



Έχετε ρευστότητα ή πρόσβαση σε αυτή; Τότε μπορεί σε μία δεκαετία να είστε δισεκατομμυριούχος. Δεν πρόκειται για ανέκδοτο αλλά για μία ρεαλιστική περιγραφή της κατάστασης που επικρατεί σήμερα στην αγορά ακινήτων όπου αργά η γρήγορα θα επικρατήσει ο νόμος του ισχυρού. Όσο περνά ο καιρός, τα προβλήματα ρευστότητας που αντιμετωπίζει σήμερα η οικονομία θα επιδεινώνονται καθώς ακόμα και αν οι τράπεζες ανοίξουν τα χρηματοκιβώτια τους και χορηγούν δάνεια, αυτά δεν θα φθάσουν ποτέ σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις και ιδιώτες που σήμερα αποτελούν την ραχοκοκαλιά του «χάρτη της ακίνητης περιουσίας» στην Ελλάδα. Το πιθανότερο είναι ότι ακόμα και σε αυτό το υπεραισιόδοξο σενάριο τα κεφάλαια θα κατευθυνθούν στις μεγάλες υγιείς επιχειρήσεις ενώ αντίθετα εκείνες που δίνουν καθημερινό αγώνα επιβίωσης θα εξακολουθήσουν να βρίσκονται σε πιστωτική καραντίνα. Το ακόμα χειρότερο σενάριο είναι ότι στην λίστα των υπερχρεωμένων κάθε μέρα θα προστίθενται νέες επιχειρήσεις αλλά και μεμονωμένοι ιδιώτες οι οποίοι αργά ή γρήγορα θα αναγκαστούν να βγάλουν ακίνητα στο σφυρί για να επιβιώσουν. Η πώληση ακινήτων για αυτούς, θα είναι η μοναδική πηγή ρευστότητας και αυτό είναι ένα στοιχείο στο οποίο ποντάρουν εκείνοι που την διαθέτουν προκειμένου να αποκτήσουν ακίνητα «για μία μπουκιά ψωμί».

Ένα ακόμα «κόλπο» που έχει αρχίσει να στήνεται στην αγορά είναι η απόκτηση ακινήτων μέσω...χρέους. Πρόκειται για μία πρακτική που έχει ακολουθηθεί κατ'επανάληψη στο παρελθόν στις ΗΠΑ και η οποία αργά ή γρήγορα θα την δούμε και στην Ελλάδα. Σήμερα, οι τύχες χιλιάδων ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με την χρήση στεγαστικών δανείων, βρίσκονται στο εξωτερικό καθώς οι τράπεζες έχουν πουλήσει τα δάνεια αυτά σε ομολογιούχους του εξωτερικού. Αν και πρόκειται για δάνεια που έχουν υψηλό βαθμό αξιολόγησης εντούτοις η επιδείνωση της κρίσης στην ελληνική οικονομία ενδεχομένως να οδηγήσει πολλά από αυτά στο κόκκινο. Στην περίπτωση αυτή, η προοπτική οι ομολογιούχοι να ζητήσουν την ενεργοποίηση των εγγυήσεων είναι μία προοπτική που δεν θα πρέπει να αποκλειστεί. Η πρακτική αυτή έχει πολλές εκδοχές. Μία από αυτές είναι και η αγορά μεμονωμένου χρέους που έχει ως εγγύηση ακίνητα μεγάλης αξίας. Ο αγοραστής του συγκεκριμένου δανείου στην πραγματικότητα, έχει την δυνατότητα να πιέσει τον οφειλέτη και να αποκτήσει με σημαντικά μικρότερο κόστος το ακίνητο.