



Να πουλήσω τώρα ή να περιμένω; Πρόκειται για ένα ερώτημα που απασχολεί χιλιάδες ιδιοκτήτες σε όλη τη χώρα. Οι απάντηση δεν είναι ούτε εύκολη ούτε απλή αφού προϋποθέτει μαντικές ικανότητες. Παρόλα αυτά, προσπαθήσαμε με συγκεντρώσουμε όλες τις ερωτήσεις που θα βοηθήσουν να δώσετε την δική σας απάντηση.

Ερώτηση 1η : Αν αποσύρω το ακίνητο μου σήμερα από την αγορά και το επαναφέρω μετά από έξι μήνες τι κινδύνους αναλαμβάνω; Απάντηση : Με τα σημερινά δεδομένα της αγοράς δεν προβλέπεται αύξηση της ζήτησης για το επόμενο εξάμηνο. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι η εξάμηνη αναβολή είναι πολύ δύσκολο να βελτιώσει τους όρους διαπραγμάτευσης από την πλευρά του πωλητή. Το πιο πιθανό είναι ότι το επίπεδο των τιμών θα έχει υποχωρήσει και άλλο, γεγονός που μεταφράζεται σε μικρότερο τίμημα. Με απλά λόγια η αγορά κατοικίας στο επόμενο εξάμηνο πολύ δύσκολα θα βελτιωθεί ενώ αντίθετα οι πιθανότητες μίας περαιτέρω επιδείνωσης είναι αυξημένες.

Ερώτηση 2η : Σε περίπτωση περαιτέρω πτώσης πόσο καιρός θα απαιτηθεί για να φτάσουν οι τιμές στα επίπεδα του 2007; Απάντηση : Κανείς δεν μπορεί να πει με σιγουριά. Αυτό εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, π.χ. από την περιοχή. Σε άλλες περιοχές η ανάκαμψη θα είναι ταχύτερη και σε άλλες πιο αργή. Επίσης, συναρτάται και από θεμελιώδη δεδομένα της αγοράς όπως για παράδειγμα από τη ζήτηση για κύρια κατοικία. Με τα σημερινά δεδομένα που το ποσοστό ιδιοκατοίκησης κινείται στα επίπεδα του 80% δεν θα πρέπει να αναμένονται μεταβολές με ρυθμούς της δεκαετίας του '80 όταν οι τιμές υπερδιπλασιάστηκαν σε διάστημα δύο ετών. Επίσης ένας σημαντικός παράγων είναι και το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών αφού το υψηλό απόθεμα αποτρέπει τις έντονες ανοδικές τάσεις των τιμών.

Ερώτηση 3η : Αν το σπίτι έχει αγοραστεί πριν το 2000 μήπως συμφέρει η άμεση πώλησή του σε περίπτωση που τα χρήματα αυτά χρησιμοποιηθούν για την αγορά άλλου ακινήτου; Απάντηση : Αν το σπίτι έχει αγοραστεί για παράδειγμα το 1998, αυτό σημαίνει ότι ακόμα και στα σημερινά επίπεδα τιμών ο ιδιοκτήτης έχει αποκομίσει ένα σημαντικό κέρδος αφού στη διάρκεια της δωδεκαετίας οι μεταβολές των τιμών ήταν υψηλότερες από τον πληθωρισμό. Με τα χρήματα από το τίμημα ο αγοραστής μπορεί να διαπραγματευτεί καλύτερους όρους. Από την άλλη πλευρά αν περιμένετε να πέσει και άλλο η αγορά τότε κινδυνεύετε, αφού για να αγοράσετε θα πρέπει προηγουμένως να πουλήσετε.

Ερώτηση 4η : Πόσο πιθανά είναι αυτά που ακούγονται για πτώση των τιμών πάνω από 30% το επόμενο δωδεκάμηνο; Απάντηση : Για τις καινούργιες κατοικίες που δεν έχουν κατοικηθεί ποτέ η προοπτική αυτή είναι μάλλον αδύναμη και θα αφορά μεμονωμένες περιπτώσεις. Για τα παλαιά, κανείς δεν μπορεί να μιλήσει με σιγουριά αφού η εξέλιξη των τιμών συνδέεται με πολλούς παράγοντες όπως για παράδειγμα τα κοινωνικά χαρακτηριστικά μίας περιοχής, την κατάσταση του αποθέματος των κατοικιών αλλά και την κατάσταση του ακινήτου. Σίγουρα δεν θα κάνουν ουρές οι υποψήφιοι αγοραστές αλλά -εκτός από ειδικές περιπτώσεις- είναι μάλλον απίθανο να χαθεί το 1/3 της τιμής.

Ερώτηση 5η : Θα επηρεάσει το επίπεδο των τιμών η αύξηση της φορολογίας; Απάντηση : Σίγουρα ναι , αλλά αυτό δεν είναι αρκετό για να διαμορφώσει ένα κλίμα μαζικών πωλήσεων.