



Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που υπάρχει ιστορικά στην Ελλάδα είναι μία πραγματικότητα αλλά ήδη η κρίση το έθεσε και αυτό υπο αμφισβήτηση. Η απειλή προέρχεται από το υψηλό ποσοστό των στεγαστικών δανείων που είναι σε καθυστέρηση. . Οι έλληνες, σύμφωνα με την Eurostat έχουν ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Στην χώρα μας, το 60% του πληθυσμού ζει σε δικό του σπίτι, το οποίο είναι ξεπληρωμένο, και ένα άλλο 20% του πληθυσμού ζει σε δικό του σπίτι, με υποθήκη. Μόνο τα υπόλοιπα 20 % του πληθυσμού αναγκάζονται να πληρώνουν νοίκι για την κατοικία τους. Είναι επίσης γνωστό ότι υπάρχουν ένα εκατομμύριο δεύτερες κατοικίες στην Ελλάδα, είτε αυτές είναι οι πατροπαράδοτες κατοικίες στην ελληνική επαρχία των παλαιότερων γενεών, είτε αυτές είναι καθαρά εποχιακές κατοικίες διακοπών, κερδισμένες την τελευταία γενεά των παχιών αγελάδων, και των παχιών δημόσιων δανείων.

Είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρον, σύμφωνα με τους αριθμούς της Eurostat, ότι τα πιο φτωχά κράτη της Ευρώπης, κυρίως τα πρώην κράτη του κομμουνιστικού μπλόκου, έχουν τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη. Αντιθέτως, στην Ολλανδία, παραδείγματος χάριν, μόνο τα 8% ζουν σε σπίτια χωρίς υποθήκη, και άλλα 52% του πληθυσμού πληρώνουν υποθήκη για το σπίτι τους. Στη Γερμανία, το 2009, μόνο το 48% του πληθυσμού ζούσε σε δικό του σπίτι, και το μέσο χρέος υποθήκης σε όλες αυτές τις οικογένειες ήταν 24,500 ευρώ. Το ότι τα δύο κυριότερα κράτη του σκληρού ευρωπαϊκού πυρήνα, που βασικά αποφασίζουν το μέγεθος και την ποιότητα της βοήθειας για την χώρα μας, βρίσκονται σε πολύ χειρότερη μοίρα όσον αφορά την ιδιοκατοίκηση, δεν μπορεί να έχει περάσει απαρατήρητο από την γερμανική και την ολλανδική ηγεσία.

Παρόλα αυτά, η Ολλανδία, η οποία ήταν τόσο αυστηρή εναντίον της «σπάταλης» Ελλάδας, ως πριν από λίγο, βρίσκεται προ των πυλών μίας δικιάς της ενδογενούς στεγαστικής σπατάλης, η οποία δύναται να μετατραπεί στην επόμενη στεγαστική φούσκα της Ευρωζώνης, μετά την Ιρλανδία και την Ισπανία, εάν η ύφεση στην Ολλανδία, λόγω της πανευρωπαϊκής πολιτικής λιτότητας, συνεχίσει να χειροτερεύει. Η ολλανδική κυβέρνηση, εδώ και πολλά χρόνια, είχε επιτρέψει εξαιρετικά χαλαρές πολιτικές για στεγαστικά δάνεια στις ολλανδικές τράπεζες, επειδή η οικονομία ήταν για πολλά χρόνια πολύ σθεναρή, οι μισθοί πολλοί υψηλοί, και η ανεργία χαμηλή. Έτσι εδώ και πολλά χρόνια, οι ολλανδικές τράπεζες παρείχαν και παρέχουν σε όλους τους Ολλανδούς στεγαστικά δάνεια σε ύψος 125% της εμπορικής αξίας του κάθε ακινήτου. Τώρα όμως, η Ολλανδία διαβαίνει το τρίτο τρίμηνο ύφεσης και οι αξίες των ακινήτων έχουν αρχίσει να πέφτουν, και τα στεγαστικά δάνεια, σαν ποσοστό των εμπορικών αξιών των ακινήτων, μεγαλώνουν, δηλαδή το συνολικό ιδιωτικό χρέος των Ολλανδών, χειροτερεύει, όταν βρίσκεται ήδη σε δυσθεώρητα ύψη.

Η τεράστια κοινωνική διαφορά που αποτελεί η ευρεία ιδιοκατοίκηση σε μία χώρα μπορεί να φανερωθεί με δύο απλούς τρόπους σύγκρισης της Ελλάδας με τις ΗΠΑ. Όταν έσκασε η στεγαστική φούσκα στην Αμερική, το 2007-2008, και επήλθε η οικονομική καταστροφή, οι τιμές των ακινήτων, δηλαδή των κατοικιών στην Αμερική, μειώθηκαν κατά μέσον όρο στο 50% της αξίας τους, μέσα σε ένα μόλις χρόνο. Αυτό σημαίνει ότι ενώ η καταστροφή της οικοδομικής οικονομίας στην Ελλάδα ήταν πολύ χειρότερη από ότι στην Αμερική, οι πραγματικές αξίες των σπιτιών δεν κατέβηκαν τόσο βαθειά, ούτε τόσο ξαφνικά. Αντιθέτως, οι οικογένειες στην Ελλάδα, δεν έχασαν τις κατοικίες τους, με παρόμοια ιλιγγιώδη ταχύτητα, διότι αφού δεν ήταν υποθηκευμένες, μπορούσαν να τις κρατήσουν, αντί να τις ξεπουλήσουν. Η διαφορά φαίνεται και στα ποσοστά αστέγων ανθρώπων, στις δύο κοινωνίες. Στην Αμερική, υψηλά ποσοστά αστέγων είναι μία μακροχρόνια κοινωνική επιδημία, η οποία οξύνθηκε σοβαρά λόγω της κρίσης. Στην Ελλάδα το πρόβλημα αστέγων ανθρώπων και οικογενειών, έφτασε σε σοβαρά ύψη μόνο μετά την κρίση. Η εκτεταμένη έλλειψη συνοχής της μέσης αμερικανικής οικογένειας, εν συγκρίσει με την αντίστοιχη μέση ελληνική οικογένεια, είναι φυσικά ένα πρόσθετο αίτιο που εξηγεί αυτήν την διαφορά.

Είναι επείγον και αναγκαίο να μην μοιάσει η Ελλάδα την Αμερική, στο ύψος των αστέγων ανθρώπων και οικογενειών, ούτε στο ύψος των υποθηκευμένων σπιτιών. Ένα ελληνικό σπίτι με μία υποθήκη σοβαρού μεγέθους, αποτελεί ένα μεγάλο κίνδυνο για την οικογένεια που το κατοικεί, διότι μία απλήρωτη υποθήκη επιτρέπει στην τράπεζα να πάρει το σπίτι και να αφήσει την οικογένεια άστεγη.