

## RENT TO BUY

Έρχεται νέο μοντέλο για αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Θα μπορεί ο ενοικιαστής να αγοράζει το σπίτι στο οποίο μένει πληρώνοντας το ενοίκιο και κάνοντας συμφωνία με τον ιδιοκτήτη. Η νέα υπηρεσία rent to buy.

Αποταμίευση για αγορά κατοικίας μέσω ενοικίου έρχεται στην Ελλάδα. Τι είναι το καινούριο μοντέλο rent to buy και ποια είναι τα οφέλη.

«Μένοντας στο ενοίκιο είναι σα να πετάς τα λεφτά σου, καλύτερα να δανειστείς για να αποκτήσεις το δικό σου ακίνητο», είναι μια φράση που την ακούμε χρόνια και έχει κυριαρχήσει στην Ελλάδα.

Μετά την οικονομική κρίση της προηγούμενης δεκαετίας όμως τα δεδομένα έχουν αλλάξει. Η επιλογή του ενοικίου είναι μονόδρομος για τα νέα νοικοκυριά και δεν υπάρχει δυνατότητα των γονέων να «προικίσουν» τα παιδιά τους με κάποιο ακίνητο ή έστω κάποια μετρητά που να χρησιμεύουν ως προκαταβολή για την αγορά ακινήτου.

Ως εκτούτου δεν υπάρχει πλέον η δυνατότητα για απόκτηση κατοικίας κάτι που αντανάκλαται και στις αγοροπωλησίες κατοικιών οι οποίες δεν ξεπερνούν τις 30.000 με 40.000 σε ετήσια βάση, ενώ πριν από την κρίση ο σχετικός αριθμός ήταν εξαψήφιος αγγίζοντας ακόμα και τις 150.000.

Επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων διαβλέπουν ότι όσο οι τιμές αυξάνονται τόσο πιο δύσκολο θα είναι να γίνονται πράξεις παρά το όλο και μεγαλύτερο απόθεμα κινητών. Ως εκτούτου έχουν ήδη αρχίσει να επεξεργάζονται πιθανές λύσεις.

Ο Έλληνας είναι ιδιοκτήτης. Ανέκαθεν το όνειρό του ήταν να αποκτήσει το δικό του σπίτι. Τα μνημονιακά χρόνια, αλλά και εσχάτως με την πανδημία μπορεί να υπάρχει δυστοκία στα στεγαστικά δάνεια από τις τράπεζες, ωστόσο υπάρχει τρόπος να αποκτήσει τη δική του στέγη δια της...πλαγίας οδού. Δηλαδή με... ενοίκιο ή με «rent to buy».

Περισσότερο από κάθε άλλο λαό, ο Έλληνας αγαπά την ιδιοκτησία και επτά στους 10, ζουν σε ιδιόκτητο ακίνητο. Στα χρόνια της κρίσης η ιδιοκτησία έγινε εφιάλης, καθώς από τη μια η υπέρμετρη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, από την άλλη η απροθυμία των τραπεζών να δώσουν δάνεια, οδήγησε τα νοικοκυριά στο ενοίκιο. Όμως η επιθυμία να αποκτήσει δικό του σπίτι είναι ανυπέρβλητη. Και η λύση βρέθηκε πληρώνοντας με το... μήνα.

### **Πως λειτουργεί το νέο μοντέλο αγοράς ακινήτου. Με δύο τρόπους:**

Ο ενοικιαστής μπορεί να αγοράζει το σπίτι στο οποίο μένει πληρώνοντας μια μηνιαία καταβολή και επιπλέον ένα ποσό, κάνοντας συμφωνία με τον ιδιοκτήτη. Ουσιαστικά θα αποταμιεύει ένα ποσό κάθε μήνα που θα το χρησιμοποιήσει ως προκαταβολή για την αγορά του σπιτιού που κατοικεί. Για παράδειγμα: Εάν καταβάλλει το μήνα ένα ενοίκιο 500 ευρώ, συν 400 ευρώ σε κάποια χρόνια, θα έχει αποταμιεύσει ένα καλό ποσό για την αγορά του. Π.χ. σε πέντε χρόνια θα έχει συγκεντρώσει 24.000 ευρώ.

Ή μπορεί να δώσει εξ αρχής μια προκαταβολή και εν συνεχεία δόσεις. Για παράδειγμα: Εάν ένα ακίνητο στοιχίζει 100.000 ευρώ και δώσει κάποιος το 15%, απομένουν 85.000 ευρώ. Μπορεί να πετύχει μια συμφωνία αποπληρωμής σε ένα διάστημα 20 ή 30 ετών καταβάλλοντας το ισόποσο ποσό.

Είναι σημαντικό πάντως παράλληλα να έχει τη δυνατότητα των άτακτων καταβολών με στόχο να μειωθεί το ποσό οφειλής.

Αυτό το μοντέλο λειτουργεί εδώ και πολλά χρόνια σε άλλες χώρες, ενώ στην Ελλάδα κάνει τα... πρώτα του βήματα.

«Αφορά κατά κύριο λόγο εταιρείες που είναι ιδιοκτήτες ακινήτων και όχι μεμονωμένα πρόσωπα. Μια εταιρεία που έχει στη ιδιοκτησία της οικιστικά ακίνητα μπαίνει στη διαδικασία και λέει στον ενδιαφερόμενο αγοραστή ότι δίνοντας 10% - 15% της αξίας του ακινήτου καθώς και το μηνιαίο ενοίκιο, έχοντας παράλληλα τη δυνατότητα των επιπλέον άτακτων χρονικών καταβολών, μπορείς να το αποκτήσεις».

Γιατί είναι δύσκολο να εφαρμοστεί στην Ελλάδα; «Αυτό δεν μπορεί εύκολα να εφαρμοστεί στην ελληνική πραγματικότητα διότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ακινήτων που είναι προς πώληση, ανήκουν σε ιδιώτες (και όχι σε εταιρείες). Ένας ιδιώτης πολύ δύσκολα θα δεχθεί να πάρει τα χρήματά του σε 20 με 30 χρόνια. Επιπλέον δημιουργούνται πολλά προβλήματα σε περίπτωση αθέτησης της συμφωνίας, αν για παράδειγμα δεν καταβάλλει το συμφωνημένο τίμημα. Επίσης πολλοί ιδιοκτήτες έχουν οικονομικές υποχρεώσεις, κι έχουν άμεση ανάγκη να πάρουν τα χρήματά τους»

### **Αγορά ακινήτου με ενοίκιο**

Ωστόσο υπάρχουν και οι περιπτώσεις που μπορεί ένας αγοραστής να έλθει ατομικά σε συμφωνία με τον ίδιο τον ιδιοκτήτη και να πληρώνει με το μήνα το ακίνητο που θα αγοράσει. Αυτό προϋποθέτει μια σημαντική προκαταβολή. Ενώ και το τίμημα για το ακίνητο θα είναι υψηλότερο.

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε μαζί μας.

Invst Real Estate