



Μήπως ήλθε η ώρα να αγοράσω σπίτι ; ή μήπως είναι καλύτερα να πουλήσω κάποιο άλλο ακίνητο και με τα χρήματα να κάνω μία νέα αγορά; Αν και η κατακόρυφη πτώση των συναλλαγών που καταγράφεται το τελευταίο δωδεκάμηνο οδηγεί στην εύκολη απάντηση: «πάντα είναι η κατάλληλη ώρα για μία σωστή αγορά », εντούτοις τα πράγματα δεν είναι και τόσο απλά. Στην πραγματικότητα , τα χαρακτηριστικά που εμφανίζει σήμερα η αγορά ευνοεί ορισμένες κινήσεις ενώ αποτρέπει κάποιες άλλες. Έτσι η συγκεκριμένη χρονική συγκυρία ευνοεί την αγορά πρώτης κατοικίας και αυτό γιατί :

-Οι τιμές φαίνεται ότι θα υποχωρήσουν σημαντικά στην διάρκεια του επόμενου δωδεκαμήνου.

-Το κόστος χρήματος δηλαδή τα επιτόκια δανεισμού είναι σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα και πολύ δύσκολα θα βρεθούν τόσο χαμηλά. Από την άλλη πλευρά οι τράπεζες θα χορηγήσουν φέτος λιγότερα στεγαστικά .

-Η αγορά α' κατοικίας επηρεάζεται από το πακέτο των φορολογικών μέτρων κριύως με την αύξηση των αντικειμενικών , τον περιορισμό των αφορολογήτων και τα τκμήρια.

Αντίθετα η αγορά ως επένδυση εμφανίζει σημαντικά προβλήματα εξαιτίας του υψηλού δείκτη αβεβαιότητας όσο αφορά στο φορολογικό πλαίσιο που θα ισχύσει από το 2010 και το οποίο οδηγεί σε αύξηση της φορολογικής. Από την άλλη πλευρά ο τρόπος εφαρμογής των τεκμηρίων μπορεί να κρύβει δυσάρεστες εκπλήξεις οι οποίες μάλιστα να αποδειχθούν στο μέλλον οικονομικά επώδυνες. Επομένως , κάθε κίνηση πριν ξεκαθαρίσει το φορολογικό πλαίσιο είναι μάλλον παρακινδυνευμένη. Υπάρχουν και εκείνοι οι οποίοι εξετάζουν το ενδεχόμενο της πώλησης ενός ακινήτου. Η περίοδος αυτή , δεν είναι η καλύτερη για τους πωλητές και αυτό γιατί η αγορά ακινήτων κινείται σε περιβάλλον υπερβάλλουσας προσφοράς και αυτό σημαίνει ότι το «πάνω χέρι» στις διαπραγματεύσεις σήμερα το έχουν οι αγοραστές. Φυσικά, στην αξιολόγηση θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ανάγκες που θα καλυφτούν με το τίμημα που θα εισπραχθεί. Το σίγουρο είναι ότι σήμερα , ακόμα και τα πιο προνομιούχα ακίνητα πολύ δύσκολα πιάνουν τις τιμές που ίσχυαν πριν 18 μήνες και αυτό γιατί εκτός από την υψηλή προσφορά οι πωλητές έχουν να αντιμετωπίσουν και τα προβλήματα ρευστότητας που χαρακτηρίζουν ολόκληρη την ελληνική οικονομία. Πάντως αν είναι απόφαση η πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου τότε ο κανόνας «όσο το δυνατόν

ΚΑΤΟΙΚΙΑ : Βλέποντας και κάνοντας

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Μάιος 2010 11:10 -

συντομότερα» βρίσκει την καλύτερη εφαρμογή του.