

Αλήθειες και μύθοι για τα χαλιά που θα στρώσουμε κι αυτή τη χρονιά.
Συνέντευξη με την κ. Δέσποινα Μοιραράκη

- Ποιος καλεί τους διαρρήκτες σπίτι σας;
- Ποιος δημιουργεί την έλλειψη ακινήτων και γιατί;
- Οι παγίδες της ανακαίνισης
- ΕΡΕΥΝΑ: Πως τοποθετούνται οι ξένοι αγοραστές στην Ελλάδα το 2025
- Ασφάλεια ή απόδοση;
Το real estate δίλημμα του 2025
- Πιστοποιητικό φερεγγυότητας:
Προστατεύει ή στιγματίζει;
- Όλη η διαδικασία για άμεση απελευθέρωση του μισθίου
- ΔΕΝ θα μπλοκάρουν τις πωλήσεις τα μη πιστοποιημένα ασανσέρ.

Editorial

Σε αυτό το τεύχος δεν ανοίγουμε πόρτες με αντικλειδία, αναλύουμε όμως πως μπορείτε άθελα σας να προσκαλέσετε τους διαρρήκτες στο σπίτι σας.

Γράφουμε για τις παγίδες της ανακαίνισης, για την τεχνητή έλλειψη ακινήτων, ποιος την δημιουργεί και γιατί (πάντως όχι τα Airbnb), για το τι ζητούν οι ξένοι επενδυτές το 2025 στην Ελλάδα, από ποιες χώρες προέρχονται και πολλά ακόμα, χρήσιμα θέματα για ιδιοκτήτες και αγοραστές .

Φιλοξενούμε άρθρο της δικηγόρου μας Μαρίας Λιάρτη με πολύ χρήσιμες νομικές επισημάνσεις, αλλά και φορολογικές οδηγίες από την Σουζάνα Κάλφα της Atlas Consulting για τους Έλληνες του εξωτερικού.

Επιπλέον, απαντάμε σε υπερβολές που κυκλοφορούν ακόμη και σε έγκυρα έντυπα, όπως ότι "χωρίς πιστοποιημένο ασανσέρ δεν θα μπορούν να γίνουν πωλήσεις μετά τις 30 Νοεμβρίου 2025" , κάτι που απλούστατα δεν ισχύει.

Πάντως αν κάτι χρειάζεται πιστοποίηση και είναι πιο επείγον από τα ασανσέρ, αυτό είναι η κοινή λογική.

Και επειδή το περιοδικό δημιουργήθηκε για να αντικαταστήσει το newsletter μας, παρουσιάζει και ακίνητα που επιλέξαμε, δικά μας αλλά και συνεργαζόμενων γραφείων.

Επιμένουμε στην υγιή συνεργασία με τους σοβαρούς επαγγελματίες από κάθε χώρο ακόμα και ανταγωνιστές, γιατί θέλουμε οι αναγνώστες να μας εμπιστεύονται.



Evita Eleftheroudaki

R.E AGENT - R.E APPRAISER



ΕΚΔΟΤΗΣ
EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 - 15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ
Τ: 2107212284
Κ: 6948101284
E-MAIL: living@epsilonliving.gr
website: www.epsilonliving.gr

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ
ΑΡΧΙΣΥΝΤΑΞΙΑ: Εβίτα Ελευθερουδάκη
ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αναστασία Βασιλάτου
ΣΥΝΤΑΚΤΕΣ
Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου
Αγγελίτα Βαλαή
Λευτέρης Κουτούβαλης
Κατερίνα Ματραλή
Αριάδνη Κρητικού
Παναγιώτης Φαρμάκης
Ελένη Αγγελοπούλου

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
Νίνα Μαρμαρίδου
Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
Παρασκευάς Λιάρτης
Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
Αρχείο Epsilon Team
G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER
AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ
EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA
EPSILON VISION - Creative Communication & Media
Ροδόλφος Βόγδανος

ΦΙΛΟΘΕΗ: Βίλλα 772τμ σε οικόπεδο 1.200τμ

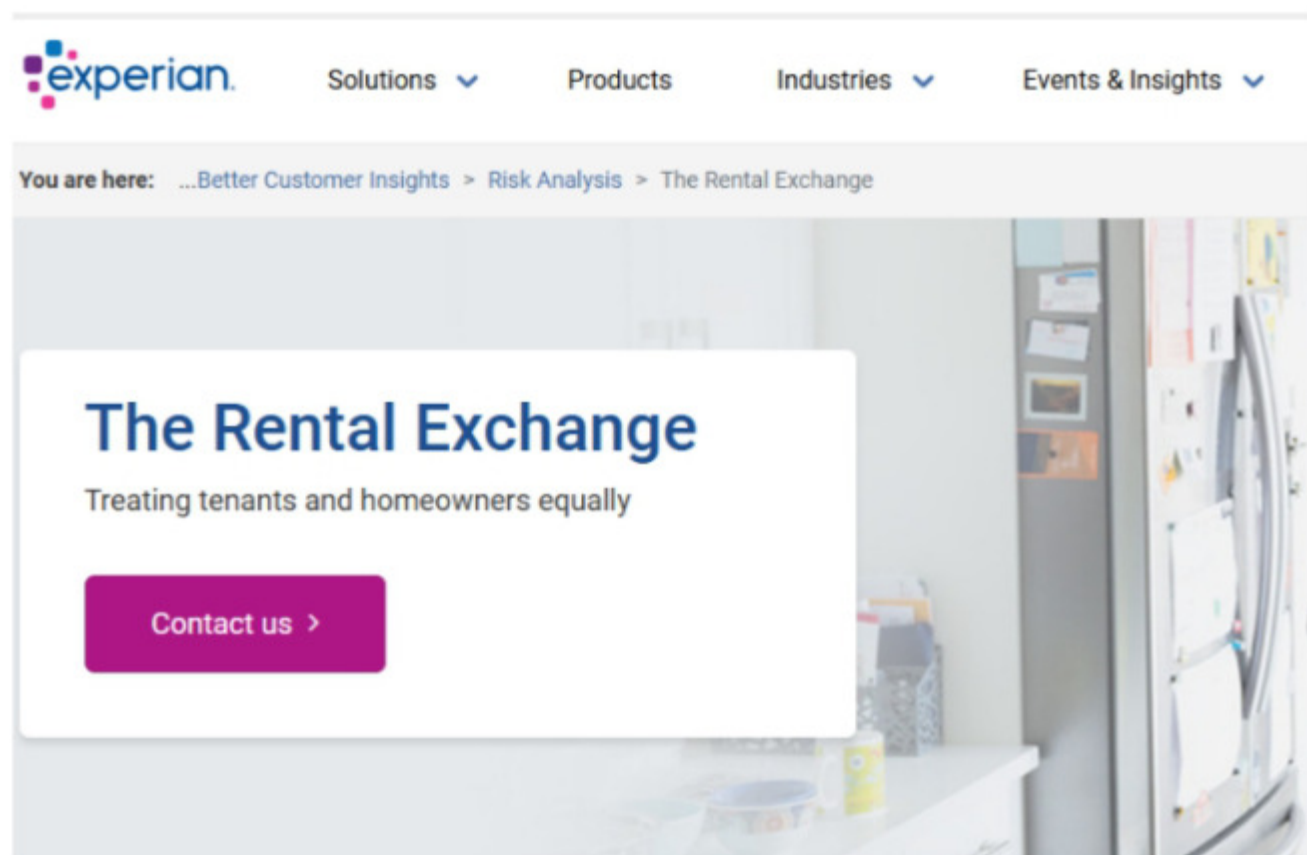




Ενοικιάζεται πολυτελής μονοκατοικία 772 τ.μ. σε οικόπεδο 1.200 τ.μ. στη Φιλοθέη. Διαθέτει μεγάλη πισίνα, BBQ, τέσσερα υπνοδωμάτια, ανεξάρτητη master σουίτα, δωμάτιο υπηρεσίας με δικό του μπάνιο και τζάκι σε πολλούς χώρους. Το δεύτερο επίπεδο μπορεί να λειτουργήσει πλήρως ως ανεξάρτητη κατοικία. Ένα ακίνητο υψηλών προδιαγραφών σε καταπράσινο περιβάλλον. Ενοίκιο: 14.000 € / μήνα.

PROPERTY CODE: EE-
AΔ1800670
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

Πιστοποιητικό φερεγγυότητας ενοικιαστών: εργαλείο πρόληψης ή νέο ρίσκο;



Η θεσμοθέτηση Μητρώου Κακοπληρωτών Ενοικιαστών φιλοδοξεί να αλλάξει τους κανόνες στο real estate.

Μέσω του Μητρώου Παρακολούθησης Ιδιωτικού Χρέους, οι ιδιοκτήτες θα μπορούν να ζητούν από τον υποψήφιο ενοικιαστή πιστοποιητικό φερεγγυότητας, ώστε να περιορίσουν τον κίνδυνο απλήρωτων μισθωμάτων.

Η προοπτική ακούγεται ελκυστική για μια αγορά που συχνά πλήττεται από επισφάλεια, αλλά φέρνει μαζί της και σοβαρά ερωτήματα: ποιος θα ορίζει τα κριτήρια, πώς θα προστατεύονται τα προσωπικά δεδομένα και ποιοι θα βρεθούν αδικώς «στιγματισμένοι»;

Διεθνώς, τα παραδείγματα είναι διαφορετικά.

Στη Μεγάλη Βρετανία, το πρόγραμμα Rental Exchange της Experian δεν λειτουργεί ως «μαύρη λίστα», αλλά ως μέσο ενδυνάμωσης των ενοικιαστών.

Οι συνεπείς πληρωμές ενοικίου καταγράφονται στο πιστωτικό τους προφίλ, δίνοντάς τους θετικά μόρια αξιοπιστίας και διευκολύνοντας την πρόσβαση σε χρηματοδότηση.

Στην Ελλάδα, αντιθέτως, το υπό συζήτηση μοντέλο στοχεύει πρωτίστως στον αποκλεισμό όσων έχουν χρέη, με κίνδυνο να τιμωρηθούν και νοικοκυριά που πληρώνουν κανονικά το μισθωμά τους.

Ήδη οι σοβαροί μεσίτες στην Ελλάδα αξιοποιούν τις υπηρεσίες του Τειρεσία για να ελέγχουν ληξιπρόθεσμα χρέη με συνδρομή.

Όμως το γεγονός ότι κάποιος χρωστάει στην εφορία δεν σημαίνει ότι θα αθετήσει και το μισθωμα.

Εκεί ακριβώς βρίσκεται το κρίσιμο ζήτημα: θα καταφέρει το νέο μητρώο να προσφέρει πραγματική ασφάλεια στην αγορά ή θα καταλήξει να δημιουργήσει νέες αδικίες;



Αγγελίτα Βαλαή
real estate agent
equity partner



Τα funds δημιουργούν πλασματική έλλειψη ακινήτων για κερδοσκοπικούς λόγους

Η εικόνα των χιλιάδων κλειστών διαμερισμάτων δεν είναι έργο των μικροϊδιοκτητών, αλλά κυρίως αποτέλεσμα της στρατηγικής των τραπεζών και των ξένων funds που συγκέντρωσαν τεράστιο απόθεμα ακινήτων μέσα από πλειστηριασμούς και κόκκινα δάνεια.



Τα ακίνητα αυτά παραμένουν αδρανή όχι λόγω έλλειψης ζήτησης, αλλά γιατί συμφέρει τους μεγάλους παίκτες να κρατούν την αγορά «σφιχτή», πιέζοντας έτσι τις τιμές προς τα πάνω και πολλαπλασιάζοντας τα κέρδη τους.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, πάνω από δύο εκατομμύρια κατοικίες πανελλαδικά είναι κλειστές, με τις περισσότερες συγκεντρωμένες σε Αττική, Κεντρική Μακεδονία και Πελοπόννησο. Το Δημόσιο, τα Ιδρύματα και τα Κληροδοτήματα διαθέτουν επίσης τεράστιο όγκο αχρησιμοποίητης περιουσίας, για την οποία ουδείς γνωρίζει πόσο αξιοποιήσιμη είναι.

Αν προστεθούν σε αυτό οι εκατοντάδες χιλιάδες αποποιήσεις κληρονομιών της τελευταίας δεκαετίας, γίνεται σαφές ότι η στεγαστική κρίση δεν θα λυθεί αν συνεχίσουμε να στοχοποιούμε τον μικροϊδιοκτήτη που κρατά κλειστό ένα παλιό διαμέρισμα.

Το μόνο βήμα που έχει κάνει μέχρι σήμερα το κράτος προς τη σωστή κατεύθυνση είναι η επιβολή διπλάσιου ΕΝΦΙΑ στα ακίνητα των τραπεζών και των εταιρειών διαχείρισης χρέους. Αν και μένει να φανεί αν θα αποδώσει, αποτελεί την πρώτη ουσιαστική προσπάθεια να πιεστούν οι μεγάλοι παίκτες να διαθέσουν τα χιλιάδες ακίνητα που κρατούν στα συρτάρια τους.

Η αγορά ακινήτων αναγνωρίζει ότι το πραγματικό πρόβλημα βρίσκεται εκεί: στα μεγάλα χαρτοφυλάκια που παραμένουν «παγωμένα» για λόγους κερδοσκοπίας. Εκεί είναι που γίνεται η ζημιά και εκεί πρέπει να στραφεί η προσοχή.



