέρα πληρώνει το λογαριασμό, μέτρα αξίας συχνότητας όπως ο μέσος αριθμός αγορών πιστωτικών καρτών που γίνονται, και η νομισματική αξία μετρά το ποσό κατανάλωσης που ξοδεύεται κατά τη διάρκεια του ετήσιου χρονικού διαστήματος. Έπειτα, οι μεταβλητές όπως οι ιδιότητες πελατών και η χρήση πιστωτικών καρτών υποτίθεται ότι επηρέασαν τη σκιαγράφηση πελατών. Τέλος, οι συστάδες και τα σχετικά σχεδιαγράμματα πελατών υποτίθεται ότι ήταν αποτελέσματα, καθώς επίσης και επηρεασμός των εμπορικών στρατηγικών πιστωτικών καρτών. Στο σχέδιο επιστροφή η συμπεριφορά συσχετίζεται ιδιαίτερα με την κατάτμηση πελατών, αλλά είναι μια υπονοούμενη μεταβλητή που δεν μπορεί να ανακτηθεί άμεσα από το σύνολο στοιχείων. Έπρεπε να αναπτύξουμε μια μέθοδο για τη συμπεριφορά επιστροφής πελατών.

Δυνατότητα επιστροφής= Αριθμός μηνών χωρίς καθυστέρηση πληρωμής/Αριθμό μηνών κατοχής της κάρτας



Αντίκτυπο της οικονομικής κρίσης του 2001 της Αργεντινής λόγω ανεξέλεγκτου δανεισμού των νοικοκυριών και επιχειρήσεων

Σύμφωνα με τους *Agawal et al (2005)* δημοσίευσαν σε οικονομικό έντυπο της Αργεντινής το άρθρο με ενδιαφέρον τον αντίκτυπο της οικονομικής κρίσης του 2001 και τις απαντήσεις οικονομικής πολιτικής στην αργεντινή υποθήκη. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, η Αργεντινή δοκίμασε ένα οικονομικό μοντέλο που οι περισσότεροι παρατηρητές αποδίδουν την αργεντινή επιτυχία στο νόμισμα, τον έλεγχο του ποσοστού πληθωρισμού και τις ευρείες απευθυνόμενες στην αγορά οικονομικές μεταρρυθμίσεις (π.χ., ιδιωτικοποίηση, οικονομική φιλελευθεροποίηση, και άρση των ελέγχων). Οι μεταρρυθμίσεις ενθάρρυναν την ανάπτυξη των πιστωτικών αγορών που διευκόλυνε την κατανομή του κεφαλαίου στον ιδιωτικό τομέα. Η ροή κεφαλαίου στην αγορά κατοικίας ήταν ειδικά σημαντική 16,2% μέσο ετήσιο ποσοστό αύξησης της πίστωσης υποθηκών που οδήγησε στη συνέχεια στη δημιουργία μιας δευτεροβάθμιας αγοράς από το 1996 στο 1998, την αργεντινή οικονομία που παρουσίασε πρόωρα σημάδια της συστολής, που μείωσε εν μέρει την οικονομική υποτίμηση αναταραχής και νομίσματος της γειτονικής Βραζιλίας. Μέχρι τον Νοέμβριο του 2001, η αργεντινή οικονομική υποχώρηση εξελίχθηκε σε μια ολοκληρωμένη οικονομική κρίση, όπου η

κυβέρνηση προκαθόρισε το χρέος της, ακύρωσε το καθεστώς μετατρεψιμότητας του πέσου και υποτίμησε το νόμισμά της στο πέσω 1,4 ανά δολάριο.

Για να μαλακώσει τον αντίκτυπο της κρίσης και για να διαδώσει το φορτίο της μεταξύ ενός μεγάλου φάσματος των οικονομικών δραστών, η αργεντινή κυβέρνηση αποκρίθηκε τον Ιανουάριο του 2002 με μια σειρά οικονομικών πολιτικών που είχαν επιπτώσεις σημαντικά στην οικονομική κατάσταση πολλών οικογενειών. Η κυβέρνηση μετέτρεψε τα δάνεια τραπεζών στα αργεντινά πέσα στην ισότητα με το δολάριο. Συγχρόνως, σε μια κίνηση με σκοπό να περιορίσει την απώλεια που υπέστη από τους αποταμιευτές, η κυβέρνηση μετέτρεψε τις καταθέσεις στα πέσα στην επίσημη συναλλαγματική ισοτιμία 1,4 πέσων ανά δολάριο. Επιπλέον, η κυβέρνηση ανέστειλε τα πρακτικά αποκλεισμού στα προκαθορισμένα ενυπόθηκα δάνεια. Αφ' ετέρου, για να ανακουφίσει το δυσμενή αντίκτυπο στους πιστωτές, η κυβέρνηση πρώτα (Ιανουάριος 2002) συνέταξε ευρετήριο με όλα τα λιανικά δάνεια στο δείκτη τιμών διάθεσης στην κατανάλωση και στη συνέχεια (Νοέμβριος 2002) στην αμοιβή, συνδεδεμένο δείκτη λόγω στο ουσιαστικό κύμα τιμών που προκλήθηκε από την υποτίμηση νομίσματος και το υψηλό ενδιαφέρον.

Χρησιμοποιήθηκε ένα σύνολο δεδομένων για να μελετηθεί η προκαταβολή πληρωμής και να προκαθοριστεί η συμπεριφορά των αργεντινών οφειλετών υποθηκών σε απάντηση των δραστικών αλλαγών στο οικιακό χαρτοφυλάκιό τους, που προκαλείται από το πραγματικό σενάριο πίεσης ζωής οικονομικό και χρηματικό και τις επόμενες απαντήσεις κυβερνητικής πολιτικής. Συγκεκριμένα, την προκαταβολή πληρωμής και προκαθορίζονται οι αποφάσεις των οφειλετών υποθηκών σε απάντηση στην κρίση (Νοέμβριος 2001), την υποτίμηση του πέσου (αρχίζοντας Ιανουάριος 2002), την καταχώρηση σε ευρετήριο των ενυπόθηκων δανείων στο ΔΤΚ (2002-Σεπτέμβριος Ιανουαρίου του 2002), και στον δείκτη (2002-Μάρτιος Νοεμβρίου του 2004).

Εκτός από τις παραδοσιακές πληροφορίες που συλλαμβάνονται στην αρχική σύνταξη δανείου, παρατηρούμε επίσης εάν το δάνειο δημιουργήθηκε στα δολάρια ΗΠΑ ή αργεντινά πέσα. Το σύνολο δεδομένων περιέχει επίσης ένα πολύ πλούσιο σύνολο δημογραφικών μεταβλητών (εισόδημα, πλούτος, ηλικία, επάγγελμα, οικογενειακή κατάσταση, κ.λπ.). Η χρησιμοποίηση του χρέους υποθηκών για να αξιολογήσει την υποκαταστασιμότητα μεταξύ της προκαταβολής

πληρωμής και των επιλογών προεπιλογής είναι ιδανική επειδή το χρέος υποθηκών είναι πιο ευαίσθητο στους κλονισμούς δεδομένου ότι έχει μια πιο μακροχρόνια ωριμότητα από άλλα καταναλωτικά χρέη. Επιπλέον, μετά από την οικονομική κρίση του 2001 οι αργεντινοί οφειλέτες υποθηκών αντιμετώπισαν τα κίνητρα μεγιστοποίησης πλούτου. Το κύμα στις αργεντινές προκαταβολές πληρωμής και τις προεπιλογές υποθηκών που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μετά την περίοδο κρίσης περιόδου δεν μπορεί απλά να εξηγηθεί από τους παράγοντες που διαμορφώνουν την παραδοσιακή προκαταβολή πληρωμής και να προκαθορίσουν το πρότυπο καθώς επίσης και την πραγματική προκαταβολή πληρωμής και να προκαθορίσει τις συμπεριφορές στις ΗΠΑ.

Ο αντίκτυπος της υποτίμησης νομίσματος και οι οικονομικές πολιτικές απάντησης για τις αποφάσεις προκαταβολής πληρωμής και προεπιλογής των οφειλετών μέσω δολαρίου υποθηκών θα διαφέρουν από εκείνους των πέσο-ονομασμένων οφειλετών υποθηκών. Επιπλέον, η προκαταβολή πληρωμής και οι συμπεριφορές προεπιλογής των σχετικά πλούσιων/υψηλού εισοδήματος οφειλετών θα διαφέρουν πιθανώς από εκείνους των λιγότερο-πλούσιων/χαμηλού εισοδήματος οφειλετών. Ειδικότερα, ο συνδυασμός πετώντας στα ύψη ανεργίας, μειωμένος εισοδήματος και αιχμηρού πληθωρισμού πρέπει να δημιουργήσει μια επίδραση οδηγώντας σε ένα κύμα προεπιλογής υποθηκών, ειδικά μεταξύ των λιγότερο πλούσιων ή πέσο-ονομασμένων οφειλετών. Η υποτίμηση πέσων μαζί με την καταχώρηση σε ευρετήριο του δανεισμένου κεφαλαίου και η εκτίμηση της κατοικημένης ακίνητης περιουσίας πρέπει να δημιουργήσουν μια "επίδραση πλούτου," και έτσι το μόλυβδο σε ένα κύμα στην προκαταβολή πληρωμής υποθηκών, ειδικά μεταξύ των πλούσιων οφειλετών ή των USD υποθηκών.

Στην πρόβλεψη τα συμπεράσματά μας, μόλις ελέγξουμε για όλους τους παραδοσιακούς παράγοντες κινδύνου (LTV, επιτόκια, πιστωτικά αποτελέσματα, κ.λπ....) προβλεφθέντες από τη θεωρία επιλογής της προκαταβολής πληρωμής και της προεπιλογής υποθηκών, διαπιστώνουμε ότι οι USD υποθήκες έχουν κατά μέσον όρο ένα σημαντικά υψηλότερο ποσοστό προκαταβολής πληρωμής και το χαμηλότερο ποσοστό προεπιλογής σε σύγκριση με τις μέσω πεσως υποθήκες. Επιπλέον, τα σχέδια απόδοσης τείνουν να είναι ετερογενή μεταξύ των οφειλετών υποθηκών USD και πεσως κατά μήκος των χαρακτηριστικών πλούτου και εισοδήματος. Βρίσκουμε ένα 9,1% χαμηλότερο ποσοστό προεπιλογής και ποσοστό

προκαταβολής πληρωμής 15,7% το υψηλότερο μεταξύ των πλούσιων οφειλετών (και των δύο δολαρίων - και πεσως ονομασμένη υποθήκη). Ομοίως, μια άνοδος 10% στο εισόδημα χαμήλωσε τους κινδύνους προεπιλογής κατά 9,8% και αύξησε τους κινδύνους προκαταβολής πληρωμής κατά 10,1%.

Εστιάζοντας στον αντίκτυπο της οικονομικής κρίσης και την οικονομική πολιτική για τα σχέδια προκαταβολής πληρωμής και προεπιλογής, διαπιστώνουμε ότι μετά από την προκαταβολή πληρωμής κρίσης οι κίνδυνοι αύξησαν 17,8% και οι κίνδυνοι προεπιλογής αυξήθηκαν 8,2% κατά μέσον όρο. Για μια υποτίμηση 10% του πέσου, οι κίνδυνοι προκαταβολής πληρωμής αύξησαν 5,2% και οι κίνδυνοι προεπιλογής αύξησαν 14,2%. επόμενο στην κρίση, οι οφειλέτες μέσω δολαρίου με τον πλούτο και το υψηλό εισόδημα ήταν πιθανότερο να προπληρώσουν αλλά λιγότερο πιθανό να προκαθορίσουν. Γενικά, το ποσοστό προκαταβολής πληρωμής των οφειλετών υποθηκών δολαρίου αυξήθηκε 17,2%, ενώ το ποσοστό προεπιλογής τους μειώθηκε 3,1%.

Έπειτα, διαπιστώνεται ότι το ποσοστό τόκου στεγαστικών δανείων στο δείκτη τιμών διάθεσης στην κατανάλωση (2002-Οκτώβριος Ιανουαρίου του 2002) οδήγησε σε μια άνοδο 28,1% στο ποσοστό προκαταβολής πληρωμής και την άνοδο 20,8% στο ποσοστό προεπιλογής, με ένα σημαντικά υψηλότερο ποσοστό προκαταβολής πληρωμής μεταξύ εκείνων των οφειλετών που κατέχουν περισσότερο πλούτο. Τέλος, το ποσοστό τόκου στεγαστικών δανείων στους αμοιβή-σχετικούς με το δείκτη (2002-Ιανουάριος Νοεμβρίου του 2004) οδήγησε σε ένα 14,3% υψηλότερο ποσοστό προκαταβολής πληρωμής και ποσοστό προεπιλογής 13,6% το υψηλότερο αυτές οι αυξήσεις είναι ομοιόμορφες στις εισοδηματικές ομάδες. Αυτά τα αποτελέσματα αποκαλύπτουν ότι μετά από στην καταχώρηση σε ευρετήριο αμοιβών, η αύξηση στην προεπιλογή και οι τάσεις προκαταβολής πληρωμής έχουν την επιβράδυνση σημαντικά, η οποία προτείνει ότι οι οικογένειες υψηλότερου εισοδήματος μπορεί να έχουν συμμετάσχει στην ποσοστό-διαφορική οικονομική πρόκριση συναλλαγής και ήταν σε θέση να μεγιστοποιήσουν τον πλούτο τους με τη συνέχιση να γίνονται οι πληρωμές υποθηκών δεδομένου ότι η άνοδος στις αμοιβές τους ήταν υψηλότερη από την άνοδο στις πληρωμές ενδιαφέροντος τους. Κατά συνέπεια, η αγορά υποθηκών δοκίμασε μια επιβράδυνση στα ποσοστά προκαταβολής πληρωμής. Αφ' ετέρου, χαμηλού εισοδήματος οικογένεια με κανέναν πλούτο και κανέναν φόβο παραμένει αποκλεισμένη να προκαθορίζει τα δάνειά τους,

ενώ εκείνοι με τον πλούτο προπλήρωσαν τα δάνειά τους. Ένας άλλος πιθανός λόγος μπορεί να είναι αυτός μέχρι τα τέλη του 2003, αμοιβές που αρχίζουν κατά μέσον όρο να αυξάνονται, αναγκάζοντας τα ποσοστά υποθηκών για να αναρριχηθεί και έχοντας επιπτώσεις στη δυνατότητα των οφειλετών να κάνουν τις μηνιαίες πληρωμές.

Αυτά τα αποτελέσματα δίνουν έμφαση στο μηχανισμό και την ετερογένεια της καταναλωτικής απάντησης στις οικονομικές κρίσης και πολιτικής. Προκαλούν επίσης τις σοβαρές ανησυχίες για το δυσμενή αντίκτυπο των απαντήσεων οικονομικής πολιτικής στις λιγότερο-πλούσιες οικογένειες. Ειδικότερα, βρίσκουμε αυτού αντί της ανακούφισης των οικονομικών βαρών όλων των καταναλωτών, οι πολιτικές απαντήσεις της αργεντινής κυβέρνησης δεν κάνει διακρίσεις εις βάρος των σχετικά χαμηλού εισοδήματος οφειλετών. Αφ' ενός, οι πλούσιοι οφειλέτες υποθηκών έλαβαν ένα θετικό αναπάντεχο κέρδος πλούτου, το οποίο χρησιμοποιήθηκε στη συνέχεια για να προπληρώσει το χρέος υποθηκών τους, αφ' ετέρου, οι χαμηλού εισοδήματος οφειλέτες υποθηκών, αντί της λήψης του ίδιου θετικού οφέλους πλούτου, απομείναν και προκαθόρισαν στα δάνειά τους. Αυτές οι εκβάσεις μείωσαν τη δυνατότητα και την προθυμία των οικονομικών οργάνων να παρέχουν τη νέα πίστωση. Στη συνέχεια, η βιωσιμότητα και η σταθερότητα της πρόσφατα λειτουργούσας έναντι υποθήκης αγοράς τίτλων στην Αργεντινή αποδυναμώσαν, το οποίο οδήγησε τελικά σε ένα προσωρινό κλείσιμο της αγοράς κατοικίας, με μια αρνητική επίπτωση πολλαπλασιαστική για πολλές οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση.

Τα αποτελέσματα της οικονομικής και χρηματικής κρίσης στο μακροοικονομικό επίπεδο, η δραστική υποτίμηση του πέσου, που μειώθηκε αρχικά 4 arp/\$1 τον Μάρτιο του 2002 πριν σταθεροποιεί περίπου 3 arp/\$1*, παρήγαγε ένα πληθωριστικό περιβάλλον. Ο πληθωρισμός αυξήθηκε σε 46% το 2002 και το 2003. Στη συνέχεια, η οικιακή αγοραστική δύναμη έπεσε δραστικά όπως το πραγματικό επίπεδο μεσαίου οικιακού εισοδήματος στις αστικές περιοχές μειώθηκε κατά περισσότερο από 40% μεταξύ του 1999 και τέλος 2002, Επιπλέον, αυτή η τάση διανεμήθηκε ανομοιόμορφα, βλάπτοντας εκείνων στη χαμηλότερη διανομή εισοδήματος περισσότερο από εκείνοι στην κορυφή της εισοδηματικής διανομής. Η κρίση άσκησε επίσης δραματική επίδραση στη συμπεριφορά καταναλωτικού δανεισμού. Ο πληθωρισμός είχε μια σημαντικά ισχυρή επίδραση στους οφειλέτες υποθηκών των οποίων η πληρωμή χρέους φάνηκε αισθητά. Αυτός ο αντίκτυπος επιδεινώθηκε από τις διαδοχικές επιλογές των δεικτών,

με κάθε έναν που δοκιμάζει μια υψηλότερη αύξηση από άλλη μια κατά τη διάρκεια της περιόδου, αν και αυτές οι χρονικές περίοδοι ήταν σχετικά μικρές, οι συνέπειες ήταν μακράς διαρκείας λόγω της επαναξιολόγησης των ισορροπιών δανείου. Συνολικά, η οικονομική κρίση οδήγησε σε επιπτώσεις στους οφειλέτες υποθηκών με τρεις τρόπους: τη δυνατότητα να ξεπληρώσει, τιμές ακίνητων περιουσιών, και η καθαρή αξία των οικονομικών προτερημάτων και των στοιχείων του παθητικού.

Το συμπέρασμα είναι ότι τον Δεκέμβριο του 2001, η Αργεντινή προκάθорισε το εξωτερικό χρέος της και υποτίμησε το νόμισμά της. Στους επόμενους μήνες, η αργεντινή κυβέρνηση προσπαθεί να μαλακώσει το δυσμενή αντίκτυπο της υποτίμησης πέσων στα οικονομικά βάρη των καταναλωτών και των οικονομικών οργάνων. Συγκεκριμένα, η κυβέρνηση μετέτρεψε όλο το ονομασμένο χρέος δολαρίου στα αργεντινά πέσα (ap), στη συναλλαγματική ισοτιμία προ-υποτίμηση πεσού ανά δολαρίου και μετέτρεψε όλες τις καταθέσεις δολαρίου σε πεσώς στη συναλλαγματική ισοτιμία μετά-υποτίμησης πεσώς ανά δολάριο. Τέλος, η κυβέρνηση ανήγγειλε έναν νέο νόμο πτώχευσης που προστατεύει τα δικαιώματα των χρεωστών (πέρα από των πιστωτών), ο νόμος ανέστειλε το δικαστικό αποκλεισμό σε όλους τους καταναλωτές ή τα εμπορικά δάνεια. Για να προστατεύσει τις τράπεζες, η κυβέρνηση συνέταξε ευρετήριο τα ποσοστά τόκου στεγαστικών δανείων, πρώτα στο ΔΤΚ και έπειτα στο δείκτη αμοιβών.

Τα παθήματα που γίνονται μαθήματα από τη χρηματοδοτική κρίση και τις επόμενες αποφάσεις οικονομικής πολιτικής από την αργεντινή κυβέρνηση μπορούν να συνοψιστούν ως εξής. Οι πολιτικές αποφάσεις που στόχευσαν στη διάδοση του κόστους της κρίσης μεταξύ ολόκληρου του φάσματος των συμμετοχών, με μια έμφαση στην προστασία των μεμονωμένων χρεωστών, ήταν γενικά καλά. Εντούτοις, με αυτό τον τρόπο, μερικοί θεμελιώδεις μηχανισμοί στο οποίο υποθηκεύουν το δανεισμό στηρίχθηκε βαθιά στην εμπιστοσύνη, στη μελλοντική αξία των οικονομικών οργάνων, την αποτελεσματικότητα των δικαιωμάτων ασφάλειας, τη δανειοληπτική ικανότητα της κυβέρνησης, την ασάφεια των συμβάσεων, κ.λπ. Επιπλέον, οι πολιτικές οδήγησαν δυσανάλογα να ωφεληθούν το υψηλότερο εισόδημα και τα πλούσια άτομα, ενώ αδικούνται το χαμηλότερο εισόδημα και τους ανειδίκευτους καταναλωτές.

Δανεισμός χαμηλού εισοδήματος στην Νότια Αφρική

Η Νότια Αφρική αντιμετωπίζει μια χαμηλού εισοδήματος κρίση κατοικίας σύμφωνα με τους *Pillaya and Naudib* (2005). Το χαμηλό εισόδημα των περισσότερων πολιτών αποτελεί εμπόδιο στις εμπορικές τράπεζες να επεκτείνουν τα δάνεια στην αγορά παρά την υποστήριξη των πρωτοβουλιών από την κυβέρνηση. Μια έλλειψη γνώσης σχετικά με τη συμπεριφορά δανεισμού, τις προτιμήσεις και την εμπειρία των χαμηλού εισοδήματος οικογενειών στην πρόσβαση της χρηματοδότησης κατοικίας από τον εμπορικό τραπεζικό τομέα στη Νότια Αφρική παρακωλύει μια κατανόηση των λόγων για αυτά τα προβλήματα. Η συμβολή αυτού του εγγράφου είναι να παρασχεθούν οι πληροφορίες για την εμπειρία και τις αντιλήψεις για τους χαμηλού εισοδήματος οφειλέτες στην αγορά κατοικίας της Νότιας Αφρικής, συγκεκριμένα στις συναλλαγές τους με τις εμπορικές τράπεζες. Παρουσιάζονται τα αποτελέσματα από μια έρευνα για 653 οικογένειες σε πέντε επαρχίες της χώρας. Στην έρευνα, ένα δομημένο ερωτηματολόγιο χρησιμοποιήθηκε για να λάβει τις πληροφορίες για την εμπειρία και τις αντιλήψεις για τις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες για την πρόσβασή τους στην πίστωση και τη χρηματοδότηση κατοικίας, την εμπειρία τραπεζών τους, τις επιτυχίες στην πιστωτική έγκριση, τις κρίσεις τους για την καταλληλότητα των προϊόντων σπίτι-δανείου, καθώς επίσης και τις προτιμήσεις όσον αφορά τις τιμές και τα επιτόκια.

Το 1994 ως το 1997, η συνολική στην κατοικία έχει αυξηθεί από 2,5 εκατομμύρια σε περίπου 3 εκατομμύριο οικογένειες. Κατ' εκτίμηση 1,4 εκατομμύριο οικογένειες ζουν στα στρατόπεδα καταληψιών και τους άτυπους όρους κατοικίας. Η κληρονομημένη στεγάζοντας ανεκτέλεστη παραγγελία ήταν κατά ένα μεγάλο μέρος ένα αποτέλεσμα των υψηλών επιπέδων αστικοποίησης, υψηλή ανεργία, μαζί με τη χωριστή ανάπτυξη. Το νοτιοαφρικανικό σύστημα χρηματοδότησης κατοικίας υπέστη επίσης τις μη αποπληρωμές των εγχώριων δανείων που κατακρημνίστηκαν από τα πολιτικά μποϊκοταρίσματα και την αστική ανυπακοή πριν από το 1994. Αυτά τα περιστατικά έφεραν τη δημοτική παροχή υπηρεσιών σε μια στάση και προκάλεσαν τις σοβαρές μη αποπληρωμές δανείου για τις εμπορικές τράπεζες που παρείχαν τα εγχώρια δάνεια στο χαμηλό - και μέτριος-εισοδήματος οικογένειες της Νότιας Αφρικής. Μέχρι το 1994, το ποσοστό προεπιλογής ήταν περίπου 15%, υπολογισμένος για να αυξηθεί. Το 1994, οι εμπορικές τράπεζες, μαζί με τα κρατικά εγχώρια δάνεια υποθηκών, είχαν στα χαρτοφυλάκιά τους περίπου 34.000 ιδιότητες ως αποτέλεσμα τη μη-εκτέλεση των δανείων. Η

ανικανότητα εκδιώκει τους κατοίκους που προκαθόρισαν στις πληρωμές ανάγκασαν τελικά τους δανειστές να αποσύρουν από το χαμηλό - και μέτριο-εισοδήματος τομέας της αγοράς κατοικίας.

Μια από τις πιο επίμονες δυσκολίες που έχει προσδιοριστεί ως εμπόδιο στην παροχή χαμηλού εισοδήματος κατοικίας είναι η απροθυμία των εμπορικών τραπεζών να επεκταθούν τα δάνεια σε αυτήν την αγορά παρά τα θετικά μέτρα που λαμβάνονται. Επιπλέον, υπάρχει μια έλλειψη γνώσης σχετικά με τη συμπεριφορά, τις προτιμήσεις και την εμπειρία δανεισμού των χαμηλού εισοδήματος οικογενειών με την πρόσβαση της χρηματοδότησης κατοικίας από τον εμπορικό τραπεζικό τομέα στη Νότια Αφρική. Υπάρχει επομένως μια έλλειψη στοιχείων για να υποστηρίξει την κρίσιμη ανάλυση της φύσης και της έκτασης των πιστωτικών προβλημάτων που βιώνονται από τις οικογένειες και τις τράπεζες στη χαμηλού εισοδήματος αγορά κατοικίας.

Ο σκοπός αυτού του εγγράφου είναι να συμβάλει προς μια μεγαλύτερη κατανόηση της συμπεριφοράς, των προτιμήσεων και της εμπειρίας δανεισμού των χαμηλού εισοδήματος οικογενειών, με την πρόσβαση της χρηματοδότησης κατοικίας από τις εμπορικές τράπεζες στη Νότια Αφρική. Το έγγραφο παρέχει τα αποτελέσματα από μια έρευνα για 653 οικογένειες σε πέντε επαρχίες της χώρας. Στην έρευνα, ένα δομημένο ερωτηματολόγιο χρησιμοποιήθηκε για να λάβει τις πληροφορίες για την εμπειρία και τις αντιλήψεις για τις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες για την πρόσβασή τους στην πίστωση και τη χρηματοδότηση κατοικίας, την εμπειρία τραπεζών τους, τις επιτυχίες στην πιστωτική έγκριση, τις κρίσεις τους για την καταλληλότητα των προϊόντων σπίτι-δανείου των τραπεζών, καθώς επίσης και τις προτιμήσεις όσον αφορά τις τιμές και τα επιτόκια.

Όλοι οι ενδεχόμενοι εγχώριοι αγοραστές ρωτήθηκαν εάν είχαν προσπαθήσει να λάβουν ένα ενυπόθηκο δάνειο ή οποιαδήποτε μορφή πίστωσης για να αποκτήσουν ένα σπίτι. Περίπου 67% των δυνάμει ιδιοκτητών σπιτιού έδειξαν ότι είχαν προσπαθήσει να έχουν πρόσβαση στη χρηματοδότηση από τις διαφορετικές πηγές για να αγοράσουν ένα σπίτι. Η πλειοψηφία των εναγομένων είχε πλησιάσει τα οικονομικά όργανα, ενώ άλλα πλησίασαν τους εργοδότες, τις οικογένειες και τις μη κυβερνητικές οργανώσεις τους στη χρηματοδότηση πρόσβασης.

Από τους 67% δυνάμει αγοραστές που προσπάθησαν να λάβουν οποιοδήποτε είδος δανείου, το 65% προσπάθησε να έχει πρόσβαση σε ένα δάνειο μέσω ενός οικονομικού οργάνου. Αυτό αντιστοιχεί με 43% όλων των ενδεχόμενων αγοραστών (δηλ. το σχεδόν μισό συνολικό δείγμα) που προσπάθησαν εξασφαλίζουν τη χρηματοδότηση κατοικίας μέσω μιας επικρατούσας τράπεζας ή άλλου οικονομικού οργάνου. Ένα περαιτέρω 47% πλησίασε τους εργοδότες τους για να λάβει ένα δάνειο, ενώ 24% πλησίασε τα οικογενειακά μέλη για να λάβει την πίστωση. Αυτά τα συμπεράσματα δείχνουν ότι ενώ πολλοί βλέπουν ακόμα τα οικονομικά όργανα ως κύριο όργανο πίστωσης, μη οικονομικά όργανα μιας σημαντικά αριθμού (72% του 67% του συνόλου) χρήσης για να λάβουν την πίστωση. Αυτή η εύρεση δείχνει πώς οι χαμηλού εισοδήματος ομάδες αισθάνονται για τα επίσημα οικονομικά όργανα και σε κάποια έκταση απεικονίζει την τοποθέτηση των επίσημων οικονομικών οργάνων προς το χαμηλού εισοδήματος οφειλέτη. Όπως θα αναφερθεί πάλι κατωτέρω, φοβούνται είτε κάπως τους λόγω στην προηγούμενη εμπειρία, είτε ιδιαίτερα ύποπτος. Εάν αυτό οφείλεται στην αντίσταση των τραπεζών στους χαμηλού εισοδήματος ανθρώπους γενικά ή εάν είναι καθαρά μια αντίληψη για τη χαμηλού εισοδήματος αγορά, αντιπροσωπεύει μια πολύ πραγματική παρεμπόδιση από την άποψη της λήψης της χρηματοδότησης κατοικίας.

Ενώ η ένωση μεταξύ του εισοδήματος και της χρήσης των οικονομικών οργάνων εμφανίζεται δραματική στην εξέταση του υποσυνόλου των εναγομένων που προσπάθησε να έχει πρόσβαση σε οποιοδήποτε είδος δανείου, είναι μακριά λιγότερο έντονο όταν υπολογίζεται ως ποσοστό του συνολικού δείγματος. Παραδείγματος χάριν, όλων εκείνων που προσπάθησαν να εξασφαλίσουν τη χρηματοδότηση, 82% στις υψηλός-εισοδηματικές ομάδες και 57% στο χαμηλός-εισόδημα ομαδοποιούν τα προσεγγισμένα οικονομικά όργανα, που παρουσιάζουν σημαντική παραλλαγή 25%. Αφ' ετέρου, του ολόκληρου δείγματος, 53% της ανώτερος-εισοδηματικής ομάδας και 39% της χαμηλού εισοδήματος ομάδας είχαν δοκιμάσει τα οικονομικά όργανα, που παρουσιάζουν λιγότερο σημαντική διαφορά 14%. Το σχέδιο 1 προτείνει ότι το εισόδημα δεν είναι μόνο τα κριτήρια που καθορίζει ποιος παίρνει την πρόσβαση στην πίστωση ή όχι, αλλά που άνθρωποι στη μέση - και οι ανώτερος-εισοδηματικές ομάδες είναι πιθανότερο να πλησιάσουν τις τράπεζες για τα δάνεια κατοικίας.

Τα διάφορα οικονομικά όργανα ότι οι άνθρωποι πλησίασαν την εκτίμηση της χρηματοδότησης κατοικίας είναι κυρίως από τις επικρατούσες τράπεζες όπως η τυποποιημένη

τράπεζα (30%), ABSA (19%) και η πρώτη εθνική τράπεζα (16%). Πολύ λίγα εναλλακτικά όργανα χρηματοδότησης προσεγγίστηκαν. Μια από τις υποθέσεις της έρευνας αφορά τις ανησυχίες ότι οι επικρατούσες τράπεζες και οι συμβατικές τεχνικές διαχείρισης δανείου δεν μπορούν κατάλληλα συνδεθούν με τη χαμηλού εισοδήματος αγορά. Αυτήν την περίοδο, υπάρχουν λίγες εναλλακτικές λύσεις στις επικρατούσες τράπεζες που θα μπορούσαν να προσφέρουν τη χρηματοδότηση κατοικίας στην απαραίτητη κλίμακα.

Η πλειοψηφία των διδόντων συνέντευξη συμφώνησε ότι non-banks έχουν έναν ρόλο που διαδραματίζει σε αυτήν την αγορά, με εξαίρεση μια που υποστήριξε ότι non-banks ήταν ανίκανα να κάνουν την κλίμακα που δανείζει αλλά ότι θα μπορούσαν να χρησιμεύσουν ως έναν αστήρα ή ένας καινοτόμος των νέων προϊόντων. Εκείνοι που ήταν σε συμφωνία, δήλωσαν ότι εκείνα τα non-banks που ήταν πιο στενά στους πελάτες τους είχαν μια καλύτερη κατανόηση του πελάτη και ήταν σε θέση να ανταποκριθούν στις ανάγκες των πελατών γρήγορα.

Η ερώτηση που προκύπτει έπειτα είναι : ποιο επίπεδο ικανοποίησης επιτεύχθηκε στην τράπεζα; Το ποσοστό επιτυχίας βρέθηκε για να είναι 5% (δηλ. όλων εκείνων που πλησίασαν τα οικονομικά όργανα για τη χρηματοδότηση κατοικίας, σε 5% χορηγήθηκε ένα δάνειο). Το 38% αντιστοιχεί σε εκείνους τους εν δυνάμει αγοραστές που πλησίασαν οι τράπεζες και υπέβαλαν αίτηση πραγματικά για ένα δάνειο. Αυτό μεταφράζει σε 25% της συνολικής αγοράς που ίσχυσε για ένα δάνειο, του οποίου 3% της συνολικής αγοράς έχουν λάβει τη χρηματοδότηση κατοικίας. Όπως αναμένεται, το ποσοστό επιτυχίας είναι υψηλότερο μεταξύ των ανώτερος-εισοδηματικών ομάδων. Όπου 2% όλων των ενδεχόμενων αγοραστών στις χαμηλού εισοδήματος ομάδες που έλαβαν τα δάνεια, 7% εκείνοι που απόκτησαν τα δάνεια και θεωρηθήκαν κερδισμένοι, ενώ το ποσοστό δανείου μεταξύ των ανώτερος-εισοδηματικών ομάδων ήταν 8% του συνολικού δείγματος

Καταλήγουν, λοιπόν, στο συμπέρασμα ότι η Νότια Αφρική αντιμετωπίζει μια σοβαρή κρίση κατοικίας. Ένα εμπόδιο στην εξέταση αυτής της κρίσης είναι ότι οι εμπορικές τράπεζες το βρίσκουν δύσκολο να επεκτείνουν το δανεισμό στις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες, παρά τα διάφορα ενθαρρυντικά μέτρα που λαμβάνονται από την κυβέρνηση δεδομένου ότι 1994, λύσεις σε αυτό το πρόβλημα συντίθενται από το γεγονός ότι λίγα είναι γνωστά για την

εμπειρία και τις προοπτικές των πιθανών οφειλετών στη χαμηλού εισοδήματος αγορά. Η έρευνα αρχικά επιβεβαίωσε ότι οι χαμηλού εισοδήματος οικογένειες αντιμετωπίζουν πράγματι τις δυσκολίες στη λήψη της χρηματοδότησης κατοικίας καθώς επίσης και υποθηκών. Παραδείγματος χάριν, διαπιστώθηκε ότι 90% των οικογενειών διάρκεσε περισσότερο από 19 μήνες για να αποκτήσει ένα σπίτι, έναντι σε μόνο 23%. Διαπιστώθηκε ότι η δυνατότητα προσέγγισης δεν ήταν απαραίτητος ο σημαντικότερος περιορισμός που εμποδίζει τις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες για να λάβει το σπίτι των φιλοδοξιών τους. Τα ζητήματα όπως το διαθέσιμο απόθεμα κατοικίας και η πρόσβαση στη χρηματοδότηση κατοικίας ήταν σοβαρότεροι περιορισμοί.

Αφετέρου, καθορίστηκε ότι παρά την προφανή μεγαλύτερη προθυμία των τραπεζών να δανείσουν στις χαμηλού εισοδήματος οικογένειες, οι αντιλήψεις είναι αυτήν την περίοδο τέτοιες που θα προσέλκυαν λίγους πελάτες. Εν προκειμένω, διαπιστώθηκε ότι 33% των χαμηλού εισοδήματος οικογενειών που περιλήφθηκαν στην έρευνα δεν πλησίασε ακόμη και τις τράπεζες για ένα δάνειο. Οι λόγοι που αναφέρθηκαν ποικίλος από τη φτωχή πιστωτική ιστορία του οφειλέτη στις αρνητικές αντιλήψεις για τις τράπεζες ως όργανα που θα ενεργούσαν σκληρά σε περίπτωση προεπιλογής. Οι τράπεζες αντιμετωπίζονται ακόμα ως άκαμπτα όργανα των οποίων πιστωτικά κριτήρια το καθιστούν δύσκολο για τους χαμηλού εισοδήματος οφειλέτες να έχουν πρόσβαση σε ένα εγχώριο δάνειο. Οι τράπεζες έγιναν αντιληπτές επίσης με την υποψία, η οποία έτεινε να αναβάλει τους πιθανούς εγχώριους αγοραστές. Περισσότερο από 62% των 58% πιθανών αγοραστών που πλησίασαν τις τράπεζες απέσυρε τις αιτήσεις τους λόγω του φόβου. Αυτή η αρνητική αντίληψη για τους πιθανούς οφειλέτες των τραπεζικών οργάνων έχει επιπτώσεις στην πρόσβαση στην πίστωση και το καθιστά δύσκολο εκ μέρους του τραπεζικού οργάνου να καθορίσει τη δανειοληπτική ικανότητα του πιθανού ιδιοκτήτη σπιτιού. Από εκείνους που συνέχισαν με την εφαρμογή δανείου, μόνο 5% ήταν επιτυχή στην απόκτηση ενός δανείου. Τα πιστωτικά κριτήρια που συνδέονται με την ιστορική απόδοση των ενυπόθηκων δανείων φαίνονται ακόμα να εξουσιάζουν τον τραπεζικό τομέα. Υπάρχουν ελάχιστα ή κανένα στοιχεία για να προταθεί ότι τα τραπεζικά όργανα έχουν λάβει τα καινοτόμα μέτρα για να αναπτύξουν τα νέα προϊόντα δανεισμού ή να προσπαθήσουν να συντηρήσουν το μεγαλύτερο πληθυσμό της Νότιας Αφρικής. Επίσης διαπιστώθηκε ότι στη διαδικασία αγορών κατοικίας, η πλειοψηφία των αγοραστών ήταν ανίκανη να έχει πρόσβαση στις εξακριβωμένες πληροφορίες για την αρχική

και δευτεροβάθμια αγορά κατοικίας, η οποία επηρέασε ενάντια τη δυνατότητά τους να αγοράσουν ένα σπίτι.

Τελικά, τα αποτελέσματα από αυτό το έγγραφο έντονα προτείνουν ότι η πρόσβαση στην πίστωση από τα παραδοσιακά όργανα είναι πράγματι ένας περιορισμένος παράγοντας που παρακωλύει την ανάπτυξη των νέων σπιτιών στις αρχικές αγορές ιδιοκτησίας. Μπορεί επίσης να αναμένεται ότι η φτωχή πρόσβαση στην πίστωση θα επιβράδυνε τη μεταπώληση των ιδιοτήτων στη δευτεροβάθμια αγορά ιδιοκτησίας. Ακόμα κι αν οι τράπεζες επρόκειτο να βελτιώσουν την καταλληλότητα των οργάνων δανεισμού τους στο καλύτερο κοστούμι χρειάζονται της χαμηλού εισοδήματος αγοράς κατοικίας, θα πρέπει ακόμα να υποστηρίξουν με τις αρνητικές αντιλήψεις και την εμπειρία πολλών οικογενειών, καθώς επίσης και με τη γενική έλλειψη πληροφοριών και μη δομημένων μεθόδων που υιοθετούνται από τις οικογένειες στη χρηματοδότηση κατοικίας πρόσβασης. Αυτές οι τελευταίες παρατηρήσεις προτείνουν ότι οι λύσεις στη χαμηλού εισοδήματος κρίση κατοικίας της Νότιας Αφρικής πρέπει να συνεπάγονται τα βήματα που στοχεύουν στην αλλαγή της συμπεριφοράς και της στάσης οφειλετών απέναντι στην πίστωση, την αλλαγή των αντιλήψεων των τραπεζών μεταξύ των χαμηλού εισοδήματος οικογενειών και την ενθάρρυνση των τραπεζών για να σχεδιάσουν τα όργανα και τα προϊόντα για να φροντίσουν για το μέτριο - και χαμηλού εισοδήματος οφειλέτης.

Αποδοτικότητα των σχέσεων τράπεζας-οφειλετών στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

Μια άλλη εκδοχή της αποδοτικότητας των σχέσεων τράπεζας-οφειλετών είναι αυτή του *Ergungor* (2004) στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Σε αυτή την ερευνά παρουσιάζεται η αποδοτικότητα των τραπεζικών εργασιών σε σχέση με το δανείσμο των μικρών επιχειρήσεων από τις κοινοτικές τράπεζες. Η θεωρία υπονοεί ότι ο ανταγωνισμός μειώνει τα οφέλη των σχέσεων τράπεζα-οφειλετών, που καθιστούν τα δάνεια σχέσης πιο επικίνδυνα και λιγότερο κερδοφόρα.

Τα κέρδη και οι δαπάνες του δανεισμού υπόκειται σε στενή διερεύνηση. Το κύριο όφελος είναι ότι οι σχέσεις επιτρέπουν μια ανταλλαγή βελτίωσης των πληροφοριών μεταξύ του οφειλέτη και του δανειστή και με αυτόν τον τρόπο βοηθά να μετριάσει μερικές από τις ανεπάρκειες που συνδέονται με την single-shot εργολαβία. Παραδείγματος χάριν, όταν

εμποδίζει η έλλειψη δημόσιων πληροφοριών την πρόσβαση μιας εταιρίας στις κύριες αγορές, η σχέση δανεισμού μπορεί να είναι σε θέση να υπερνικήσει αυτό μέσω του κατάλληλου σχεδίου συμβάσεων ή/και της δυνατότητας της τράπεζας να αποκτηθούν οι απαραίτητες πληροφορίες λόγω στη σχέση του με τον οφειλέτη. Αν και η παραγωγή πληροφοριών είναι δαπανηρή, μπορεί ακόμα να είναι σημαντικό επειδή όταν ξέρει μια τράπεζα περισσότερα για τον πελάτη της από άλλους δανειστές, το πλεονέκτημα πληροφοριών του μπορεί να επιτρέψει να ανακτήσει τις αρχικές απώλειες από κερδοφόρα μελλοντική δουλειά.

Λαμβάνοντας υπόψη τις ενδεχομένως ουσιαστικά δαπάνες και τα κέρδη των τραπεζικών εργασιών, μια ερώτηση που προκύπτει φυσικά είναι ο βαθμός στον οποίο οι τραπεζικές εργασίες προσθέτουν την αξία στις τράπεζες που παρέχουν την υπηρεσία. Δηλαδή πόσο κερδοφόρος είναι δανεισμός σχέσης;

Οι κοινοτικές τράπεζες προσφέρουν μια ιδανική ευκαιρία να μελετηθεί η αποδοτικότητα των σχέσεων επειδή αυτές οι τράπεζες μπορούν να αντιμετωπισθούν ως ειδικευμένοι δανειστές σχέσης, λαμβάνοντας υπόψη την έμφασή τους στην καθιέρωση των στενών σχέσεων με τους μικρούς, αδιαφανείς οφειλέτες, και την επεξεργασία των διαθέσιμων πληροφοριών. Σε αντίθεση, οι μεγαλύτερες τράπεζες στηρίζονται σε μεγάλο ποσοστό στη συγκεντρωμένη, αυτοματοποιημένη πίστωση σημειώνοντας όπου αξιολογεί τους οφειλέτες βασισμένους "σκληρά," τις ποσοτικά προσδιορισμένες πληροφορίες.

