

Το στεγαστικό σας δάνειο



με απλά λόγια!



Alpha Δάνεια Κατοικίας
Υπεύθυνα. Ξεκάθαρα. Αξίσιστα.



Σε ποιες περιπτώσεις χορηγείται στεγαστικό δάνειο;

Τα στεγαστικά δάνεια χορηγούνται για τους εξής σκοπούς:

- Αγορά κατοικίας/ οικοπέδου
- Ανέγερση ή/και αποπεράτωση κατοικίας
- Ανακαίνιση κατοικίας
- Επισκευή κατοικίας
- Αγορά κατοικίας υψηλής ενεργειακής κλάσεως ή ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενης κατοικίας



Με ποια κριτήρια καθορίζεται το ποσό με το οποίο μπορώ να δανειοδοτηθώ;

Το ποσό του δανείου καθορίζεται από τα εισοδήματά σας σε συνδυασμό με τις υποχρεώσεις σας και το κόστος διαβιώσεώς σας.

Σε κάθε περίπτωση, το ποσό του δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του χρηματοδοτούμενου ακινήτου.



Τι είδους επιτόκιο μπορώ να επιλέξω;

Για το στεγαστικό σας δάνειο μπορείτε να επιλέξετε:

- Σταθερό επιτόκιο
- Κυμαινόμενο επιτόκιο



Σε τι διαφέρουν τα είδη των επιτοκίων;

Το **σταθερό επιτόκιο** παραμένει αμετάβλητο για συμφωνημένο χρονικό διάστημα.

Το **κυμαινόμενο επιτόκιο** αποτελείται από το επιτόκιο βάσεως (3M Euribor), πλέον ενός περιθωρίου (spread) το οποίο παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου. Η διακύμανση του κυμαινόμενου επιτοκίου οφείλεται στις διακυμάνσεις του επιτοκίου βάσεως, όπως αυτό διαμορφώνεται στη διατραπεζική αγορά.



Ποιο επιτόκιο να επιλέξω για το δανειό μου;

Εάν θέλετε η δόση του δανείου σας να διαμορφώνεται ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, μπορείτε να επιλέξετε δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου. Κατά τη διάρκεια ισχύος του κυμαινόμενου επιτοκίου η μερική ή η ολική προεξόφληση του δανείου πραγματοποιείται χωρίς κόστος, επομένως το κυμαινόμενο επιτόκιο αποτελεί ιδανική επιλογή για εσάς που σκοπεύετε να εξοφλήσετε πρόωρα το δανειό σας. Εάν θέλετε να γνωρίζετε ακριβώς τις θα πληρώνετε κάθε μήνα για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, μπορείτε να εξασφαλίσετε σταθερή μηνιαία δόση με την επιλογή σταθερού επιτοκίου. Έτσι απολαμβάνετε απόλυτη προστασία από την άνοδο των επιτοκίων, όμως παράλληλα δεν επωφελείσθε από ενδεχόμενη πτώση.



Υπάρχουν άλλες επιβαρύνσεις πέραν του επιτοκίου;

Όλα τα στεγαστικά δάνεια επιβαρύνονται με την εισφορά του Ν. 128/75, η οποία αποδίδεται στο Δημόσιο και ανέρχεται σε 0,12% για χρηματοδότηση κατοικίας και σε 0,60% για χρηματοδότηση λοιπών ακινήτων.



Τι είναι το ΣΕΠΠΕ;

Το **Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Ποσοστό Επιβάρυνσης** (ΣΕΠΠΕ) είναι το συνολικό κόστος της πίστωσης, που εκφράζεται ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης. Το ΣΕΠΠΕ σας βοηθά να συγκρίνετε διαφορετικές προσφορές.

Παράδειγμα: Για δάνειο Ευρώ 100.000, διάρκειας 240 μηνών, με ονομαστικό επιτόκιο 4,12% σταθερό για όλη τη διάρκεια του δανείου (συμπ. εισφοράς Ν.128/75 0,12%), και Εφάπαξ Δαπάνη Εξετάσεως Αιτήματος Ευρώ 430 πλέον εφάπαξ εξόδων Νομικού & Τεχνικού Ελέγχου Ευρώ 420, το ΣΕΠΠΕ ανέρχεται σε 4,30%.



