



Editorial

Summer is a state of mind

Υπάρχουν καλοκαίρια που τα θυμάσαι για τα μέρη που επισκέφθηκες.
Και υπάρχουν καλοκαίρια που τα θυμάσαι για το πώς ένιωσες.
Αυτό το τεύχος ανήκει στη δεύτερη κατηγορία.

Βρισκόμαστε στο 14ο τεύχος και λόγω ζέστης, αδειών και διακοπών, αποφασίσαμε να το ελαφρύνουμε λίγο. Όχι γιατί τα σοβαρά θέματα εξαφανίστηκαν, αλλά γιατί το καλοκαίρι έχει τη δική του λογική και εμείς την αγαπάμε αν και δεν σταματάμε να εξυπηρετούμε πελάτες ούτε ανήμερα τον 15 Αυγούστο.

Έτσι, από τα βαριά οικονομικά θέματα του real estate, αναλύσαμε μόνο όσα δεν μπορούμε να αφήσουμε για το Σεπτέμβριο. Άλλωστε, μετά τη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης μπαίνουμε και επίσημα σε προεκλογική περίοδο και τα πάντα μπορεί να αλλάξουν. Προς το καλύτερο ελπίζουμε.

Ό,τι έμεινε, λοιπόν, είναι πρακτικό και ζεστό, με την καλή έννοια.

Θα μάθετε πώς να ρυθμίσετε σωστά το air condition τις πιο καυτές μέρες, ώστε να δροσιστείτε χωρίς να σας λιώσει ο λογαριασμός της ΔΕΗ.
Θα δείτε πώς πρέπει να είναι στημένο ένα καλοκαιρινό σπίτι για να σας ξεκουράσει, είτε βρίσκεστε στην Πάρο είτε στην Άνω Χώρα Ναυπακτίας.

Ένα θέμα, όμως, δεν έχει εποχή και δεν μπορούσαμε να το παραλείψουμε δεδομένου ότι έτυχε σε πελάτη μας και ο νομικός μας σύμβουλος Παρασκευάς Λιάρτης που μας υποστηρίζει εδώ και 17 χρόνια, επέμενε ότι έπρεπε να το γράψουμε και να σας ενημερώσουμε ανεξαρτήτως εποχής. Λέγεται Αρχαιολογία και πρόκειται για έναν νόμο που λίγοι γνωρίζουν και αφορά σχεδόν ολη την Αττική γή. Διαβάστε το οπωσδήποτε.

Καλό καλοκαίρι.

Και αν δεν είστε ακόμα σε διακοπές, ακόμα και αν δεν έχετε προγραμματίσει να πάτε, να θυμάστε ότι το καλοκαίρι, είναι πρώτα απ' όλα state of mind.



R.E AGENT - R.E APPRAISER

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ 14

- **Θερμοπρόσοψη:** Η «ασπίδα» του σπιτιού απέναντι στα καλοκαίρια που... αγρίεψαν
- **Εκτός Σχεδίου Δόμηση 2026: Τέλος Εποχής**
Πως οδηγηθήκαμε στην μετατροπή οικοπέδων σε αγροτεμάχια. Τι ακολουθεί. Οι επόμενες κινήσεις των επενδυτών.
- **Ο νόμος για τα οικόπεδα που λίγοι γνωρίζουν και αφορά σχεδόν ολη την Αττική γή.** Ενημερωθείτε πριν να είναι αργά.
- **Τρία διακοσμητικά λάθη που**
προδίδουν έναν αδαή: Τι λένε τα διεθνή Blogs Design
- **Κάμερες Ασφαλείας στις Διακοπές:**
Πώς να προστατεύσετε το σπίτι σας χωρίς να καταπατήσετε τον νόμο
- **Air condition το καλοκαίρι:**
Η «χρυσή» ρύθμιση για δροσιά χωρίς σοκ στον λογαριασμό
- **Φυτεμένα δώματα: όταν η ταράτσα γίνεται κήπος**
Τι είναι, πώς λειτουργούν, τι κερδίζει το κτίριο και τι κερδίζει η πόλη.
- **Το καλοκαιρινό σπίτι της θάλασσας ή του βουνού: οδηγός για έναν χώρο που σε κάνει να αναπνέεις**
- **Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης: δύο φόροι φεύγουν, ένας έρχεται**
Τι αλλάζει, πώς υπολογίζεται και ποιους αφορά
- **Προκατασκευασμένα σπίτια: ο τρόπος να χτίσεις το δικό σου σπίτι γρήγορα και οικονομικά.**
- **Το γραφείο δεν έκλεισε. Απλώς άλλαξε διεύθυνση.**
- **Logistics: ο κλάδος που ξαναγράφει τον χάρτη των επενδύσεων στην Αττική.**



ΕΚΔΟΤΗΣ

EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 - 15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

T: 2107212284
K: 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
Βίκη Αρβανίτη
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

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΒΑΣΙΛΑΤΟΥ
ΡΟΔΟΛΦΟΣ ΒΟΓΔΑΝΟΣ

Στην **Epsilon Team** πάντα ψάχνουμε ανθρώπους που θέλουν να μεγαλώνουν μαζί μας

Από το 2010 εργαζόμαστε με απόλυτο σεβασμό στον συνεργάτη και είμαστε γνωστοί γι αυτό στην αγορά του real estate.

Δεν ζητάμε ποσότητα.

Ζητάμε ποιότητα.

Δεν μετράμε πόσα ακίνητα διαχειρίζεται ο συνεργάτης.

Μετράμε πόσο καλά τα διαχειρίζεται.

Αν είσαι αδειούχος μεσίτης, ή αν θέλεις να μπεις στον κλάδο σωστά και απο την αρχή, έχουμε ένα περιβάλλον που αξίζει να γνωρίσεις.

Τι προσφέρουμε:

Συνεχή καθημερινή υποστήριξη, Ilist CRM full version, διαφημιστική υποστήριξη σε portals και social media, ισχυρό Brand, νομική και τεχνική υποστήριξη, αξιόλογο χαρτοφυλάκιο, σταθερούς ποιοτικούς πελάτες και ένα δίκαιο σύστημα αμοιβών.

Τι ζητάμε:

Συνέπεια, εχεμύθεια, ειλικρίνεια, σεβασμό στο επάγγελμα, στους συναδέλφους και στους πελάτες μας, ανεξαρτήτως budget και αξίας ακινήτου.

Αν αυτό μοιάζει με αυτό που ζητάς, μίλα μας.

Εβίτα Ελευθερουδάκη
+30 7212284
+30 6944626626
evita@epsilonteam.gr

Θερμοπρόσοψη: Η «ασπίδα» του σπιτιού απέναντι στα καλοκαίρια που... αγρίεψαν



Μπορεί οι χειμώνες να έχουν γλυκάνει αισθητά τα τελευταία χρόνια, όμως τα καλοκαίρια στην Ελλάδα έχουν αγριέψει για τα καλά. Οι παρατεταμένοι καύσωνες και οι τροπικές θερμοκρασίες πλέον δεν αποτελούν εξαίρεση, αλλά τη νέα κανονικότητα. Μέσα σε αυτό το σκηνικό, η παραδοσιακή ψύξη με τα κλιματιστικά να δουλεύουν ασταμάτητα δεν αρκεί και, κυρίως, κοστίζει μια περιουσία.

Η πραγματική λύση για να κρατήσουμε τη ζέστη έξω από το σπίτι κρύβεται στην ενεργειακή θωράκιση των τοίχων.

Ας αναλύσουμε τα κόστη, τα οφέλη και τις τεχνικές λεπτομέρειες για την εξωτερική και την εσωτερική θερμομόνωση.

Εξωτερική vs Εσωτερική Θερμοπρόσοψη: Κόστη και Οφέλη

Όταν μιλάμε για μόνωση τοίχων, υπάρχουν δύο βασικές διαδρομές. Κάθε μία έχει τα δικά της πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα ανάλογα με τις ανάγκες του ακινήτου σας.

1. Εξωτερική Θερμοπρόσοψη (Το «μπουφάν» του κτιρίου)

Είναι η τοποθέτηση των μονωτικών υλικών στην εξωτερική πλευρά των τοίχων.

• **Οφέλη:** Εκμηδενίζει τις θερμογέφυρες (τα σημεία απώλειας ενέργειας), προστατεύει το κτίριο από τις καιρικές συνθήκες και δεν «κλέβει» καθόλου χώρο από το εσωτερικό του σπιτιού. Επιπλέον, εκμεταλλεύεται τη θερμοχωρητικότητα των τοίχων, διατηρώντας σταθερή τη θερμοκρασία για ώρες.

• **Κόστος:** Κυμαίνεται περίπου στα €55 με €80 ανά τετραγωνικό μέτρο (μαζί με τα υλικά και τα εργατικά), ανάλογα με το πάχος του υλικού και τις ιδιαιτερότητες του κτιρίου (π.χ. ανάγκη για σκαλωσιές).

2. Εσωτερική Θερμομόνωση (Η «κουβέρτα» του δωματίου)

Είναι η τοποθέτηση των μονωτικών πλακών (συνήθως με γυψοσανίδα) από την εσωτερική πλευρά των δωματίων.

• **Οφέλη:** Είναι η ιδανική (και συχνά η μόνη) λύση για διαμερίσματα σε πολυκατοικίες όπου δεν συμφωνούν οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες για εξωτερικές εργασίες, ή για διατηρητέα κτίρια όπου απαγορεύεται να αλλοιωθεί η πρόσοψη. Δεν απαιτεί σκαλωσιές και ολοκληρώνεται γρήγορα, ανεξάρτητα από τον καιρό.

• **Κόστος:** Είναι οικονομικότερη λύση, καθώς κυμαίνεται περίπου στα €35 με €50 ανά τετραγωνικό μέτρο.

Πόσους πόντους προσθέτει; (Το πάχος της μόνωσης)

Το πάχος του μονωτικού υλικού (διογκωμένη/εξηλασμένη πολυστερίνη ή πετροβάμβακας) κρίνει και το τελικό αποτέλεσμα:

• **Στην εξωτερική θερμοπρόσοψη, το πάχος του υλικού** που χρησιμοποιείται συνήθως στην Ελλάδα κυμαίνεται από 5 έως 8 εκατοστά (πόντους). Μαζί με τα κονιάματα και το τελικό επίχρισμα, ο τοίχος θα «παχύνει» εξωτερικά περίπου 7-10 πόντους.

• **Στην εσωτερική μόνωση, χρησιμοποιούνται συνήθως 3 έως 5 πόντοι υλικού**, ώστε μαζί με τη γυψοσανίδα η συνολική απώλεια να μην ξεπερνά τους 5-7 πόντους από το εσωτερικό του δωματίου σας.

Αξίζει η επένδυση;

Η απάντηση είναι ένα κατηγορηματικό ναι.

Μια σωστή θερμοπρόσοψη προσφέρει μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για ψύξη και θέρμανση που αγγίζει το 40% με 55%. Αυτό σημαίνει ότι η απόσβεση των χρημάτων γίνεται μέσα σε περίπου 5-7 χρόνια, ενώ η εμπορική αξία του ακινήτου ανεβαίνει αυτόματα ενεργειακή κλάση.

Extra Tip: Μην ξεχνάτε ότι τρέχουν χρηματοδοτούμενα προγράμματα (όπως δράσεις του ΕΣΠΑ για ανακαίνιση και εξοικονόμηση), τα οποία μπορούν να καλύψουν σημαντικό μέρος του κόστους των εργασιών.

Σχεδιάστε το ενεργειακό μέλλον του ακινήτου σας

Είτε θέλετε να ανακαινίσετε ριζικά το υφιστάμενο σπίτι σας, είτε αναζητάτε να αγοράσετε ή να νοικιάσετε ένα σύγχρονο ακίνητο υψηλής ενεργειακής κλάσης (A+) που δεν καταλαβαίνει από καύσωνες, η Epsilon Team είναι εδώ για να σας καθοδηγήσει.

Επισκεφθείτε το www.epsilonteam.gr, ή καλέστε μας 2107212284 να σας καθοδηγήσουμε μέσα από την εμπειρία μας και τους επιλεγμένους συνεργάτες μας. Συστήνουμε χωρίς οικονομικά οφέλη, εκείνους που οι πελάτες μας δοκίμασαν και ισχυρίζονται ότι είναι οι καλύτεροι της αγοράς.



Agelita Valai
real estate agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

Θερμοπρόσοψη: Η «ασπίδα» του σπιτιού απέναντι στα καλοκαίρια που... αγρίεψαν



Μπορεί οι χειμώνες να έχουν γλυκάνει αισθητά τα τελευταία χρόνια, όμως τα καλοκαίρια στην Ελλάδα έχουν αγριέψει για τα καλά. Οι παρατεταμένοι καύσωνες και οι τροπικές θερμοκρασίες πλέον δεν αποτελούν εξαίρεση, αλλά τη νέα κανονικότητα. Μέσα σε αυτό το σκηνικό, η παραδοσιακή ψύξη με τα κλιματιστικά να δουλεύουν ασταμάτητα δεν αρκεί και, κυρίως, κοστίζει μια περιουσία.