Για να εξετασθεί η αποδοτικότητα των τραπεζικών εργασιών σχέσης, χρησιμοποιεί τα δάνεια μικρών επιχειρήσεων (SBLs) ως πληρεξούσιο για το δανεισμό σχέσης. Διαπιστώνω ότι οι μικρές κοινοτικές τράπεζες, κάθε μια με τα συνολικά προτερήματα λιγότερο από \$150 εκατομμύρια, που περιλήφθηκαν πίο ενεργά στη μικρή επιχείρηση που δανείζει από τις ειδιάλλως ίδιες τράπεζες, δεν ξεπέρασαν ποτέ τις λιγότερο-ενεργές τράπεζες σε οποιοδήποτε έτος μεταξύ 1996 και 2002. Αυτές οι τράπεζες κέρδισαν το χαμηλότερο κίνδυνο-ρυθμισμένο εισόδημα, είχαν τα λιγότερο κερδοφόρα χαρτοφυλάκια επιχειρησιακού δανείου και δοκίμασαν τις χαμηλότερες αναλογίες. Σαφώς, κάποιος πρέπει να αποτελέσει το βαθμό ανταγωνισμού στην αγορά και την αποδοτικότητα της τράπεζας πριν συνάγει οποιαδήποτε συμπεράσματα, δεδομένου ότι αυτοί οι παράγοντες έχουν επιπτώσεις στην αποδοτικότητα των δανείων σχέσης. Παραδείγματος χάριν, η φτωχή διαχείριση τραπεζών θα μπορούσε ενδεχομένως να

εξηγήσει την κακή απόδοση των δανείων μικρών επιχειρήσεων. Εντούτοις, διαπιστώνεται ότι ακόμη και οι καλά-ρυθμισμένες τράπεζες απέτυχαν να ξεπεράσουν τον κίνδυνο όταν αφιέρωσαν ένα μεγαλύτερο μέρος των προτερημάτων τους στο δανεισμό μικρών επιχειρήσεων. Τα στοιχεία είναι διφορούμενα για τις μεγάλες κοινοτικές τράπεζες (\$150 εκατομμύριο- \$1 δισεκατομμύρια στα προτερήματα). Η αποδοτικότητα των τραπεζών με τα συνολικά προτερήματα μεγαλύτερα από \$1 δισεκατομμύρια δεν φάνηκε να επηρεάζεται από τη μικρή επιχείρηση.

Αυτά τα αποτελέσματα προτείνουν ότι τα δάνεια σχέσης δεν προσθέτουν την αξία ούτε στις αποδοτικότερες μικρές κοινοτικές τράπεζες. Αυτή η εύρεση φαίνεται ανησυχητική από την άποψη που προμηνύει για το πιθανό μέλλον του δανεισμού σχέσης. Εντούτοις, τα αποτελέσματά απαιτητάως δεν υπονοούν ότι οι τραπεζικές εργασίες σχέσης αξία-διαλύουν γενικά για τις τράπεζες δύο σημαντικών προειδοποιήσεων που αυξάνονται λόγω από τους περιορισμούς στοιχείων. Κατ' αρχάς, τα δάνεια που χορηγούνται στις μικρές, αδιαφανείς εταιρίες δεν είναι η μόνη μορφή δανεισμού σχέσης. Οι μεγάλες, σχετικά διαφανέστερες εταιρίες μπορούν να προτιμήσουν να λάβουν την τράπεζα χρηματοδοτώντας επειδή δεν επιθυμούν να αποκαλύψουν τις πληροφορίες στις χρηματιστικές αγορές που θα μπορούσαν να ωφελήσουν τους ανταγωνιστές. Επειδή αυτή η μελέτη δεν καλύπτει τις σχέσεις με αυτές τις μεγάλες, καθιερωμένες εταιρίες, τα αποτελέσματα δεν μπορούν να γενικευτούν σε όλα τα δάνεια σχέσης. Δεύτερον, τα αποτελέσματά μου ισχύουν για τις κοινοτικές τράπεζες αλλά όχι απαιτητάως για όλους τους δανειστές σχέσης. Επομένως, η ανάλυσή μου δεν εξετάζει την αποδοτικότητα των δανείων σχέσης που χορηγούνται από τις μεγάλες τράπεζες και non-bank τους δανειστές, όπως οι επιχειρήσεις χρηματοδότησης. Εν τούτοις, προτείνεται η ανάγκη για αυτό το ζήτημα ευρεύτερα, ιδιαίτερα επειδή μπορεί να ερμηνευθεί ως σύμφωνη με μια από τις προβλέψεις της τραπεζικής θεωρίας σχέσης σχετικά με τον αντίκτυπο του ανταγωνισμού στη φύση του δανεισμού σχέσης.

Οι κοινοτικές τράπεζες ορίζονται συνήθως ως μια τράπεζα με τα συνολικά προτερήματα λιγότερο από \$1 δισεκατομμύρια. Τηρείται αυτός ο καθορισμός αλλά έξω από μια κατηγορία "μικρών κοινοτικών τραπεζών" που αποτελείται από τις τράπεζες με τα συνολικά προτερήματα λιγότερο από \$150 εκατομμύρια. Αυτές είναι οι τράπεζες που υποχρεώνονται συχνά για να κάνουν επιχειρηματικά δάνεια επειδή δεν μπορούν να αφιερώσουν περισσότερα

από 10 τοις εκατό του κεφαλαίου τους σε οποιοδήποτε ενιαίο οφειλέτη. Οι τράπεζες με τα συνολικά προτερήματα μεταξύ \$150 εκατομμύριο και \$1 δισεκατομμυρίων και εκείνους με τα προτερήματα μεγαλύτερα από \$1 δισεκατομμύρια θα αναφερθούν ως "μεγάλες κοινοτικές τράπεζες" και "μεγάλες τράπεζες," αντίστοιχα.

Αναλύοντας την επίδραση του δανεισμού μικρών επιχειρήσεων στην απόδοση τραπεζών στην περίοδο του 1996-2002 καθορίζεται ένα δάνειο μικρών επιχειρήσεων ως δάνειο λιγότερο από \$1 εκατομμύριο. Εντούτοις, αυτός ο καθορισμός έχει δύο περιορισμούς. Κατ' αρχάς, όλος ο δανεισμός μικρών επιχειρήσεων δεν είναι απαραίτητως δανεισμός σχέσης ξέρουμε ότι άλλες τεχνολογίες είναι διαθέσιμες. Εντούτοις, λόγω στη δυσκολία για τους κατάλληλους ελέγχους για τις άλλες τεχνολογίες, όλα SBLs αντιμετωπίζονται ως δάνεια σχέσης. Δεύτερον, η διοίκηση αμερικανικών μικρών επιχειρήσεων ταξινομεί μια επιχείρηση ως "μικρή επιχείρηση" εάν τα προτερήματά του είναι λιγότερο από ένα προ-διευκρινισμένο ποσό ή εάν έχει λιγότερους από έναν προ-διευκρινισμένο αριθμό υπάλληλων από τη βιομηχανία. Κάτω από αυτές τις οδηγίες, μια εταιρία \$28 εκατομμυρίων στην κατασκευή εθνικών οδών ή μια εταιρία 1500-υπαλλήλων στην έρευνα αεροσκαφών μπορεί να θεωρηθεί μικρή επιχείρηση. Εντούτοις, τα δάνεια μεγαλύτερα από \$1 εκατομμύρια που γίνονται σε αυτές τις επιχειρήσεις δεν θα ταξινομηθούν ως "δάνεια μικρών επιχειρήσεων" στις εκθέσεις της τράπεζας. Επίσης, εάν το ένα σκέφτεται ένα δάνειο μικρών επιχειρήσεων ως δάνειο σε μια επιχείρηση που δεν έχει πρόσβαση στη δημόσια αγορά δεσμών, κατόπιν ακόμη και δάνεια τόσο μεγάλα όπως \$100 εκατομμύρια μπορούν να εγκαταστήσουν την περιγραφή ενός δανείου "σχέσης". Έτσι, η συλλογή δεδομένων για όλα τα μικρά δάνεια στις επιχειρήσεις αλλά όχι όλα τα δάνεια μικρών επιχειρήσεων. Αυτές οι αδυναμίες πρέπει να ληφθούν υπόψη ερμηνεύοντας τα αποτελέσματα.

Υπολογίζονται δύο χωριστά πρότυπα. Κατ' αρχάς, στην προδιαγραφή A, εξετάζεται η επίδραση του χαρτοφυλακίου επιχειρηματικών δανείων μιας τράπεζας το 1996 στη μελλοντική απόδοσή του. Η λήψη κάποιου άλλου έτους ως αφετηρία δεν έχει επιπτώσεις στα αποτελέσματα. Δεύτερον, στην προδιαγραφή B, εξετάζεται πώς μια αλλαγή στο μέγεθος του χαρτοφυλακίου δανεισμού μικρών επιχειρήσεων μιας τράπεζας και άλλης αγοράς - και οι τράπεζα-συγκεκριμένοι παράγοντες από το 1996 ως το 1999 έχουν επιπτώσεις στην αλλαγή στην απόδοση της τράπεζας κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου και στο μέλλον (2000 ..2001 και 2002). Με άλλα λόγια, η προδιαγραφή A εξηγεί πόσο καλά στις τράπεζες που

επενδύθηκαν βαριά στο δανεισμό σχέσης το 1996 διενεργηθέντα στη συνέχεια, ενώ η προδιαγραφή Β επιδεικνύει πώς οι τράπεζες που έγιναν επιθετικότερες επηρεάστηκαν από αυτήν την στρατηγική. Η ανάλυση ξεκινά από το 1996 όπου έχει αυξηθεί σημαντικά ο αριθμός των τραπεζών .

Ο μεμονωμένος ισολογισμός τραπεζών και τα στοιχεία εισοδηματικής δήλωσης λαμβάνονται από τις εκθέσεις των τραπεζών του Δεκεμβρίου, με εξαίρεση τον των στοιχείων μικρού δανεισμού, τα οποία αναφέρονται μόνο στις εκθέσεις κλήσης Ιουνίου και τα στοιχεία αγοράς κατάθεσης που αναφέρονται στην περίληψη των καταθέσεων, άλλα στοιχεία, όπως η γεωγραφικές θέση, η ηλικία, και οι πληροφορίες συνεταιρισμών επιχείρησης εκμετάλλευσης τράπεζας, προέρχονται από τη δομή τράπεζας ομοσπονδιακής επιφύλαξης και τους πίνακες σχέσεων. Το Δεκέμβριος του 1996 οι εκθέσεις περιέχουν τα στοιχεία από 9375 εμπορικές τράπεζες. Από εκείνους, μόνο 6512 παρέμειναν ενεργά το 2000 και ο αριθμός τους μειώθηκε σε 6223 το 2001 και 6020 το 2002.

Χρησιμοποιώντας ,λοιπόν, το δανεισμό μικρών επιχειρήσεων ως πληρεξούσιο για το δανεισμό σχέσης, παρουσιάζεται ότι τα δάνεια σχέσης δεν πρόσθεσαν την αξία στις μικρές κοινοτικές τράπεζες. Υποστηρίχθηκε, ότι ένας λόγος πίσω από αυτήν την κακή απόδοση των τραπεζιτών σχέσης είναι η αλλαγή στην ανταγωνιστική δομή της αγοράς. Ενώ οι πρόσωπο με πρόσωπο σχέσεις είναι ακόμα σημαντικές σε πολλούς οφειλέτες, οι τεχνολογικές πρόοδοι χαμηλώνουν τα εμπόδια στην είσοδο δανεισμού και αυξάνουν τις πιέσεις στις κοινοτικές τράπεζες. Μια επίπτωση της τραπεζικής θεωρίας σχέσης είναι ότι οι ανταγωνιστικές πιέσεις θα χαμηλώσουν την ρυθμισμένη αποδοτικότητα των δανείων σχέσης. Η απογοητευτική απόδοση των μικρών κοινοτικών τραπεζών που ακολουθεί τον επιθετικότερο δανεισμό είναι σε συμφωνία με αυτήν την πρόβλεψη. Εντούτοις, λόγω στους περιορισμούς στοιχείων που αναφέρθηκε νωρίτερα, η κριτική επιτροπή είναι ακόμα έξω στη γενική αποδοτικότητα του δανεισμού σχέσης.

Ιδιωτικοποίηση των τραπεζών και η συμπεριφορά τους στους κατοίκους της Αιγύπτου

Στην περίπτωση της ιδιωτικοποίησης των τραπεζών και την συμπεριφορά τους στους κατοίκους της Αιγύπτου αναφέρθηκαν οι *Mohieldin. and Nasr* (2006). Παρουσιάζουν μια επισκόπηση της δομής και της εξέλιξης του τραπεζικού συστήματος, στα πλαίσια της σειράς μέτρων μεταρρύθμισης που λαμβάνονται από τις αιγυπτιακές αρχές κατά τη διάρκεια των

προηγούμενων δεκαετιών. Το έγγραφο αξιολογεί την απόδοση των κρατικών τραπεζών εναντίον των ιδιωτικών τραπεζών πέρα από τους δείκτες Microprudential περιόδου 1995-2005., όπως η κύρια επάρκεια, ποιότητα προτερημάτων, αποδοχές, και η αποδοτικότητα, αποκαλύπτει ότι οι κρατικές τράπεζες καθυστερούν από την άποψη της αποδοτικότητας και της απόδοσης, έναντι στα ιδιωτικά αντίστοιχά τους. Τα αποτελέσματα επίσης προτείνουν ότι η διατήρηση της κυβερνητικής ιδιοκτησίας μπορεί να έχει επιπτώσεις στην απόδοση τραπεζών. Εμφανίζονται οι παράγοντες που εμποδίζουν την ομαλή εφαρμογή της ιδιωτικοποίησης τραπεζών. Οι συντάκτες δείχνουν ότι η μεταρρύθμιση οικονομικού τομέα που υιοθετείται αυτήν την περίοδο είναι εκτεταμένη εντούτοις έρχεται αντιμέτωπο με τους διάφορους πολιτικούς, κοινωνικούς, και οικονομικούς κινδύνους, οι οποίοι προκαλούν τις ανησυχίες σχετικά με την ικανότητα υποστήριξής του.

Οι απόψεις σχετικά με την κυβερνητική ιδιοκτησία των τραπεζών έχουν εξελιχθεί κατά τη διάρκεια του χρόνου. Τους φορείς χάραξης πολιτικής στη δεκαετία του '50 και τη δεκαετία του '60 περισσότερο έκλιναν προς την κράτος-ιδιοκτησία, συνέπεια του οποίου πολλές χώρες πέρασαν από την εθνικοποίηση των ιδιωτικών τραπεζών. Αυτό βασίστηκε στην κλασική "άποψη ανάπτυξης" των κρατικών τραπεζών όπου η κυβερνητική ιδιοκτησία μπορεί να υποκινήσει την αύξηση όταν δεν αναπτύσσονται αρκετά τα οικονομικά όργανα για τις ιδιωτικές τράπεζες για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες χρηματοδότησης. Υπήρξε επίσης η "πολιτική άποψη" ότι οι κρατικές τράπεζες διαθέτουν μέσα για την απασχόληση, τις επιχορηγήσεις και άλλα οφέλη για την κοινωνική και πολιτική σταθερότητα. Η λογική των κρατικών τραπεζών, και κατά τις δύο απόψεις, είναι ότι πρόκειται να χρηματοδοτήσει τα προγράμματα που ειδάλλως δεν θα χρηματοδοτούνταν.

Πολλές από τις δαπάνες και τα μειονεκτήματα των κρατικών τραπεζών προήλθαν όχι μόνο από την πολιτική επιρροή, αλλά και από τη σύγκρουση μεταξύ της εξουσιοδότησης για την εμπορική βιωσιμότητα, και των κοινωνικών και στόχων ανάπτυξης. Η διαγώνια εμπειρία χωρών έχει δείξει ότι ακόμα και όταν υπάρχει μια υγιής δομή διακυβέρνησης σε ισχύ για να μονώσει τις κρατικές τράπεζες από την άμεση πολιτική πίεση η ανάγκη να επιτευχθούν οι διάφοροι στόχοι κυβερνητικής πολιτικής μπορεί να αποδειχθεί προοίμιο της αποδοτικότητας που μια ιδιόχρηστη τράπεζα θα πετύχανε ή υπονοούμενη απαίτηση να χρηματοδοτηθούν οι ανεπαρκείς κρατικές επιχειρήσεις ή να χρηματοδοτηθούν άμεσα τα ελλείμματα

διακυβέρνησης μπορεί περαιτέρω να εξασθενήσει τη δυνατότητα των κρατικών τραπεζών να λειτουργήσει με εμπορικούς όρους. Η κράτος-ιδιοκτησία των τραπεζών έτεινε επίσης να συνδεθεί με την οικονομική καταστολή, κακώς αναπτυγμένο τραπεζικό σύστημα το υψηλότερο επιτόκιο διαδίδει, πιο αργή οικονομική ανάπτυξη.

Επιπλέον, οι κρατικές τράπεζες ήταν πιο τρωτές σε μακροοικονομικό επίπεδο και αυτό γιατί τα κέρδη τους είναι χαμηλότερα, μειώνοντας τη δυνατότητά απόκτησης ως πρώτη γραμμή υπεράσπισης ενάντια στις απροσδόκητες απώλειες, και ελάττωσης της δυνατότητας να παραχθεί το κεφάλαιο μέσω των διατηρημένων αποδοχών. Αυτό συντίθεται από τις απώλειες στα δάνεια που χορηγούνται για πολιτικούς λόγους παρά στην καθαρή εμπορική βάση. Οι κρατικές τράπεζες υπόκεινται στις οδηγίες των μετόχων για την ανάπτυξή τους ή πολιτικό στόχο όχι μόνο κάνει αυτήν την αύξηση ο κίνδυνος απωλειών τραπεζών, οδηγούν επίσης στην κακή τοποθέτηση του κεφαλαίου μέσα στην οικονομία. Οι διαστρεβλώσεις που εισάγονται από τις κρατικές τράπεζες καθιστούν τον οικονομικό τομέα λιγότερο ικανό να συμβάλει στην αύξηση (Παγκόσμια Τράπεζα (1989)). Ως εκ τούτου, ο μετασχηματισμός του τραπεζικού συστήματος ήταν κεντρικός στη μετάβαση των τυπικά προγραμματισμένων οικονομιών σε μια οικονομία της αγοράς. Πολλές κυβερνήσεις, κατά τη διάρκεια των προηγούμενων δεκαετιών, έχουν επιλέξει την ιδιωτικοποίηση των τραπεζών. Ο κύριος στόχος ήταν το να εξασφαλιστεί ότι οι οικονομικοί μεσάζοντες συμβάλλουν αποτελεσματικά στην οικονομική ανάπτυξη μέσω του ήχου, και η προσανατολισμένη στην αγορά κατανομή των πόρων, οι οποίοι θα απαιτούσαν τον ανταγωνισμό και την καινοτομία μέσω της ενίσχυσης της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα.

Το τραπεζικό σύστημα στην Αίγυπτο έχει εξουσιαστεί από τις κρατικές τράπεζες, που υπόκειντο συχνά στην κυβερνητική επέμβαση, και εξέτασαν για κάποιο χρόνο "πράκτορες των σχεδόν-φορολογικών πολιτικών", και μέσα τα προγράμματα κυβερνητικής προτεραιότητας, καθώς επίσης και, δημοσιονομικά ελλείμματα. Κατά συνέπεια το σύστημα χαρακτηρίστηκε με την έλλειψη ανταγωνισμού, περιορισμένης οικονομικής καινοτομίας, χαμηλού επιπέδου οικονομικής μεσολάβησης, φτωχής δομής διακυβέρνησης, και έλλειψης διευθυντικής αυτονομίας. Οι κρατικές τράπεζες προστατεύθηκαν από μια σειρά κανονισμών και προνομιακής μεταχείρισης, και περισσότερο θέμα στην κυβερνητική επέμβαση και την πολιτική πίεση στην πιστωτική κατανομή. Οι πιστωτικές αποφάσεις έγιναν όχι πάντα στην

οικονομική και εμπορική βάση, που διαστρεβλώνει το σύστημα κινήτρου και την εμμόνη στις υγιείς πρακτικές. Κατά συνέπεια, οι τράπεζες φορτώθηκαν με τους μεγάλους όγκους της μη-εκτέλεσης των δανείων, κακή ποιότητα προτερημάτων, η οποία παρήγαγε ένα τεράστιο φορολογικό φορτίο στην οικονομία.

Μετά από τις δεκαετίες κρατικής οδηγημένης ανάπτυξης, το αναδυόμενο πρόγραμμα μεταρρύθμισης στην Αίγυπτο περιστρέφεται γύρω από την απόδοση περισσότερης ευθύνης στον ιδιωτικό τομέα στη διαδικασία ανάπτυξης. Η παροχή των ευκαιριών και πίστωσης εργασίας δεν είναι άλλο παρά η ευθύνη της κυβέρνησης στο πλαίσιο της νέας κοινωνικής σύμβασης. Συγχρόνως, η απόδοση των κρατικών τραπεζών, και ο ρόλος τους στην οικονομική μεσολάβηση ήταν ένα ζήτημα της ανησυχίας. Συνεπώς, η κυβέρνηση άρχισε τα διάφορα μέτρα μεταρρύθμισης από την αρχή της δεκαετίας του '70, της οποίας ένα ακέραιο συστατικό ήταν η φιλελευθεροποίηση και ο εκσυγχρονισμός του οικονομικού συστήματος, κυρίως το τραπεζικό σύστημα. Ο κύριος στόχος ήταν να αναπτυχθούν τα αποτελεσματικότερα οικονομικά όργανα, να ενισχυθεί η υποδομή του συστήματος, και να ενισχυθεί η ανταγωνιστικότητα μέσω της αυξανόμενης ιδιωτικής συμμετοχής μέσα στη γενική στρατηγική ανάπτυξης. Μεταξύ αυτής της μεταρρύθμισης οι προσπάθειες ήταν η οικονομική μεταρρύθμιση και η πολιτική διαρθρωτικής προσαρμογής που εγκαινιάστηκαν το 1991, και το πρόγραμμα μεταρρύθμισης οικονομικού τομέα που επικυρώθηκε στα τέλη του 2004. Το τελευταίο θεωρείται ως πιο εκτεταμένο, και σημαντικό πρόγραμμα που διεθύνεται πάντα στην Αίγυπτο. Στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος, η σημαντική πρόοδος επιτεύχθηκε στην εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένου να διεξαγάγει τον ανεξάρτητο λογιστικό έλεγχο των κρατικών τραπεζών, της εξέτασης του προβλήματος της στέρησης των μετοχών δημόσιου τομέα στις τράπεζες κοινοπραξίας, και της προετοιμασίας μιας από τις κρατικές τράπεζες για την ιδιωτικοποίηση παγιώνοντας και συγχωνεύοντας μικρές τράπεζες, και αναδόμηση των υπόλοιπων κρατικών τραπεζών.

Μετά από τις δεκαετίες κρατικής οδηγημένης ανάπτυξης, το αναδυόμενο πρόγραμμα μεταρρύθμισης στην Αίγυπτο περιστρέφεται γύρω από την απόδοση περισσότερης ευθύνης στον ιδιωτικό τομέα στη διαδικασία ανάπτυξης. Η παροχή των ευκαιριών και πίστωσης εργασίας δεν είναι άλλο η ευθύνη της κυβέρνησης στο πλαίσιο της νέας κοινωνικής σύμβασης. Συγχρόνως, η απόδοση των κρατικών τραπεζών, και ο ρόλος τους στην οικονομική

μεσολάβηση ήταν ένα ζήτημα της ανησυχίας. Συνεπώς, η κυβέρνηση άρχισε τα διάφορα μέτρα μεταρρύθμισης από την αρχή της δεκαετίας του '70, της οποίας ένα ακέραιο συστατικό ήταν η φιλελευθεροποίηση και ο εκσυγχρονισμός του οικονομικού συστήματος, κυρίως το τραπεζικό σύστημα.

Το αιγυπτιακό τραπεζικό σύστημα εξετάζεται, στην παρούσα δομή του, ένα προϊόν διάφορων μετασχηματισμών που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών. Το 1991, η κυβέρνηση προώθησε το ERSAP του οποίου ένα ακέραιο συστατικό είναι η φιλελευθεροποίηση του οικονομικού συστήματος με βαθμό επιτυχίας, να αναπτύξει τα αποτελεσματικότερα νομισματικά και οικονομικά όργανα για να διαχειριστεί τη ρευστότητα, να φιλελευθεροποιήσει τα επιτόκια και την πίστωση, και να θεσπίσει το νομικό πλαίσιο για την ιδιωτικοποίηση των οικονομικών οργάνων. Για πρώτη φορά, η κυβέρνηση ανήγγειλε τη δέσμευσή της για την ιδιωτικοποίηση του τραπεζικού συστήματος, δηλαδή η πώληση όλων των κρατικών μετοχών στις τράπεζες κοινοπραξίας.

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, οι τράπεζες αναμένονταν για να καθαρίσουν επάνω τα χαρτοφυλάκια δανείου τους, και δεν επιτράπηκαν πλέον για να δανείσουν περισσότερο από 30% του κεφαλαίου τους σε οποιοδήποτε ενιαίο οφειλέτη. Η προνομιακή μεταχείριση στους όρους και τις διατάξεις των δανείων που χορηγήθηκαν στο δημόσιο τομέα αφαιρέθηκε το 1991, επιτρέποντας κατά συνέπεια το μεγαλύτερο ανταγωνισμό. Σύμφωνα με Handoussa (1993), "ο τομέας των δημόσιων επιχειρήσεων ` αναμένεται τώρα για να κάνει τα σχέδια επένδυσής του και για να βρούν τις πηγές χρηματοδότησής του στην αγορά ανεξάρτητα από οποιουδήποτε από τους άκαμπτους ελέγχους που υποβλήθηκε πέρα από τις προηγούμενες 30 κυβερνητικές εγγυήσεις, δεν ήταν ικανοποιητικός για την επέκταση των δανείων ακόμη και στη μεγάλη επιχείρηση δημόσιου τομέα εκτός αν εγκεκριμένος από το Υπουργείο οικονομικών. Αφ' ετέρου, επιτράπηκαν για να εξετάσουν όλες τις τράπεζες χωρίς προγενέστερη άδεια από τις κρατικές τράπεζες.

Λειτουργία του τραπεζικού συστήματος και η συμπεριφορά των πολιτών σε σχέση με τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που προσφέρουν οι τράπεζες στην Κίνα

Μια άλλη άποψη για την λειτουργία του τραπεζικού συστήματος και την συμπεριφορά των πολιτών σε σχέση με τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που προσφέρουν οι τράπεζες στην Κίνα προσέγγισαν οι *Xiaoqing* and *Hefferna(2002)n*. Το Δεκέμβριο δημοσιεύσαν μια έρευνα η οποία είχε ως θέμα την αποδοτικότητα δαπανών στις τραπεζικές εργασίες Κινας κατά τη διάρκεια της περιόδου 1985-2002. Ο στόχος είναι να αξιολογηθεί εάν οι διαφορετικοί τύποι ιδιοκτησίας και οι τραπεζικές μεταρρυθμίσεις έχουν επιπτώσεις στην αποδοτικότητα. Ένα πρότυπο οπισθοδρόμησης υπολογίζεται για να προσδιορίσει τις σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν την αποδοτικότητα. Συνολικά, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι τράπεζες λειτουργούν 40-60% κάτω από τα σύνορα αποδοτικότητας. Κατά μέσον όρο, οι τράπεζες βρίσκονται να είναι αποδοτικότερες από τις κρατικές εμπορικές τράπεζες, αλλά τα μεμονωμένα αποτελέσματα παρουσιάζουν μια πολύ πιο σύνθετη εικόνα. Φαίνεται ότι η αποδοτικότητα ήταν υψηλότερη κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης μεταρρύθμισης τραπεζών. Οι πρόσφατες πολιτικές στόχευσαν στην αυξανόμενη ιδιωτικοποίηση, μεγαλύτερη ξένη συμμετοχή τραπεζών, και τα φιλελευθεροποιημένα επιτόκια πρέπει να βοηθήσουν να βελτιώσουν την αποδοτικότητα δαπανών των τραπεζών της Κίνας.

Έως το 1978, η Κίνα ενεργοποίησε ένα οικονομικό και χρηματικό σύστημα βασισμένο στις σοσιαλιστικές αρχές. Η τράπεζα των ανθρώπων της Κίνας (PBC) όχι μόνο εξέδωσε το νόμισμα, αλλά ήταν η οικονομική πηγή κάθε κρατικού οικονομικού σχεδίου. Το 1978, η Κίνα άρχισε σημαντικές οικονομικές μεταρρυθμίσεις με στόχο την αύξηση της οικονομικής αποδοτικότητας και τη βελτίωση της κατανομής των πόρων. Μέχρι σήμερα, έχουν υπάρξει δύο στάδια της μεταρρύθμισης, από το 1979 ως το 1992, και από το 1993 έως σήμερα, στο στάδιο ένα άρχισε με τη δημιουργία ενός "τραπεζικού συστήματος σειρών δύο", αποτελούμενος από την τράπεζα των ανθρώπων της Κίνας (η κεντρική τράπεζα) και το κράτος τέσσερα ήταν κύριο των τραπεζών: η τράπεζα της Κίνας (BOC), η γεωργική τράπεζα της Κίνας (ABC), η τράπεζα κατασκευής της Κίνας (CCB) και η βιομηχανική και εμπορική τράπεζα της Κίνας (ICBC). Αρχικά υπήρξε ένας υψηλός βαθμός λειτουργικής κατάτμησης μεταξύ τους. Μέχρι το 1985, επιτράπηκαν για να δεχτούν τις καταθέσεις και να χορηγήσουν τα δάνεια στις οικογένειες και στις μεγάλες επιχειρήσεις, μέσα σε εθνικό επίπεδο μέχρι το

1986, πιά πολύ είχε επεκτείνει στις καθολικές τραπεζικές εργασίες, με την εμπιστοσύνη, τους τίτλους, και την ασφάλεια.

Μεταξύ 1985 και 1992, για να προωθήσει περισσότερο ανταγωνισμό, η κινεζική κυβέρνηση επέτρεψε την καθιέρωση των νέων "μικρού και μεσαίου μεγέθους" εμπορικών τραπεζών, που πρόσφεραν αρχικά τις τραπεζικές υπηρεσίες στις οικογένειες και στις εταιρίες, κυρίως στις περιοχές και τις πόλεις, αυτή η ομάδα περιέλαβε τις τράπεζες ανάπτυξης Shenzhen, η CITIC βιομηχανική τράπεζα, τράπεζα των επικοινωνιών, τράπεζα εμπορών της Κίνας, τράπεζα της Κίνας Everbright και τράπεζα Hua Xia.

Το 1993 το κρατικό Συμβούλιο ανήγγειλε ένα δεύτερο στάδιο των μεταρρυθμίσεων τραπεζών στη απόφαση σχετικά με το οικονομικό σύστημα με στόχο να δημιουργήσει έναν ανταγωνιστικό εμπορικό τραπεζικό τομέα όπου οι κρατικές τράπεζες συνύπηρξαν κατά μήκος της πλευράς με άλλες μορφές τραπεζικών εργασιών που οι πολυάριθμες μεταρρυθμίσεις έχουν εφαρμοστεί από 1993 έως το 1997 με συνέπεια ένα τραπεζικό σύστημα που αποτελείται αυτήν την περίοδο από:

Η κεντρική τράπεζα, PBC: αρμόδιος για την εφαρμογή της νομισματικής πολιτικής, αν και το κρατικό Συμβούλιο θέτει τα επιτόκια. Ο κυβερνήτης του PBC είναι στην επιτροπή που συμβουλεύει το κρατικό Συμβούλιο. Η Κίνα που καταθέτει τη ρυθμιστική Επιτροπή σε τράπεζα: ιδρυμένο το 2003, αυτό το σώμα ανέλαβε τη ρυθμιστική λειτουργία του PBC, και είναι η εποπτική αρχή για τις τράπεζες. Το PBC έχει ένα οικονομικό γραφείο σταθερότητας για να πάρει τις αποφάσεις για την υποστήριξη ρευστότητας των τραπεζών. Τρεις πολιτικές τράπεζες καθιερώθηκαν και χρηματοδοτούνται μέσω των ζητημάτων των κρατικών δεσμών και των δανείων από το PBC.

Υιοθετώντας την πιθανολογική συνοριακή προσέγγιση, αυτή η ερευνημένη αποδοτικότητα δαπανών στον τραπεζικό τομέα της Κίνας πέρα από τα παρόμοια αποτελέσματα περιόδου 1985-2002, λήφθηκε και για τις τρεις διανομές διαταραχής: μισό-κανονικός, εκθετικός, και κανονικός. Η μεγάλη μέση αποδοτικότητα στον τραπεζικό τομέα της Κίνας που κυμαίνεται μεταξύ 41% και 52% κατά μέσον όρο, οι τράπεζες, για ένα δεδομένο επίπεδο παραγωγής, θα μπορούσαν να έχουν αυξήσει την αποδοτικότητά τους (με τη μείωση των δαπανών) κατά μέχρι 59%. Στο σύνολο, οι τράπεζες βρέθηκαν να είναι σχετικά αποδοτικότερες από τις

κρατικές τράπεζες. Τα οικονομετρικά συμπεράσματα έδειξαν επίσης μια πτώση στην αποδοτικότητα κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης μεταρρύθμισης τραπεζών. Τα μεμονωμένα αποτελέσματα συγκρίθηκαν μεταξύ των δύο σταδίων της μεταρρύθμισης. Δύο από τις τέσσερις κρατικές τράπεζες παρουσίασαν σημαντικές πτώσεις στην αποδοτικότητα, όπως δύο κοινά αποθέματα. Αν και τέσσερα κοινά αποθέματα δεν θα μπορούσαν να εξεταστούν επειδή ήταν σχετικά νέα, τρία είχαν επάνω από τα μέσα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης μεταρρύθμισης.

Λαμβάνοντας υπόψη αυτά τα μικτά συμπεράσματα, ειδικά για την κοινή ομάδα αποθεμάτων, πρότυπο οπισθοδρόμησης υπολογίστηκε να προσδιορίσει τη δυνατότητα συσχέτισης της αποδοτικότητας. Η σχετικά χαμηλή αποδοτικότητα μπορεί να επισημανθεί στα προβλήματα αντιπροσωπειών που προκύπτουν από την απουσία κυρώσεων στην ανώτερη διαχείριση, και την κρατική παρέμβαση στο δανεισμό των πολιτικών, που συνδυάζονται με τις υπονοούμενες και ρητές εγγυήσεις κεντρικών τραπεζών/κυβέρνησης. Οι αυστηροί έλεγχοι στα περισσότερα επιτόκια το κατέστησαν ακόμα δυσκολότερο να διαχειριστούν τον κίνδυνο και αποθάρρυναν τον ανταγωνισμό. Τα εμπειρικά στοιχεία έδειξαν ότι η αποδοτικότητα δαπανών βελτιώνεται με τη λίστα των μετοχών των τραπεζών, ενδεχομένως επειδή οι διευθυντές είναι πιο υπεύθυνοι στους μετόχους. Οι πρόσφατες κινήσεις για να αποδεσμεύσουν τα επιτόκια μπορούν να υποκινήσουν τη μεγαλύτερη αποδοτικότητα. Εάν αυτή η τρίτη φάση μεταρρύθμισης τραπεζών θα βελτιώσει την αποδοτικότητα δαπανών είναι μια ερώτηση που μπορεί μόνο να απαντηθεί από την περαιτέρω έρευνα σε αυτήν την περιοχή.

Υπηρεσίες των βρετανικών τραπεζών στις μικρές επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά του Λονδίνου

Ακόμη ο *.Heffernan(2006)* ασχολήθηκε με τις υπηρεσίες των βρετανικών τραπεζών στις μικρές επιχειρήσεις και στο κατά πόσο ανταγωνιστική είναι η εκεί αγορά. Χρησιμοποιήθηκε ένα οικονομετρικό πρότυπο για να εξετάσει τη συμπεριφορά τιμολόγησης των βρετανικών οικονομικών οργάνων όσον αφορά τα βασικά προϊόντα τραπεζών που προσφέρονται στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένων των τρεχόντων απολογισμών, των απολογισμών επένδυσης, των επιχειρησιακών δανείων, και των υποθηκών. Μια μέση προσέγγιση ομάδας χρησιμοποιείται σε μια επιτροπή των μηνιαίων στοιχείων για να μετρήσει

τις αντιδράσεις των μεμονωμένων τραπεζών να προσδιοριστούν οι παράγοντες που επηρεάζουν τον καθορισμό των ποσοστών κατάθεσης και δανείου, και να αξιολογηθεί η ανταγωνιστική δομή που περιγράφει καλύτερα την τραπεζική αγορά της Αγγλίας. Αν και τα αποτελέσματα πρέπει να ερμηνευθούν με προσοχή, τα εμπειρικά στοιχεία είναι υποδηλωτικά μέσω ενός σύνθετου ολιγοπωλίου. Επιδιώκει να παρουσιάσει μέσα από ένα οικονομετρικό πρότυπο το βαθμό ανταγωνισμού στην τραπεζική αγορά των μικρών επιχειρήσεων της Αγγλίας. Τα αποτελέσματα ρίχνουν το φως στην ανταγωνιστική συμπεριφορά των βρετανικών τραπεζών που παρέχουν τις ενδιάμεσες υπηρεσίες στη μικρή επιχείρηση, που περιλαμβάνει πώς τα ποσοστά κατάθεσης ή δανείου προσαρμόζονται στις αλλαγές του διατραπεζικού ποσοστού προσφοράς του Λονδίνου και ο βαθμός στον οποίο διαπραγματεύεται μεταξύ των τραπεζικών προϊόντων για τις μικρές επιχειρήσεις. Τα οικονομετρικά συμπεράσματα χρησιμοποιούνται για να σχολιάσουν πρόσφατες συστάσεις πολιτικής που υποβάλλονται από την Επιτροπή ανταγωνισμού (2002) και τους επόμενους κανόνες που οι τράπεζες συμφώνησαν να εφαρμόσουν.

Σύμφωνα με τα οικονομετρικά αποτελέσματα υπολογίστηκε για κάθε οικονομικό όργανο που προσφέρει μια ή περισσότερες από την κατάθεση ήταν εκεί 70 παρατηρήσεις γιατί οι περισσότερες από τις μεμονωμένες πρόωρες οπισθοδρομήσεις τραπεζών υιοθέτησαν όλους τους πιθανούς συνδυασμούς των ανεξάρτητων μεταβλητών, από τις οποίες η προτιμημένη εκτίμηση, από την άποψη των τιμών και ρυθμισμένο R².

Τα επίπεδα τμηματικού συσχετισμού βρέθηκαν εφόσον λιγότερα τετράγωνα χρησιμοποιήθηκαν στις συγκεκριμένες εκτιμήσεις τραπεζών. Το πρόβλημα επιλύθηκε με ένα πρότυπο οπισθοδρόμησης λάθους που υπολογίζει τους εκτιμητές μέγιστης πιθανότητας (δηλ., AR (1) ή AR (2)). Οι οπισθοδρομήσεις χρονικής σειράς παράγουν ρυθμισμένο R² > 95 για το μεγαλύτερο μέρος του FIs, και τα αποτελέσματα Durbin Watson (DW) παρουσιάζουν ότι η άκυρη υπόθεση κανενός τμηματικού συσχετισμού μπορεί να γίνει αποδεκτή. Τα συγκεντρωμένα αποτελέσματα επιδεικνύουν προβλέψιμα χαμηλότερα ρυθμισμένο R²s, αλλά κανένα σημαντικό ετεροσκεδαστικότητας δεν βρέθηκε.

Για τους απολογισμούς επένδυσης χαμηλούς και μέσους, υπάρχει κάποια πρόταση ότι οι οικοδομικές εταιρείες επιδεικνύουν τη μεγαλύτερη παραλλαγή στην ταχύτητα και το μέγεθος

ρύθμισής τους. Επίσης, οι μεγαλύτερες τράπεζες εμφανίζονται να ανταποκρίνονται λίγοτερο. Δεν υπάρχει καμία χαρακτηρισμένη διαφορά σε οποιοδήποτε από τους συντελεστές στην υψηλή επένδυση. Οι εσωτερικές τράπεζες εμφανίζονται να ανταποκρίνονται κάπως νωρίτερα στις αλλαγές από τις ξένες και ιδιωτικές τράπεζες για το μέσο όρο τρέχοντος απολογισμού αλλά στο υψηλό ποσό, οι ξένες τράπεζες παρουσιάζουν μικρή τάση να αντιδράσουν γρηγορότερα σε μια αλλαγή. Για τα πιστωτικά προϊόντα, οι εμπορικές υποθήκες δεν παρουσιάζουν καμία προφανή διαφορά σύμφωνα με τον τύπο οργάνου. Μόνο οι εσωτερικές τράπεζες με είναι ενεργές στην αγορά επιχειρησιακού δανείου και το περισσότερο έκθεμα μια σημαντική καθυστερημένη απάντηση σε μια αλλαγή. Έναντι με τις υποθήκες, υπάρχει σχετικά μεγαλύτερη ετερογένεια, και για την πλειονηφία των τραπεζών, η απάντηση των ποσοστών επιχειρησιακού δανείου σε μια αλλαγή απελευθέρωσης επιτοκίων είναι κάπως πίο αδύνατη.

Οι κλάδοι είναι ένας όλο και περισσότερο δαπανηρός φορέας για την παροχή υπηρεσιών σε σύγκριση με τις πίο πρόσφατες επιλογές όπως το τηλέφωνο, PC, ή οι τραπεζικές εργασίες Διαδικτύου, που, μαζί με ATMs, είναι στενά υποκατάστατα μερικών υπηρεσιών που προσφέρονται σε ένα κατάστημα για πολλούς πελάτες. Αυτές οι εναλλακτικές λύσεις σημαίνουν ότι η θέση των κλάδων έχει γίνει ένας δευτεροβάθμιος παράγοντας στην επιλογή τράπεζάς τους. Εντούτοις, οι κλάδοι συνεχίζουν να είναι ένα σημαντικό χαρακτηριστικό γνώρισμα "μη-τιμών" για μερικούς τύπους των μικρών επιχειρήσεων. Στο UK, τα ATMs που βρίσκονται έξω ή μακριά από μια τράπεζα δεν είναι εξοπλισμένα για να δεχτούν τις καταθέσεις, που κάνουν την εγγύτητα κλάδων μια σημαντική εκτίμηση για τις μικρές επιχειρήσεις που λαμβάνουν ένα μεγάλο ποσοστό των πληρωμών με μετρητά ή επιταγή. Επίσης, η απουσία ενός τοπικού κλάδου μπορεί να αυξήσει τον έλεγχο των τραπεζών εάν ένα δάνειο (ή υποθήκη) απαιτεί τις επισκέψεις στις εγκαταστάσεις των μικρών επιχειρήσεων.

Καταλήγει, λοιπόν, στο συμπέρασμα οι στόχοι ήταν διπλοί για να παρέχει, για πρώτη φορά, μια αυστηρή αξιολόγηση της κατάστασης του ανταγωνισμού σε αυτές τις αγορές, και, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα, για να αναθεωρήσει τις διάφορες πολιτικές επιλογές. Η βάση δεδομένων αποτελείται από τις μηνιαίες παρατηρήσεις (1996-2001) στα επιτόκια για τέσσερα τραπεζικά προϊόντα προς τις μικρές επιχειρήσεις όπως τρέχοντες απολογισμοί, απολογισμοί επένδυσης (αποταμίευση), επιχειρησιακά δάνεια, και εμπορικές υποθήκες. Γενικά, τα συμπεράσματα από αυτήν την μελέτη προτείνουν ότι η τραπεζική αγορά μικρών

επιχειρήσεων περιγράφεται καλύτερα ως "σύνθετο ολιγοπώλιο". Αν και δύο σημαντικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα μη-τιμών (κλάδοι και δαπάνες τραπεζών) περιλήφθηκαν στη μελέτη, αυτήν την απόφαση να αλλάξουν τις είχε όντας δυνατή να αποτελέσει κάθε σημαντικό χαρακτηριστικό μη-τιμών. Τα ποσοστά κατάθεσης έδειξαν ότι το τραπεζικό ίδρυμα που δεν πλήρωσε κανέναν τόκο στους τρέχοντες απολογισμούς ήταν σε διαφωνία με μια δίκαιη συγκριτική μέτρηση επιδόσεων αξίας, αν και η μερική φύση ισορροπίας της άσκησης θα μπορούσε να σημάνει ότι αυτά τα ποσοστά σκιών είναι προκατειλημμένα προς τα κάτω. Σε ένα επίπεδο κατάθεσης, οι τράπεζες θα μπορούσαν να προσπαθήσουν να αντισταθμίσουν τα χαμένα εισοδήματα με την αύξηση (των σύνθετων) χρεώσεων υπηρεσιών τους, την αύξηση των ποσοστών δανείου, ή την κοπή των ποσοστών κατάθεσης στους απολογισμούς επένδυσης.

Η χαρακτηρισμένη διαφορά στα περιθώρια που κερδίζονται από τις τράπεζες και για τις καταθέσεις και για τα δάνεια είναι σύμφωνη με την παρουσία σχετικών προϊόντων. Αν και μερικές από τη διασπορά τιμών μπορούν να αποδοθούν στα παραλειμμένα χαρακτηριστικά γνωρίσματα μη-τιμών, θα ήταν εκπληκτικό εάν το κέρδος που μεγιστοποιεί τις τράπεζες δεν εκμεταλλεύθηκε την καλά γνωστή αδράνεια που υπάρχει μεταξύ των μικρών επιχειρήσεων, μαζί με τις δαπάνες μετατροπής και τις ατελείς πληροφορίες. Τα προβλήματα που συνδέθηκαν με την αδράνεια θα μπορούσαν να εξεταστούν με το να καταστήσουν τις δαπάνες τραπεζών διαφανέστερες και συγκρίσιμες, και τη βελτίωση της ευκολίας με την οποία οι επιχειρησιακοί πελάτες μπορούν να μετατρέψουν τις τράπεζες. Η εισαγωγή των **ATMs** θα μειώσει την εξάρτηση των μικρών επιχειρήσεων στα εκτενή δίκτυα των σημαντικότερων τραπεζών. Αυτά τα μέτρα οδηγούν στην αύξηση του ανταγωνισμού, και με αυτόν τον τρόπο βελτιώνεται η αξία και η ποιότητα των τραπεζικών υπηρεσιών διαθέσιμων στη μικρή επιχείρηση.