Ποια είναι τα βασικά προϊόντα που παρέχει η Τράπεζα;

Alpha Κατοικία: το βασικό στεγαστικό πρόγραμμα της Alpha Bank για κάθε είδους στεγαστική ανάγκη. Με δυνατότητα επιλογής είδους επιτοκίου (κυμαινόμενο ή σταθερό για 5, 10, 15, 20, 25 ή 30 έτη). Επιπλέον, μπορείτε να ζητήσετε αρχική περίοδο Χαμηλής Εκκινήσεως: καθορίστε εσείς τη δόση του δανείου σας σύμφωνα με τον οικογενειακό σας προϋπολογισμό για τα πρώτα έτη του δανείου προκειμένου να καλύψετε τις αυξημένες υποχρεώσεις που συνεπάγεται η εγκατάσταση σε ένα καινούριο σπίτι.

Alpha Ανακαίνιση Κατοικίας: δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου, αποκλειστικά για ανακαινίσεις κατοικιών. Σχεδιασμένο με ταχεία διαδικασία εκταμειύσεως και δυνατότητα δανειοδοτήσεως χωρίς εγγραφή προσημειώσεως.

Alpha Πράσινες Λύσεις - Ενεργειακό Σπίτι: δάνειο κυμαινόμενου ή σταθερού επιτοκίου για την απόκτηση κατοικίας υψηλής ενεργειακής κλάσεως ή για την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενης κατοικίας.

Alpha Δέσμευση: δάνειο κυμαινόμενου ή σταθερού επιτοκίου με εξασφάλιση ενεχυρίαση καταθέσεων ή άλλων χρηματοοικονομικών προϊόντων και προνομιακή τιμολόγηση.



Τι άλλα χαρακτηριστικά του δανείου μπορώ να διαμορφώσω;

Διάρκεια: Η διάρκεια του δανείου σας μπορεί να κυμανθεί από 5 έως 35 έτη. Μία μεγάλη διάρκεια εξασφαλίζει μεν χαμηλή μηνιαία δόση, όμως συνολικά οι τόκοι είναι περισσότεροι. Αντιθέτως, από μία μικρότερη διάρκεια προκύπτουν λιγότεροι τόκοι, αλλά διαμορφώνεται μία υψηλότερη δόση. Επομένως, η διάρκεια που θα επιλέξετε πρέπει να διαμορφώνει τη δόση σας σε τέτοιο ύψος, ώστε ενδεχόμενη μεταβολή στο εισόδημά σας ή κάποιο απρόοπτο να μην σας δημιουργήσουν πρόβλημα στην εξυπηρέτηση του δανείου.

Περίοδος Χάριτος: Για να διευκολυνθείτε με τα έξοδα που συνοδεύουν μία νέα κατοικία, και ιδιαιτέρως σε περίπτωση ανεγέρσεως, μπορείτε να επιλέξετε περίοδο χάριτος έως 24 μήνες. Κατά τη διάρκειά της έχετε τη δυνατότητα να πληρώνετε μόνο τους τόκους του δανείου είτε να μην τους καταβάλλετε καθόλου ενσωματώνοντάς τους στο ποσό του δανείου. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι στη δεύτερη περίπτωση η συνολική σας επιβάρυνση από τόκους θα είναι υψηλότερη.



Τι εξασφαλίσεις απαιτούνται για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου;

Για την εξασφάλιση του δανείου εγγράφεται προσημείωση υποθήκης Α' σειράς στο χρηματοδοτούμενο ή/και σε άλλο ακίνητο που έχει επαρκή αξία. Το ύψος της προσημειώσεως ανέρχεται συνήθως στο 120% του ποσού του δανείου.

Εναλλακτικά ή συμπληρωματικά μπορεί να ληφθεί ως εξασφάλιση η ενεχυρίαση καταθέσεων ή άλλων χρηματοοικονομικών προϊόντων.

Επισημαίνεται ότι η αθέτηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη δανειακή σύμβαση μπορεί να επιφέρει την καταγγελία της.



Ποια είναι τα έξοδα του στεγαστικού δανείου;

Έξοδα εξετάσεως αιτήματος και νομικού – τεχνικού ελέγχου: Ευρώ 850 (ενδεικτικά, ανάλογα με το προϊόν). Επιπλέον, σε περίπτωση τμηματικών εκταμιεύσεων: Ευρώ 120 ανά πιστοποίηση εργασιών.