Εσμεράλδα
Παπαγιαννοπούλου
Real estate agent
Real estate appraiser
co-founder



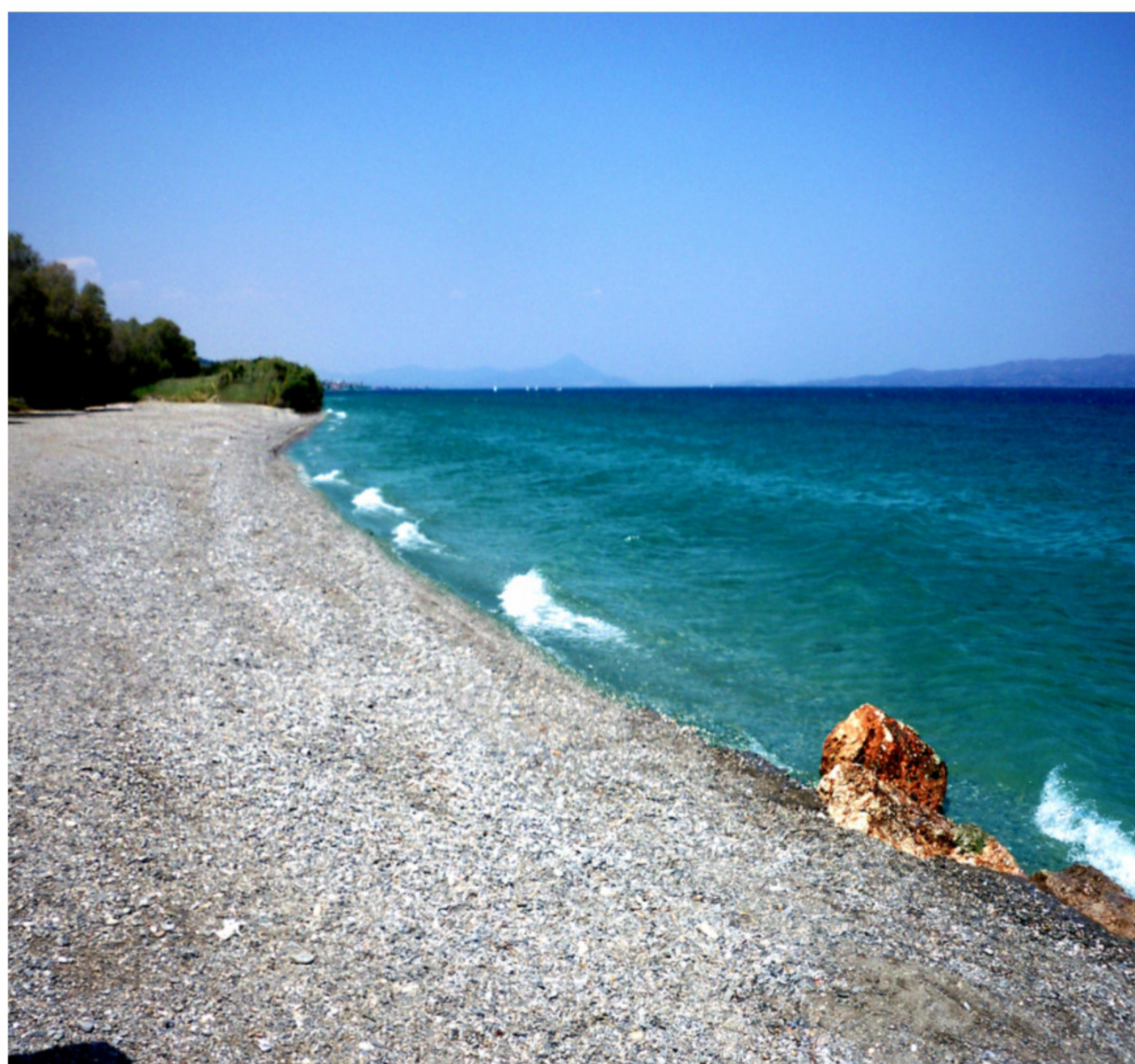
ΚΑΛΑΜΟΣ: Παραθαλάσσιο Ξενοδοχείο



Πωλείται τουριστική μονάδα 51 διαμερισμάτων, studio 2 χώρων, σε κτίριο 4.191τμ, μέσα σε παραθαλάσσιο οικόπεδο 31 στρεμμάτων στον Κάλαμο .

Η μονάδα λειτουργεί με επιτυχία εδώ και χρόνια και διαθέτει δυνατότητα επέκτασης με 80-85 επιπλέον δωμάτια ή και διαμερίσματα.

Τιμή πώλησης: €10.500.000.



PROPERTY CODE: ΕΦ211171
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

ΚΑΣΤΡΙ: Μονοκατοικία με Πισίνα



Πωλείται μονοκατοικία 520 τ.μ. κυρίων χώρων και 107 τ.μ. βοηθητικών χώρων, σε οικοπέδο 650 τ.μ., στο Καστρί. Αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα που συνδέονται με εσωτερική σκάλα και ασανσέρ, διαθέτει πισίνα, αυλή, άνετους χώρους υποδοχής, δύο τζάκια, μεγάλες κουζίνες, 6 master υπνοδωμάτια με en suite μπάνια, δωμάτιο υπηρεσίας, αποθήκες και 2 θέσεις στάθμευσης.
Τιμή 1.200.000€.



PROPERTY CODE: AB902020
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

Ανακαίνιση χωρίς παγίδες: Τι πρέπει να ρωτήσεις, τι πρέπει να συμφωνήσεις εγκαίρως



Γράφει η

Δήμητρα Βασιλείου
Dipl. M-M, MBA, MSc Int. Design
Founder & CEO | Epilisis

Γνωρίσαμε τη Δήμητρα Βασιλείου ως επιβλέπουσα μηχανικό σε ένα μεγάλο έργο πελάτη μας, το οποίο παρέδωσε μια μέρα νωρίτερα από το χρονοδιάγραμμα. Η συνέπειά της και η παράδοση του έργου μια μέρα πριν λήξη του deadline, μάς έκανε να την εντάξουμε στους συνεργάτες μας. Στη συνέντευξη που ακολουθεί μοιράζεται πρακτικές συμβουλές για όσους χτίζουν ή ανακαινίζουν, αποκαλύπτοντας τι πραγματικά κάνει τη διαφορά σε ένα έργο.

Ποιες τρεις λανθασμένες προσδοκίες συναντάς πιο συχνά από ιδιοκτήτες που ξεκινούν να κτίσουν ή να ανακαινίσουν και τελικά τους κοστίζουν σε χρόνο ή χρήμα;

Πρώτον, ότι «οι μικροδουλειές δεν χρειάζονται άδεια» – στην πράξη σχεδόν κάθε επέμβαση απαιτεί ΕΕΔΜΚ (**Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας**) ή **Άδεια Δόμησης**. Δεύτερον, ότι «ο προϋπολογισμός θα βγει στην πορεία»· χωρίς ολοκληρωμένη μελέτη, η υπέρβαση είναι σίγουρη. Και τρίτον, ότι η ενεργειακή αναβάθμιση είναι πολυτέλεια· ενώ στην πραγματικότητα μειώνει διαρκώς το κόστος λειτουργίας και αυξάνει την αξία του ακινήτου.



Αν έπρεπε να δώσεις έναν πρακτικό «χρυσό κανόνα» για το πώς να ξεκινήσει κάποιος μια ανακαίνιση χωρίς να χαθεί σε άσκοπα έξοδα, ποιος θα ήταν;

Μελέτη – προϋπολογισμός – άδεια – έργο. Να υπάρχει πρώτα πλήρης μελέτη με προμετρήσεις και σχέδια και μετά να ξεκινούν οι εργασίες. Αυτό αποτρέπει αλλαγές, άσκοπα κόστη και καθυστερήσεις.

Τι πρέπει να ξέρει ένας ιδιοκτήτης για την άδεια δόμησης ή τις μικρής κλίμακας εργασίες ανακαίνισης, ώστε να μη βρεθεί προ εκπλήξεων;

Ότι η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας, κατατίθεται ηλεκτρονικά από μηχανικό και εκδίδεται σχεδόν άμεσα. Υπάρχουν συγκεκριμένες εργασίες που εξαιρούνται, αλλά είναι περιορισμένες. Επίσης, καλό είναι να ενημερώνεται και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, ώστε ο φάκελος του ακινήτου να είναι πλήρης.

Ποια είναι τα συχνότερα κατασκευαστικά λάθη που έχεις συναντήσει σε σπίτια στην Ελλάδα όταν καλείσαι να τα ανακαινίσεις;

Κακή υγραμόνωση, ελλιπής θερμομόνωση και αερισμός, κακοσχεδιασμένα ηλεκτρολογικά με λίγες παροχές, ανεπαρκής φωτισμός, αστοχίες στις κλίσεις υγρών χώρων και μπαλκονιών, κουφώματα χωρίς σκίαση και απουσία αποθηκευτικών χώρων.

Ποια είναι τα πρώτα τρία πράγματα που πρέπει να ξεκαθαρίσει ένας ιδιοκτήτης με τον μηχανικό του πριν μπει στη διαδικασία της μελέτης και της κοστολόγησης ενός νέου ακινήτου;

Τις λειτουργικές του ανάγκες, το τρίπτυχο **προϋπολογισμός-χρόνος-ποιότητα**, και το ρυθμιστικό πλαίσιο (άδειες, περιορισμοί, ρίσκα).

Ποια υλικά θεωρείς ότι αξίζουν να επενδύσεις περισσότερα χρήματα σε μια ανακαίνιση και ποια μπορεί να είναι «παγίδα»;

Αξίζει να επενδύσεις σε θερμομόνωση κελύφους, κουφώματα υψηλών επιδόσεων, σωστή υγραμόνωση, Η/Μ εγκαταστάσεις και αξιόπιστα υδραυλικά. «Παγίδες» είναι τα φθηνά εξαρτήματα που χαλάνε γρήγορα, τα πρόχειρα υλικά σε μπάνια και κουζίνες και οι πολύ «μοδάτες» λύσεις που δεν έχουν αντοχή στο χρόνο.



Τι πρέπει να προσέξει κάποιος σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση, ώστε να μη μείνει μόνο στη θεωρία αλλά να δει πραγματική εξοικονόμηση;

Να ξεκινήσει από το κέλυφος (θερμομόνωση, κουφώματα, σκίαση), να συνεχίσει με αποδοτικά συστήματα (αντλία θερμότητας, LED, αυτοματισμούς) και, όπου συμφέρει, να προχωρήσει σε ΑΠΕ.

Η μελέτη πρέπει να βασίζεται σε πραγματικές καταναλώσεις, όχι μόνο σε τυπικές απαιτήσεις.

Υπάρχει κάποια «μικρή λεπτομέρεια» που οι πελάτες συχνά υποβαθμίζουν την αξία της αλλά τελικά κάνει μεγάλη διαφορά στο αποτέλεσμα;

Ναι, ο φωτιστικός και ηλεκτρολογικός σχεδιασμός. Αν γίνει σωστά από την αρχή, προσφέρει άνεση, λειτουργικότητα και αισθητική χωρίς «μπαλώματα» και έξτρα κόσμη.

Η Δήμητρα Βασιλείου είναι Μηχανολόγος Μηχανικός απόφοιτος του Καποδιστριακού και του Μετσόβειου Πολυτεχνείου, με εμπειρία σε έργα μεγάλης κλίμακας, έχοντας εργαστεί σε εταιρείες όπως η ΤΕΡΝΑ. Σήμερα συνεχίζει τη δραστηριότητά της μέσα από την εταιρεία της EPILISIS, ενώ παράλληλα πραγματοποιεί μεταπτυχιακές σπουδές στο Interior Design σε πανεπιστήμιο της Ιταλίας.

ΑΛΙΜΟΣ: Διαμέρισμα 134τ.μ , 2ου ορόφου, του 2000



Πωλείται στον Άλιμο διαμέρισμα 134τμ, 2ου ορόφου, σε πολυκατοικία κατασκευής 2000.

Αποτελείται από χώρο υποδοχής με τζάκι, τραπεζαρία, κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια, μπάνιο και wc με douche, αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, ηλιακό, κλιματισμό και ηλεκτρικές συσκευές.

Επίσης στην ιδιοκτησία ανήκει αποθήκη 8τμ και 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Μισθωμένο έως 30/6/2026.

Τιμή 490.000€

PROPERTY CODE: EE-ΔΒ1848196

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilonteam.1



ΚΟΛΩΝΑΚΙ : Οροφδιαμέρισμα Ρετιρέ 204τ.μ



Πωλείται οροφδιαμέρισμα – πρώτο ρετιρέ 5ου ορόφου, 204τμ, σε καλοδιατηρημένη πολυκατοικία κατασκευής 1952 στο Κολωνάκι. Ανακαινίστηκε το 2015 και διαθέτει μεγάλους χώρους υποδοχής με τζάκι και βεράντα, 3 υπνοδωμάτια (1 master με ensuite μπάνιο), 2 μπάνια, wc επισκεπτών, αποθήκη και κεντρική θέρμανση πετρελαίου.

Βρίσκεται δίπλα στην πλατεία Κολωνακίου με άμεση πρόσβαση σε ΜΜΜ και αγορά.

