



Είναι η ώρα να αγοράσω σήμερα ή να περιμένω ακόμα ; Το ερώτημα αυτό απασχολεί χιλιάδες νοικοκυριά τα οποία εξακολουθούν να θεωρούν την επένδυση σε ακίνητη περιουσία ως την πλέον ασφαλή οδό για να προστατεύσουν τα χρήματά τους απο την ύφεση. Το realestatenews.gr προσπάθησε να καταγράψει τις απαντήσεις στα σημαντικότερα ερωτήματα που θα πρέπει να απαντηθούν πριν δοθεί απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα. Γιατί θέλετε να αγοράσετε ;

Για ιδιόχρηση ή για επένδυση; Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντική αφού ουσιαστικά σας καθοδηγεί στα επόμενα βήματα και κυρίως στο καθορισμό των κριτηρίων που θα πρέπει να χρησιμοποιήσετε.

Ιδιόχρηση:

Κίνηση πρώτη: Συγκρίνετε το κόστος που πληρώνετε για ενοίκιο με την δόση του στεγαστικού δανείου με επιτόκιο σταθερό για 20 χρόνια. Αν η διαφορά κινείται στα επίπεδα του 30% δηλαδή αν το ενοίκιο είναι τα 2/3 της δόσης τότε δεν θα πρέπει να αποκλείσετε την προοπτική αγοράς . Στην περίπτωση που μπορείτε να χρηματοδοτήστε την αγορά απο δικά σας κεφάλαια τότε η διαδικασία γίνεται πιο πολύπλοκη . Συγκεκριμένα στην προηγούμενη διαδικασία θα πρέπει να προσθέσετε και την απόδοση που ήδη προσφέρουν τα χρήματά σας . Επίσης θα πρέπει να λάβετε υπόψη ότι η χρησιμοποίηση του μετρητού έχει ένα κόστος -ασφάλιστρο- το οποίο δεν είναι τίποτε άλλο παρά η χρησιμότητα τους . Τι σημαίνει αυτό; Απλώς το κόστος απώλεια του μετρητού. Όσο μικρότερο είναι το κόστος της απώλειας τόσο το ασφάλιστρο θα πλησιάζει το μηδέν. Να δούμε ένα παράδειγμα: Είστε ένα επαγγελματίας που χρησιμοποιείτε το μετρητό για την κάλυψη αναγκών ρευστότητας της επιχείρησής σας όσο λιγότερο είναι η εξάρτησή σας απο το ρευστό τόσο είναι περιορισμένη είναι η χρησιμότητα του. Προσοχή όμως η ανάλυση αυτή δεν θα πρέπει να λάβει υπόψη το χειρότερο σενάριο ρευστότητας.

Κίνηση δεύτερη : Υπολογίστε με προσοχή το κόστος διατήρησης της κατοικίας. Για παράδειγμα μήπως μία ιδιόκτητη κατοικία μπορεί να σας καταστήσει υπόχρεο καταβολής φόρου περιουσίας; Μήπως δεν μπορείτε να δικαιολογήσετε το τεκμήριο συντήρησης ή το πόθεν έσχες;

Επένδυση :

Η αγορά κατοικίας για επενδυτικούς σκοπούς είναι σχετικά πιο απλή αφού θα πρέπει να χρησιμοποιήσετε εργαλεία αξιολόγησης αλλά και μεθόδους που είναι λίγο πολύ γνωστές για όλες τις επενδύσεις. Κίνηση πρώτη : Σύγκριση των αποδόσεων της επένδυσης σε κατοικία σε σύγκριση με άλλες αποδόσεις μηδενικού κινδύνου. Είναι προτιμότερο η σύγκριση να γίνει με βάση την καθαρή απόδοση. Δηλαδή θα πρέπει να αφαιρεθούν απο την ετήσια απόδοση της κάθε επένδυσης οι φόροι , τα έξοδα συντήρησης, η απόσβεση αλλά και ένα ποσοστό απρόβλεπτων και έκτακτων δαπανών. Εκεί θα πρέπει να χρησιμοποιήσετε και ένα ασφάλιστρο κινδύνου. Αν έχετε επενδύσει για παράδειγμα τα χρήματά σας σε αμοιβαίο κεφάλαιο χρυσού έχετε αναλάβει μεγαλύτερο κίνδυνο σε σύγκριση με την τοποθέτηση σε καταθέσεις προθεσμίας. καλό είναι η σύγκριση να γίνεται με εναλλακτικές επενδύσεις του ίδιου ποσοστού κινδύνου. Κίνηση δεύτερη : Σύγκριση κόστους απόκτησης και πιθανοί κίνδυνοι. Για παράδειγμα η χρηματοδότηση της επένδυσης με τραπεζικό δανεισμό σημαίνει την πληρωμή δόσεων στην τράπεζα . Επίσης η χρήση μετρητού σημαίνει απώλεια εσόδων απο τόκους. Κίνηση τρίτη: Προσδοκίες για την μελλοντική πορεία της αγοράς. Σε περιόδους ύφεσης , όπως αυτή που βρισκόμαστε σήμερα υπάρχει πάντα ο κίνδυνος περαιτέρω συρρίκνωσης μία αγοράς που πρακτικά σημαίνει περαιτέρω υποχώρηση του επιπέδου τιμών. Επίσης σε ένα τέτοιο περιβάλλον ο κίνδυνος μη καταβολής ενοικίων η και η δυσκολία ρευστοποίησης είναι παράγοντες που δεν θα πρέπει να αγνοήσετε ή να υποτιμήσετε.