Η πραγματική λύση για να κρατήσουμε τη ζέστη έξω από το σπίτι κρύβεται στην ενεργειακή θωράκιση των τοίχων.

Ας αναλύσουμε τα κόστη, τα οφέλη και τις τεχνικές λεπτομέρειες για την εξωτερική και την εσωτερική θερμομόνωση.

Εξωτερική vs Εσωτερική Θερμοπρόσοψη: Κόστη και Οφέλη

Όταν μιλάμε για μόνωση τοίχων, υπάρχουν δύο βασικές διαδρομές. Κάθε μία έχει τα δικά της πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα ανάλογα με τις ανάγκες του ακινήτου σας.

1. Εξωτερική Θερμοπρόσοψη (Το «μπουφάν» του κτιρίου)

Είναι η τοποθέτηση των μονωτικών υλικών στην εξωτερική πλευρά των τοίχων.

• **Οφέλη:** Εκμηδενίζει τις θερμογέφυρες (τα σημεία απώλειας ενέργειας), προστατεύει το κτίριο από τις καιρικές συνθήκες και δεν «κλέβει» καθόλου χώρο από το εσωτερικό του σπιτιού. Επιπλέον, εκμεταλλεύεται τη θερμοχωρητικότητα των τοίχων, διατηρώντας σταθερή τη θερμοκρασία για ώρες.

• **Κόστος:** Κυμαίνεται περίπου στα €55 με €80 ανά τετραγωνικό μέτρο (μαζί με τα υλικά και τα εργατικά), ανάλογα με το πάχος του υλικού και τις ιδιαιτερότητες του κτιρίου (π.χ. ανάγκη για σκαλωσιές).

2. Εσωτερική Θερμομόνωση (Η «κουβέρτα» του δωματίου)

Είναι η τοποθέτηση των μονωτικών πλακών (συνήθως με γυψοσανίδα) από την εσωτερική πλευρά των δωματίων.

•**Οφέλη:** Είναι η ιδανική (και συχνά η μόνη) λύση για διαμερίσματα σε πολυκατοικίες όπου δεν συμφωνούν οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες για εξωτερικές εργασίες, ή για διατηρητέα κτίρια όπου απαγορεύεται να αλλοιωθεί η πρόσοψη. Δεν απαιτεί σκαλωσιές και ολοκληρώνεται γρήγορα, ανεξάρτητα από τον καιρό.

•**Κόστος:** Είναι οικονομικότερη λύση, καθώς κυμαίνεται περίπου στα €35 με €50 ανά τετραγωνικό μέτρο.

Πόσους πόντους προσθέτει; (Το πάχος της μόνωσης)

Το πάχος του μονωτικού υλικού (διογκωμένη/εξηλασμένη πολυστερίνη ή πετροβάμβακας) κρίνει και το τελικό αποτέλεσμα:

•**Στην εξωτερική θερμοπρόσοψη, το πάχος του υλικού** που χρησιμοποιείται συνήθως στην Ελλάδα κυμαίνεται από 5 έως 8 εκατοστά (πόντους). Μαζί με τα κονιάματα και το τελικό επίχρισμα, ο τοίχος θα «παχύνει» εξωτερικά περίπου 7-10 πόντους.

•**Στην εσωτερική μόνωση, χρησιμοποιούνται συνήθως 3 έως 5 πόντοι υλικού**, ώστε μαζί με τη γυψοσανίδα η συνολική απώλεια να μην ξεπερνά τους 5-7 πόντους από το εσωτερικό του δωματίου σας.

Αξίζει η επένδυση;

Η απάντηση είναι ένα κατηγορηματικό ναι.

Μια σωστή θερμοπρόσοψη προσφέρει μείωση της κατανάλωσης ενέργειας για ψύξη και θέρμανση που αγγίζει το 40% με 55%. Αυτό σημαίνει ότι η απόσβεση των χρημάτων γίνεται μέσα σε περίπου 5-7 χρόνια, ενώ η εμπορική αξία του ακινήτου ανεβαίνει αυτόματα ενεργειακή κλάση.

Extra Tip: Μην ξεχνάτε ότι τρέχουν χρηματοδοτούμενα προγράμματα (όπως δράσεις του ΕΣΠΑ για ανακαίνιση και εξοικονόμηση), τα οποία μπορούν να καλύψουν σημαντικό μέρος του κόστους των εργασιών.

Σχεδιάστε το ενεργειακό μέλλον του ακινήτου σας

Είτε θέλετε να ανακαινίσετε ριζικά το υφιστάμενο σπίτι σας, είτε αναζητάτε να αγοράσετε ή να νοικιάσετε ένα σύγχρονο ακίνητο υψηλής ενεργειακής κλάσης (A+) που δεν καταλαβαίνει από καύσωνες, η Epsilon Team είναι εδώ για να σας καθοδηγήσει.

Επισκεφθείτε το www.epsilonteam.gr, ή καλέστε μας 2107212284 να σας καθοδηγήσουμε μέσα από την εμπειρία μας και τους επιλεγμένους συνεργάτες μας. Συστήνουμε χωρίς οικονομικά οφέλη, εκείνους που οι πελάτες μας δοκίμασαν και ισχυρίζονται ότι είναι οι καλύτεροι της αγοράς.



Agelita Valai
real estate agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

Ο νόμος για τα οικόπεδα που λίγοι γνωρίζουν και αφορά σχεδόν όλη την Αττική γη

Μπορεί να παγώσει την ανοικοδόμηση του οικοπέδου σας για ένα χρόνο ή και περισσότερο.

Αν έχετε οικόπεδο στην Αττική και σκέφτεστε να χτίσετε, υπάρχει κάτι που ο μηχανικός σας μπορεί να ξέρει ή και όχι όμως: το οικόπεδό σας μπορεί να χρειαστεί αρχαιολογικές τομές πριν πέσει η πρώτη σταγόνα σκυροδέματος. Και αν βρεθεί κάτι, το σενάριο περιπλέκεται σημαντικά.

Ο νόμος υπάρχει. Η διαδικασία υπάρχει. Το κόστος υπάρχει. Αυτό που συχνά λείπει είναι η έγκαιρη ενημέρωση.



Ο νόμος: ν. 3028/2002 και η κωδικοποίησή του με τον ν. 4858/2021

Ο βασικός νόμος που διέπει την αρχαιολογική προστασία στην Ελλάδα είναι ο Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».

Ο νόμος αυτός κωδικοποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με τον Ν. 4858/2021, με τελευταία ενοποιημένη έκδοση τον Ιανουάριο του 2026, ενσωματώνοντας και τις τροποποιήσεις του Ν. 5271/2026.

Ο νόμος 3028/2002, όπως κωδικοποιήθηκε με τον ν. 4858/2021, αποτελεί το νομικό πλαίσιο που καθορίζει αν και πότε απαιτούνται αρχαιολογικές τομές πριν από οποιαδήποτε οικοδομική εργασία.

Η βασική αρχή του νόμου είναι απλή: σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που βρίσκεται σε περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος ή σε γειτνίαση με αρχαιολογικό χώρο, η αρχαιολογική υπηρεσία έχει λόγο πριν από οποιαδήποτε έκδοση οικοδομικής άδειας.

Το σύστημα κατηγοριοποίησης: ποιο οικόπεδο εμπίπτει σε τι

Ο νόμος δεν επιβάλλει τομές σε κάθε οικόπεδο της χώρας. Λειτουργεί με ένα σύστημα κατηγοριών, ανάλογα με τον χαρακτηρισμό της περιοχής και τη φύση της οικοδομικής εργασίας.

Κατηγορία 1: η πιο αυστηρή

Σε αυτή εμπίπτουν οικόπεδα εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, καθώς και κατασκευές σε χαρακτηρισμένα μνημεία. Εδώ η έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού είναι υποχρεωτική πριν από οποιαδήποτε ενέργεια.

Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος

Για οικόπεδα σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί τόποι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ή που γειτνιάζουν με αρχαιολογικούς χώρους ή ορατά μνημεία, η νομοθεσία απαιτεί έγγραφη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων. Χωρίς αυτή δεν εκδίδεται οικοδομική άδεια.

Η διαδοχή των σταδίων ελέγχου

Όταν η Εφορεία Αρχαιοτήτων κρίνει ότι υπάρχει βάσιμη υποψία ύπαρξης αρχαίων, ο έλεγχος γίνεται σε στάδια:

- Επιφανειακή έρευνα του οικοπέδου
- Δοκιμαστικές ανασκαφικές τομές
- Παρακολούθηση εκσκαφών κατά τη θεμελίωση

Αν κατά τις δοκιμαστικές τομές βρεθούν αρχαία, ακολουθεί υποχρεωτική σωστική ανασκαφή. Μόνο από τα αποτελέσματά της κρίνεται αν επιτρέπεται τελικά η ανέγερση.

Ποια οικόπεδα της Αττικής κινδυνεύουν πρακτικά

Η Αττική δεν είναι μια τυχαία ελληνική περιφέρεια.

Είναι το επίκεντρο της αρχαιότητας, με χιλιάδες χρόνια συνεχούς κατοίκησης.

Αυτό σημαίνει ότι μεγάλα τμήματά της έχουν ήδη χαρακτηριστεί περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ακόμα και αν αυτό δεν είναι αμέσως ορατό από ψηλά.

Οι πιο επιβαρυνμένες περιοχές στην Αττική περιλαμβάνουν:

- Νότια Αττική:** Λαυρεωτική, Μαρκόπουλο, Βάρκιζα, Θορικό, Σούνιο. Η Λαυρεωτική εντάσσεται σχεδόν στο σύνολό της σε καθεστώς αυξημένης αρχαιολογικής προστασίας.
- Κέντρο και βόρεια Αθήνα:** περιοχές σε γειτνίαση με γνωστούς αρχαιολογικούς χώρους του λεκανοπεδίου.
- Δήμοι ανατολικής Αττικής:** τμήματα Παλλήνης, Σπάτων, Κορωπίου.
- Δυτική Αττική:** περιοχές γειτνίασης με αρχαίο θέατρο Ευωνύμου (Τράχωνες Αλίμου) και άλλα σημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

Σημαντικό: ένα οικόπεδο μπορεί να ενταχθεί σε ζώνη αρχαιολογικής προστασίας ακόμα και αν δεν έχουν βρεθεί αρχαία εντός του ακινήτου, εφόσον γειτνιάζει με χώρο όπου βρέθηκαν ευρήματα.

Το πρακτικό πρόβλημα: χρόνος και κόστος

Εδώ αρχίζει το μέρος που δεν αναφέρεται συνήθως στις αγγελίες.
Η χρονική καθυστέρηση
Η αρχαιολογική υπηρεσία είναι χρόνια υποστελεχωμένη.
Πολλές Εφορείες Αρχαιοτήτων αδυνατούν να παράσχουν εγκαίρως το απαραίτητο προσωπικό για τη διενέργεια σωστικής ανασκαφής.

Σε μη επείγουσες περιπτώσεις, η αναμονή μπορεί να φτάσει 6 έως 12 μήνες ή και περισσότερο, παγώνοντας κάθε οικοδομική κίνηση.

Το κόστος αυτοχρηματοδότησης

Για να ξεμπλοκάρει η διαδικασία, ο νομοθέτης προέβλεψε (άρθρο 37 Ν. 3028/2002) τη δυνατότητα ο ίδιος ο ιδιοκτήτης να χρηματοδοτεί την ανασκαφή.
Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι ο ιδιώτης πληρώνει αρχαιολόγους και εργατικό δυναμικό από την τσέπη του, για να αποδείξει αν το οικοπέδό του έχει ή δεν έχει αρχαία.
Το κόστος αυτοχρηματοδότησης ανασκαφής κυμαίνεται συνήθως από 5.000 έως 10.000 ευρώ ή και περισσότερο, ανάλογα με την έκταση του οικοπέδου και τις απαιτήσεις της Εφορείας.

Η αστάθεια του αποτελέσματος

Το αποτέλεσμα των τομών δεν είναι ποτέ εγγυημένο.
Το αρνητικό αποτέλεσμα δοκιμαστικών τομών, δηλαδή η απουσία ευρημάτων, δεν αποκλείει την ύπαρξη αρχαίων σε άλλα σημεία του ίδιου οικοπέδου.
Το ΣΤΕ έχει επιβεβαιώσει ότι ακόμα και η μη ύπαρξη αρχαίων σε συγκεκριμένο τμήμα δεν αρκεί για τον αποχαρακτηρισμό της έκτασης από αρχαιολογική ζώνη.

Πώς ελέγχετε αν το οικοπέδό σας εμπίπτει στο καθεστώς

Εδώ υπάρχουν καλά νέα: η διαδικασία ελέγχου είναι δωρεάν και ψηφιακή.
Το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο arxaiologikoktimatologio.gov.gr παρέχει ψηφιακούς χάρτες με τα όρια των κηρυγμένων και εντοπισμένων αρχαιολογικών χώρων σε ολόκληρη την Ελλάδα.

