

Αγορά ή ενοίκιο; Ίσως είναι από τις ελάχιστες φορές που η απάντηση στο ερώτημα αυτό εξαρτάται περισσότερο από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον παρά από την επιθυμία του υποψήφιου αγοραστή. Η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση , η περιορισμένη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με την σχετική σταθερότητα των τιμών (ο ρυθμός μεταβολής τους δεν συνάδει με την ένταση της ύφεσης)είναι τα στοιχεία εκείνα τα οποία καθιστούν την απάντηση πολύ πιο εύκολη σε σύγκριση με το παρελθόν. Η λύση της αγοράς , εμφανίζεται ιδιαίτερα ελκυστική σε εκείνους που έχουν πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό αφού με τον τρόπο αυτό μπορούν να εκμεταλλευτούν κυρίως τα χαμηλά επιτόκια τα οποία πολύ δύσκολα μπορεί να υποχωρήσουν από τα σημερινά ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Από την άλλη πλευρά το επίπεδο τιμών που έχει διαμορφωθεί στην αγορά ακόμα και αν υποχωρήσει οριακά χαμηλότερα ενδεχομένως το κέρδος αυτό να αντισταθμιστεί από μία μελλοντική άνοδο του κόστους του χρήματος (όταν υπάρξουν σημάδια ανάκαμψης της ευρωπαϊκής οικονομίας). Άλλωστε το όφελος από μια αγορά σε τιμή 1% χαμηλότερη εξανεμίζεται από μία ανάλογη αύξηση των επιτοκίων.

Μία ιδιαίτερη κατηγορία υποψήφιων αγοραστών είναι εκείνη η οποία μπορεί να χρηματοδοτήσει από ίδια κεφάλαια την αγορά ενός ακινήτου. Η περίπτωση αυτή είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη αφού η ύπαρξη ρευστού διευκολύνει από την μία πλευρά τον δανεισμό (η μορφή εγγύησης αλλά και το πραγματικό κόστος του χρήματος) ενώ από την άλλη αφήνει αρκετά χρονικά περιθώρια να μεταθέσουν την αγορά και στο εγγύς μέλλον προσδοκώντας ένα χαμηλότερο επίπεδο τιμών . Αυτό ισχύει για εκείνους που θεωρούν ότι στην διάρκεια του επόμενου χρόνου η πτώση του γενικού επιπέδου τιμών θα επιταχυνθεί. Το φορολογικό πλαίσιο και κυρίως οι ρυθμίσεις που αφορούν σε τεκμήρια ίσως δίνουν ένα καλό επιχείρημα σε όσους δεν θέλουν να προχωρήσουν άμεσα σε αγορά αφού προσβλέπουν σε μία πιθανή κατάργηση τους στην περίπτωση μελλοντικής ανατροπής της σημερινής φιλοσοφίας της φορολογικής πολιτικής.

Η λύση του ενοικίου είναι πιο ρεαλιστική για εκείνους που δεν έχουν τα απαιτούμενα κεφάλαια για να χρηματοδοτήσουν την λεγόμενη ίδια συμμετοχή αφού πλέον θα πρέπει να υπολογίζουν ότι θα απαιτηθεί να καταβάλλουν από δικά τους κεφάλαια τουλάχιστον το 35% του συμφωνηθέντος τιμήματος. Το σίγουρο είναι ότι στην παρούσα φάση η προεξόφληση μελλοντικών εισοδημάτων μόνο επιπλέον άγχος μπορεί να προκαλέσει