



Είναι καλή επένδυση σήμερα η αγορά κατοικίας; Προκειμένου να δώσετε μία σωστή απάντηση θα πρέπει να εξετάσετε όλες τις οικονομικές παραμέτρους του προβλήματος. Ας δούμε λοιπόν ποια είναι η πραγματική κατάσταση της αγοράς σήμερα. Το μεγαλύτερο μετρήσιμο οικονομικό όφελος είναι η υπεραξία. Δηλαδή η διαφορά της τιμής κτήσης με την τρέχουσα τιμή της αγοράς. Αν και στο παρελθόν οι υπεραξίες που πρόσφεραν οι κατοικίες ήταν σημαντικές σήμερα που οι τιμές έχουν πάρει την «κάτω βόλτα» κανείς δεν μπορεί να είναι σίγουρος για τον χρόνο που θα χρειαστεί προκειμένου να έχει πραγματικό κέρδος (τιμή μετά την αφαίρεση του πληθωρισμού). Στην πραγματικότητα ο υποψήφιος επενδυτής έχει να απαντήσει σε τρία επιμέρους ερωτήματα :

-πόσο θα πέσουν ακόμα οι τιμές

-που θα κινηθεί ο πληθωρισμός

-με τι ρυθμό θα ανέβουν οι τιμές όταν ξεκινήσει η ανάκαμψη.

Σίγουρα με τα σημερινά δεδομένα για να φτάσουν οι τιμές στα επίπεδα πριν από την κρίση θα χρειαστούν στην καλύτερη περίπτωση 5 χρόνια. Ωστόσο, σημαντική παράμετρος στην επιλογή είναι και η περιοχή, αφού η συμπεριφορά των τιμών δεν είναι ομογενοποιημένη. Για αυτό θα ήταν συνετό για τους αγοραστές να μελετήσουν τις δημογραφικές και οικονομικές τάσεις στην επιλογή του τόπου για να αγοράσουν ένα σπίτι. Για να μετρήσει κάποιος την αποδοτικότητα της επένδυσης του, θα πρέπει να λάβει υπόψη και άλλες παραμέτρους. Για παράδειγμα το φορολογικό κόστος απόκτησης και κτήσης. Με τα σημερινά δεδομένα, το φορολογικό κόστος είναι αρκετά υψηλό και θα γίνει ακόμα υψηλότερο στην περίπτωση που περικοπούν οι απαλλαγές για τόκους στεγαστικών δανείων και για την μεταβίβαση της α' κατοικίας. Με την αύξηση μάλιστα των αντικειμενικών αυξάνουν τεκμήρια αλλά και ο ΦΑΠ.

Ένα άλλο στοιχείο κόστους αφορά στο ποσό που δαπανά κάποιος για την διατήρηση της ιδιοκτησίας. Πρόκειται για τις δαπάνες που αφορούν σε :

Μετρήστε την επένδυση

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 26 Απρίλιος 2011 08:46 -

- Συντήρηση και Ανακαινίσεις.

-Φόροι

-Εξοπλισμός

υμπέρασμα; Η επένδυση σε ακίνητα είναι αποδοτική μόνο σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Με δεδομένη την ύφεση που πλήττει την αγορά και το υψηλός κόστος κτήσης μία επένδυση με σκοπό το κέρδος σε 1-5 χρόνια το πιο πιθανό είναι ότι θα είναι ζημιογόνα.