Πριν από οποιαδήποτε αγορά οικοπέδου, και σίγουρα πριν από οποιαδήποτε υποβολή μελέτης ή σχεδιασμό κατασκευής, η αρχαιολογική εκκαθάριση πρέπει να είναι το πρώτο βήμα.
Όχι το τελευταίο.



Τι σημαίνει αυτό για αγοραστές και πωλητές οικοπέδων

■ Αν αγοράζετε οικόπεδο για ανοικοδόμηση

Ζητήστε να ελεγχθεί το αρχαιολογικό καθεστώς πριν υπογράψετε οτιδήποτε. Η αρχαιολογική επιβάρυνση δεν αναφέρεται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Μπορεί να ανακαλύψετε ότι το «έτοιμο για οικοδομή» οικόπεδο χρειάζεται πρώτα μια ανασκαφή αξίας 8.000 ευρώ και αναμονή ενός έτους.

■ Αν πουλάτε οικόπεδο

Η προληπτική ενημέρωση του αγοραστή για το αρχαιολογικό καθεστώς δεν είναι απλώς ηθική υποχρέωση. Είναι και προστατευτική: αποτρέπει μελλοντικές διαφορές και οικονομικές διεκδικήσεις που μπορούν να αναλαμβάνονται εκ των υστέρων.

■ Αν έχετε ήδη υπογράψει και το ανακαλύψατε τώρα

Εελέγξτε αμέσως τον χάρτη του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου. Αν το οικόπεδο εμπίπτει σε αρχαιολογική ζώνη, συμβουλευτείτε τεχνικό σύμβουλο και νομικό πριν υποβάλετε αίτηση άδειας δόμησης. Η έγκαιρη γνώση μπορεί να αλλάξει τον προγραμματισμό και να αποτρέψει δυσάρεστες εκπλήξεις.

Στην Epsilon Team Real Estate γνωρίζουμε ότι η αγορά ή η ανάπτυξη οικοπέδου στην Αττική δεν είναι μόνο θέμα τιμής και θέσης. Είναι και θέμα διαδικασιών, νομοθεσίας και έγκαιρης πληροφόρησης. Αν αναζητάτε οικόπεδο για ανοικοδόμηση, ή αν έχετε ήδη ακίνητο και θέλετε να κατανοήσετε το αρχαιολογικό και πολεοδομικό καθεστώς του, η ομάδα μας είναι στη διάθεσή σας.

Επισκεφτείτε μας στο www.epsilonteam.gr ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 210 721 2284.

Source: **PARASKEVAS LIARTIS**
Legal Counsel



Edited by: Evita Eleftheroudaki

Εκτός Σχεδίου Δόμηση 2026: Τέλος Εποχής

Πως οδηγηθήκαμε στην μετατροπή οικοπέδων σε αγροτεμάχια.
Τι ακολουθεί. Οι επόμενες κινήσεις των επενδυτών.

Αν το ΜΙΔΑ αποτελεί το νέο ψηφιακό ελεγκτικό καταφύγιο του κράτους, οι σαρωτικές αλλαγές στην εκτός σχεδίου δόμηση συνιστούν μια πραγματική αναδιάρθρωση για την ελληνική γη.

Για δεκαετίες, η δυνατότητα να χτίζει κανείς σε οικόπεδα εκτός οικιστικών ζωνών αποτελούσε τη ραχοκοκαλιά της εξοχικής κατοικίας και του τουριστικού Real Estate στη χώρα μας.

Σήμερα, η πραγματικότητα αυτή αλλάζει ριζικά.

Με την 1η Ιουλίου 2026 να μας βρίσκει στην επόμενη μέρα ενός κρίσιμου ορόσημου, η αγορά κάνει τον απολογισμό της: χιλιάδες οικόπεδα είτε πρόλαβαν να διασώσουν την αξία τους, είτε μετατράπηκαν, εν μια νυκτί, σε απλά αγροτεμάχια .



Ποιος κρύβεται πίσω από την απόφαση; Το παρασκήνιο της απαγόρευσης

Η αλήθεια είναι ότι το Υπουργείο οδηγήθηκε σε αυτή την κίνηση υπό την ασφυκτική πίεση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ).

Το Ανώτατο Δικαστήριο έβαλε οριστικό τέλος στην άναρχη δόμηση των περασμένων δεκαετιών, κρίνοντας ότι η γη εκτός σχεδίου προορίζεται για την προστασία του περιβάλλοντος και όχι για real estate.

Το κράτος, εναρμονισμένο με τις ευρωπαϊκές «πράσινες» οδηγίες, αναγκάζεται να μαζέψει τα σπίτια μέσα σε οργανωμένα όρια, βάζοντας τέλος στις παρεκκλίσεις που ίσχυαν για χρόνια.

Ο Νέος Πολεοδομικός Χάρτης: Τι αναμένουμε το 2026-2027

Προκειμένου να ξεπεραστεί το απόλυτο «πάγωμα» των αγοραπωλησιών γης, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) βρίσκεται σε έναν αγώνα δρόμου για τη συνολική καταγραφή του οδικού δικτύου της χώρας.
Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία:

- **30 Ιουνίου 2026 (Χθες):** Οι μελέτες καταγραφής οδών για τα νησιά έχουν ολοκληρωθεί. Για ηπειρωτική Ελλάδα και Κρήτη οι συμβάσεις υπεγράφησαν, με την ολοκλήρωση να μετατίθεται για τις αρχές του 2027. Παράλληλα, εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός για περίπου το 60% των δημοτικών ενοτήτων μέσω ΤΠΣ, ενώ το υπόλοιπο 40% θα καλυφθεί με νέο χρηματοδοτικό εργαλείο. Αξίζει να σημειωθεί ότι τον Ιούνιο 2026 κατατέθηκε ερώτηση στη Βουλή, μεταφέροντας αίτημα του ΤΕΕ, για παράταση βεβαιώσεων και προεγκρίσεων έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 ή έως τη θεσμοθέτηση των ΤΠΣ και ΠΔ, βάσει των μεταβατικών διατάξεων του Ν. 5306/2026 (Κώδικας Ταγαράς). Απάντηση από το ΥΠΕΝ δεν έχει ακόμα δοθεί.
- **Φθινόπωρο 2026 (Οκτώβριος – Νοέμβριος):** Το καλοκαίρι 2026 επεξεργάζεται το σχέδιο ΠΔ για τα κριτήρια αναγνώρισης οδών, το οποίο θα τεθεί σε δημόσια διαβούλευση. Στη συνέχεια, το φθινόπωρο (Οκτώβριος ή Νοέμβριος) αποστέλλεται στο ΣτΕ για τον απαραίτητο προληπτικό έλεγχο νομιμότητας. Η διαδικασία ελέγχου εκτιμάται να διαρκέσει τρεις έως πέντε μήνες.
- **Πρώτο Τρίμηνο 2027:** Εκτιμάται η τελική κύρωση του πολεοδομικά αναγνωρισμένου οδικού δικτύου, η οποία θα ξεκαθαρίσει οριστικά ποια ακίνητα χτίζουν και ποια όχι.

Τι σημαίνει αυτό για τους Αγοραστές και τους Επενδυτές;

Για το premium κοινό του epsilon living, η τρέχουσα συγκυρία απαιτεί χειρουργική ακρίβεια στις κινήσεις:

1. **Στάση Αναμονής ή "Deals" Ευκαιρίας:** Η αγορά γης εκτός σχεδίου παρουσιάζει δύο ταχύτητες. Από τη μία, «νεκρές» ζώνες όπου καμία άδεια δεν προχωρά, και από την άλλη, «τυχερές» περιοχές με εξασφαλισμένο πρόσωπο σε κεντρικές οδούς.
2. **Εξονυχιστικός Έλεγχος (Due Diligence):** Πριν από οποιαδήποτε αγορά αγροτεμαχίου, ο έλεγχος από εξειδικευμένο δικηγόρο και μηχανικό δεν πρέπει να περιορίζεται στους τίτλους ιδιοκτησίας, αλλά να επεκτείνεται στο αν ο δρόμος πρόσβασης περιλαμβάνεται στα υπό θεσμοθέτηση Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.
3. **Στροφή στα Έτοιμα ή Εντός Σχεδίου:** Η δυσκολία της εκτός σχεδίου δόμησης στρέφει ήδη τους μεγάλους επενδυτές σε οργανωμένα projects εντός σχεδίου ή σε υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες διατηρούν το δικαίωμα εκσυγχρονισμού και επέκτασης.



Evita Eleftheroudaki
real estate agent
real estate appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Τρία διακοσμητικά λάθη που προδίδουν έναν αδαή: Τι λένε τα διεθνή Blogs Design

Όταν πρόκειται για τη διακόσμηση του σπιτιού, η γραμμή ανάμεσα σε έναν χώρο με υψηλή αισθητική και σε ένα αποτέλεσμα που δείχνει ερασιτεχνικό είναι εξαιρετικά λεπτή. Πολλοί ιδιοκτήτες, στην προσπάθειά τους να δημιουργήσουν ένα «σωστό» και αρμονικό περιβάλλον, καταφεύγουν στην εύκολη λύση του απόλυτου σεταρίσματος. Η αλήθεια είναι ότι η τάση αυτή θεωρείται πλέον εντελώς ξεπερασμένη διεθνώς. Τα μεγαλύτερα περιοδικά και blogs design παγκοσμίως, όπως το **Architectural Digest**, το **Elle Decor** και το **Apartment Therapy**, τονίζουν ότι οι χώροι που μοιάζουν με στείρα βιτρίνα καταστήματος επίπλων στερούνται προσωπικότητας και αποτελούν δείγμα έλλειψης διακοσμητικής αυθεντικότητας.

Αν θέλετε το σπίτι σας να εκπέμπει αληθινή premium αισθητική, δείτε τα 3 πιο συχνά λάθη που πρέπει να αποφύγετε σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις.

1. Το λάθος του «Σετ 3-2-1» (Καναπές, Διθέσιο, Πολυθρόνα)

Είναι η πιο κλασική κίνηση όσων θέλουν να πάνε στα σίγουρα: μια επίσκεψη σε ένα κατάστημα επίπλων και η αγορά ολόκληρου του δειγματολόγιου του επιπλοποιού, δηλαδή του τριθέσιου καναπέ, του ίδιου σε διθέσιο και της ακριβώς ίδιας πολυθρόνας.



• **Τι λένε οι διεθνείς designers:** Σύμφωνα με αναλύσεις του Apartment Therapy, η αγορά ενός έτοιμου "showroom set" αφαιρεί το βάθος και την ιδιαιτερότητα από το δωμάτιο. Οι κορυφαίοι σχεδιαστές εσωτερικών χώρων προτείνουν πλέον αποκλειστικά το λεγόμενο Mix & Match.

• **Η σωστή προσέγγιση:** Αν ο μεγάλος καναπές σας είναι από ένα ουδέτερο ύφασμα (όπως λινό ή μπεζ), οι πολυθρόνες πρέπει να διαφοροποιούνται. Επιλέξτε ένα τελείως διαφορετικό υλικό (π.χ. δέρμα ή βελούδο) και ένα ξεχωριστό σχήμα. Αυτό δημιουργεί οπτικό ενδιαφέρον και δίνει την αίσθηση ότι ο χώρος «μαζεύτηκε οργανικά με τα χρόνια» και όχι μέσα σε μία ώρα από ένα πολυκατάστημα.

2. Το χαλί ΔΕΝ πρέπει να αντιγράφει το έργο τέχνης

Ένα από τα πιο συχνά λάθη των αδαών (design amateurs) είναι να επιλέγουν ένα έργο τέχνης για τον τοίχο και στη συνέχεια να αναζητούν ένα χαλί που να έχει ακριβώς τις ίδιες αποχρώσεις, πιστεύοντας ότι έτσι «δένουν» τον χώρο.

•**Τι λένε οι διεθνείς designers:** Σε σχετικές έρευνες του **Architectural Digest (AD)** και του Houzz, επισημαίνεται ότι η τέχνη και τα χαλιά πρέπει να συνομιλούν και όχι να αντιγράφουν το ένα το άλλο. Αν ένα χαλί είναι χρωματικά ολόιδιο με τον πίνακα, το μάτι κουράζεται. Το κυριότερο; Η αξία του έργου τέχνης υποβαθμίζεται αυτόματα, καθώς υποβιβάζεται σε ένα απλό «αξεσουάρ» ή προέκταση του χαλιού.

•**Η σωστή προσέγγιση:** Αν ο πίνακας διαθέτει έντονα χρώματα και ισχυρή προσωπικότητα, το χαλί οφείλει να λειτουργεί ως ένας ουδέτερος καμβάς (για παράδειγμα, ένα μονόχρωμο textured χαλί ή μια ψάθα με ήσυχη ύφανση). Αντίστροφα, αν επιλέξετε ένα statement vintage ή γεωμετρικό χαλί, οι τοίχοι και τα έργα τέχνης πρέπει να κρατούν πιο ήρεμους τόνους.