Τιμή 1.950.000€

PROPERTY CODE: EE-ΣΑ166391

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟ 2025

Από τις πολυτελείς κατοικίες και τα τουριστικά projects, μέχρι γραφεία και logistics: το νέο τοπίο των ξένων επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων



Η ελληνική αγορά ακινήτων το 2025 βρίσκεται στο επίκεντρο του παγκόσμιου ενδιαφέροντος με τις ξένες επενδύσεις να καθορίζουν τις νέες τάσεις, παρά τις πρώτες ενδείξεις επιβράδυνσης μετά από ένα ρεκόρ έτους το 2024.

Ποιες είναι οι κατηγορίες ακινήτων που προτιμούν οι διεθνείς επενδυτές, ποια είναι τα πραγματικά στοιχεία και ποιο είναι το νέο τοπίο του επενδυτικού ενδιαφέροντος;

ΕΠΙΣΗΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ

Τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι το α' τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων διαμορφώθηκαν στα €356,8 εκατ., σημειώνοντας μείωση 31,4% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο. Αυτή η κάμψη έρχεται μετά το ρεκόρ των €2,75 δισ. συνολικών ξένων επενδύσεων το 2024 30% σε σχέση με το 2023.

Οι λόγοι της επιβράδυνσης σχετίζονται κυρίως με την αβεβαιότητα γύρω από τον νέο Οικοδομικό Κανονισμό, τις αυξήσεις στα κατασκευαστικά κόστη και τις ελλείψεις εργατικού δυναμικού.

GOLDEN VISA – ΝΕΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ

Από την 1η Σεπτεμβρίου 2024, ισχύουν νέοι κανόνες για την Golden Visa με τρεις ζώνες: Ζώνη Α (Αθήνα, Αττική, Θεσσαλονίκη, Μύκονος, Σαντορίνη): ελάχιστη επένδυση €800.000 σε ακίνητο τουλάχιστον 120 τ.μ.

Ζώνη Β (υπόλοιπη Ελλάδα): ελάχιστη επένδυση €400.000

Ζώνη Γ (αναπαλαίωση διατηρητέου): επένδυση από €250.000 χωρίς όριο επιφάνειας

Παρά τις αυξημένες απαιτήσεις, το πρόγραμμα διατηρεί ισχυρό ρυθμό λόγω της διεθνούς ζήτησης και της ελκυστικότητας της χώρας.

ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ

Την "πρωτιά" κρατούν Αμερικανοί, Ολλανδοί, Γερμανοί, Βρετανοί, Ελβετοί, Ισραηλινοί, Αιγύπτιοι, ενώ στο νησιωτικό χώρο κινούνται επενδυτές από Κίνα, Μέση Ανατολή και Βέλγιο. Οι προτιμήσεις τους διαφοροποιούνται: οι Αμερικανοί και οι Ολλανδοί επενδύουν σε luxury residences και τουριστικές-ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ από την Κίνα προτιμώνται μεγάλες τουριστικές επενδύσεις και commercial properties.

Τί επιλέγουν οι ξένοι επενδυτές

1. ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η μεγάλη ζήτηση των ξένων επενδυτών εστιάζει στις prime τοποθεσίες με κορυφαίο παράδειγμα το Ελληνικό (Riviera Tower, Little Athens, Cove Villas) και την Αθηναϊκή Ριβιέρα. Οι τιμές πώλησης σε νεόδμητη πολυτελή κατοικία κυμαίνονται από 7.500 έως και 14.000 ευρώ/τ.μ με υψηλές ταχύτητες απορρόφησης και μεγάλο ποσοστό ξένων αγοραστών.

Οι παραδοσιακές περιοχές (Κολωνάκι, Ψυχικό, Γλυφάδα) διατηρούν τη δυναμική τους σταθερές με τιμές από 8.000 ευρώ/τ.μ. και άνω.

Στην Θεσσαλονίκη, η αγορά πολυτελών ακινήτων χαρακτηρίζεται από ταχύτερη ανάπτυξη, με αυξήσεις τιμών κατά 10% ετησίως και έντονο ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές.

2. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

Ο ξενοδοχειακός τομέας προσέλκυσε άνω των €5 δισ. επενδύσεων το 2024, με κορυφαίες αφίξεις brands όπως Four Seasons Mykonos, JW Marriott Crete Resort & Spa και Conrad Athens. Ο αριθμός των πεντάστερων ξενοδοχείων αυξήθηκε κατά 37% από το 2019, με 835 πολυτελή ξενοδοχεία να λειτουργούν πλέον στη χώρα.

3. ΕΜΠΟΡΙΚΑ-ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η αγορά γραφείων κινήθηκε ανοδικά με αύξηση 12% και συναλλαγές ύψους €165 εκατ. στο α' εξάμηνο του 2025. Παράλληλα, διεθνείς επενδυτές στρέφονται σε εναλλακτικές κατηγορίες όπως φοιτητικές κατοικίες, logistics, data centers και serviced apartments, βλέποντας τη δυναμική της τουριστικής βιομηχανίας και τις νέες τάσεις στην εργασία.

4. ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ – ΝΕΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Νέες αναπτύξεις μεγάλων εταιρειών και funds κυρίως σε Κυκλάδες, Κρήτη, Χαλκιδική και Ιόνια καταγράφουν 70% ξένο ενδιαφέρον ανά περιοχή. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα των Ολλανδών επενδυτών που υλοποιούν projects σε Κέρκυρα και Χαλκιδική με βίλες προϋπολογισμού 250.000 έως 2.000.000 ευρώ.

ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ & ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι πιο σημαντικές προκλήσεις της αγοράς σχετίζονται με το αυξανόμενο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού, τις καθυστερήσεις στις μεταβιβάσεις, τη ρυθμιστική αβεβαιότητα, αλλά και τον διεθνή ανταγωνισμό. Ωστόσο η πολιτική σταθερότητα, οι επενδύσεις σε μεγάλες υποδομές (Ελληνικό, μαρίνες, τουριστικά projects), η ποιοτική τουριστική ανάπτυξη και οι ανταγωνιστικές τιμές, συνεχίζουν να διατηρούν την Ελλάδα στο ενδιαφέρον των διεθνών επενδυτών.

Το άρθρο βασίστηκε αποκλειστικά σε επίσημες πηγές, χωρίς χρήση ανεπίσημων ή μη διασταυρωμένων πληροφοριών.

ΠΗΓΕΣ: www.economistas.gr, www.zafido.gr, avaxdevelopment.gr, www.insider.gr, www.amcham.gr, rewize.com, www.helens.gr, vistaestate.gr, elxis.com, cwproprius.com, www.globalpropertyguide.com, www.cozyestate.gr, www.capital.gr, www.kepe.gr, goldenhome.gr, www.ey.com, immigrantinvest.com, www.zafido.gr, www.fortunegreece.com, www.bankofgreece.gr, www.powergame.gr, www.euro2day.gr, investropa.com, money-tourism.gr, www.naftemporiki.gr, buildexpogreece.com, news.gtp.gr, www.newmoney.gr, www.oneman.gr, sothebysrealty.gr, www.businessdaily.gr, www.ot.gr, www.greekpropertyfinder.gr, www.dnews.gr, cityvalue.gr, www.statista.com, ktimatoemporiki.gr, chaserealestatecorfu.com, varnavas.gr, veles-club.com, ntltrust.com, astrea-properties.com, getgoldenvisa.com, www.latitudeworld.com, dkg-development.com, renaesworld.com.au, greece-at-mipim.com, minfin.gov.gr, travelworkspr.com, newsletters.enterprisegreece.gov.gr, innovationnation.gr, practiceguides.chambers.com, www.enterprisegreece.gov.gr, greekcitytimes.com

Εβίτα Ελευθερουδάκη

real estate agent | real estate appraiser
co-founder

ΔΙΑΤΙΘΕΤΑΙ στο Νέο Ψυχικό

Διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου 153τ.μ για πώληση ή μίσθωση



Διατίθεται αποκλειστικά από την Epsilon Team διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου 153 τ.μ., στο Νέο Ψυχικό, μόλις 8 λεπτά από το μετρό Εθνικής Άμυνας. Ανακαινισμένο το 2025, περιλαμβάνει χολ υποδοχής, μεγάλο καθιστικό, 4 υπνοδωμάτια (ή 3 και γραφείο), 2 μπάνια, μεγάλη κουζίνα, αποθήκη, πόρτα ασφαλείας, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και κεντρική θέρμανση πετρελαίου. Κατάλληλο για επαγγελματική ή οικιστική χρήση.
Τιμή Πώλησης: 470.000€
Τιμή Μίσθωσης: 1.700€

PROPERTY CODE:
AB1726076
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626

Τα θετικά και τα αρνητικά της επένδυσης αναλόγως της περιοχής που επιλέγεις

Η αγορά κατοικιών στην Αθήνα το 2025 παρουσιάζει δύο πρόσωπα: το «ακριβό» prime κέντρο και τις πιο προσιτές secondary γειτονιές.

Για τον επενδυτή που θέλει να αξιοποιήσει το κεφάλαιό του, η σωστή επιλογή περιοχής μπορεί να σημαίνει τη διαφορά ανάμεσα σε μια συντηρητική, σίγουρη επένδυση και σε μια πιο αποδοτική αλλά ριψοκίνδυνη τοποθέτηση.

Prime γειτονιές: ασφάλεια με χαμηλότερες αποδόσεις

Στο Κολωνάκι, στην Πλάκα, στο Κουκάκι και στα Ανάκτορα, τα ζητούμενα ενοίκια ξεκινούν από 15 και φτάνουν τα 22 ευρώ ανά τετραγωνικό τον μήνα. Όμως οι τιμές αγοράς έχουν εκτιναχθεί, από 4.500 έως και 9.000 ευρώ/τ.μ.

Το αποτέλεσμα είναι μικτές αποδόσεις της τάξης του 2,9% έως μέγιστου 3,5%.

Πρόκειται για αγορές με ισχυρό προφίλ, σταθερή ζήτηση και υψηλή υπεραξία, αλλά με περιορισμένο εισόδημα από μίσθωση.

Secondary γειτονιές: υψηλότερα ποσοστά, περισσότερος κίνδυνος

Στα Πατήσια, στο Μεταξουργείο στην Κυψέλη και στην Ομόνοια, η εικόνα είναι διαφορετική.

Ενοίκια της τάξης των 8–12 ευρώ/τ.μ. συναντούν χαμηλές τιμές αγοράς, 1.200–2.000 ευρώ/τ.μ.

Εδώ οι μικτές αποδόσεις ανεβαίνουν στο 5%–6%. Η διαφορά είναι αισθητή, αλλά συνοδεύεται από αυξημένο ρίσκο: ποιότητα μισθωτών, αβεβαιότητα στις αξίες και ζητήματα ασφάλειας της γειτονιάς.

Η μεγάλη εικόνα

Ο μέσος όρος στην Αθήνα σήμερα για τα οικιστικά ακίνητα, κινείται γύρω στο 4% μικτό. Όμως ο μέσος όρος από μόνος του δεν λέει την αλήθεια.

Ο επενδυτής που θα επιλέξει prime περιοχές εξασφαλίζει κύρος, σιγουριά και υπεραξία. Εκείνος που θα στραφεί σε secondary περιοχές μπορεί να κερδίσει υψηλότερο ποσοστό απόδοσης, με την προϋπόθεση ότι είναι διατεθειμένος να διαχειριστεί τον πρόσθετο κίνδυνο.

Η επιλογή λοιπόν δεν είναι μόνο αριθμητική.

Είναι στρατηγική: θες σίγουρη υπεραξία ή μεγαλύτερη απόδοση;

Η απάντηση βρίσκεται στη γειτονιά που θα επενδύσεις.



Αγγελίτα Βαλαή
real estate agent
equity partner

ΑΛΗΘΕΙΕΣ ΚΑΙ ΜΥΘΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΧΑΛΙ ΣΤΟ ΣΠΙΤΙ

Οδηγός χρήσης και συντήρησης απο την Δέσποινα Μοιραράκη

Χειμωνιάζει σιγά σιγά. Ώρα να ... "στρώσουμε".

Ο Οκτώβριος στην Ελλάδα είναι ο μήνας που «στρώνουμε χαλιά», μια παράδοση συνδεδεμένη με τη γιορτή του Αγίου Δημητρίου.

Το χειροποίητο χαλί δεν είναι απλώς διακόσμηση: ζεσταίνει, προστατεύει και αναβαθμίζει κάθε χώρο.

Η Δέσποινα Μοιραράκη μοιράζεται με τους αναγνώστες του Epsilon Living, τα μυστικά για να επιλέξουν ο σωστό χαλί και να το χαρούν για χρόνια.



«Το να έχεις στο σπίτι σου χειροποίητο χαλί είναι φιλοσοφία ζωής, κουλτούρα, διακόσμηση και βέβαια επένδυση».

Για οικογένειες με παιδιά, ποιο υλικό είναι πιο πρακτικό;

Δ.Μ: Τα μάλλινα χαλιά, αλλά και τα μάλλινα-μεταξωτά, είναι η καλύτερη επιλογή γιατί καθαρίζονται πιο εύκολα. Τα μεταξωτά είναι πιο ευπαθή και καλό είναι να αποφεύγονται.

Και για κατοικίδια;

Δ.Μ: Τα χαλιά γενικά είναι ευαίσθητα σε λεκέδες από κατοικίδια, ωστόσο τα μάλλινα αντέχουν περισσότερο και συντηρούνται πιο εύκολα.

