



Η απάντηση στο ερώτημα αγορά ή ενοικίαση δεν αφορά μόνος τις κατοικίες αλλά και την επαγγελματική στέγη. Η πρώτη και πιο προφανής προσέγγιση αφορά στην αξιολόγηση των δύο προοπτικών αφορά στις οικονομικές πτυχές της απόφασης . Η δεύτερη είναι ένα σύνολο των προσωπικών και συναισθηματικών παραγόντων, που μπορεί να παίξουν σημαντικό ρόλο στην απόφαση για αγορά ή ενοικίαση.

Το πρώτο βήμα στη διαδικασία λήψης αποφάσεων είναι να διαπιστωθεί αν μπορείτε να αντέξετε οικονομικά την αγορά . Τα ζητήματα προς εξέταση περιλαμβάνουν την ικανότητά σας να συγκεντρώσετε τα χρήματα –τουλάχιστον- για μια προκαταβολή (συνήθως μεταξύ 5% και 20% της αξίας του σπιτιού) και να πληρώνετε στην συνέχεια τις δόσεις του δανείου(όχι κατά ανάγκη από τράπεζα αφού μπορεί να δανειστείτε από την οικογένεια ή να συμφωνήσετε με τον πωλητή την τμηματική εξόφληση) . Υπάρχει φυσικά το ενδεχόμενο να έχετε τα χρήματα . Επίσης μπορεί να μη έχετε δυνατότητα λήψης δανείου –το πιο πιθανό. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις τα πράγματα διαφοροποιούνται αφού στην μία περίπτωση θα πρέπει να προχωρήσετε σε ανάλυση «κόστους –οφέλους» , ενώ στην δεύτερη να μεταθέσετε χρονικά την απόφαση.

Πάμε παρακάτω λοιπόν. Στο κόστος θα πρέπει να συνυπολογίσετε τις δαπάνες μεταβίβασης αλλά και τα έξοδα για τις επισκευές του νέου σπιτιού. Σε όλα αυτά δεν θα πρέπει να υποβαθμίστε επιμέρους δαπάνες όπως π χ τα έξοδα μετακόμισης. Έχετε πλέον μία σχετικά ασφαλή εκτίμηση του κόστους. Νομίζετε ότι έχουμε τελειώσει; Λάθος.

Αν δανειστείτε θα πρέπει να εξετάσετε το εισόδημα σας , σε σχέση με την μηνιαία δαπάνη εξυπηρέτησης των δανεικών. Πολλοί οικονομικοί εμπειρογνώμονες θεωρούν ότι η μηνιαία δαπάνη πληρωμής για τα δανεικά που αφορούν σε σπίτι δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 28% του εισοδήματος και ότι οι συνολικές μηνιαίες πληρωμές για όλο σας το χρέος δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 36%. Η ενοικίαση μπορεί να είναι λίγο πιο εύκολη για το πορτοφόλι σας , διότι είναι μία σταθερή μηνιαία δαπάνη που προσφέρει επίσης και την δυνατότητα προσαρμογής στις εκάστοτε οικονομικές δυνατότητες του ατόμου. Για αυτό κάποιιο υποστηρίζουν ότι: «αντί να δαπανούμε τα χρήματά μας σε μια αγορά σπιτιού , μπορούμε να τα επενδύσουμε ή να περάσουμε όπως μας αρέσει».

Αν έχετε την οικονομική δυνατότητα να κάνετε την αγορά, η επόμενη κίνηση είναι να αποφασίσετε αν αυτή η αγορά συμφέρει. Φυσικά, ακόμη και αν το μηνιαίο κόστος της ενοικίασης είναι μικρότερο από το κόστος αγοράς, υπάρχουν παράμετροι που πρέπει να ληφθούν υπόψη:

Μακροπρόθεσμη ανάλυση Κόστους / Οφέλους :

Οι υποστηρικτές της αγοράς αναφέρουν συχνά ότι η αγορά σπιτιού είναι επένδυση. Μολονότι το επιχείρημα είναι ισχυρό, υπάρχουν και μειονεκτήματα όπως:

-Το φορολογικό όφελος από μία αγορά είναι ελάχιστο

- το συνολικό ποσό για την εξόφληση ενός δανείου είναι πολλαπλάσιο από την αξία του σπιτιού (υπάρχουν και οι τόκοι)

-η αξία του σπιτιού μπορεί να μειωθεί

-η έλλειψη ρευστότητας αλλά και η περιορισμένη δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης στην επιθυμητή τιμή.

Σημαντικός παράγων για την ανάλυση είναι και ο χρόνος που προτίθεστε να μείνετε σε ένα σπίτι. Αν για παράδειγμα, θα μείνετε πέντε χρόνια και μετά θέλετε να το νοικιάσετε, τότε με το σημερινό φορολογικό καθεστώς ξεχάστε το. Επίσης για τον υπολογισμό του κέρδους της επένδυσης του σπιτιού, θα πρέπει να συνεκτιμήσετε και τον ετήσιο ρυθμό της μεταβολής (ανοδικής ή πτωτικής) της αξίας του σπιτιού.