

ΤΑ ΥΠΕΡ ΚΑΙ ΤΑ ΚΑΤΑ ΝΑ ΑΓΟΡΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟ ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

Αγορά από τα σχέδια: τα υπέρ και τα κατά
Δυνατότητα μείωσης στο τελικό κόστος ακόμα και κατά 20% με 25%, υπό τις κατάλληλες προϋποθέσεις

Σε έντονα μεταβατική περίοδο με αντικρουόμενες εκτιμήσεις για το πώς θα διαμορφωθεί η σχέση προσφοράς και ζήτησης και κατ' επέκτασιν οι τιμές έχει εισέλθει η αγορά κατοικίας, που πλέον είναι πασιφανές ότι κινείται με δύο ταχύτητες, ανάλογα με τον τύπο και την επιφάνεια των διαμερισμάτων. Ετσι, ενώ τα διαμερίσματα έως 100 τ.μ. γίνονται ανάρπαστα και σε κάποιες ιδιαίτερες περιπτώσεις οι επίδοχοι αγοραστής επιδιίδονται σε πλειοδοσία, για τα μεγαλύτερα διαμερίσματα άνω των 150 τ.μ., τις μεζονέτες και τις μονοκατοικίες, τα πωλητήρια υπερτερούν κατά πολύ των ενδιαφερομένων.

Η βασική αιτία αυτού του διαχωρισμού είναι χωρίς αμφιβολία το τελικό κόστος αγοράς κατοικίας, καθώς πλέον στις περισσότερες περιοχές της Αττικής το κατώτατο όριο για νεόδμητη κατοικία τείνει να διαμορφωθεί στα 2.000 ευρώ/τ.μ. Στο προηγούμενο τεύχος του Real Estate διαπιστώσαμε ότι οι απόψεις των ειδικών της αγοράς διίστανται για το αν αυτό το κόστος θα αυξηθεί ή θα μειωθεί μέσα στο 2007, καθώς στο ερώτημα «άμεση αγορά ή στάση αναμονής» λάβαμε αντιφατικές απαντήσεις, αφού πλέον οι παράμετροι που διαμορφώνουν τις τιμές των κατοικιών είναι πολλές και σύνθετες, ενώ η αβεβαιότητα που δημιουργεί η ξέφερνη κούρσα της τιμής του πετρελαίου κάνει την όποια πρόβλεψη ιδιαίτερα παρακινδυνευμένη. Πέραν λοιπόν της περιόδου που θα προχωρήσουμε στην αγορά της κατοικίας μας, το τελικό κόστος μπορεί να επηρεαστεί και από το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή που θα φιλοξενήσει το σπίτι μας.

Ξενίζει η ιδέα

Η αγορά του μελλοντικού μας σπιτιού «από τα σχέδια» μπορεί να μειώσει το τελικό κόστος ακόμα και κατά 20% με 25%, υπό τις κατάλληλες προϋποθέσεις. Αν και αρκετούς αγοραστής τους ξενίζει η ιδέα ότι θα πραγματοποιήσουν μία από τις ακριβότερες αγορές της ζωής τους χωρίς να έχουν άμεση αντίληψη του τι αγοράζουν, η υπάρχουσα εμπειρία δείχνει ότι η συντριπτική πλειοψηφία που αγόρασε κατοικία «στα σχέδια» δεν αντιμετώπισε προβλήματα και είχε οικονομικό όφελος σε σύγκριση με τα ετοιμοπαράδοτα διαμερίσματα στην ίδια πολυκατοικία.

«Το κόστος αγοράς μπορεί να εμφανίσει σημαντικές διαφοροποιήσεις ανάλογα με το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή. Τις περισσότερες φορές η αγορά από τα σχέδια, όταν το μόνο που βλέπει ο αγοραστής είναι το οικόπεδο και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, είναι φθηνότερη από όταν η οικοδομή έχει φθάσει στα μπετά. Από εκεί και πέρα, όσο η ολοκλήρωση του έργου προχωράει και φθάνουμε στους «σοβάδες», η τιμή πώλησης αυξάνεται εκ νέου», δηλώνει ο κ. **Αλέξανδρος Κουκάς**, επικεφαλής της εταιρείας Immoconsult. **Σύμφωνα με τον κ. Κουκά**, τις περισσότερες φορές όταν η αγορά γίνεται από τα σχέδια, στην ουσία ο αγοραστής δεν αγοράζει το διαμέρισμα αλλά το «καπαρώνει» υπογράφοντας με τον κατασκευαστή ένα προσύμφωνο που δεσμεύει και τις δύο πλευρές, ενώ τα τελικά συμβόλαια μπορεί να υπογραφούν όταν ολοκληρωθεί η οικοδομή.

