



Η κρίση έχει κτυπήσει και την αγορά ακινήτων , η οποία περνά μεία από τις πιο δύσκολες στιγμές της τα τελευταία πενήντα χρόνια. Εκατομμύρια έλληνες , ιδιοκτήτες, ενοικιαστές , υποψήφιοι αγοραστές , επενδυτές αλλά και δανειολήπτες στεγαστικών δανείων προβληματίζονται για την επόμενη μέρα και για τον τρόπο που θα την αντιμετωπίσουν. Προσπαθήσαμε και συγκεντρώσαμε τα πιο συνηθισμένα ερωτήματα που απασχολούν σήμερα όλους εκείνους που ασχολούνται με την αγορά ακινήτων και προσπαθήσαμε απευθυνόμενοι σε ειδικούς να δώσουμε απαντήσεις.

1η. Η αγορά κατοικίας είναι σήμερα προσοδοφόρα επένδυση; Μάλλον όχι αφού οι αποδόσεις που προσφέρει δεν είναι πλέον ανταγωνιστικές σε σύγκριση με τις αντίστοιχες που προσφέρουν οι ανταγωνιστικές επενδύσεις μηδενικού κινδύνου. Όσο αφορά στις μελλοντικές υπεραξίες κανείς δεν μπορεί να προεξοφλήσει ότι το ράλι των τιμών της προηγούμενης δεκαετίας στην οποία οι τιμές αυξήθηκαν 150% κατά μέσο όρο θα επαναληφθεί σύντομα. Αντίθετα αν η αγορά βασίζεται στην κάλυψη σημερινών η μελλοντικών στεγαστικών αναγκών τότε η απάντηση είναι : η αγορά κατοικίας είναι πάντα συμφέρουσα.

2η Να αγοράσω σήμερα ή να περιμένω πτώση των τιμών στο εγγύς χρονικό διάστημα; Τα στοιχεία που αφορούν την πορεία των τιμών κατοικίας τους τελευταίους δείχνουν ότι η πτώση ήταν σχετικά μικρή. Η εικόνα αυτή δεν αναμένεται να ανατραπεί τους επόμενους μήνες αλλά φυσικά δεν μπορεί να αποκλείσει το ενδεχόμενο να ανακαλύψετε κάποια πραγματική ευκαιρία. Όμως κανείς δεν μπορεί να προεξοφλήσει δραστικές αλλαγές στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον όπως. Αυτό σημαίνει ότι αν βρείτε το ακίνητο που σας ταιριάζει επενδύστε τώρα.

3η. Τελικά θα πέσουν οι τιμές ; Αν περιμένετε θεαματική υποχώρηση του μέσου επιπέδου τιμών , μάλλον θα απογοητευτείτε. Η ελληνική αγορά είναι αρκετά ασφαλής , αφού το ποσοστό ενυπόθηκων δανείων στο συνολικό απόθεμα ακινήτων είναι πολύ χαμηλό (δεν ξεπερνά το 20%) ενώ οι δείκτες δανεισμού των εταιριών που ασχολούνται με την κατασκευή κατοικίας περιορισμένοι.

4η . Από την έρευνα αγορά που έχω κάνει διαπίστωσα ότι οι τιμές όταν αγοράσεις διαμέρισμα στα σχέδια ή και ημιτελή είναι συμφέρουσες . Υπάρχουν κίνδυνοι; Σε ένα ασταθές οικονομικό περιβάλλον οι πιθανότητες ο κατασκευαστής να βρεθεί σε αδυναμία να ολοκληρώσει το έργο δεν μπορούν να αποκλειστούν. Αν διασφαλιστεί ο κίνδυνος αυτός τότε η συγκεκριμένη κίνηση μπορεί να αποδειχτεί τουλάχιστον εύστοχη.

5η. Συμφέρει η αγορά γης; Οι πρόσφατες έρευνες που αφορούν στην εξέλιξη των τιμών της γης αποκάλυψαν ότι το γενικό επίπεδο των τιμών τουλάχιστον στις αστικές περιοχές παραμένει αμετάβλητο. Άλλωστε αυτό είναι ένα επιχείρημα που προβάλλουν οι κατασκευαστές προκειμένου να αιτιολογήσουν την διατήρηση των τιμών των κατοικιών στα περυσινά περίπου επίπεδα. Αντίθετα στις αγροτικές περιοχές το ρίσκο είναι σημαντικά υψηλότερο.

6η. Ποια επένδυση εμφανίζει μεγαλύτερο ποσοστό κινδύνου. Η αγορά καταστημάτων σε απομονωμένες περιοχές και η αγορά μικρων γραφείων μεγάλης ηλικίας. Οι δείκτες διαθεσιμότητες που δείχνουν τον αριθμό των κενών ακινήτων αυτής της κατηγορίας συνεχώς επιδεινώνονται. Φυσικά αν υπάρχει ήδη μισθωτής ο επενδυτικός κίνδυνος περιορίζεται αισθητά.

7η. Η αγορά με δάνειο το οποίο να εξυπηρετείται από το ενοίκιο ποιους κινδύνους κρύβει; Γενικά είναι μία ασφαλής κίνηση. Παρόλα αυτά υπάρχουν κάποιοι κίνδυνοι που συνδέονται είτε με την εξυπηρέτηση του δανείου είτε με την είσπραξη του ενοικίου. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να διασφαλισθεί μία στοιχειώδης σταθερότητα στο ποσό της τοκοχρεωλυτικής δόσης σε όλη την διάρκεια του δανείου (σταθερό επιτόκιο και δάνειο σε ευρώ) και η φερεγγυότητα του ενοικιαστή.

8η. Ποια είναι τα στοιχεία εκείνα που προσθέτουν αξία στην επένδυση σε κατοικία ; Ο όροφος , η θέα , η εγγύτητα σε σταθμό μετρό , η ποιότητα κατασκευαστής , οι υποδομές σε παιδεία και υγεία της περιοχής και κυρίως η ΠΕΡΙΟΧΗ.

9η. Η αγορά εξοχικής κατοικίας θα υποχωρήσει; Στην Ελλάδα , σε αντίθεση με την Ισπανία η αγορά εξοχικής κατοικίας συντηρείται από την εγχώρια ζήτηση. Επομένως αν η εγχώρια ζήτηση περιορισθεί τότε αυτό θα έχει επιπτώσεις και στην εξοχική κατοικία. Αυτό όμως που θα πρέπει να τονιστεί είναι η ύπαρξη σημαντικού αδιάθετου αποθέματος σε πολλά τουριστικά θέρετρα.

10η. Ποιο είναι το μυστικό για μία πετυχημένη αγορά; Η προσεκτική έρευνα και η ΤΥΧΗ.