Ποιες είναι οι βασικές διαφορές ανάμεσα σε μάλλινα, μεταξωτά και συνθετικά χαλιά;

Δ.Μ: Τα χειροποίητα, είτε μάλλινα είτε μεταξωτά, προσφέρουν ζεστασιά, αντοχή και σωστή συντήρηση. Τα συνθετικά, αντίθετα, δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται σε σπίτια. Μπορούν να επηρεάσουν την υγεία, κυρίως το αναπνευστικό και όσους έχουν αλλεργίες.

Το ψηλό πέλος προσφέρει όντως περισσότερη ζεστασιά;

Δ.Μ: Η αίσθηση ζεστασιάς που δίνει είναι κυρίως ψυχολογική. Δεν έχει μεγάλη θερμική διαφορά.

Τι να προτιμήσει κανείς: ψηλό ή χαμηλό πέλος;

Δ.Μ: Τα χαλιά υψηλής ποιότητας έχουν συνήθως χαμηλό πέλος, δηλαδή είναι «κοντοκουρεμένα». Προσωπικά τα προτιμώ και τα συστήνω, γιατί η σκόνη εισχωρεί πιο δύσκολα και είναι πιο πρακτικά.

Υπάρχει διαφορά στο είδος χαλιού που πρέπει να επιλέξει κάποιος για καθιστικό με μαρμάρινο ή ξύλινο δάπεδο;

Δ.Μ: Η ουσία δεν βρίσκεται τόσο στο υλικό του δαπέδου, αλλά στο αν υπάρχει ενδοδαπέδια θέρμανση. Σε τέτοιες περιπτώσεις προτιμούμε χαλιά πιο λεπτά. Ο μύθος ότι δεν βάζουμε χαλιά πάνω από ενδοδαπέδια θέρμανση είναι λανθασμένος. Το χαλί πρέπει πάντα να εναρμονίζεται με τη διακόσμηση: μοντέρνος χώρος σημαίνει μοντέρνο χαλί, κλασικός χώρος κλασικό κομμάτι.

Χρειάζεται πάντα βάση κάτω από το χαλί;

Δ.Μ: Μόνο στα λεπτά χαλιά, όπως τα μεταξωτά, για να μην γλιστράνε. Δεν προσφέρουν κάτι επιπλέον σε θερμική μόνωση.

Τι πρέπει να προσέξει κάποιος όταν αγοράζει χαλί για την τραπεζαρία;

Δ.Μ: Το πιο συνηθισμένο λάθος είναι το μέγεθος. Το χαλί πρέπει να καλύπτει την περιοχή έτσι ώστε, όταν τραβιέται η καρέκλα, να παραμένει πάνω του. Αυτό εξασφαλίζει πρακτικότητα αλλά και αισθητική ισορροπία.

Ποια χαλιά απορροφούν καλύτερα τους θορύβους;

Δ.Μ: Όλα, αρκεί να είναι πυκνόκομπα. Όσο πιο πυκνή η ύφανση, τόσο καλύτερα.

Πώς συντηρείται σωστά ένα χαλί τον χειμώνα;

Δ.Μ: Με ηλεκτρική σκούπα σε χαμηλή ένταση, πάντα κατά τη φορά του πέλους, μία-δύο φορές την εβδομάδα. Χρειάζεται επίσης να αλλάζουμε που και που τη θέση του ώστε να φθείρεται ομοιόμορφα. Αν αποθηκευτεί, τυλίγεται σε ρολό και φυλάσσεται οριζόντια, ποτέ κάθετα.

Πόσο σημαντική είναι η πυκνότητα της ύφανσης;

Δ.Μ: Η πυκνότητα είναι δείκτης ποιότητας. Ένα πυκνόκομπο χαλί έχει περισσότερη πρώτη ύλη, περισσότερη δουλειά και, φυσικά, μεγαλύτερη διάρκεια ζωής.

Ποιο είναι το «ιδανικό χειμωνιάτικο χαλί»;

Δ.Μ: Η αλήθεια είναι ότι δεν υπάρχουν πια χαλιά μόνο για τον χειμώνα. Ένα χειροποίητο χαλί είναι κομμάτι της διακόσμησης όλο τον χρόνο. Είτε μάλλινο, είτε μάλλινο-μεταξωτό, είτε μεταξωτό, το αποτέλεσμα είναι το ίδιο: ζεσταίνει τον χώρο και την ψυχή.

Υπάρχει καινοτομία στα χαλιά;

Δ.Μ: Στα χειροποίητα όχι. Είναι φτιαγμένα με τον παραδοσιακό τρόπο, με τα χέρια. Η τεχνολογία δεν έχει θέση εδώ.

Η γνώση και η εμπειρία της Δέσποινας Μοιραράκη επιβεβαιώνουν ότι το χειροποίητο χαλί δεν είναι απλώς διακόσμηση, αλλά στάση ζωής. Στην επόμενη συνέντευξή μας την άνοιξη θα εστιάσουμε στη φροντίδα των χαλιών το καλοκαίρι, στη σωστή αποθήκευση αλλά και στις επιλογές για όσους δεν θέλουν να στερηθούν την παρουσία τους ούτε στους ζεστούς μήνες.

Εβίτα Ελευθερουδάκη
Real Estate Agent | Real Estate Appraiser
Co - founder

Η λεπτή γραμμή ανάμεσα στην προβολή και την έκθεση

Μην προσκαλείτε τον διαρρήκτη στο σπίτι σας μέσα από την αγγελία

Στο Epsilon Living, μιλάμε συχνά για την αξία της καλής φωτογραφίας και πόσο βοηθά στην πώληση ενός ακινήτου. Ωστόσο, υπάρχει μια εξίσου κρίσιμη πτυχή που συχνά παραβλέπεται, ειδικά όταν το σπίτι που διαφημίζεται για πώληση, κατοικείται: η ασφάλεια.

Ας δούμε γιατί είναι τόσο σημαντικό να είστε προσεκτικοί με τις online φωτογραφίες.



Η Ψηφιακή Βιτρίνα και οι Κίνδυνοι της Υπερέκθεσης

Όταν αποφασίζετε να πουλήσετε το ακίνητό σας, η δημιουργία μιας ελκυστικής αγγελίας με επαγγελματικές φωτογραφίες είναι το πρώτο βήμα.

Ωστόσο, η ίδια "βιτρίνα" που προσελκύει υποψήφιους αγοραστές, μπορεί δυνητικά να προσελκύσει και ανεπιθύμητους επισκέπτες, αν δεν υπάρξει η δέουσα προσοχή.

Σε έναν κόσμο όπου οι πληροφορίες διαδίδονται αστραπιαία, οι φωτογραφίες ενός ακινήτου μπορούν να αποκαλύψουν πολύ περισσότερα από όσα θα θέλαμε.

Ένας επίδοξος κακοποιός μπορεί να χρησιμοποιήσει λεπτομέρειες από τις online φωτογραφίες για να αναγνωρίσει το ακίνητο, να μελετήσει την τοποθεσία του, ακόμα και να σχηματίσει εικόνα για το εσωτερικό του και τα περιουσιακά σας στοιχεία.

Τι Κρύβεται Πίσω από την Εικόνα; Οι Κίνδυνοι που Παραβλέπουμε

1. Ακριβά Αντικείμενα και Έργα Τέχνης: Μία φωτογραφία που αναδεικνύει την αισθητική του σαλονιού σας, μπορεί ταυτόχρονα να αποκαλύπτει την ύπαρξη ακριβών πινάκων, γλυπτών, συλλεκτικών αντικειμένων ή ηλεκτρονικών συσκευών υψηλής αξίας. Αυτά τα στοιχεία μπορούν να γίνουν στόχος.

2. Προσωπικές Πληροφορίες: Φωτογραφίες πλαισιωμένες με οικογενειακές φωτογραφίες, πτυχία σε τοίχους, ή ακόμα και ανοιχτά βιβλία με ονόματα, μπορούν να δώσουν στοιχεία για την ταυτότητά σας, τις συνήθειές σας ή τον κοινωνικό σας κύκλο.

3. Εξωτερικοί Χώροι και Πρόσβαση: Οι εξωτερικές φωτογραφίες, αν δεν επεξεργαστούν σωστά, μπορούν να αποκαλύψουν τις πινακίδες κυκλοφορίας των οχημάτων σας, την ακριβή τοποθεσία του σπιτιού (μέσω χαρακτηριστικών σημείων στο βάθος), ακόμα και πιθανά "τυφλά" σημεία στην περιφραγή ή την είσοδο.

4. Διάταξη του Σπιτιού: Ένας επίδοξος κλέφτης μπορεί να μελετήσει τη διάταξη του σπιτιού, να αναγνωρίσει τα σημεία εισόδου/εξόδου, τα σημεία που βρίσκονται τα υπνοδωμάτια ή οι χώροι με τιμαλφή, πριν καν πλησιάσει το ακίνητο. Από τις φωτογραφίες και μόνο.

Η Προσέγγιση της Epsilon Team: Ασφάλεια Πρώτα

Στην Epsilon Team, κατανοούμε πλήρως αυτούς τους κινδύνους και έχουμε ενσωματώσει αυστηρά πρωτόκολλα για την προστασία των ιδιοκτητών μας:

- **Αφαίρεση Προσωπικών Στοιχείων:** Όλες οι φωτογραφίες που προορίζονται για δημοσίευση ελέγχονται εξονυχιστικά. Με τη χρήση προηγμένων τεχνικών επεξεργασίας φωτογραφίας (Photoshop), αφαιρούμε ή καλύπτουμε κάθε στοιχείο που μπορεί να αποκαλύψει την ταυτότητα των ιδιοκτητών, την αξία των προσωπικών τους αντικειμένων, ή την ακριβή θέση του ακινήτου. Συχνά αντικαθιστούμε έργα τέχνης αξίας με άλλα μέσω AI.
- **Προστασία Οχημάτων:** Αν το ακίνητο κατοικείται και υπάρχουν οχήματα στους εξωτερικούς χώρους, φροντίζουμε να κρύβουμε τις πινακίδες κυκλοφορίας για να διασφαλίσουμε την ανωνυμία.
- **Στρατηγική Φωτογράφιση:** Οι συνεργάτες μας είναι εκπαιδευμένοι να λαμβάνουν υπόψη την ασφάλεια κατά τη λήψη των φωτογραφιών, αποφεύγοντας πλάνα που θα μπορούσαν να δώσουν περιττές πληροφορίες. Αλλά και αν τους διαφύγει κάτι, κατά την επεξεργασία πριν την δημοσιοποίηση θα καλυφθεί οπωσδήποτε.
- **Ενημέρωση του Ιδιοκτήτη:** Ενημερώνουμε πάντα τους ιδιοκτήτες για τους κινδύνους και τις πρακτικές μας, ενθαρρύνοντάς τους να αφαιρέσουν προσωπικά αντικείμενα ή τιμαλφή πριν από τη φωτογράφιση, αν αυτό είναι δυνατό.

Συμβουλές για Εσάς: Τι Μπορείτε να Κάνετε

Ακόμα και αν συνεργάζεστε με ένα γραφείο όπως η Epsilon Team που πάντα παρεμβαίνει στις φωτογραφίες, είναι καλό να έχετε στο νου σας τα εξής:

1. **Απομακρύνετε Προσωπικά Είδη:** Πριν από τη φωτογράφιση, απομακρύνετε φωτογραφίες, σημαντικά έγγραφα, αναμνηστικά, έργα τέχνης υψηλής αξίας και οτιδήποτε προσωπικό ή πολύτιμο. Αν δεν είναι εφικτό ζητήστε να τα καλύψουν.
2. **Καλύψτε Ονόματα και Διευθύνσεις:** Βεβαιωθείτε ότι δεν φαίνονται ονόματα σε περιοδικά, αλληλογραφία, ή πινακίδες εισόδου.
3. **Ελέγξτε τις Εξωτερικές Λήψεις:** Πριν την ανάρτηση, δείτε τις εξωτερικές φωτογραφίες. Υπάρχουν αναγνωρίσιμα οχήματα με πινακίδες; Φαίνονται σημεία που "μαρτυρούν" την ακριβή διεύθυνση;
4. **Συνεργαστείτε με Επαγγελματίες:** Επιλέξτε μεσιτικά γραφεία που δίνουν έμφαση στην ασφάλεια και χρησιμοποιούν επαγγελματικά εργαλεία και editors που γνωρίζουν πώς να προστατεύσουν την ιδιοκτησία σας.
5. **Μη δημοσιεύετε μόνοι σας φωτογραφικό υλικό:** Ακόμα και αν ανήκετε σ' αυτούς που επιλέγουν να δημοσιεύσουν μόνοι τους το ακίνητο τους, μη βάλετε φωτογραφικό υλικό. Κάντε μια καλή περιγραφή με τα σωστά στοιχεία και μην προσθέσετε τίποτα άλλο. Αυτός που θα εντοπίσει την αγγελία σας και θα τον ενδιαφέρει το ακίνητο όπως το περιγράφετε θα σας καλέσει. Ούτε διεύθυνση χρειάζεται ούτε και ονοματεπώνυμο. Μη διευκολύνετε τη ζωή των κακοποιών που αναμφισβήτητα κυκλοφορούν ανάμεσα μας.



Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου
Real estate agent - Real estate appraiser
co-founder



ΚΟΛΩΝΑΚΙ:

Πολυτελές Ρετιρέ με Πισίνα & συγκλονιστική θέα





REAL ESTATE APPRAISERS
FOR SALE
REAL ESTATE APPRAISERS







Πωλείται μεζονέτα-ρετιρέ πολυτελούς κατασκευής στο Κολωνάκι, 148 τ.μ., με ιδιωτική πισίνα και συγκλονιστική θέα 270° προς Ακρόπολη και Αθηναϊκή Ριβιέρα.

Αποτελείται από δύο επίπεδα: στον 6ο όροφο βρίσκονται δύο υπνοδωμάτια με πρόσβαση σε βεράντα, μπάνιο και WC, ενώ στον 7ο όροφο ενιαίος χώρος υποδοχής με τζάκι, τραπεζαρία, κουζίνα με εντοιχισμένες συσκευές και master υπνοδωμάτιο με ensuite μπάνιο.

Η μεγάλη βεράντα φιλοξενεί την πισίνα με deck και υπαίθριο καθιστικό.

Προσφέρεται πλήρως επιπλωμένη.

Στην ιδιοκτησία περιλαμβάνονται επίσης δύο ανεξάρτητα studios 25τ.μ έκαστο στον πρώτο όροφο, αποθήκες και δύο θέσεις στάθμευσης. Ένα σπάνιο ακίνητο που συνδυάζει πολυτέλεια και ιδιωτικότητα στην καρδιά της Αθήνας.

Τιμή: 2.350.000€

PROPERTY CODE: EE-AD1848266

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilonpsilon.1

ΔΕΝ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ Η ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τις τελευταίες εβδομάδες κυκλοφορούν δημοσιεύματα που προκαλούν ανησυχία, ιδιαίτερα σε ιδιοκτήτες παλαιών διαμερισμάτων, ισχυριζόμενα ότι από 1η Δεκεμβρίου 2025, χωρίς πιστοποίηση ανελκυστήρα, δεν θα μπορεί να γίνει ούτε μεταβίβαση ούτε ασφάλιση ακινήτου.

Μελετώντας όμως τη σχετική Κοινή Υπουργική Απόφαση 59210/2025 (ΦΕΚ Β' 4123/29.07.2025), διαπιστώσαμε ότι τέτοια πρόβλεψη δεν υπάρχει.

Η απόφαση ρυθμίζει αποκλειστικά τη λειτουργία του Μητρώου Ανελκυστήρων, όπως ορίζεται στο άρθρο 11Α του ν. 3982/2011.

Αυτό δεν σημαίνει ότι η μη συμμόρφωση μένει ατιμώρητη.

Η απόφαση προβλέπει σημαντικά πρόστιμα για όσους δεν δηλώσουν τον ανελκυστήρα τους, καθώς και ελέγχους για την τήρηση των προδιαγραφών.

Η υποχρέωση αφορά περίπου 500.000 ασανσέρ σε όλη τη χώρα.

Όλοι, ακόμη και οι ανενεργοί, πρέπει να δηλωθούν στην πλατφόρμα elevator.mindev.gov.gr με Taxisnet, ώστε να αποκτήσουν μοναδικό κωδικό, απαραίτητο για κάθε έλεγχο, ασφάλιση ή μεταγενέστερη διαδικασία.

Το ζήτημα που προκαλεί τις μεγαλύτερες αντιδράσεις είναι το κόστος.

Στους νέους ανελκυστήρες η διαδικασία κοστίζει μερικές εκατοντάδες ευρώ, ενώ σε παλιές εγκαταστάσεις μπορεί να απαιτηθούν εργασίες χιλιάδων ευρώ.

Η ΠΟΜΙΔΑ τονίζει ότι την πιστοποίηση πρέπει να καλύπτουν οι ιδιοκτήτες, καθώς εκείνοι επωφελούνται από την υπεραξία του ακινήτου.

Παρ' όλα αυτά, πολλοί διαχειριστές περνούν τα έξοδα στα κοινόχρηστα, ζητώντας συμμετοχή και από ενοικιαστές, κάτι που προκαλεί έντονες αντιπαραθέσεις.

Την κατάσταση περιπλέκουν οι διαφορετικές ερμηνείες των κανονισμών και το γεγονός ότι αρκετά επαγγελματικά γραφεία διαχείρισης αρνούνται να αναλάβουν την απογραφή, αφήνοντας τους ιδιοκτήτες να συγκεντρώνουν μόνοι τους τα απαραίτητα στοιχεία.

Το υπουργείο είναι σαφές: η πιστοποίηση δεν μπορεί να παρακαμφθεί.

Δεν αποτελεί ζήτημα που επηρεάζει τις μεταβιβάσεις, αλλά πρωτίστως θέμα ασφάλειας και ποιότητας ζωής, στο οποίο οφείλουν να συμμορφωθούν όλες οι πολυκατοικίες.



Αριάδνη Κρητικού
Commercial Real Estate agent
Head of Professional Properties

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ΚΟΛΩΝΑΚΙ: ένα μικρό παλάτι στην πλατεία



Ενοικιάζεται αριστοκρατικό διαμέρισμα 93 τ.μ. στο Κολωνάκι, πλήρως ανακαινισμένο, με 1 υπνοδωμάτιο, 1 μπάνιο και αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου . Διαθέτει τζάκι, ασανσέρ, ηλεκτρικές συσκευές και ξύλινα κουφώματα.



Το ακίνητο βρίσκεται στον 2ο όροφο γωνιακού νεοκλασικού κτηρίου του 1920, ανακαινισμένου εκ βάθρων το 2022 λίγα μέτρα απο την Πλατεία Κολωνακίου. Ζητούμενο μίσθωμα: 2.500€.

PROPERTY CODE: EA166412
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertyistas.com
Instagram: @epsilon team.1

Αρχοντική μονοκατοικία με υπόλοιπο Σ.Δ για δεύτερη κατοικία, στο Παλαιό Ψυχικό





Πωλείται σε εξαιρετικό σημείο του Παλαιού Ψυχικού, δίπλα σε πρεσβείες και πρεσβευτικές κατοικίες, διατηρητέα πέτρινη μονοκατοικία 350 τ.μ. σε γωνιακό οικόπεδο 1.125 τ.μ. με μοναδικό κήπο και γεώτρηση που καλύπτει τις ανάγκες του κήπου. Κτισμένη το 1936 και ανακαινισμένη το 2007, αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα με βοηθητικούς χώρους στο ημι-ισόγειο και κλειστό γκαράζ. Η τοποθέτησή της στο οικόπεδο επιτρέπει την ανέγερση επιπλέον 450 τ.μ., διατηρώντας όμως τον χαρακτήρα της περιοχής. Άμεσα διαθέσιμη προς πώληση.
ΤΙΜΗ: 3.600.000€

Property code: EE-AΔ164901
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilonteam.1



Οι νέες ρυθμίσεις για την διαδικασία απόδοσης μισθίου

Σημαντικές αλλαγές στη διαδικασία απόδοσης των μισθωμένων ακινήτων στους ιδιοκτήτες τους φέρνει η νέα τροποποίηση του άρθρου 637 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, η οποία επήλθε με το άρθρο 72 του Ν. 5221/2025 και θα τεθεί σε ισχύ από 01-01-2026.

Ο ταχύτερος και αποτελεσματικότερος τρόπος απόδοσης ενός ακινήτου στον εκμισθωτή είναι η έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου, δηλαδή η έκδοση από δικαστή, κατόπιν σχετικής αίτησης του εκμισθωτή δια του δικηγόρου του, ενός εκτελεστού τίτλου χωρίς ακροαματική διαδικασία.

Μέχρι σήμερα, η διαδικασία αυτή αφορούσε κυρίως τις περιπτώσεις καθυστέρησης ή μη καταβολής μισθωμάτων. Όμως, από 01-01-2026 η διαδικασία αυτή θα εφαρμόζεται και για τις περιπτώσεις που έχει λήξει ο χρόνος διάρκειας της μίσθωσης.

Επομένως, ο ιδιοκτήτης – εκμισθωτής, ο οποίος δεν επιθυμεί την συνέχιση της μίσθωσης μετά τη λήξη του συμφωνημένου ή νόμιμου χρόνου διάρκειάς της, δεν χρειάζεται πλέον να καταθέσει αγωγή και να αναμένει την έκδοση δικαστικής απόφασης, διαδικασία η οποία μέχρι σήμερα έχει αποδειχθεί αρκετά χρονοβόρα και υπερβαίνει κατά κανόνα το ένα έτος.

Μάλιστα, από 01-01-2026 οι διαταγές απόδοσης χρήσης μισθίου δεν θα εκδίδονται από δικαστή, αλλά από πιστοποιημένο δικηγόρο, μέλος του δικηγορικού συλλόγου της περιφέρειας του αρμόδιου Πρωτοδικείου.

Ειδικότερα, κατά τη νέα διαδικασία, όταν η έναρξη ή η λήξη της μίσθωσης αποδεικνύεται εγγράφως, ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα, να προβεί μέσω του πληρεξούσιου δικηγόρου του στη σύνταξη και επίδοση εξώδικης πρόσκλησης στον μισθωτή, με την οποία του γνωστοποιεί ότι δεν επιθυμεί την περαιτέρω παράταση της μίσθωσης και αιτείται την απόδοση της χρήσης του μισθίου.

Κατά την περίπτωση που η απόδοση του μισθίου ζητείται πριν τη λήξη λήξης του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, η εξώδικη πρόσκληση πρέπει να επιδοθεί στον μισθωτή τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν από την παρέλευση αυτού.

Σε περίπτωση που η μίσθωση έχει καταστεί αορίστου χρόνου μετά τη λήξη της αρχικής διάρκειας της, η κοινοποίηση της εξώδικης πρόσκλησης δύναται να λάβει χώρα οποτεδήποτε μετά τη λήξη της μίσθωσης. Όμως η αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου μπορεί να κατατεθεί μόνο μετά την παρέλευση τριμήνου από την κοινοποίηση της εν λόγω εξώδικης πρόσκλησης.

Στη συνέχεια, και μετά την παρέλευση της κατά τα ανωτέρω προθεσμίας, ο εκμισθωτής δια του δικηγόρου του έχει τη δυνατότητα να καταθέσει στο αρμόδιο Πρωτοδικείο αίτηση για έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, η οποία θα εκδίδεται πλέον σε σύντομο χρονικό διάστημα από πιστοποιημένο δικηγόρο.

Η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης, δηλαδή η απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, μπορεί να αρχίσει μετά την παρέλευση δύο (2) μηνών από την επίδοση της εκδοθείσας διαταγής στον μισθωτή.

Επομένως, τα ακίνητα για τα οποία κινείται η παραπάνω διαδικασία εμπρόθεσμα και πριν τη λήξη της μίσθωσης, θα αποδίδονται στους ιδιοκτήτες τους σε μόλις τρεις μήνες περίπου από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, ενώ τα ακίνητα για οποία κινείται η παραπάνω διαδικασία μετά τη λήξη της μίσθωσης θα αποδίδονται στους ιδιοκτήτες τους σε έξι μήνες περίπου από την επίδοση της εξώδικης πρόσκλησης απόδοσης του μισθίου.

Για την έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου κατά τις περιπτώσεις καθυστέρησης ή μη καταβολής των μισθωμάτων από δυστροπία, ισχύουν οι προϋποθέσεις που ίσχυαν και κατά την προηγούμενη διατύπωση του άρθρου 637 του ΚΠολΔ.

Ειδικότερα, απαιτείται έγγραφη απόδειξη της έναρξης ή λήξης της μίσθωσης, καθώς και η προηγούμενη επίδοση με δικαστικό επιμελητή έγγραφης όχλησης τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την κατάθεση της αίτησης για έκδοση διαταγής.

Εάν ο μισθωτής καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα εντός του ανωτέρω χρονικού διαστήματος των δεκαπέντε (15) ημερών, η έκδοση διαταγής αποκλείεται, εκτός εάν υφίσταται επανειλημμένη καθυστέρηση στην καταβολή των μισθωμάτων από δυστροπία. Σημειώνεται ότι η έγγραφη όχληση απαιτείται μόνον κατά την πρώτη φορά καθυστέρησης έστω και ενός μισθώματος.

Η εισαγωγή της νέας διαδικασίας απόδοσης μισθίου και για τις περιπτώσεις λήξης των μισθώσεων, αναμένεται να ασκήσει θετική επιρροή και στον τομέα των αγοραπωλησιών ακινήτων.

Η δυνατότητα ταχύτερης αποβολής του μισθωτή, χωρίς υπερβολικά χρονοβόρες και δαπανηρές δικαστικές διαδικασίες ενισχύει το αίσθημα ασφάλειας δικαίου των ιδιοκτητών και επενδυτών.

Η μείωση του κινδύνου μακροχρόνιας δέσμευσης ενός ακινήτου από δυστροπούντα μισθωτή, ο οποίος αρνείται να αποχωρήσει και εξαντλεί κάθε χρονικό περιθώριο παραμονής του στο ακίνητο, καθιστά τα μισθωμένα ακίνητα ελκυστικά για αγοραπωλησίες, καθώς ο υποψήφιος αγοραστής γνωρίζει ότι η απόδοση του μισθίου μπορεί να επιτευχθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα μετά τη λήξη της μίσθωσης.

