



Όπως και πολλοί άλλοι έλληνες που δεν έχουν κύρια κατοικία γίνετε μάρτυρας συγκλονιστικών γεγονότων την τελευταία πενταετία. Είδατε τις τιμές και τις συναλλαγές να εκτινάσσονται στα ύψη και στη συνέχεια να καθλώνονται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα. Είδατε επίσης ότι κάποιοι από τους χθεσινούς «έξυπνους» να αγωνιούν για την δόση των δανείων τους. Και επειδή μετά από την καταιγίδα έρχεται η γαλήνη σκέπτεστε: μήπως ήλθε η ώρα να γίνω ιδιοκτήτης; Καταρχήν δεν είναι άσκημη ιδέα αν σκεφτεί κανείς ότι οι τιμές σε πολλές περιοχές είναι 20% χαμηλότερες σε σύγκριση με το 2007. Αρκεί όμως αυτό ;

Το σίγουρο είναι ότι οι συνθήκες ευνοούν αλλά αυτό δεν σημαίνει αυτόματα ότι εσείς θα τρέξετε να αγοράσετε ότι βρείτε μπροστά σας. Αντίθετα , επειδή η αγορά κατοικίας είναι –πιθανότατα-η μεγαλύτερη επένδυση της ζωής σας θα πρέπει να είστε σίγουρος για το επόμενο βήμα... Η πρώτη κίνηση είναι να είστε σίγουροι ότι έχετε εξασφαλισμένη την χρηματοδότηση της αγοράς. Αν έχετε μετρητά τότε είστε «βασιλιάς» .Αν δεν έχετε , όμως, εξασφαλίστε ότι μπορείτε να πάρετε δάνειο . Αλλά αυτό δεν αρκεί.

Πρέπει να έχετε τα λεφτά της προκαταβολής , των εξόδων και της δικής σας συμμετοχής στο δάνειο. Παλιά η προκαταβολή ήταν γύρω στο 20% , σήμερα με ένα ποσό περί το 5% μπορείτε να κλείσετε την αγορά και να περιμένετε το δάνειο. Επίσης με δεδομένο ότι σήμερα οι τράπεζες δεν χρηματοδοτούν το 100% της αξίας και οι εκτιμητές της είναι πολύ πιο φειδωλοί στην αποτίμηση της εμπορικής αξίας θα πρέπει να έχετε ένα ποσό σε μετρητά περί το 20-30% της συνολικής αξίας.

Αν έχετε αυτές τις προϋποθέσεις εξασφαλίστε ειδικούς που θα σας βοηθήσουν να «ξεσκονίσετε» το σπίτι. Τι περιλαμβάνει το «ξεσκόνισμα»;

Έλεγχο τίτλων, εντοπισμό διαφόρων προβλημάτων όπως για παράδειγμα αν έχουν πληρωθεί οι φόροι ή αν έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο κ.α. Τι σημαίνουν όλα αυτά ; Ταλαιπωρία και χρήματα που και τα δύο ενισχύουν την διαπραγματευτική σας θέση. Επίσης περιλαμβάνει έλεγχο του ακινήτου. Δεν μιλάμε μόνο για υγρασίες και υδραυλικά.

Τα "μικρά" μυστικά μίας αγοράς

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 03 Ιανουάριος 2011 11:24 -

Υπάρχουν και «μυστικά» τα οποία πολύ δύσκολα θα σας πει ο ιδιοκτήτης. Θέλετε ένα παράδειγμα; Αν η πολυκατοικία είχε «κτυπηθεί» από σεισμούς. Θέλετε ακόμα ένα; Αν έχουν γίνει παρεμβάσεις που εντοπίζονται στην στατικότητα του κτιρίου. Να είστε σίγουροι ότι ο ιδιοκτήτης δεν πρόκειται να σας τα πει και ότι , όταν εσείς τα ανακαλύψετε από τον διαχειριστή που θα ζητά χρήματα για αποκατάσταση των ζημιών θα είναι πολύ αργά αφού ως γνωστόν «μετά την απομάκρυνση εκ του ταμείου...». Θα σκεφτείτε ότι ένα καλός νομικός μπορεί να προβλέψει κάποια από αυτά τα ενδεχομένως και να βάλει ρήτρες . Σωστά , αλλά ; Αφού λοιπόν κάνετε αυτές τις ενέργειες , τα υπόλοιπα είναι γνωστά: έρευνα αγοράς, διαπραγμάτευση και ...καλορίζικο