3. Η παγίδα του "Matchy-Matchy" που στερεί την προσωπικότητα

Στη διεθνή ορολογία του design, ο όρος **"Matchy-Matchy"** χρησιμοποιείται σχεδόν πάντα με αρνητική χροιά. Όταν τα διακοσμητικά μαξιλάρια είναι ίδια με τις κουρτίνες, οι οποίες με τη σειρά τους είναι ίδιες με το χαλί, το αποτέλεσμα δείχνει επίπεδο και μονοδιάστατο. Μαρτυρά έναν ιδιοκτήτη που φοβήθηκε να ρισκάρει ή που δεν διέθετε την αισθητική παιδεία να συνθέσει διαφορετικά στοιχεία μεταξύ τους.

• **Η φιλοσοφία του Premium Design:** Το σύγχρονο high-end design βασίζεται στις αντιθέσεις (contrast) και στις στρώσεις διαφορετικών υφών (layering).

• **Πώς να το εφαρμόσετε:** Συνδυάστε ένα στιβαρό ξύλινο τραπέζι με καρέκλες από μέταλλο ή ψάθα. Ένα μοντέρνο, minimal σαλόνι αποκτά πραγματική ψυχή και χαρακτήρα όταν προσθέσετε σε αυτό ένα αντικέ ή vintage κομμάτι, σπάζοντας τη μονοτονία του καινούργιου.



Δημιουργήστε έναν χώρο με διαχρονική αξία

Η διακόσμηση του σπιτιού σας αντανακλά την προσωπικότητά σας και επηρεάζει άμεσα την καθημερινή σας ποιότητα ζωής.

Αν θέλετε να επενδύσετε σε ένα ακίνητο που συνδυάζει την άριστη αρχιτεκτονική διαρρύθμιση με τις κορυφαίες προδιαγραφές της αγοράς, η σωστή καθοδήγηση είναι το κλειδί.



Επιμέλεια
ANASTASIA VASSILATOU
Head Executive Assistant
& Magazine Director



ava@epsilonteam.gr

ΚΕΦΑΛΑΡΙ | ΠΩΛΗΣΗ



Στην καρδιά του Κεφαλαρίου στην Κηφισιά, πωλείται διαμπερές διαμέρισμα 124 τ.μ. στον 2ο όροφο, σε πολύ καλή κατάσταση. Περιβάλλεται από μεγάλο κοινόχρηστο κήπο και αποτελείται από ευρύχωρο χώρο υποδοχής, νότια βεράντα με θέα στο πράσινο, ανεξάρτητη κουζίνα, 2 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια και εσωτερική αποθήκη. Κατασκευής 1988 και ανακαινισμένο το 2010, διαθέτει αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, ξύλινα δάπεδα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, οπτική ίνα, υπόγεια αποθήκη και 1 θέση στάθμευσης πιλοτής. Τιμή: 720.000€

PROPERTY CODE: ΕΠ2466133
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Κάμερες Ασφαλείας στις Διακοπές: Πώς να προστατεύσετε το σπίτι σας χωρίς να καταπατήσετε τον νόμο

Καθώς ετοιμάζουμε βαλίτσες για τις καλοκαιρινές αποδράσεις του Ιουλίου και του Αυγούστου, η έννοια της ασφάλειας του σπιτιού έρχεται σε πρώτο πλάνο. Η σκέψη «να βάλω κάμερες μέσα και έξω από το σπίτι για να έχω το κεφάλι μου ήσυχο» περνάει από το μυαλό των περισσότερων ιδιοκτητών.

Ωστόσο, η εγκατάσταση ενός συστήματος βιντεοεπιτήρησης, ειδικά σε αστικά περιβάλλοντα και πολυκατοικίες, δεν είναι μια απλή DIY υπόθεση. Υπάρχει μια πολύ αυστηρή νομοθεσία από την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα (ΑΠΔΠΧ) και μια σειρά από πρόσφατες δικαστικές αποφάσεις που ορίζουν ξεκάθαρα ότι η δική μας ανάγκη για ασφάλεια σταματά εκεί που αρχίζει η ιδιωτικότητα του διπλανού. Αν δεν θέλετε να επιστρέψετε από τις διακοπές σας και να βρεθείτε αντιμέτωποι με εξώδικα, καταγγελίες ή αγωγές, δείτε τι πρέπει να προσέξετε.



Η παγίδα των Κοινόχρηστων Χώρων στην Πολυκατοικία

Το πιο συχνό λάθος γίνεται όταν ένας ιδιοκτήτης αποφασίζει αυτόνομα να τοποθετήσει μια κάμερα που ελέγχει την είσοδο του διαμερίσματος του, της πολυκατοικίας, την πυλωτή ή το κοινόχρηστο πάρκινγκ επειδή «εκεί παρκάρει το αυτοκίνητό του».

- **Ηθικό και Νομικό Μπλόκο:** Απαγορεύεται ρητά η αυθαίρετη τοποθέτηση καμερών σε οποιονδήποτε κοινόχρηστο χώρο.
- **Η απαραίτητη διαδικασία:** Για να τοποθετηθεί σύστημα καταγραφής σε αυτούς τους χώρους, απαιτείται προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της πολυκατοικίας, σύμφωνα με τις πλειοψηφίες που ορίζει ο κανονισμός (συνήθως 50%+1 ή 2/3 των ψήφων).
- **Η προειδοποίηση και το σβήσιμο:** Ακόμη κι αν υπάρξει απόφαση, είναι υποχρεωτική η τοποθέτηση ευκρινούς σήμανσης (πινακίδας). Επιπλέον, το υλικό δεν μπορεί να αποθηκεύεται για πάντα· το ανώτατο όριο διατήρησης είναι οι 48 ώρες, εκτός αν έχει καταγραφεί κάποια αξιόποινη πράξη (π.χ. κλοπή) για την οποία πρέπει να ενημερωθεί η Αστυνομία.

Η Κάμερα έξω από την Πόρτα σας: Πού σταματά το δικό σας δικαίωμα;

Αν θέλετε να ελέγχετε αποκλειστικά το δικό σας διαμέρισμα όσο θα λείπετε, δικαιούστε να βάλετε μια κάμερα έξω από την εξώπορτά σας, αλλά με χειρουργικούς περιορισμούς στο οπτικό της πεδίο.

- Τι επιτρέπεται:** Η κάμερα πρέπει να εστιάζει αποκλειστικά και μόνο στον απολύτως απαραίτητο στενό χώρο της δικής σας εισόδου.
- Τι απαγορεύεται:** Το πλάνο δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να «πιάνει» κοινόχρηστους διαδρόμους, τις σκάλες, την πόρτα του ασανσέρ ή —το κυριότερο— την πόρτα του απέναντι γείτονα. Αν η κάμερά σας καταγράφει τότε μπαينوβγαίνει ο γείτονάς σας ή οι καλεσμένοι του, παρανομείτε.

Η ψευδαίσθηση της «DIY ευκαιρίας» και των κινεζικών καμερών

Τον τελευταίο καιρό παρατηρείται ένα εξαιρετικά επικίνδυνο φαινόμενο: πολλοί ιδιοκτήτες, παρασυρόμενοι από δήθεν τιμές ευκαιρίας στο διαδίκτυο, αγοράζουν φτηνές κινεζικές κάμερες και τις τοποθετούν μόνοι τους, «όπου να 'ναι», θεωρώντας ότι έτσι θωρακίζουν το σπίτι τους.

Η πραγματικότητα όμως είναι διαφορετική. Η σωστή τοποθέτηση ενός συστήματος βιντεοεπιτήρησης απαιτεί εξειδικευμένη γνώση. Για να έχετε το κεφάλι σας πραγματικά ήσυχο, πρέπει να απευθύνεστε αποκλειστικά σε εξειδικευμένους επαγγελματίες και αδειοδοτημένα τεχνικά συνεργεία ασφαλείας. Εκείνοι είναι οι μόνοι κατάλληλοι για να ρυθμίσουν σωστά τις γωνίες λήψης και τις τεχνικές παραμέτρους, διασφαλίζοντας ότι το σύστημα προστατεύει την ιδιοκτησία σας χωρίς να παραβιάζει τον νόμο και τα προσωπικά δεδομένα των γύρω σας.

Οι Βαριές «Καμπάνες» για Ηθική Βλάβη

- Οι συνέπειες της παράνομης ή πρόχειρης καταγραφής δεν περιορίζονται σε έναν απλό καυγά στο ασανσέρ. Ένας ενοχλημένος συνιδιοκτήτης έχει κάθε νόμιμο δικαίωμα:
- 1.**Να προσφύγει στην Αρχή Προστασίας Δεδομένων:** Η Αρχή επιβάλλει τσουχτερά διοικητικά πρόστιμα και διατάζει την άμεση αποξήλωση του συστήματος.
 - 2.**Να καταθέσει αγωγή στα Αστικά Δικαστήρια:** Πρόσφατες αποφάσεις του Εφετείου έχουν επιδικάσει αποζημιώσεις χιλιάδων ευρώ για ηθική βλάβη, κρίνοντας ότι η παράνομη βιντεοσκοπήση αποτελεί ευθεία προσβολή της προσωπικότητας και της ιδιωτικής ζωής.

Ασφάλεια με Στρατηγική και Νομική Θωράκιση

Η προστασία της περιουσίας μας είναι ιερή, αλλά η πραγματική ηρεμία στις διακοπές έρχεται όταν γνωρίζουμε ότι όλα έχουν γίνει σωστά, νόμιμα και με τη βοήθεια των κατάλληλων ειδικών. Αν αναζητάτε σύγχρονα ακίνητα premium προδιαγραφών, σχεδιασμένα εξ αρχής να προσφέρουν κορυφαία, ολοκληρωμένα συστήματα ασφάλειας και ιδιωτικότητας με απόλυτο σεβασμό στη νομοθεσία, η Epsilon Team είναι ο έμπιστος σύμβουλός σας στην αγορά.



Lfteris Koutouvalis
Real Estate Agent
Equity partner



lefteris@epsilonteam.gr

Air condition το καλοκαίρι: Η «χρυσή» ρύθμιση για δροσιά χωρίς σοκ στον λογαριασμό

Μπαίνουμε σιγά-σιγά στους δύο πιο ζεστούς μήνες του καλοκαιριού, τον Ιούλιο και τον Αύγουστο, και η καθημερινότητα όλων μας αρχίζει να περιστρέφεται γύρω από ένα και μόνο αντικείμενο: το τηλεκοντρόλ του κλιματιστικού.

Όλοι καίμε τα air condition ασταμάτητα για να αντιμετωπίσουμε τη ζέστη, όμως η αλόγιστη χρήση μπορεί να μετατρέψει τον επόμενο λογαριασμό ρεύματος σε πραγματικό εφιάλτη. Υπάρχει τελικά τρόπος να απολαμβάνουμε ένα δροσερό σπίτι χωρίς να «ματώσει» η τσέπη μας;

Η απάντηση κρύβεται στη σωστή ρύθμιση της θερμοκρασίας, στην κατανόηση της τεχνολογίας της συσκευής μας και σε μερικές έξυπνες κινήσεις εξοικονόμησης ενέργειας.



Ποια είναι η ιδανική θερμοκρασία για μέγιστη εξοικονόμηση;

Ο χρυσός κανόνας που προτείνουν οι ειδικοί και οι διεθνείς οργανισμοί ενέργειας είναι να ρυθμίζουμε το κλιματιστικό στους 26°C.

Αν και πολλοί έχουν τη συνήθεια να μπαίνουν στο σπίτι και να το «καρφώνουν» στους 18°C ή τους 20°C ελπίζοντας ότι θα δροσίσει πιο γρήγορα, αυτή η πρακτική είναι ο νούμερο ένα εχθρός της τσέπης σας. Το air condition δεν θα ψύξει τον χώρο πιο γρήγορα απλώς θα δουλεύει στο maximum της ισχύος του για πολύ περισσότερη ώρα, καταναλώνοντας τεράστιες ποσότητες ρεύματος.

Ο κανόνας του 7%: Για κάθε βαθμό που χαμηλώνετε τον θερμοστάτη κάτω από τους 26°C, η κατανάλωση ενέργειας αυξάνεται κατά περίπου 7% έως 10%.

Η διαφορά στην κατανάλωση ανάμεσα στους 20°C και τους 26°C μπορεί κυριολεκτικά να διπλασιάσει το κόστος λειτουργίας.

Η διαφορά εσωτερικής και εξωτερικής θερμοκρασίας

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας για την υγεία μας αλλά και για την αποδοτικότητα του μηχανήματος είναι η διαφορά θερμοκρασίας μέσα και έξω από το σπίτι.

- Η διαφορά αυτή δεν πρέπει να ξεπερνά τους 10°C έως 12°C.
- Αν έξω έχει 38°C, η ρύθμιση του κλιματιστικού στους 26°C-27°C είναι η πλέον ενδεδειγμένη.

Με αυτόν τον τρόπο προστατεύετε τον οργανισμό σας από το θερμικό σοκ (thermal shock) κατά την έξοδο από το σπίτι και παράλληλα δίνετε «ανάσες» στον συμπιεστή του κλιματιστικού σας.

