



Αγοράζω τώρα ή περιμένω να πέσουν και άλλο οι τιμές. Θέλετε απάντηση; Λοιπόν δεν έχει σημασία η τιμή αλλά η χρηματοδότηση. Δηλαδή αν το σπίτι θα αγοραστεί με δάνειο ή με μετρητά. Ας αρχίσουμε απο τα εύκολα λοιπόν αν αγοραστεί με μετρητά ίσως η αναμονή και η καλύτερη έρευνα αγοράς να αποκαλύψει ευκαιρίες αφού οι ενδείξεις ανάκαμψης δεν είναι προς το παρόν τουλάχιστον ορατές.

Στη περίπτωση δανείου αρχίζουν τα δύσκολα. Αν δεν έχετε πάρει την προέγκριση απο την τράπεζα τότε όλη η συζήτηση είναι στον αέρα. αφού πολύ απλά μιλάμε για μία αγορά που δεν μπορείτε να χρηματοδοτήσετε. Αν όμως έχετε στα χέρια σας την προέγκριση του δανείου με συγκεκριμένους όρους τότε τα πράγματα αλλάζουν. Σκεφτείτε λοιπόν το εξής: Η λήψη 300.000 με 30ετές δάνειο με επιτόκιο 5% σήμερα κοστίζει 1.610 . Αν περιμένετε μέχρι το τέλος του έτους, τότε μπορεί να αγοράσετε το σπίτι 5% φθηνότερα δηλαδή να γλυτώσετε 15.000 . Αλλά μέχρι τότε το κόστος δανεισμού μπορεί να αυξηθεί σε 5,75%, και έτσι η μηνιαία πληρωμή σας θα είναι 50 ευρώ επιπλέον, και θα πληρώσετε σχεδόν 34000 περισσότερο κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου. Λάβετε υπόψη ότι οι υπολογισμοί αυτοί έγιναν με μη πραγματικούς αριθμούς αλλά η πραγματικότητα είναι ΜΙΑ : η καθυστέρηση μπορεί να σας κοστίσει ακριβότερα για μία στρατηγική που δεν έχει προκαθορισμένα αποτελέσματα. Κάποιοι θα σκεφτούν αν πάρω κυμαινόμενο επιτόκιο;

Είναι μία σκέψη η οποία όμως ενέχει ένα κίνδυνο: Όταν αποφασίσετε να γυρίσετε το επιτόκιο σε σταθερό αυτό δεν θα είναι στα σημερινά ιστορικά χαμηλά επίπεδα και τα περιθώρια που επιβάλλουν οι τράπεζες να είναι υψηλότερα. Σε κάθε περίπτωση δεν θα πρέπει να περιμένετε χαμηλότερα επίπεδα επιτοκίων απο τα σημερινά. Για το λόγο αυτό σημασία δεν έχει μόνο η τιμή αλλά ο τρόπος χρηματοδότησης της αγοράς.