Η βρετανική οικιακή υποχρέωση και οικονομική πίεση σχολιάσθηκε από την May O.. Συγκεκριμένα, συνοψίζουν τα κύρια αποτελέσματα μιας έρευνας που πραγματοποιείται για την τράπεζα τον Σεπτέμβριο του 2004 για τον οικιακό δανεισμό τα οποία στεγάζουν πλούτο και στάση απέναντι στο χρέος. Η έρευνα σχεδιάστηκε για να παρέχει μια περιεκτική, ενημερωμένη εικόνα της οικιακής υποχρέωσης. Βρήκε τις σημαντικές διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών σπιτιού και των μισθωτών: οι μισθωτές είναι πιθανότερο να έχουν τα προβλήματα χρέους, αλλά το μερίδιο συνολικού οικιακού χρέους τους είναι μικρό. Η μεγάλη πλειοψηφία του χρέους οφείλεται στους ιδιοκτήτες σπιτιού, πολύ λίγοι από τους οποίους (από τα ιστορικά

πρότυπα) παρουσιάζουν σημάδια της κατοχής των προβλημάτων αυτή τη στιγμή. Ενώ 40% του συνολικού ανεξόφλητου οικιακού χρέους οφείλεται από εκείνους που περνούν ένα περισσότερο από τέταρτο του ακαθάριστου εισοδήματός τους στη συντήρηση των χρεών τους, το μερίδιο του χρέους που οφείλεται από εκείνους αυτήν την περίοδο με τα προβλήματα χρέους είναι χαμηλότερο από μια δεκαετία πριν.

Ο δανεισμός στον τομέα της βρετανικής οικογένειας έχει αυξηθεί ουσιαστικά γρηγορότερα από τα οικιακά εισοδήματα τα τελευταία χρόνια. Το εναπομένον ποσό χρέους τώρα υπερβαίνει £1 τρισεκατομμύριο, ισοδύναμος με περίπου 140% του συνολικού οικιακού εισοδήματος (έναντι με περίπου 105% δέκα έτη πριν). Αυτή η γρήγορη συσσώρευση του χρέους έχει δημιουργήσει τα ερωτήματα για τη δυνατότητα των ανθρώπων να ξεπληρώσουν τι οφείλουν, ειδικά σε περίπτωση ξαφνικής αλλαγής στις οικονομικές περιστάσεις παραδείγματος χάριν, εάν τα επιτόκια ήταν να αυξηθούν αισθητά ή εάν οι προσδοκίες οικιακού εισοδήματος αποδείχθηκαν πάρα πολύ αισιόδοξες. Αυτό θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις και στη νομισματική πολιτική, εάν ο συνδυασμός υψηλών επιπέδων χρέους και μια επιδεινωμένος οικονομική προοπτική ήταν να προκληθεί μια επιβράδυνση στα έξοδα από τις οικογένειες, και στην οικονομική σταθερότητα, εάν ένας αυξανόμενος αριθμός οικογενειών ήταν να προκαθορίσει στα χρέη τους. Τέτοια ζητήματα εξερευνούνται κανονικά σε σχέση με τα συνολικά μέτρα του οικιακού χρέους και της δυνατότητας προσέγγισής του, εν μέρει επειδή τα απαραίτητα στοιχεία είναι σχετικά εύκολο να ληφθούν. Αλλά αυτά τα συνολικά μέτρα μπορούν μόνο να μας πουν για τη θέση του οικιακού τομέα συνολικά ή κάποιας εννοιολογικής μέσης "οικογένειας" - ισχύουν για καμία οικογένεια ειδικότερα. Ενώ αυτός μπορεί να είναι κατάλληλος για μερικούς λόγους, είναι λιγότερο προφανώς έτσι για την ανάλυση των ζητημάτων όπως την οικονομική πίεση όποιος είναι ο οξύτερος, και επομένως πιθανότατα για να φανερωθεί στα καθυστερούμενα ή να προκαθορίσει, ή τις αιχμηρές αλλαγές στην κατανάλωση, για εκείνους με τα πιο υψηλά επίπεδα χρέους σε σχέση με το εισόδημά τους. Τα τελευταία χρόνια, η τράπεζα έχει κάνει την αυξανόμενη χρήση των ερευνών οικιακών επιπέδων για να αναλύσει την οικονομική θέση του οικιακού πληθυσμού. Αυτοί επιβεβαιώνουν ότι το χρέος διανέμεται πολύ άνισα στις οικογένειες. Η πλουσιότερη κανονική πηγή τέτοιων πληροφοριών για το Ηνωμένο Βασίλειο είναι η βρετανική έρευνα οικιακής επιτροπής (BHPS):(1) κάθε έτος από το 1991, το ίδιο σύνολο ανθρώπων έχει ρωτηθεί για τις οικονομικές και κοινωνικές περιστάσεις τους, περιλαμβάνω για το εξασφαλισμένο χρέος τους.

Κάθε πέντε έτη, που αρχίζουν το 1995, αυτά τα άτομα έχουν ρωτηθεί επίσης για τα ακάλυπτά χρέη τους (2) που το **BHPS** δεν είναι πολύ έγκαιρο, αν και - τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία αφορούν το 2002. Μια εγκυρότερη πηγή στοιχείων είναι η έρευνα για την υποθήκη **lenders (SML)**, αν και αυτό παρέχει μόνο τις πληροφορίες για τη ροή των νέων υποθηκών. Τα στοιχεία **SML** αναλύθηκαν λεπτομερώς στην προηγούμενη έκδοση του τριμηνιαίου δελτίου (3) μεταξύ τους, τα **BHPS** και το **SML** παρέχουν ένα ουσιαστικό ποσό πληροφοριών για τη διανομή οικιακό χρέος στο Ηνωμένο Βασίλειο. Εντούτοις, υπάρχουν μερικά ζητήματα για τα οποία η έλλειψη επικαιρότητάς τους (στην περίπτωση του **BHPS**) ή η κάλυψή τους στην περίπτωση των χασμάτων φύλλων **SML** στη γνώση μας. Ένα ιδιαίτερο ζήτημα είναι αυτή τη στιγμή γιατί οι προσωπικές πτωχεύσεις, κυρίως που περιλαμβάνουν το ακάλυπτο χρέος, (1) έχουν ανέλθει στα επίπεδα ρεκόρ, ενώ τα καθυστερούμενα υποθηκών είναι, από τα πρόσφατα πρότυπα, εξαιρετικά χαμηλά. Αυτό προτείνει μια αιχμηρή διάκριση μεταξύ της οικονομικής πίεσης που αντιμετωπίζονται αυτήν την περίοδο από εκείνους που είναι κύριοι των σπιτιών τους ή έχουν μια υποθήκη, και εκείνων που ζουν στη νοικιασμένη στέγαση. Αυτό προτρέπει στη συνέχεια τις ερωτήσεις για το ακάλυπτο χρέος: περισσότεροι άνθρωποι δανείζονται κατ' αυτό τον τρόπο; Πόσο προσιτό είναι; Πόσο αυτού του δανεισμού είναι αυτήν την περίοδο το ενδιαφέρον ελεύθερο; Είναι αυτοί οι οφειλέτες τρωτοί στην οικονομική πίεση; Και είναι η τοποθέτηση χρέους ένα αυξανόμενο φορτίο στους οικιακούς πόρους χρηματοδότησης; Υπάρχουν επίσης ερωτήσεις για το εξασφαλισμένο χρέος που αξίζουν την έρευνα στο οικιακό επίπεδο, ειδικά λαμβάνοντας υπόψη τις γρήγορες τιμές αυξήσεων στο εσωτερικό τα τελευταία χρόνια: από πόσο η αξία του σπιτιού ενός οφειλέτη υπερβαίνει την αξία της υποθήκης τους; Πόσο προσιτή είναι η υποθήκη τους; Πώς η οικονομική θέση τους θα επηρεαζόταν σε περίπτωση χαμηλότερων τιμών σπιτιών; Επιπλέον, υπάρχουν ζητήματα σχετικά με την επικάλυψη μεταξύ του εξασφαλισμένου και ακάλυπτου δανεισμού: είναι οι ιδιοκτήτες σπιτιού ικανοί να παγιώσουν τα ακάλυπτα χρέη τους με; Οι νεοεισερχόμενοι στην αγορά κατοικίας ξεχειλίζουν την υποθήκη τους που δανείζεται με το ακάλυπτο χρέος; Πόσο προσιτό είναι το γενικό χρέος των ανθρώπων και με το εξασφαλισμένο και ακάλυπτο χρέος, και πώς συγκρίνουν με την αξία του σπιτιού τους; Προκειμένου να αντιμετωπιστούν αυτά τα ζητήματα, η τράπεζα ανάθεσε μια νέα έρευνα από την έρευνα NMG. Το Σεπτέμβριο αυτό το έτος, περίπου 2.000 άνθρωποι υποβλήθηκαν τις ερωτήσεις για τον ακάλυπτο και δανεισμό υποθηκών τους, την αξία των προτερημάτων κατοικίας τους και της στάσης τους απέναντι στο

χρέος. Μια παρόμοια έρευνα τον Οκτώβριο του 2003 που στρέφεται μόνο στο ακάλυπτο χρέος (2) όπου είναι δυνατόν, έχουμε ενσωματώσει τα συμπεράσματα της νέας έρευνας με εκείνους των προηγούμενων ερευνών (η ερευνητική NMG έρευνα Οκτωβρίου 2003 και το BHPS) για να σύρουμε τις συγκρίσεις κατά τη διάρκεια του χρόνου. Τα στοιχεία από την πιο πρόσφατη έρευνα προτείνουν ότι, ενώ η μεγάλη πλειοψηφία του χρέους οφείλεται από τους ιδιοκτήτες σπιτιού με τις υποθήκες, τα προβλήματα χρέους συγκεντρώνονται μεταξύ μισθωτών. Ως επί το πλείστον, οι ιδιοκτήτες σπιτιού είναι αυτήν την περίοδο άνετοι με το ποσό που οφείλουν: μόνο 4% τους αναγνωρίζουν στην κατοχή των προβλημάτων πληρώνοντας για τη στέγασή τους, και μόνο 5% λένε ότι το ακάλυπτο χρέος τους είναι ένα βαρύ φορτίο. Αυτό μπορεί εν μέρει να είναι επειδή οι ιδιοκτήτες σπιτιού ήταν σε θέση να εκμεταλλευθούν τον πληθωρισμό τιμών σπιτιών και να παγιώσουν τα χρέη τους: περίπου 25% το προηγούμενο έτος έχουν κάνει έτσι για αυτόν τον λόγο. Ένας σημαντικός αριθμός ιδιοκτητών σπιτιού χρησιμοποιεί ένα περισσότερο από τέταρτο του ακαθάριστου εισοδήματός τους για να συντηρήσει τα χρέη τους και αυτές οι οικογένειες αποτελούν περίπου 40% του συνολικού ανεξόφλητου χρέους. Το υπόλοιπο του άρθρου οργανώνεται όπως ακολουθεί πρώτα εν συντομία περίληψη τα κύρια χαρακτηριστικά της έρευνας. Παρουσιάζουμε έπειτα τα κύρια συμπεράσματα για τις οικογένειες αναλογίας που έχουν το χρέος σύμφωνα με το εισόδημα και τη διάρκεια αξιώματος κατοικίας τους. Πηγαίνουμε για να εξεταστεί πώς τα μέσα ποσά χρέους διαφέρουν από τα οικιακά χαρακτηριστικά και που οι τύποι οικογενειών κρατούν τα μεγαλύτερα ποσοστά του χρέους. Αυτό μας οδηγεί να μελετηθεί το γενικό ποσό χρέους που κατέχουν οι ιδιοκτήτες σπιτιού και πώς συγκρίνει με την αξία των προτερημάτων κατοικίας και την έκταση. Μελετάμε έπειτα τη δυνατότητα προσέγγισης του χρέους για τους ιδιοκτήτες σπιτιού και τους μισθωτούς, που χρησιμοποιούν και τις οικονομικές και συμπεριφοριστικές πληροφορίες, και εξετάζουμε τις αλλαγές στο φορτίο του χρέους κατά τη διάρκεια του χρόνου. Ολοκληρώνουν με μια περίληψη των κύριων συμπερασμάτων.

Έχει ερευνήσει τη διανομή του χρέους στις βρετανικές οικογένειες και τη δυνατότητα προσέγγισής του. Διαπιστώνει ότι η μεγάλη πλειοψηφία του χρέους οφείλεται από τους ιδιοκτήτες σπιτιού με τις υποθήκες, οι οποίες εμφανίζονται να έχουν λίγες δυσκολίες αυτή τη στιγμή στη συντήρηση του. Αυτό μπορεί να είναι επειδή οι οικονομικοί όροι υποβάθρου των χαμηλών επιτοκίων και μια ισχυρή αγορά εργασίας, μαζί με μια επιπλέον αγορά κατοικίας, είναι ευνοϊκοί σε αυτούς. Πράγματι, εκείνοι οι ιδιοκτήτες σπιτιού που ειδικά να έχουν

δοκιμάσει μερικά ήταν σε θέση πιθανώς να εκμεταλλευθούν τη δικαιοσύνη στα σπίτια τους και χωρίς τόκο το δανεισμό σε κάποιο ακάλυπτο χρέος για να διευκολύνουν τις οικονομικές δυσκολίες. Αυτή τη στιγμή, το ποσοστό των ανθρώπων με την περιορισμένη δικαιοσύνη στέγασης που αφιερώνουν επίσης ένα μεγάλο μέρος του εισοδήματός τους στη συντήρηση των χρεών τους είναι χαμηλό έναντι με τα μέσα της δεκαετίας του '90. Αυτό είναι σύμφωνο με το πολύ χαμηλό επίπεδο καθυστερούμενων υποθηκών. Η θέση των μισθωτών είναι μάλλον διαφορετική. Υπάρχουν στοιχεία ότι ένα κάπως μεγαλύτερο μέρος των χρημάτων δανείων μισθωτών από συνέβη μια δεκαετία ή έτσι πριν. Όπως με τους ιδιοκτήτες σπιτιού, υπάρχει επίσης μια σαφής τάση προς τις πιο εύκαμπτες μορφές δανεισμού, με τις πιστωτικές κάρτες και τις μεγαλύτερες των καταθέσεων αναλήψεις που εμφανίζονται τη θέση της πίστωσης που αποκτιέται μέσω των καταλόγων και της διαταγής ταχυδρομείου. Αυτό δεν έχει οδηγήσει σε μια αύξηση στο ποσοστό των μισθωτών που έχουν τα προβλήματα με το χρέος τους, αν και το ποσό που δανείζεται από εκείνους στη δυσκολία είναι υψηλότερο απ'ό,τι στο παρελθόν. Επιπλέον, οι μισθωτές που δανείζονται το ακάλυπτο είναι πιθανότερο να έχουν τα προβλήματα από τους ιδιοκτήτες σπιτιού. Αυτό μπορεί να είναι εν μέρει επειδή δεν έχουν τη βαλβίδα ασφάλειας της δικαιοσύνης κατοικίας για να τους βοηθήσουν να ανακουφίσουν τις βραχυπρόθεσμες οικονομικές πιέσεις. Το γενικό συμπέρασμα που προέρχεται από τα στοιχεία ερευνών είναι ότι το οικιακό χρέος παραμένει προσιτό. Ενώ οι περιστάσεις μπορούν να αλλάξουν ξαφνικά, τα στοιχεία ερευνών προτείνουν ότι, από τα πρότυπα της προηγούμενης δεκαετίας, σχετικά λίγες οικογένειες είναι αυτήν την περίοδο κοντά σε μια τονισμένη θέση. Αυτό απεικονίζει εν μέρει τον επιπλέοντα πληθωρισμό τιμών σπιτιών τα τελευταία χρόνια, αλλά και εμφανίζεται να οφείλεται σε λιγότερες οικογένειες που δανείζονται στο πολύ υψηλό δάνειο στις αναλογίες αξίας.

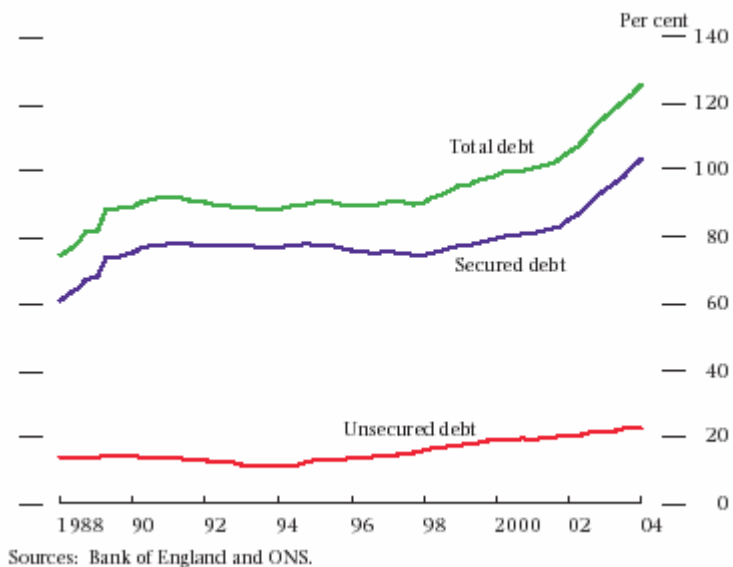
Η μέθοδος ερευνών τον Σεπτέμβριο του 2004, η τράπεζα της Αγγλίας πρόσθεσε ένα σύνολο ερωτήσεων στη μηνιαία καθολική έρευνα, **MarketMinder**, που πραγματοποιήθηκε. Στο σύνολο, 24 ερωτήσεις προστέθηκαν. Αυτοί ρώτησαν πώς η οικογένεια οργάνωσε τους πόρους χρηματοδότησής της, οι μετοχές χρέους του (που εξασφαλίζεται και ακάλυπτu) και η αξία των συνεντεύξεων προτερημάτων κατοικίας (1) πραγματοποιήθηκε στα σπίτια των εναγομένων χρησιμοποιώντας με υπολογιστή προσωπική να πάρει συνέντευξη. Η εργασία υπαίθριου διευθύνθηκε μεταξύ 24 και 30 Σεπτεμβρίου 2004, η έρευνα χρησιμοποιεί ένα δύο στάδια τυχαίων δειγμάτων θέσης για να επιλέξει τα σημεία δειγματοληψίας. Η έρευνα εφαρμόζει

έπειτα τις ποσοστώσεις σε κάθε ανάθεση συνέντευξης, για να εξασφαλίσει ένα αγαθό που διαδίδεται των συνεντεύξεων. Η έρευνα χρησιμοποιεί την εθνική έρευνα αναγνωστικού κοινού για να υπολογίσει αυτά τα βάρη. Είναι βασισμένο στις πιο πρόσφατες πληροφορίες απογραφής (2) μόνο εκείνες οι οικογένειες όπου ο δίδων συνέντευξη ήταν ο προϊστάμενος εισοδηματικός εργαζόμενος ή ο κύριος αγοραστής στην οικογένεια ρωτήθηκε για το εισόδημά τους, έτσι στερούμαστε τις πληροφορίες για το εισόδημα για περίπου 10% των οικογενειών για εκείνο τον λόγο. Ένα περαιτέρω 38% των οικογενειών που απορρίφθηκαν για να παρέχουν (29%) ή δεν ήξερε (9%) το οικιακό εισόδημά τους. Οι εναγόμενοι που δεν ήξεραν το εισόδημά τους έτειναν να είναι εκείνοι που δεν ήταν αρμόδιοι για τη φροντίδα των οικιακών χρημάτων (εκτός από τα προσωπικά χρήματα του εναγομένου). Οι αρνήσεις διανεμήθηκαν πίο ομοιόμορφα στους διαφορετικούς τρόπους τους πόρους χρηματοδότησης μέσα στις οικογένειες. Σχεδόν 13% των οικογενειών που απορρίπτονται για να απαντήσουν εάν είχαν το ακάλυπτο χρέος. Αυτές οι οικογένειες ήταν συνήθως εκείνες που αρνήθηκαν επίσης να δηλώσουν το οικιακό εισόδημά τους. Οι οικογένειες με τα εισοδήματα στη σειρά £17,500 σε £35,000 είχαν ένα ελαφρώς υψηλότερο ποσοστό απάντησης στις ακάλυπτες ερωτήσεις χρέους. Το ποσοστό άρνησης για τις μετοχές του εξασφαλισμένου χρέους ήταν πολύ χαμηλότερο: μόνο 0,7% των διδόντων συνέντευξη αρνήθηκε να αποκαλύψει τη θέση κατοικίας τους.

Επίσης για το εξασφαλισμένο οικογένεια χρέος μελέτησαν ο Matthew Hancock, Strategy Division και Rob Wood. Οι ισολογισμοί οικιακού τομέα θεωρήθηκαν ευρέως για να έχουν επιδεινώσει την υποχώρηση στις αρχές της δεκαετίας του '90. Τα τελευταία χρόνια οι οικογένειες ακόμα μια φορά σημαντικά έχουν αυξήσει την υποχρέωσή τους αυτό έχει αντιστοιχηθεί στο σύνολο από μια συσσώρευση των οικονομικών προτερημάτων. Αυτό το άρθρο αναλύει τις οικονομικές θέσεις των ιδιοκτητών σπιτιού από την πρόσφατη δεκαετία του '80 χρησιμοποιώντας τα αποσυντεθειμένα στοιχεία, για να αξιολογήσει το βαθμό στον οποίο το χρέος μπορεί να ασκήσει μια σημαντική επιρροή στη μακροοικονομική θεωρία.

Το επίπεδο χρέους βρετανικής οικογένειας έχει ανέλθει ουσιαστικά κατά τη διάρκεια των προηγούμενων πέντε ετών, από 95% σε 125% του οικιακού post-tax εισοδήματος. Συχνά ένα πίο υψηλό επίπεδο χρέους σχετικά με το εισόδημα επισημαίνει μια βελτίωση στην οικιακή ευημερία. Προτείνει ότι περισσότεροι καταναλωτές είχαν την ευκαιρία να μειώσουν μέσω των

βραχυπρόθεσμων πτώσεων στο εισόδημα, ή να αυξήσουν την κατανάλωση για να ταιριάζουν με τις προσδοκίες του υψηλότερου ή πιο ορισμένου μελλοντικού εισοδήματος. Αλλά ένα πιο υψηλό επίπεδο χρέους μπορεί να προκαλέσει τις σημαντικές δυσκολίες για μερικές οικογένειες, όπως εκείνοι που έχουν δανειστεί περισσότερο μπορούν να πληρώσουν μακριά. Το επίπεδο χρέους μπορεί επίσης να επηρεάσει τον τρόπο με τον οποίο οι κλονισμοί διαβιβάζονται μέσω της οικονομίας με την επιρροή των οικιακών απαντήσεων σε τους, και έχουν έτσι τις επιπτώσεις στη μελλοντική πορεία της κατανάλωσης και ο πληθωρισμός (1) αυτό το άρθρο αναλύει τις επιπτώσεις της πρόσφατης ανόδου στο επίπεδο χρέους, και συγκρίνει θέσεις οικιακού τις τρέχουσες χρέους με την πρόσφατη δεκαετία του '80 που η υψηλή υποχρέωση μπορεί να είχε συμβάλει στην υποχώρηση στις αρχές της δεκαετίας του '90 με την επιδείνωση της μείωσης της κατανάλωσης των οφειλετών μετά από τις αυξήσεις στα επιτόκια και την ανεργία (2) έτσι είναι χρήσιμο να εξεταστεί πώς η οικιακή τρέχουσα ισορροπία φύλλο- σε ιδιαίτερο η επιβοηθητική εγγύηση και οι ταμειακές ροές τους θέση- συγκρίνει με εκείνη την περίοδο. Εξετάζουμε τα στοιχεία όσον αφορά τις δαπάνες χρέους, επιβοηθητικής εγγύησης και εξυπηρέτησης δανείου, και εστιάζουμε στα αποσυντεθειμένα στοιχεία επειδή οι επιπτώσεις του επιπέδου χρέους εξαρτώνται από τη διανομή της στις οικογένειες.

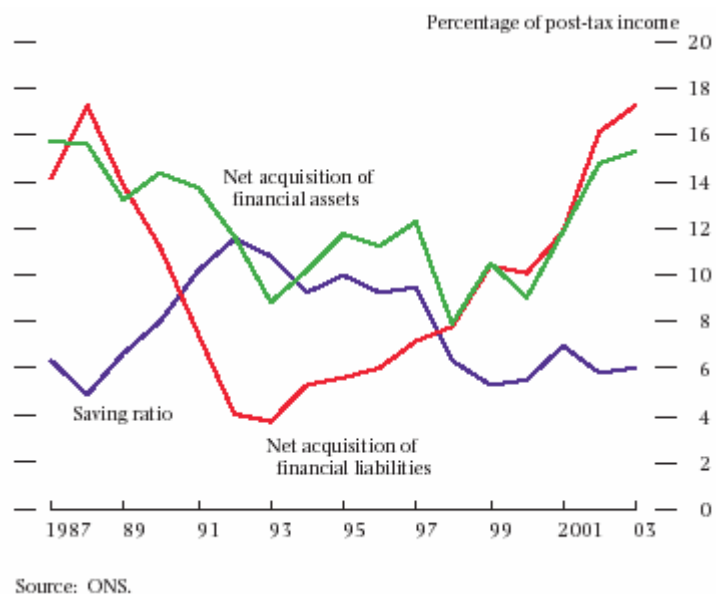


Διάγραμμα 1 χρέος στην εισοδηματική αναλογία (α)

α) Εξασφαλισμένος και ακάλυπτος δανεισμός στα άτομα και στις ενώσεις στέγασης ως ποσοστό των πόρων των συνολικών διαθέσιμων οικογενειών.

Εξετάζουμε την εξασφαλισμένη θέση χρέους των νέων υποθηκευόντων χρησιμοποιώντας την έρευνα για την υποθήκη lenders (SML), ποιες πληροφορίες αρχείων για τη ροή των νέων υποθηκών κάθε μήνας. Αυτά τα στοιχεία είναι έγκαιρα, τρέχουν από το 1974, και καλύπτουν το δανεισμό από σχεδόν όλους τους δανειστές υποθηκών (3) που η θέση των νέων οφειλετών είναι σημαντική επειδή οι οικογένειες τείνουν να είναι οι πιο τρωτόσι αμέσως μετά από να πάρουν έξω μια νέα υποθήκη, προτού να αυξήσουν ο πληθωρισμός τιμών σπιτιών και οι κύριες επιστροφές το δίκτυο τους ο πλούτος, και η ονομαστική εισοδηματική αύξηση έχουν μειώσει το φορτίο εξυπηρέτησης δανείου τους. Αλλά αυτά τα στοιχεία δεν καλύπτουν όλους τους υποθηκευόντες, έτσι χρησιμοποιούμε επίσης τη βρετανική έρευνα οικιακής επιτροπής (BHPS), (1) μια ετήσια έρευνα αντιπροσωπευτική του πληθυσμού, για να παρέχουμε τις πληροφορίες για το απόθεμα των δανείων. Εκείνη η έρευνα είναι μόνο διαθέσιμη για το 1991-2002, έτσι δεν είναι χρήσιμη ως SML για την αξιολόγηση των πρόσφατων αλλαγών, και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την παραγωγή των συγκρίσεων με την πρόσφατη δεκαετία του '80.

Γιατί το χρέος να έχει τις επιπτώσεις στη μακροοικονομική θεωρία; Η αύξηση χρέους και κατανάλωσης η αναλογία αποταμίευσης είναι ευρέως σταθερή από το 1998, δεδομένου ότι η κατανάλωση έχει αυξηθεί κατά προσέγγιση σύμφωνα με το εισόδημα. Έτσι παρά τη χρηματοδότηση της κατανάλωσης, η άνοδος στο χρέος, στο σύνολο, έχει αντιστοιχηθεί από μια άνοδο στα οικονομικά προτερήματα (δείτε το διάγραμμα 2). Αλλά εκείνοι που συσσωρεύουν το χρέος και εκείνοι που συσσωρεύουν τα προτερήματα δεν είναι απαραίτητα οι ίδιοι άνθρωποι. Παραδείγματος χάριν, μερικές οικογένειες μπορεί να είχαν πάρει έξω τις νέες υποθήκες για να αγοράσουν τα σπίτια από εκείνους που κάνουν εμπόριο κάτω. Οι καθαρές εισπράξεις εκείνων των πωλήσεων μπορεί έπειτα να είχαν χρησιμοποιηθεί για να αγοράσουν τα οικονομικά προτερήματα, έτσι το χρέος και τα προτερήματα που και οι δύο αυξάνονται.



Διάγραμμα 2: Συνολικές οικιακές οικονομικές θέσεις

Καθαρή απόκτηση των οικονομικών προτερημάτων 1.πρασινή γραμμή

Αναλογία αποταμίευσης 2.μπλε γραμμή

Καθαρή απόκτηση των οικονομικών στοιχείων του παθητικού 3. κόκκινη γραμμή

Τα στοιχεία στο διάγραμμα 2 υπονομεύουν το επιχείρημα ότι τα αυξανόμενα επίπεδα χρέους έχουν τροφοδοτήσει έναν βραχίονα κατανάλωσης. Εν πάση περιπτώσει, οι μετακινήσεις στο συνολικό χρέος είναι το αποτέλεσμα παρά την αιτία των αποφάσεων οικιακής κατανάλωσης, οι οποίες είναι βασισμένες στις προηγούμενες αποφάσεις κατανάλωσής τους, το αναμενόμενο εισόδημα διάρκειας ζωής τους και οι οικονομικοί περιορισμοί αυτοί αντιμετωπίζουν (2) εντούτοις, η άνοδος στο επίπεδο χρέους μπορεί τα τελευταία χρόνια να έχει τις επιπτώσεις στην κατανάλωση και τον πληθωρισμό επειδή τα αποτελέσματα επιβιοητικής εγγύησης και ταμειακών ροών, που συζητούνται κατωτέρω, μπορούν να ενισχύσουν τον αντίκτυπο των

κλονισμών οικονομία-αν και είναι δύσκολο να υπολογισθεί το μέγεθος εκείνων των αποτελεσμάτων ακριβώς.

Συμπέρασμα Τα στοιχεία από την έρευνα για την υποθήκη lenders και τη βρετανική έρευνα οικιακής επιτροπής δείχνουν ότι οι οικογένειες τείνουν αυτήν την περίοδο να δανειστούν ένα χαμηλότερο ποσοστό της αξίας της ιδιοκτησίας τους απ'ό,τι στο παρελθόν. Η τόσο οικιακή κατανάλωση θα επηρεαζόταν πιθανώς λιγότερο από τιμές μιας τις δεδομένες πτώσης στο εσωτερικό. Η πτώση στον πληθωρισμό και τα ονομαστικά επιτόκια από το 1990 σημαίνουν ότι η εισοδηματική αναλογία έχει παραμείνει σε χαμηλό επίπεδο παρά την άνοδο στο χρέος σχετικά με το εισόδημα. Αλλά το υψηλότερο δάνειο στις εισοδηματικές αναλογίες, ιδιαίτερα για τους νέους οφειλέτες, σημαίνει ότι η εισοδηματική αναλογία είναι πιο ευαίσθητη απ'ό,τι στο παρελθόν στις αλλαγές στα επιτόκια. Τέλος, λιγότερες οικογένειες απ' ό,τι πριν από την αύξηση στα επιτόκια προς το τέλος της δεκαετίας του '80 συνδυάζουν τώρα τα χαμηλά επίπεδα επιβοηθητικής εγγύησης με τις υψηλές υποχρεώσεις επιστροφής χρέους. Έτσι εκτός αν οι οικογένειες αντιμετωπίζουν απροσδόκητο μεγάλο έναν αρνητικό κλονισμός-για το παράδειγμα πρέπει ανεργία ή άνοδος επιτοκίων ουσιαστικά περισσότερο από τους οι- κίνδυνοι από μια σύμπτωση των αποτελεσμάτων επιβοηθητικής εγγύησης και ταμειακών ροών είναι χαμηλότερες απ' ό,τι στο παρελθόν.

Σύμφωνα με τον Nickell (2004) το οικιακό χρέος, οι τιμές σπιτιών και η αύξηση κατανάλωσης έχουν αποφέρει τη σχετική μείωση του βιοτικού επιπέδου ζωής των κατοίκων της Βρετανίας. Δύο ερωτήσεις εξετάζονται. Κατ' αρχάς, ποιες είναι, ενδεχομένως, οι συνδέσεις μεταξύ της αύξησης συσσώρευσης και κατανάλωσης οικιακού χρέους του UK; Δεύτερον, δεδομένου ότι η αναλογία των τιμών σπιτιών στις αποδοχές είναι σε επίπεδο ρεκόρ στο UK, αυτό που μπορούμε να πούμε για το επίπεδο ισορροπίας αυτής της αναλογίας σήμερα και ποιες είναι οι επιπτώσεις στις προοπτικές στην αγορά κατοικίας; . Όσον αφορά την πρώτη ερώτηση, δύο γεγονότα αξίζουν. Από το 1998, το ποσοστό του post-tax εισοδήματός τους που καταναλώνεται από τις οικογένειες έχει παραμείνει σταθερό. Αυτό παρά το γεγονός ότι η απόσυρση δικαιουσύννης υποθηκών συν την ακάλυπτη πιστωτική αύξηση έχει ανέλθει κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου από 2% του post-tax εισοδήματος σε σχεδόν 10% του post-tax εισοδήματος. Αυτά τα προφανώς ασυμβίβαστα γεγονότα μπορούν να συμφιλιωθούν από το γεγονός ότι αφού το 1998, το αυξανόμενο ποσοστό συσσώρευσης χρέους από τις οικογένειες

πολύ έχει αντιστοιχηθεί από το αυξανόμενο ποσοστό τους συσσώρευσης οικονομικών προτερημάτων. Κατά συνέπεια, δεν υπάρχει καμία σημαντική σχέση μεταξύ της συνολικής αύξησης κατανάλωσης και της συνολικής συσσώρευσης χρέους. . Για ποικίλους λόγους, ειδικότερα αιχμηρή πτώση στα μακροπρόθεσμα πραγματικά επιτόκια η μέση έως πρόσφατη δεκαετία του '90, η αναλογία ισορροπίας των τιμών σπιτιών στις αποδοχές είναι αρκετά παραπάνω από το μέσο επίπεδο αυτής της αναλογίας κατά τη διάρκεια των τελευταίων 20 ετών. . Εντούτοις, το ακριβές επίπεδο αυτής της αναλογίας ισορροπίας είναι ιδιαίτερα αβέβαιο, όπως είναι η ταχύτητα με την οποία στεγάζει οι τιμές θα επιστρέψουν σε αυτό το επίπεδο ισορροπίας. Αυτή η αβεβαιότητα εξηγεί γιατί οι σχολιαστές και οι αναλυτές παράγουν μια τέτοια ευρεία ποικιλία των προβλέψεων για τον πληθωρισμό τιμών σπιτιών. . Η ανάλυση δείχνει ότι υπάρχει μια σημαντική πιθανότητα που οι τιμές σπιτιών κάποιο στάδιο, αν και δεν μπορούμε φυσικά να ξέρουμε από πόσο. Εξίσου, είναι επίσης αρκετά δυνατό ότι οι τιμές σπιτιών δεν θα πέσουν καθόλου όλες. Αυτό είναι απλά μια αντανάκλαση της αβεβαιότητας που σημειώνεται ανωτέρω. . Τα στοιχεία προτείνουν ότι ο πληθωρισμός τιμών σπιτιών συσχετίζεται σημαντικά με την αύξηση οικιακής κατανάλωσης και ως εκ τούτου για να αθροίσει την αύξηση απαίτησης και το μελλοντικό πληθωρισμό τιμών διάθεσης στην κατανάλωση στην οικονομία. Κατά συνέπεια, οι προοπτικές για τον πληθωρισμό τιμών σπιτιών σημαντικός άμεσος ρόλος στη νομισματική πολιτική που στοχεύει στο γενικό πληθωρισμό στην οικονομία παρά το γεγονός ότι οι τιμές σπιτιών δεν συμπεριλαμβάνονται στο δείκτη τιμών διάθεσης στην κατανάλωση. Σε αντίθεση, το γεγονός ότι η συσσώρευση οικιακού χρέους εμφανίζεται να μην αφορά πολύ την αύξηση οικιακής κατανάλωσης δείχνει ότι δεν θα ασκήσει άμεση επίδραση στη νομισματική πολιτική. Εντούτοις, μπορεί να ασκήσει κάποια μικρή έμμεση επίδραση εάν, παραδείγματος χάριν, υψηλά επίπεδα χρέους η απάντηση της οικονομίας στις αλλαγές επιτοκίου πιά αβέβαιες.

Για μερικά έτη τώρα, οι τιμές βρετανικών σπιτιών και το οικιακό χρέος έχουν κάνει όχι μόνο τις μπροστινές σελίδες των επιχειρησιακών τμημάτων αλλά τις μπροστινές σελίδες των κύριων εγγράφων. Εξετάζονται δύο ιδιαίτερες ερωτήσεις, πρώτα, τι είναι ενδεχομένως οι συνδέσεις μεταξύ της αύξησης συσσώρευσης και κατανάλωσης οικιακού χρέους; Δεύτερον, δεδομένου ότι η αναλογία των τιμών σπιτιών στις αποδοχές είναι σε επίπεδο ρεκόρ στο UK, αυτό που μπορούμε να πούμε για το επίπεδο ισορροπίας αυτής της αναλογίας και έτσι για τις μελλοντικές προοπτικές για τις τιμές σπιτιών; Βασικά, όσον αφορά την πρώτη ερώτηση,

υποστηρίζω ότι δεν υπάρχει ένα μεγάλο μέρος μιας σύνδεσης μεταξύ του ποσοστού συσσώρευσης του οικιακού χρέους και της αύξησης οικιακής κατανάλωσης. Σχετικά με τη δεύτερη ερώτηση, βρίσκω ότι υπάρχουν πολύ καλοί λόγοι για τους οποίους το επίπεδο ισορροπίας τιμών σπιτιών στις αποδοχές έχει αυξηθεί σημαντικά από την πρόωρη και μέση δεκαετία του '90. Εντούτοις, το ακριβές επίπεδο ισορροπίας είναι ιδιαίτερα αβέβαιο όπως είναι η ενδεχόμενη ταχύτητα με την οποία οι τιμές σπιτιών θα επιστρέψουν σε αυτήν την ισορροπία. Δεδομένου ότι τα στοιχεία προτείνουν ότι ο πληθωρισμός τιμών σπιτιών ασκεί επίδραση στην αύξηση κατανάλωσης, τη συνολική αύξηση απαίτησης και το μελλοντικό γενικό πληθωρισμό, τα επίπεδα πληθωρισμού τιμών σπιτιών ασκούν άμεση επίδραση στη νομισματική πολιτική. Σε αντίθεση, το γεγονός ότι φαίνεται να υπάρχει ελάχιστη ή καμία σύνδεση μεταξύ της αύξησης συσσώρευσης και κατανάλωσης οικιακού χρέους δείχνει ότι το ποσοστό συσσώρευσης οικιακού χρέους μπορεί να αναμένεται για να ασκήσει λίγη άμεση επίδραση στη νομισματική πολιτική.

Προτείνεται ότι βρίσκεται στη μέση ενός μακρόβιου βραχίονα κατανάλωσης το UK που χρηματοδοτείται από ένα παλινρροιακό κύμα του χρέους. Αρχίζοντας από την έννοια ενός βραχίονα κατανάλωσης, η πραγματική τριμηνιαία αύξηση κατανάλωσης από το 2000 ήταν σημαντικά κάτω από το ποσοστό προς το τέλος της δεκαετίας του '90. Αρκετά κατά τρόπο ενδιαφέροντα, το μέσο τριμηνιαίο ποσοστό αύξησης της πραγματικής οικιακής κατανάλωσης από το 2000 είναι περίπου 0,7%, σχεδόν ακριβώς όπως το μέσο τριμηνιαίο ποσοστό αύξησης της κατανάλωσης στο UK από 1975, και έχει υπάρξει καμία επιτάχυνση της κατανάλωσης πέρα από το τελευταίο ζεύγος των ετών. Κατά συνέπεια δεν είμαστε στη μέση ενός βραχίονα κατανάλωσης. Έτσι τι γίνεται με το παλινρροιακό κύμα του χρέους; Οι βρετανικές οικογένειες αυξάνουν πράγματι το χρέος τους σε ένα πολύ γρήγορο ποσοστό, και υπό μορφή απόσυρσης δικαιოსύνης υποθηκών και ακάλυπτου χρέους. Ακόμα το ποσοστό του post-tax εισοδήματος που καταναλώνεται είναι επίπεδο από 1998, και αυτό ενώ η απόσυρση δικαιოსύνης υποθηκών συν την ακάλυπτη πιστωτική αύξηση ανερχόταν από περίπου 2% του post-tax οικιακού εισοδήματος το 1998 σε σχεδόν 10% στο πιο πρόσφατο δείγμα έτσι τι συνεχίζεται; Κατ' αρχάς, εξετάστε τη μηχανική σχέση μεταξύ της κατανάλωσης, του post-tax εισοδήματος και του χρέους των οικογενειών. Η βασική ταυτότητα είναι :

Κατανάλωση= Μετά φορολογικά έσοδα - απόκτηση δικτύου των οικονομικών προτερημάτων
- Απόκτηση δικτύου των προτερημάτων κατοικίας + Απόκτηση δικτύου των οικονομικών
στοιχείων του παθητικού

Αυτό απλά λέει ότι σε συνολικό, το post-tax εισόδημα συν το νέο χρέος μπορεί να ξοδευτεί
είτε στην κατανάλωση είτε στα σπίτια είτε στα οικονομικά προτερήματα. Τόσο πού μπαίνει
στην ιστορία; Κατ' αρχάς, τα οικονομικά στοιχεία του παθητικού μπορούν να διαιρεθούν σε
εξασφαλισμένος και ακάλυπτος. Κατόπιν MEW καθορίζεται από τη σχέση:

MEW = απόκτηση δικτύου των εξασφαλισμένων οικονομικών στοιχείων του παθητικού -
Απόκτηση δικτύου των προτερημάτων κατοικίας

Έτσι εάν προσθέτουμε την καθαρή αύξηση στο ακάλυπτο χρέος σε MEW, παίρνουμε την
καθαρή απόκτηση των οικονομικών στοιχείων του παθητικού λιγότερο η καθαρή απόκτηση
των προτερημάτων κατοικίας. Αυτό είναι μερικές φορές γνωστό όπως δανείζοντας
"διαθέσιμο" για την κατανάλωση. Ενώ μπορεί να είναι διαθέσιμο για την κατανάλωση, δεν
χρησιμοποιείται απαραίτητως για αυτόν το λόγο επειδή μερικά από το πηγαίνουν προς μια
αύξηση στο ποσοστό απόκτησης των οικονομικών προτερημάτων.

Όσων αφορά τις προοπτικές για τις τιμές σπιτιών ιστορικά.