Συνεπώς, η νέα αυτή ρύθμιση αναμένεται να συμβάλει σημαντικά στην αύξηση των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων και στην ταχύτερη ολοκλήρωση των συμβολαίων αγοραπωλησίας.



Μαρία Λιάρτη
Δικηγόρος

Συνεργάτης  **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΙΑΡΤΗΣ-ΝΙΚΗΦΟΡΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
Λεωφ. Αλεξάνδρας 100, Αθήνα, 11472
Τ: 6943065323, 2106471080

ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΧΩΡΟΣ 1700ΤΜ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 4.015ΤΜ



Ενοικιάζεται αποκλειστικά απο την Epsilon Team real estate, ισόγειο κτίριο 1.700τ.μ. με άδεια χρήσης μηχανουργείου, στο Καματερό, σε οικόπεδο 4.015τ.μ., με ύψος 5μ+.

Βαριά κατασκευή μπετόν του 1980 με εύκολη πρόσβαση από 4 δρόμους και δυνατότητα στάθμευσης για φορτηγά και Ι.Χ.

Το ακίνητο καταλαμβάνει ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Αριστείδου, Περγάμου, Ζαΐμη και Ίριδος, με δύο μεγάλες εισόδους σε διαφορετικές πλευρές.

Ο ενιαίος χώρος προσφέρει ευέλικτη διαμόρφωση ανάλογα με τις ανάγκες του ενοικιαστή.

Πρόκειται για βαριά κατασκευή μπετόν του 1980, κατάλληλη για πολλαπλές χρήσεις, όπως μηχανουργείο, ξυλουργείο, αποθήκες, εκτός από πολυκατάστημα/υπεραγορά.

Διαθέσιμο 20 Οκτωβρίου 2025

Εγγυήσεις 3.

Τιμή: 8.500€.

PROPERTY CODE: EE1801170

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

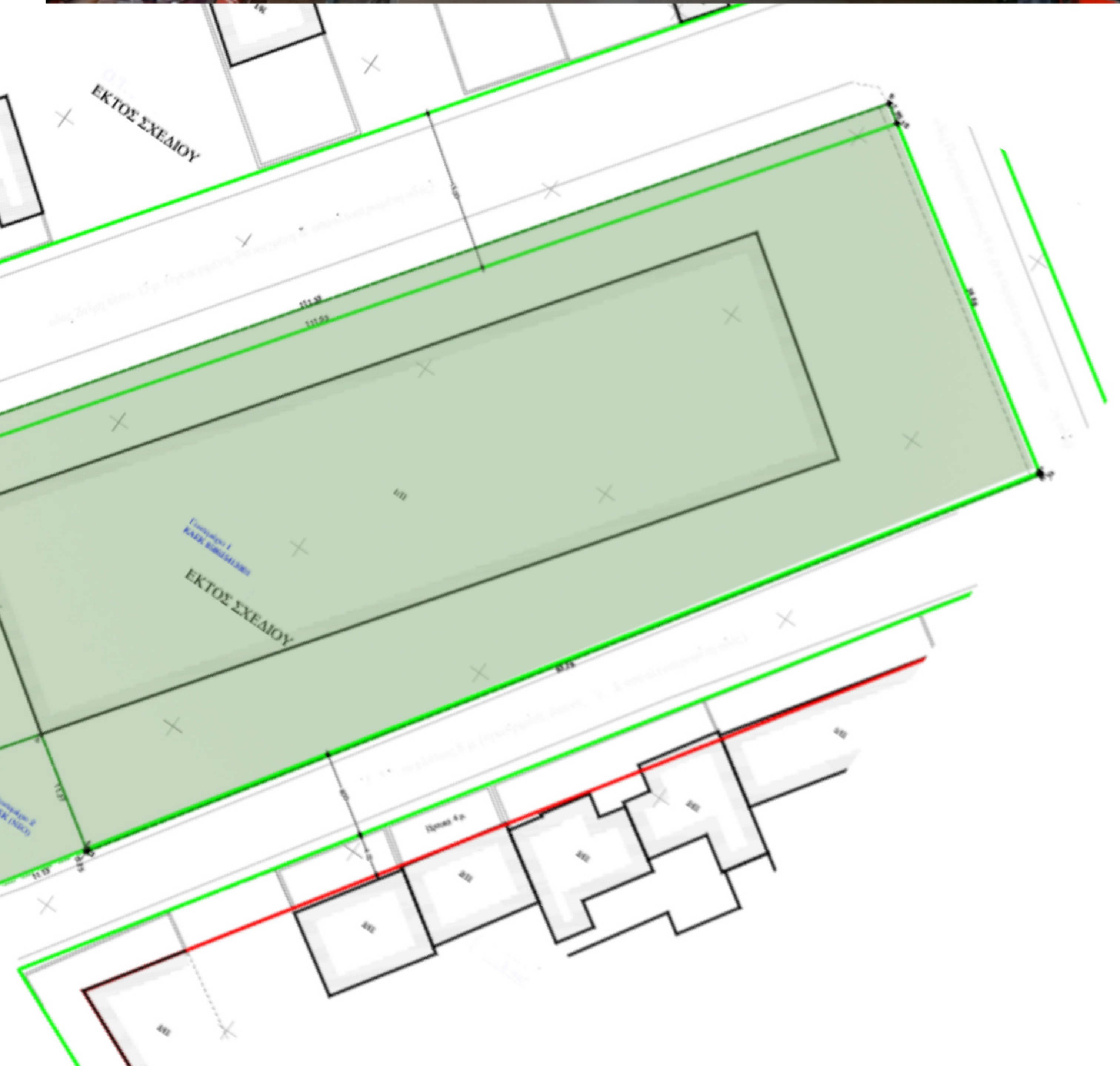
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1





Τέντα είναι, όχι tattoo – βάφεται!



Δεν πρόκειται για sponsored post. Είναι απλώς κάτι που βρήκαμε και μας φάνηκε βοηθητικό για ιδιοκτήτες, αγοραστές και μισθωτές.

Έχεις βρει το ιδανικό σπίτι για να μισθώσεις, αλλά η τέντα δεν είναι καθόλου του γούστου σου;

Τα λουλουδάκια που φαίνονται από το παράθυρο ή σε κυνηγούν στη βεράντα σε κάνουν να νιώθεις ότι μένεις στο σπίτι της γιαγιάς;

Ή πάλι, έχεις ακίνητο προς ενοικίαση, έχεις επενδύσει σε όλες τις εσωτερικές βελτιώσεις και η τέντα έμεινε βρώμικη και κουρασμένη;

Ανακαλύψαμε τη λύση: οι τέντες βάφονται σε όποιο χρώμα θέλεις με το **Amphibolin** της **Caparol**.

Και μάλιστα μπορείς να το κάνεις μόνος σου, αρκεί να έχεις πλύνει καλά την τέντα και να την έχεις τεντωμένη.

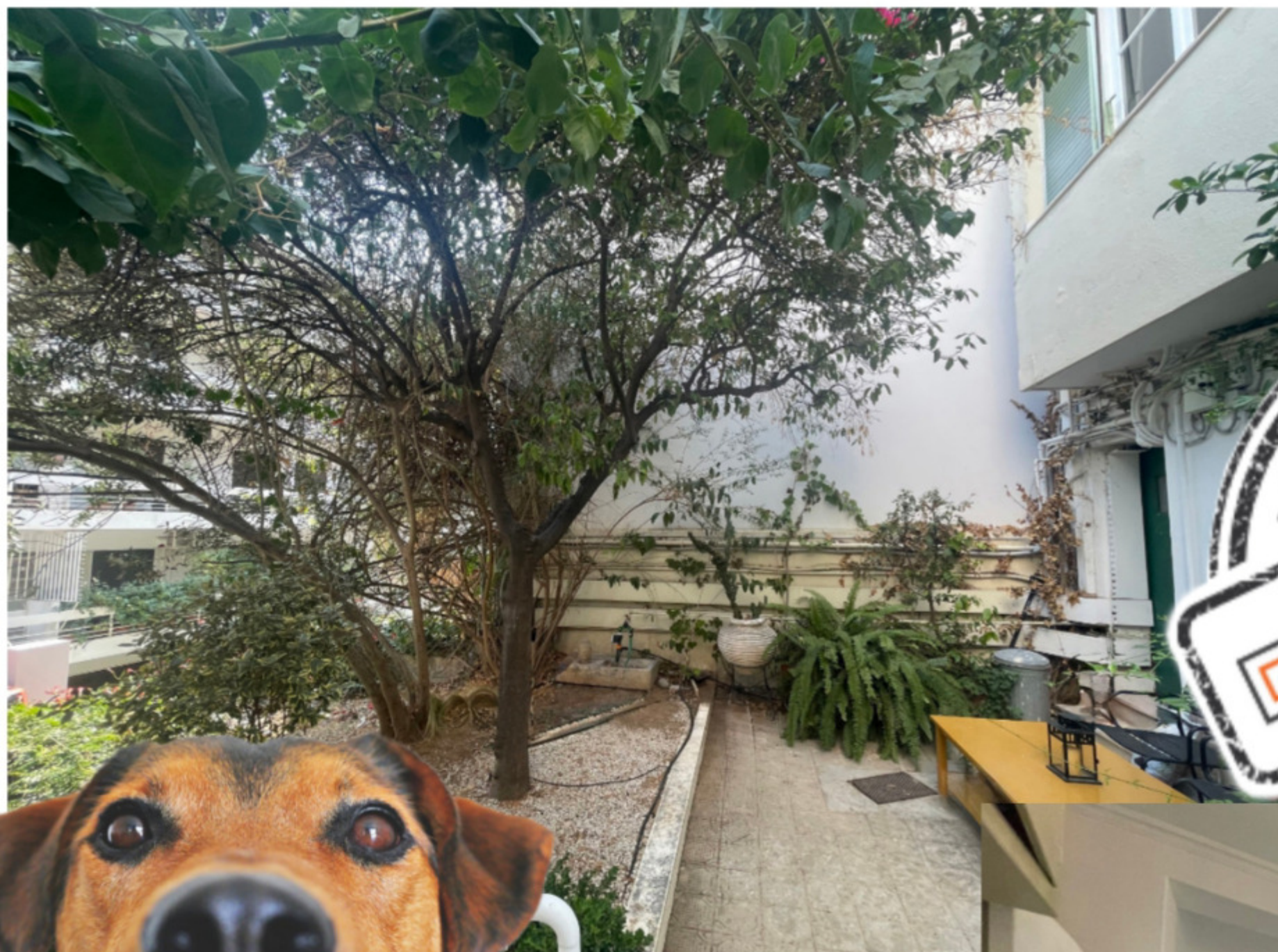
Έτσι θα βλέπεις καθημερινά το χρώμα που σε εκφράζει και σε εμπνέει.

Αν τώρα θέλεις να βλέπουν και οι απέξω αυτό που βλέπεις εσύ, χρειάζεται να ελευθερώσεις την τέντα από το κάτω μέρος – πιθανότατα με τη βοήθεια του τεχνικού που την τοποθέτησε – ώστε να μπορέσεις να τη βάψεις και εξωτερικά.

Γίνεται εύκολα, γρήγορα και οικονομικά.

Γιατί, στο τέλος της ημέρας, δεν είναι δυνατόν ένα κομμάτι ύφασμα να σου χαλάει τη διάθεση.

ΚΟΛΩΝΑΚΙ: Ισόγειο 55τ.μ με δική του είσοδο και αποκλειστική χρήση κήπου.



Αν έχετε κατοικίδιο και πρέπει να μείνετε στο κέντρο της Αθήνας χωρίς να του στερήσετε την επαφή με το χώμα έχουμε τη λύση. Στην καρδιά του Κολωνακίου, ενοικιάζεται ισόγειο οροφδιαμέρισμα 55 τ.μ. σε ήσυχη πολυκατοικία τεσσάρων διαμερισμάτων με ανεξάρτητη είσοδο και ιδιωτική αυλή με δέντρα, που δίνει την αίσθηση της μονοκατοικίας.



Η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει χώρο υποδοχής, ξεχωριστή κουζίνα με εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές, ένα υπνοδωμάτιο και ένα μπάνιο. Το ακίνητο διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, ηλεκτρικό θερμοσίφωνα, διπλά τζάμια και σύστημα συναγερμού.

Το διαμέρισμα είναι άμεσα διαθέσιμο, φιλικό προς κατοικίδια και βρίσκεται σε εξαιρετικό σημείο με εύκολη πρόσβαση σε αγορά, εστιατόρια και μέσα συγκοινωνίας. Υπάρχει η δυνατότητα ενοικίασης με ή χωρίς έπιπλα στα €900

PROPERTY CODE: AB1803836

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertyistas.com

Instagram: @epsilonpsilon.1



ΓΡΑΦΕΙΟ 110τ.μ - 2ος ΟΡΟΦΟΣ - ΚΟΛΩΝΑΚΙ



Πωλείται γραφείο 110τ.μ στον 2ο όροφο καλοδιατηρημένου κτιρίου του 1965, στο κέντρο του Κολωνακίου και πολύ κοντά στην πλατεία Συντάγματος. Αποτελείται από χωλ εισόδου, τρεις χώρους εργασίας, κουζίνα και δύο WC. Διαθέτει ατομική θέρμανση με ρεύμα, ξύλινα δάπεδα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, θωρακισμένη πόρτα και θυροτηλεόραση. Τιμή 750.000€.