Έξοδα Υποθηκοφυλακείου/Κτηματολογικού Γραφείου για την εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης: 0,775% ή 0,875% αντιστοίχως επί του ποσού της προσημειώσεως πλέον ΦΠΑ και έξοδα για την υποβολή-κατάθεση της αιτήσεως, της περιλήψεως και για την έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών (ενδεικτικά Ευρώ 60-80 πλέον ΦΠΑ).

Έξοδα παραστάσεως δικηγόρου για εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης: Ευρώ 359,60 (αφορούν την αμοιβή του δικηγόρου της Τραπέζης).

Έξοδα εκδόσεως Αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος: Ευρώ 15 ανά ΚΑΕΚ πλέον ΦΠΑ.

Έξοδα για τη δήλωση των δικαιωμάτων προσημειώσεως στο Κτηματολογικό Γραφείο (σήμερα Ευρώ 35 ανά δικαίωμα ή Ευρώ 20 για αποθήκες/ θέσεις σταθμεύσεως που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες).



Υπάρχει κάποια άλλη τακτική υποχρέωση εκτός από τη δόση μου;

Όσο διαρκεί το δάνειό σας πρέπει το ακίνητό σας να είναι ασφαλισμένο. Η Alpha Bank σε συνεργασία με την AXA Ασφαλιστική Α.Ε. προσφέρει το πρόγραμμα **“Alpha Home Insurance”** το οποίο σας παρέχει όλες τις απαραίτητες καλύψεις για την προστασία της περιουσίας σας με συνολικό ετήσιο ασφάλιστρο:

🔍 Ευρώ 1,60 έως 1,80 (αναλόγως των καλυψεων) /Ευρώ 1.000 επί του κόστους ανακατασκευής (Ευρώ 1.000/τ.μ. κύριας κατοικίας και Ευρώ 500/τ.μ. βοηθητικού χώρου)

Επιπλέον, το ασφαλιστικό πρόγραμμα **“Alpha Ασφάλιση Δανειολήπτη”** εξασφαλίζει την ομαλή αποπληρωμή του δανείου σας σε περίπτωση επελεύσεως απρόβλεπτων γεγονότων, ακόμη και αν αναγκασθείτε να διακόψετε την εργασία σας προσωρινά (λόγω ακούσιας ανεργίας ή προσωρινής ανικανότητας για εργασία από ασθένεια ή ατύχημα), με συνολικό ετήσιο ασφάλιστρο:

🔍 Ευρώ 6,012/Ευρώ 1.000 δανείου (υπολογίζεται βάσει του εκάστοτε υπολοίπου του δανείου)



Πώς γίνεται η αποπληρωμή του δανείου μου;

Το δάνειό σας αποπληρώνεται με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις. Θα χρειαστεί να δηλώσετε έναν καταθετικό λογαριασμό μέσω του οποίου θα πραγματοποιούνται αυτόματα οι μηνιαίες πληρωμές του δανείου σας.



Υπάρχει ευελιξία στην πληρωμή;

Εφόσον είστε συνεπής στην εξυπηρέτηση του δανείου σας, μπορείτε να ζητήσετε:

- 🔍 Αύξηση ή μείωση της δόσεώς σας για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα
- 🔍 Μεταφορά μίας δόσεως/έτος, με ενσωμάτωσή της στις υπολειπόμενες
- 🔍 Αλλαγή είδους επιτοκίου

Ποια είναι τα βήματα του δανείου από την αίτηση μέχρι την εκταμίευση;



Ποια είναι τα απαιτούμενα δικαιολογητικά σε κάθε στάδιο;



1 Αίτηση στεγαστικού δανείου

- Υπογεγραμμένη αίτηση
- Αστυνομική ταυτότητα ή διαβατήριο
- Εκκαθαριστικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων ΕΝ.Φ.Ι.Α. (εφόσον υπάρχει)
- Εκκαθαριστικό φορολογίας εισοδήματος 2 τελευταίων ετών
- Οικονομικά στοιχεία:

Μισθωτοί - Συνταξιούχοι	Ελεύθεροι Επαγγελματίες	Φορείς Εταιριών
Απόδειξη μισθοδοσίας - Απόκομμα συντάξεως	Έντυπο Ε3 3 τελευταίων ετών	Έντυπο Ε3 3 τελευταίων ετών
	Περιοδικές δηλώσεις Φ.Π.Α.	Έντυπο Ν 3 τελευταίων ετών



2 Οικονομική προέγκριση → Νομικός & Τεχνικός Έλεγχος

Ο τεχνικός έλεγχος του ακινήτου διενεργείται από συνεργαζόμενους μηχανικούς της Alpha Αστικά Ακίνητα.