Εκεί είναι μια εμπειρική σχέση μεταξύ των τιμών οικιακής κατανάλωσης και σπιτιών. Αυτή η
σχέση είναι το αποτέλεσμα των διάφορων μηχανισμών. Κατ' αρχάς, τα σπίτια είναι ένα
σημαντικό μέρος του οικιακού πλούτου και αυτός ο υψηλότερος πλούτος συνδέεται
χαρακτηριστικά με τη μεγαλύτερη κατανάλωση, τουλάχιστον μεταξύ εκείνων που είναι κύριοι
των σπιτιών. Εντούτοις, μια αύξηση οι τιμές σπιτιών καθιστούν αμφισβητήσιμα τους μη-
εγχώριους ιδιοκτήτες χειρότερα μέσω των υψηλότερων μισθωμάτων ή της υψηλότερης
αποταμίευσης που απαιτείται για τη μελλοντική αγορά σπιτιών. Έτσι η κατανάλωση αυτής της
ομάδας μπορεί να πέσει και η γενική επίδραση πλούτου μπορεί να είναι αμελητέα. Δεύτερον,
οι οικογένειες μπορούν να δανειστούν απέραντα πίο φτηνά εάν είναι κύριες της δικαιοσύνης
κατοικίας που μπορεί να χρησιμοποιηθεί όπως παράλληλης. Κατόπιν οι τιμές μιας αύξησης
στο εσωτερικό αυξάνουν τη δικαιοσύνη κατοικίας και ο φτηνότερος δανεισμός οδηγεί
χαρακτηριστικά στην αυξανόμενη κατανάλωση. Τρίτον, και οι τιμές σπιτιών και η οικιακή

κατανάλωση τείνουν να αφορούν θετικά τις οικιακές προσδοκίες των μελλοντικών αποδοχών. Αυτή η εμπειρική σχέση μεταξύ των τιμών οικιακής κατανάλωσης και σπιτιών είναι με κανένα τρόπο σταθερή, αλλά είναι εντούτοις σημαντικό για τη νομισματική πολιτική επειδή ο πληθωρισμός τιμών σπιτιών, θετικά που αφορά την οικιακή κατανάλωση, συσχετίζεται επομένως θετικά με τη συνολική απαίτηση και ως εκ τούτου μελλοντικός πληθωρισμός. Έτσι ακόμα κι αν οι τιμές σπιτιών δεν συμπεριλαμβάνονται στο δείκτη τιμών διάθεσης στην κατανάλωση, η νομισματική πολιτική πρέπει να τους δώσει κοντά την προσοχή. Το επίπεδο τιμών σπιτιών είναι σήμερα προφανώς πολύ υψηλό υπό την έννοια ότι είναι αρκετά παραπάνω από το μέσο συγγενή επιπέδων του στις αποδοχές. Αυτήν την περίοδο, οι τιμές σπιτιών είναι στενές στις έξι φορές μέσες αποδοχές και αυτή η αναλογία θα πρέπει να μειωθεί κατά περίπου 32% για να φθάσει στο μέσο επίπεδό της από το 1982. Δεδομένου ότι θα δούμε, εντούτοις, υπάρχουν καλοί λόγοι για ότι σήμερα η αναλογία των τιμών σπιτιών στις αποδοχές στην ισορροπία μπορεί να είναι υψηλότερη από τη μέση αναλογία από τότε 1982, Ακριβώς πόσο πολύ υψηλότερη είναι πολύ αβέβαιη. Επιπλέον, το χρονικό διάστημα αυτό θα πάρει γιατί οι τιμές σπιτιών που ανακτούν στην αναλογία συγγενής ισορροπίας στις αποδοχές είναι επίσης πολύ αβέβαιες. Αυτή η διπλή αβεβαιότητα εξηγεί γιατί οι σχολιαστές και οι αναλυτές παράγουν μια τέτοια ευρεία ποικιλία των προγνώσεων για την αγορά κατοικίας, από πολύ το μαλακότερο των μαλακών αποβάσεων στις συντριβές των δραματικών αναλογιών. Κρίσιμη στους λόγους για τους οποίους οι τιμές σπιτιών ισορροπίας στην αναλογία αποδοχών μπορεί να είχαν αυξηθεί τα τελευταία χρόνια, η πρώτη προφανής καμπή είναι ότι το επίπεδο μεμονωμένων αποδοχών δεν είναι ο φυσικός παρονομαστής. Μάλλον, το μέσο οικιακό διαθέσιμο εισόδημα φαίνεται λογικότερο. Αυτό είναι σχετικό επειδή το ποσοστό των οικογενειών δύο-εργαζομένων έχει αυξηθεί σταθερά κατά τη διάρκεια των τελευταίων είκοσι πέντε ετών. Έτσι εάν περιοριζόμαστε στο κορυφαίο 70% των εισοδηματικών εργαζομένων, επειδή η πλειοψηφία του υπολοίπου είναι στα κρατικά οφέλη και είναι απίθανο να είναι στην αγορά για τα σπίτια, βλέπουμε από το σχήμα 3 ότι η αναλογία των τιμών σπιτιών στο μέσο οικιακό εισόδημα του κορυφαίου 70% των οικογενειών είναι περίπου 3,5 και θα έπρεπε να πέσει κοντά περίπου 28% για να φθάσει στο μέσο επίπεδό του από το 1982, μια πτώση που είναι περίπου 4 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερες από εάν χρησιμοποιούμε τις αποδοχές στον παρονομαστή. Αυτή η πτώση είναι ακόμα ουσιαστική, εντούτοις, τόσο γιατί η αναλογία ισορροπίας έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια; Υπάρχουν τρεις παράγοντες που μπορούν να

είναι κάποιας σημασίας. Κατ' αρχάς, το ποσοστό στο οποίο οι νέες κατοικίες χτίζονται είναι σε ιστορικά χαμηλό επίπεδο ενώ, για ποικίλους λόγους, η αύξηση του πληθυσμού της εργασιακά ενεργού ηλικίας και το καθαρό ποσοστό σχηματισμού των νέων οικογενειών είναι σχετικά υψηλές μετανάστευσης. Δεύτερον, η εξαφάνιση του προβλήματος φόρτωσης μισθωτών τελών όταν τα ποσοστά πληθωρισμού και τα ονομαστικά επιτόκια είναι χαμηλά. Παραδείγματος χάριν, να είναι αρκετά λογικό για τους νέους επαγγελματίες να δανειστούν, και για τις τράπεζες για να δανείσει τους, τις τέσσερις ή ακόμα και πέντε φορές ετήσιες αποδοχές για να αγοράσει ένα σπίτι δεδομένου και του πολύ υψηλού επιπέδου της ασφάλειας εργασίας και του πολύ γρήγορου ποσοστού της ενδεχόμενης αύξησης αποδοχών. Αλλά σε περιόδους του υψηλού πληθωρισμού και των υψηλών ονομαστικών επιτοκίων, αυτό δεν είναι δυνατό. Παραδείγματος χάριν, υποθέστε ότι τα πραγματικά επιτόκια είναι 3%. Κατόπιν εάν ο πληθωρισμός είναι 12% και τα ονομαστικά επιτόκια είναι 15%, ένα πρόσωπο που δανείζεται τέσσερις φορές τον ετήσιο μισθό προκαταβολικού φόρου τους θα πληρώνει πάνω από 60% αυτού του μισθού προκαταβολικού φόρου στις πληρωμές υποθηκών στο πρώτο έτος - αυτό δεν μπορεί απλά να γίνει. Φυσικά, στα τελευταία έτη αυτή η αναλογία θα πέσει γρήγορα. Εντούτοις, στις αρχές ετών θα παράσχουν ότι ένας δεσμευτικός περιορισμός στο πολλαπλάσιο των οικογενειών αποδοχών μπορεί σε ένα χαμηλό περιβάλλον πληθωρισμού, αυτός ο δεσμευτικός περιορισμός εξαφανίζεται. Εάν ο πληθωρισμός είναι 2% και τα ονομαστικά επιτόκια είναι 5%, ένα άτομο που δανείζεται τέσσερις φορές τον ετήσιο μισθό τους θα πληρώνει μόνο 20% από το στις πληρωμές υποθηκών στο πρώτο έτος. Έτσι η αποβολή αυτού του περιορισμού δεδομένου ότι έχουμε κινηθεί βαθμιαία από έναν υψηλό πληθωρισμό, υψηλή εποχή επιτοκίου σε έναν χαμηλό πληθωρισμό, χαμηλή περίοδο επιτοκίου θα έχει αυξήσει την απαίτηση για την κατοικία στην ισορροπία, ακόμα και όταν τα πραγματικά επιτόκια παραμένουν αμετάβλητα. Ο τρίτος παράγοντας που κρύβεται κάτω από την πιθανή άνοδο στην τιμή σπιτιών ισορροπίας στην αναλογία αποδοχών είναι η προφανώς ουσιαστική και συνεχής πτώση στα μακροπρόθεσμα ελεύθερα πραγματικά επιτόκια κινδύνου. Βλέπουμε τις χρονικές πορείες και του πραγματικού ποσοστού 10 ετών και του 10^{0Y} έτους προς τα εμπρός, πραγματικό ποσοστό 10 ετών, και τα δύο που προέρχονται από τις τιμές στην καταχωρημένη σε ευρετήριο επιχρυσωμένη αγορά. Και τα δύο αυτά τα ποσοστά έχουν μειωθεί από τον περίβολο σε τέσσερα ανά σεντ στα μέσα της δεκαετίας του '90 περίπου σε δύο ανά το σεντ από 1999, και γεγονός ότι το 10 έτος προς τα εμπρός, το πραγματικό ποσοστό 10 ετών έχει

εμπέσει ακριβώς στον ίδιο τρόπο όπως το ποσοστό σημείων προτείνει ότι οι αγορές αναμένουν την πτώση για να έχουν κάποιο βαθμό μονιμότητας. Είναι, εντούτοις, δυνατό ότι η μετρημένη πτώση στο ελεύθερο πραγματικό ποσοστό κινδύνου προήλθε από η καταχωρημένη σε ευρετήριο επιχρυσωμένη αγορά μπορεί να τονιστεί λόγω της ελάχιστης απαίτησης χρηματοδότησης που αναγγέλλεται στο συνταξιοδοτικό νόμο του 1997. Αυτό εισήγαγε ένα στοιχείο της απαίτησης για τις καταχωρημένες σε ευρετήριο νεαρές μητέρες που ήταν σχεδόν ανεξάρτητο από την πραγματική παραγωγή. Εντούτοις, ένα μακροπρόθεσμο ελεύθερο πραγματικό ποσοστό κινδύνου κοντά σε 2% δεν είναι ιδιαίτερα ασυνήθιστο στο UK δεδομένου ότι το μέσο μακροπρόθεσμο πραγματικό ποσοστό στην περίοδο 1951-97 ήταν 2,21% σύμφωνα με Chadha και Dimsdale (1999). Επιπλέον, δείχνουν ότι τα ελεύθερα πραγματικά ποσοστά κινδύνου 10 ετών που υπολογίστηκαν από ένα βασισμένο στην κατανάλωση πρότυπο με την εμμονή συνήθειας μειώθηκαν επίσης σημαντικά από το 1997 και μετά. Τα μακροπρόθεσμα πραγματικά ποσοστά είναι, φυσικά, κρίσιμα στην αγορά κατοικίας δεδομένου ότι απεικονίζουν το μέσο ποσοστό που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για να απορρίψει τις επιστροφές σε ένα μακρόβιο προτέρημα και το πραγματικό κόστος του μακροπρόθεσμου δανεισμού. Ένας τρόπος τις συνέπειες μιας πτώσης στα πραγματικά επιτόκια στις τιμές σπιτιών ισορροπίας είναι να χρησιμοποιηθεί η σχέση ισορροπίας μεταξύ των μισθωμάτων στις τιμές αγοράς κατοικίας και σπιτιών. Εάν τα πραγματικά καθαρά ενοίκια (δηλ. μετά από να αφαιρέσει τις δαπάνες συντήρησης και διαχείρισης) σήμερα είναι δ και αναμένονται για να αυξηθούν σε ένα ποσοστό του γ , κατόπιν στην ισορροπία, η πραγματική τιμή των σπιτιών, θα είναι ίση με την απορριμμένη παρούσα αξία των πραγματικών μισθωμάτων, η οποία είναι $P = D / (r f h + \rho - g)$

όπου $r f$ είναι το ελεύθερο πραγματικό επιτόκιο κινδύνου και ρ είναι ο κίνδυνος premium. Αυτό σημαίνει αυτό για τις εύλογες ρ και τα g , πραγματικές τιμές σπιτιών είναι ευαίσθητα στις αλλαγές στο ελεύθερο πραγματικό ποσοστό κινδύνου. Παραδείγματος χάριν, υποθέστε ότι τα μισθώματα αυξάνονται στο ίδιο ποσοστό με τις πραγματικές αμοιβές και το μακροπρόθεσμο ασφάλιστρο κινδύνου υπολογίζουν κατά μέσο όρο περίπου 3% (δείτε Weenen, το 2004). Κατόπιν εάν το ελεύθερο πραγματικό ποσοστό κινδύνου μειωθεί από 4% σε 2% η αναλογία ισορροπίας των πραγματικών τιμών σπιτιών στα πραγματικά μισθώματα θα αυξηθεί από σχεδόν 67 ανά σεντ. Λαμβάνοντας υπόψη την υπόθεσή μας ότι τα πραγματικά μισθώματα τείνουν να αυξηθούν στο ίδιο ποσοστό με τις πραγματικές αμοιβές, μια υπόθεση

ευρέως σύμφωνη με τα γεγονότα, η αναλογία ισορροπίας των τιμών σπιτιών στις αποδοχές μπορεί να αναμένεται για να αυξηθεί από ένα παρόμοιο ποσό απλώς λόγω της παρατηρηθείσας πτώσης στο μακροπρόθεσμο πραγματικό επιτόκιο. Και δεδομένου ότι η πραγματική αναλογία των τιμών σπιτιών στις αποδοχές έχει αυξηθεί κατά περίπου 70% από τα μέσα της δεκαετίας του '90 σήμερα, μπορεί να υποστηριχτεί ότι είναι κοντά στην ισορροπία. Φυσικά αυτό είναι πολύ ένα τραχύ και αναμένει τον υπολογισμό. Τα υπολείμματα MIRAS ήταν ακόμα σε λειτουργία στα μέσα της δεκαετίας του '90, αν και ο αντίκτυπός του ήταν μικρός από εκείνο το στάδιο. Οι δαπάνες συναλλαγών στην αγορά κατοικίας είναι ουσιαστικές και η αγορά ενοικίου υπόκειται σε πολλές φόρος και ρυθμιστικές διαστρεβλώσεις. Επιπλέον, δεδομένου ότι έχουμε δει, οι εκτιμήσεις των τιμών σπιτιών ισορροπίας είναι ευαίσθητες στην αξία του μακροπρόθεσμου πραγματικού επιτοκίου. Για το παράδειγμα, σε Goldman Sachs (2004), αυτό υποτίθεται ότι το πραγματικό μακροχρόνιο ποσοστό θα ανέλθει σε 2,75%. Αυτό είναι ένας βασικός παράγοντας που κρύβεται κάτω από την πρόβλεψή τους τιμών μιας 20% πτώσης στο εσωτερικό μέχρι το 2008.

Συνολικά, αυτή η συζήτηση μας οδηγεί στα ακόλουθα συμπεράσματα. Κατ' αρχάς, υπάρχουν καλοί λόγοι για ότι η αναλογία ισορροπίας των τιμών σπιτιών στις αποδοχές είναι αυτήν την περίοδο αρκετά παραπάνω από τη μέση αναλογία των τιμών σπιτιών στις αποδοχές κατά τη διάρκεια των τελευταίων δύο δεκαετιών. Δεύτερον, το ακριβές επίπεδο της αναλογίας ισορροπίας των τιμών σπιτιών στις αποδοχές είναι πολύ αβέβαιο και είναι πολύ ευαίσθητο στο επίπεδο "ισορροπίας" του μακροπρόθεσμου πραγματικού επιτοκίου.

Πάνω από αυτήν την τελευταία αβεβαιότητα υπάρχουν δύο περαιτέρω βασικές αβεβαιότητες σχετικά με τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας. Κατ' αρχάς, όπως έχουμε σημειώσει ήδη, εάν η τιμή σπιτιών στην αναλογία αποδοχών είναι αυτήν την περίοδο επάνω από το ποσοστό ισορροπίας, πόσο γρήγορα θα επιστρέψει; Δεύτερον, πόσο μεγάλος είναι ο αντίκτυπος ενός πληθωρισμού τιμών επιβράδυνσης στο εσωτερικό στην οικιακή κατανάλωση; Λαμβάνοντας υπόψη την ανωτέρω συζήτηση, είναι προφανές ότι υπάρχει μια σημαντική πιθανότητα ότι οι τιμές σπιτιών θα πέσουν σε κάποιο σημείο. Παρά αυτό, είναι αρκετά δυνατό ότι οι τιμές σπιτιών δεν θα πέσουν καθόλου όλες, αν και είναι πολύ πιθανό να πάνε κάτω σχετικά με τις αποδοχές (δηλαδή ο πληθωρισμός τιμών σπιτιών θα μειωθεί κάτω από περίπου 4,5% ετησίως).

Χρέος, κατανάλωση, τιμές σπιτιών και νομισματική πολιτική στα προηγούμενα τμήματα. Έχουμε σημειώσει ότι υπάρχει πολύ λίγη σχέση μεταξύ της αύξησης συσσώρευσης και κατανάλωσης χρέους και ως εκ τούτου μεταξύ της συσσώρευσης χρέους και της μελλοντικών συνολικών απαίτησης και του πληθωρισμού. Επίσης έχουμε σημειώσει ότι φαίνεται να υπάρχει κάποια σχέση μεταξύ της αύξησης πληθωρισμού και κατανάλωσης τιμών σπιτιών, αν και φαίνεται να μην είναι πολύ σταθερό. Εντούτοις, λόγω αυτής της σχέσης, αξίζει στις προοπτικές για τον πληθωρισμό τιμών σπιτιών δεδομένου ότι ο μελλοντικός πληθωρισμός τιμών σπιτιών θα προσκρούσει στην αύξηση οικιακής κατανάλωσης και ως εκ τούτου στη μελλοντική πορεία του γενικού πληθωρισμού. Δεδομένου ότι η νομισματική πολιτική κυβερνάται από το στόχο πληθωρισμού, είναι σαφές από τα ανωτέρω ότι η κλίμακα της συσσώρευσης οικιακού χρέους είναι απίθανο να ασκήσει ένα μεγάλο μέρος άμεσης επίδρασης σε νομισματικό. Σε αντίθεση, το τρέχον και αναμενόμενο μέλλον επίπεδο πληθωρισμού τιμών σπιτιών θα ασκήσει άμεση επίδραση στη νομισματική πολιτική λόγω της επίδρασης στο γενικό πληθωρισμό μέσω της αύξησης οικιακής κατανάλωσης.

Οι **Gupta and Torkzaden (1988)** ερεύνησαν στην Μεγάλη Βρετανία με την αποτελεσματικότητα του μάρκετινγκ σε σχέση με τον σχεδιασμό του συστήματος υπηρεσιών των τραπεζών. Τα οικονομικά όργανα υποβάλλονται στις θεμελιώδεις αλλαγές λόγω στην αυξανόμενη ανταγωνιστικότητα και τη μεγαλύτερη καταναλωτική συνειδητοποίηση. Το μάρκετινγκ, οι διαδικασίες και το οργανωτικό σχέδιο αποτελούν τρεις στρατηγικές ανάπτυξης. Η συζήτηση είναι βασισμένη στα εμπειρικά στοιχεία που συλλέγονται με τη βοήθεια μιας έρευνας για τους καταναλωτές τραπεζών.

Οι οργανώσεις υπηρεσιών διαφέρουν από τις κατασκευαστικές οργανώσεις δεδομένου ότι εμπορεύονται τα προϊόντα που είναι πρώτιστα άυλα, πιο πειραματικά, λιγότερο τυποποιημένα και ομοιόμορφα και περιλαμβάνουν σε μερικές περιπτώσεις την ταυτόχρονα παραγωγή. Τα τελευταία χρόνια, οι οργανώσεις υπηρεσιών έχουν δοκιμάσει μια πρωτοφανή αύξηση. Παραδείγματος χάριν, στις Ηνωμένες Πολιτείες κατά τη διάρκεια της μετά περιόδου δεύτερου παγκόσμιου πολέμου το μερίδιό του ΑΕΠ αυξήθηκε από 35 τοις εκατό σε 65 τοις εκατό και υπολογίζεται τώρα πάνω από 70 τοις εκατό του εργατικού δυναμικού που αναμένεται ότι

αυτή η τάση θα συνεχιστεί. Παρολη την φαινομενική αύξηση της οικονομίας υπηρεσιών, η έρευνα σχετική με το σχέδιο και οι διαδικασίες των οργανώσεων υπηρεσιών είναι ακόμα σε ένα εμβρυικό στάδιο. Μερικοί ερευνητές έχουν συγκεντρωθεί στη μελέτη του ουσιαστικού χαρακτήρα μιας ιδιαίτερης λειτουργίας υπηρεσιών όπως σχολεία και νοσοκομεία που άλλοι έχουν εξετάσει τα συγκεκριμένα προβλήματα και τις περιοχές μέσα στον ιδιαίτερο τύπο συστήματος όπως ο πελάτης και η εργασία. Η μελλοντική έρευνα στη διαχείριση των συστημάτων υπηρεσιών πρέπει να έχει την ολιστική προσέγγιση και πρέπει να περιλάβει τις συμπεριφοριστικές πτυχές και του εργαζομένου πελατών και υπηρεσιών. Επίσης, μια σαφέστερη κατανόηση της ολοκλήρωσης των λειτουργιών του μάρκετινγκ μέσα στην οργάνωση υπηρεσιών πρέπει να επιτευχθεί.

Ο σκοπός αυτού του εγγράφου είναι να συζητηθεί το μάρκετινγκ, οι διαδικασίες και οι οργανωτικές στρατηγικές που απαιτούνται για ένα σύστημα υπηρεσιών για να τρέξουν αποτελεσματικά. Πιο συγκεκριμένα, η μελέτη εξετάζει αυτές τις στρατηγικές στην τραπεζική βιομηχανία χρησιμοποιώντας τα εμπειρικά στοιχεία που συλλέγονται από τους καταναλωτές τραπεζών του Καναδά.

Η τραπεζική βιομηχανία έχει εστιάσει στους εταιρικούς πελάτες, που χορηγούν τα κονδύλια για να αγοράσει τον εξοπλισμό και τους καταλόγους. Στη σημερινή γενιά έχει υπάρξει μια δραματική αλλαγή. Τώρα τα προσωπικά δάνεια θεωρούνται μεταξύ των πιο κερδοφόρων προϊόντων των τραπεζών. Τα δάνεια τράπεζας στα άτομα και τις οικογένειες στις ΗΠΑ και τον Καναδά αποτελούν τώρα περίπου 60 τοις εκατό όλης της καταναλωτικής σημαντικής πίστωσης παρεχόμενη δια περιοδικών δόσεων σε αυτές τις δύο χώρες. Ομοίως οι καταναλωτές διαδραματίζουν έναν σημαντικό ρόλο στην παροχή των κεφαλαίων στις τράπεζες. Στις ΗΠΑ, παραδείγματος χάριν, στο τέλος έτους το 1980, οι καταναλωτικοί απολογισμοί που αποτελούνται σχεδόν 39 τοις εκατό όλης της τράπεζας έχουν οδηγήσει στον έντονο ανταγωνισμό μεταξύ των τραπεζών. Αλλά οικονομικά όργανα, όπως η αποταμίευση και οι οργανώσεις δανείου στον Καναδά, παραδείγματος χάριν, 180 οργάνων ανταγωνίζονται για τους καναδικούς καταθέτες, 150 για τα καταναλωτικά δάνεια και 200 για τα ενυπόθηκα δάνεια."

Για να περιπλέξουν τα θέματα περαιτέρω, οι καταναλωτές γυρίζουν τώρα σε άλλες εξόδους για την επένδυση της αποταμίευσής τους δεδομένου ότι τα υψηλά επιτόκια που έλαβαν από τις τράπεζες στις αρχές της δεκαετίας του '80 δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τράπεζες τώρα επίσης πρέπει να ανταγωνιστούν με άλλες εξόδους επένδυσης όπως τα αποθέματα και η αγορά δεσμών. Επιπλέον, εξ αιτίας του αυξανόμενου καταναλωτικού δανείζοντας ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών και άλλων οικονομικών οργάνων, έχει γίνει δύσκολο για τις τράπεζες να αυξηθούν τα επιτόκια που χρεώνονται στα δάνεια, στενεύοντας κατά συνέπεια τη διάδοση μεταξύ του κόστους των κεφαλαίων και της τιμής των δανείων.

Για να ανταγωνιστεί αποτελεσματικά σε αυτό το περιβάλλον, η διαχείριση πρέπει να σχεδιάσει τα συστήματα υπηρεσιών που ενσωματώνουν το μάρκετινγκ, τις διαδικασίες και άλλες λειτουργίες. Το σχέδιο τέτοιων συστημάτων εξαρτάται από τη διοικητική γνώση και την κατανόηση του πελάτη. Αυτό περιλαμβάνει:

- i) Τη διαδικασία επιλογής: παράγοντες που επηρεάζουν την καταναλωτική επιλογή του οικονομικού οργάνου του/της, όπως η θέση και η υπηρεσία.
- ii) Τη διαδικασία διατήρησης: αφότου έχει γίνει μια επιλογή και έχει χρησιμοποιηθεί, ο καταναλωτής αξιολογεί τις υπηρεσίες υπό τον όρο ότι διατυπώνει τις εναλλακτικές λύσεις διατήρησής του. Η ικανοποίηση από μια υπηρεσία ποικίλλει ανάλογα με κάποιους παράγοντες όπως την προσωπικότητα και τον τρόπο ζωής του καταναλωτή, τον τύπο υπηρεσίας και τη φύση της συναλλαγής.
- iii) Τεχνολογία και αυτοματοποίηση: Λόγω των αυξανόμενων δαπανών εργασίας και τη συνεχή αναζήτηση για τη βελτιωμένη παραγωγικότητα, τα οικονομικά όργανα στο παρελθόν που λίγα έτη έχουν αρχίσει να εφαρμόζουν την αυτοματοποίηση όπως η αυτόματη καταναλωτική αντίδραση είναι μια σημαντική εκτίμηση.
- iv) Ο ρόλος της οικογένειας έχει καθοριστεί ότι υπάρχει μια συμμετοχή υψηλού επιπέδου στη διαδικασία απόφασης σχετική με την αγορά ενός ανθεκτικού προϊόντος που είναι σημαντικό να μελετηθεί το επίπεδο κοινής συμμετοχής που εμφανίζεται στη λήψη απόφασης σχετική με τις οικονομικές υπηρεσίες.

ν) Κατάτμηση: η κατάτμηση της αγοράς οικονομικών υπηρεσιών στο παρελθόν έχει βασιστεί πρώτιστα στην καταναλωτική χρήση των πιστωτικών καρτών, της ροπής τους προς την εξυπηρέτηση, της χρήσης τους υπηρεσιών περιφέρειας. Τα χαρακτηριστικά των καταναλωτών που χρησιμοποιούν τις πολλαπλάσιες τράπεζες παρά τις ενιαίες τράπεζες και οι καταναλωτές που χρησιμοποιούν τους πολλαπλάσιους κλάδους παρά έναν ενιαίο κλάδο της ίδιας τράπεζας πρέπει επίσης να μελετηθούν.

Τα στοιχεία για αυτήν την μελέτη συλλέχθηκαν με τη βοήθεια των ερωτηματολογίων. Συνολικά 500 ερωτηματολόγια ταχυδρομήθηκαν στους κατοίκους του Καναδά, εκ των οποίων τα 210 ολοκληρωμένα, χρησιμοποιήσιμα ερωτηματολόγια παραλήφθηκαν, δηλ. ένα ποσοστό απάντησης 42 τοις εκατό. Τα ονόματα των θεμάτων επιλέχθηκαν τυχαία από τους διαθέσιμους καταλόγους πόλεων. Οι εναγόμενοι της έρευνας αντιπροσώπευσαν το θηλυκό 60 τοις εκατό και το αρσενικό 40 τοις εκατό. Η ηλικία, το εισόδημα και το επίπεδο διανομών εκπαίδευσης των εναγομένων δίνονται στους πίνακες 1 ..2 και 3, αντίστοιχα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Διανομή ηλικίας

Ποσοστό ομάδας ηλικίας (έτη)

20-24	4.70
25-29	14.70
30-34	16.97
35-39	20.00
40-44	19.20
45-49	5.10

50-54 4.23

55-59 5.80

Πάνω από 60 9.30

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Εκπαίδευση των εναγομένων

Επίπεδο Εκπαίδευσης	Ποσοστό
Less than high school	24.6
Completed high school	17.5
Some vocational or trade school	8.4
Some university education	9.0
Completed vocational or trade certificate	12.7
University undergraduate degree	12.0
Post graduate courses or degree	9.6
Others	6.2

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Εισοδηματική διανομή

Επίπεδο Εισοδήματος	Ποσοστό
Less than \$20,000	46.8
\$20,000-\$35,000	34.4
\$35,000~\$50,000	15.7
Greater than \$50,000	3.1

Τα οικονομικά όργανα διαφέρουν σημαντικά από άλλες οργανώσεις υπηρεσιών δεδομένου ότι παράγουν και καταναλώνουν το ίδιο προϊόν. Εξ αιτίας μιας αύξησης της οικονομίας

υπηρεσιών, οι ερευνητές αρχίζουν να στρέφουν την προσοχή τους στη βελτίωση της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας αυτών των οργανώσεων. Αυτό το έγγραφο έχει συζητήσει μερικά στρατηγικά ζητήματα σχετικά με το μάρκετινγκ, τις διαδικασίες και το οργανωτικό σχέδιο. Η συζήτηση αυτών των ζητημάτων είναι βασισμένη στην ανάλυση των εμπειρικών στοιχείων. Έχει υποστηριχτεί ότι η διαχείριση πρέπει να διαφοροποιήσει τα προϊόντα και τις υπηρεσίες από τους ανταγωνιστές τους και τις τραπεζικές εργασίες συσκευασίας, να βελτιώσει την αποδοτικότητα μέσω της μηχανοργάνωσης και της αυτοματοποίησης, και να βελτιώσει την αποτελεσματικότητα μέσω των ενισχυμένων συστημάτων διοικητικών πληροφοριών, της βελτιωμένων πρόσληψης και της κατάρτισης των υπαλλήλων.

Ο ρόλος του οικιακού χρέους και των ισολογισμών στο νομισματικό μηχανισμό

Σύμφωνα με τον Benito *et al* (2007), το απόθεμα ανεξόφλητου οικιακού χρέους στο Ηνωμένο Βασίλειο έχει διπλασιαστεί κατά προσέγγιση δεδομένου ότι 2000 πιά υψηλά επίπεδα χρέους μπορούν να έχουν μια σειρά των επιπτώσεων. Για μερικές οικογένειες, οι επιστροφές χρέους μπορούν να αποδειχθούν δύσκολες να συναντηθούν. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε τους που πρέπει να σταματήσει τα έξοδά τους και, στις ακραίες περιπτώσεις, να επιδιώξει την πτώχευση ή άλλες μορφές ανακούφισης χρέους. Αυτό είναι ένα σοβαρό ζήτημα για τις σχετικές οικογένειες. Αλλά αυτήν την περίοδο οικογένειες που επιδιώκουν την προστασία ή το χρέος πτώχευσης που ξαναπρογραμματίζει τον απολογισμό για μόνο ένα μικρό μερίδιο των γενικών εξόδων. Υπό αυτήν τη μορφή, αυτές οι ακραίες περιπτώσεις έχουν περιορίσει μόνο τη σχετικότητα για τον καθορισμό της νομισματικής πολιτικής

Γενικότερα, εντούτοις, δεν υπάρχει καμία σαφής συναίνεση εάν τα πιά υψηλά επίπεδα χρέους έχουν επιπτώσεις απαραίτητως στην προοπτική για τα συνολικά καταναλωτικά έξοδα ή το μέγεθος και την ταχύτητα της απάντησης των εξόδων στις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον, συμπεριλαμβανομένων των επιτοκίων. Η συμβατική οικονομική ανάλυση προτείνει ότι οι επιλογές κατανάλωσης εξαρτώνται από το χρέος μόνο μέχρι το σημείο που το χρέος έχει επιπτώσεις στον οικιακό καθαρό πλούτο. Αλλά υπάρχει επίσης μια μακροχρόνια ιστορία, που επιστρέφει τουλάχιστον στον Irving Fisher στη δεκαετία του '30, των επικρατώντων οικονομολόγων που έχουν διαφωνήσει από αυτήν την άποψη (2) που θα

υποστήριζαν ότι, μερικός οι περιστάσεις, χρεώστες να αποκριθούν διαφορετικά στους κλονισμούς από τους πιστωτές, έτσι ώστε, για ένα δεδομένο επίπεδο καθαρού πλούτου, οι συνολικές εκβάσεις επηρεάζονται από το εναπομένον ποσό χρέους και διανομής της. Επιπλέον, η αλληλεπίδραση μεταξύ των οικιακών εξόδων, των τιμών αγοράς και των ενεργειών των δανειστών θα μπορούσε να τονίσει αυτά τα αποτελέσματα. Η πρόσφατη έρευνα στην τράπεζα έχει στοχεύσει να διευκρινίσει τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες το χρέος έχει έναν ενεργό "ρόλο" στο μηχανισμό μετάδοσης και εάν η δύναμη της νομισματικής πολιτικής εξαρτάται από την κατάσταση του συνολικού ισολογισμού του οικιακού τομέα. Αυτό το άρθρο καθορίζει τα κύρια συμπεράσματα από εκείνη την έρευνα.

Η απάντηση των οικογενειών στους κλονισμούς επιτοκίου

Είναι πιθανό ότι η γενική απάντηση των οικιακών εξόδων στις αλλαγές επιτοκίου θα ήταν μεγαλύτερη απ'ό,τι στο παρελθόν λόγω των πιο υψηλών επιπέδων χρέους; Αυτό το τμήμα περιγράφει τα διάφορα κανάλια από τα οποία μια απροσδόκητη αύξηση στα πραγματικά επιτόκια θα είχε επιπτώσεις στις οικογένειες.

Η προφανέστερη άμεση επίδραση των υψηλότερων πραγματικών επιτοκίων είναι ότι οι πληρωμές ενδιαφέροντος αυξάνονται για εκείνες τις οικογένειες που έχουν τις εύκαμπτες υποθήκες ποσοστού και άλλα χρέη. Αυτή η επίδραση είναι ισοδύναμη με μια πτώση στο πραγματικό εισόδημα για αυτές τις οικογένειες και θα αναμένονταν για να μειώσουν τα έξοδά τους στην απάντηση. Για μια οικογένεια με τα χρέη τρεις φορές του εισοδήματός της, παραδείγματος χάριν, μια αύξηση στα πραγματικά επιτόκια της 1 ποσοστιαίας μονάδας που στηρίζεται για ένα έτος θα μείωνε το πραγματικό εισόδημά της σε εκείνο το έτος κατά 3%. Αλλά η επίδραση στα έξοδα θα ήταν λιγότερο από αυτό για εκείνες τις οικογένειες που είναι σε θέση να διαδώσουν την απώλεια στο πραγματικό εισόδημα κατά τη διάρκεια των ζώων τους.

Για κάθε οφειλέτη υπάρχει επίσης ένας δανειστής, τόσο τα δυσμενή εισοδηματικά αποτελέσματα στους οφειλέτες τουλάχιστον εν μέρει θα αντισταθμιστούν από τα ευεργετικά εισοδηματικά αποτελέσματα στους δανειστές σημειώνει ότι ο αντίκτυπος των αλλαγών επιτοκίου μετά από την απαίτηση μπορεί να επηρεαστεί από τα πιο υψηλά επίπεδα χρέους εάν τα χρεωμένα άτομα αποκριθούν εντονότερα σε μια άνοδο στις πληρωμές ενδιαφέροντός τους

από αποταμιευτές σε μια αντίστοιχη άνοδο στις παραλαβές ενδιαφέροντός τους. Συχνά θεωρείται ότι η ροπή προς την κοπή των εξόδων από τους οφειλέτες είναι μεγαλύτερη από τη ροπή στα έξοδα αύξησης από τους δανειστές. Αλλά αυτή η πεποίθηση μπορεί να απεικονίσει την επικράτηση του δανεισμού των περιορισμών στο παρελθόν που απέτρεψε τους οφειλέτες, αλλά όχι τους δανειστές, από τη λείανση των αποτελεσμάτων των κλονισμών επιτοκίου. Στην τρέχουσα σύμπτωση, όπου πολλές οικογένειες έχουν τη μεγαλύτερη ικανότητα από πριν για να αυξήσουν το δανεισμό μέσω της απόσυρσης δικαιοσύνης κατοικίας, οι απαντήσεις εξόδων των οφειλετών και των δανειστών μπορούν να είναι πιο παρόμοιες, σύμφωνα με τα εμπειρικά στοιχεία αναφερόμενα νωρίτερα.

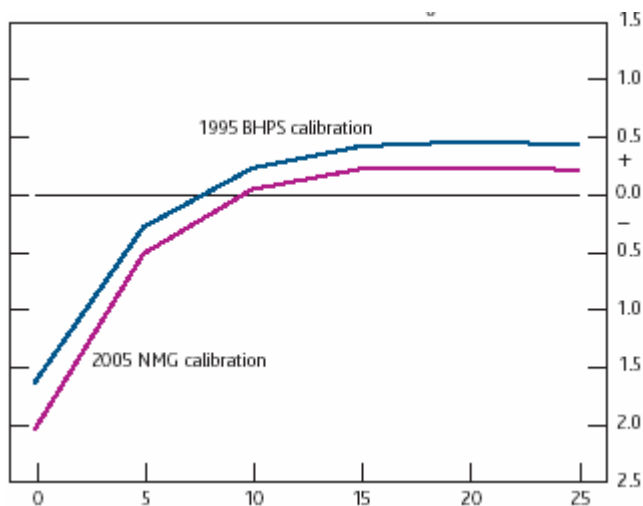
Αλλα άμεσα κανάλια από τα οποία οι αλλαγές στα πραγματικά επιτόκια έχουν επιπτώσεις στα έξοδα απεικονίζουν τις υποκαταστάσεις επίπτωσης. Κατ' αρχάς, μέσω της intertemporal αντικατάστασης: τα υψηλότερα ποσοστά αυξάνουν την επιστροφή στην αποταμίευση για να χρηματοδοτήσουν σήμερα το μέλλον ξοδεύοντας το δεύτερο, μέσω της intratemporal αντικατάστασης: τα υψηλότερα ποσοστά αυξάνουν το κόστος ευκαιρίας των ανθεκτικών αγαθών και της κατοικίας και αποθαρρύνουν έτσι τα έξοδα σε τους. Δεν υπάρχει κανένας προφανής λόγος να αναμένεται η ένταση αυτών των αποτελεσμάτων, που εξαρτώνται από τις οικιακές προτιμήσεις, για να έχει αλλάξει εμφανώς κατά τη διάρκεια του χρόνου, εκτός από το ότι οι οικογένειες τώρα να έχουν περισσότερη ευελιξία να ποικίλουν τα έξοδά τους με το δανεισμό.

Υπάρχουν διάφορα έμμεσα κανάλια από τα οποία τα υψηλότερα πραγματικά επιτόκια έχουν επιπτώσεις στα οικιακά έξοδα. Ένα σημαντικός είναι πιθανός να είναι η επίδραση μέσω των τιμών σπιτιών. Αλλά πράγματα που είναι ίσα, υψηλότερα επιτόκια θα μείωναν την απαίτηση για την κατοικία και ως εκ τούτου τιμές σπιτιών. Μια χαμηλότερη αξία των προτερημάτων κατοικίας θα έτεινε να μειώσει τα έξοδα των παλαιότερων οικογενειών, αλλά οι χαμηλότερες τιμές θα ήταν ευεργετικές στις νεώτερες οικογένειες που σκοπεύουν να αγοράσουν ένα σπίτι για πρώτη φορά ή το εμπόριο επάνω (Benito και λοιποί (2006)). Η καθαρή επίδραση αυτού στα συνολικά έξοδα θα εξαρτώταν από την αρχική διανομή της κατοικίας και την παραλλαγή στις ροπές που καταναλώνουν.

Να βάλουν όλα αυτά τα κανάλια μαζί και ο καθορισμός πώς τα καταναλωτικά έξοδα να ανταποκριθούν στις αλλαγές στα πραγματικά επιτόκια δεν είναι απλοί. Ένας τρόπος που είναι να χρησιμοποιηθεί ένα επικαλύπτοντας πρότυπο γενεών (**OLG**) της οικιακής συμπεριφοράς παρόμοιο με τον κύκλο της ζωής/το μόνιμο εισοδηματικό πρότυπο που περιγράφεται ανωτέρω. Προκειμένου να συλληφθούν μερικά από τα σημαντικά κανάλια μέσω των οποίων οι αλλαγές στα επιτόκια μπορούν να έχουν επιπτώσεις στα έξοδα, το πρότυπο ενσωματώνει τους παράλληλους περιορισμούς στον οικιακό δανεισμό και επιτρέπει τις ενδογενείς τιμές αλλαγών στο εσωτερικό που το πρότυπο είναι βαθμολογημένο στα βρετανικά στοιχεία. Με τη βαθμολόγηση της διανομής ηλικίας των ισολογισμών για να είναι ο ίδιος με τις διανομές από τα διαφορετικά κύματα του BHPS και του NMG ερευνήστε τα στοιχεί, αυτό είναι δυνατό να εξετάσει πώς η αρχική διανομή του χρέους και των ισολογισμών έχει επιπτώσεις στην απάντηση των εξόδων στις αλλαγές στα πραγματικά επιτόκια.

Το παρακατω διάγραμμα πλοκές μιμήθηκε τις απαντήσεις από το πρότυπο OLG της κατανάλωσης σε μια εξωγενή, απροσδόκητη 1 αύξηση ποσοστιαίας μονάδας στα πραγματικά επιτόκια. Υποτίθεται ότι η αύξηση εμμένει για περίπου πέντε περιόδους (κάθε περίοδος είναι πέντε ετών) αλλά τελικά φθείρει (4) επειδή οι πρότυπες περίοδοι είναι τόσο μεγάλες, οι προσομοιώσεις δεν έχουν ως σκοπό να ποσολογήσουν τον αντίκτυπο των αλλαγών νομισματικής πολιτικής. Παραδείγματος χάριν, δεν παρέχουν διαβασμένη ως προς τον τρόπο με τον οποίο τα καταναλωτικά έξοδα να έχουν αποκριθεί στις τρεις αυξήσεις στο ποσοστό τράπεζας από τις 2006, Αυγούστου Αντ' αυτού, έχουν ως σκοπό να δώσουν μια ένδειξη για το πώς οι αλλαγές στη διανομή των ισολογισμών και του χρέους να έχουν επιπτώσεις στην απάντηση των εξόδων στις αλλαγές στην πολιτική. Και στις δύο περιπτώσεις, οι προσομοιώσεις παρουσιάζουν αλλαγή ποσοστού στην κατανάλωση αφότου η αύξηση στα πραγματικά επιτόκια σχετικά με αυτό που θα ήταν υπάρχοντα επιτόκια παρέμεινε αμετάβλητη. Στην πρώτη περίπτωση, η αρχική διανομή των ισολογισμών (χρέος και οικονομικός πλούτος) και των προτερημάτων κατοικίας τίθεται ίση με αυτήν από η έρευνα BHPS του 1995. Στο δεύτερο, η αρχική διανομή τίθεται ίση με αυτήν από την έρευνα 2005 NMG.

OLG πρότυπο: μιμούμενη απάντηση του επιπέδου καταναλωτικών εξόδων σε μια επίμονη άνοδο ποσοστιαίας μονάδας στα πραγματικά επιτόκια



Έτη μετά από τον κλωνισμό

Και στις δύο προσομοιώσεις, η κατανάλωση εμπίπτει στην πρώτη περίοδο, που απεικονίζει η λειτουργία των καναλιών που περιγράφονται ανωτέρω: η πτώση σχετικά με τη βάση είναι περίπου 2% με τους ισολογισμούς όπως το 2005 και περίπου 1,6% με τους ισολογισμούς το 1995 όταν η υποχρέωση ήταν χαμηλότερη. Αυτό απεικονίζει τα ισχυρότερα αποτελέσματα των επιτοκίων στα έξοδα όταν τα επίπεδα χρέους είναι πιο υψηλά, όπως στην ερευνητική 2005 NMG έρευνα.

Συμπέρασμα Συνολικά, θα φαινόταν ότι υπάρχουν αρκετοί απομονωτές και στην οικογένεια και ισολογισμοί δανειστών για τη συγκέντρωση του οικιακού χρέους για να μην περιπλέξουν τη λειτουργία της νομισματικής πολιτικής στην τρέχουσα σύμπτωση. Αλλά δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι αυτή η κατάσταση, όπου οι ισολογισμοί φαίνονται πιθανοί να έχουν διαδραματίσει έναν κατά ένα μεγάλο μέρος παθητικό ρόλο στη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη της οικονομίας, θα εμμένει. Οι μεγαλύτεροι κλωνισμοί από τους βλέπω πρόσφατα, ιδιαίτερα κλωνισμούς που προσκρούουν στα επιτόκια, εισόδημα ή απασχόληση, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τις δυσμενείς αλληλεπιδράσεις μεταξύ του χρέους, των τιμών σπιτιών και της κατανάλωσης. Η αξιολόγηση των πιθανών αποτελεσμάτων τέτοιων κλωνισμών μπορεί να βοηθηθεί από τα πρότυπα τέτοια ως τροποποιημένο πρότυπο κύκλου της ζωής που

περιγράφεται νωρίτερα. Αλλά υπάρχει επίσης μια συνεχιζόμενη ανάγκη να ελεγχθούν οι ισολογισμοί και των οφειλετών και των δανειστών έτσι ώστε η ανάπτυξη των προβλημάτων μπορεί να προσδοκηθεί και να εξεταστεί. Τα τελευταία χρόνια, η τράπεζα της Αγγλίας έχει αναθέσει τις έρευνες για τους οικιακούς ισολογισμούς ακριβώς για αυτόν το λόγο. Έχει αναγγείλει πρόσφατα τα σχέδια για να εισαγάγει μια συστηματική έρευνα για τους δανειστές για να συμπληρώσει τις πληροφορίες που λαμβάνονται από τις κανονικές δραστηριότητες συνδέσμου του (δελτίο ειδήσεων τράπεζας της Αγγλίας (2006). Η προσεκτική ανάλυση αυτών των πληροφοριών θα είναι ζωτικής σημασίας στην αξιολόγηση του ρόλου που το οικιακό χρέος διαδραματίζει στη μελλοντική εξέλιξη της βρετανικής οικονομίας.

