



Η πρακτική που θέλει τους ιδιοκτήτες ακινήτων να πωλούν το σπίτι τους για να αγοράσουν ένα άλλο, είναι το κλασικό real estate. Αλλά ποιό είναι το σωστό; Πρώτα πουλάς και έπειτα αγοράζεις ; ή το αντίστροφο;; Αν πρωτα πουλήσετε , μπορεί να ανακύψουν απρόβλεπτα προβλήματα που συνδεόνται με τις προσθεσμίες που έχουν αναληφθεί σε σχέση με τον αγοραστή με ότι αυτές σημαίνουν στην διαδικασίας αγοράς. Αν έχετε αγοράσει πρώτα , ίσως να επιβαρυνθείται με δύο πληρωμές δόσεων δανείων για τουλάχιστον ένα-δυο μήνες μέχρι να βρεθεί αγοραστής. Απο την άλλη πλευρά τα χρήματα απο την πώληση μπορεί να διευκολύνουν στις διαπραγματεύσεις με την τράπεζα προκειμένου να σας χορηγήσει το δάνειο για το νέο σπίτι σας. Ίσως πάλι η πώληση να είναι επιτακτική για εργασιακούς λόγους. Κοντολογίς υπάρχουν πολλές μεταβλητές που εμπλέκονται και δεν υπάρχει καθολική σωστή απάντηση. Το σίγουρο είναι ότι όταν αναζητάς αγοραστή σε συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα υπάρχει παντα πίεση και για το λόγο αυτό είναι καλύτερο να έχει "λυμένα τα χέρια" στη διαδικασία . Φυσικά δεν υπάρχει κανένα πρόβλημα αν έχετε τα χρήματα για να κάνετε τις δύο τις πληρωμές . Τότε, πρώτα αγοράζετε. Αλλά εάν πρέπει να πωλήσετε το σπίτι σας, ώστε να εξασφαλίσετε τις προϋποθέσεις για ένα δάνειο, τότε δεν έχετε άλλη επιλογή : θα πρέπει να πωλήσετε κατά προτεραιότητα. Όμως υπαρχει και η λύση των συμφωνιών με ένα λιγότερο δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα είτε για την πώληση είτε για την αγορά εκεί όμως αναλαμβάνετε κάποια ρίσκα...Σε μία τέτοια περίπτωση όμως εκμεταλλεύεστε την ευκαρία που αναδεικνύεται σε περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης του σπιτιού που θέλετε να αγοράσετε βιάζεται να το πουλήσει. Υπάρχει και μία συντηρητική λύση. Επιλέξτε τα τρία καλύτερα σπίτια υποβάλλετε προσφορές και ταυτόχρονα εξασφαλίστε την προέγκριση του δανείου απο την τράπεζα θέτοντας υπο διαπραγμάτευση το ύψος και το χρόνο καταβολής της ίδιας συμμετοχής σας. Στην χειρότερη περίπτωση θα πληρώσετε παραπάνω δόσεις δανείου. Πάντως η γενική άποψη που διατυπώνουν οι ειδικοί είναι ότι είναι κλύτερα η πώληση να προηγείται της αγοράς. "Ακόμα και σε ανοδική αγορά ακινήτων, οι πωλήσεις πολύ περισσότερο από τον αναμενόμενο," λένε μεσίτες. «Η πώληση σε μια αδύναμη αγορά μεγαλώνει συνήθως το πρόβλημα. Ιδιοκτήτες σπιτιού τείνουν να υπερεκτιμούν την αξία μεταπώλησης το σπίτι τους και να υποτιμούν τη διάρκεια της διαδικασίας πώλησης.Η επιλογή να προηγηθεί η πώληση εξαλείφει τους οικονομικού κινδύνους - δεν υπάρχουν διπλές πληρωμές." συμπληρώνουν. Αλλά και η πώληση μπορεί να μην την τέλεια λύση. Ορισμένα από τα θέματα που μπορεί να ανακύψουν είναι :

* Αναγκάζεστε να εγκαταλείψετε το σπίτι σας; που θα ζείτε; πού θα πάνε τα παιδιά σας στο σχολείο; * που θα αποθηκεύετε τα έπιπλα σας;θα νοικιάσετε ένα διαμέρισμα;

Πρώ τα πουλά ή αγοράζεις;

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 29 Ιούνιος 2010 00:29 -

* και αν δεν βρείτε το σπίτι που θέλετε; Πόσο καιρό είστε διατεθειμένοι να ζείτε στον αέρα μέχρι να βρείτε το κατάλληλο σπίτι;