Τεχνολογία Inverter: Γιατί δεν πρέπει να ανοιγοκλείνετε το κλιματιστικό;

Αν το κλιματιστικό σας είναι τεχνολογίας Inverter, ο τρόπος που το χειρίζεστε παίζει καθοριστικό ρόλο. Τα παλαιότερα On/Off κλιματιστικά δούλευαν στο 100% μέχρι να πιάσουν τη θερμοκρασία, έσβηναν, και μετά ξαναξεκινούσαν από το μηδέν.

Τα Inverter, αντίθετα, μόλις φτάσουν κοντά στη θερμοκρασία που ορίσατε, χαμηλώνουν τις στροφές του συμπιεστή και λειτουργούν οικονομικά και σταθερά για να τη διατηρήσουν.

Αυτό σημαίνει ότι αν ανοιγοκλείνετε συνεχώς το air condition (π.χ. το σβήνετε μόλις δροσιστείτε για 10 λεπτά και το ξανάναβετε μετά από μισή ώρα), αναγκάζετε το Inverter να ξεκινά κάθε φορά τη λειτουργία του από την αρχή, καταναλώνοντας τη μέγιστη ενέργεια για να ρίξει τη θερμοκρασία. Αφήστε το να λειτουργεί σταθερά – ξοδεύει πολύ λιγότερο ρεύμα διατηρώντας τη δροσιά, παρά προσπαθώντας να τη δημιουργήσει ξανά.

Η σημασία της σωστής κατεύθυνσης των περσίδων

Μια μικρή λεπτομέρεια με τεράστια σημασία είναι η κατεύθυνση των περσίδων της εσωτερικής μονάδας.

- **Το καλοκαίρι οι περσίδες πρέπει να κοιτάνε ψηλά:** Ο κρύος αέρας είναι πιο βαρύν από τον ζεστό, με αποτέλεσμα να πέφτει φυσικά προς τα κάτω. Ρυθμίζοντας τις περσίδες να κοιτάνε προς το ταβάνι, πετυχαίνετε την καλύτερη δυνατή και ομοιόμορφη κυκλοφορία του ψυχρού αέρα σε όλο το δωμάτιο, χωρίς να δημιουργούνται ενοχλητικά και επικίνδυνα ρεύματα απευθείας πάνω σας.

3 Έξυπνα Tips για να ενισχύσετε την εξοικονόμηση

1. Επιστρατεύστε έναν ανεμιστήρα οροφής ή δαπέδου: Λειτουργώντας παράλληλα με το air condition, ο ανεμιστήρας βοηθά στην ομοιόμορφη κυκλοφορία του ψυχρού αέρα.
2. Η λειτουργία "Eco" ή "Sleep" είναι φίλος σας: Κατά τη διάρκεια της νύχτας, χρησιμοποιήστε τη λειτουργία ύπνου. Το κλιματιστικό αυξάνει σταδιακά τη θερμοκρασία κατά 1-2°C τις ώρες που το σώμα μας έχει χαμηλότερη δραστηριότητα, μειώνοντας δραστικά την άσκοπη κατανάλωση.
3. Καθαρά φίλτρα σημαίνουν λιγότερα ευρώ: Τα φραγμένα από τη σκόνη φίλτρα αναγκάζουν το μηχάνημα να δουλεύει «ζορισμένα», καταναλώνοντας έως και 15% περισσότερο ρεύμα για να αποδώσει την ίδια ψύξη.

Μην αφήνετε το καλοκαίρι να σας «κάψει»

Η σωστή διαχείριση της ψύξης είναι ζήτημα σωστής στρατηγικής.



Esmeralda Papagiannopoulou
Real Estate agent | real estate appraiser
co-founder

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

esmeralda@epsilonteam.gr

ΠΑΓΚΡΑΤΙ | ΠΩΛΗΣΗ



Στα σύνορα Παγκράτι, Ιλίσια και Καισαριανή, πωλείται ριζικά ανακατασκευασμένο γωνιακό διαμέρισμα 97 τ.μ., στον 3ο όροφο κτιρίου εποχής. Την πλήρη ανακαίνιση επιμελείται γνωστός αρχιτέκτονας, με παράδοση τον Σεπτέμβριο του 2026. Είναι ιδιαίτερα φωτεινό, διαμπερές και κατάλληλο για ιδιοκατοίκηση, επένδυση ή επαγγελματική χρήση, δίπλα σε μετρό, συγκοινωνίες και αγορά. Περιλαμβάνει καθιστικό, τραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, 2 υπνοδωμάτια, εκ των οποίων το 1 master, και 2ο μπάνιο. Διαθέτει ατομικό φυσικό αέριο, κλιματισμό, ηλιακό, ηχομόνωση, ενεργειακά κουφώματα, ξύλινα δάπεδα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, μπαλκόνι με ανοιχτή θέα και υπόγεια αποθήκη. Στην τιμή περιλαμβάνονται και οι ηλεκτρικές συσκευές. Τιμή: 470.000€

PROPERTY CODE: AB2430117
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΑΛΑΙΟ ΨΥΧΙΚΟ | ΠΩΛΗΣΗ



Στο Παλαιό Ψυχικό, στην περιοχή Ευκάλυπτοι κοντά στον Φάρο, πωλείται ισόγειο οροφодιαμέρισμα 148 τ.μ. σε οικόπεδο 630 τ.μ. Είναι προσόψεως, ιδιαίτερα φωτεινό και περιλαμβάνει μεγάλο καθιστικό με τραπεζαρία και τζάκι, ανεξάρτητη κουζίνα με laundry room, 3 υπνοδωμάτια, εκ των οποίων το 1 master, 2 μπάνια και WC.

Κατασκευής 1990, διαθέτει ατομική ενδοδαπέδια θέρμανση πετρελαίου, κλιματισμό, ηλιακό, ξύλινα κουφώματα με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, αποθήκη και φαρδιά βεράντα με άμεση θέα σε καταπράσινο κοινόχρηστο κήπο. Υπάρχει δυνατότητα συνδυαστικής πώλησης με ημιυπόγειο αυτόνομο στούντιο 47 τ.μ. που συνδέεται με εσωτερική σκάλα, ιδανικό για ξενώνα ή γραφείο με έξοδο στον κήπο.

Τιμή ισογείου: 650.000€

Τιμή συνδυαστικής πώλησης (195 τ.μ.): 790.000€

PROPERTY CODE: AB2440894
EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Φυτεμένα δώματα: όταν η ταράτσα γίνεται κήπος

Τι είναι, πώς λειτουργούν, τι κερδίζει το κτίριο και τι κερδίζει η πόλη.

Τα φυτεμένα δώματα είναι ένας από τους πιο έξυπνους τρόπους που έχει βρει η σύγχρονη αρχιτεκτονική για να επιστρέψει στις πόλεις αυτό που η εντατική δόμηση τους πήρε: πράσινο, αέρα και σκιά. Οι τσιμεντένιες ταράτσες της ελληνικής πολυκατοικίας, που για δεκαετίες έμεναν εγκαταλελειμμένες ή λειτουργούσαν μόνο ως αποθήκη παλιών επίπλων, έχουν πλέον μια δεύτερη ζωή. Και δεν είναι μόνο θέμα αισθητικής.



Τι ακριβώς είναι ένα φυτεμένο δώμα

Ένα φυτεμένο δώμα δεν είναι απλώς χώμα με φυτά πάνω σε μια ταράτσα. Είναι ένα πολυστρωματικό σύστημα, όπου κάθε στρώση επιτελεί συγκεκριμένη λειτουργία: η στεγανωτική μεμβράνη προστατεύει τη δομή του κτιρίου, η θερμομόνωση ρυθμίζει τις θερμικές ανταλλαγές, η αποστράγγιση διαχειρίζεται τα νερά βροχής, το εξειδικευμένο υπόστρωμα θρέφει τα φυτά χωρίς να υπερφορτώνει την πλάκα, και η βλάστηση αποτελεί την ορατή επιφάνεια που κάνει ολόκληρο το σύστημα να αναπνέει.

Γνωστά και ως πράσινες στέγες, ταρατσόκηποι, οροφόμενοι ή green roofs, τα φυτεμένα δώματα υπάρχουν διεθνώς εδώ και δεκαετίες.

Στη Γερμανία, η διάδοσή τους ξεκίνησε ήδη από τη δεκαετία του 1970, με αποτέλεσμα σήμερα η χώρα να διαθέτει το πιο ώριμο κανονιστικό πλαίσιο στον κόσμο, τις οδηγίες FLL, που αποτελούν το διεθνές σημείο αναφοράς για τον σχεδιασμό, την κατασκευή και τη συντήρηση τέτοιων κατασκευών.

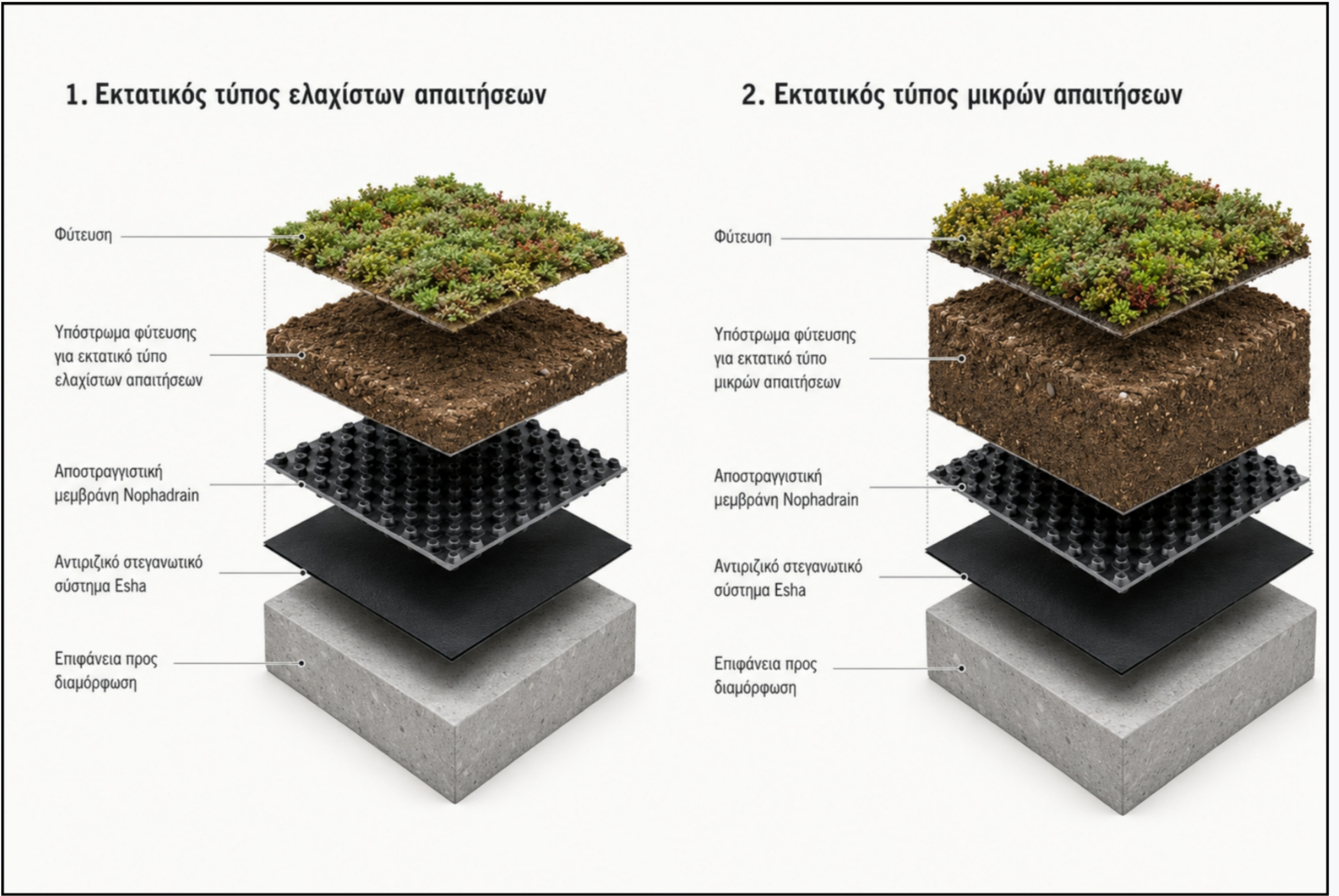
Στην Ελλάδα η εικόνα παραμένει διαφορετική: παρόλο που οι κλιματικές συνθήκες το επιτρέπουν, τα φυτεμένα δώματα δεν έχουν ακόμα διαδοθεί στον βαθμό που αξίζουν.

Δύο τύποι, δύο φιλοσοφίες

Ανάλογα με τη χρήση, το βάρος που μπορεί να αντέξει η φέρουσα κατασκευή και τις ανάγκες του ιδιοκτήτη, τα φυτεμένα δώματα χωρίζονται σε δύο βασικούς τύπους.