Η άνοδος στο χρέος αμερικανικής οικογένειας: αξιολόγηση των αιτιών και της ικανότητας υποστήριξής του

Εμφανίζονται οι αιτίες της ανόδου στο χρέος αμερικανικής οικογένειας από την αρχή της δεκαετίας του '70 χρησιμοποιώντας ένα βαθμολογημένο μερικό πρότυπο γενεών ισορροπίας (Barnes S. 2003). Το πρότυπο εξηγεί την υποχρέωση από την άποψη ενός καταναλωτή-εισοδήματος κινητήριου, συνδεδεμένος με τη λείανση κατανάλωσης, και μια κατοικία-χρηματοδότηση κινητήρια. Ένας πιστωτικός περιορισμός στο δανεισμό από τον παλαιό εισάγεται επίσης για να εξηγήσει γιατί δεν δανείζονται στη μεγάλη ηλικία της ζωής. Οι κλονισμοί στα πραγματικά επιτόκια και τις προσδοκίες εισοδηματικής αύξησης, που συνδυάζονται με τις δημογραφικές αλλαγές, θεωρούνται για να εξηγήσουν την άνοδο στο χρέος αμερικανικής οικογένειας. Το βαθμολογημένο πρότυπο βρίσκεται να είναι σε θέση να εξηγήσει πολλά χαρακτηριστικά γνωρίσματα του δανεισμού αμερικανικής οικογένειας, και στο σύνολο και τη διατομή. Ειδικότερα, προβλέπει ότι το χρέος στην εισοδηματική αναλογία θα είχε αυξηθεί αισθητά κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 και θα αναμενόταν για να συνεχίσει να αυξάνεται στα επρχόμενα έτη. Εντούτοις, το πρότυπο είναι ανίκανο να αποτελέσει την αυξανόμενη υποχρέωση κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 όταν θα είχαν τείνει να μειώσουν τα υψηλά επιτόκια, η αύξηση χαμηλότερου εισοδήματος και ένας γηράσκων πληθυσμός το συνολικό δανεισμό. Οι εναλλακτικές εξηγήσεις, που συνδέονται ενδεχομένως με την οικονομική φιλελευθεροποίηση, μπορούν να αποτελέσουν το δανεισμό της αύξησης κατά τη διάρκεια εκείνης της περιόδου.

Το χρέος των αμερικανικών οικογενειών σχετικά με το εισόδημά τους έχει αυξηθεί στις νέες ψηλά τα τελευταία χρόνια, θέτοντας τις ερωτήσεις για τα πιθανά οικονομικά αποτελέσματα αυτής της αύξησης της υποχρέωσης. Αυτό το έγγραφο αξιολογεί τις πιθανές αιτίες αυτής της αυξανόμενης υποχρέωσης και εξετάζει πόσο βιώσιμη μια τέτοια συμπεριφορά δανεισμού μπορεί να είναι. Το έγγραφο χρησιμοποιεί ένα επικαλύπτοντας πρότυπο γενεών όπου οι διαφορές μεταξύ των ομάδων, δηλ. οικογένειες της διαφορετικής ηλικίας, προκαλούν το δανεισμό οικιακού τομέα και τη συσσώρευση προτερημάτων. Οι οικογένειες δανείζονται και οι δύο λόγω ενός κατανάλωση-εισοδήματος κινητήριου, όπου οι νέες οικογένειες με τα χαμηλά τρέχοντα εισοδήματα δανείζονται για να αυξήσουν την τρέχουσα κατανάλωσή τους, και μιας κατοικία-χρηματοδότησης κινητήριας, όπου οι οικογένειες δανείζονται για να χρηματοδοτήσουν το ιδιοκτήτης-επάγγελμα της κατοικίας. Μόνο οι νεώτερες οικογένειες θα επέλεγαν να δανειστούν λόγω στο κατανάλωση-εισόδημα κινητήριο αλλά η χρηματοδότηση κατοικίας τις αναγκάζει για να δανειστεί περισσότερους και αργότερα στις ζωές τους. Το πρότυπο είναι βαθμολογημένο για να ταιριάζει με διάφορα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της αμερικανικής εμπειρίας, και στο σύνολο και στη διατομή του πληθυσμού. Εισάγουμε επίσης έναν περιορισμό δανεισμού γήρατος, ο οποίος παρέχει μια εναλλακτική εξήγηση για γιατί οι ηλικιωμένοι επιλέγουν να μην δανειστούν για να χρηματοδοτήσουν το ιδιοκτήτης-επάγγελμα προς τις άκρες των ζωών τους, ακόμα κι αν αυτό θα επέτρεπε σε τις για να καταναλώσει περισσότεροι. Το χρέος στην εισοδηματική αναλογία θα ήταν σταθερό εάν η οικονομία ήταν στο σταθερό κράτος. Έτσι, εξετάζουμε διάφορους κλονισμούς στην αμερικανική οικονομία που ενδεχομένως να αποτελέσει την άνοδο στο οικιακό χρέος κατά τη διάρκεια των προηγούμενων 30 ετών. Οι κλονισμοί στα πραγματικά επιτόκια και τις προσδοκίες εισοδηματικής αύξησης θα είχαν επιπτώσεις στη συμπεριφορά των μεμονωμένων οικογενειών. Ακόμη και χωρίς την αλλαγή στην οικογένεια-ισόπεδη συμπεριφορά, η δημογραφική αλλαγή όπως ο βραχίονας μωρών "να έχει επιπτώσεις στο συνολικό δανεισμό με την αλλαγή των αριθμών εκείνου του πλέον πιθανού να δανειστεί, δηλ. οι νεολαίες, στην οικονομία. Ο συνδυασμός παρατήρησε τους κλονισμούς, διαπιστώνουμε ότι η άνοδος στην υποχρέωση κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 είναι παρόμοια με αυτήν που προβλέπεται από το βαθμολογημένο πρότυπο. Εντούτοις, η άνοδος στο χρέος κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 είναι δύσκολο να εξηγηθεί, δεδομένου ότι διάφοροι παράγοντες προτείνουν ότι πρέπει να έχει πέσει κατά τη διάρκεια εκείνου του χρόνου. Αυτό θα μπορούσε να

απεικονίσει τις ανεπάρκειες στο πρότυπο ή την επιρροή άλλων παραγόντων όπως η ελευθέρωση χρηματιστικής αγοράς. Τι αυτό υπονοεί για την ικανότητα υποστήριξης του χρέους αμερικανικής οικογένειας; Το πρότυπο προτείνει ότι ο οικιακός δανεισμός θα αναμενόταν για να αυξηθεί περαιτέρω κατά τη διάρκεια των ερχόμενων ετών, που απεικονίζουν τη βαθμιαία ρύθμιση στους κλονισμούς κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, αν και σε ένα πιο αργό ποσοστό. Εντούτοις, η ικανότητα υποστήριξης της τρέχουσας συμπεριφοράς εξαρτάται αυστηρά από την πραγματοποίηση των προσδοκιών στις οποίες οι οικογένειες έχουν λάβει τις αποφάσεις δανεισμού τους.

Οι αμερικανικές οικογένειες εισαγωγής δεν ήταν ποτέ τόσο χρεωμένες όσο είναι σήμερα. Μετά από μια συνεχή αύξηση στο δανεισμό στη μεταπολεμική εποχή, το συνολικό χρέος στην εισοδηματική αναλογία στέκεται κατά πάνω από 100%. Αυτό το έγγραφο προτείνει ένα πλαίσιο για τη συνολική υποχρέωση και υιοθετεί ένα βαθμολογημένο πρότυπο για να εξηγήσει την άνοδο στο δανεισμό. Εξετάζουμε έπειτα μέχρι ποιο σημείο τα τρέχοντα επίπεδα χρέους είναι βιώσιμα και ποιοι κλονισμοί μπόρεσαν να οδηγήσουν σε μια αλλαγή στη συμπεριφορά. Πολλοί έχουν θέσει το θέμα εάν οι οικογένειες θα είναι σε θέση να ξεπληρώσουν το υψηλό και αυξανόμενο επίπεδο χρέους που έχουν συσσωρεύσει. Εάν δεν μπορούν, οι δυσκολίες μπορούν να βρεθούν μπροστά και για τις χρεωμένες αμερικανικές οικογένειες και για τους πιστωτές τους. Από μια μακροοικονομική προοπτική, ο αυξανόμενος δανεισμός προσωπικού τομέα θεωρείται ως δυσαναλογία ` "που, συνδεδεμένος με τον ισχυρό εταιρικό δανεισμό, τροφοδότησε το έλλειμμα αμερικανικού τρέχοντος απολογισμού σε μια εποχή του φορολογικού πλεονάσματος. Εάν οι προσδοκίες είναι υπερεκτιμημένες ή προηγούμενη συμπεριφορά πάρα πολύ σπάταλη, ο περιορισμός του οικιακού τομέα θα μπορούσε να πιέσει την κατανάλωση. Στην κατάθεση στη Μικτή οικονομική Επιτροπή του συνεδρίου στις 17 Απριλίου 2002, ο Alan Greenspan σχολίασε: ` ένας άλλος παράγοντας πιθανός να μετριάσει την αύξηση των καταναλωτικών εξόδων στην περίοδο μπροστά, τουλάχιστον ως ένα ορισμένο βαθμό, είναι η αλλαγή στις γενικές οικιακές οικονομικές θέσεις κατά τη διάρκεια των προηγούμενων δύο ετών τα γενικά επίπεδα χρέους και εμφανίζονται να θέτουν ένα σημαντικό εμπόδιο σε μια μέτρια επέκταση των εξόδων κατανάλωσης πηγαίνοντας προς τα εμπρός." Επιπλέον, έχει υποστηριχτεί ότι το μήκος της υποχώρησης του 1990-91 παρατάθηκε από την προεξοχή του καταναλωτικού χρέους που συσσωρεύθηκε στην επέκταση της πρόσφατος-δεκαετίας του '80 (Carroll και Dunn (1997)). Πολλές από τις

97

ανησυχίες για τον αυξανόμενο οικιακό δανεισμό έχουν τις ρίζες τους στα αντιπροσωπευτικά πρότυπα πρακτόρων της κατανάλωσης όπου είναι προφανές ότι ο αυξανόμενος δανεισμός ως μερίδιο του εισοδήματος είναι μη αποδεκτός κάθε οικογένεια ξέρει ότι δεν μπορεί να προγραμματίσει να αυξήσει τα χρέη της κατά τρόπο αόριστο. Εντούτοις, ένα πλαίσιο για τη συνολική οικιακή υποχρέωση δεν αναπτύσσεται καλά στην υπάρχουσα λογοτεχνία. Αυτό εξουσιάζεται από τις εμπειρικές μελέτες της διάθεσης του οικιακού χρέους και των καθοριστικών παραγόντων του (Maki (2000)). Επιπλέον, η ευρύτερη βιβλιογραφία στην κατανάλωση αποκλείει συχνά την εκτίμηση του χρέους είτε ρητά, από την υπόθεση ότι οι μετοχές προτερημάτων δεν μπορούν να είναι αρνητικές, είτε σιωπηρά, με την επιλογή παραμέτρων των λειτουργιών χρησιμότητας, των εισοδηματικών διαδικασιών είτε των πλαισίων που δεν δίνουν στους πράκτορες κανέναν κινητήριο για να δανειστούν (όπως το απόθεμα απομονωτών διαμορφώνει με τις τυποποιημένες λειτουργίες χρησιμότητας, ως Gourinchas και Parker (2001)). Κάποια πρόσφατη εργασία έχει διαμορφώσει το χρέος ρητά μέσα σε ένα πλαίσιο αποθεμάτων απομονωτών (Carroll και Dunn (1997)). Αυτό το έγγραφο υιοθετεί ένα επικαλύπτοντας πλαίσιο γενεών, στο οποίο το χρέος προκύπτει όπου οι οικογένειες καταναλώνουν περισσότερο απ' ό,τι κερδίζουν και από την ανάγκη να χρηματοδοτηθεί το ιδιοκτήτης-επάγγελμα της κατοικίας. Το πρότυπο διευκρινίζεται από την άποψη των καθαρών οικονομικών θέσεων, έτσι ώστε οι οικογένειες είναι στο χρέος εάν τα καθαρά οικονομικά προτερήματά τους είναι αρνητικά. Υπό αυτήν τη μορφή, δεν είναι δυνατό να καθοριστεί το ακαθάριστο ποσό οικονομικών προτερημάτων και τα στοιχεία του παθητικού που θα επιλέγονταν για οποιαδήποτε δεδομένη καθαρή οικονομική θέση ως δεν είναι εκεί καμία διαφορά στο πρότυπο μεταξύ των ποσοστών ενδιαφέροντος στα οποία οι πράκτορες μπορούν να δανειστούν και να δανείσουν. Κατά συνέπεια, το πρότυπο δεν επιτρέπει τις μεμονωμένες οικογένειες που έχουν και το χρέος και τα οικονομικά προτερήματα. Εντούτοις, ο προσωπικός τομέας συνολικά μπορεί να έχει και τα οικονομικά προτερήματα και τα στοιχεία του παθητικού λόγω στην ετερογένεια των πρακτόρων.

Επιπλέον, ένας νέος τύπος αγοράς. εξετάζει έναν περιορισμό στη συμπεριφορά δανεισμού του παλαιού. Αυτό προσφέρεται ως εναλλακτική εξήγηση του προφανούς γρίφου γιατί οι παλαιότερες οικογένειες δεν δανείζονται για να χρηματοδοτήσουν το ιδιοκτήτης-επάγγελμα της κατοικίας, παρά την πιθανότητα ότι αυτό θα οδηγήσει στα ουσιαστικά καθαρά προτερήματα αναχώρησής τους υπό μορφή κατοικίας ως κληροδοτήματα. Χωρίς αυτό ή έναν

παρόμοιο περιορισμό, θα ήταν βέλτιστο για τις παλαιότερες οικογένειες σε πολλές περιστάσεις για να πάρει το χρέος για να χρηματοδοτήσει το ιδιοκτήτης-επάγγελμα προς το τέλος των ζώων τους, αντίθετο η παρατήρηση ότι οι οικογένειες γενικά δεν πεθαίνουν στο χρέος. Υπό αυτήν τη μορφή, αυτός ο περιορισμός δίνει μια εναλλακτική λύση στα κίνητρα κληροδοτημάτων ως εξήγηση για οικογένειες αναμενόμενες στα γηρατειά και μπορεί να αποτελέσει τα κληροδοτήματα εκείνοι χωρίς παιδιά. Σε αντίθεση με τη λογοτεχνία γενικότερα, αυτό είναι ένας περιορισμός δανεισμού που προσκρούει στη συμπεριφορά του παλαιού παρά τις νεολαίες.

Βαθμολογούμε το πρότυπο για να ταιριάζουμε με και τη συνολική, διατομική και εμπειρία ομάδων της συμπεριφοράς αμερικανικής οικογένειας. Δεδομένου ότι το χρέος στην εισοδηματική αναλογία θα ήταν σταθερό στο σταθερό κράτος, εξετάζουμε τις αλλαγές και τους κλονισμούς στους οικονομικούς όρους που θα μπορούσαν να αποτελέσουν την άνοδο στο χρέος στην εισοδηματική αναλογία κατά τη διάρκεια των πρόσφατων δεκαετιών. Διαπιστώνουμε ότι η πραγματική άνοδος στην υποχρέωση κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 ήταν στην ίδια κατεύθυνση και ενός παρόμοιου μεγέθους σε αυτό που προτείνεται από το πρότυπο, που λαμβάνει υπόψη τις αλλαγές στα πραγματικά επιτόκια και την εισοδηματική αύξηση, και τα δημογραφικά αποτελέσματα. Εντούτοις, είναι λιγότερο εύκολο να εξηγηθεί γιατί η υποχρέωση δεν ενέπνευσε στη δεκαετία του '80.

Από την άποψη της κατανόησής μας της ικανότητας υποστήριξης του χρέους αμερικανικής οικογένειας, θα αναμέναμε την άνοδο στο συνολικό χρέος στην εισοδηματική αναλογία για να συνεχιστούμε κατά τη διάρκεια των μελλοντικών ετών αλλά σε έναν πιο αργό ρυθμό, ως οικογένεια η συμπεριφορά τομέα συνεχίζει να προσαρμόζεται στα αποτελέσματα των χαμηλότερων πραγματικών επιτοκίων και της υψηλότερης αναμενόμενης εισοδηματικής αύξησης. Οι κλονισμοί στις προσδοκίες εισοδηματικής αύξησης και το επίπεδο πραγματικών επιτοκίων θα μπορούσαν να ασκήσουν σημαντική επίδραση στο επίπεδο χρέους αμερικανικής οικογένειας σχετικά με το εισόδημα. Πράγματι, η σημασία των προσδοκιών γενικά στον καθορισμό του κατάλληλου επιπέδου χρέους το καθιστά δύσκολο να αξιολογήσει την ικανότητα υποστήριξης του οικιακού χρέους. Η διαφορά μεταξύ της πορείας του οικιακού χρέους στο μιμούμενο πρότυπο και της πραγματικής ανόδου στην υποχρέωση θέτει τις

ευρύτερες ερωτήσεις για την ικανότητα υποστήριξης του επιπέδου χρέους και των παραγόντων από τους οποίους εξαρτάται.

Μοντέλο που χρησιμοποιήθηκε

Διάφορα πιθανά πρότυπα γιατί το οικιακό χρέος δίνεται ή προτείνεται από την υπάρχουσα λογοτεχνία. Οι τυποποιημένες αντιπροσωπεύσεις των προτύπων κύκλου της ζωής της κατανάλωσης προτείνουν ότι, στη λείανση της κατανάλωσής τους, οι οικογένειες δανείζονται νωρίς στις ζωές τους όταν είναι το τρέχον εισόδημα κάτω από το επιθυμητό επίπεδο δαπανών κατανάλωσης. Αυτή η έννοια του δανεισμού αντιστοιχεί συχνά στις οικογένειες που έχουν την αρνητική καθαρή αξία στα πρώτα έτη τους. Αυτή η εξήγηση για το χρέος συζητείται στο πρότυπο που παρουσιάζεται κατωτέρω ως κατανάλωση-εισόδημα κινητήριο. Το οικιακό χρέος μπορεί επίσης να παρακινηθεί από την επιθυμία να χρηματοδοτηθεί η ιδιοκτησία των ανθεκτικών αγαθών, στεγάζοντας ειδικά. Αυτός ο δανεισμός δεν έχει καμία επίδραση στην καθαρή αξία αλλά αυξάνει την οικιακή δύναμη και ως προτερήματα και ως στοιχεία του παθητικού αυξάνεται. Αυτός ο κινητήριος εξαρτάται όχι μόνο από τις οικογένειες που καταναλώνουν τα ανθεκτικά αγαθά αλλά και την απουσία μιας αγοράς ενοικίου ή τα εναλλακτικά μέσα την ιδιοκτησία προτερημάτων. Στο πρότυπο που συζητείται κατωτέρω, αυτό συλλαμβάνεται από μια κατοικία-χρηματοδότηση κινητήρια με το οποίο οι οικογένειες δεν μπορούν να νοικιάσουν την κατοικία.

Εκτός από τους λόγους που συζητούνται στο πρότυπο κατωτέρω, διάφορες άλλες εξηγήσεις για το οικιακό χρέος έχουν προταθεί. Κατ' αρχάς, το απόθεμα αποταμίευσης προτείνει ότι ο δανεισμός θα μπορούσε να παρέχει τη ρευστότητα στην ομαλή κατανάλωση πέρα από τους αβέβαιους προσωρινούς εισοδηματικούς κλονισμούς (δείτε παραδείγματος χάριν, Ludvigson (1999)). Δεύτερον, το χρέος μπορεί να παρακινηθεί από την επιθυμία των οικογενειών να αναλάβουν την επένδυση. Η ανθρώπινη λογοτεχνία κύριας επένδυσης συζητά το ρόλο του δανεισμού (δείτε Han και Mulligan (2001)). Οι πανεπιστημιακοί σπουδαστές, για το παράδειγμα, δανείζονται για να χρηματοδοτήσουν τις μελέτες τους, αναμένοντας τις επιστροφές στη μορφή υψηλότερου εισοδήματος.

Τρίτον, υπάρχει ένα χαρτοφυλάκιο κινητήριο από την αβεβαιότητα και με διάφορα προτερήματα που έχουν τις διαφορετικές επιστροφές, μπορεί να είναι βέλτιστο για τις

οικογένειες να πωλήσουν απότομα μερικά προτερήματα. Δεδομένου ότι η δικαιοσύνη συσχετίζεται αδύναμα με το ανθρώπινο δυναμικό (μελλοντικές αποδοχές) σε αυτό το πρότυπο, αυτό δημιουργεί ένα βέλτιστο χαρτοφυλάκιο. Συνδυασμένο με έναν περιορισμό κατοικία-τύπων ενοικίου αριθ. του τύπου στο πρότυπο που καθορίζεται κατωτέρω, ένα παρόμοιο επιχείρημα παρουσιάζει γιατί οικιακό δάνειο για να χρηματοδοτήσει τα σπίτια (Flavin και Yamashita (1998)). Τέταρτο, το χρέος και η σύνθεση των χαρτοφυλακίων μπορούν να παρακινηθούν από τη φύση των οικιακών προτιμήσεων και των προβλημάτων του μόνου-ελέγχου. Οι οικογένειες με τις αποκαλούμενες υπερβολικές "προτιμήσεις" έχουν μια βραχυπρόθεσμη προτίμηση για τη στιγμιαία ικανοποίηση και μια μακροπρόθεσμη προτίμηση για να ενεργήσουν υπομονετικά. Αυτό μπορεί να τους οδηγήσει να προσπαθήσουν να δεσμεύσουν μελλοντική τους επένδυση στα προτερήματα δανεισμένου μέσω πιστωτικών καρτών. Ενώ υπάρχουν στοιχεία ότι τουλάχιστον μερικές οικογένειες επηρεάζονται από τέτοια χρόνος-ασυμβίβαστη κατανάλωση, είναι απίθανο από μόνη της να αποτελέσει τις αλλαγές στη συνολική υποχρέωση κατά τη διάρκεια του χρόνου.

Τέλος, η υπάρχουσα λογοτεχνία προτείνει ότι οι περιορισμοί ρευστότητας διαδραματίζουν έναν σημαντικό ρόλο στον καθορισμό του οικιακού δανεισμού με τον περιορισμό του ανεφοδιασμού του δανεισμού κάτω από τις ασυμμετρικές πληροφορίες και της περιορισμένης επιβολής των συμβάσεων (Fernandez- Corugedo (2002)). Οι πιστωτικοί περιορισμοί μπορούν είτε να υπάρξουν ως περιορισμούς στην ποσότητα ότι οι οικογένειες είναι σε θέση να δανειστούν στο επικρατούν επιτόκιο ή μέσω μιας σφήνας "μεταξύ των δανειστών και δανειζόντας ποσοστών (βασιλιάς (1986)). Η εμπειρική σχετικότητα αυτού του προβλήματος έχει προταθεί με την εξέταση εάν οι οικογένειες είναι σε θέση στην κατανάλωση αποτελεσματικά κατά τη διάρκεια του χρόνου (αίθουσα (1978)). Μέχρι το σημείο που υπάρχουν δεσμευτικοί πιστωτικοί περιορισμοί, αυτό υπονοεί ότι η ποσότητα ισορροπίας δανεισμού εξαρτάται από τους όρους στους οποίους οι πράκτορες μπορούν να λάβουν την πίστωση και μπορούν επίσης να εξαρτηθούν από τον πλούτο, εάν την οι δανειστές απαιτούν την επιβλητική εγγύηση κατά χορήγηση των δανείων. Δεν επιτρέπουμε τους πιστωτικούς περιορισμούς στο επίσημο πρότυπο που περιγράφεται κατωτέρω αν και η επίδραση οποιασδήποτε χαλάρωσης του δανεισμού των περιορισμών συζητείται σε σχέση με τα αποτελέσματα προσομοίωσης.

Θεωρητικό πρότυπο

Προσαρμόζουμε ένα συμβατικό λογικό πρότυπο κύκλου της ζωής προσδοκιών της συμπεριφοράς οικιακής κατανάλωσης με τις τυποποιημένες σταθερές σχετικές προτιμήσεις αποστροφής κινδύνου (CRRA) σε ένα μερικό ισορροπίας επικαλύπτοντας κατανάλωση-εισόδημα πλαισίου γενεών πρότυπο και τα κίνητρα κατοικία-χρηματοδότησης για το δανεισμό εισάγονται. Για να κάνει αυτό, κάνουμε τρεις πρόσθετες υποθέσεις που έχουν επιπτώσεις στην απόφαση οικιακού δανεισμού: (1) ένα ηλικιακό εισοδηματικό ασφάλιστρο, (2) ένας περιορισμός κατοικίας ενοικίου αριθ. και, (3) ένας περιορισμός δανεισμού γήρατος.

Πλαίσιο

Υπάρχουν δέκα επικαλύπτοντας γενεές των ομοιογενών πρακτόρων, οικογένειες, σε κάθε περίοδο t . Κάθε ένας ζει για συνολικά δέκα πενταετείς περιόδους, που αντιστοιχούν στις οικογένειες ότι ζωντανοί από την ηλικία 25 στην ηλικία 74, οι πράκτορες δεν έχουν καμία αρχική χρηματοδότηση. Οι πράκτορες έχουν τις λογικές προσδοκίες των μελλοντικών μεταβλητών, αν και επαν-βελτιστοποιούν όταν αναγκάζουν οι κλονισμοί τις προσδοκίες τους για να μετατοπιστούν. Κάθε γενεά συντάσσεται έτσι ώστε η νεώτερη γενεά στο t παίρνει τον αριθμό 1 μέχρι τη 10η γενεά. Δεδομένου ότι κάθε ομάδα γερνά, παίρνει έναν υψηλότερο αριθμό δεικτών έτσι ώστε, παραδείγματος χάριν, η ομάδα που είναι παραγωγή 1 στο χρόνο t γίνεται παραγωγή 2 στο χρόνο $t+1$. Καταστέλλουμε τη σημείωση που προσδιορίζει τις ομάδες με την περιγραφή της συμπεριφοράς μιας ομάδας με τις μελλοντικές περιόδους n για να ζήσουμε.

Η οικιακή κατανάλωση

Η πορεία της επιθυμητής κατανάλωσης κατά τη διάρκεια του κύκλου της ζωής προέρχεται από μια τυποποιημένη λειτουργία χρησιμότητας CRRA. Η χρησιμότητα (U) προέρχεται από δύο μη ανθεκτικά αγαθά, που στεγάζουν τις υπηρεσίες (ανάλογες προς το απόθεμα της κατοικίας,) και μη-που στεγάζουν τα αγαθά κατανάλωσης, πέρα από τα οποία οι οικογένειες έχουν τις προτιμήσεις Cobb-Douglas με την παράμετρο προτίμησης;. Η χρησιμότητα είναι χρόνος-ευδιαχώριστη και απορριμμένη στο α σταθερό ποσοστό (δ) για κάθε περίοδο, η οποία θα μπορούσε να ποικίλει μέσα σε το χρόνο σε απάντηση στις αλλαγές στην οικιακή σύνθεση ο

παράγοντας έκπτωσης είναι $\beta = 1/(1 + \delta)$. Υποτίθεται ότι οι οικογένειες δεν αντλούν καμία χρησιμότητα από την προηγούμενη κατανάλωση; είναι ο συντελεστής της σχετικής αποστροφής κινδύνου. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα στην ημερομηνία t μιας οικογένειας με τις μελλοντικές περιόδους n για να ζήσει είναι:

$$U_t^N = \sum_{i=0}^N \beta^i \frac{1}{1-\gamma} (h_{t+i}^\alpha c_{t+i}^{1-\alpha})^{1-\gamma} \quad (1)$$

Κατοικία-χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση κατοικίας είναι κινητήριος δύναμη για δανεισμό σε μια οικογένεια για την κάλυψη ανάγκης να αποκτήσει μια ιδιοκτησία όσων αφορά την κατοικία. Αυτό εισάγεται χρησιμοποιώντας ένα περιορισμός καμίας κατοικίας ενοικίου (NRH) που απαιτεί τις μετοχές που του πλούτου κατοικίας για να είναι επαρκείς για να παραγάγει την επιθυμητή ροή των υπηρεσιών κατοικίας (η). Επιπλέον, υποθέτουμε ότι οι οικογένειες δεν μπορούν να αγοράσουν ή να κοντός-πωλήσουν την κατοικία, εκτός από το ιδιοκτήτης-επάγγελμα (5) που ένας τέτοιος περιορισμός θα μπορούσε να προέλθει από τα προβλήματα πληροφοριών στην αγορά κατοικίας που το καθιστούν αδύνατο για μια αγορά ενοικίου να υπάρξει (Flavin και Yamashita (1998)). Εναλλακτικά, το ιδιοκτήτης-επάγγελμα μπορεί να απεικονίσει τα υψηλά κίνητρα που είναι κύρια παρά τη στέγαση μισθώματος που οφείλεται, παραδείγματος χάριν, στα φορολογικά πλεονεκτήματα επειδή οι παραγόμενες υπηρεσίες ενοικίου δεν φορολογούνται και τα κύρια κέρδη στην κατοικημένη ιδιοκτησία λαμβάνουν την ευνοϊκή επεξεργασία (Maki (2001)).

Ως εκ τούτου, σε αυτό το πρότυπο, οι οικογένειες μπορούν να κρατήσουν τον πλούτο τους υπό μορφή οικονομικών προτερημάτων ή πλούτου κατοικίας. Το οικονομικό προτέρημα a_t είναι ένα καθαρό προτέρημα που μπορεί είτε να συσσωρευθεί είτε να δανειστεί (αλλά όχι και οι δύο ταυτόχρονα) σε ένα ενιαίο σταθερό ονομαστικό επιτόκιο r που η αξία του πλούτου κατοικίας στο τέλος κάθε περιόδου είναι ίση με τον αριθμό μονάδων της κατοικίας h_t που πολλαπλασιάζονται με την τιμή τους q_t . Το d_t είναι το ποσοστό υποτίμησης των προτερημάτων κατοικίας. Η τιμή των αγαθών κατανάλωσης, p_t , είναι οικογένεια σελ. που το διαθέσιμο

εισόδημα μη-ιδιοκτησίας είναι Y . Ο περιορισμός ισολογισμών ροής στην ημερομηνία $t+i$ δίνεται από:

$$a_{t+i} = y_{t+i} + (1+r_{t+i-1})a_{t+i-1} + q_{t+i}(1-d)h_{t+i-1} - p_{t+i}c_{t+i} - q_{t+i}h_{t+i} \quad (2)$$

Ο περιορισμός δανεισμού γήρατος

Ελλείψει της αβεβαιότητας ή ένα κληροδόστημα κινητήριο θα επέλεγε συνήθως να είναι χρεωμένος ένας ηλικιωμένος αλλά με την προϋπόθεση σε περίπτωση δυσκολίας εξόφλησης να ξεπληρωθεί το χρέος με τις εισπράξεις από την πώληση του σπιτιού. Εντούτοις, δεν εγκαθιστά τα παρατηρηθέντα χαμηλά επίπεδα χρέους στα γηρατειά και το γεγονός ότι το οικιακό χρέος δεν αυξάνεται κατά τη διάρκεια των γηρατειών, ο περιορισμός δανεισμού γήρατος είναι μια εναλλακτική εξήγηση στα κίνητρα κληροδοτημάτων για τις μεγάλες παρατηρηθείσες μετοχές προτερημάτων της παλαιάς και σχετικά περιορισμένης αρνητικής οικονομίας τους. Τα κληροδοτήματα μπορούν να προκύψουν λόγω στην αυταπάρνηση προς τις μελλοντικές γενεές. Εναλλακτικά, τυχαίων κληροδοτημάτων ` (Abel (το 1985)) είναι το αποτέλεσμα της μόνος-ασφάλειας από τις παλαιότερες οικογένειες, το οποίο είναι περισσότερος στο πνεύμα αυτού του προτύπου όπου η εκμετάλλευση προτερημάτων στα γηρατειά υπάρχει λόγω των περιορισμών παρά μέσω της αυταπάρνησης προς τους απογόνους.

Κατά συνέπεια, εισάγουμε έναν περιορισμό δανεισμού γήρατος που αποκλείει τις οικογένειες από το δανεισμό στην τελική περίοδο ζωής τους:

$$a_{t+N} \geq 0 \quad (3)$$

Αν και οι περιορισμοί δανεισμού συνδέονται συχνότερα με τη νέα, χαμηλή και μειωμένος καθαρή αξία, καθώς επίσης και τα χαμηλά μελλοντικά εισοδήματα εργασίας, μπορεί να καταστήσει τους δανειστές απρόθυμους να επεκτείνουν την πίστωση. Στην πράξη, ο αριθμός αντίστροφων υποθηκών που κατέχουν οι παλαιότερες οικογένειες είναι χαμηλός, παρά τις δυνατότητες για τη μεγαλύτερη κατανάλωση προσφέρουν (Caplin (2001)). Η έλλειψη δανεισμού που συλλήφθηκε από αυτόν τον περιορισμό θα μπορούσε επίσης να παρακινηθεί από το α ,αριθμός άλλων παραγόντων. Αυτό περιλαμβάνει τις δυσκολίες ασφαρίζοντας

ενάντια στις ιατρικές δαπάνες μακροζωίας ή πρόσφατος-\$\$\$-ΖΩΗΣ, κίνητρα κληροδοτημάτων, εγχώρια δικαιοσύνη που δεν θεωρείται όπως υποκαταστάσιμη με άλλο πλούτο (Venti και σοφός (2000)), ή συνθήκες στην αγορά που έχουν αποτρέψει την ανάπτυξη μιας αποτελεσματικής αντίστροφης αγοράς υποθηκών (Caplin (2001)).

Το συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι η άνοδος στο δανεισμό αμερικανικής οικογένειας μέσα σε ένα επικαλύπτοντας πλαίσιο γενεών που συλλαμβάνει και τη συνολική και διατομική συμπεριφορά. Το πρότυπο αφορά τη συμπεριφορά κατανάλωσης κύκλου της ζωής και την ανάγκη να χρηματοδοτηθεί η κατανάλωση κατοικίας, που ενσωματώνει έναν περιορισμό δανεισμού γήρατος. Ο περιορισμός δανεισμού γήρατος εισάγεται ως νέα μορφή ατέλειας κύριας αγοράς που αποτρέπει την παλαιά από το δανεισμό. Είναι παρόμοιο ουσιαστικά με ένα κληροδότημα κινητήριο δεδομένου ότι υπονοεί ότι οι οικογένειες έχουν τη θετική καθαρή αξία όταν πεθαίνουν. Το πρότυπο είναι σε θέση να ταιριάζει με διάφορα συνολικά και διατομικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα της συμπεριφοράς αμερικανικών οικιακής κατανάλωσης και προτέρημα-συσσώρευσης. Δείχνουμε ότι η συνολική δυναμική ρύθμιση είναι βαθμιαία και παρατεταμένη, αν και οι μεμονωμένες ομάδες ρυθμίζουν τη συμπεριφορά τους στιγμιαία. Παρουσιάζουμε επίσης σημαντικές διαφορές μεταξύ των κλονισμών που αναμένονται πλήρως και εκείνων που είναι απρόβλεπτοι.

Δεδομένου ότι η συνεχής αύξηση στο οικιακό χρέος στην εισοδηματική αναλογία δεν είναι ένα φαινόμενο κατάστασης, ακόμη και σε ένα επικαλύπτοντας πρότυπο γενεών, εξετάζουμε εάν ένα σενάριο που ενσωματώνει τους κλονισμούς στα επιτόκια, την εισοδηματική αύξηση και το δημογραφικό μπορεί να εξηγήσει την άνοδο στην υποχρέωση. Αν και αυτό το σενάριο προτείνει ότι το χρέος στην εισοδηματική αναλογία πρέπει να έχει αυξηθεί αρκετά αισθητά στη δεκαετία του '90, σύμφωνα με τα στοιχεία, δεν μπορεί να εξηγήσει την άνοδο στην υποχρέωση στη δεκαετία του '80. Αυτό είναι, εντούτοις, σύμφωνο με τη σημαντική οικονομική φιλελευθεροποίηση κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80, την οποία το πρότυπο δεν συλλαμβάνει, καθώς επίσης και μερικές άλλες υποθέσεις. Οι επιπτώσεις στην ικανότητα υποστήριξης του τρέχοντος επιπέδου χρέους, μετά από τις αυξήσεις στη δεκαετία του '90, είναι επομένως κάπως δοκιμαστικές. Στο σενάριο που αναπτύσσεται ανωτέρω, η συνεχής ρύθμιση στα χαμηλότερα επιτόκια και η αύξηση υψηλότερου εισοδήματος υπονοούν ότι το χρέος στην εισοδηματική αναλογία θα αναμενόταν για να αυξηθεί στα επόμενα έτη ελλείψει

των περαιτέρω κλονισμών, με τα δημογραφικά αποτελέσματα ευρέως ουδέτερα. Αλλά εάν έχει υπάρξει πράγματι μια εσφαλμένη εκτίμηση για μια νέα οικονομία `", θα αναμέναμε μια αρκετά αιχμηρή μείωση του χρέους στην εισοδηματική αναλογία, αλλά πολύ μικρότερος από εάν η οικονομία είχε υπάρχοντας χρόνος να προσαρμοστεί στο νέο σταθερό κράτος το φαινόμενο θα περιόριζε τα συνολικά αποτελέσματά του, ακόμα κι αν οι μεμονωμένες ομάδες αναγκάστηκαν να ρυθμίσουν τα σχέδια κατανάλωσής τους πιο αισθητά. Μέχρι το σημείο που το προσομοιωμένο σενάριο δεν ξαναδιπλώνει την παρατηρηθείσα συμπεριφορά, αυτό θέτει το θέμα για το πόσο μακριά αυτό είναι μια ανεπάρκεια του σεναρίου ή του προτύπου, ή εάν η άνοδος στην υποχρέωση χαρακτηριστικό έχει κάποιας ανισορροπίας `".

Αυτή η συζήτηση δείχνει τα περαιτέρω ερευνητικά ζητήματα. Υπάρχει μια ανάγκη για την πιο λεπτομερή εμπειρική εξέταση και τα πλουσιότερα θεωρητικά πρότυπα του δανεισμού της συμπεριφοράς που εξετάζουν τη συμπεριφορά συνόλου και διατομής λαμβάνοντας υπόψη τα κίνητρα και τους περιορισμούς που προσδιορίζονται σε αυτό το έγγραφο. Ειδικότερα, η σύνδεση μεταξύ του ιδιοκτήτης-επαγγέλματος και το χρέος πρέπει να εξερευνηθούν περαιτέρω.

4. Περιγραφή της Υπάρχουσας Κατάστασης

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΣΗΜΕΡΑ

ΧΡΗΜΑ

Αυξάνονται οι ακάλυπτες επιταγές

Η ΕΚΤ διατήρησε το επιτόκιο της στο 2% στις 4/5/2005, η αμερικανική **Fed** το αύξησε κατά 0,25 μονάδες στο 3% στις 3/5/2005. Ο ρυθμός ανόδου των **καταθέσεων** στην Ελλάδα μειώθηκε στο 14,7% τον Μάρτιο από 16,1% τον Φεβρουάριο. Τα **repos** υποχωρούν με ρυθμό 55%. Στην **Ευρωζώνη** ο ρυθμός ανόδου του **M3 μειώθηκε** στο 6,5% τον Μάρτιο από 6,7% τον Φεβρουάριο, στις βραχυπρόθεσμες **καταθέσεις** (εκτός των overnight) η άνοδος στο 4,8% από 4,3% και των εργαλείων χρηματαγοράς στο 3,2% από 2,7%. Στο 14,7% η άνοδος της **χρηματοδότησης των επιχειρήσεων και νοικοκυριών** τον Μάρτιο στην Ελλάδα (14,4% τον Φεβρουάριο), στο 5,5% των επιχειρήσεων (5%), στο 28,1% των νοικοκυριών (28,6%), 33,9% ο ρυθμός στα καταναλωτικά και 25,8% στα στεγαστικά δάνεια - στην **Ευρωζώνη** ο ρυθμός ανόδου αυξήθηκε στο 7,6% τον Μάρτιο από 7,3% τον προηγούμενο μήνα, 6% των επιχειρήσεων και 8% των νοικοκυριών. Αλματώδης άνοδος των **ακάλυπτων επιταγών** και τον Απρίλιο (σε σύγκριση με Απρ. 2004), 91% τα τεμάχια και 110% η αξία (36% και 55% αντίστοιχα τον Μάρτιο).

ΧΡΗΜΑ

ΧΡΗΜΑ	μεταβολή % έναντι προηγ. έτους				ετήσια μεταβολή %		
		2003	2004	2005	2002	2003	2004
Ποσότητα χρήματος M3, Ευρωζώνη	Μάρτιος	7,9	6,2	6,5	6,8	7,0	6,4
Καταθέσεις	Μάρτιος	7,2	13,4	14,7	2,9	10,5	10,9
Χρηματοδότηση επιχ. &νοικοκυριών	Μάρτιος	17,2	17,8	14,7	16,9	17,0	15.8
Χρηματοδότηση επιχειρήσεων	Μάρτιος	10,4	11,5	5,5	9,6	10,8	7.5
Χρηματοδότηση νοικοκυριών	Μάρτιος	31,0	28,5	28,1	32,2	27,6	28.5
Χρηματοδότηση βιομηχανίας	Μάρτιος	9,5	9,8	-1,7	13,9	10,5	-1.2
Καταναλωτικά δάνεια	Μάρτιος	26,0	31,2	33,9	24,2	27,2	37.4
Επιτόκιο κατ/σεων διάρκειας έως 1 έτος	Μάρτιος	2,7	2,3	2,2	2,8	2,5	2.3
" στην Ευρωζώνη	Μάρτιος	2,3	1,9	1.9	2,8	2,1	1.9

Επιτόκιο τραπεζικών δανείων προς επιχειρήσεις, %*	Μάρτιος	5,4	4,9	5,0	7,4	5,3	5,0
" στην Ευρωζώνη*	Μάρτιος	4,5	3,9	3,9	6,1	4,3	4,0
Ακάλυπτες επιταγές (μεταβολή αξίας)	Ιαν.-Μαρ.	-9,4	25,0	63,7	29,3	22,2	33,2
Δείκτης ΧΑΑ (1980=100)	30/5	1.707	2.424	2.978	-24	-11	27,3

* σταθερό ή κυμαινόμενο ως 1 έτος ως 1 εκατ. ευρώ

Σύμφωνα με άρθρο της εφημερίδας Εξπρές στις 26/01/2007 το χρέος των ελληνικών νοικοκυριών σε στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια στο ενδεκάμηνο Ιανουαρίου - Νοεμβρίου 2006, έφθασε στα 83,8 δισ. ευρώ ή 43% του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος.

Ο ετήσιος ρυθμός με τον οποίον αυξάνονται οι χορηγήσεις των κατηγοριών αυτών, διαμορφώθηκε το Νοέμβριο στο 26,4% από 26,9% που ήταν τον προηγούμενο μήνα. Η εξέλιξη αυτή καταδεικνύει ότι, παρά τις αλλεπάλληλες αυξήσεις των επιτοκίων, ο δανεισμός διατηρείται σε υψηλά επίπεδα. Στη στεγαστική πίστη, καταγράφεται μία μικρή επιβράδυνση στις εκταμιεύσεις νέων δανείων. Το Νοέμβριο οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων εμφάνισαν αύξηση 27,7% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

Τον Οκτώβριο του 2006 ο ετήσιος ρυθμός με τον οποίον αυξάνονταν τα στεγαστικά δάνεια είχε διαμορφωθεί στο 28,5%. Το συνολικό ύψος των στεγαστικών δανείων διαμορφώθηκε στο τέλος Νοεμβρίου 2006 στα 55,5 δισ. ευρώ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνονται και δάνεια ύψους 4,8 δισ. ευρώ, τα οποία έχουν τιτλοποιηθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Αντιθέτως, στην καταναλωτική πίστη (δάνεια και πιστωτικές κάρτες), ο δανεισμός συνεχίζεται με αμείωτο ρυθμό. Στο ενδεκάμηνο οι εκταμιεύσεις κατέγραψαν αύξηση 23,5% έναντι αύξησης 23,3% που είχε παρατηρηθεί στο δεκάμηνο Ιανουαρίου - Οκτωβρίου 2005. Το συνολικό χρέος σε καταναλωτικά δάνεια και πιστωτικές κάρτες έφθασε στο ενδεκάμηνο στα 26,2 δισ. ευρώ.