«Το οικονομικό όφελος που μπορεί να εξασφαλίσει ο αγοραστής σε αυτήν την περίπτωση δεν είναι δεδομένο, αλλά εξαρτάται από πολλούς παράγοντες. Σε μια περιοχή όπου τη δεδομένη χρονική περίοδο ανεγείρονται ταυτόχρονα πολλές οικοδομές, ο ανταγωνισμός μεταξύ των κατασκευαστών εντείνεται, οπότε η αγορά από τα σχέδια, που τονώνει τη ρευστότητα του κατασκευαστή, προτιμάται. Σημαντικές διαφορές μπορεί να προκύψουν και από την οικονομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται ο κατασκευαστής τη δεδομένη στιγμή ή το πόσες οικοδομές

ανεγείρει ταυτόχρονα. Όσο περισσότερες είναι αυτές, τόσο μεγαλύτερη είναι η ανάγκη για ρευστό και τα περιθώρια καλύτερης τιμής στα σχέδια είναι σαφώς μεγαλύτερα».

Το μέγεθος της κατασκευής επηρεάζει την τελική τιμή

Σύμφωνα με τον κ. Κουκά, ο οποίος έχει εργαστεί επί σειράν ετών και στην εταιρεία ανάπτυξης REDS που δημιούργησε το συγκρότημα Lofos Edisson στην Παλλήνη, ένα ακόμα σημαντικό στοιχείο είναι το μέγεθος της ανάπτυξης. «Όσο μεγαλύτερο είναι το έργο, τόσο φθηνότερη είναι η αγορά από τα σχέδια. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην περίπτωση του Lofos Edisson, που περιλαμβάνει περίπου 200 κατοικίες, όσοι αγόρασαν στα πρώτα στάδια της ανάπτυξης εξασφάλισαν τιμές έως και 30% χαμηλότερα σε σχέση με αυτές των ετοιμοπαράδοτων κατοικιών. Θεωρώ ότι αγορά από τα σχέδια είναι μια συμφέρουσα κινήση, καθώς στο διάστημα των περίπου 18 μηνών που χρειάζεται για να ολοκληρωθεί μια συνηθισμένη οικοδομή μπορεί να προκύψουν ακόμα και υπεραξίες, σε περιόδους που η αγορά κινείται ανοδικά», τονίζει ο κ. Κουκάς.

Πέραν του οικονομικού σκέλους, η αγορά από τα σχέδια εμφανίζει και μια σειρά από «λειτουργικά» πλεονεκτήματα, καθώς επιτρέπει πληθώρα παρεμβάσεων στη διαρρύθμιση του διαμερίσματος, ώστε αυτό να προσαρμόζεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις καθημερινές ανάγκες του χρήστη του. Πέραν των όποιων αλλαγών στη διαρρύθμιση, ο μελλοντικός κάτοικος του διαμερίσματος έχει τη δυνατότητα να επιλέξει υλικά της αρεσκείας του (πλακάκια, είδη υγιεινής, ντουλάπια, πόμολα, κουφώματα) τόσο από άποψη ποιότητας όσο και αισθητικής.

Κίνδυνοι

Υπάρχουν όμως κίνδυνοι στην αγορά κατοικίας σε τόσο πρώιμο στάδιο μιας οικοδομής; «Από νομικής πλευράς όχι, δεν υπάρχουν κίνδυνοι, καθώς η υπογραφή συμβολαίων και η εμπλοκή των τραπεζών στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων μιας αγοράς εξασφαλίζει ουσιαστικά απόλυτα τον αγοραστή. Εξ άλλου, η συγγραφή υποχρεώσεων του κατασκευαστή είναι ξεκάθαρη στα συμβόλαια και δεν αφήνει περιθώρια παρερμηνειών», διαβεβαιώνει ο κ. Χ. Χαραλαμπόπουλος, πρόεδρος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής.

«Από την άλλη πλευρά, όταν κάποιος αποφασίσει να αγοράσει την κατοικία του από τα σχέδια θα πρέπει να είναι βέβαιος για την ποιότητα και την αξιοπιστία του κατασκευαστή με τον οποίο θα συνεργαστεί. Υπό αυτήν την έννοια, κρίνεται απαραίτητο να έχει ενημερωθεί για το «ιστορικό» του κατασκευαστή, την ποιότητα των κατασκευών του και τη γενικότερη φήμη του. Σε γενικές γραμμές, η αγορά κατοικίας από τα σχέδια συμφέρει, υπό την προϋπόθεση ότι θα βρείτε τον κατάλληλο κατασκευαστή και το κατάλληλο σπίτι.»

ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