Εκτατικό δώμα

Ο εκτατικός τύπος είναι η πιο διαδεδομένη λύση στην Ελλάδα και ο πιο κατάλληλος για το ελληνικό κλίμα. Πρόκειται για ελαφριά φύτευση με μικρό βάθος υποστρώματος (7 έως 20 εκ.) και αντίστοιχα μικρό πρόσθετο βάρος (50 έως 60 kg/m²). Τα φυτά που χρησιμοποιούνται είναι ανθεκτικά στην ξηρασία και στις καιρικές συνθήκες. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι φυτά του γένους Sedum, αρμερίες, λεβάντα, θυμάρι και άλλα εδαφοκαλυπτικά είδη της μεσογειακής χλωρίδας. Το κόστος κατασκευής και συντήρησης είναι χαμηλό, και μετά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας, οι επεμβάσεις συντήρησης μπορεί να περιοριστούν σε μία φορά τον χρόνο ή και λιγότερο.



Εντατικό δώμα

Ο εντατικός τύπος είναι ουσιαστικά ένας πλήρης κήπος στην οροφή. Απαιτεί βαθύτερο υπόστρωμα (από 21 εκ. και πάνω) και αρχικό κορεσμένο βάρος από 280 kg/m² περίπου. Επιτρέπει τη χρήση χλοοτάπητα, θάμνων, ακόμα και μικρών δέντρων. Το δώμα είναι βατό και μπορεί να αποκτήσει μονοπάτια, καθιστικά, πέργκολες και στοιχεία νερού, μετατρέποντας την οροφή σε πλήρη εξωτερικό χώρο διαβίωσης. Το κόστος κατασκευής και συντήρησης είναι ανάλογα υψηλότερο, και απαιτείται τακτική φροντίδα (άρδευση, λίπανση). Η στατική επάρκεια του κτιρίου πρέπει να ελεγχθεί από μηχανικό πριν από οποιαδήποτε εφαρμογή.

Τι κερδίζει ο ιδιοκτήτης

Πέρα από τα κτιριακά οφέλη, το φυτεμένο δώμα έχει και ξεκάθαρη οικονομική λογική. Διεθνείς μελέτες δείχνουν ότι ακίνητα με φυτεμένα δώματα ή άλλα πράσινα στοιχεία αρχιτεκτονικής μπορούν να εμφανίσουν αύξηση της εμπορικής αξίας τους της τάξης του 11 έως 16%. Σε μια έρευνα για πολυκατοικίες στη Νέα Υόρκη, τα ενοίκια σε κτίρια με φυτεμένα δώματα ήταν κατά μέσο όρο 16% υψηλότερα σε σχέση με παρόμοια κτίρια χωρίς πράσινη στέγη.

Στην Ελλάδα, όπου η κτιριακή αγορά αναζητά διαρκώς στοιχεία διαφοροποίησης, ένα καλοφτιαγμένο φυτεμένο δώμα μπορεί να αποτελέσει πραγματικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Ιδιαίτερα στα εντατικά συστήματα, όπου ο ιδιοκτήτης ή ο ένοικος αποκτά πρόσβαση σε πλήρως διαμορφωμένο εξωτερικό χώρο, η συνολική αξία της ιδιοκτησίας αυξάνεται με τρόπο που ξεπερνά κατά πολύ το κόστος κατασκευής.

Τι κερδίζει το κτίριο

Τα οφέλη για το ίδιο το κτίριο είναι άμεσα και μετρήσιμα.

- Ενεργειακή εξοικονόμηση.** Το φυτεμένο δώμα λειτουργεί ως επιπλέον στρώση θερμομόνωσης. Παρέχει φυσική δροσιά κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού, μειώνοντας σημαντικά τις ανάγκες κλιματισμού. Ερευνητικά δεδομένα δείχνουν ότι η μεταφορά θερμότητας από το εξωτερικό προς το εσωτερικό του κτιρίου μπορεί να μειωθεί έως και κατά 72%.
- Μεγαλύτερη διάρκεια ζωής της στεγάνωσης.** Η στεγανωτική μεμβράνη, προστατευμένη από τις στρώσεις του φυτεμένου δώματος, δεν εκτίθεται στις ακραίες θερμικές μεταβολές, στην υπεριώδη ακτινοβολία και στις μηχανικές καταπονήσεις. Αυτό μπορεί να διπλασιάσει ή ακόμα και να τριπλασιάσει τη διάρκεια ζωής της.
- Ηχομόνωση.** Η βλάστηση και το υπόστρωμα απορροφούν τους εξωτερικούς θορύβους, βελτιώνοντας την ηχητική άνεση ιδιαίτερα στα ανώτατα διαμερίσματα.
- Διαχείριση όμβριων υδάτων.** Τα φυτεμένα δώματα απορροφούν σημαντική ποσότητα βρόχινου νερού, μειώνοντας και επιβραδύνοντας την απορροή στο δίκτυο ομβρίων.

Φυτεμένο δώμα και αξία ακινήτου: η ζήτηση αλλάζει

Στην ελληνική αγορά ακινήτων, η βιωσιμότητα αρχίζει σταδιακά να αποτελεί κριτήριο αγοράς, και όχι μόνο κριτήριο συνείδησης. Οι διεθνείς αγοραστές, ιδιαίτερα από τη Βόρεια Ευρώπη, τις ΗΠΑ και τον αραβικό κόσμο, είναι εξοικειωμένοι με τα πράσινα κτίρια και τα αντιμετωπίζουν ως ποιοτικό δείκτη.

Ένα φυτεμένο δώμα μπορεί να μετατρέψει έναν ανεκμετάλλετο χώρο σε ένα από τα πιο ελκυστικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου. Τόσο για την πώληση όσο και για την ενοικίαση, η παρουσία πράσινου εξωτερικού χώρου στη σύγχρονη αστική ζωή έχει αξία που δεν μπορεί εύκολα να αντικατασταθεί. Ιδιαίτερα στις πόλεις, όπου η ύπαρξη κήπου είναι σπάνια πολυτέλεια, ένα καλά σχεδιασμένο φυτεμένο δώμα αλλάζει ουσιαστικά τον τρόπο που βιώνεται ο χώρος.

Τι κερδίζει η πόλη

Τα φυτεμένα δώματα δεν είναι μόνο θέμα του μεμονωμένου κτιρίου. Όταν εφαρμόζονται σε κλίμακα γειτονιάς ή πόλης, συμβάλλουν ουσιαστικά στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.

- Καταπολέμηση του φαινομένου της αστικής θερμικής νησίδας. Τα φυτά, μέσω της εξατμισοδιαπνοής, μειώνουν τις θερμοκρασίες στον αστικό χώρο, συμβάλλοντας στη δημιουργία πιο άνετου μικροκλίματος ιδιαίτερα κατά τους ζεστούς μήνες.
- Βελτίωση της ποιότητας του αέρα. Η βλάστηση δεσμεύει ρύπους και σωματίδια από τον αέρα, συμβάλλοντας στη βελτίωση της ατμοσφαιρικής ποιότητας.
- Ενίσχυση της βιοποικιλότητας. Τα φυτεμένα δώματα μπορούν να λειτουργήσουν ως καταφύγιο για έντομα, πουλιά και επικονιαστές, υποστηρίζοντας την τοπική χλωρίδα και πανίδα σε αστικά περιβάλλοντα.
- Μείωση επιφανειακής απορροής. Η απορρόφηση βρόχινου νερού ανακουφίζει τα δίκτυα ομβρίων υδάτων σε περιπτώσεις έντονων βροχοπτώσεων, μειώνοντας τον κίνδυνο πλημμύρας.

Ο κανονισμός της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την αποκατάσταση της φύσης (EU Nature Restoration Regulation) αναγνωρίζει ρητά τα φυτεμένα δώματα ως εργαλείο βιοποικιλότητας στον αστικό χώρο.

Το νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, η κατασκευή φυτεμένων δωμάτων ρυθμίζεται από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.4067/2012, άρθρο 18 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4759/2020).

Σύμφωνα με αυτόν, η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους νόμιμων κτιρίων επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης. Το υπόστρωμα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης, ενώ η βλάστηση δεν μπορεί να ξεπερνά τα 3 μέτρα ύψος.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον ΝΟΚ (άρθρο 15, παρ. 1), εάν η φυτεμένη επιφάνεια καλύπτει περισσότερο από το 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου προσαυξάνεται κατά 1 μέτρο. Αυτό αποτελεί ουσιαστικό αρχιτεκτονικό και οικονομικό κίνητρο, ιδιαίτερα για νέες κατασκευές. Για υφιστάμενα κτίρια, η εφαρμογή απαιτεί τεχνική έκθεση στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό, τεχνική έκθεση κατασκευής φυτεμένης επιφάνειας, αντίγραφο οικοδομικής άδειας και φωτογραφίες του κτιρίου.

Στην Epsilon Team πιστεύουμε στα βιοφιλικά κτίρια και υποστηρίζουμε ενεργά κάθε επιλογή που φέρνει το πράσινο στον αστικό χώρο, από τα φυτεμένα δώματα έως τους κρεμαστούς κήπους. Υπάρχουν εταιρείες στην αγορά που κάνουν άριστη δουλειά σε αυτόν τον τομέα. Αν θέλετε να σας κατευθύνουμε, καλέστε μας.



Esmeralda Papagiannopoulou
real estate agent | real estate appraiser
co-founder

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY
esmeralda@epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ | ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΛΙΜΑΝΙ



Σε 200 μέτρα απο το λιμάνι στον Πειραιά πωλείται προνομιακό οικόπεδο εντός σχεδίου συνολικής επιφάνειας 213 τ.μ.

Το ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, με πρόσοψη 11,94 μέτρα και εξαιρετικά υψηλό συντελεστή δόμησης 4,8, προσφέροντας τη δυνατότητα ανέγερσης κτιρίου έως 1.027 τ.μ. ανωδομής συν υπόγεια.

Βρίσκεται εντός ζώνης γενικής κατοικίας, σε οικιστική περιοχή, μόλις 200 μέτρα από τον σταθμό του Μετρό, το λιμάνι και τη θάλασσα.

Αποτελεί ιδανική επενδυτική ευκαιρία για οικιστική ή εμπορική ανάπτυξη στην καρδιά της πόλης και δίπλα στην αγορά.

Τιμή: €810.000.

PROPERTY CODE: ΟΦ2503307

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ | ΕΡΜΙΝΟΝΗ



Στην Ερμιόνη, σε οικιστική ζώνη, πωλείται προνομιακό παραθαλάσσιο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.284 τ.μ.

Το ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει άμεση πρόσβαση στην παραλία, όπως φαίνεται και στο φωτογραφικό υλικό και διαθέτει δυνατότητα δόμησης έως 200 τ.μ. με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,5 μέτρα.

Αποτελεί μια εξαιρετική επενδυτική επιλογή για την κατασκευή εξοχικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών σε ένα από τα πιο περιζήτητα σημεία της Πελοποννήσου.

Τιμή: €800.000.

PROPERTY CODE: ΟΦ2503270

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Το καλοκαιρινό εξοχικό οδηγός για έναν χώρο που σε κάνει να αναπνέεις

Υπάρχει κάτι που ξέρουμε όλοι μας, αλλά που σπάνια τολμάμε να παραδεχτούμε: το καλοκαιρινό σπίτι μας έχει μαζέψει, με τα χρόνια, πολλά περισσότερα πράγματα απ' όσα χρειάζεται.

Μαξιλάρια που δεν ταιριάζουν, αντικείμενα που ήρθαν "προσωρινά" και έμειναν για πάντα, κουρτίνες από μια άλλη εποχή.

Και μέσα σε όλα αυτά, η ψυχή του σπιτιού χάνεται.

Σήμερα θέλω να μιλήσω για κάτι διαφορετικό.

Για το καλοκαιρινό σπίτι που σε υποδέχεται σαν ανάσα.

Εκείνο που, μόλις ανοίγεις την πόρτα του, νιώθεις ήδη ότι άφησες πίσω σου όλη την κόπωση της πόλης.



Η φιλοσοφία του λιγότερου

Το καλοκαιρινό σπίτι της θάλασσας δεν χρειάζεται να αποδείξει τίποτα. Δεν χρειάζεται να εντυπωσιάσει. Χρειάζεται να σε αγκαλιάσει.

Στην καρδιά της ελληνικής διακόσμησης βρίσκεται μια βαθιά δέσμευση στην απλότητα και τη λειτουργικότητα. Κάθε στοιχείο υπηρετεί κάποιον σκοπό. Η αισθητική ισορροπία επιτυγχάνεται μέσα από χώρους χωρίς περιττά αντικείμενα. Αυτό δεν είναι φτώχεια ιδεών. Είναι ωριμότητα.

Διαλέξτε λίγα, καλά. Έναν καναπέ με καθαρές γραμμές. Ένα τραπέζι που χωράει όλους. Δύο-τρία μαξιλάρια σε γήινους τόνους. Τίποτα παραπάνω. Ό,τι δεν χρησιμοποιείτε κάθε μέρα, δεν ανήκει σε ένα καλοκαιρινό σπίτι.