Όσον αφορά στις επιμέρους κατηγορίες, οι πιστωτικές κάρτες εμφανίζονται να είναι «φορτωμένες» με 8,8 δισ. ευρώ και ο δανεισμός μέσω αυτών καταγράφει αύξηση 5,2%. Το

συνολικό υπόλοιπο των καταναλωτικών δανείων έφθασε στο τέλος Νοεμβρίου 2006 τα 17,4 δισ. ευρώ και ήταν αυξημένο κατά 13,5% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2005.

Όσον αφορά σε ολόκληρο τον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας, δηλαδή επιχειρήσεις και νοικοκυριά, ο δανεισμός από τις τράπεζες αυξάνει με αμείωτο ρυθμό, σε πείσμα της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής που εφαρμόζει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα από τον Δεκέμβριο του 2005. Έτσι, η συνολική χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα καταγράφει στο ενδεκάμηνο αύξηση κατά 21% έναντι αύξησης 21% που είχε αποτυπωθεί, σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία της ΤτΕ, στο δεκάμηνο του 2006.

Στο σύνολο της οικονομίας, αντιθέτως, η εικόνα είναι αντεστραμμένη, γεγονός όμως που οφείλεται αποκλειστικά στη δημοσιονομική εξυγίανση, η οποία είχε ως αποτέλεσμα να περιοριστεί δραστικά ο δανεισμός του Δημοσίου. Συγκεκριμένα, η πιστωτική επέκταση στο σύνολο της οικονομίας κατέγραψε στο ενδεκάμηνο επιβράδυνση, καθώς ο ρυθμός αύξησης των δανείων υποχώρησε στο 13,9% έναντι 15,7% στο δεκάμηνο. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά την μείωση της πιστωτικής επέκτασης στο Δημόσιο, καθώς οι χορηγήσεις προς αυτό μειώθηκαν κατά 6%, ενώ στο δεκάμηνο εμφάνισαν μείωση 0,9%.

Ελλάδα: ανάλυση καταθέσεων των εγχώριων επιχειρήσεων και νοικοκυριών στα Λοιπά ΝΧΙ, κατά νόμισμα και κατά κατηγορία

(Υπόλοιπα σε εκατ. ευρώ, μη εποχικώς διορθωμένα)

Έτος περιόδου	Σύνολο καταθέσεων	Ανάλυση κατά νόμισμα		Ανάλυση κατά κατηγορία		
		Καταθέσεις σε ευρώ ²	Καταθέσεις σε λοιπά νομίσματα	Όψεως	Ταμιευτηρίου	Προθεσμίας ³
2001	101.809,5	79.566,0	22.243,5	13.385,2	58.323,1	30.101,1
2002	104.761,1	87.732,3	17.028,8	13.367,3	60.406,1	30.987,7
2003	115.750,1	98.119,3	17.630,8	15.395,8	65.141,1	35.213,2
2004	128.424,6	110.206,7	18.217,9	18.274,2	73.954,2	36.196,1
2005	155.698,1	134.637,7	21.060,4	22.180,2	79.800,8	53.717,1
2003 Ιαν.	102.687,7	85.423,3	17.264,4	11.703,0	59.707,7	31.277,0
Φεβρ.	102.455,9	85.527,5	16.928,4	12.419,8	60.981,4	29.054,7
Μάρτ.	103.684,4	86.637,5	17.046,9	12.996,7	61.203,6	29.484,0
Απρ.	105.407,4	87.642,8	17.764,6	12.664,5	61.690,6	31.052,2
Μάιος	104.593,8	86.997,3	17.596,5	12.586,4	60.809,6	31.197,8
Ιούν.	108.637,5	90.199,0	18.438,5	14.702,7	61.700,5	32.234,3
Ιουλ.	108.694,9	89.934,1	18.760,8	13.670,6	60.471,2	34.553,1
Αύγ.	110.793,2	91.498,3	19.294,9	14.035,9	61.242,3	35.515,0
Σεπτ.	111.384,5	92.881,7	18.502,8	14.958,4	61.151,5	35.274,5
Οκτ.	111.068,9	92.207,8	18.861,1	14.024,4	61.020,5	36.024,0
Νοέμ.	110.668,9	92.383,7	18.285,2	13.157,4	61.846,9	35.664,6
Δεκ.	115.750,1	98.119,3	17.630,8	15.395,8	65.141,1	35.213,2
2004 Ιαν.	114.996,0	96.977,6	18.018,4	14.874,7	64.645,4	35.476,0
Φεβρ.	115.491,9	97.036,0	18.455,9	15.089,7	66.332,2	34.070,0
Μάρτ.	117.571,4	98.647,3	18.924,1	15.479,0	67.322,0	34.770,4
Απρ.	118.835,4	99.526,4	19.309,0	15.687,6	66.697,8	36.450,0
Μάιος	118.645,4	99.905,7	18.739,7	14.995,6	68.548,9	35.100,9
Ιούν.	120.997,2	102.774,4	18.222,8	16.078,1	69.641,4	35.277,7
Ιουλ.	122.396,3	103.778,5	18.617,8	16.368,9	70.186,6	35.840,9
Αύγ.	122.065,6	103.347,9	18.717,7	15.579,5	70.397,0	36.089,1
Σεπτ.	123.471,3	104.687,8	18.783,6	16.727,8	70.396,8	36.346,7
Οκτ.	123.971,8	105.394,3	18.577,5	16.840,4	70.593,6	36.537,8
Νοέμ.	124.875,8	106.408,6	18.467,2	17.304,0	70.903,5	36.668,3
Δεκ.	128.424,6	110.206,7	18.217,9	18.274,2	73.954,2	36.196,1
2005 Ιαν.	131.749,7	114.232,0	17.517,7	17.586,6	73.515,5	40.647,6
Φεβρ.	134.088,9	116.771,1	17.317,8	17.866,2	74.096,0	42.126,7
Μάρτ.	134.801,8	116.303,2	18.498,7	17.521,9	73.527,1	43.752,9
Απρ.	136.854,8	118.087,9	18.766,9	17.333,7	74.453,1	45.068,0
Μάιος	137.472,3	118.223,8	19.248,5	17.189,9	75.046,6	45.235,8
Ιούν.	142.951,8	123.548,2	19.403,6	20.868,4	77.036,6	45.046,9
Ιουλ.	142.253,9	122.248,8	20.005,1	19.144,9	76.318,4	46.790,5
Αύγ.	143.123,5	122.629,8	20.493,7	18.436,6	76.764,9	47.922,0
Σεπτ.	145.473,2	124.504,3	20.968,9	19.789,0	77.143,1	48.541,1
Οκτ.	149.303,2	128.222,6	21.080,6	20.542,2	77.351,8	51.409,2
Νοέμ.	150.251,5	128.846,7	21.404,8	20.228,8	77.297,6	52.725,1
Δεκ.	155.698,1	134.637,7	21.060,4	22.180,2	79.800,8	53.717,1

1 Τα Λοιπά Νομισματικά Χρηματοοικονομικά Εργάσματα (Λοιπά ΝΧΙ) περιλαμβάνουν τα πιστωτικά έργα (εκτός από την Τράπεζα της Ελλάδος) και τα ομολογιακά κεφάλαια διαθεσίμων.

2 Μέχρι της 31.12.2001 περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε δραχμές και στα λοιπά εθνικά νομίσματα τα οποία αποτελούν εθνικές υποδιαίρετες του ευρώ.

3 Περιλαμβάνονται και οι διατεταγμένες καταθέσεις.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Δάνεια προς τις εγχώριες επιχειρήσεις και νοικοκυριά κατά κλάδο δραστηριότητας από τα
εγχώρια ΝΧΙ

(Υπόλοιπα σε εκατ. ευρώ)

Έτος περιόδου	Σύνολο	Σε ευρώ	Σε λοιπά νομίσμα- τα	Κλάδοι						
				Γεωργία	Βιομηχα- νία ¹	Εμπόριο	Οικισμός	Τουρισμός	Κατανα- λωτική πίστη	Λοιπά
2001	74.027,4	66.722,6	7.304,8	3.724,2	12.614,9	15.524,3	15.652,2	2.171,3	7.852,0	16.488,5
2002	86.510,5	80.099,7	6.410,8	3.224,7	14.364,0	15.670,8	21.224,7	2.903,2	9.755,4	19.367,7
2003	101.178,1	95.649,4	5.528,7	3.082,7	15.865,1	16.514,4	26.534,2	3.488,2	12.409,6	23.283,9
2004	117.201,7	111.951,1	5.250,6	3.248,0	15.675,6	18.821,6	33.126,8	4.040,0	17.053,8	25.235,9
2005	136.981,1	130.273,5	6.707,6	2.954,0	15.753,8	19.958,4	43.199,4	4.189,8	20.850,0	30.075,7
2003 Ιαν.	88.241,8	81.751,6	6.490,2	2.964,2	14.529,2	16.321,5	21.599,4	2.978,4	9.884,9	19.964,2
Φεβρ. ...	88.787,7	82.332,2	6.455,5	2.980,5	14.485,6	16.310,3	22.062,6	3.049,0	10.023,3	19.876,4
Μάρτ. ...	89.363,0	83.075,2	6.287,8	2.994,0	14.422,3	16.053,5	22.366,8	3.095,5	10.247,3	20.183,6
Απρ.	90.770,3	84.710,6	6.059,7	3.043,0	14.565,0	16.113,4	22.747,1	3.149,2	10.344,7	20.807,9
Μάιος .	92.497,1	86.811,4	5.685,7	3.027,6	14.866,7	16.488,6	23.183,1	3.085,8	10.432,6	21.412,7
Ιούν.	94.344,1	88.447,4	5.896,7	3.062,3	15.165,2	16.139,3	23.705,7	3.201,0	10.600,9	22.469,7
Ιουλ.	96.253,7	90.203,0	6.050,7	3.062,9	15.674,1	16.307,5	24.267,2	3.207,5	10.871,8	22.862,7
Αύγ.	97.350,8	91.177,5	6.173,3	3.102,1	15.681,4	16.700,8	24.573,2	3.255,1	11.075,2	22.963,0
Σεπτ. ...	97.747,2	91.865,5	5.881,7	3.103,0	15.544,4	16.612,9	25.043,9	3.278,1	11.301,1	22.863,8
Οκτ.	98.403,4	92.480,6	5.922,8	3.117,3	15.481,2	16.393,0	25.559,5	3.321,0	11.670,4	22.861,0
Νοέμ. ...	99.829,3	94.044,9	5.784,4	3.093,6	15.780,9	16.633,3	25.808,6	3.392,4	12.063,2	23.057,3
Δεκ.	101.178,1	95.649,4	5.528,7	3.082,7	15.865,1	16.514,4	26.534,2	3.488,2	12.409,6	23.283,9
2004 Ιαν.	102.748,9	96.982,9	5.766,0	3.055,4	16.005,1	16.822,7	26.902,8	3.536,8	12.690,8	23.735,3
Φεβρ. ...	103.899,7	98.214,0	5.685,7	3.042,0	15.948,2	17.060,8	27.334,5	3.587,7	13.041,9	23.884,6
Μάρτ. ...	105.263,2	99.372,4	5.890,8	3.095,5	15.831,8	17.012,4	27.894,2	3.661,6	13.442,3	24.325,4
Απρ.	106.447,1	100.530,0	5.917,1	3.150,5	15.734,1	17.134,7	28.465,8	3.703,2	13.798,6	24.460,2
Μάιος .	108.835,0	103.158,1	5.676,9	3.242,6	15.950,4	17.773,5	29.080,6	3.766,9	14.169,3	24.851,7
Ιούν.	109.806,8	104.096,1	5.710,7	3.324,8	15.831,1	17.952,6	29.035,7	3.801,5	14.585,6	25.275,5
Ιουλ.	111.624,2	105.976,3	5.647,9	3.348,0	15.997,2	18.214,6	29.822,1	3.862,7	14.985,2	25.394,4
Αύγ.	111.905,0	106.222,2	5.682,8	3.376,4	15.740,2	18.062,7	30.244,2	3.841,8	15.327,8	25.311,9
Σεπτ. ...	113.392,1	107.821,5	5.570,6	3.402,8	15.743,6	18.335,8	30.832,5	3.865,3	15.722,9	25.489,2
Οκτ.	114.868,1	109.490,1	5.378,0	3.397,8	15.988,2	18.687,8	31.404,7	3.987,5	16.114,1	25.288,0
Νοέμ. ...	115.636,5	110.275,4	5.361,1	3.303,2	15.755,2	18.612,8	32.138,9	3.930,4	16.580,3	25.315,7
Δεκ.	117.201,7	111.951,1	5.250,6	3.248,0	15.675,6	18.821,6	33.126,8	4.040,0	17.053,8	25.235,9
2005 Ιαν.	118.387,3	112.849,1	5.538,2	3.237,8	15.645,2	18.921,1	33.672,4	4.079,3	17.275,8	25.555,7
Φεβρ. ...	118.906,4	113.426,3	5.480,1	3.161,6	15.623,8	19.104,7	34.281,6	4.129,9	17.610,7	24.994,1
Μάρτ. ...	120.704,9	114.825,5	5.879,4	3.079,3	15.565,9	19.309,8	35.091,5	4.180,8	17.995,6	25.482,0
Απρ.	123.037,2	117.015,9	6.021,3	3.059,3	15.926,1	19.565,9	35.878,7	4.211,2	18.550,0	25.846,0
Μάιος .	124.228,8	118.054,2	6.174,6	3.038,1	15.872,9	19.520,5	36.610,2	4.225,7	18.896,4	26.065,0
Ιούν.	125.452,3	119.070,9	6.381,4	3.096,1	15.918,8	20.142,8	36.102,8	4.293,7	19.386,6	26.511,5
Ιουλ.	127.215,3	120.827,5	6.387,8	3.119,2	16.123,2	20.352,3	37.238,6	4.135,7	18.897,0	27.349,3
Αύγ.	127.788,5	121.323,1	6.465,4	3.123,3	15.838,2	20.027,5	37.850,0	4.110,4	19.245,1	27.594,0
Σεπτ. ...	129.507,9	123.157,5	6.350,4	2.939,4	15.674,2	19.985,6	39.022,1	4.073,7	19.628,5	28.184,4
Οκτ.	131.111,7	124.806,1	6.305,6	2.884,1	15.757,2	19.905,6	40.000,4	4.089,4	20.080,7	28.394,3
Νοέμ. ...	133.136,0	126.444,5	6.691,5	2.919,6	15.712,5	19.717,1	41.244,2	4.184,2	20.511,7	28.846,7
Δεκ.	136.981,1	130.273,5	6.707,6	2.954,0	15.753,8	19.958,4	43.199,4	4.189,8	20.850,0	30.075,7

1. Περιλαμβάνει τους κλάδους της μεταποίησης (βιομηχανία, βιοτεχνία) και των μεταλλίων.
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

6. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η παρούσα έρευνα έχει στόχο να διερευνήσει το προφίλ των δανειοληπτών με βάση την ποσότητα των τραπεζικών προϊόντων που έχουν στην κατοχή τους.

6.1 Παρουσίαση του δείγματος

Η έρευνα διεξήχθη στην πόλη του Αγρινίου και το ερωτηματολόγιο μοιράστηκε από 23 Ιουλίου μέχρι και 13 Αυγούστου του 2007 σε τριακόσια πενήντα άτομα.

Οι απαντήσεις από τα τριακόσια πενήντα ερωτηματολόγια κωδικοποιήθηκαν και μεταφέρθηκαν σε αρχείο excel και έπειτα μεταφέρθηκαν σε πρόγραμμα spss από όπου και προέκυψαν και οι πίνακες συχνοτήτων και έγιναν και οι συσχετίσεις για τις μεταβλητές της έρευνας.

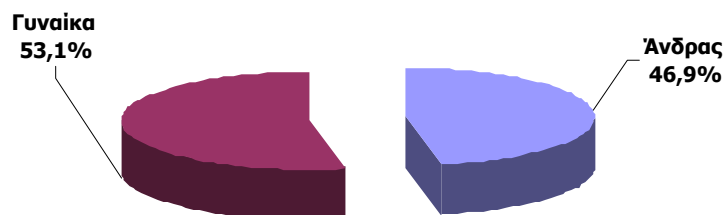
Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι πίνακες συχνοτήτων και % αθροιστικών συχνοτήτων και σχόλια καθώς και οι αντίστοιχες γραφικές απεικονίσεις τους με τη σειρά που εμφανίζονται οι ερωτήσεις στο ερωτηματολόγιο που μοιράστηκε, (το ερωτηματολόγιο βρίσκεται στο παράρτημα).

ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ

Ανάλυση του ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε συνολικά σε 350 πολίτες που διεκπεραιώνουν δοσοληψίες στεγαστικών, καταναλωτικών και επιχειρηματικών δανείων, στοχεύοντας στην αποτύπωση ενός γενικού προφίλ δανειοληπτών στην Ελλάδα. Διενεργήθηκαν στατιστικοί έλεγχοι με επίπεδο σημαντικότητας 0,05.

Το δείγμα των εργαζομένων του πληθυσμού αποτελείται κατά ποσοστό 46,9% (164 συμπληρωμένα ερωτηματολόγια) από άνδρες και κατά 53,1% (186 συμπληρωμένα ερωτηματολόγια) από γυναίκες.



Γράφημα 1.1: Φύλο

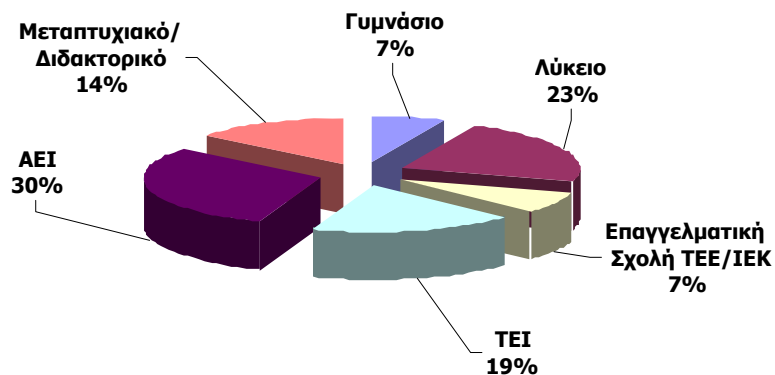
Η ηλικία των ερωτηθέντων (Πίνακας 1.1.) ποικίλλει με συχνότερα εμφανιζόμενους την κατηγορία μεταξύ 31 έως 40 χρόνων, ενώ το μορφωτικό επίπεδο, όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 1.2., αναδεικνύει ισχυρότερη την παρουσία αποφοίτων ΑΕΙ (30,3%) και λυκείου

Πίνακας 1.1: Ηλικία

Ηλικία	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
18-20	3	0,9	0,9
21-25	17	4,9	5,9
26-30	85	24,3	30,8
31-40	116	33,1	64,8
41-50	63	18,0	83,3
>51	57	16,3	100,0
Missing cases	9	2,6	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.2: Μορφωτικό επίπεδο

Μορφωτικό επίπεδο	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Γυμνάσιο	23	6,6	6,6
Λύκειο	81	23,1	29,7
Επαγγελματική Σχολή ΤΕΕ/ΙΕΚ	25	7,1	36,9
ΤΕΙ	65	18,6	55,4
ΑΕΙ	106	30,3	85,7
Μεταπτυχιακό/Διδακτορικό	50	14,3	100,0
Σύνολο	350	100,0	



Γράφημα 1.2: Μορφωτικό επίπεδο

Όσο αφορά στην οικογενειακή κατάσταση των ερωτηθέντων (Πίνακας 1.3), οι περισσότεροι είναι έγγαμοι σε ποσοστό 47,7, ενώ με μικρή διαφορά ακολουθεί η κατηγορία των άγαμων (42,9%).

Πίνακας 1.3: Οικογενειακή κατάσταση

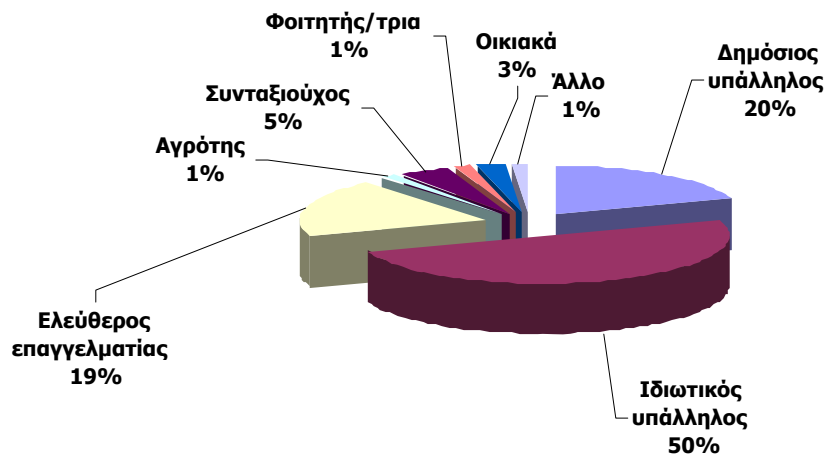
Οικογενειακή κατάσταση	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %
Άγαμος	150	42,9
Έγγαμος	167	47,7
Διαζευγμένος/η	20	5,7
Χήρος/α	13	3,7
Σύνολο	350	100,0

Η κατανομή των επαγγελμάτων παρουσιάζεται στον πίνακα 1.4. και αφορά κατά ποσοστό 50% τους ιδιωτικούς υπαλλήλους, ενώ ακολουθεί η κατηγορία των δημοσίων υπαλλήλων (19,7%) και των ελεύθερων επαγγελματιών (19,1%). Από τα στοιχεία του πίνακα

1.5. προκύπτει ότι το 38,9% στο δείγμα πληθυσμού που ελέγχθηκε λαμβάνουν μηνιαίο εισόδημα από 1001 έως 1500 €. Το 53,7% δεν έχουν παιδιά, ενώ 23,4 έχουν τριμελή οικογένεια.

Πίνακας 1.4: Επάγγελμα

Επάγγελμα	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Δημόσιος υπάλληλος	69	19,7	19,7
Ιδιωτικός υπάλληλος	175	50,0	69,7
Ελεύθερος επαγγελματίας	67	19,1	88,9
Αγρότης	5	1,4	90,3
Συνταξιούχος	16	4,6	94,9
Φοιτητής/τρια	4	1,1	96,0
Οικιακά	9	2,6	98,6
Άλλο	5	1,4	100,0
Σύνολο	350	100,0	

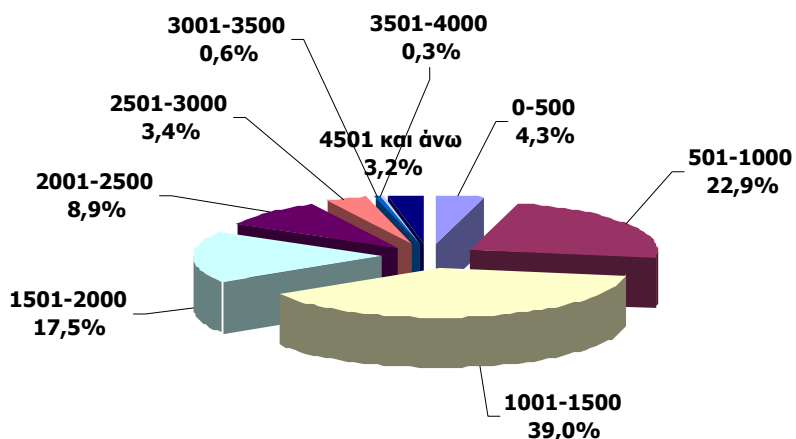


Γράφημα 1.3: Κατανομές των επαγγελμάτων

Πίνακας 1.5: Εισόδημα

Εισόδημα σε €	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-500	15	4,3	4,3
501-1000	80	22,9	27,2
1001-1500	136	38,9	66,2
1501-2000	61	17,4	83,7
2001-2500	31	8,9	92,6
2501-3000	12	3,4	96,0
3001-3500	2	0,6	96,6
3501-4000	1	0,3	96,8

4501 και άνω	11	3,1	100,0
Missing cases	1	0,3	
Σύνολο	350	100,0	



Γράφημα 1.4: Κατανομές των εισοδημάτων

Το 36,3% αναφέρει ότι εργάζονται και άλλα ενήλικα μέλη της οικογένειας πέρα της συμμετοχής των γονέων, ενώ 42% αναφέρει την εργασία από 2 μέλη της οικογένειας.

Αναφορικά με την κατοχή αυτοκινήτου, στο σύνολο του δείγματος πληθυσμού, μόλις το 2,6% αναφέρει την μη κατοχή αυτοκινήτου. Αντιθέτως, το 40% δήλωσε την ύπαρξη ενός αυτοκινήτου, το 39,4% την ύπαρξη δύο αυτοκινήτων και το 13,7% την ύπαρξη τριών αυτοκινήτων. Η απόκτηση αυτών πραγματοποιήθηκε, σε ποσοστό 54,6%, με χρήματα αποταμιευμένα από την οικογένεια, ενώ το 42% με χρηματοδότηση της τράπεζας. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται συνοπτικά στους πίνακες 1.6. και 1.7.

Πίνακας 1.6: Κατοχή αυτοκινήτου

Κατοχή αυτοκινήτου	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
-2	9	2,6	2,6
1	140	40,0	43,2
2	138	39,4	83,2
3	48	13,7	97,1
4	8	2,3	99,4
5	1	0,3	99,7
6	1	0,3	100,0
Missing cases	5	1,4	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.7: Τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου

Τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Χρήματα διαθέσιμα της οικογένειας	191	54,6	56,5
Χρηματοδότηση από την τράπεζα	147	42,0	100,0
Missing cases	12	3,4	
Σύνολο	350	100,0	

Διαπιστώθηκε ότι το 62,3% των ερωτηθέντων κατοικεί σε διαμέρισμα και το 37,7% σε μονοκατοικία. Το 70,9% αναφέρει την ιδιοκτησία της οικείας του, ενώ το 22,3% είναι ενοικιαστές. Μόλις το 6,9% αναφέρει φιλοξενία από τρίτους.

Από τα στοιχεία του πίνακα 1.8. προκύπτει ότι τόσο η τοποθεσία της κατοικίας όσο και η εργασία του δείγματος πληθυσμού συγκεντρώνει τα υψηλότερα ποσοστά (72%) στο αστικό κέντρο.

Πίνακας 1.8: Τόπος κατοικίας και εργασίας

Τόπος κατοικίας και εργασίας	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Αστικό κέντρο	252	72,0	72,0
Μη αστική περιοχή	76	21,7	93,7
Αγροτική περιοχή	22	6,3	100,0
Σύνολο	350	100,0	

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα του πίνακα 1.9, στην επιλογή της τράπεζας συναλλαγής δανείου, οι ερωτώμενοι σε ποσοστό 21,2% επιλέγουν την Εθνική τράπεζα, σε ποσοστό 18,4% την Alpha Bank, σε ποσοστό 17,4 την Πειραιώς, σε ποσοστό 16,2% την Eurobank, σε ποσοστό 11,2% την Εγνατία-Λαϊκή Marfin, σε ποσοστό 9,5% άλλη τράπεζα και σε ποσοστό 6,2% την Αγροτική Τράπεζα.

Πίνακας 1.9: Επιλογή συνεργασίας με τράπεζα

Group \$Bank

(Value tabulated = 1)

Dichotomy label	Name	Count	Pct of	Pct of
			Responses	Cases
Εθνική	ερ15.1	150	21,2	43,2
Alpha Bank	ερ15.2	130	18,4	37,5
Eurobank	ερ15.3	115	16,2	33,1
Αγροτική	ερ15.4	44	6,2	12,7
Πειραιώς	ερ15.5	123	17,4	35,4
Εγνατία-Λαϊκή-Marfin	ερ15.6	79	11,2	22,8
Άλλη	ερ15.7	67	9,5	19,3
		-----	-----	-----
Total responses		708	100,0	204,0

3 missing cases; 347 valid cases

Οι λόγοι συνεργασίας με μια τράπεζα αναδεικνύουν ως ισχυρότερο λόγο την καταβολή μισθοδοσίας (24,4%) και τις καταθέσεις (22,1%), ενώ ακολουθούν με σειρά προτεραιότητας, οι συναλλαγές με πιστωτική κάρτα (19,6%), η ανάληψη στεγαστικού και καταναλωτικού δανείου με ισόποσα ποσοστά (12%), η αγορά μετοχών (6,3%), η ανάληψη επιχειρηματικού δανείου (3,1%) και τέλος κανένα από τα παραπάνω (0,4%), αποτελέσματα που παρουσιάζονται στον πίνακα 1.10.

Πίνακας 1.10: Λόγοι συνεργασίας με μια τράπεζα

Dichotomy label	Name	Count	Pct of Responses	Pct of Cases
Καταθέσεις	ερ16.1	213	22,1	61,2
Μισθοδοσία	ερ16.2	235	24,4	67,5
Στεγαστικό δάνειο	ερ16.3	115	12,0	33,0
Καταναλωτικό δάνειο	ερ16.4	115	12,0	33,0
Πιστωτική κάρτα	ερ16.5	189	19,6	54,3
Επιχειρηματικό δάνειο	ερ16.6	30	3,1	8,6
Αγορά μετοχών	ερ16.7	61	6,3	17,5
Κανένα από τα παραπάνω	ερ16.8	4	,4	1,1
		-----	-----	-----
	Total responses	962	100,0	276,4

2 missing cases; 348 valid cases

Στην ερώτηση πόσες πιστωτικές κάρτες έχετε στην κατοχή σας, το 30,9% δηλώνει μία και ακολουθεί με ποσοστό 19,7% η κατοχή δύο πιστωτικών καρτών, ενώ στην ερώτηση του πιστωτικού ορίου αυτών, το 18,9% δηλώνει την κατηγορία από 1501€ έως 3000€. Αναλυτικά, τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους πίνακες 1.11 και 1.12.

Πίνακας 1.11: Κατοχή πιστωτικών καρτών

Κατοχή πιστωτικών καρτών	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
1	108	30,9	48,2
2	69	19,7	79,0
3	30	8,6	92,4
4	8	2,3	96,0
5	6	1,7	98,7
6	3	,9	100,0
Missing cases	126	36,0	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.12: Πιστωτικό όριο

Πιστωτικό Όριο σε €	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-1500	37	10,6	16,5
1501-3000	66	18,9	46,0

3001-4500	57	16,3	71,4
4501-6000	28	8,0	83,9
6001-7500	18	5,1	92,0
7501-9000	4	1,1	93,8
9001-10500	9	2,6	97,8
12001-13500	1	0,3	98,2
13501-15000	1	0,3	98,7
>15000	3	0,9	100,0
Missing cases	126	36,0	
Σύνολο	350	100,0	

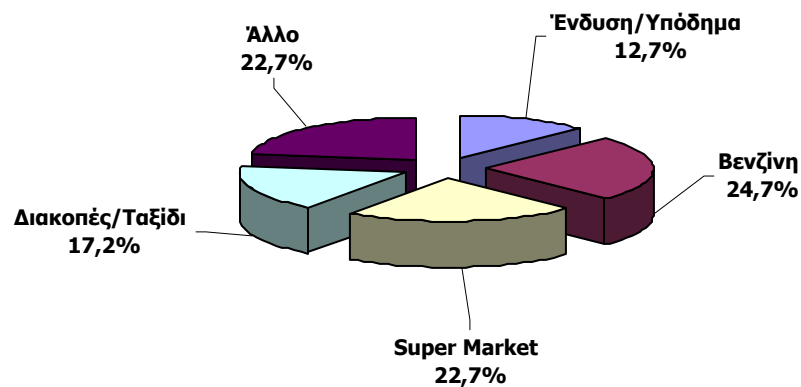
Στη συχνότητα χρήσης της κάρτας, η πλειονότητα των ερωτηθέντων (44,3%) αναφέρει λίγες φορές το μήνα και μόλις το 1,7% δηλώνει καθημερινή χρήση. Η μηνιαία χρέωση αυτής εντάσσεται στην κατηγορία από 0 έως 200 € με ποσοστό 30,6% και ακολουθεί η κατηγορία από 201 έως 400 € με ποσοστό 16,6%, όπως φαίνεται στον πίνακα 1.13.

Πίνακας 1.13: Μηνιαία χρέωση κάρτας

Πιστωτικό Όριο σε €	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-200	107	30,6	52,2
201-400	58	16,6	80,5

401-600	22	6,3	91,2
601-800	12	3,4	97,1
801-1000	4	1,1	99,0
>1000	2	0,6	100,0
Missing cases	145	41,4	
Σύνολο	350	100,0	

Όσον αφορά στη συχνότητα χρήσης της κάρτας στην αγορά αγαθών, τα υψηλότερα ποσοστά απόκρισης σε όλες τις κατηγορίες των αγαθών αναφέρονται στην κατηγορία "λίγης" χρήσης. Πιο αναλυτικά, στην κατηγορία λίγης χρήσης στις αγορές αγαθών, εμφανίζονται με σειρά προτεραιότητας, οι δαπάνες για την αγορά βενζίνης με ποσοστό 24,7%, για την αγορά αγαθών στο super market και για την αγορά άλλων αγαθών με ισόποσο ποσοστό 22,7%, για την πραγματοποίηση διακοπών/ταξιδιών με ποσοστό 17,2% και τέλος για την αγορά ενδυμάτων/υποδημάτων με ποσοστό 12,7%.



Γράφημα 1.5: Κατανομές δαπανών για την αγορά αγαθών με συχνότητα λίγης χρήσης

Οι αγορές μέσω της πιστωτικής κάρτας εξοφλούνται πάντα κατά ποσοστό 14,3% στον τρέχοντα λογαριασμό, μετά την ημερομηνία πληρωμής κατά ποσοστό 25,1% και μετά την ημερομηνία πληρωμής κατά ποσοστό 6,9%. Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 1.14., το χρηματικό ποσό κατάθεσης είναι ίσο κατά ποσοστό 24,3% με το εκάστοτε υπόλοιπο, ενώ το 19,4% των ερωτηθέντων καταβάλλουν την ελάχιστη καταβολή ποσού.

Πίνακας 1.14: Χρηματικό ποσό

Χρηματικό ποσό	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Ελάχιστη καταβολή	68	19,4	31,5
Το εκάστοτε υπόλοιπο	85	24,3	70,8
Περισσότερο από το εκάστοτε υπόλοιπο	63	18,0	100,0
Missing cases	134	38,3	
Σύνολο	350	100,0	

Οι αγορές μέσω του διαδικτύου αφορούν το 16,9% στο σύνολο του δείγματος, ενώ το 80,9% απέχει απ' αυτόν τον τρόπο αγοράς.

Στην ερώτηση αν επισκέφτηκαν κατάστημα τράπεζας με σκοπό την απόκτηση ενός καταναλωτικού δανείου, το 42,3% απαντά θετικά και το 53,7% αρνητικά. Το χρηματικό ποσό

δανεισμού αφορά σε ποσοστό 9,3% τα 1501€ έως 3000€, ενώ το 8% ενδιαφέρθηκε για τη λήψη χρηματικού δανείου από 6001 έως 7500€. Το 24,6% ενδιαφέρθηκε για τη λήψη ενός καταναλωτικού δανείου και ακολουθεί με ποσοστό 13,1% η λήψη δύο καταναλωτικών δανείων. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται συνοπτικά στους πίνακες 1.15., 1.16 και 1.17.

Πίνακας 1.15: Πρόθεση λήψης καταναλωτικού δανείου

Πρόθεση λήψης καταναλωτικού δανείου	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Ναι	148	42,3	44,0
Όχι	188	53,7	100,0
Missing cases	14	4,0	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.16: Χρηματικό ποσό δανεισμού

Χρηματικό ποσό δανεισμού σε €	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-1500	8	2,3	5,2
1501-3000	33	9,4	26,8
3001-4500	19	5,4	39,2
4501-6000	27	7,7	56,9
6001-7500	28	8,0	75,2

7501-9000	16	4,6	85,6
9001-10500	7	2,0	90,2
>10500	15	4,3	100,0
Missing cases	197	56,3	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.17: Λήψη καταναλωτικών δανείων

Καταναλωτικά δάνεια	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
1	86	24,6	57,0
2	46	13,1	87,4
3	8	2,3	92,7
4	5	1,4	96,0
5	4	1,1	98,7
6	1	,3	99,3
7	1	,3	100,0
Missing cases	199	56,9	
Σύνολο	350	100,0	

Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 1.18, η χρονική διάρκεια εξόφλησης δανείου που συγκεντρώνει τα υψηλότερα ποσοστά απόκρισης (10,9%) είναι η κατηγορία από 26 έως 38 μήνες , ενώ ακολουθεί με ποσοστό 7,1% η κατηγορία από 39 έως 51 μήνες.

Πίνακας 1.18: Χρονική διάρκεια εξόφλησης δανείου

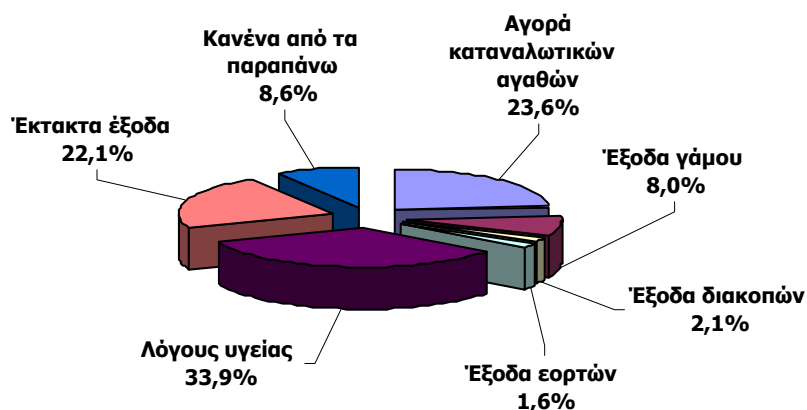
Χρονική διάρκεια	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-12	23	6,6	15,1
13-25	24	6,9	30,9
26-38	38	10,9	55,9
39-51	25	7,1	72,4
52-64	21	6,0	86,2
65-77	13	3,7	94,7
=>78	8	2,3	100,0
Missing cases	198	56,6	
Σύνολο	350	100,0	

Οι λόγοι ανάληψης ενός καταναλωτικού δανείου, σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τον πίνακα 1.19, αφορούν στο 33,9% λόγους υγείας, στο 23,5% την αγορά καταναλωτικών αγαθών, στο 22,1% τα έκτακτα έξοδα, στο 8,6% άλλους λόγους που δεν σημειώνονται, στο 8,0% τα έξοδα γάμου, στο 2,1% τα έξοδα διακοπών και στο 1,6% τα έξοδα εορτών.

Πίνακας 1.19: Λόγοι ανάληψης καταναλωτικού δανείου

Dichotomy label	Name	Count	Pct of	Pct of
			Responses	Cases
Αγορά καταναλωτικών αγαθών	ερ29.1	132	23,6	38,4
Έξοδα γάμου	ερ29.2	45	8,0	13,1
Έξοδα διακοπών	ερ29.3	12	2,1	3,5
Έξοδα εορτών	ερ29.4	9	1,6	2,6
Λόγους υγείας	ερ29.5	190	33,9	55,2
Έκτακτα έξοδα	ερ29.6	124	22,1	36,0
Κανένα από τα παραπάνω	ερ29.7	48	8,6	14,0
		-----	-----	-----
Total responses		560	100,0	162,8

6 missing cases; 344 valid cases



Γράφημα 1.6: Λόγοι ανάληψης καταναλωτικού δανείου

Το επιτόκιο του καταναλωτικού δανείου/των καταναλωτικών δανείων είναι σταθερό κατά ποσοστό 20% και κυμαινόμενο κατά ποσοστό 22,9% στο σύνολο του δείγματος πληθυσμού. Αναφορικά με την περίοδο χάριτος στο καταναλωτικό δάνειο (Πίνακας 1.20), το 9,4% αναφέρει ότι είναι άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό, ενώ το 8,3% αναφέρει ότι η περίοδος χάριτος διαρκεί κάποιους μήνες και έπειτα είναι κυμαινόμενο.

Πίνακας 1.20: Άτοκη περίοδος ή περίοδος χάριτος στο καταναλωτικό δάνειο

Άτοκη περίοδος	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό	21	6,0	19,6

Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα κυμαινόμενο	33	9,4	50,5
Περίοδος χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα σταθερό	24	6,9	72,9
Περίοδος χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα κυμαινόμενο	29	8,3	100,0
Missing cases	243	69,4	
Σύνολο	350	100,0	

Οι μηνιαίες δόσεις εξοφλούνται πάντα κατά ποσοστό 10% πριν την ημερομηνία λήξης του λογαριασμού, την ημερομηνία λήξης κατά ποσοστό 13,4% και μετά την ημερομηνία λήξης κατά ποσοστό 4,6%.

Στην ερώτηση αν έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο, το 35,4% απαντά θετικά και το 62,9% αρνητικά. Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 1.21, η χρονική διάρκεια του στεγαστικού δανείου στο 16,6% του δείγματος πληθυσμού αφορά στην κατηγορία από 13 έως 25 έτη, ενώ στο 10% αφορά στην κατηγορία από 26 έως 38 έτη.

Πίνακας 1.21: Χρονική διάρκεια στεγαστικού δανείου

Χρονική διάρκεια	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
0-12	27	7,7	21,1
13-25	58	16,6	66,4
26-38	35	10,0	93,8
=>39	8	2,3	100,0
Missing cases	222	63,4	
Σύνολο	350	100,0	

Το 20,9% των ερωτηθέντων δανείστηκε μέρος της εμπορικής αξίας του ακινήτου και το 15,4% ολόκληρο το ποσό.

Από τα στοιχεία του πίνακα 1.22 προκύπτει ότι το επιτόκιο του στεγαστικού δανείου είναι σταθερό κατά ποσοστό 12%, κυμαινόμενο κατά ποσοστό 14,9% και σταθερό τα πρώτα έτη και κυμαινόμενο τα υπόλοιπα κατά ποσοστό 9,4% στο σύνολο του δείγματος πληθυσμού. Αναφορικά με την περίοδο χάριτος στο στεγαστικό δάνειο (Πίνακας 1.23), το 9,1% αναφέρει ότι είναι άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα κυμαινόμενο, ενώ το 5,4% αναφέρει ότι είναι άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό.

Πίνακας 1.22: Επιτόκιο στεγαστικού δανείου

Επιτόκιο στεγαστικού δανείου	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Σταθερό	42	12,0	33,1
Κυμαινόμενο	52	14,9	74,0
Σταθερό τα πρώτα έτη και κυμαινόμενο τα υπόλοιπα έτη του δανείου	33	9,4	100,0
Missing cases	223	63,7	
Σύνολο	350	100,0	

Πίνακας 1.23: Άτοκη περίοδος ή περίοδος χάριτος στο στεγαστικό δάνειο

Άτοκη περίοδος	Συχνότητα	Σχ. Συχνότητα %	Αθρ. Σχ. Συχνότητα %
Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό	19	5,4	23,5
Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα κυμαινόμενο	32	9,1	63,0
Περίοδος χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα σταθερό	17	4,9	84,0

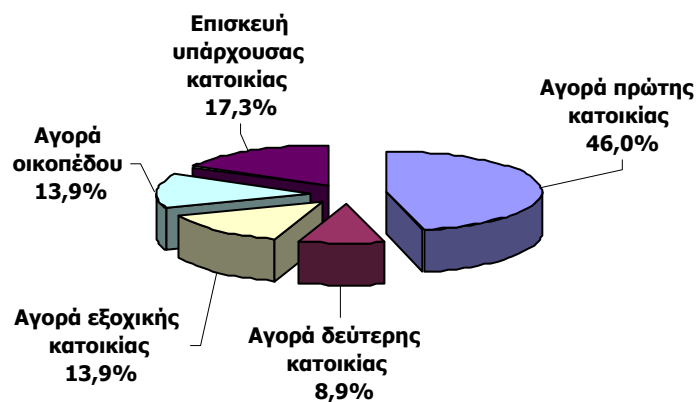
Περίοδος χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα κυμαινόμενο	13	3,7	100,0
Missing cases	269	76,9	
Σύνολο	350	100,0	

Το ενδιαφέρον λήψης ενός στεγαστικού δανείου έγκειται κατά ποσοστό 46% στην αγορά πρώτης κατοικίας, κατά 17,3% για την επισκευή της υπάρχουσας, κατά ισόποσα ποσοστά 13,9% στην αγορά εξοχικής κατοικίας και στην αγορά οικοπέδου και κατά ποσοστό 8,9% στην αγορά δεύτερης κατοικίας, όπως φαίνεται στον πίνακα 1.24.

