



Για σκεφτείτε . Τι προτιμάτε χαμηλή τιμή ή χαμηλό επιτόκιο; Γιατί ; διότι από την απάντηση θα εξαρτηθεί αν αγοράσετε τώρα ή αν θα περιμένετε να πέσουν και άλλο οι τιμές έχοντας όμως τον κίνδυνο των υψηλότερων επιτοκίων. Ένα σπίτι αξίας 300.000 ευρώ θα μπορούσατε να το αγοράσετε με 20% δικά σας λεφτά και το υπόλοιπο 80% με δάνειο. Ας δεχτούμε ότι το δάνειο ήταν διάρκειας 30 ετών με επιτόκιο 4,549% . Θα πληρώνετε 1.223 ευρώ το μήνα σε δόσεις . Αν το ίδιο ποσό το κλείνατε με επιτόκιο 4,290%, και έπρεπε να πληρώνετε 1.186 ευρώ το μήνα για δηλαδή 37 ευρώ λιγότερα. Δηλαδή 13.320 ευρώ σε όλη την διάρκεια του δανείου. Πάμε ένα βήμα παραπέρα εάν επενδύσετε την διαφορά εξασφαλίζοντας μια απόδοση 8%, θα μπορούσατε να έχετε περισσότερα από 52.000 ευρώ μετά από 30 χρόνια. Προκειμένου να έχετε αυτό το κέρδος από την μείωση της τιμή τότε θα πρέπει να περιμένετε μία πτώση των τιμών περίπου 2,3% (7.000 ευρώ περίπου). Αν μάλιστα , πάρει κάποιος το ρίσκο να δανειστεί με κυμαινόμενο επιτόκιο τότε είναι πολύ πιθανό η ζημιά να αποδεικτεί πολύ μεγαλύτερη από ότι αρχικά υπολογίζοντας. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι περιμενοντας να πέσουν ακόμα περισσότερο οι τιμές για να αγοράσει κάποιος φτηνότερα κινδυνεύει να βρεθείς αντιμέτωπος με υψηλότερα επιτόκια τα οποία θα «κουβαλά» για όλη την διάρκεια της ζωής του δανείου. Φυσικά όλα αυτά ισχύουν με την προϋπόθεση ότι η αγορά γίνεται με δάνειο στο οποίο η συμμετοχή του δανειολήπτη είναι σχετικά μικρή. Στην περίπτωση αυτοχρηματοδότησης ή μεγάλης ίδιας συμμετοχής στο δανεισμό-άνω του 50%- τότε τα πράγματα αλλάζουν.