



Τι γίνεται όταν το στεγαστικό δάνειο που έχεις πάρει είναι μεγαλύτερο απο την αξία του σπιτιού; Απλώς εγκλωβίζεσαι στο σπίτι αφού ακόμα και αν το πουλήσεις για να αποπληρώσεις το δάνειο τα χρήματα δεν επαρκούν. Αυτοί είναι οι εγκλωβισμένοι...της αγοράς κατοικίας. Αν και μέχρι πριν απο ένα χρόνο το πρόβλημα στην Ελλάδα ήταν ανύπαρκτο εντούτοις απο τις αρχές του 2011 , ο αριθμός των ιδιοκτητών που καλούνται να πληρώσουν ένα στεγαστικό δάνειο το ύψος του οποίου είναι υψηλότερο απο την αξία του ακινήτου αυξάνεται. Σύμφωνα με έρευνα που έχει στην διάθεση του το realestatenews.gr ο αριθμός των "εγκλωβισμένων" στην ελληνική αγορά κύριας κατοικίας πλησιάζει τις 100.000 με τάσεις περαιτέρω διεύρυνσης. Η συντριπτική πλειοψηφία είναι εκείνοι που αγόρασαν σπίτι με στεγαστικό δάνειο την περίοδο 2007-2008.

Την περίοδο αυτή , οι τράπεζες χρηματοδοτούσαν έως και το 100% της εμπορικής αξίας ενώ οι εκτιμήσεις που γίνονταν προκειμένου να καθοριστεί η αξία του ακινήτου ήταν υπερκτιμημένες. Το αποτέλεσμα είναι σήμερα οι περισσότεροι απο αυτούς να χρωστούν έως και 30% περισσότερα απο ότι η σημερινή αξία της ιδιοκτησίας τους. Περισσότερο εκτεθειμένοι είναι εκείνοι που αγόρασαν σπίτι στις δυτικές συνοικίες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης όπου η υποχώρηση των τιμών είναι μεγαλύτερη. Ανάλογο πρόβλημα αντιμετωπίζουν και όσοι αγόρασαν στην Ανατολική Αττική και στα Μεσόγεια. Αντίθετα στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας το πρόβλημα είναι σαφώς πιο ήπιο αφού η πτώση των τιμών είναι πιο ήπια σε σχέση με τα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας. Οι ενδείξεις που υπάρχουν σήμερα είναι ότι το πρόβλημα θα διογκωθεί το επόμενο χρόνο και αυτό θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην εξέλιξη της προσφοράς. Συγκεκριμένα , εκτιμάται ότι για τους ιδιοκτήτες αυτούς η πώληση μπορεί να κριθεί πιο συμφέρουσα σε σχέση με την διατήρηση του ακινήτου και την πληρωμή του δανείου. Αυτό άλλωστε συνέβη στις ΗΠΑ

.Σύμφωνα με έρευνες που έγιναν τη προηγούμενη χρονιά, το πρόβλημα αφορούσε ένα τους τέσσερεις δανειολήπτες (23%) και οι επιπτώσεις στην γενικότερη πορεία της αγοράς κατοικίας αποδείχθηκαν καθοριστικές καθώς πολλοί ιδιοκτήτες που παρέμειναν εγκλωβισμένοι σε δάνεια τα οποία ήταν πολύ υψηλότερα από την πραγματική αξία των κατοικιών τους πρόσφεραν προς πώληση το σπίτι στους . Η απόφαση αυτή είναι σε άμεση συνάρτηση με την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων αλλά και της διαπίστωσης ότι με το ισχύον επίπεδο τιμών ο συνδυασμός πώληση-αγορά περιορίζει τις απώλειες και μεγιστοποιεί τα μελλοντικά κέρδη.