



Πριν από τρία χρόνια, όταν η αγορά κατοικίας είχε ξεκινήσει να εκδηλώνει τα πρώτα σημάδια της ύφεσης και οι τιμές άρχισαν την κατηφορική τους πορεία πολλοί ήταν εκείνοι που σκέφτηκαν , ότι η αγορά ενός σπιτιού θα ήταν μια καλή οικονομική κίνηση. Ωστόσο, δύο χρόνια αργότερα, οι περισσότεροι από αυτούς είναι ακόμα ενοικιαστές. Ζώντας σε μια ακριβή πόλη όπως είναι η Αθήνα και σε μία περίοδο που η ανεργία πλήττει 15 στους 100 εργαζόμενους οι αριθμοί άρχισαν να αποκτούν μεγαλύτερη αξία στην καθημερινότητα . Το πρώτο λοιπόν επιχείρημα είναι, ότι το κόστος της μίσθωσης έναντι του κόστους αγοράς είναι πιο συμφέρον. Σε μία αγορά που η μέση τιμή ενός καινούργιου διαμερίσματος 100 τμ σε μία μεσαία περιοχή κινείται στα επίπεδα των 2.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και το ενοίκιο για το ίδιο σπίτι κινείται στα 650 ευρώ, το συνολικό κόστος αγοράς αντιστοιχεί σε ενοίκια (χωρίς τις αναπροσαρμογές) 35 ετών. Από την άλλη πλευρά , αν εφαρμοστεί ο κανόνας που λέει ότι το κόστος αγοράς θα πρέπει να αναλογεί στο τριπλάσιο του εισοδήματος τότε τα συμπεράσματα είναι ότι: με μέσο ετήσιο καθαρό εισόδημα περί τις 22.000 ευρώ θα χρειαστούν κάτι λιγότερο από 10 χρόνια για την αγορά του ίδιου σπιτιού. Οι εναλλακτικές ; είτε θα πρέπει να αναζητηθεί ένα σπίτι σε υποβαθμισμένη γειτονιά είτε να αρχίσουν οι εκπτώσεις στο εμβαδόν. Υπάρχει και ένας άλλος κανόνας : Στις ΗΠΑ , προκειμένου να μετρηθεί αν η ενοικίαση είναι καλή επιλογή πολλαπλασιάζουν το μηνιαίο μίσθωμα επί 240 . Αν μπορεί ο ενοικιαστής να αγοράσει το σπίτι με το ποσό αυτό τότε η αγορά είναι συμφέρουσα σε διαφορετική περίπτωση ... Φυσικά , αν στην συνάρτηση προστεθεί και η εργασιακή ανασφάλεια τότε η ανάγκη να υπάρχει κάποιο ρευστό στην τράπεζα είναι ζωτική. Αλλά δεν είναι μόνο το κόστος αγοράς. Υπάρχει και το κόστος συντήρησης και χρήσης το οποίο για ένα ενοικιαστή είναι σημαντικά χαμηλότερο. Για παράδειγμα , είναι πολύ συχνό φαινόμενο οι ιδιοκτήτες να πληρώνουν επιπλέον χρήματα προκειμένου να αλλάξουν ασανσέρ ή την πόρτα της εισόδου ή -στην χειρότερη περίπτωση-να αλλάξουν τους εξωτερικούς σωλήνες της αποχέτευσης. Αντίθετα ως ενοικιαστής το μηνιαίο κόστος της χρήσης είναι συγκεκριμένου και πολύ δύσκολα κρύβει "εκπλήξεις". Δηλαδή, θα σκεφτούν κάποιοι, θα "είμαστε μια ζωή στο νοίκι;". Όχι φυσικά. Το να είναι κάποιος σήμερα ενοικιαστής από την μία πλευρά "αγοράζει χρόνο" και από την άλλη "αποκτά ευελιξία". Και τα δύο σημαίνουν ότι το να είναι κάποιος μισθωτής δεν σημαίνει ότι απεμπολεί τα χαρακτηριστικά του υποψήφιου αγοραστή. Με απλά λόγια , καθημερινά στην αγορά βγαίνουν σπίτια σε τιμές χαμηλότερες από τις τρέχουσες , τα οποία μπορεί να καλύπτουν τις προδιαγραφές που έχει θέσει ένας υποψήφιος αγοραστής. Από την άλλη πλευρά, το οικονομικό περιβάλλον -τόσο το γενικό όσο και το προσωπικό- αλλάζει και δημιουργεί νέες συνθήκες που δεν σημαίνει ότι θα είναι χειρότερες. Με απλά λόγια ο ενοικιαστής σε αντίθεση με τον αγοραστή έχει την δυνατότητα της ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ και της ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