



Τι γίνεται όταν η αξία του δανείου είναι μεγαλύτερη απο την αξία του ακινήτου που κάποιος έχει αγοράσει με αυτό; Αυτό είναι ένα εφιαλτικό σενάριο τόσο για τους ιδιοκτήτες όσο και για τις τράπεζες. Οι μεν πρώτοι βλέπουν την επένδυσή τους να απαξιώνεται και ακόμα και αν ρευστοποιήσουν τη κατοικία αυτό δεν είναι αρκετό για να ξεπληρωσουν το δάνειο ενώ απο την πλευρά τους οι τράπεζες χρειάζονται απαραίτητως κεφάλαια για να ισοφαρίσουν τη "μαύρη" τρύπα στα βιβλία τους, Στην Ελλάδα το πρόβλημα αυτό αρχικά άρχισε να εμφανίζεται σε μεμονωμένες περιπτώσεις δανείων που χορηγήθηκαν για παλιά σπίτια σε υποβαμμένες περιοχές. Στην συνέχεια όμως, το πρόβλημα άρχισε να αφορά εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες και κυρίως εκείνους που αγόραζαν με τραπεζικό δανεισμό απο το 2006 και μεταγενέστερα. Δεν είναι μάλιστα λίγοι εκείνοι που κάνουν λόγο ότι είναι πολύ πιθανόν ανα συνεχιστεί η σημερινή κατάσταση να αποδεικνύεται πιο συμφέρον στον δανειολήπτη να εγκαταλείψει το σπίτι και το δάνειο αγοράζοντας ένα ανάλογο σπίτι στο 50% ή στο 60% του συνολικού κόστους. Ανάλογα φαινόμενα και συμπεριφορές καταγράφηκαν στις ΗΠΑ όπου το πρόβλημα αφορούσε εκατομμύρια κατοικίες, αφού ο συνολικός αριθμός των νοικοκυριών με αρνητικά ίδια κεφάλαια (δηλαδή η αξία του δανείου είναι μεγαλύτερη απο την αξία του σπιτιού) έφτασε σε 11,3 εκατομμύρια σπίτια, ή 24%. Αρνητική καθαρή θέση προκαλεί ανησυχία διότι μπορεί να αναγκάσει κάποιους απογοητευμένους δανειολήπτες να εγκαταλείψουν τις περιουσίες τους. Επτά από τους 10 ιδιοκτήτες με υποθήκες στη Νεβάδα χρωστούσαν περισσότερα από ό, τι αξίζει η κατοικία τους, ενώ στην Αριζόνα και τη Φλόριντα, το ήμισυ περίπου των ιδιοκτητών είχαν το ίδιο πρόβλημα.