Φως: το πιο σημαντικό "υλικό"

Αν υπάρχει ένα μόνο πράγμα που ορίζει ένα ελληνικό σπίτι, αυτό είναι το φως. Ασβεστωμένοι τοίχοι, ελαφριά υφάσματα που κυματίζουν στο αεράκι και μια δυνατή δόση ηλιακού φωτός: αυτά είναι τα στοιχεία που κάνουν το εσωτερικό των Ελληνικών εξοχικών ανεπανάληπτο. Επιλέξτε χρώματα που αντανακλούν το φως, όχι που το απορροφούν. Λευκό, εκρού, γκρι της άμμου, μπεζ με θερμές υποτόνους. Ο ζεστός μινιμαλισμός, με βαθύτερες αποχρώσεις όπως μελί, ώχρα, ταυρε και χρυσό, δημιουργεί χώρους ήρεμους και κομψούς ταυτόχρονα. Πρόκειται για μια αίσθηση συνοχής, όπου κανένα έπιπλο ή χρώμα δεν κυριαρχεί στον χώρο. Αποφύγετε τις βαριές κουρτίνες. Αφήστε το φως να μπει. Αν χρειάζεστε ιδιωτικότητα, λευκά λινά πανέλα κάνουν τη δουλειά τους χωρίς να κλείνουν τον ορίζοντα.

Τα υλικά που μιλούν την ίδια γλώσσα με τη φύση

Στην καρδιά της ελληνικής αισθητικής βρίσκονται φυσικά υλικά που αντηχούν το τοπίο της χώρας. Πέτρα, ξύλο και λινό συνδυάζονται για να δημιουργήσουν χώρους που τους αισθάνεσαι και ριζωμένους στη γη και αέρινους ταυτόχρονα. Αυτά τα υλικά επιλέγονται για την ομορφιά τους και την ανθεκτικότητά τους, αλλά και για την ικανότητά τους να αποκτούν χαρακτήρα με την πάροδο του χρόνου. Εκτεθειμένες ξύλινες δοκοί, έπιπλα από ανακυκλωμένο ξύλο, χαλιά από γιούτα και πέτρινα ή τερακότα πατώματα προσθέτουν ζεστασιά και υφή, εξισορροπώντας το μινιμαλιστικό λευκό. Σε κανένα ελληνικό σπίτι δεν θα βρείτε χώρο που να μην συνδυάζει όμορφα πέτρα και ξύλο με πιο απαλά, λεπτά υλικά όπως γιούτα, λινό και μπαμπού. Αυτός ο συνδυασμός δεν είναι απλώς σωστός αισθητικά. Είναι αίσθηση: τα πόδια σου στο δροσερό πέτρινο πάτωμα το μεσημέρι, το χέρι σου στο τραχύ ξύλο της βεράντας το βράδυ.



Τα λιγότερα απαραίτητα έπιπλα, για ελεύθερη κίνηση

Ο χώρος είναι πολυτέλεια. Και η πολυτέλεια δεν μετριέται σε τετραγωνικά μέτρα, αλλά σε ελευθερία κίνησης.

Τα έπιπλα και η διακόσμηση ελλείπουν στα απαραίτητα για τη ζωή του νησιού: ελάχιστα, λειτουργικά, ευέλικτα, χαλαρά. Αυτό είναι το μυστικό. Δεν χρειάζεστε δύο τραπεζάκια σαλονιού αν ένα κάνει τη δουλειά. Δεν χρειάζεστε έξι διαφορετικά φωτιστικά αν το ένα σωστά τοποθετημένο αρκεί. Η τάση για ρευστές, καμπύλες φόρμες υπάρχει εδώ και πολύ καιρό στην Ελλάδα και τα νησιά της.



Με την έμφαση στο σπίτι ως ζεστό, κοινωνικό χώρο, οι άκαμπτες ευθείες γραμμές μπορούν να φαίνονται λίγο απόμακρες. Οι καμπύλες και τα τόξα προσθέτουν ζωντάνια και μαλακώνουν τη συνολική εικόνα. Ένα στρογγυλό τραπέζι αντί για ορθογώνιο. Μια πολυθρόνα με μαλακές γραμμές αντί για τετράγωνο μπλοκ. Μια πόρτα με καμάρα αντί για ευθύγραμμο άνοιγμα. Μικρές επιλογές που αλλάζουν αισθητά τον ρυθμό του χώρου.

Υφή αντί για χρώμα

Πολλοί νομίζουν ότι ένα μινιμαλιστικό σπίτι είναι βαρετό. Λάθος. Το μυστικό είναι η υφή. Παρά την λιτή, μινιμαλιστική αισθητική του, το αληθινό ελληνικό σπίτι είναι γεμάτο υφαντικές λεπτομέρειες. Διακοσμήστε με υφαντά τελειώματα, γλυπτά σχήματα και ακατέργαστα υλικά. Ένα λινό κάλυμμα κρεβατιού με υφή. Ένα χοντρό πλεκτό ριχτάρι στον καναπέ. Ένα κεραμικό βάζο χειροποίητο από τοπικό αγγειοπλάστη. Δεν χρειάζεστε επιδεικτική πολυτέλεια για να αποπνέετε κομψότητα: λινές κουρτίνες που κυματίζουν στο αεράκι, χειροποίητη κεραμική, αρωματικά κεριά ή vintage ορείχαλκο φωτιστικά αρκούν.

Λίγα αντικείμενα, σωστά επιλεγμένα

Εδώ είναι το πιο δύσκολο κομμάτι, το παραδέχομαι. Όλοι έχουμε συναισθηματική σχέση με αντικείμενα. Αλλά το καλοκαιρινό σπίτι χρειάζεται να αναπνέει.

Κρατήστε ένα-δύο αντικείμενα που έχουν ιστορία για εσάς, και αφήστε όλα τα υπόλοιπα. Ένα βότσαλο από την πρώτη σας βουτιά. Ένα κεραμικό από το παζάρι του νησιού. Ένα καλάθι πλεκτό από τοπική τεχνίτρια. Αυτά αρκούν. Η ανάγκη να "γεμίσουμε" τους τοίχους και τα ράφια είναι αστική συνήθεια που δεν ταιριάζει στη θαλασσινή ζωή.



Το εξωτερικό ως επέκταση του εσωτερικού

Ένα καλοκαιρινό σπίτι χωρίς βεράντα ή αυλή είναι σαν τραγούδι χωρίς ρεφρέν. Ο εξωτερικός χώρος είναι η καρδιά του.

Στα καλύτερα παραδείγματα ελληνικής κατοικίας, τα εκτεταμένα θαλάσσια τοπία συνδέουν οπτικά το εσωτερικό με το παράκτιο τοπίο, θολώνοντας τα όρια μεταξύ μέσα και έξω.

Μια ψάθινη πολυθρόνα ένα ξύλινο τραπέζι με μια κανάτα νερό. Μια αιώρα ανάμεσα σε δύο δέντρα. Αυτός είναι ο ορισμός της βεράντας που λειτουργεί. Ό,τι βάζετε έξω να είναι ανθεκτικό, απλό και να μπορεί να μείνει στη βροχή χωρίς να καταστραφεί.



Nina Marmaridou
interior designer
partner



www.ninamarmaridou.com

ninamarmaridou@gmail.com

ΠΩΛΗΣΗ | ΛΟΥΤΡΑΚΙ



PROPERTY CODE: EE2470663
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Στο Λουτράκι, μόλις 300 μέτρα από την παραλία και τον σταθμό του Προαστιακού που θα λειτουργήσει τον Δεκέμβριο του 2026, πωλείται ανεξάρτητη μεζονέτα 3 επιπέδων 165 τ.μ. σε οικόπεδο 185 τ.μ. Το ακίνητο, κατασκευής 2005, θα κατοικηθεί για πρώτη φορά και αποτελεί ιδανική επιλογή για μόνιμη, εξοχική κατοικία ή εκμετάλλευση. Το ισόγειο περιλαμβάνει χώρο υποδοχής με τζάκι, κουζίνα, WC και 2 βεράντες, ο Α όροφος 2+1 υπνοδωμάτια, λουτρό και 2 βεράντες, ενώ το φωτεινό ημιυπόγειο διαθέτει 2 δωμάτια, λουτρό, εσωτερικό καθιστικό, λεβητοστάσιο και playroom. Έχει αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, μπόιλερ 200 λίτρων τριπλής ενέργειας, θέση για ηλιακό, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, ηλεκτρικά ρολά, σίτες, καλωδίωση συναγερμού, πόρτα ασφαλείας, μαρμάρινες σκάλες και δάπεδα από πλακάκια. Περιλαμβάνει κήπο 130 τ.μ., 1 ανοιχτή θέση στάθμευσης και προσφέρει ανεμπόδιστη θέα με σημεία θέας θάλασσα, χωρίς κοινόχρηστα. Στο συγκρότημα των 10 μεζονετών υπάρχουν ακόμη 2 ελεύθερα ακίνητα. Τιμή: 445.000€

ΠΩΛΗΣΗ | ΑΝΔΡΟΣ | ΚΑΤΩ ΦΕΛΛΟΣ





PROPERTY CODE: ΕΦ1071662
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Πωλείται στον Κάτω Φελλό στην Άνδρο αρχοντική βίλα υψηλής αισθητικής συνολικής επιφάνειας 383 τ.μ., σε οικόπεδο 4.100 τ.μ. και σε απόσταση 300 μέτρων από την παραλία.

Η κατοικία βρίσκεται σε υπερυψωμένο σημείο και απολαμβάνει πανοραμική θέα στον κόλπο του Φελλού και στους γύρω κολπίσκους.

Η εσωτερική διαμόρφωση περιλαμβάνει ισόγειο 202 τ.μ. και ημιυπόγειο 167 τ.μ. από τα οποία 97 τ.μ. αποτελούν χώρους κατοικίας και 70 τ.μ. βοηθητικούς χώρους. Στην ιδιοκτησία υπάρχει ξενώνας 34 τ.μ. καθώς και ανεξάρτητο κτίσμα 50 τ.μ. με χώρο BBQ και αποθήκες.

Στην κύρια βεράντα αναπτύσσεται ο εξωτερικός χώρος με την πισίνα 77 τ.μ. με θέα στη θάλασσα και φυσικό τοπίο ιδανικό για χαλάρωση.

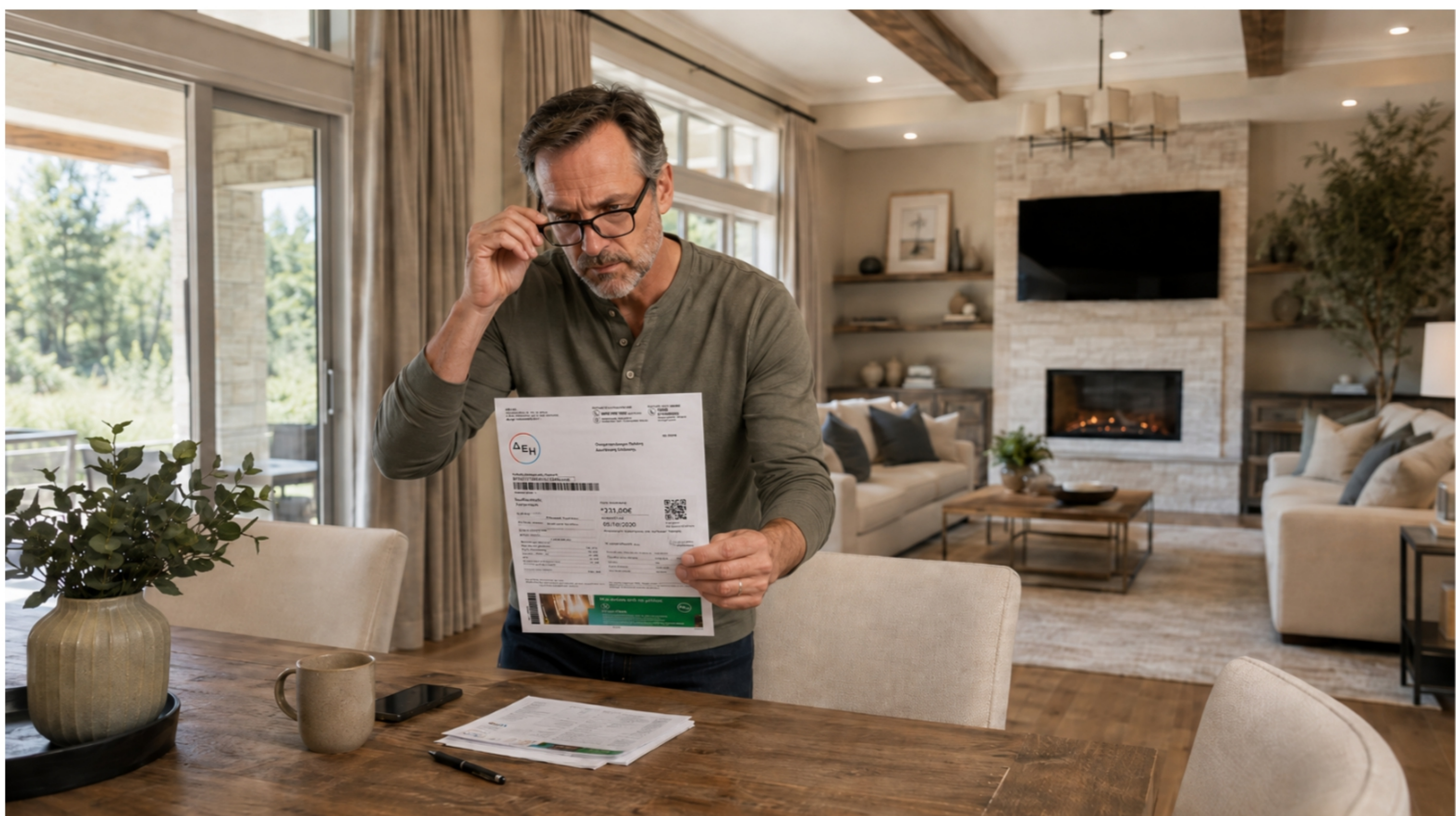
Υπάρχει δυνατότητα αγοράς όμορου οικοπέδου 5.100 τ.μ. με επιπλέον 250.000€ ώστε η συνολική έκταση να φτάσει τα 9.200 τ.μ. με δυνατότητα περαιτέρω δόμησης.