	Διαμέρισμα/ Μονοκατοικία	Οικόπεδο
Τίτλοι κυριότητας	N/N	N
Οικοδομική άδεια	N/N	O
Τοπογραφικό διάγραμμα	N/N	N
Διάγραμμα καλύψεως	O/N	O
Αρχιτεκτονικά σχέδια (κατόψεις, τομές, όψεις)	N/N	O
Αναλυτικοί προϋπολογισμοί υπογεγραμμένοι από μηχανικό (για ανέγερση/ επισκευή)	N/N	N
Μισθωτήριο συμβόλαιο (εφόσον υπάρχει)	N/N	N
Δήλωση εντάξεως σε Νόμο περί αυθαιρέτων με τεχνική έκθεση και συνοδευτικά σχέδια (εφόσον υπάρχουν αυθαιρεσίες)	N/N	O
Απόσπασμα κτηματολογικού πίνακα και κτηματολογικού διαγράμματος της κυρωμένης πράξεως εφαρμογής, ανεξαρτήτως υλοποίησης επί εδάφους (ένταξη με Ν. 1337/83)	O/O	N
Πράξη επιβολής εισφορών	O/O	N
Πράξη αναλογισμού υποχρεώσεων ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτομίας, εφόσον δεν έχει γίνει διάνοιξη οδών (ένταξη προ Ν. 1337/83)	O/O	N

N=ΝΑΙ O=ΟΧΙ



Οριστική Έγκριση ➡ Υπογραφή Συμβάσεως

Με την ολοκλήρωση των απαραίτητων ελέγχων, παραδίδεται **επιστολή Οριστικής Εγκρίσεως** συνοδευόμενη από το **Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών (ESIS)**, καθώς και **υπόδειγμα Συμβάσεως**, τα οποία αποτελούν Δεσμευτική Προσφορά από την πλευρά της Τραπέζης.

Παρέχεται περίοδος μελέτης **10 ημερών** για την αξιολόγηση της προσφοράς από τον Πελάτη. Πρέπει να μεσολαβήσουν τουλάχιστον **5 ημέρες** από την παραλαβή της προσφοράς για να υπογραφεί η δανειακή σύμβαση.

Σε αυτό το στάδιο:

- 🔍 Πραγματοποιείται η ασφάλιση του ακινήτου και του δανείου
- 🔍 Υπογράφεται η αίτηση εκταμιεύσεως
- 🔍 Υπογράφεται η πάγια εντολή για την είσπραξη της δόσεως από τον συνδεδεμένο λογαριασμό καταθέσεων

! Για την προετοιμασία των συμβατικών εγγράφων σε περίπτωση δανείου αγοράς απαιτείται η προσκόμιση του προσχεδίου συμβολαίου, καθώς και του οριστικού συμβολαίου.



Εγγραφή Προσημειώσεως Υποθήκης ➡ Εκταμίευση

Κτηματογραφικό απόσπασμα για τα ακίνητα των περιοχών που είναι υπό ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο, στο όνομα του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα 5 τελευταία έτη (για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία που προσημειώνεται, όπως και για όλους τους ιδιοκτήτες και για το αντίστοιχο ποσοστό κυριότητάς τους επί των ακινήτων που προσημειώνονται και με αιτιολογία χορηγήσεως «για άλλη ενέργεια, πλην αγωγής που αφορά ακίνητο, ενώπιον Δικαστηρίου»).

! Ειδικά για **δάνεια με σκοπό αγοράς** και με προσημείωση επί του προς αγορά ακινήτου, αντί του ανωτέρω πιστοποιητικού, προσκομίζεται Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 Ν. 1599/1986 θεωρημένη από την εφορία εισοδήματος του σημερινού ιδιοκτήτη (Πελάτη), στην οποία ο ίδιος θα δηλώνει ότι δεν έχει υποχρέωση υποβολής δηλώσεως του ακινήτου λόγω πρόσφατης αγοράς με αναφορά των στοιχείων του ακινήτου και του συμβολαίου αγοράς.

Σημειώνεται ότι εάν δεν έχει πραγματοποιηθεί δήλωση του ακινήτου που έχει αποκτηθεί εντός του προηγούμενου ή του τρέχοντος έτους, ακολουθείται η ίδια διαδικασία προσκομίσεως της Υπεύθυνης Δηλώσεως.