



Πριν τρία μόλις χρόνια στην αγορά ακινήτων ίσχυε ο κανόνας αγορά με άμεση εξόφληση. Η κρίση στην οικονομία που συνοδεύτηκε και με «πάγωμα» των αγορών άλλαξε και αυτό το κανόνα αφού οι πωλητές συνειδητοποίησαν ότι τα «πράγματα έχουν αλλάξει». Εμείς προσπαθήσαμε να καταγράψουμε τις αλλαγές που έχουν γίνει στην αγορά με βάση στοιχεία που συγκεντρώσαμε από συμβολαιογραφικά γραφεία.

1η Τμηματική εξόφληση του τιμήματος. Οι πωλητές –κυρίως κατασκευαστές- δέχονται η εξόφληση του τιμήματος να γίνεται τμηματικά . Η προκαταβολή ποικίλει και ξεκινά από 1 και καταλήγει στα 10 χρόνια. Επίσης , σε πολλές περιπτώσεις δεν υπολογίζονται τόκοι καθώς ενσωματώνονται στο τελικό τίμημα. Η προκαταβολή κινείται από 20-50%. Στην περίπτωση αυτή κατανομή των δόσεων ποικίλουν : από μηνιαίο έως εξαμηνιαίο διάστημα. Μέχρι την εξόφληση τα ποσού η κυριότητα παρακρατείται από τον πωλητή.

2η Παραμονή του πωλητή για κάποιο προκαθορισμένο χρονικό διάστημα στο ακίνητο με την αφαίρεση ενός ποσού από το συμφωνηθέν τίμημα. Πρόκειται για συμφωνίες που αφορούν κυρίως καταστήματα και δευτερευόντως κατοικίες. Και αφορά κυρίως ακίνητα που αγοράζονται για επενδυτικούς σκοπούς.

3η Ανταλλαγή ακινήτων. Πρόκειται για μία νέα μόδα στην αγορά ακινήτων και βασίζεται στην διαφορετικές αλλά αλληλοσυμπληρούμενες ανάγκες του αγοραστή και του πωλητή. Ουσιαστικά πρόκειται για μία μορφή αντιπραγματισμού που αναπτύχθηκε κυρίως λόγω της έλλειψης ρευστότητας. Έχει αρχίσει να εφαρμόζεται και στην αγορά γης.

4η Μακροχρόνια μίσθωση και αγορά σε προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Πρόκειται για μία παραλλαγή της πώλησης σε δόσης. Άλλες φορές η διαφορά μεταξύ του αθροίσματος των μισθωμάτων και της συμφωνηθείσας τιμής προκαταβάλλεται, άλλες φορές καταβάλλεται τμηματικά σε ετήσια βάση ενώ ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις που η διαφορά καταβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.