



Θέλετε να διαπιστώσετε αν το επίπεδο των τιμών πώλησης των κατοικιών είναι υπερτιμημένο; Το πιο αποδοτικό τεστ σύμφωνα με πρόσφατες μελέτες είναι να συγκρίνετε το κόστος χρηματοδότησης με την τιμή του ενοικίου. Υπό κανονικές συνθήκες, οι άνθρωποι δεν θα πληρώνουν πολύ λιγότερο για τη μίσθωση ενός σπιτιού από ότι θα πλήρωναν σε στεγαστικά δάνειο προκειμένου να γίνει δικό τους. Σε μία πρόσφατη έρευνα που έγινε στην αγορά των ΗΠΑ έδειξε ότι η διαφορά είναι περίπου 15%. Το 2006, όταν δηλαδή οι τιμές κατοικιών έφθασαν στα ύψη, η μέση διαφορά ήταν 35%. Σε ορισμένες πόλεις μάλιστα όπως στο Λας Βέγκας, Φοίνιξ και το Μαϊάμι, η διαφορά είχε φθάσει στο 50%. Γιατί έγινε αυτό;

Μα πολύ απλά διότι τα ενοίκια αυξήθηκαν με βραδύτερους ρυθμούς σε σύγκριση με τις τιμές κατοικιών. Από το 1999 έως το 2007, τα ενοίκια διαμερισμάτων αυξήθηκαν 32%, αλλά τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν περισσότερο από τρεις φορές πιο γρήγορα, περίπου 105%. Η πτώση των τιμών αποκατέστησε την ισοροπία και η διαφορά το φθινόπωρο κινιόνταν στα επίπεδα του 17%. Και η τύχη του Λας Βέγκας; Εκεί οι τιμές κατοικίας μόνο το τελευταίο χρόνο κατέγραψαν απώλειες 24,50%!!! Πως θα κάνετε τη μέτρηση:

ΒΗΜΑ 1ο : Υπολογίστε μετα από έρευνα αγοράς το μέσο κόστος αγοράς ενός ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ διαμερίσματος σε οποιαδήποτε περιοχή.

ΒΗΜΑ 2ο: Υπολογίστε τις δόσεις ενός στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο.

ΒΗΜΑ 3ο: Μετά απο έρευνα αγορά υπολογίστε το κόστος ενοικίασης του ίδιου σπιτιού.

ΒΗΜΑ 4ο: Εκτιμήστε στην διαφορά