PROPERTY CODE: ΕΠ1714596
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

ΚΟΛΩΝΑΚΙ: Ανακαινισμένο οροφδιαμέρισμα 3ου ορόφου, 210τ.μ



Πωλείται πολυτελές οροφδιαμέρισμα 210τ.μ στο Κολωνάκι, σε νεοκλασικό κτίριο του 1935, πλήρως ανακαινισμένο με ολοκλήρωση τον Οκτώβριο 2025, σε απόσταση αναπνοής από την Πλατεία Κολωνακίου.

Το ακίνητο καταλαμβάνει ολόκληρο τον 3ο όροφο και η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει δύο μεγάλους χώρους υποδοχής με τζάκι και πρόσβαση σε μπαλκόνια, ανεξάρτητη κουζίνα, τρία υπνοδωμάτια και έναν χώρο γραφείου που μπορεί να λειτουργήσει και ως 4ο υπνοδωμάτιο και τρία μπάνια. Στα τεχνικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, κεντρικός κλιματισμός VRV, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, ξύλινα δάπεδα.
Τιμή 1.625.000€.

PROPERTY CODE: EE-HK1523756
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

Αν κτίζεις ή ανακαινίζεις, πρέπει να δεις τα Barrisol Stretch Ceilings

Η "πέμπτη" διάσταση του design και της πολυτέλειας.

Αν το σπίτι ή το έργο σου αξίζει το καλύτερο, το ταβάνι δεν μπορεί να είναι απλώς μια λευκή επιφάνεια. Τα Barrisol Stretch Ceilings είναι η απόδειξη ότι ακόμη και η "πέμπτη διάσταση" ενός χώρου μπορεί να μετατραπεί σε στοιχείο design, τεχνολογίας και πολυτέλειας.

Δεν μιλάμε για μια λεπτομέρεια, αλλά για μια επένδυση που αναβαθμίζει συνολικά την αίσθηση και την αξία του ακινήτου.



Η Αίθουσα VIP του αεροδρομίου Μπιλμπάο με τα φωτιστικά Manta® Ross Lovegrove, πλήρως ανακαινισμένη από την WSP Architecture. Για αυτό το έργο, επιλέχθηκαν 19 λάμπες Manta από τη συλλογή Barrisol® του Ross Lovegrove για να φωτίσουν το χώρο.



Σε κατοικίες υψηλών προδιαγραφών

Προσφέρουν ομοιόμορφο φωτισμό και αρχιτεκτονική καθαρότητα, ενώ καλύπτουν ατέλειες χωρίς βαριές επεμβάσεις. Η εγκατάσταση είναι γρήγορη και καθαρή, ιδανική για πολυτελείς ανακαινίσεις όπου κάθε λεπτομέρεια μετρά.



Μια ξεχωριστή αντανάκλαση Το Barrisol Mirror®, καρπός της ερευνητικής και αναπτυξιακής προσπάθειας της Barrisol®, αποτελεί την πιο πρόσφατη προσθήκη σε μια ήδη πλούσια γκάμα προϊόντων και φινιρισμάτων. Με υψηλή δύναμη αντανάκλασης, αυτό το εντυπωσιακό φύλλο συνδυάζει την ικανότητα καθρέφτη με την ευελιξία της μεμβράνης και την ευκολία εγκατάστασης.

Σε χώρους εμπειρίας

Spa, πισίνες και wellness areas αναδεικνύονται με τις ειδικές ανθεκτικές μεμβράνες που αντέχουν στην υγρασία και χαρίζουν λαμπερές αντανάκλασεις. Σε γραφεία και ιδιωτικά showrooms, οι εκδόσεις Barrisol με μικροδιάτρηση προσφέρουν ακουστική άνεση και ενσωματώνουν φωτισμό LED που διαχέεται ομοιόμορφα σε όλο τον χώρο.



Barrisol στο Spa Gran Hotel Ibiza: ένας τέλειος συνδυασμός ευεξίας και design!

Οι μεμβράνες Barrisol® τοποθετήθηκαν στο Spa Gran Hotel Ibiza στην Ισπανία, για να μεγαλώσουν τον χώρο spa που σχεδιάστηκε από τη Sandra Tarruella και τον Rafael Segui. Η μεμβράνη Les Reflets Lacquered® επιλέχθηκε για την εξαιρετική της αντοχή στην υγρασία και τις όμορφες αντανάκλασεις που δεν θα ξεθωριάσουν με την πάροδο του χρόνου, εξασφαλίζοντας έτσι διάρκεια και υγιεινή.

Δεν είναι τυχαίο...

Δεν είναι τυχαίο που οι μεγαλύτεροι αρχιτέκτονες του κόσμου εμπιστεύονται το Barrisol. Η VIP αίθουσα του αεροδρομίου Μπιλμπάο με τα φωτιστικά Manta® του Ross Lovegrove, το Spa Gran Hotel Ibiza με τη μεμβράνη Les Reflets Lacquered®, αλλά και το Μουσείο του Λούβρου στο Άμπου Ντάμπι φέρουν την υπογραφή του.

Και, φυσικά, τα περισσότερα έργα της Zaha Hadid ενσωματώνουν Barrisol ως αναπόσπαστο κομμάτι του design.



Η Barrisol έχει εφαρμόσει την τεχνογνωσία της στο Μουσείο του Λούβρου στο ABU DHABI - Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα και το αποτέλεσμα είναι εντυπωσιακό.

Στον χώρο απασχόλησης των παιδιών έχουν τοποθετηθεί διαφώτιστες εντυπωσιακές οροφές για ευχάριστο αποτέλεσμα και στην αίθουσα VIP πρόσθεσαν μια luxury ατμόσφαιρα με μαύρες laque οροφές που προέρχονται από τη σειρά προϊόντων "Reflets laqués".

Τα Barrisol Stretch Ceilings είναι η διακριτική πολυτέλεια που δεν φαίνεται με την πρώτη ματιά, αλλά κάνει τη διαφορά σε κάθε λεπτομέρεια.

BARRISOL GREECE : +30 210 3636704, +30 6944 267104, Email: sales@match.gr

Η παρουσίαση δεν είναι χορηγούμενη. Είναι επιλογή μας.



Παπάγος: η «πράσινη» όαση δίπλα στο κέντρο της Αθήνας



Ο Παπάγος είναι ένας από τους πιο προσεγγμένους οικιστικούς θύλακες της πρωτεύουσας.

Σχεδιάστηκε τη δεκαετία του '50 ως στρατιωτικός οικισμός και εξελίχθηκε σε μια γειτονιά με ευρύχωρους δρόμους, πράσινο, χαμηλή δόμηση και αίσθηση «γειτονιάς» που σπανίζει στην Αθήνα.

Από το 2024 ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε από 1 σε 0,9, με στόχο να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της περιοχής.

Τα οικόπεδα κυμαίνονται από 420 έως 560 τ.μ., ενώ υπάρχει υποχρεωτική πρασιά μεταξύ των κτιρίων, κάτι που προσδίδει στον Παπάγο την αίσθηση «ανοιχτού» και τακτικού οικισμού.

Η ποιότητα των κατασκευών ξεχωρίζει. Ο Παπάγος φιλοξενεί ορισμένα από τα πιο σύγχρονα και άρτια τεχνικά έργα της Αθήνας, με κορυφαίες τις κατοικίες του Βασίλη Πελοποννήσιου και της εταιρείας ΕΝΕΡΓΟΔΥΝΑΜΙΚΗ.

Πρόκειται για έργα που εισήγαγαν στην ελληνική αγορά τεχνολογίες πολύ πριν γίνουν mainstream:

- Ενδοδαπέδια θέρμανση με αντλία θερμότητας
- Κλιματισμός με τεχνολογία nanoeX
- Κατασκευή ενεργειακής κλάσης A++ (nZEB)

Η καθημερινότητα εδώ είναι συνδεδεμένη με το πράσινο.

Το μεγάλο άλσος του Παπάγου φιλοξενεί το γνωστό εστιατόριο Piu Verde αλλά και καφέ, χώρους αναψυχής και πάρκο για σκύλους.

Ο Υμηττός στα ανατολικά είναι το φυσικό «γήπεδο» της περιοχής, με τους κατοίκους να περπατούν και να αθλούνται καθημερινά στα μονοπάτια του.

Οι πλατείες, τα σχολεία και οι αθλητικές εγκαταστάσεις συμπληρώνουν την εικόνα μιας γειτονιάς που προάγει την ποιότητα ζωής.

Η πρόσβαση είναι άμεση και εύκολη: δίπλα στη Μεσογείων, κοντά σε 3 σταθμούς Μετρό (σταθμός Χολαργός, σταθμός Εθνική Άμυνα, σταθμός Κατεχάκη) και με σύνδεση στην Αττική Οδό και στο αεροδρόμιο.

Η αγορά ακινήτων παραμένει ισχυρή, καθώς ο Παπάγος συνδυάζει περιορισμένη δόμηση, υψηλή αρχιτεκτονική ποιότητα και premium καθημερινότητα.

Ο Παπάγος δεν είναι απλώς ένα προάστιο.

Είναι μια «όαση» που προσφέρει πράσινο, ηρεμία και τεχνολογικά προηγμένες κατοικίες λίγα λεπτά από το κέντρο της Αθήνας.



Αγορά Ακινήτων στον Παπάγο

Η περιοχή του Παπάγου διατηρεί σταθερά υψηλές αξίες στην αγορά ακινήτων.

Σήμερα οι μέσες ζητούμενες τιμές κατοικιών κυμαίνονται γύρω στα 4.300–4.400 €/τ.μ., με διαφοροποιήσεις ανά υποπεριοχή.

Στην περιοχή Κάτω Παπάγου / άλσος, φτάνουν ακόμη και τα 4.900 €/τ.μ., ενώ στην νέα περιοχή και στον Άνω Παπάγο, διαμορφώνονται κοντά στα 4.300 €/τ.μ..

Τα οικόπεδα μεγέθους 420–560 τ.μ. κινούνται σε επίπεδα 1.800–2.400 €/τ.μ., με τις υψηλότερες τιμές να αφορούν γωνιακά και καλύτερα προσανατολισμένα σημεία.

Στην κατηγορία των νεόδμητων ακινήτων, ξεχωρίζουν ρετιρέ με μεγάλες βεράντες και πανοραμική θέα που σε ορισμένα σημεία φτάνει μέχρι και την Ακρόπολη. Οι τιμές για τέτοιες κατοικίες κυμαίνονται σε επίπεδα 5.000–5.500 €/τ.μ., αντανakλώντας τόσο τον περιορισμένο αριθμό νέων κατασκευών όσο και την premium ποιότητα της περιοχής.

Ο Παπάγος επιβεβαιώνει έτσι τον χαρακτήρα του ως προάστιο με υψηλή ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, όπου η αξία παραμένει ισχυρή και διαχρονική.

ΠΑΠΑΓΟΣ: Duplex διαμέρισμα με κήπο



Πωλείται μοντέρνο duplex διαμέρισμα 125 τ.μ. σε σύγχρονο κτίριο υψηλής αισθητικής και ενεργειακής κλάσης A+ στον Παπάγο – όρια Χολαργού.

Διαθέτει κήπο αποκλειστικής χρήσης 40 τ.μ., 3 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, τζάκι, ξύλινα πατώματα, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, θέση στάθμευσης και αποθήκη.

Το ισόγειο 77 τ.μ. περιλαμβάνει ενιαίο χώρο καθιστικού-τραπεζαρίας με τζάκι, open plan κουζίνα, 1 υπνοδωμάτιο, 1 μπάνιο και άμεση πρόσβαση στον κήπο.

Ο 1ος όροφος συνδέεται με εσωτερική σκάλα αλλά διαθέτει και ανεξάρτητη είσοδο, περιλαμβάνοντας 2 υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο.

Το ακίνητο είναι εξοπλισμένο με ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, σίτες, ηλεκτρικά ρολά, εξωτερική θερμοπρόσοψη, προεγκαταστάσεις συναγερμού, δικτύου και ηλιακού, καθώς και υποδομή για ηλεκτρικές τέντες.

Υπάρχουν φωτοβολταϊκά για κοινόχρηστη κατανάλωση, ενώ η παράδοση είναι άμεση.

Προνομιακή τοποθεσία κοντά σε άλση, αγορά και σχολεία, με άμεση πρόσβαση στο μετρό, το αεροδρόμιο και το κέντρο της Αθήνας. Τιμή: €540.000.

PROPERTY CODE: ΛΚ1553723

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1



Παπάγος: γωνιακό αυτοτελές κτίριο 500τ.μ



Πωλείται γωνιακό κτίριο τεσσάρων επιπέδων, συνολικής επιφάνειας 500 τ.μ, σε οικόπεδο 500 τ.μ., στην περιοχή του Παπάγου.

Η κατασκευή ξεκίνησε τη δεκαετία του 1960 και ολοκληρώθηκε τμηματικά, με ιδιαίτερη προσοχή στη λεπτομέρεια και στη στατικότητα του κτιρίου, η οποία έχει βελτιωθεί.

Το ακίνητο διατηρείται σε πολύ καλή κατάσταση και υπάρχει ευελιξία ως προς τις προσαρμογές που μπορούν να γίνουν, ώστε να καλύψει σύγχρονες ανάγκες .

Διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο για το ισόγειο διαμέρισμα, ενώ ένα ανοιχτού τύπου κλιμακοστάσιο οδηγεί στον πρώτο όροφο.

Επιπλέον, υπάρχει εσωτερικό κλιμακοστάσιο και ασανσέρ που εξυπηρετούν τα οροφодιαμερίσματα του δεύτερου και τρίτου ορόφου.

Τιμή: €1.090.000.

PROPERTY CODE: ΑΚ1446921

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilonteam.1



Όταν είσαι πολίτης δύο κόσμων: —— Πού ανήκεις φορολογικά; ——

Ο πατέρας σου είναι Έλληνας. Εσύ γεννήθηκες στην Αμερική.

Έχεις ελληνικό διαβατήριο και αμερικανική υπηκοότητα.

Ζεις μόνιμα στο Λονδίνο, αλλά έχεις σπίτι στην Θεσσαλονίκη.

Και μια εταιρία στη Βουλγαρία.

Αν αναγνώρισες κομμάτια του εαυτού σου στην παραπάνω περιγραφή, τότε το άρθρο αυτό είναι για εσένα.

Η φορολογική ταυτότητα δεν γράφεται στο διαβατήριο

Πολλοί Έλληνες του εξωτερικού συγχέουν την έννοια της ιθαγένειας, του διαβατηρίου και της φορολογικής κατοικίας.

Ωστόσο, από φορολογική σκοπιά, αυτά είναι εντελώς διαφορετικά.

- Ιθαγένεια: Σχετίζεται με το κράτος στο οποίο ανήκεις ως πολίτης, βάσει νόμου.
- Διαβατήριο: Είναι το ταξιδιωτικό έγγραφο που κατέχεις.
- Φορολογική κατοικία: Είναι η χώρα στην οποία, σύμφωνα με τα πραγματικά σου δεδομένα, θεωρείται ότι έχεις το "κέντρο ζωτικών συμφερόντων σου".

Το κράτος που σε θεωρεί φορολογικό κάτοικο έχει δικαίωμα να σε φορολογήσει παγκοσμίως για το εισόδημά σου.

Όταν ζεις σε μία χώρα, έχεις εταιρία σε άλλη και... ψυχή σε τρίτη

Η φορολογική κατοικία δεν καθορίζεται μόνο από το πού κοιμάσαι τα περισσότερα βράδια. Λαμβάνονται υπόψη κριτήρια όπως:

- Η μόνιμη κατοικία σου
- Η χώρα όπου ζει η οικογένειά σου
- Ο τόπος άσκησης της κύριας εργασίας σου
- Οι οικονομικές και κοινωνικές σου σχέσεις
- Το πού έχεις τη φορολογική σου δήλωση (ή το πού έπρεπε να την έχεις)

Όταν αυτά τα στοιχεία μοιράζονται μεταξύ χωρών, ξεκινά το «θολό τοπίο» και συχνά, η διπλή φορολόγηση.

Τι λέει η σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας;

Η Ελλάδα έχει υπογράψει Συμβάσεις Αποφυγής Διπλής Φορολόγησης (ΣΑΔΦ) με 57 έως τώρα χώρες.

Οι συμβάσεις αυτές προβλέπουν:

- Ποια χώρα έχει το δικαίωμα φορολόγησης για κάθε είδος εισοδήματος
- Πώς αποφεύγεται η διπλή φορολόγηση (π.χ. μέσω πίστωσης ή απαλλαγής)
- Κριτήρια για το πού θεωρείται κάποιος κάτοικος, αν τον διεκδικούν δύο χώρες

Αν για παράδειγμα, ζεις στο Ηνωμένο Βασίλειο, αλλά έχεις ακίνητο στην Ελλάδα και αμείβεσαι από γερμανική εταιρία, η φορολογική ανάλυση δεν είναι απλή υπόθεση.

«Δύο υπηκοότητες — διπλές υποχρεώσεις;»

Όχι απαραίτητα. Η διπλή υπηκοότητα δεν σημαίνει διπλή φορολογία, αλλά μπορεί να δημιουργήσει περιπλοκές.

Πολλοί Έλληνες με ξένη υπηκοότητα:

- Διατηρούν ελληνικό ΑΦΜ χωρίς να έχουν μεταφέρει τη φορολογική κατοικία τους
 - Νομίζουν ότι επειδή έχουν ξένο διαβατήριο, δεν τους αφορά η ελληνική εφορία
 - Δεν δηλώνουν ακίνητα ή εισοδήματα στην Ελλάδα επειδή ζουν στο εξωτερικό
- Η πραγματικότητα είναι ότι η εφορία κοιτά τη φορολογική κατοικία και όχι την υπηκοότητα. Και φυσικά, το τι περιουσία υπάρχει εντός Ελλάδας.

Τι κάνουμε στην πράξη;

Όταν δουλεύουμε με Έλληνες του εξωτερικού που έχουν σύνθετη ταυτότητα, το πρώτο βήμα δεν είναι η δήλωση.

Είναι οι σωστές ερωτήσεις:

- Πού είσαι φορολογικός κάτοικος;
- Πού παράγεις εισόδημα;
- Έχεις ακίνητο, εταιρία ή άλλα περιουσιακά στοιχεία στην Ελλάδα;
- Υπάρχει κάποια σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης;
- Πώς μπορείς να προστατέψεις τα συμφέροντά σου χωρίς να φορολογηθείς δύο φορές;

Και όταν ξεκαθαρίσουμε αυτά, τότε μπαίνει μπροστά ο στρατηγικός φορολογικός σχεδιασμός: για το σήμερα, αλλά και για το τι θα συμβεί αν επιστρέψεις, επενδύσεις ή μεταβιβάσεις την περιουσία σου.

Γιατί έχει σημασία να το δεις εγκαίρως;

Γιατί τα λάθη στη φορολογία δεν συγχωρούνται αλλά συνοδεύονται με βαριά πρόστιμα. Ο μόνος τρόπος να τα αποφύγεις είναι η προνοητικότητα, καλή τεκμηρίωση και σωστή καθοδήγηση.

Στην Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια, η φορολογική διασύνδεση με άλλες χώρες είναι συνεχής. Οικονομικά στοιχεία διασταυρώνονται. Πληροφορίες ταξιδεύουν. Και οι πολίτες δύο (ή περισσότερων) κόσμων, χρειάζονται μια ξεκάθαρη πυξίδα. Αν αισθάνεσαι ότι “ανήκεις παντού αλλά δεν ξέρεις πού ανήκεις φορολογικά” — δεν είσαι μόνος.

Κι αν υπάρχει κάτι που βοηθά, είναι η διάγνωση πριν την απόφαση.

Κι ένας άνθρωπος που να καταλαβαίνει πώς είναι να μοιράζεσαι ανάμεσα σε δύο πατρίδες — και να πρέπει να επιλέξεις με αριθμούς.

Είμαστε εδώ για να σε υποστηρίξουμε.



SUSANA PATSOUMI KALFA
Co-Founder | General Manager
| A' Class Cert. Tax Accountant |
MA - AFM.Dip.AIA.MAC
Phone +30 2310310910
Email: skalfa@atlasconsulting.gr
WebSite: www.atlasconsulting.gr



ACCOUNTING | TAXATION LAW | ADMINISTRATION SPECIALISTS

Sir Nicholas Grimshaw: "έφυγε" ο κορυφαίος εκπρόσωπος της high-tech αρχιτεκτονικής

Έφυγε τον Σεπτέμβρη του 2025 ο βρετανός αρχιτέκτονας Sir Nicholas Grimshaw. Μπορεί το όνομά του να μην είναι γνωστό στο ευρύ κοινό, όμως όσοι ασχολούνται με την αρχιτεκτονική τον αναγνωρίζουν ως τον κορυφαίο εκπρόσωπο του κινήματος της high-tech αρχιτεκτονικής.

Ο Grimshaw ξεχώρισε γιατί κατόρθωσε να συνδυάσει την τεχνική καινοτομία με τον σεβασμό στον άνθρωπο και στο περιβάλλον, δημιουργώντας κτίρια λειτουργικά, διαφανή και τολμηρά.



Το εντυπωσιακό Eden Project στην Κορνουάλη, με τους εμβληματικούς θόλους του Grimshaw που φιλοξενούν οικοσυστήματα από όλο τον κόσμο.

Ανάμεσα στα πιο εντυπωσιακά έργα του συγκαταλέγονται το Eden Project στην Κορνουάλη, ένα εμβληματικό συγκρότημα βιοκλιματικών θόλων που φιλοξενεί φυτά απ' όλο τον κόσμο, ο σταθμός Waterloo International στο Λονδίνο, που αναγνωρίστηκε ως θαύμα μηχανικής και σχεδιασμού, και το National Space Centre στο Λέστερ, με τον χαρακτηριστικό πύργο επενδυμένο με διαφανές ETFE.

Τα έργα αυτά δεν είναι απλώς κτίρια αλλά μνημεία του πώς η αρχιτεκτονική μπορεί να υπηρετήσει την τεχνολογία και την οικολογία, παραμένοντας ταυτόχρονα ποιητική και εμπνευσμένη.



Η κυματοειδής γυάλινη στέγη του Waterloo International, το έργο για το οποίο ο Grimshaw βραβεύθηκε με το RIBA Building of the Year το 1994.



Ο Nicholas Grimshaw έλαβε τον τίτλο του Knight Bachelor το 2002, από τη βασίλισσα Ελισάβετ Β΄.

Η τιμή αυτή του απονεμήθηκε για τη συνολική του προσφορά στην αρχιτεκτονική, ιδιαίτερα για την επιρροή του στη διαμόρφωση του κινήματος της high-tech architecture και για έργα που θεωρήθηκαν ορόσημα του σύγχρονου σχεδιασμού, όπως ο σταθμός Waterloo International και το Eden Project.

Η αναγόρευσή του σε «Sir» ήταν αναγνώριση όχι μόνο του αρχιτεκτονικού του έργου, αλλά και του ρόλου του ως προέδρου της Royal Academy of Arts (2004–2011), όπου στήριξε τη διάδοση της αρχιτεκτονικής σε ευρύτερο κοινό.



Translation | Editing
Anastasia Vassilatou
Head Executive Assistant

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ



γράφει η Νίνα Μαρμαρίδου
interior designer

Partner:



Follow Nina on



Ο φωτισμός δεν είναι μόνο για να βλέπουμε καλά.

Είναι αυτό που δίνει χαρακτήρα, αναδεικνύει την αρχιτεκτονική και τα έπιπλα, δημιουργεί συναισθήματα και καθορίζει πώς βιώνουμε τον χώρο μας.



Νέες κατασκευές

Όταν το σπίτι είναι ακόμα στο στάδιο των τούβλων, υπάρχουν δύο επιλογές:

- Μελέτη φωτισμού από εξειδικευμένους επαγγελματίες. Έχει υψηλότερο κόστος, αλλά εξασφαλίζει ακρίβεια και άψογο αποτέλεσμα. Στα επόμενα τεύχη του Epsilon Living θα παρουσιάσουμε μυστικά από ειδικούς και ενδεικτικές κοστολογήσεις για τον ίδιο χώρο από διαφορετικές εταιρείες.
- Σχέδιο από interior designer, με προβλέψεις για όλες τις θέσεις φωτισμού και τις απαραίτητες αναμονές σε οροφές και τοίχους. Έτσι αποφεύγουμε τα πολύμπριζα που γεμίζουν τα πατώματα, τον κίνδυνο υπερφόρτωσης ή ηλεκτροπληξίας και τα λάθη που κοστίζουν στην καθημερινότητά μας.

Υφιστάμενοι χώροι

Ο σωστός φωτισμός δεν είναι προνόμιο μόνο όσων χτίζουν καινούριο σπίτι ή γραφείο ή ανοίγουν νέο κατάστημα.

Σε ήδη κτισμένους χώρους μπορούμε να κάνουμε ουσιαστικές βελτιώσεις: αλλαγές φωτιστικών σωμάτων, χρήση track systems, προσθήκη dimmers ή ακόμα και νέες γραμμές ρεύματος όπου χρειάζεται.

Μπορεί να απαιτούν κάποια επένδυση, αλλά η διαφορά στην ποιότητα ζωής ή στην απόδοση των εργαζομένων αν ο χώρος είναι επαγγελματικός, είναι άμεση και αξίζει τον κόπο.



Kelvin σε κάθε δωμάτιο

Η επιλογή θερμοκρασίας φωτός είναι καθοριστική:

Καθιστικό: θερμή απόχρωση 2700–3000K για αίσθηση θαλπωρής.

Κουζίνα/Γραφείο: ουδέτερη–ψυχρή απόχρωση 4000–5000K για καθαρή όραση και συγκέντρωση.

Κρεβατοκάμαρα: στα κομοδίνα, 2700K για χαλάρωση. Στο κεντρικό φωτιστικό, 3000–3500K ώστε να βλέπουμε καθαρά για πρακτικές ανάγκες χωρίς να χάνεται η αίσθηση άνεσης.

Ο φωτισμός δεν είναι λεπτομέρεια.

Είναι η σκηνοθεσία του χώρου μας, η ατμόσφαιρα που μας συντροφεύει κάθε μέρα. Και είτε μιλάμε για νέο σπίτι είτε για παλιό, αξίζει να του δώσουμε τη σημασία που πραγματικά έχει.



www.epsilonteam.gr
www.epsilonliving.gr