



Όταν μένετε σε δικό σας σπίτι και ξαφνικά προκύπτει η ανάγκη μετεγκατάστασης τότε για τον ιδιοκτήτη ανακύπτει ένα μεγάλο ερώτημα. Θα πουλήσετε το παλιό σπίτι ή θα το νοικιάσετε και θα εισπράττετε το ενοίκιο ως πρόσθετο εισόδημα ή και ακόμα ως συμπλήρωμα στην πληρωμή των δόσεων του δανείου για την νέα αγορά; Το σίγουρο είναι ότι η απάντηση στο ερώτημα αυτό προϋποθέτει μια αναλυτική μελέτη όλων των παραμέτρων . Στο realestatenews.gr , ζητήσαμε την βοήθεια ειδικών για την σύνταξη ενός χρηστικού οδηγού για όσους βρίσκονται αντιμέτωποι με το δίλημμα αυτό.

ΛΟΓΟΣ

Ιδιοκτήτες ακινήτων με σημαντική ρευστότητα πρέπει να προτιμήσουν την λύση της πώλησης κυρίως για φορολογικούς λόγους , υποστηρίζουν κάποιοι οικονομολόγοι καθώς το εισόδημα από ενοίκια έχει μικρότερη καθαρή απόδοση σε σύγκριση με μία καταθετική επένδυση . Κάποιοι μεσίτες υποστηρίζουν επίσης ότι η λύση της πώλησης είναι προτιμότερη αφού η διαχείριση των ενοικιαστών αλλά και το κόστος αποκατάστασης των πιθανών ζημιών καθιστά την επιλογή της διατήρησης αντιοικονομική. "Η απόφαση να ασχοληθεί κανείς με ενοικιαστές οι οποίοι δεν μπορούν να πληρώνουν το ενοίκιο και οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν βλάβες στην περιουσία μπορεί να αποδειχτεί καταστροφική ", υποστηρίζουν

ΑΝΤΙΛΟΓΟΣ

Υπάρχει όμως και η διαφορετική άποψη. Για την απόφαση δεν έχει σημασία μόνο η ρευστότητα αλλά και οι ταμειακές ροές. Δηλαδή ιδιοκτήτες με περιορισμένες ταμειακές ροές θα πρέπει να ενισχύσουν τα ρευστά διαθέσιμα τους, υποστηρίζουν κάποιοι άλλοι οικονομολόγοι.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η απόφαση είναι συνάρτηση της ρευστότητας, της φορολογίας και της δυνατότητας χρηματοδότησης της νέας αγοράς. Η επένδυση σε ακίνητα έχει υψηλή φορολογική επιβάρυνση υψηλό κόστος συντήρησης και υψηλό ρίσκο στην διαχείριση κυρίως σε περιόδους κρίσης . Αντίθετα η διακράτηση ρευστού έχει μικρό φορολογικό κόστος και κυρίως παρέχει την δυνατότητα αναζήτησης ευκαιριών αλλά και διαπραγμάτευσης καλύτερων όρων δανεισμού σε περίπτωση αγοράς κάποιου άλλου περιουσιακού στοιχείου . Και αυτό γιατί μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε για εγγύηση αντί του ακινήτου είτε να αυξήσει την ίδια συμμετοχή και να διαπραγματευτεί καλύτερο επιτόκιο. Αν συνυπολογιστεί ότι η αγορά κινείται πτωτικά τότε η διασφάλιση μίας ικανοποιητικής τιμής ενισχύει την λύση του ρευστού .Φυσικά αν από την πώληση του ακινήτου μπορεί να διασφαλιστεί η χρηματοδότηση ενός άλλου τότε Για τους ιδιοκτήτες σπιτιού που συνδέονται περισσότερο στην υποθήκη τους από το σπίτι τους αξίζει ή για εκείνους με λίγη ιδίων κεφαλαίων, η απόφαση για την πώληση εξαρτάται κυρίως από το αν έχουν μετρητά για να φέρει στο διακανονισμό . Αν όχι , μπορεί να προσπαθήσει να διαπραγματευθεί μια σύντομη πώληση με τον πιστωτή ή να κρατήσουν την ιδιοκτησία και την ελπίδα αξία του θα αυξηθεί