

Τα "μυστικά" των επενδύσεων σε ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 21 Ιούνιος 2010 12:33 -



Η επένδυση σε ακίνητα εισοδήματος είναι πιο επικίνδυνα από την αγορά ενός σπιτιού αφού οι "πονοκέφαλοι" που μπορεί να προκαλέσει είναι πολλοί. Ας πιάσουμε λοιπόν τα πράγματα απο το την αρχή. Δεν είναι λιγοι εκείνοι που επενδύουν σε ένα σπίτι για να αποκτήσουν ένα συμπληρωματικό εισόδημα. Τε το ενοίκιο πληρώνεται η δόση του δανείου. Όλοι αυτοι οι υπολογισμοί είναι σωστοί μέχρις ότου:

-μείνει ξενοίκιαστο το ακίνητο

-υπάρχουν φθορές τις οποίες είναι αναγκασμένος ο ιδιοκτήτης να τις αποκαταστήσει.

-ανεβαίνουν τα επιτόκια

-πέφτουν τα νοίκια και ανατρέπεται ο προϋπολογισμός

-ο ενοικιαστής δεν πληρώνει λόγω οικονομικών δυσκολιών.

Πως αντιμετωπίζονται αυτοί οι κίνδυνοι; Οι τραπεζίτες που είναι εξειδικευμένοι στην αξιολόγηση του ρίσκου λένε ότι για την σωστή διαχείριση το ύψος της μηνιαίας τοκοχρεωλυτικής δόσης θα πρέπει να είναι λιγότερη απο τα ενοίκια. Η διαφορά αυτή εκφρασμένη ως ποσοστό το χαρακτηρίζουν "αξιολόγηση του ρίσκου". Συνήθως η μηνιαία δαπάνη για την εξυπηρέτηση του δανεισμού θα πρέπει να είναι το 70% των ενοικίων. Γιατί; Είναι απλό, ακόμα και αν δεν συμβεί η αναποδιά μπορείτε να κτίσετε ένα κεφάλαιο το οποίο με την κατάλληλη διαχείριση μπορεί να σας προσφέρει τα χρήματα για κάποια απρόσμενη αναποδιά. Αν όλα πάνε καλά τότε το ποσό αυτό θα σας βοηθήσει στην επόμενη επένδυση ή και ακόμα στην συντομότερη αποπληρωμή του δανείου. Η άλλη εκδοχή είναι να μοιραστείτε τον κίνδυνο. Πως ; Αγοράζοντας με κάποιο άλλο επενδυτή . Στην πραγματικότητα ο προσωπικός κίνδυνος περιορίζεται 50% και τα κέρδη θα πείτε ... Ένα ακόμα στοιχείο που θα πρέπει να λάβετε υπόψη είναι τρόπος υπολογισμού της αξίας του

Τα "μυστικά" των επενδύσεων σε ακίνητα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 21 Ιούνιος 2010 12:33 -

επενδυτικού ακινήτου ακινήτου. Όσα δίνει η αγορά , θα πείτε. Αλλά αυτά που δίνει η αγορά αντιπροσωπεύουν την πραγματική αξία του ακινήτου; Εχουμε και λέμε λοιπόν, η αξία ενός επενδυτικού ακινήτου είναι σε άμεση συνάρτηση με την απόδοσή του...