



Ουσιαστικά, οι δανειολήπτες που αγόρασαν σπίτι στη «χρυσή περίοδο της κτηματαγοράς» (2003-2008) συγκροτούν τώρα μια νέα γενιά εγκλωβισμένων. Μέσα σε μια πενταετία τουλάχιστον μισό εκατομμύριο Έλληνες δανείστηκαν περισσότερα από 50 δισ. ευρώ. Ετσι, συνολικά, ο αριθμός όσων εξυπηρετούν στεγαστικό δάνειο υπερβαίνει πλέον τους 800.000, ενώ οι συνολικές οφειλές ανέρχονται στα 81 δισ. ευρώ. Ο κύριος όγκος των δανείων (32 δισ. ευρώ) χορηγήθηκε μέσα στην τριετία 2006-2008. Αυτό σημαίνει ότι τα περισσότερα ακίνητα αγοράστηκαν με τις τιμές των ακινήτων να έχουν ανέβει στα ύψη, λόγω ακριβώς αυτών των δανείων. Αυτό αποδεικνύεται και από το δείκτη τιμών της Τράπεζας Ακινήτων. Στο διάστημα 2006-2008 οι ανατιμήσεις άγγιξαν το 22%. Σήμερα, αυτή η «υπεραξία» έχει χαθεί και οι τιμές έχουν επιστρέψει στα επίπεδα του 2006. Ποιες είναι οι επιλογές των «εγκλωβισμένων»; *Αν πουλήσουν, θα χάσουν δεκάδες χιλιάδες ευρώ, ακριβώς λόγω της επιστροφής των τιμών στα προ πενταετίας επίπεδα. Στην πράξη η ζημιά μπορεί να είναι πολύ μεγάλη, καθώς οι υποψήφιοι πωλητές δέχονται ισχυρές πιέσεις για να περιορίσουν όσο το δυνατόν περισσότερο τις απαιτήσεις τους. *Από την άλλη, η διατήρηση της κατοχής του ακινήτου συνεπάγεται μια σειρά από υποχρεώσεις, οι οποίες γίνονται ολοένα και περισσότερες: 1 Η αποπληρωμή του δανείου πρέπει να συνεχιστεί κανονικά, ενώ η μηνιαία δόση αντιστοιχεί σε ολοένα και μεγαλύτερο ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος. 2 Η κυβέρνηση επιβάλλει ολοένα και περισσότερους φόρους και πρόστιμα, για να περιορίσει τα ελλείμματα. Χαρακτηριστικότερο παράδειγμα, το τέλος για την «τακτοποίηση» ημιυπαίθριων χώρων. Ο ιδιοκτήτης καλείται να καταβάλει πρόστιμο που μπορεί να φτάσει ακόμη και στο 10% της αντικειμενικής αξίας του ημιυπαίθριου χώρου. Ο κατασκευαστής ο οποίος πούλησε τον ημιυπαίθριο χώρο σε τιμές κανονικών δωματίων, βγάζοντας κέρδη δεκάδων χιλιάδων ευρώ, έχει απαλλαγεί των ευθυνών του. Στο κοκτέιλ των φόρων έχει προστεθεί και το τέλος μεγάλης ακίνητης περιουσίας, τα τεκμήρια, ενώ επίκειται η επιβολή και νέων βαρών, λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών.