



Οι τιμές των κατοικιών καταρρέουν στις περισσότερες τοπικές αγορές, οι τράπεζες δεν δανείζουν και η ανεργία βρίσκεται στο «κόκκινο». Αυτή είναι η ελληνική πραγματικότητα η οποία απομακρύνει όλο και περισσότερους από την προοπτική αγοράς σπιτιού. Είναι αδύνατη η αγορά; Όχι αν σκεφτείτε έξυπνα λένε κάποιοι μεσίτες. Και τι σημαίνει έξυπνα θα αναρωτηθείτε;

Πολύ απλά να προσαρμόστείτε στα νέα δεδομένα της αγοράς. Για παράδειγμα στις ΗΠΑ, τους τελευταίους μήνες ανθεί το φαινόμενο των συλλογικών αγορών. Δηλαδή, συμφωνούν δύο, τρεις ή και περισσότεροι αγοραστές και αγοράζουν μικρά κτίρια με περισσότερες από μία κατοικία- δύο ή τρεις το πιο συνηθισμένο- και αγοράζουν από κοινού. Άλλοι από αυτούς αγοράζουν για ιδιοκατοίκηση και άλλοι για να νοικιάζουν και να έχουν ένα εισόδημα. Το ίδιο ακριβώς «μονοπάτι» μπορούν να ακολουθήσουν και στην Ελλάδα. Διπλοκατοικίες και μικρά κτίρια που ανήκουν σε ένα ή και περισσότερους ιδιοκτήτες –κυρίως λόγω κληρονομιών- ήδη είναι προς πώληση και οι πωλητές γνωρίζουν ότι αν και μπορούν να πάρουν καλύτερη τιμή αν διαθέσουν ξεχωριστά την κάθε κατοικία αυτό είναι ιδιαίτερα δύσκολο και χρονοβόρο. Αντίθετα η συλλογική αγορά είναι μία διέξοδος για γρηγορότερη πώληση και αυτό είναι ένα στοιχείο το οποίο μπορεί να το διαπραγματευτεί κάποιος στην τιμή. Δεν είναι τυχαίο ότι σήμερα σε ορισμένα τμήματα της Νέας Υόρκης, οι συλλογικές αγορές αυξήθηκαν κατά 26% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2010, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Αν στη περίπτωση της αστικής κατοικίας η πρόταση ακούγεται αρκετά παρακινδυνευμένη, δεν ισχύει το ίδιο και στην αγορά γης. Στην περίπτωση αυτή, η συλλογική αγορά ήταν μία πρακτική που ακολουθήθηκε κατά κόρον τις δεκαετίες '70 και '80 και με τα σημερινά δεδομένα μπορεί να είναι μία πρώτης τάξεως λύση κυρίως για αγορές εκτός αστικών περιοχών. Για παράδειγμα η αγορά μεγάλων αγροτεμαχίων, που είναι στα αζήτητα, με δύο ή και περισσότερους συνιδιοκτήτες μπορεί να προσφέρει ένα ισχυρό «όπλο» για την μείωση της τιμής.

Πάντως μη υποτιμάτε τα προβλήματα. Ετσι αν και ακούγεται ευκολο το εγχείρημα, ετούτοις εμφανίζει πολλά προβλήματα με το κυριότερο να είναι: η δυνατότητα συνύπαρξης με τους υπόλοιπους. Και δεν είναι μόνο θέμα «χημείας» αλλά και κοινών στόχων.