

ΟΔΗΓΟΣ ΜΕ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Πότε συμφέρει η αγορά παλαιάς ή νέας κατοικίας – Το

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Η αναζήτηση στέγης είναι σήμερα από τα μεγαλύτερα προβλήματα. Και δεν είναι μόνο οι τιμές των ακινήτων που αυξάνονται συνεχώς με έντονους ρυθμούς. Είναι και η έλλειψη διαθέσιμων ακινήτων, αλλά και η αδυναμία πολλών ενδιαφερομένων να ανταποκριθούν στο υψηλό οικονομικό κόστος της απόκτησής του.

Το σίγουρο πάντως είναι πως η αγορά ενός ακινήτου δεν είναι κάτι απλό. Κι αυτό, διότι στην «εξίσωση» μπαίνει πλέον δυναμικά και ένα άλλο στοιχείο, που είναι ο σωστός προσδιορισμός της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου δεν είναι στάσιμη, αλλά επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, κυρίως πολεοδομικούς και νομικούς.

Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόμου Γραμματίς Μπακλατσά, παρουσιάζουν μέσα από 10 ερωτήσεις - απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχει ένας υποψήφιος αγοραστής, προκειμένου να κάνει μια συμφέρουσα αγορά.

■ Από ποιους παράγοντες εξαρτάται άμεσα η εκτίμηση ενός ακινήτου;

Η εκτίμηση ενός ακινήτου μεταβάλλεται και επηρεάζεται από νομικούς, πολεοδομικούς και οικονομικούς παράγοντες. Ωστόσο, οι προαναφερόμενοι παράγοντες, αν και είναι οι βασικότεροι, δεν είναι οι μοναδικοί.

■ Ποιοι είναι οι νομικοί και πολεοδομικοί παράγοντες;

■ Ο συντελεστής δόμησης και η επιτρεπόμενη χρήση γης.

■ Τυχόν νομικά βάρη που έχει το ακίνητο.

■ Η νομιμότητα κατασκευής: αν υπάρχει η απαιτούμενη οικοδομική άδεια και αν έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές.

■ Ποιοι είναι οι οικονομικοί παράγοντες;

(Α) Η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά της περιοχής.

(Β) Τα επιτόκια δανείων που επηρεάζουν τη δυνατότητα αγοράς.

(Γ) Η συνολική κατάσταση της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων.

■ Ποιος ο ρόλος της τοποθεσίας;

Η τοποθεσία του ακινήτου παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση

της τιμής. Επιπλέον σημαντικοί παράγοντες είναι: η προσβασιμότητα στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, η εγγύτητα σε σχολεία, νοσοκομεία, πάρκα, εμπορικά σημεία, τα μελλοντικά έργα υποδομών (μετρό, δρόμοι κ.τ.λ.).

■ Πώς επηρεάζει η κατάσταση του ακινήτου;

Οι παράγοντες που διαμορφώνουν την τιμή είναι:

■ Το έτος κατασκευής και το έτος ανακαίνισης.

■ Τα υλικά κατασκευής και η ποιότητα των κατασκευαστικών εργασιών.

■ Η ενεργειακή απόδοση (ενεργειακό πιστοποιητικό).

■ Υπάρχουν άλλοι παράγοντες;

Ναι. Σε αυτούς, μεταξύ άλλων, συγκαταλέγονται:

■ Η διαθεσιμότητα των θέσεων στάθμευσης.

■ Η ύπαρξη θέρμανσης (αυτόνομη, κεντρική, φυσικό αέριο).

■ Τα έξοδα συντήρησης και τα κοινοχρήιστα.

■ Τι ισχύει για τη αγορά παλιών κατοικιών;

Πολλοί είναι αυτοί που κερδίζουν αγοράζοντας ένα παλιό διαμέρισμα και ανακαινίζοντάς το – αρκεί να

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου δεν είναι στάσιμη, αλλά επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, κυρίως πολεοδομικούς και νομικούς

1 10 σημεία ελέγχου

γίνει σωστός υπολογισμός κόστους και ρίσκου. Ο μηχανικός θα συμβουλεύσει τον ενδιαφερόμενο αγοραστή για το κόστος της ανακαίνισης και της ενεργειακής του αναβάθμισης.

■ Πότε συμφέρει η αγορά παλιάς κατοικίας;

(I) Η τιμή αγοράς να είναι αρκετά χαμηλή. Αν το διαμέρισμα κοστίζει σημαντικά λιγότερο από ένα αντίστοιχο ήδη ανακαινισμένο, η διαφορά μπορεί να καλύψει το κόστος ανακαίνισης και να μείνει στον αγοραστή κέρδος.

(II) Το ακίνητο έχει «καλή βάση». Έχει στατική επάρκεια και είναι σε καλή κατάσταση οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις του κτιρίου.

(III) Το ακίνητο έχει μόνωση στην ταράτσα ή τους τοίχους, κουφώματα, σύνδεση με φυσικό αέριο κ.ά.

■ Τι πρέπει να ελέγξει ο μηχανικός;

■ Οικοδομική άδεια και σχέδια. Π.χ., τυχόν δηλώσεις χώρων που άλλαξαν χρήση, υπαγωγές σε νόμους αυθαιρέτων και εξαιρέσεις από κατεδάφιση.

■ Τα σχέδια του ακινήτου. Πρέπει να συμφωνούν με την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί σήμερα.

■ Νομιμότητα παρακολουθημάτων του ακινήτου

■ Αν το ακίνητο βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως.

■ Στην περίπτωση που είναι εντός σχεδίου πόλεως, εξετάζεται αν το σχέδιο είναι παλιό (προ 1983) ή αν έχει γίνει επέκταση του σχεδίου με τις διατάξεις του ν.1337/1983.

■ Αν υπάρχουν Ειδικά Προεδρικά Διατάγματα (π.χ. Πήλιο, Κυκλάδες, κ.α.).

■ Για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα, αν έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο.

■ Ο χαρακτήρας της έκτασης σε ό,τι αφορά τον χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, κ.λπ. Επιπλέον, εξετάζεται η ύπαρξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και αν ναι, εντοπίζεται σε ποια κατηγορία αυτής εμπίπτει το υπόψη ακίνητο.

■ Ποιος ο ρόλος της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου;

Είναι απαραίτητη πριν από την αγορά. Με αυτήν ελέγχονται και τα διπλωθέντα ούτως ή άλλως αυθαίρετα.