



Να αγοράσω ή να νοικιάσω; Η οικονομική κρίση επανέφερε στο προσκήνιο ένα ερώτημα το οποίο είχε εξαφανιστεί από την ατζέντα της αγοράς κατοικίας εδώ και αρκετά χρόνια. Η δυσκολία πρόσβασης σε τραπεζικό δανεισμό, η πτώση των τιμών αγοράς αλλά και ενοικίων, η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνση στην ιδιοκτησία είναι μερικά από τα νέα στοιχεία που συνθέτουν το πάζλ της αγοράς σήμερα και καθιστούν την απάντηση ιδιαίτερα δύσκολη. Με τα σημερινά δεδομένα της αγοράς, οι τιμές των κατοικιών είναι πολύ δύσκολο να καταρρεύσουν. Επίσης δεν είναι λίγοι οι αναλυτές εκείνοι που υποστηρίζουν ότι για να επανέλθει η αγορά σε συνθήκες ετήσιων αυξήσεων των τιμών των κατοικιών ανάλογες με εκείνες της περιόδου 2004-2006 θα πρέπει να δημιουργηθούν συνθήκες υπερβάλλουσας ζήτησης. Το πιο πιθανό είναι η συνεχιστεί η πτώση των τιμών έως και το 2014. Οι εκτιμήσεις κάνουν λόγο για πτώση την επόμενη τριετία μεταξύ 7% και 15% καθώς η ύφεση θα συνεχιστεί και το 2013 ενώ μηδενική ανάπτυξη προβλέπεται για το 2014.

Παρόλα αυτά αν το αγοραστικό ενδιαφέρον αφορά σε κατοικίες άνω των 150 τετραγωνικών ίσως η εποχή αυτή είναι η πιο κατάλληλη για αγορά αφού οι τιμές έχουν υποχωρήσει σημαντικά. Σε σύγκριση με το 2008 η πτώση ξεπερνά το 40% και σε οριακές περιπτώσεις είναι μεγαλύτερη. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών από το καλοκαίρι αποτελεί ένα πρόσθετο επιχείρημα για την απόκτηση ακινήτου την περίοδο αυτή.

Φυσικά ο αντίλογος είναι ότι παράλληλα με την πτώση των τιμών σημειώνεται και πτώση των ενοικίων. Στο σημείο αυτό κρίσιμη παράμετρος είναι η χρηματοδότηση. Στην περίπτωση που δεν εξαρτάσθε από το τραπεζικό δανεισμό τότε πρέπει να είστε ανά πάσα στιγμή έτοιμοι για την κίνηση... Αν όμως η χρηματοδότηση γίνει με δανεισμό πέραν από την δυσκολία πρόσβασης θα πρέπει να υπολογίσετε και μία άλλη παράμετρο. Αυτό που μπορεί να θεωρηθεί ως δεδομένο είναι ότι τα επιτόκια του ευρώ βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Αλλά από την άλλη πλευρά τα σημερινά χαμηλά επιτόκια δεν πρόκειται να διατηρηθούν όταν ξεκινήσει το τράινο της ανάκαμψης της ευρωπαϊκής οικονομίας. Τότε, το κόστος του χρήματος θα αυξηθεί αλλά με ρυθμό που κανείς δεν μπορεί να προβλέψει με σχετική ακρίβεια αφού το επιτόκιο είναι σε άμεση συνάρτηση με τον πληθωρισμό. Με απλά λόγια, κανείς δεν μπορεί να προεξοφλήσει που θα σταματήσουν τα επιτόκια όταν η οικονομία βρεθεί σε πληθωριστικές συνθήκες. Επομένως αυτός που θέλει να αγοράσει και έχει πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό θα πρέπει να γνωρίζει ότι δύσκολα τα γενικό επίπεδο των τιμών θα υποχωρήσει θεαματικά ενώ αντίθετα είναι πολύ πιθανό στο εγγύς χρονικό διάστημα να χρειαστεί να δανειστεί με πολλαπλάσιο κόστος από το σημερινό. Εδώ όμως υπάρχει και ένα στοιχείο που πολλοί το αγνοούν. Δηλαδή στην περίπτωση που πέσουν οι τιμές των κατοικιών αλλά αυξηθεί ανάλογα το κόστος χρηματοδότησης το όφελος που θα έχει ο αγοραστής από την μία πλευρά θα αντισταθμιστεί από το

Αγορά ή ενοίκιο;

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 08 Μάρτιος 2012 09:59 -

κόστος-απώλειες -που θα έχει από την άλλη.