



Να αγοράσω σήμερα ή να περιμένω μερικούς μήνες; Αυτό είναι ένα ερώτημα που απασχολεί πολλούς υποψήφιους αγοραστές οι οποίοι είτε διαθέτουν ρευστότητα είτε εξακολουθούν να έχουν πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό. Αν και η απάντηση φαίνεται απλή εντούτοις έχει πολλές παραμέτρους αφού εξαρτάται από τρεις παράγοντες :

1. Εξέλιξη των τιμών των κατοικιών

2. Πορεία των επιτοκίων

3. Φορολογική επιβάρυνση.

Όλα τα διαθέσιμα στοιχεία συγκλίνουν το συμπέρασμα ότι οι τιμές των κατοικιών τουλάχιστον μέχρι το τέλος του χρόνου δεν πρόκειται να σταθεροποιηθούν. Αν και οι οικονομολόγοι δεν περιμένουν μεγάλη πτώση των τιμών εντούτοις θεωρούν ότι το επίπεδο των τιμών θα υποχωρήσει τουλάχιστον 2-4 % μέχρι το τέλος της χρονιάς. Αυτό δεν σημαίνει ότι σε όλες τις περιοχές η πτώση θα κινηθεί στα επίπεδα αυτά. Σε ορισμένες περιοχές θα είναι μεγαλύτερη -μπορεί να ξεπεράσει το 10%- ενώ σε άλλες, οι απώλειες θα είναι οριακές. Φυσικά οι περισσότεροι θα αναρωτηθούν ποιες περιοχές είναι περισσότερο ευάλωτες στην κρίση. Από τα στοιχεία που αφορούν στην εξέλιξη των τιμών προκύπτει ότι οι αγορές που πλήττονται από ανεργία και έχουν υψηλούς δείκτες εγκληματικότητας έχουν σημειώσει τους τελευταίους 24 μήνες σωρευτικές απώλειες που υπερβαίνουν το 20%. Σημαντικές απώλειες είχαν και οι αγορές στις οποίες καταγράφηκε έντονη οικοδομική δραστηριότητα την περίοδο 2000-2007.

Η πτώση των τιμών μπορεί να σημαίνει μικρότερο τίμημα αλλά αυτό δεν μεταφράζεται αναγκαστικά σε μικρότερο κόστος. Δύο είναι οι παράγοντες που επηρεάζουν το συνολικό κόστος μίας αγοράς ακινήτου: -Τα επιτόκια(για αυτούς που δανείζονται) -Οι φόροι και τα έξοδα.

Όλες οι ενδείξεις συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι βρισκόμαστε σε μία περίοδο που το κόστος του χρήματος θα αυξάνεται. Η ΕΚΤ , το πιθανότερο είναι ότι θα προχωρήσει μέχρι τέλος του έτους σε νέα αύξηση των επιτοκίων της . Από την άλλη πλευρά , οι ελληνικές τράπεζες , λόγω και των προβλημάτων ρευστότητας που αντιμετωπίζουν, θα αυξήσουν τα επιτόκια τους σε ποσοστά μεγαλύτερα εκείνων των επιτοκίων της ΕΚΤ. Αυτό πρακτικά σημαίνει μία μεγαλύτερη επιβάρυνση .

Από την άλλη πλευρά , το υπουργείο Οικονομικών έχει δηλώσει ότι το β' εξάμηνο του χρόνου θα προχωρήσει σε αύξηση των αντικειμενικών αξιών γεγονός που θα επηρεάσει τόσο τους φόρους κατά την μεταβίβαση όσο και τα διάφορα έξοδα της. Δεν θα πρέπει όμως να υποτιμάται το γεγονός ότι στο τραπέζι έχει μπει το θέμα της κατάργησης φοροαπαλλαγών μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η απαλλαγή για την πρώτη κατοικία και για τους τόκους των στεγαστικών δανείων. Ακόμα δεν έχουν πάρει τις οριστικές αποφάσεις αλλά είναι ένα ενδεχόμενο το οποίο θα πρέπει να λάβει υπόψη του κάθε υποψήφιος αγοραστής. Συμπέρασμα; Η υποχώρηση των τιμών δεν σημαίνει αναγκαστικά και μικρότερο κόστος. Ο κάθε αγοραστής αποτελεί μία ξεχωριστή περίπτωση και για αυτό ο χρόνος αγοράς θα πρέπει να είναι σε άμεση συνάρτηση με την οικονομική κατάσταση του καθένα ξεχωριστά.