



Στοιχεία που παραθέτει η Ένωση Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων Ελλάδας (ΕΠΠΑ), δείχνουν ότι με βάση τα επίσημα νούμερα της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής και της Τράπεζας της Ελλάδος, το διάστημα 2007- 2013, οι τιμές των ακινήτων υποτιμήθηκαν στο 69,9% της τιμής που είχαν το 2007.

Ως αποτέλεσμα, τα περισσότερα από τα διαμερίσματα που είχαν αγορασθεί με δάνειο την προ κρίσης περίοδο, του 2007, με χρηματοδότηση κατά 100% από στεγαστικό δάνειο, σήμερα το υπόλοιπο του δανείου είναι σημαντικά υψηλότερο σε σχέση με την πραγματική αξία του ακινήτου. Είναι χαρακτηριστικό ότι ένα σπίτι που αποκτήθηκε το 2007 με 100 χιλ. ευρώ με ένα δάνειο επίσης στα 100 χιλ. ευρώ στο τέλος του 2013 το υπόλοιπο του δανείου ήταν στα 88 χιλ. ευρώ, όταν η τιμή του ίδιου ακινήτου σήμερα, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας αντιστοιχεί στα 70 χιλ. ευρώ. Δηλαδή μέσα σε επτά χρόνια ο ιδιοκτήτης - δανειολήπτης ζημιώθηκε 18.000 ευρώ ως προς τη σχέση της πραγματικής τιμής και της υποθήκης του ακινήτου. Και στο ποσό αυτό δεν υπολογίζεται η εύλογη υποτίμηση της αξίας του ως μεταχειρισμένο. Το εντυπωσιακό είναι ότι για το ίδιο διαμέρισμα των 100 χιλ. ευρώ, το ποσό ενός «σωστού» δανείου το 2007 θα ήταν στα 80 χιλ. ευρώ. Αρα, το υπόλοιπο του δανείου στο τέλος του 2013 θα ήταν στα 70 χιλ. ευρώ, όσο δηλαδή και η τιμή του σήμερα, μετά την πτώση των τιμών που έχει μεσολαβήσει στην κτηματαγορά.

Ετσι, τα επόμενα χρόνια η διαπραγμάτευση ιδιοκτήτη - τραπεζών θα είναι η κύρια ενασχόληση στον χώρο της κτηματαγοράς. Όπως επίσης σημαντικό ρόλο θα παίξει και ο ρόλος των εκτιμητών - μεσιτών για την αποτίμηση της πραγματικής αξίας του ακινήτου και την πώλησή του σε τιμή που δεν θα ζημιώνει ούτε τον ιδιοκτήτη, ούτε την τράπεζα. Για τον λόγο αυτό οι πιστοποιημένοι μεσίτες προχωρούν σε ειδική κατάρτιση, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τα ενυπόθηκα δάνεια που θα «σκάνε» τα επόμενα χρόνια.