Πίνακας 1.24: Λόγοι ανάληψης στεγαστικού δανείου

Dichotomy label	Name	Count	Pct of Responses	Pct of Cases
Αγορά πρώτης κατοικίας	ερ38.1	288	46,0	86,2
Αγορά δεύτερης κατοικίας	ερ38.2	56	8,9	16,8
Αγορά εξοχικής κατοικίας	ερ38.3	87	13,9	26,0
Αγορά οικοπέδου	ερ38.4	87	13,9	26,0
Επισκευή υπάρχουσας κατοικίας	ερ38.5	108	17,3	32,3
		-----	-----	-----
	Total responses	626	100,0	187,4

16 missing cases; 334 valid cases



Γράφημα 1.7: Λόγοι ανάληψης ενός στεγαστικού δανείου

Όσον αφορά στο επίπεδο ικανοποίησης των αναγκών των πελατών από τις υπηρεσίες μιας τράπεζας, τα υψηλότερα ποσοστά απόκρισης σε όλες τις κατηγορίες των υπηρεσιών αναφέρονται στο επίπεδο της "πάρα πολύ" εξυπηρέτησης. Πιο αναλυτικά και σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 1.25, οι υπηρεσίες κατάθεσης/ανάληψης/πληρωμής συγκεντρώνουν ποσοστό 2,9%, η ενημέρωση για το στεγαστικό δάνειο 10,9%, οι πληροφορίες για έκδοση πιστωτικής κάρτας 5,1%, ενημέρωση για καταναλωτικό δάνειο 14,5%, ενημέρωση για τραπεζοασφαλιστικά/συνταξιοδοτικά/αποταμειευτικά προϊόντα 27,5%, ενημέρωση για αγορά/πώληση μετοχών 23,9% και ενημέρωση για επιχειρηματικό δάνειο 15,2%.

**Πίνακας 1.25: Κατανομή υπηρεσιών μιας τράπεζας ως προς το επίπεδο
"πάρα πολύ" βαθμού ικανοποίησης από την πλευρά των πελατών**

Dichotomy label	Name	Count	Pct of	Pct of
			Responses	Cases
Κατάθεση/ανάληψη/πληρωμή	ερ39.1	4	2,9	8,9
Ενημέρωση για στεγαστικό δάνειο	ερ39.2	15	10,9	33,3
Ενημέρωση για καταναλωτικό δάνειο	ερ39.3	20	14,5	44,4
Ενημέρωση για επιχειρηματικό δάνειο	ερ39.4	21	15,2	46,7
Πληροφορίες για έκδοση πιστωτικής κάρτας	ερ39.5	7	5,1	15,6
Ενημέρωση για αγορά/πώληση μετοχών	ερ39.6	33	23,9	73,3
Ενημέρωση για τραπεζοασφαλιστικά/συνταξι	ερ39.7	38	27,5	84,4
		-----	-----	-----
Total responses		138	100,0	306,7

305 missing cases; 45 valid cases

Αναφορικά με το επίπεδο ικανοποίησης των αναγκών των πελατών από τραπεζικούς παράγοντες μιας τράπεζας (Πίνακας 1.26), τα υψηλότερα ποσοστά απόκρισης σε όλες τις κατηγορίες των υπηρεσιών αναφέρονται στο επίπεδο του "αρκετά" εξυπηρέτησης. Πιο αναλυτικά, τα επιτόκια/περιθώριο κέρδους τραπεζών συγκεντρώνουν ποσοστό 41,3%, οι

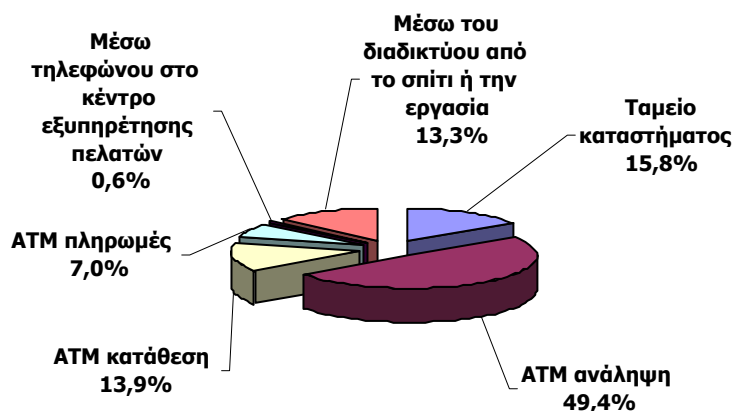
ευέλικτες τραπεζικές διαδικασίες 17,9%, ο αριθμός πιστωτικών προϊόντων 15,7%, η γρήγορη και άμεση εξυπηρέτηση 9,4%, η διαχείριση λογαριασμών των πελατών 8,1%, ο τρόπος διαχείρισης συναλλαγών 4,9% και η εξυπηρέτηση πελατών από τραπεζικούς υπαλλήλους 2,7%.

Πίνακας 1.26: Τραπεζικοί παράγοντες που ικανοποιούν τις ανάγκες των πελατών σε μια τράπεζα

Dichotomy label	Name	Count	Pct of Responses	Pct of Cases
Τρόπος διαχείρισης συναλλαγών	ερ40.1	11	4,9	9,1
Εξυπηρέτηση πελατών από τραπεζικούς υπαλ	ερ40.2	6	2,7	5,0
Γρήγορη και άμεση εξυπηρέτηση	ερ40.3	21	9,4	17,4
Αριθμός πιστωτικών προϊόντων	ερ40.4	35	15,7	28,9
Διαχείριση λογαριασμών των πελατών	ερ40.5	18	8,1	14,9
Επιτόκια/περιθώριο κέρδους τραπεζών	ερ40.6	92	41,3	76,0
Ευέλικτες τραπεζικές διαδικασίες	ερ40.7	40	17,9	33,1
		-----	-----	-----
	Total responses	223	100,0	184,3

229 missing cases; 121 valid cases

Στο παρακάτω γράφημα 1.8 παρατηρούμε την ποσοστιαία συμμετοχή των τρόπων/μεθόδων με τους οποίους οι πελάτες των τραπεζών διεκπεραιώνουν τις τραπεζικές τους συναλλαγές στην κατηγορία των αποκρίσεων "λίγες φορές το μήνα" που συγκέντρωσε όλα τα ποσοστά απόκρισης. Οι αναλήψεις από τα ATM (49,4%) και τα ταμεία των καταστημάτων (15,8%) σημειώνουν τα υψηλότερα ποσοστά.



Γράφημα 1.8: Μέθοδο και τρόποι διεκπεραίωσης τραπεζικών συναλλαγών

Διαπιστώθηκε ότι ο σημερινός τρόπος ζωής επηρεάζει στη δημιουργία περισσότερων αναγκών μέσω της διαφήμισης και του μάρκετινγκ οδηγώντας τους πελάτες των τραπεζών στην αύξηση του δανεικού χρέους των νοικοκυριών (31,6%), στην αύξηση της χρήσης των πιστωτικών καρτών (27,9%) και στη μείωση της αποταμίευσης (25,6%), όπως φαίνεται στον πίνακα 1.27.

Πίνακας 1.27: Τάσεις λόγω της επήρειας του μάρκετινγκ και της διαφήμισης στο σύγχρονο τρόπο ζωής.

Dichotomy label	Name	Count	Pct of	Pct of
			Responses	Cases
Αύξηση του δανειακού χρέους των νοικοκυρ	ερ43.1	337	31,6	96,3
Μείωση του δανειακού χρέους των νοικοκυρ	ερ43.2	3	,3	,9
Αύξηση χρήσης των πιστωτικών καρτών	ερ43.3	298	27,9	85,1
Αύξηση αποταμίευσης	ερ43.5	5	,5	1,4
Μείωση αποταμίευσης	ερ43.6	273	25,6	78,0
Αύξηση επενδύσεων για αγορά μετοχών	ερ43.7	32	3,0	9,1
Μείωση επενδύσεων για αγορά μετοχών	ερ43.8	114	10,7	32,6
Δεν επηρεάζει ο τρόπος ζωής το χρέος των	ερ43.9	5	,5	1,4
		-----	-----	-----
Total responses		1067	100,0	304,9

Σε μια προσπάθεια συσχέτισης με τη μέθοδο του χ^2 τεστ διαπιστώσαμε τα παρακάτω:

1. Το 22,6% των πελατών που παίρνουν στεγαστικό δάνειο είναι έγγαμοι με στατιστική σημαντικότητα (Pearson Chi/Square 0,000).
2. Το 16,6% των πελατών που παίρνουν καταναλωτικό δάνειο είναι έγγαμοι (Pearson Chi/Square 0,012)
3. Το 26,9% που κάνουν χρήση πιστωτικής κάρτας είναι άγαμοι (Pearson Chi/Square 0,013).
4. Το 40% των πελατών που παίρνουν στεγαστικό δάνειο έχουν απολυτήριο λυκείου (Pearson Chi/Square 0,009).
5. Το 10,9% των πελατών που παίρνουν καταναλωτικό δάνειο είναι απόφοιτοι ΑΕΙ (Pearson Chi/Square 0,662).
6. Το 20,9% των πελατών που έχουν πιστωτική κάρτα είναι απόφοιτοι ΑΕΙ (Pearson Chi/Square 0,000).
7. Το 17,1% των πελατών που παίρνουν στεγαστικό δάνειο είναι άνδρες (Pearson Chi/Square 0,163).
8. Το 17,1% των πελατών που παίρνουν καταναλωτικό δάνειο είναι γυναίκες (Pearson Chi/Square 0,799).
9. Το 31,7% των πελατών που έχουν πιστωτική κάρτα είναι γυναίκες (Pearson Chi/Square 0,023).
10. Το 13,2% των πελατών παίρνουν στεγαστικό δάνειο έχουν εισόδημα από 1001€ έως 1500€ (Pearson Chi/Square 0,000).
11. Το 15,5% των πελατών παίρνουν καταναλωτικό δάνειο έχουν εισόδημα από 1001€ έως 1500€ (Pearson Chi/Square 0,166).
12. Το 21,5% των πελατών έχουν πιστωτική κάρτα έχουν εισόδημα από 1001€ έως 1500€ (Pearson Chi/Square 0,119).

Οικονομετρική Ανάλυση- Μοντέλα παλινδρόμησης

Από τη στιγμή που σκοπός της έρευνας είναι η παρουσίαση του προφίλ των δανειοληπτών , η ερευνητική υπόθεση διαμορφώνεται με βάση το παρακάτω μοντέλο:

Προφίλ δανειοληπτών = f (συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών, αριθμός καταναλωτικών δανείων, απόκτηση στεγαστικού δανείου, απόκτηση πρώτης κατοικίας έπειτα από χορήγηση στεγαστικού δανείου)

Δηλαδή η ερευνητική υπόθεση H_1 είναι αν η παρουσίαση του προφίλ των δανειοληπτών μπορεί να προβλεφθεί από το παραπάνω μοντέλο.

Η παλινδρόμηση έγινε με τη χρήση του πακέτου spss. Έγινε η παλινδρόμηση όλων των ανεξάρτητων μεταβλητών με την κάθε φορά αντίστοιχη εξαρτημένη μεταβλητή .

Κάνοντας παλινδρόμηση για όλες τις μεταβλητές που αναφέρονται στο προφίλ των δανειοληπτών και στους παράγοντες συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών, αριθμός καταναλωτικών δανείων , απόκτηση στεγαστικού δανείου, αγορά πρώτης κατοικίας έπειτα από χορήγηση στεγαστικού δανείου, βρέθηκαν ωστόσο και μη στατιστικά σημαντικές μεταβλητές. Οπότε, επαναλάβαμε την παλινδρόμηση, επιλέγοντας αυτή τη φορά μόνον τις μεταβλητές που ήταν στατιστικά σημαντικές. Έτσι, εκτιμήθηκε το μοντέλο πολλαπλής παλινδρόμησης για την εξαρτημένη μεταβλητή με τις στατιστικά σημαντικές μεταβλητές .

Εκτίμηση της πολλαπλής παλινδρόμησης για την εξαρτημένη μεταβλητή ‘ πόσο συχνά χρησιμοποιούν τις πιστωτικές κάρτες’ - διορθωμένο μοντέλο

Μοντέλο		
Μεταβλητές	Συντελεστής (Estimate)	P- value
Σταθερά	-3,148*** (-25,77)	0,000
Var 14	-0,120* (-1,796)	0,074
Var20	0,094*** (2,724)	0,007
Var213	0,106*** (3,494)	0,001
Var24	0,265** (3,210)	0,002
N (αριθμός παρατηρήσεων)	323	
R ²	0,225	
R ² adj.	0,210	

Σημείωση: Τα ***,** και * δηλώνουν τη στατιστική σημαντικότητα σε επίπεδο 1%, 5% και 10% αντίστοιχα.

Μέσα στις παρενθέσεις παρουσιάζεται η t- statistic.

Η εξίσωση της παλινδρόμησης είναι:

$$\mathbf{Var\ 19 = -3,148-0,120*var14+0,094*var20+0,106*var213+0,265*var24}$$

όπου

var 19= συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών

var14= τόπος κατοικίας και εργασίας

var20= μέσα μηνιαία χρέωση λογαριασμού κάρτας

var213= συχνότητα χρήσης πιστωτικής κάρτας για αγορές σε super market

var24= πραγματοποιείται αγορές μέσω του διαδικτύου

Στην εξίσωση αυτού του μοντέλου η εξαρτημένη μεταβλητή ‘συχνότητα χρήσης πιστωτικής κάρτας’ παίρνει τιμές από 1 έως 4 για την επιλογή καθόλου, λίγες φορές το μήνα, λίγες φορές την εβδομάδα και καθημερινά.

Η μεταβλητή ‘τόπος εργασίας και κατοικίας’ -σχετικά με την συχνότητα χρήσης των πιστωτικών καρτών για τη συγκεκριμένη μεταβλητή- παίρνει τιμές από 1 έως 3 για κάθε επιλογή αστικό κέντρο, μη αστική περιοχή, αγροτική περιοχή αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής αυτής ισούται με -0,120 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής τόπος κατοικίας και εργασίας, αναμένεται κατά μέσο όρο μείωση 0,120 μονάδες της συχνότητας χρήσης των πιστωτικών καρτών, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 10%.

Η μεταβλητή μέσα μηνιαία χρέωση λογαριασμού κάρτας -σχετικά με την συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών- παίρνει τιμές από 1 έως 6 για κάθε επιλογή 0-200, 201-400, 401-600, 601-800, 801-1000, 1001-άνω, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής μέσα μηνιαία χρέωση λογαριασμού κάρτας ισούται με 0,094 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής μέσα μηνιαία χρέωση λογαριασμού κάρτας, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,154 μονάδες συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Η μεταβλητή συχνότητα χρήση πιστωτικής κάρτας για αγορές σε super market -σχετικά με την συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών για τη συγκεκριμένη μεταβλητή- παίρνει τιμές από 1 έως 5 για κάθε επιλογή καθόλου, λίγο, μέτρια, συχνά και πολύ συχνά, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής ισούται με 0,106 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής συχνότητα χρήση πιστωτικής κάρτας για αγορές σε super market, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,106 μονάδες της συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Η μεταβλητή πραγματοποιείται αγορές μέσω του διαδικτύου -σχετικά με την συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών για τη συγκεκριμένη μεταβλητή- παίρνει τιμές από 0 έως 1 για κάθε επιλογή όχι και ναι, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής ισούται με 0,265 δηλαδή για κάθε

αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής πραγματοποιείται αγορές μέσω του διαδικτύου, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,265 μονάδες της συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών , δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 5%.

Στο μοντέλο αυτό το R^2 ισούται με 0,225 δηλαδή το μοντέλο επεξηγεί το 22,5% της συνολικής διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής . Το R^2 adj. είναι 0,210.

Τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης έδειξαν ότι όσοι κατοικούν σε αγροτικές περιοχές χρησιμοποιούν πολύ λιγότερο την πιστωτική τους κάρτα. Η μεγαλύτερη συχνότητα χρήσης πιστωτικών καρτών γίνεται από αυτούς που κατοικούν και εργάζονται σε αστικό κέντρο. Επίσης, όσο μεγαλύτερη είναι η χρεώστη του λογαριασμού της πιστωτικής κάρτας τόσο περισσότερες αγορές κάνει ο καταναλωτής. Ακόμη, η μεγαλύτερη χρήση πιστωτικής κάρτας γίνεται για αγορές στο super market καθώς επίσης εμφανίζεται και μια αύξηση χρήσης των πιστωτικών καρτών για αγορές μέσω του διαδικτύου.

Εκτίμηση της πολλαπλής παλινδρόμησης για την εξαρτημένη μεταβλητή ‘πόσα καταναλωτικά δάνεια έχετε πάρει από τις τράπεζες’

Μοντέλο		
Μεταβλητές	Συντελεστής (Estimate)	P-value
Σταθερά	2,595***	0,000
	(4,224)	
Var9	-0,231***	0,002
	(-3,074)	
Var11	0,747***	0,000
	(5,009)	
Var19	-0,386***	0,008
	(-2,697)	
Var20	0,146*	0,058
	(1,908)	

Var212	-0,147**	0,033
	(-2,148)	
Var221	-0,383***	0,000
	(-3,984)	
Var222	-3,350***	0,000
	(-3,933)	
N (αριθμός παρατηρήσεων)	319	
R ²	0,269	
R ² adj.	0,243	

Σημείωση: Τα ***,** και * δηλώνουν τη στατιστική σημαντικότητα σε επίπεδο 1%, 5% και 10% αντίστοιχα.

Μέσα στις παρενθέσεις παρουσιάζεται η t- statistic.

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης για τη μεταβλητή 'πόσα καταναλωτικά δάνεια έχετε πάρει από τις τράπεζες', η οποία και αποτελεί την εξαρτημένη μεταβλητή.

Η εξίσωση της παλινδρόμησης είναι η εξής:

$$\text{Var26} = 2,595 - 0,231 \cdot \text{var9} + 0,747 \cdot \text{var11} - 0,386 \cdot \text{var19} + 0,146 \cdot \text{var20} - 0,147 \cdot \text{var212} - 0,383 \cdot \text{var221} - 0,350 \cdot \text{var222}$$

όπου εξαρτημένη μεταβλητή:

var26=ποσα καταναλωτικά δάνεια έχετε πάρει από τις τράπεζες

ανεξάρτητες μεταβλητές:

var9= πόσα μέλη της οικογένειας σας εργάζονται

var11=τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου

var19=ποσο συχνά χρησιμοποιείται την πιστωτική σας κάρτα

var20=ποια η μέσα μηνιαία χρέωση του λογαριασμού της πιστωτικής κάρτας

var212= συχνότητα χρήσης πιστωτικής κάρτας για αγορά βενζίνης

var221=εξόφληση λογαριασμού πιστωτικής κάρτας κατά την ημερομηνία έκδοσης λογαριασμού

var222= εξόφληση λογαριασμού πιστωτικής κάρτας κατά την ημερομηνία πληρωμής

Στην εξίσωση του μοντέλου αυτού η εξαρτημένη μεταβλητή ‘πόσα καταναλωτικά δάνεια έχετε πάρει από τις τράπεζες’ παίρνει τιμές από 0 έως 6 (αριθμός καταναλωτικών που σημειωθήκαν κατά την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων από τους ερωτώμενους).

Η μεταβλητή πόσα μέλη της οικογένειας σας εργάζονται παίρνει τιμές από 0 έως 6 αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής ισούται με -0,231 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής πόσα μέλη της οικογένειας σας εργάζονται , αναμένεται κατά μέσο όρο μείωση 0,231 μονάδες όσον αφορά την απόκτηση καταναλωτικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Η μεταβλητή τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου παίρνει τιμές από 1 έως 2, απόκτηση αυτοκινήτου μόνο με χρηματικά διαθέσιμα και απόκτηση αυτοκινήτου μόνο με χρηματοδότηση , αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής είναι 0,747 και αυτό σημαίνει ότι για κάθε αύξηση του αριθμού των καταναλωτικών δανείων υπάρχει μεταβολή στον τρόπο απόκτησης αυτοκινήτου με χρηματοδότηση κατά 0,747 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 1%.

Η μεταβλητή πόσο συχνά χρησιμοποιείται την πιστωτική σας κάρτα παίρνει τιμές από 1 έως 4, αν καθόλου, λίγες φορές το μήνα, λίγες φορές την εβδομάδα, καθημερινά, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής είναι -0,386 και αυτό σημαίνει ότι για κάθε αύξηση στον αριθμό των καταναλωτικών δανείων υπάρχει μεταβολή στην συχνότητα χρήσης των πιστωτικών καρτών κατά 0,386 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Δηλαδή όσο αυξάνεται ο αριθμός των καταναλωτικών δανείων τόσο σπανιότερα χρησιμοποιούν την πιστωτική κάρτα Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 1%.

Η μεταβλητή ποια η μέσα μηνιαία χρέωση του λογαριασμού της πιστωτικής κάρτας παίρνει τιμές από 1 έως 6, 0-200,201-400,401-600,601-800,801-1000,1001-άνω, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής είναι 0,146 και αυτό σημαίνει ότι για κάθε αύξηση στον αριθμό των καταναλωτικών δανείων υπάρχει μεταβολή στη μέση μηνιαία χρέωση του λογαριασμού της πιστωτικής κάρτας κατά 0,146 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 10%.

Η μεταβλητή συχνότητα χρήσης πιστωτικής κάρτας για αγορά βενζίνης παίρνει τιμές από 1 έως 5, καθόλου, λίγο, μέτρια, συχνά, πολύ συχνά, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής είναι -0,147 και αυτό σημαίνει ότι για κάθε αύξηση στον αριθμό των καταναλωτικών δανείων υπάρχει αρνητική μεταβολή στην χρήση κάρτας για αγορά βενζίνης κατά 0,147 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 5%.

Η μεταβλητή εξόφληση λογαριασμού πιστωτικής κάρτας κατά την ημερομηνία έκδοσης λογαριασμού παίρνει τιμές από 1 έως 3, ποτέ, συχνά, πάντα, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής είναι -0,383 και αυτό σημαίνει ότι για εξόφληση λογαριασμού πιστωτικής κάρτας κατά την ημερομηνία έκδοσης λογαριασμού υπάρχει αρνητική μεταβολή στον αριθμό των καταναλωτικών δανείων κατά 0,383 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 1%.

Η μεταβλητή εξόφληση λογαριασμού πιστωτικής κάρτας κατά την ημερομηνία πληρωμής παίρνει τιμές από 1 έως 3, ποτέ, συχνά, πάντα, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της ανεξάρτητης μεταβλητής «για εξόφληση λογαριασμών» είναι -0,350 και αυτό σημαίνει ότι όσο πιο κοντά στην ημερομηνία πληρωμής γίνεται η εξόφληση του λογαριασμού τόσο μικρότερος ο αριθμός των καταναλωτικών δανείων που έχει κάποιος στην κατοχή του κατά 0,350 μονάδες, δεδομένου ότι όλες οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Πρόκειται για μία μεταβλητή η οποία είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο 1%.

Στο μοντέλο αυτό το R^2 ισούται με 0,269 δηλαδή το μοντέλο επεξηγεί το 26,9% της συνολικής διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής αριθμός καταναλωτικών δανείων που έχει πάρει κάποιος από τις τράπεζες. Το R^2 adj. είναι 0,243.

Τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης έδειξαν ότι όσο περισσότερα άτομα εργάζονται στην οικογένεια τόσο μικρότερος ο αριθμός των καταναλωτικών δανείων που θα έχουν πάρει από τις τράπεζες. Επίσης, η αγορά αυτοκινήτου γίνεται κυρίως από χρηματοδότηση μιας τράπεζας σε μορφή καταναλωτικού δανείου παρά με χρηματικά διαθέσιμα μιας οικογένειας. Όσον αφορά την σχέση των πιστωτικών καρτών με τον αριθμό των καταναλωτικών δανείων καταλήγει στο συμπέρασμα ότι όσο περισσότερα καταναλωτικά δάνεια έχει κάποιος τόσο λιγότερο χρησιμοποιεί την πιστωτική του κάρτα διότι έχει χρηματικά διαθέσιμα. Ακόμη, η αγορά βενζίνης με πιστωτική κάρτα δεν εμφανίζεται σε όσους έχουν στην κατοχή τους πάνω από 1 καταναλωτικό δάνειο, καθώς επίσης, όσοι εξοφλούν το λογαριασμό της πιστωτικής τους κάρτας είτε κατά την ημερομηνία έκδοσης του λογαριασμού, είτε κατά την ημερομηνία λήξης του λογαριασμού δεν εμφανίζουν μεγάλο αριθμό καταναλωτικών δανείων που σημαίνει ότι έχουν την οικονομική ευχέρεια να εξοφλούν εγκαίρως τους λογαριασμούς τους χωρίς να χρειασθεί να προβούν στην χορήγηση καταναλωτικών δανείων έτσι ώστε να τους εξοφλούν.

Εκτίμηση της πολλαπλής παλινδρόμησης για την εξαρτημένη μεταβλητή ‘έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο’

Μεταβλητές	Μοντέλο	
	Συντελεστής (Estimate)	P-value
Σταθερά	0.397	0,002
	(3,172)	
Var4	0.039**	0,015
	(2,434)	
Var5	-0,056***	0,001
	(-3,464)	
Var7	0,065***	0,000
	(4,019)	
Var11	0,122**	0,011
	(2,553)	
Var13	-0,195***	0,000

	(-5,006)
N (αριθμός παρατηρήσεων)	346
R ²	0,224
R ² adj.	0,212

Σημείωση: Τα ***,** και * δηλώνουν τη στατιστική σημαντικότητα σε επίπεδο 1%, 5% και 10% αντίστοιχα.

Μέσα στις παρενθέσεις παρουσιάζεται η t- statistic.

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης για τη μεταβλητή 'έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο', η οποία και αποτελεί την εξαρτημένη μεταβλητή.

Η εξίσωση της παλινδρόμησης είναι η εξής:

$$\text{Var33}=0,397 +0,039*\text{var4}-0,056*\text{var5}+0,065*\text{var7}+0,122*\text{var11}-0,195*\text{var13}$$

Όπου

Var33= έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο

Var4=αριθμος παιδιών

Var5=ποιο το μορφωτικό επίπεδο

Var7=διαστημα που ανήκει το μηνιαίο εισόδημα του κάθε πολίτη

Var11=τροπος απόκτησης αυτοκινήτου

Var13=κατοχη κατοικίας ή όχι

Στην εξίσωση του μοντέλου αυτού η εξαρτημένη μεταβλητή είναι έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο η οποία παίρνει τιμές από 0 έως 1για την επιλογή όχι ή ναι , αντίστοιχα.

Η μεταβλητή αριθμός παιδιών παίρνει τιμές από 0 έως 6.. Ο συντελεστής της μεταβλητής αριθμός παιδιών ισούται με 0,039 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής

αριθμός παιδιών, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,39 στην απόκτηση στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 5%.

Η μεταβλητή ποιο το μορφωτικό επίπεδο παίρνει τιμές από 1 έως 6, όταν δεν γυμνάσιο, λύκειο, TEE/ IEK, TEI, AEI, μεταπτυχιακό/διδακτορικό τίτλο, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής ποιο το μορφωτικό επίπεδο ισούται με -0,056 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής ποιο το μορφωτικό επίπεδο, αναμένεται κατά μέσο μείωση 0,56 μονάδες στη απόκτηση στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 10%.

Η μεταβλητή διάστημα που ανήκει το μηνιαίο εισόδημα του κάθε πολίτη παίρνει τιμές από 1 έως 9, 0-500,501-1000,1001-1500,1501-2000,2001-2500,2501-3000,3001-3500,3501-4000,4501-ανω, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής μηνιαίο εισόδημα ισούται με 0,065 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής μηνιαίο εισόδημα, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,065 μονάδες στη για την απόκτηση στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Η μεταβλητή τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου παίρνει τιμές από 1 έως 2, όταν μόνο με χρηματικά διαθέσιμα ή μόνο με χρηματοδότηση, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου ισούται με 0,122 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου, αναμένεται κατά μέσο όρο αύξηση 0,122 μονάδες για την απόκτηση στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 5%.

Η μεταβλητή κατοχή κατοικίας ή όχι παίρνει τιμές από 1 έως 3, ιδιόκτητη, ενοίκιο, φιλοξενία από τρίτους, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής κατοχή κατοικίας ή όχι ισούται με -0,195 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής κατοχή κατοικίας ή όχι, αναμένεται κατά μέσο όρο μείωση 0,195 μονάδες στην απόκτηση στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Στο μοντέλο αυτό το R^2 ισούται με 0,224 δηλαδή το μοντέλο επεξηγεί το 2,24% της συνολικής διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής. Το R^2 adj. είναι 0,212.

Τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης έδειξαν ότι όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμός των παιδιών μιας οικογένειας τόσο μεγαλύτερη και η ανάγκη ιδιόκτητης κατοικίας . Επίσης, όσο χαμηλότερο το μορφωτικό επίπεδο τόσο μειώνονται η πιθανότητες να πάρει κάποιος στεγαστικό δάνειο και αυτό γιατί χαμηλό μορφωτικό επίπεδο πολλές φορές σημαίνει χαμηλό εισόδημα επομένως δυσκολία στο να ανταπεξέλθει στην υψηλή μηνιαία δόση ενός στεγαστικού δανείου, ενώ όσο υψηλότερο είναι το εισόδημα τόσο περισσότερες πιθανότητες έχει κάποιος να αποκτήσει στεγαστικό δάνειο. Τέλος , οποίος έχει ήδη ιδιοκτήτη κατοικία δεν θα προβεί εύκολα στην απόκτηση στεγαστικού δανείου.

Εκτίμηση της πολλαπλής παλινδρόμησης για την εξαρτημένη μεταβλητή ‘απόκτηση στεγαστικού δανείου για αγορά πρώτης κατοικίας’

Μεταβλητές	Μοντέλο	
	Συντελεστής (Estimate)	P-value
Σταθερά	1,590	0,000
	(8,880)	
Var11	-0,137**	0,045
	(-2,030)	
Var13	-0,133*	0,103
	(-1,643)	
Var35	-0,273***	0,000
	(-3,998)	
N (αριθμός παρατηρήσεων)	348	
R ²	0,160	
R ² adj.	0,139	

Σημείωση: Τα ***,** και * δηλώνουν τη στατιστική σημαντικότητα σε επίπεδο 1%, 5% και 10% αντίστοιχα.

Μέσα στις παρενθέσεις παρουσιάζεται η t- statistic.

Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης για τη μεταβλητή ‘απόκτηση στεγαστικού δανείου για αγορά πρώτης κατοικίας’, η οποία και αποτελεί την εξαρτημένη μεταβλητή.

Η εξίσωση της παλινδρόμησης είναι η εξής:

$$\text{Var381}=1,590 -0,137*\text{var11}-0,133*\text{var13}-0,273*\text{var35}$$

Όπου

Var381=αποκτηση στεγαστικού για αγορά πρώτης κατοικίας

Var11= τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου

Var13=κατοχή ή όχι κατοικίας

Var35=δανεισμος ολόκληρου του ποσού της εμπορικής αξίας του ακινήτου ή όχι

Στην εξίσωση του μοντέλου αυτού η εξαρτημένη μεταβλητή είναι απόκτηση στεγαστικού για αγορά πρώτης κατοικίας η οποία παίρνει τιμές από 0 έως 1για την επιλογή όχι ή ναι , αντίστοιχα.

Η μεταβλητή τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου παίρνει τιμές από 1 έως 2, μονο με χρηματικά διαθέσιμα ή μόνο με χρηματοδότηση αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής τρόπος απόκτησης αυτοκινήτου ισούται με -0,137 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής , αναμένεται κατά μέσο όρο μείωση 0,137 απόκτηση στεγαστικού για αγορά πρώτης κατοικίας, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 5%.

Η μεταβλητή κατοχή ή όχι κατοικίας παίρνει τιμές από 1 έως 3, ιδιόκτητη, ενοίκιο, φιλοξενία από τρίτους, αντίστοιχα. Ο συντελεστής της μεταβλητής κατοχή ή όχι κατοικίας ισούται με -0,133 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής κατοχή ή όχι κατοικίας , αναμένεται κατά μέσο μείωση 0,133 μονάδες στη απόκτηση στεγαστικού δανείου για αγορά πρώτης κατοικίας , δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 10%.

Η μεταβλητή δανεισμός ολόκληρου του ποσού της εμπορικής αξίας του ακινήτου ή όχι παίρνει τιμές από 1 έως 2, δανεισμός ολόκληρου του ποσού της εμπορικής αξίας ή μέρος του ποσού της εμπορικής αξίας, αντίστοιχα. Ο συντελεστής τι ποσό έχει δανεισθεί για την απόκτηση της οικίας ισούται με -0,273 δηλαδή για κάθε αύξηση κατά μία μονάδα της μεταβλητής, αναμένεται κατά μέσο όρο μείωση 0,273 μονάδες στη για την απόκτηση στεγαστικού δανείου για αγορά πρώτης κατοικίας, δεδομένου ότι οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Είναι στατιστικά σημαντική σε επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Στο μοντέλο αυτό το R^2 ισούται με 0,160 δηλαδή το μοντέλο επεξηγεί το 1,60% της συνολικής διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής. Το R^2 adj. είναι 0,139.

Τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης έδειξαν ότι όποιος έχει προβεί στην αγορά αυτοκινήτου μόνο με χρηματοδότηση χωρίς δικά του χρηματικά διαθέσιμα δύσκολα θα δανεισθεί για αγορά πρώτης κατοικίας λόγω χαμηλού εισοδήματος επομένως θα πληρώνει ενοίκιο. Επίσης, όποιος έχει ήδη ιδιόκτητη κατοικία δεν θα προβεί στην χορήγηση στεγαστικού δανείου για πρώτη κατοικία, είναι πολύ πιθανό να δανεισθεί για επισκευή της υπάρχουσας. Τέλος, οι περισσότεροι δανείζονται ολόκληρο το ποσό της εμπορικής αξίας του ακινήτου προκειμένου να αποκτήσουν το πρώτο δικό τους σπίτι

7. Συμπεράσματα

Καταλήγουμε λοιπόν ότι η χρήση και η ζήτηση του χρήματος από τους καταναλωτές εξαρτάται άμεσα από την νομισματική και δημοσιονομική πολιτική που ασκεί κάθε κράτος. Για την πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου οικονομικού στόχου το κράτος έχει, καταρχήν, την ευχέρεια να επιλέγει ανάμεσα σε ένα λίγο πολύ μεγάλο αριθμό μέσων πολιτικής. Λογού χάρη εάν στόχος του είναι η μείωση των εισοδηματικών ανισοτήτων μπορεί γι' αυτό το σκοπό να χρησιμοποιήσει τα εξής μέσα πολιτικής : βαριά φορολογία στα υψηλά εισοδήματα, άμεσες παροχές στα χαμηλά εισοδήματα, δωρεάν ή με μειωμένη τιμή παροχή από το κράτος ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών κλπ. Η συσχέτιση οικονομικών στόχων και μέσων αποτελεί την οικονομική πολιτική του κράτους. Σημαντικό αλλά και αναπόσπαστο τμήμα της οικονομικής πολιτικής του κράτους είναι η δημοσιονομική πολιτική που αναφέρεται στη συσχέτιση των φορών, δημοσίων δαπανών, δημοσίου δανεισμού και άλλων δημοσιονομικών μέσων πολιτικής προς τους οικονομικούς στόχους του κράτους. Με βάση την πολιτική που ακολουθεί το κάθε κράτος μεταβάλλεται και το επίπεδο της ζήτησης του χρήματος, η μορφή του χρήματος που χρησιμοποιείται, οι ανάγκες των καταναλωτών και των κρατών. Αυτό που δεν αλλάζει είναι ότι το χρήμα πάντα θα είναι μια από τις πρώτες ανάγκες των ανθρώπων και σε πολλές περιπτώσεις ορίζει τις ζώνες μας και την πορεία των κρατών.

Η καταναλωτική πίστη και τα στεγαστικά δάνεια αυξάνονται με ταχείς ρυθμούς τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, προκαλώντας ανησυχία σχετικά με το επίπεδο του χρέους των νοικοκυριών και την ικανότητα τους να εξυπηρετούν κανονικά τις δανειακές τους υποχρεώσεις. Την ίδια περίοδο, ο σχετικά υψηλός ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ αποδίδεται κυρίως στη σημαντική επιτάχυνση της εγχώριας ζήτησης και την επέκταση της καταναλωτικής πίστης. Ως εκ τούτου, το ζήτημα της πιθανής υπερχρέωσης των νοικοκυριών είναι σημαντικό, καθώς μπορεί να επηρεάσει την αξιοπιστία του τραπεζικού συστήματος, αλλά και την οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη. Στο πλαίσιο αυτό, με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας νοικοκυριών που διεξήγαγε η Τράπεζα της Ελλάδος από τα τέλη του 2002 έως τις αρχές του 2003, η παρούσα μελέτη αξιολογεί το βαθμό χρέωσης των νοικοκυριών και την έκταση της χρηματοοικονομικής τους πίεσης, καθώς και τους προσδιοριστικούς παράγοντες του δανεισμού.

Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η αξιοπιστία των αποτελεσμάτων που παρουσιάστηκαν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αντιπροσωπευτικότητα της έρευνας και από το κατά πόσον αυτή έχει καταγράψει σωστά τα στοιχεία για τα δάνεια, το εισόδημα και την περιουσία των νοικοκυριών. Χρησιμοποιήθηκαν σταθμίσεις ώστε να ληφθούν υπόψη τα νοικοκυριά που δεν ανταποκρίθηκαν στην έρευνα, με βάση την υπόθεση ότι τα νοικοκυριά αυτά έχουν παρόμοια δανειοληπτική

συμπεριφορά με αυτά που ανταποκρίθηκαν. Επιπλέον, η σύγκριση των αποτελεσμάτων της έρευνας με βασικά μακροοικονομικά στοιχεία για το δανεισμό των νοικοκυριών υποδηλώνει ότι η έρευνα κατέγραψε αρκετά αξιόπιστα τη δανειοληπτική συμπεριφορά του πληθυσμού του δείγματος.

Όσον αφορά το συνολικό βαθμό χρέωσης των νοικοκυριών, από τα αποτελέσματα της έρευνας προκύπτει ότι ο δανεισμός συγκεντρώνεται στα νοικοκυριά που ανήκουν στα υψηλότερα κλιμάκια εισοδήματος και πλούτου. Για το μέσο νοικοκυριό το υπόλοιπο του χρέους του δεν υπερβαίνει το ετήσιο εισόδημα του, ακόμη και για τα νοικοκυριά που βρίσκονται στα κατωτέρα εισοδηματικά κλιμάκια. Για τη μεγάλη πλειοψηφία των νοικοκυριών, οι υποχρεώσεις για την εξυπηρέτηση του χρέους τους βρίσκονται μέσα στα όρια των εισοδηματικών τους δυνατοτήτων. Ωστόσο, για το 22,6% και το 10% περίπου των νοικοκυριών που έχουν συνάψει δάνειο οποιασδήποτε μορφής, η μηνιαία πληρωμή για την εξυπηρέτηση των χρεών τους είναι υψηλότερη από το 1/3 ή από το 1/2 αντίστοιχα του μηνιαίου εισοδήματος τους..

Τέλος, στη μελέτη εξετάστηκε πως τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών επηρεάζουν την πιθανότητα των νοικοκυριών να έχουν συνάψει κάποιο δάνειο. Προς το σκοπό αυτό, εκτιμήθηκαν εναλλακτικά υποδείγματα λογιστικής παλινδρόμησης για διάφορες κατηγορίες δανείων. Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι ο βαθμός αστικότητας, η σύνθεση του νοικοκυριού, το επίπεδο εκπαίδευσης και η ομάδα ηλικίας του αρχηγού του, ο αριθμός των εργαζόμενων μελών, το εισόδημα και ο πλούτος του νοικοκυριού παίζουν σημαντικό ρόλο στον καθορισμό της πιθανότητας να προσφύγει ένα νοικοκυριό στο δανεισμό. Συγκεκριμένα, η πιθανότητα λήψης δανείου είναι υψηλότερη για τα νοικοκυριά που διαμένουν σε μεγαλύτερες πόλεις, για ζευγάρια με δυο ή περισσότερα παιδιά, για νοικοκυριά με αρχηγό στην ηλικιακή ομάδα 36-45 ετών, μορφωμένο και εργαζόμενο στο δημόσιο τομέα. Αυξάνεται επίσης με την άνοδο του εισοδήματος, της περιουσίας και του αριθμού των εργαζόμενων μελών του νοικοκυριού.

Στο διάστημα αφότου διεξήχθη η έρευνα μέχρι σήμερα, το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά έχει αυξηθεί σημαντικά. Πιστεύουμε πάντως ότι τα γενικά συμπεράσματα για τη δανειοληπτική συμπεριφορά των νοικοκυριών εξακολουθούν να ισχύουν. Η χρηματοοικονομική πίεση είναι πιθανό να αυξήθηκε, όχι όμως αναγκαστικά με τους ίδιους ρυθμούς με τους οποίους αυξήθηκαν τα υπόλοιπα των τραπεζικών δανείων, καθώς η πιστωτική επέκταση προς τα νοικοκυριά μπορεί να οφείλεται εν μέρει στη διεύρυνση της βάσης των δανειοληπτών, δηλαδή. στο ότι περισσότερα νοικοκυριά έχουν πλέον δάνειο, χωρίς αυτό να σημαίνει απαραίτητως ότι αυξήθηκε το ανεξόφλητο χρέος των νοικοκυριών που είχαν ήδη λάβει κάποιο δάνειο. Στο πλαίσιο

αυτό, σημειώνεται ότι οι λόγοι των μη εξυπηρετούμενων καταναλωτικών και στεγαστικών δανείων (δηλ. των δανείων που εμφανίζουν καθυστέρηση στην εξυπηρέτηση τους πάνω από τρεις μήνες) προς το συνολικό υπόλοιπο των καταναλωτικών και στεγαστικών δανείων μειώθηκαν σημαντικά την περίοδο 2002-2004.²² Ωστόσο, η ταχεία πιστωτική επέκταση προς τα νοικοκυριά μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένο χρηματοπιστωτικό κίνδυνο στο μέλλον, ιδίως σε περίπτωση επιβράδυνσης του ρυθμού οικονομικής ανάπτυξης που θα επηρέαζε το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, ή ανόδου των επιτοκίων τα οποία βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα.

Προκειμένου να μελετηθεί πώς τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών επηρεάζουν την πιθανότητα αυτά να έχουν συνάψει κάποιο δάνειο εκτιμήθηκαν υποδείγματα λογιστικής παλινδρόμησης. Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι ο βαθμός αστικότητας του τόπου κατοικίας του νοικοκυριού, η σύνθεση του νοικοκυριού, η ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού, ο αριθμός των εργαζόμενων μελών καθώς και το εισόδημα και η περιουσία του νοικοκυριού σχετίζονται με την πιθανότητα σύναψης δανείου. Συγκεκριμένα, όσον αφορά την Ελλάδα, η πιθανότητα αυτή είναι μεγαλύτερη για τα νοικοκυριά που μένουν στην Αθήνα ή τη Θεσσαλονίκη σε σχέση με τις άλλες αστικές και ημιαστικές περιοχές της Ελλάδος, για τα πολυμελή νοικοκυριά (ζευγάρια με δυο ή περισσότερα παιδιά ή άλλα μέλη), για νοικοκυριά με αρχηγό ηλικίας κάτω των 66 ετών και εργαζόμενο στο δημόσιο τομέα (για τα στεγαστικά δάνεια), καθώς και για νοικοκυριά με περισσότερα από ένα εργαζόμενο μέλος (για τα μη στεγαστικά δάνεια). Η πιθανότητα σύναψης κάποιου δανείου αυξάνεται επίσης όσο αυξάνεται το εισόδημα ή η περιουσία του νοικοκυριού.

Όσον αφορά το ύψος του δανεισμού, αυτό σχετίζεται θετικά με το εισόδημα και την καθαρή περιουσία του νοικοκυριού, καθώς το μέσο υπόλοιπο του χρέους αυξάνεται γενικά με το εισόδημα και την περιουσία του νοικοκυριού.

Επίσης, η συμμετοχή των ανώτερων εισοδηματικών και περιουσιακών κλιμακίων στο συνολικό υπόλοιπο χρέους του δείγματος είναι μεγαλύτερη από τη συμμετοχή τους στο δείγμα των νοικοκυριών.

Το ύψος του δανεισμού σχετίζεται και με την ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού. Τα νοικοκυριά με αρχηγό ηλικίας έως 55 ετών έχουν υψηλότερα μέσα υπόλοιπα και μεγαλύτερη συμμετοχή στο συνολικό υπόλοιπο χρέους του δείγματος από την αναλογία τους στο δείγμα που εξετάστηκε. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε σχέση με το 2002 παρατηρείται ιδιαίτερα υψηλή αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νεότερων νοικοκυριών, δηλαδή με αρχηγό έως 35 ετών.

Η χρηματοοικονομική πίεση που υφίστανται τα νοικοκυριά από τα δάνεια τους, όπως αυτή μετρείται με το λόγο των τοκοχρεωλυτικών δόσεων προς το εισόδημα των νοικοκυριών, παρουσίασε γενικά βελτίωση σε σχέση με το 2002, εφόσον η πιο πρόσφατη έρευνα καταγράφει μικρότερο ποσοστό νοικοκυριών για τα οποία ο λόγος αυτός έχει τιμές που θεωρούνται υψηλές (πάνω από 30% ή 40%). Όμως, στα νοικοκυριά που βρίσκονται στα χαμηλότερα εισοδηματικά κλιμάκια (με εισόδημα έως 15.000 ευρώ), το ποσοστό των νοικοκυριών με λόγο πάνω από 30% και 40% είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ποσοστό στο σύνολο των νοικοκυριών. Διαφοροποίηση της κατανομής του λόγου αυτού παρατηρείται και μεταξύ των νοικοκυριών με ιδιόκτητη και χωρίς ιδιόκτητη κατοικία. Τα νοικοκυριά με ιδιόκτητη κατοικία υφίστανται γενικά μεγαλύτερη χρηματοοικονομική πίεση για την εξυπηρέτηση των δανείων τους, που όμως εν μέρει τουλάχιστον αντισταθμίζεται από την έλλειψη υποχρέωσης για καταβολή ενοικίου.

Στη μελέτη επίσης εξετάστηκαν τα χρηματοοικονομικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών που δήλωσαν ότι δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους. Τα νοικοκυριά αυτά έχουν γενικά υψηλότερο υπόλοιπο δανείων, χαμηλότερο εισόδημα και υψηλότερο μέσο λόγο κόστους εξυπηρέτησης προς το εισόδημα τους, υφίστανται δηλαδή μεγαλύτερη χρηματοοικονομική πίεση. Όμως, η πιο έντονη διαφοροποίηση μεταξύ των νοικοκυριών που εξυπηρετούν κανονικά και αυτών που δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους διαπιστώνεται όταν τα στοιχεία ελέγχονται για το μέγεθος του νοικοκυριού καθώς και για το μορφωτικό επίπεδο και το είδος απασχόλησης (σταθερή ή εποχική) του αρχηγού του νοικοκυριού. Τα νοικοκυριά με ένα ή δυο μέλη δήλωσαν σε μικρότερο βαθμό ότι δεν εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους σε σχέση με τα νοικοκυριά με τρία ή περισσότερα μέλη. Επίσης, τα νοικοκυριά με αρχηγό με απολυτήριο δημοτικού δήλωσαν σε υπερδιπλάσιο ποσοστό ότι καθυστερούν στην εξυπηρέτηση των δανείων τους από ό,τι τα νοικοκυριά με αρχηγό πτυχιούχο ανώτερης ή ανώτατης σχολής ή με μεταπτυχιακές σπουδές, ενδεχομένως όμως αυτό το αποτέλεσμα αντανακλά τη θετική σχέση που διαπιστώθηκε μεταξύ μορφωτικού επιπέδου και εισοδήματος. Τα νοικοκυριά με αρχηγό εποχικά απασχολούμενο δήλωσαν σε τριπλάσιο ποσοστό καθυστέρηση στην αποπληρωμή των δανείων τους, αποτέλεσμα που θα πρέπει να σχετίζεται με το γεγονός ότι η ροή εισοδήματος σε αυτά δεν είναι σταθερή.

8. Βιβλιογραφία

Sumit Agawal , Souphala Chomisengphet & Oliver Hassier , (2005), “ The impact of the 2001 financial crisis and the economic policy responses on the Argentine”, *Bank of America*, Vol 14, pp242-270.

Andrew Benito, Matt Waldron, Garry Young & Fabrizio Zampolli ,(2007), “ The role of household debt and balance sheets in the monetary transmission mechanism”, *Quarterly Bullet in 2007 Q1*, pp 70-79.

Blachlinger A. and M. Leippold, (2006), “Economic benefit of powerful credit scoring”, *Credit Suisse, Bleicherweg 33, CH-8070 Zurich, Switzerland Swiss Banking Institute, University of Zurich, Switzerland*, Vol 30, pp 851-873.

Cheong C, (2003), “Regime changes and econometric modeling of the demand for money in Korea”, *Department of Economics, University of Southampton*, Vol. 20, pp 437-453.

Choi D. and L. Oxley, (2003), “Modelling the demand for money in New Zealand”, *Department of Finance, University of Waikato, Hamilton, New Zealand, Department of Economics, University of Canterbury, Christchurch, New Zealand*, Vol. 64, pp.185-191.

Duca J. and D. VanHoose,(2003-2004), “Recent developments in understanding the demand for money”, *Federal Reserve Bank of Dallas & Hankamer School of Business, Baylor University*, Vol.56 pp247-272.

Ergungor O. , (2005), “ The profitability of bank – borrower relationships”, *Federal Reserve Bank of Cleveland*, Vol 14, pp 485-512.

Gupta Y. and G. Torkzaden , (1988), “ Re-designing Bank Service Systems for effective Marketing”, *Printed in Great Britain*, Vol 21, pp38-43.

Hancock M and R. Wood, (1990), “ Household secured debt”, *Bank Monetary Assessment and Bank Structural Economic Analysis Division*, pp 1-11.

Heffernan S., (2006), “ UK bank services for small business: How competitive is the market?”, *Faculty of Finance, Cass Business School, City University, 106 Bunhill Row, London EC1Y 8TZ, UK*, Vol 30 pp3087-3110.

Hellernan S. and X. FU, (2007), “ Cost x- efficiency in China’s banking sector” , *Business Administration, University of Macau*, Vol 18, pp35-53.

Orla May, Merxe Tudela & Garry Young,(2004), “ British household indebtedness and financial stress: a household – level picture”, *Bank of England ,Quarterly Bullefin , Χειμώνας*, pp 414-28.

Mohieldin M and S. Nasr , (2007), “ On bank privatization: The case of Egypt ”, *Department of Economics Egypt*, Vol 46, pp 707-725.

Nickel S. , (2004) , “ Household debt, House Prices and Consumption”, *Bank of England Monetary Policy Committee and London School of Economics*, pp1-15.

Pillay A and W. Naude, (2005), “ Financing low- income housing in South Africa: Borrower experiences and perceptions of banks”, *National Housing Finance Corporation of South Africa*, Vol 30, pp872-885

Chung-Shu Wu, Jin-Lung Lin, George C. Tiao & David D. Cho, (2004), “Is money demand in Taiwan stable?”, *Institute of Economics Academia Sinica*, Vol. 14, pp.63-71.

Young S. and G. Young , (2003), “ The rise in US household debt: assessing its causes and sustainability”, *England Working Paper*, No 206, pp 1-38.

Καραγιωργα Δ. (1981) , “Δημόσια Οικονομική II Οι Δημοσιονομικοί θεσμοί”, *Εκδόσεις Παπαζηση*

Καραγιωργα, Δ. (1979) , “ Δημόσια οικονομική I Οι Οικονομικές λειτουργίες του κράτους”, *Εκδόσεις Παπαζηση*.

Μητράκος Θ (2005), “ Το χρέος των ελληνικών νοικοκυριών :ενδείξεις από μια δειγματοληπτική έρευνα”, Τράπεζα της Ελλάδος , *Οικονομικό Δελτίο*, No 25, pp15-40.

Συμigiάννη Γ. και Π. Τζαμουράνη, (2007), “ Δανεισμός και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών : αποτελέσματα από τις δειγματοληπτικές έρευνες της Τράπεζας της Ελλάδος, *Οικονομικό Δελτίο* ,No 28, pp 35-196.

Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία

1. www.scirus.com
2. www.elsevier.com
3. www.google.gr
4. www.statistics.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΜΟΡΦΩΠΟΙΗΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

1. Chung-Shu Wu, Jin-Lung Lin, George C. Tiao & David D. Cho (1980)

“Is money demand in Taiwan stable?”,

Εισοδημα

Ζήτηση χρηματος

Δανεισμος

Ιδιωτικες τραπεζες

Από το 1980 υπήρχαν αρκετές φιλελεύθερες πολιτικές στην εφαρμογή της οικονομικής πολιτικής. Παραδείγματα απελευθέρωσης της αγοράς είναι το άνοιγμα νέων ιδιωτικών τραπεζών, ασφαλιστικών εταιρειών καθώς και άνοιγμα των επενδύσεων σε ξένο χρήμα.

Η ζήτηση χρήματος στην Taiwan είναι ακλόνητη και η εισοδηματική ελαστικότητα είναι μικρότερη από το 1, επομένως το χρήμα δεν είναι αγαθό κανονικό για τους κατοίκους αλλά κατώτερο αγαθό.

2. *Daniel Choy & Les Oxley* ,την χρονική περίοδο (1990-2000)

“Modelling the demand for money in New Zealand”

Πραγματικό εισόδημα

Επίπεδο τιμών

Ονομαστική αξία εισοδήματος

Τραπεζικό σύστημα

Ρόλος κεντρικής τράπεζας

Τιμή πετρελαίου

Ταχεία τεχνολογική αλλαγή

Την χρονολογική περίοδο 1960-1970 έγινε μια μεγάλη έρευνα στην εκτίμηση της ζήτησης του χρήματος σε σχεδόν όλη την χώρα, της τιμής του πετρελαίου, η ταχεία τεχνολογική αλλαγή στον τραπεζικό τομέα και η όλο και αυξανόμενη αυτονομία της κεντρικής τράπεζας δημιούργησαν ένα κλίμα αλλαγών που επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά του χρήματος.

Η μακροχρόνια ζήτηση του χρήματος μπορεί να παρουσιαστεί διαμέσου μιας νομισματικής παλινδρόμησης σε ένα πλαίσιο εργασίας συμπεριλαμβανομένου παραδοσιακών παράγοντες της ζήτησης συμπεριλαμβανομένου του πραγματικού εισοδήματος, το επίπεδο τιμών και την ονομαστική αξία.

3. Chong Cheul Cheong, (2000),

“Regime changes and econometric modeling of the demand for money in Korea”,

Ονομαστικό χρηματικό υπόλοιπο

Επίπεδο τιμών

Εισόδημα

Αξία απόδοσης χρήματος

Ονομαστική αξία χρήματος

Κατά ποσό η οικονομική φιλελευθέρωση της Κορέας έχει προκαλέσει την ζήτηση του χρήματος να είναι ασταθής ή όχι. Παλαιότερες έρευνες δείχνουν ότι η οικονομία είναι σταθερή και

Η Κορέα αποτελεί πρόκληση για την οικονομία της . Παρόλο που πολλές χώρες επηρεάζονται από τις παγκόσμιες οικονομικές μεταβολές αρκετές φορές αρνητικά η Κορέα παραμένει ακλόνητη με πολύ καλά και σταθερά οικονομικά επίπεδα. Η συμπεριφορά της ζήτησης του χρήματος παραμένει σταθερή και οι πολίτες δανείζονται με χαμηλούς ρυθμούς διότι υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα.

4. John V. Duca & David D. VanHoose,(1970-1980),

“Recent developments in understanding the demand for money”

Εισόδημα

Δανεισμός

Πλαστικό χρήμα

Σε αυτό το άρθρο παρουσιάζεται η συνεισφορά από το τέλος του 1980 και δίνει έμφαση στο πως οι ερευνητές έχουν καταφέρει με θεωρητικά και εμπειρικά οικονομικά μοντέλα ζήτησης να επηρεασθεί ο τρόπος συναλλαγών των ανθρώπων όσων αφορά το δανεισμό από τα διάφορα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Κυρίως αναλύεται η ζήτηση και ο λόγος δανεισμού του χρήματος στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής σε αντίθεση με άλλες χώρες.

5. Γ. Θ. Συμιγιάννη και Π. Γ. Τζαμουράνη, (2005)

“ Δανεισμός και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών : αποτελέσματα από τις δειγματοληπτικές έρευνες της Τράπεζας της Ελλάδος.

Εισόδημα

Η παρουσία του νοικοκυριού

Ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού

Ιδιόκτητη κατοικία ή όχι

Εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους ή όχι

Μορφωτικό επίπεδο

Ο αριθμός των εργαζόμενων μελών στο νοικοκυριό

Αριθμός μελών νοικοκυριού

Αν ο αρχηγός του νοικοκυριού εργάζεται στο δημόσιο ή στον ιδιωτικό τομέα

Δάνεια σχετικά με την κατοικία ("στεγαστικά")

Χωρίς δανειακές υποχρεώσεις

Με κάποιο δάνειο

Άλλα δάνεια : πιστωτική κάρτα –αγορά αυτοκινήτου- προσωπικά δάνεια

Δημογραφικά χαρακτηριστικά (μεγάλα- μικρά αστικά κέντρα, ημιαστικά κέντρα)

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε το τελευταίο τρίμηνο του 2005 και κάλυψε 6.000 νοικοκυριά από αστικές και ημιαστικές περιοχές της Ελλάδος. Η δειγματοληψία ήταν τυχαία και στρωματοποιη-μένη κατά γεωγραφικό διαμέρισμα, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η αντιπροσωπευτικότητα του δείγματος ως προς τον ερευνώμενο πληθυσμό.

Κυρίως όγκος δανεισμού των ελληνικών νοικοκυριών εμφανίζεται στη χρήση πιστωτικών καρτών και στεγαστικών δανείων. Τα νοικοκυριά που διαμένουν στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη έχουν σημαντικά μεγαλύτερη πιθανότητα από τα νοικοκυριά που διαμένουν στις λοιπές αστικές περιοχές να έχουν κάποιο δάνειο.

Η ταχεία αύξηση των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά συνέβαλε στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης που σημειώθηκαν την ίδια περίοδο, καθώς ενίσχυσε την κατανάλωση και τις επενδύσεις σε κατοικίες. Από την άλλη πλευρά όμως, έχει δημιουργήσει ανησυχίες σχετικά με τη δυνατότητα των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν το χρέος τους.

6. Θ. Μ. Μητράκος, Γ. Θ. Συμιγιάννης και Π. Γ. Τζαμουράνη, (2005)

“ Το χρέος των ελληνικών νοικοκυριών :ενδείξεις από μια δειγματοληπτική έρευνα”, Τράπεζα της Ελλάδος

Εισόδημα

Η περιουσία του νοικοκυριού

Ηλικία του αρχηγού του νοικοκυριού

Ιδιόκτητη κατοικία ή όχι

Εξυπηρετούν κανονικά τα δάνεια τους ή όχι

Μορφωτικό επίπεδο

Ο αριθμός των εργαζόμενων μελών στο νοικοκυριό

Αριθμός μελών νοικοκυριού

Αν ο αρχηγός του νοικοκυριού εργάζεται στο δημόσιο ή στον ιδιωτικό τομέα

Δάνεια σχετικά με την κατοικία ("στεγαστικά")

Δάνειο για επισκευή κατοικίας

Δάνειο για αγορά οικοπέδου

Χωρίς δανειακές υποχρεώσεις

Με κάποιο δάνειο

Άλλα δάνεια : πιστωτική κάρτα –αγορά αυτοκινήτου- προσωπικά δάνεια

Δημογραφικά χαρακτηριστικά (μεγάλα- μικρά αστικά κέντρα, ημιαστικά κέντρα)

Κατά την πενταετία 2000-2004 το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων προς τα ελληνικά νοικοκυριά αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό άνω του 30%.

Η ταχεία αύξηση των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά συνέβαλε στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης που σημειώθηκαν την ίδια περίοδο, καθώς ενίσχυσε την κατανάλωση και τις επενδύσεις σε κατοικίες. Από την άλλη πλευρά όμως, έχει δημιουργήσει ανησυχίες σχετικά με τη δυνατότητα των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν το χρέος τους, δηλ. ανησυχίες για τυχόν φαινόμενα υπερχρέωσης, τα οποία θα είχαν σοβαρότατες οικονομικές συνέπειες όχι μόνο για τα συγκεκριμένα

νοικοκυριά αλλά και για την αξιοπιστία και τη σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος γενικότερα.

7. Andreas Blachlinger & Markus Leippold, (2002)

“Economic benefit of powerful credit scoring”

Εισόδημα

Πιστωτικά προϊόντα

Εξυπηρέτηση καταναλωτών

Ποιότητα πίστωσης

Οι καταναλωτές εκμεταλλεύονται τον ανταγωνισμό των ιδιωτικών τραπεζών με αποτέλεσμα να έχουν οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας τα πιστωτικά προϊόντα.

Από την άλλη πλευρά όμως τα πιστωτικά ιδρύματα, αντί να στοχεύσουν σε όλους τους πελάτες εξίσου μπορούν να επιλέξουν μόνο εκείνους τους πελάτες που ικανοποιούν ορισμένα κριτήρια αποδοτικότητας όπως τους κατόχους πιστωτικών καρτών οι οποίοι αποτελούν τους πιο κερδοφόρους πελάτες.

Μελετη ενός τυποποιημένου πρότυπου αγοράς δανείου με τις τράπεζες που διαφέρουν στην ποιότητα της πίστωσής τους. Ακόμη και για τις μικρές ποιοτικές διαφορές, η παραλλαγή στην αποδοτικότητα μεταξύ των δανειστών είναι μεγάλη και οικονομικά σημαντική

8. Sumit Agawal , Souphala Chomisengphet & Oliver Hassier, (2001)

“ The impact of the 2001 financial crisis and the economic policy responses on the Argentine”

Νόμισμα χώρας

Εισόδημα

Αγορά κατοικίας

Οικιακό χαρτοφυλάκιο

Ηλικία

Επάγγελμα

Οικογενειακή κατάσταση

Το Σεπτέμβριο του 2005 το άρθρο με ενδιαφέρον τον αντίκτυπο της οικονομικής κρίσης του 2001 και τις απαντήσεις οικονομικής πολιτικής στην αργεντινή υποθήκη. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90, η Αργεντινή δοκίμασε ένα οικονομικό μοντέλο που οι περισσότεροι παρατηρητές αποδίδουν την αργεντινή επιτυχία στο νόμισμα, τον έλεγχο του ποσοστού πληθωρισμού και τις ευρείες απευθυνόμενες στην αγορά οικονομικές μεταρρυθμίσεις (π.χ., ιδιωτικοποίηση, οικονομική φιλελευθεροποίηση, και άρση των ελέγχων). Οι μεταρρυθμίσεις ενθάρρυναν την ανάπτυξη των πιστωτικών αγορών που διευκόλυνε την κατανομή του κεφαλαίου στον ιδιωτικό τομέα.

Το συμπέρασμα είναι ότι τον Δεκέμβριο του 2001, η Αργεντινή προκάθорισε το εξωτερικό χρέος της και υποτίμησε το νόμισμά της. Στους επόμενους μήνες, η αργεντινή κυβέρνηση προσπαθεί να μαλακώσει το δυσμενή αντίκτυπο της υποτίμησης πέντων στα οικονομικά βάρη των καταναλωτών και των οικονομικών οργάνων.

9. A. Pillay & W. A. Naude, (1997)

“ Financing low- income housing in South Africa: Borrower experiences and perceptions of banks”

Εισόδημα

Μορφωτικό επίπεδο

Αριθμός μελών νοικοκυριού

Επάγγελμα

Χρηματοδότηση κατοικίας

Το χαμηλό εισόδημα των περισσότερων πολιτών αποτελεί εμπόδιο στις εμπορικές τράπεζες να επεκτείνουν τα δάνεια στην αγορά παρά την υποστήριξη των πρωτοβουλιών από την κυβέρνηση.

Ένα πολύ μικρό ποσοστό καταναλωτών χαμηλού εισοδήματος καταφέρνει να χρηματοδοτηθεί από μια εμπορική τράπεζα για να αποκτήσει μια κατοικία λόγω των σχεδόν ανύπαρκτων εγγυήσεων και του ποσοστού ανεργίας της χώρας.

Σύμφωνα με μια έρευνα σε 653 οικογένειες, σε πέντε επαρχίες της χώρας μόνο το 5% από όσους πλησίασαν τα οικονομικά όργανα χορηγήθηκε ένα δάνειο.

10. O. Emre Ergungor, (1999),

“ The profitability of bank – borrower relationships”

Πληροφορίες τραπεζών για πελάτες

Εισόδημα

Επάγγελμα

Κέρδη επιχείρησης

Δάνεια μικρών επιχειρήσεων SBL

Σε αυτή την ερευνά παρουσιάζεται η αποδοτικότητα των τραπεζικών εργασιών σε σχέση με το δανείσμο των μικρών επιχειρήσεων και των νοικοκυριών από τις κοινοτικές τράπεζες. Η θεωρία υπονοεί ότι ο ανταγωνισμός μειώνει τα οφέλη των σχέσεων τράπεζα-οφειλετών, που καθιστούν τα δάνεια σχέσης πιο επικίνδυνα και λιγότερο κερδοφόρα.

Στις ΗΠΑ έχει αυξηθεί η ζήτηση και η χρήση του πλαστικού χρήματος δηλαδή των πιστωτικών καρτών. Οι καταναλωτές προτιμούν να χρησιμοποιούν το πλαστικό χρήμα γεγονός το οποίο τους κάνει ευάλωτους στο να καταναλώνουν περισσότερο από ότι θα έπρεπε.

11. Mahmoud Mohieldin & Sahar Nasr , (1995-2005)

“ On bank privatization: The case of Egypt ”

Εισόδημα

Ανταγωνισμός τραπεζών

Περιορισμένη οικονομική καινοτομία

Πιστωτικά προϊόντα

Ιδιωτικοποίηση τραπεζών

Ιδιωτικοποίηση των τραπεζών και η συμπεριφορά τους στους κατοίκους της Αιγύπτου

Το τραπεζικό σύστημα της Αιγύπτου χαρακτηρίστηκε από την έλλειψη ανταγωνισμού, περιορισμένης οικονομικής καινοτομίας, χαμηλού επιπέδου οικονομικής μεσολάβησης, φτωχής δομής διακυβέρνησης, και έλλειψης διευθυντικής αυτονομίας. Αυτοί είναι και μερικοί από τους λόγους όπου κρίθηκε αναγκαία η ιδιωτικοποίηση ορισμένων κρατικών πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η ιδιωτικοποίηση οδήγησε στην αύξηση του ανταγωνισμού των τραπεζών. Ο ανταγωνισμός μειώνει τα περιθώρια κέρδους των πιστωτικών ιδρυμάτων και αυξάνει το όφελος των κατοίκων της χώρας.

12. Xiaoqing (Moiggie) FU & Shelaqh Helllernan, (1985-2002)

“ Cost x- efficiency in China’s banking sector”

Λειτουργία τραπεζικού συστήματος

Υπηρεσίες τραπεζών

Εξυπηρέτηση

Πιστωτικά προϊόντα

Το Δεκέμβριο δημοσιεύσαν μια έρευνα η οποία είχε ως θέμα την αποδοτικότητα δαπανών στις τραπεζικές εργασίες Κίνας κατά τη διάρκεια της περιόδου 1985-2002. Ο στόχος είναι να αξιολογηθεί εάν οι διαφορετικοί τύποι ιδιοκτησίας και οι τραπεζικές μεταρρυθμίσεις έχουν επιπτώσεις στην αποδοτικότητα.

Ένα πρότυπο οπισθοδρόμησης υπολογίζεται για να προσδιορίσει τις σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν την αποδοτικότητα. Συνολικά, τα αποτελέσματα

δείχνουν ότι οι τράπεζες λειτουργούν 40-60% κάτω από τα σύνορα αποδοτικότητας. Κατά μέσον όρο, οι τράπεζες βρίσκονται να είναι αποδοτικότερες από τις κρατικές εμπορικές τράπεζες, αλλά τα μεμονωμένα αποτελέσματα παρουσιάζουν μια πολύ πιο σύνθετη εικόνα. Φαίνεται ότι η αποδοτικότητα ήταν υψηλότερη κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης μεταρρύθμισης τραπεζών. Οι πρόσφατες πολιτικές στόχευσαν στην αυξανόμενη ιδιωτικοποίηση, μεγαλύτερη ξένη συμμετοχή τραπεζών, και τα φιλελευθεροποιημένα επιτόκια πρέπει να βοηθήσουν να βελτιώσουν την αποδοτικότητα δαπανών των τραπεζών της Κίνας.

Οι νέες μικρές εμπορικές τράπεζες χορηγούν πιστωτικά προϊόντα στους καταναλωτές και μικρά επιχειρηματικά δάνεια στις επιχειρήσεις μικρού και μεσαίου μεγέθους.

Αποτελέσματα

- μείωση της αποδοτικότητας των κρατικών τραπεζών
- Αύξηση ανταγωνισμού με εμπορικές τράπεζες
- Μείωση περιθωρίου κέρδους
- Αύξηση οφέλους δανειοληπτών

13. Shelagh Heffernan, (1996-2001)

“ UK bank services for small business: How competitive is the market?”

Χρήση ATM

Μάρκετινγκ

Τραπεζικές διαδικασίες

Ανάγκες πελατών

Χρήση διαδικτύου

Τραπεζικές συναλλαγές

Μέσω τηλεφώνου

Υπηρεσίες των βρετανικών τραπεζών στις μικρές επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά του Λονδίνου

- Τα οικονομικά όργανα υποβάλλονται στις θεμελιώδεις αλλαγές λόγω στην αυξανόμενη ανταγωνιστικότητα και τη μεγαλύτερη καταναλωτική συνειδητοποίηση. Το μάρκετινγκ, οι διαδικασίες και το οργανωτικό σχέδιο αποτελούν τρεις στρατηγικές ανάπτυξης οι οποίες βελτιώνουν τις υπηρεσίες των τραπεζών και αυξάνουν τις ανάγκες των πολιτών.
- Το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των πιστωτικών ιδρυμάτων του Λονδίνου είναι στην εξυπηρέτηση των μικρών επιχειρήσεων. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση του ανταγωνισμού μεταξύ τους και την εύρεση όλο και περισσότερων τρόπων άμεσης, γρήγορης και εύκολης εξυπηρέτησης όπως μέσω τηλεφώνου, διαδικτύου, εγκατάστασης ATM πλησίον των επιχειρήσεων.
- Ο δανεισμός στον τομέα της βρετανικής οικογένειας έχει αυξηθεί ουσιαστικά γρηγορότερα από τα οικιακά εισοδήματα τα τελευταία χρόνια. Αυτή η γρήγορη συσσώρευση του χρέους έχει δημιουργήσει τα ερωτήματα για τη δυνατότητα των ανθρώπων να ξεπληρώσουν τι οφείλουν, ειδικά σε περίπτωση ξαφνικής αλλαγής στις οικονομικές περιστάσεις παραδείγματος χάριν, εάν τα επιτόκια ήταν να αυξηθούν αισθητά ή εάν οι προσδοκίες οικιακού εισοδήματος αποδείχθηκαν πάρα πολύ αισιόδοξες
- το 2004 το οικιακό χρέος, οι τιμές σπιτιών και η αύξηση κατανάλωσης έχουν αποφέρει τη σχετική μείωση του βιοτικού επιπέδου ζωής των κατοίκων της Βρετανίας.

14. Orla May, Merxe Tudela & Garry Young ,(2001)

“ British household indebtedness and financial stress: a household – level picture”

Εισόδημα

Επάγγελμα

Ιδιόκτητη κατοικία ή ενοίκιο

Οικιακή Κατανάλωση

Αποταμίευση

Ασχολήθηκαν με τη βρετανική οικιακή υποχρέωση και οικονομική πίεση. Συγκεκριμένα, συνοψίζουν τα κύρια αποτελέσματα μιας έρευνας που πραγματοποιείται για την τράπεζα τον Σεπτέμβριο του 2004 για τον οικιακό δανεισμό τα οποία στεγάζουν πλούτο και στάση απέναντι στο χρέος.

Ο δανεισμός στον τομέα της βρετανικής οικογένειας έχει αυξηθεί ουσιαστικά γρηγορότερα από τα οικιακά εισοδήματα τα τελευταία χρόνια.

15. Yash P. Gupta & Gholamreza Torkzaden , (1988)

“ Re-designing Bank Service Systems for effective Marketing”

Ηλικία

Προσωπικότητα

Ρόλος οικογένειας

Τρόπος ζωής καταναλωτή

Χρήση πιστωτικών καρτών

Εξυπηρέτηση από τράπεζες

Τεχνολογία

Μάρκετινγκ

Ανταγωνιστικότητα

Οργανωτικό σχέδιο τραπεζών

Η αποτελεσματικότητα του μάρκετινγκ σε σχέση με τον σχεδιασμό του συστήματος υπηρεσιών των τραπεζών. Τα οικονομικά όργανα υποβάλλονται στις θεμελιώδεις αλλαγές λόγω στην αυξανόμενη ανταγωνιστικότητα και τη μεγαλύτερη καταναλωτική συνειδητοποίηση. Το μάρκετινγκ, οι διαδικασίες και το οργανωτικό σχέδιο αποτελούν τρεις στρατηγικές ανάπτυξης .

Οι στρατηγικές που χρησιμοποιεί η τραπεζική βιομηχανία του Καναδά ώστε να επηρεάζει την συμπεριφορά των δανειοληπτών

Στηρίζετε σε συστήματα υπηρεσιών που ενσωματώνουν το μάρκετινγκ, τις διαδικασίες και άλλες λειτουργίες. Το σχέδιο τέτοιων συστημάτων εξαρτάται από τη διοικητική γνώση και την κατανόηση του πελάτη. Αυτό περιλαμβάνει:

1. Τη διαδικασία επιλογής: παράγοντες που επηρεάζουν την καταναλωτική επιλογή του οικονομικού οργάνου, όπως η θέση και η υπηρεσία.
2. Τη διαδικασία διατήρησης: αφότου έχει γίνει μια επιλογή και έχει χρησιμοποιηθεί, ο καταναλωτής αξιολογεί τις υπηρεσίες υπό τον όρο ότι διατυπώνει τις εναλλακτικές λύσεις διατήρησής του. Η ικανοποίηση από μια υπηρεσία ποικίλλει ανάλογα με κάποιους παράγοντες όπως την

προσωπικότητα και τον τρόπο ζωής του καταναλωτή, τον τύπο υπηρεσίας και τη φύση της συναλλαγής .

3. Τεχνολογία και αυτοματοποίηση: Λόγω των αυξανόμενων δαπανών εργασίας και τη συνεχή αναζήτηση για τη βελτιωμένη παραγωγικότητα, τα οικονομικά όργανα έχουν αρχίσει να εφαρμόζουν την αυτοματοποίηση όπως η αυτόματη καταναλωτική αντίδραση.
4. Ο ρόλος της οικογένειας: Έχει καθοριστεί ότι υπάρχει μια συμμετοχή υψηλού επιπέδου στη διαδικασία απόφασης σχετική με την αγορά ενός ανθεκτικού προϊόντος που είναι σημαντικό να μελετηθεί το επίπεδο κοινής συμμετοχής που εμφανίζεται στη λήψη απόφασης σχετική με τις οικονομικές υπηρεσίες.
5. Κατάτμηση: η κατάτμηση της αγοράς οικονομικών υπηρεσιών στο παρελθόν έχει βασιστεί πρώτιστα στην καταναλωτική χρήση των πιστωτικών καρτών και της ροπής τους προς την εξυπηρέτηση.

16. Andrew Benito, Matt Waldron, Garry Young & Fabrizio Zampolli ,(2005)

“ The role of household debt and balance sheets in the monetary transmission mechanism”

Εισόδημα

Κατανάλωση

Αύξηση επιτοκίων

Το απόθεμα ανεξόφλητου οικιακού χρέους στο Ηνωμένο Βασίλειο έχει διπλασιαστεί.

Είναι πιθανό ότι η γενική απάντηση των οικιακών εξόδων στις αλλαγές επιτοκίου θα ήταν μεγαλύτερη από,τι στο παρελθόν λόγω των πιο υψηλών επιπέδων χρέους. Αυτό το τμήμα περιγράφει τα διάφορα κανάλια από τα οποία μια απροσδόκητη αύξηση στα πραγματικά επιτόκια θα είχε επιπτώσεις στις οικογένειες

17. Sebastian Young & Garry Young , (2003)

“ The rise in US household debt: assessing its causes and sustainability”

Ηλικία

Εισόδημα

Επάγγελμα

Στεγαστικό δάνειο

Χρονική περίοδος δανείου

Περιορισμός δανεισμού γήρατος

Η άνοδος στο χρέος αμερικανικής οικογένειας: αξιολόγηση των αιτιών και της ικανότητας υποστήριξής του.

Οι κλονισμοί στα πραγματικά επιτόκια και τις προσδοκίες εισοδηματικής αύξησης, που συνδυάζονται με τις δημογραφικές αλλαγές, θεωρούνται για να εξηγήσουν την άνοδο στο χρέος αμερικανικής οικογένειας.

Αυτό το έγγραφο αξιολογεί τις πιθανές αιτίες αυτής της αυξανόμενης υποχρέωσης και εξετάζει πόσο βιώσιμη μια τέτοια συμπεριφορά δανεισμού μπορεί να είναι. Οι αμερικανικές οικογένειες εισαγωγής δεν ήταν ποτέ τόσο χρεωμένες όσο είναι σήμερα. Μετά από μια συνεχή αύξηση στο δανεισμό στη μεταπολεμική εποχή, το συνολικό χρέος στην εισοδηματική αναλογία στέκεται κατά πάνω από 100%. Αυτό το έγγραφο προτείνει ένα πλαίσιο για τη συνολική υποχρέωση και υιοθετεί ένα βαθμολογημένο πρότυπο για να εξηγήσει την άνοδο στο δανεισμό.

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΛΟΓΙΑΣ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ «ΠΡΟΦΙΛ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ»

ΚΑΝΑΤΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το πιο κάτω ερωτηματολόγιο είναι απολύτως ανώνυμο. Σας παρακαλούμε να απαντήσετε στις ερωτήσεις που ακολουθούν. Οι απόψεις σας είναι πολύ σημαντικές και θα συμβάλλουν σε μεγάλο βαθμό στη διεκπεραίωση της έρευνας.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για τη συνεργασίας σας

Παρακαλώ σημειώστε την απάντηση που θεωρείτε καταλληλότερη(σημειώστε με ✓)

1. Φύλο ερωτώμενου

Ανδρας	
Γυναίκα	

2.Αναφέρετε την ηλικίας σας:

3.Οικογενειακή κατάσταση

Άγαμος	
Έγγαμος	
Διαζευγμένος/νη	
Χήρος/α	

4.Αριθμός παιδιών:.....

5.Ποιο είναι το μορφωτικό σας επίπεδο?

Απολυτήριο γυμνασίου	
Απολυτήριο λυκείου	
Απόφοιτος ΤΕΕ/ΙΕΚ	
Απόφοιτος ΤΕΙ	
Απόφοιτος ΑΕΙ	
Μεταπτυχιακό /Διδακτορικό τίτλο	

6.Ποιο είναι το επάγγελμά σας?

Δημόσιος υπάλληλος	
Ιδιωτικός υπάλληλος	
Ελεύθερος επαγγελματίας	
Αγρότης	
Συνταξιούχος	
Φοιτητής/ρια	
Οικιακά	
Άλλο	

7.Σε ποιο από τα παρακάτω διαστήματα ανήκει το μηνιαίο εισόδημα σας?

0 -500	
501-1000	
1001-1500	
1501-2000	
2001-2500	
2501-3000	
3001-3500	
3501-4000	
4501- άνω	

8.Ποια μέλη της οικογένειάς σας εργάζονται?

Εργάζονται και οι δυο γονείς	
Εργάζεται μονό ο πατέρας	
Εργάζεται μονό η μητέρα	
Εργάζονται και άλλα ενήλικα μέλη της οικογένειας	

9. Πόσα μέλη της οικογένειάς σας εργάζονται?

Δώστε αριθμό

10. Πόσα αυτοκίνητα έχετε στην οικογένεια σας?

Δώστε αριθμό

11. Η απόκτηση του / των αυτοκινήτων έγινε:

Μόνο με χρηματικά διαθέσιμα της οικογένειας	
Μόνο με χρηματοδότηση από τράπεζα	

12.Κατοικείτε σε:

Διαμέρισμα	
Μονοκατοικία	

13.Η οικία σας είναι:

Ιδιότητα	
Ενοίκιο	
Φιλοξενία από τρίτους	

14.Κατοικείται και εργάζεσθε σε:

Αστικό κέντρο	
Μη αστική περιοχή	
Αγροτική περιοχή	

15.Με ποιες από τις παρακάτω τράπεζες συνεργάζεσθε?

Εθνική τράπεζα	
Alpha Bank	
Euro bank	
Αγροτική	
Πειραιώς	
Εγνατία-Λαϊκή-Marfin	
Άλλη	

16.Ποια η έως τώρα συνεργασία σας με μια τράπεζα?

Καταθέσεις	
Μισθοδοσία	

Στεγαστικό Δάνειο	
Καταναλωτικό Δάνειο	
Πιστωτική κάρτα	
Επιχειρηματικό Δάνειο	
Αγορά μετοχών	
Κανένα από τα παραπάνω	

17. Πόσες πιστωτικές κάρτες έχετε στην κατοχή σας ?

Δώστε αριθμό...

18. Τι πιστωτικό όριο έχουν οι κάρτες σας?

0-1500	
1501-3000	
3001-4500	
4501-6000	
6001-7500	
7501-9000	
9001-10500	
10501-12000	
12001-13500	
13501-15000	
15001-ανω	

19. Πόσο συχνά χρησιμοποιείται την πιστωτική σας κάρτα?

Καθημερινά	
Λίγες φορές την εβδομάδα	
Λίγες φορές το μήνα	
Καθόλου	

20. Ποια η μέσα μηνιαία χρέωση του προσωπικού λογαριασμού της πιστωτικής σας κάρτας?

0-200	
201-400	
401-600	
601-800	
801-1000	
1001-ανω	

21. Με ποιά συχνότητα θα κάνατε τις παρακάτω αγορές χρησιμοποιώντας την πιστωτική σας κάρτα ?

0=Καθόλου 1=Λίγο 2=Μέτρια 3=Συχνά 4=Πολύ συχνά

	0	1	2	3	4
Ενδυση/Υπόδημα					
Βενζίνη					
Super Market					
Διακοπές/Ταξίδι					
Άλλο					

22.Καθε αγορά σας μέσω πιστωτικής κάρτας εξοφλείται στον:

	Πάντα	Συχνά	Ποτέ
Τρέχον Λογαριασμό			
Κατά την ημερομηνία πληρωμής			
Έπειτα από την ημερομηνία πληρωμής			

23. Το χρηματικό ποσό που καταθέτετε στον μηνιαίο λογαριασμό της κάρτας σας είναι ίσο με :

Την ελάχιστη καταβολή	
Το εκάστοτε υπόλοιπο	
Περισσότερο από το εκάστοτε υπόλοιπο	
Χαμηλότερο από την ελάχιστη καταβολή	

24.Πραγματοποιείται αγορές μέσω του διαδικτύου με την πιστωτική σας κάρτα?

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

25.Έχετε επισκεφθεί ένα κατάστημα τράπεζας για την απόκτηση ενός καταναλωτικού δανείου?

NAI	
OXI	

26.Πόσα καταναλωτικά δάνεια έχετε πάρει από τις τράπεζες?

Δώστε Αριθμό ...

27. Ποιο το χρηματικό ποσό συνολικά που έχετε δανεισθεί έως σήμερα από μια τράπεζα με τη μορφή καταναλωτικού δανείου?

0-1500	
1501-3000	
3001-4500	
4501-6000	
6001-7500	
7501-9000	
9001-10500	
10501-ανω	

28. Ποια η χρονική διάρκεια των μηνών εξόφλησης του δανείου σας?

0-12	
13-25	
26-38	
39-51	
52-64	
65-77	
78- άνω	

29.Για ποιον από τους παρακάτω λόγους θα παίρνατε ένα καταναλωτικό δάνειο?

Αγορά καταναλωτικών αγαθών	
Έξοδα γάμου	
Έξοδα διακοπών	
Έξοδα εορτών	
Λόγους υγείας	

Έκτακτα έξοδα	
Κανένα από τα παραπάνω	

30.Τι επιτόκιο έχει το/α καταναλωτικό/α δάνειο/α που διατηρείτε?

Σταθερό	
Κυμαινόμενο	

31. Υπάρχει άτοκη περίοδος ή περίοδο χάριτος στο καταναλωτικό σας δάνειο?

Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό	
Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα κυμαινόμενο	
Περίοδο χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα σταθερό	
Περίοδο χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα κυμαινόμενο	

32.Εξοφλείτε την μηνιαία σας δόση:

	Πάντα	Συχνά	Ποτέ
Πριν την ημερομηνία λήξης του λογαριασμού			
Την ημερομηνία λήξης			
Έπειτα από την ημερομηνία λήξης			

33.Έχετε πάρει στεγαστικό δάνειο?

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

34. Ποια η χρονική διάρκεια του στεγαστικού δανείου που έχετε στην κατοχή σας?

0-12ετη	
13-25	
26-38	
39- άνω	

35. Έχετε δανεισθεί:

Ολόκληρο το ποσό της εμπορικής αξίας του ακινήτου	
Μέρος του ποσού της εμπορικής αξίας του ακινήτου	

36. Το επιτόκιο του στεγαστικού δανείου σας είναι:

Σταθερό	
Κυμαινόμενο	
Σταθερό τα πρώτα έτη και κυμαινόμενο τα υπόλοιπα έτη του δανείου	

37. Υπάρχει περίοδο χάριτος ή άτοκη περίοδος στο στεγαστικό σας δάνειο?

Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα σταθερό	
Άτοκο το πρώτο έτος και έπειτα κυμαινόμενο	
Περίοδο χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα σταθερό	
Περίοδο χάριτος κάποιους μήνες και έπειτα κυμαινόμενο	

38. Για ποιους από τους παρακάτω λόγους θα παίρνατε στεγαστικό δάνειο?

Αγορά πρώτης κατοικίας	
Αγορά δεύτερης κατοικίας	
Αγορά εξοχικής κατοικίας	

Αγορά οικοπέδου	
Επίσκεψη υπάρχουσας κατοικίας	

39.Ποιο επίπεδο ικανοποίησης των αναγκών σας από το 0 έως το 4 επιτεύχθηκε έπειτα από μια επίσκεψη σας σε μια τράπεζα όσον αφορά την εξυπηρέτηση σας?

0=καθόλου, 1=λίγο, 2=αρκετά,3=πολύ, 4=παρα πολύ

	0	1	2	3	4
Κατάθεση/ανάληψη/πληρωμή					
Ενημέρωση για στεγαστικό δάνειο					
Ενημέρωση για καταναλωτικό δάνειο					
Ενημέρωση για επιχειρηματικό δάνειο					
Πληροφορίες για έκδοση πιστωτικής κάρτας					
Ενημέρωση για αγορά/πώληση μετοχών					
Ενημέρωση τραπεζοασφαλιστικά/συνταξιοδοτικά/αποταμιευτικά προϊόντα					

40.Από τους παρακάτω τραπεζικούς παράγοντες ποιοι θεωρείτε ότι ικανοποιούν και πόσο τις ανάγκες σας σε μια επίσκεψη σε ένα κατάστημα τράπεζας?

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ	Πάρα Πολύ
Τρόπος διαχείρισης συναλλαγών					
Εξυπηρέτηση πελατών από τραπεζικούς υπαλλήλους					
Γρήγορη και άμεση εξυπηρέτηση					
Αριθμός πιστωτικών προϊόντων					
Διαχείριση λογαριασμών των πελατών					
Επιτόκια/περιθώριο κέρδους τραπεζών					
Ευέλικτες τραπεζικές					

διαδικασίες					
-------------	--	--	--	--	--

41.Έχετε σύνδεση στο διαδίκτυο στην οικία σας?

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

42.Πόσο συχνά διεκπεραιώνετε τις τραπεζικές συναλλαγές σας μέσω:

	Καθη μεριν ά	Λίγες φορές το μήνα	Λίγες φορές το χρόνο	Ποτέ
Ταμείο καταστήματος				
ΑΤΜ ανάληψη				
ΑΤΜ κατάθεση				
ΑΤΜ πληρωμές				
Μέσω τηλεφώνου στο κέντρο εξυπηρέτησης πελατών				
Μέσω του διαδικτύου από το σπίτι ή την εργασία				

43.Συμφωνείτε ότι ο σημερινός τρόπος ζωής και η δημιουργία όλο και περισσότερων αναγκών μέσω της διαφήμισης και του μάρκετινγκ οδηγούν στην:

Αύξηση του δανειακού χρέους των νοικοκυριών	
Μείωση του δανειακού χρέους των νοικοκυριών	
Αύξηση χρήσης των πιστωτικών καρτών	
Μείωση χρήσης των πιστωτικών καρτών	
Αύξηση αποταμίευσης	
Μείωση αποταμίευσης	
Αύξηση επενδύσεων για αγορά μετοχών	
Μείωση επενδύσεων για αγορά μετοχών	
Δεν επηρεάζει ο τρόπος ζωής το χρέος των νοικοκυριών	