Τιμή 1.350.000€.

Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης: δύο φόροι φεύγουν, ένας έρχεται

Τι αλλάζει, πώς υπολογίζεται και ποιους αφορά

Από την 1η Ιανουαρίου 2027, δύο παλιοί γνώριμοι φόροι εξαφανίζονται από τους λογαριασμούς σας. Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και ο Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) καταργούνται και αντικαθίστανται από ένα νέο ενιαίο τέλος: το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης, γνωστό ως ΤΤΑ.



Η αλλαγή εντάσσεται στον νέο Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (άρθρα 392–396), ο οποίος κατατέθηκε στη Βουλή τον Ιούνιο του 2026 και έχει αρχίσει τη διαδικασία ψήφισης στην Ολομέλεια.

Η λογική πίσω από αυτή την αλλαγή είναι η απλοποίηση: λιγότερα τέλη, ενιαία είσπραξη, μεγαλύτερη διαφάνεια στον υπολογισμό.

Να σημειωθεί ότι το αρχικό σχέδιο προέβλεπε και ένα δεύτερο τέλος, το Τέλος Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΤΠΑ) υπέρ των Περιφερειών.

Μετά από έντονες αντιδράσεις κατά τη δημόσια διαβούλευση, αυτό αποσύρθηκε από το τελικό νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή.

Οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται λοιπόν με ένα τέλος αντί για δύο.

Πώς υπολογίζεται το νέο τέλος

Ο τύπος είναι ευανάγνωστος: τετραγωνικά μέτρα, επί αντικειμενική αξία ζώνης, επί συντελεστή παλαιότητας, επί τον δημοτικό συντελεστή.

Ο δημοτικός συντελεστής κυμαίνεται από 0,30% έως 0,70% και ορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και μπορεί να διαφοροποιείται ανά δημοτική ενότητα.

Ο συντελεστής παλαιότητας ευνοεί τα παλαιότερα ακίνητα και επιβαρύνει τα νεόδμητα.

Εξαίρεση: εάν ο ανώτατος συντελεστής 0,70% δεν αρκεί για να καλύψει το 95% των εσόδων που εισέπραττε ο δήμος από ΤΑΠ και ΦΗΧ το 2025, το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να ορίσει υψηλότερο συντελεστή.

Σύμφωνα με ανάλυση της ΠΟΜΙΔΑ, αυτό αφορά 47 δήμους σε ολόκληρη την Ελλάδα, αρκετοί εκ των οποίων βρίσκονται στην Αττική.

Η κατάσταση στην Αττική: οι δήμοι που εξαιρούνται από τον κανόνα

Για τους περισσότερους δήμους της χώρας, ο συντελεστής θα κυμανθεί εντός του 0,30%–ο 0,70%. Αλλά για αρκετούς δήμους της Αττικής, η κατάσταση είναι διαφορετική. Η αιτία είναι ο υψηλός ΦΗΧ που διαμόρφωσε ιστορικά σε ορισμένες περιοχές: εάν ο 0,70‰ δεν αρκεί για να καλύψει το 95% των παλιών εσόδων, ο δήμος επιτρέπεται να τον υπερβεί.

Με βάση την ανάλυση της ΠΟΜΙΔΑ, οι αναμενόμενοι συντελεστές για να διατηρηθούν τα ίδια έσοδα για δημότες της Αττικής είναι ενδεικτικοί:

- Χαλάνδρι: 1,32%
- Ηράκλειο Αττικής: 1,34%
- Βριλήσσια: 1,24%
- Σπάτα–Αρτέμιδα: 1,41%
- Ασπρόπυργος: 1,92%

Αυτοί οι αριθμοί δεν είναι τελικοί, αλλά είναι οι εκτιμήσεις που διαμορφώνονται από τον τοπογράφο μηχανικό και στατιστικό N. Καρδούλα και δημοσιεύθηκαν στην επιθεώρηση της ΠΟΜΙΔΑ τον Ιούνιο 2026. Οι τελικοί συντελεστές θα αποφασιστούν από κάθε δημοτικό συμβούλιο έως τον Νοέμβριο 2026.

Παραδείγματα: πόσο θα πληρώνετε στην πράξη

Τα παρακάτω παραδείγματα, βασισμένα σε αναλύσεις της οικονομολογικής ομάδας της ΠΟΜΙΔΑ, δίνουν μια πρακτική εικόνα για διαμέρισμα 100 τ.μ. με αντικειμενικό συντελεστή 0,70%:

Διαμέρισμα 100 τ.μ. με αντικειμενική αξία 120.000 ευρώ

- Σήμερα (ΤΑΠ + ΦΗΧ): περίπου 80 ευρώ ετησίως
- Με ΤΤΑ (0,70‰): περίπου 126 ευρώ ετησίως
- Διαφορά: +46 ευρώ ετησίως (σχετικά περιορισμένη μεταβολή)

Διαμέρισμα 100 τ.μ. με αντικειμενική αξία 300.000 ευρώ (π.χ. νεόδμητο σε βόρεια προάστιο)

- Σήμερα (ΤΑΠ + ΦΗΧ): περίπου 140 ευρώ ετησίως
- Με ΤΤΑ (0,70‰): περίπου 315 ευρώ ετησίως
- Διαφορά: +175 ευρώ ετησίως (σημαντική αύξηση)

Σημαντική επισήμανση: οι αναλύσεις αυτές υποθέτουν συντελεστή 0,70%. Αν ο δήμος επιλέξει υψηλότερο συντελεστή (όπως αναμένεται για Χαλάνδρι, Ηράκλειο, Βριλήσσια κ.α.), τα ποσά αυξάνονται ανάλογα.

Ποιος το πληρώνει και πώς

Υπόχρεοι είναι ο ιδιοκτήτης, ο επικαρπωτής ή ο νομέας του ακινήτου. Το ΤΤΑ εισπράττεται μηνιαία μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος, ακριβώς όπως γινόταν με το ΤΑΠ και τον ΦΗΧ.

Αν ο λογαριασμός ρεύματος βαρύνει τον ενοικιαστή, εκείνος πληρώνει προσωρινά το τέλος, αλλά αυτό αφαιρείται από το μηνιαίο μίσθωμα. Πρακτικά, ο ιδιοκτήτης παραμένει ο τελικός υπόχρεος.

Για ακίνητα χωρίς μετρητή ΔΕΔΔΗΕ (σπίτια χωρίς ρολόι), η είσπραξη γίνεται απευθείας από τον δήμο, με δυνατότητα εξόφλησης σε τρεις τετραμηνιαίες δόσεις ή εφάπαξ. Το ΤΤΑ επιβάλλεται σε ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως, σε οικισμούς που προϋπάρχαν του 1923, σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, αλλά και σε κτίσματα εκτός σχεδίου. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με βάση το κτίσμα και τη διπλάσια έκτασή του. **Ακόμα και το δικαίωμα υψούν (ο γνωστός "αέρας") εντάσσεται στη φορολογητέα βάση, εφόσον αναφέρεται σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο.**

Ποιοι εξαιρούνται

Από το ΤΤΑ εξαιρούνται ακίνητα του Δημοσίου, ναοί, μονές, κοινωφελή ιδρύματα, μη κερδοσκοπικοί φορείς, αθλητικά σωματεία, διπλωματικές αποστολές και διεθνείς οργανισμοί. Επίσης, **απαλλαγές προβλέπονται για κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών, διατηρητέα κτίρια χωρίς εισόδημα, μνημεία, σταβλικές εγκαταστάσεις και ακίνητα υπό πολεοδομικές ή αρχαιολογικές δεσμεύσεις.**

Νομική υποχρέωση: κάθε νέος ιδιοκτήτης, επικαρπωτής ή νομέας οφείλει να υποβάλει ηλεκτρονικά δήλωση ακινήτων στον δήμο εντός ενός μήνα από την απόκτηση. Το Κτηματολόγιο ενημερώνει αυτόματα τον δήμο εντός δέκα ημερών για κάθε μεταβιβαστική πράξη.

Τι γίνεται αν δεν καταβληθεί το τέλος

Η μη καταβολή έχει συγκεκριμένες συνέπειες: αν παραμείνουν απλήρωτοι τρεις συνεχόμενοι μηνιαίοι λογαριασμοί ή ένας τριμηνιαίος, ο πάροχος ηλεκτρισμού προχωρεί σε διακοπή ρεύματος. Η επανασύνδεση γίνεται μόνο μετά την εξόφληση του οφειλόμενου ποσού.

Πρόκειται για ρύθμιση ταυτόσημη με αυτήν που ισχύει σήμερα για το ΤΑΠ και τον ΦΗΧ. Επίσης, αν ο ιδιοκτήτης δεν ενδιαφερεθεί για την επανασύνδεση, ο πάροχος ενημερώνει τον οικείο δήμο, ο οποίος αναλαμβάνει την είσπραξη απευθείας.

Ο διάλογος: κυβέρνηση VS ΠΟΜΙΔΑ

Το νομοσχέδιο δεν πέρασε αμαχητί. **Η ΠΟΜΙΔΑ** (Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων) χαρακτήρισε το νέο τέλος ως "δημοτικό χαράτσι", επισημαίνοντας ότι ο ΦΗΧ είναι μεσοσταθμικά λιγότερος από το 50% του ΤΑΠ και άρα η ενσωμάτωσή του στο νέο τέλος ενδέχεται να οδηγήσει σε διπλασιασμό ή και τριπλασιασμό της συνολικής επιβάρυνσης.

Η ΚΕΔΕ (Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος) αντέκρουσε, επισημαίνοντας ότι το ΤΤΑ δεν είναι νέος φόρος αλλά συγχώνευση δύο υφιστάμενων, και ότι για τους δήμους δεν προκύπτει επιπλέον έσοδο. **Ο υπουργός Εσωτερικών Σ. Λιβάνιος υποστήριξε ότι στις περισσότερες περιπτώσεις θα υπάρξουν μειώσεις, ενώ οι επιβαρύνσεις θα επικεντρωθούν σε ζώνες υψηλής αντικειμενικής αξίας ή σε νεόδμητα.**

Η αλλαγή ως ευκαιρία επανεκτίμησης

Κάθε φορολογική αλλαγή που αφορά ακίνητα είναι και μια ευκαιρία να αξιολογήσετε ξανά το χαρτοφυλάκιο σας: ποια ακίνητα αξίζει να κρατήσετε, ποια να πουλήσετε, ποια να εκμισθώσετε.

Αν έχετε ακίνητο στην Αττική και θέλετε να καταλάβετε πώς επηρεάζεστε από αυτή την αλλαγή, μιλήστε μαζί μας.

Στη Epsilon Team Real Estate γνωρίζουμε καλά την αγορά της Αττικής και μπορούμε να σας δώσουμε εκτίμηση βασισμένη στα πραγματικά δεδομένα του ακινήτου σας.

Επισκεφτείτε μας στο www.epsilonteam.gr ή καλέστε μας στο τηλέφωνο 2107212284.



Evita Eleftheroudaki
real estate agent | real estate appraiser
co-founder



Παράταση για τα προγράμματα «Εξοικονομώ»

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανακοίνωσε παράταση της καταληκτικής ημερομηνίας για όλα τα προγράμματα «Εξοικονομώ» που υλοποιούνται μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Νέα καταληκτική ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών:
Παρασκευή 17 Ιουλίου 2026.

Η παράταση αφορά τα προγράμματα:

Εξοικονομώ 2021,
Εξοικονομώ 2023,
Εξοικονομώ για Νέους,
Εξοικονομώ 2025
Εξοικονομώ Επιχειρώ.

Σημαντικό: η νέα προθεσμία είναι οριστική και δεν προβλέπεται περαιτέρω παράταση.
Όσοι συμμετέχουν καλούνται να προχωρήσουν άμεσα στις απαιτούμενες ενέργειες.

Προκατασκευασμένα σπίτια:

ο τρόπος να χτίσεις το δικό σου σπίτι γρήγορα και οικονομικά.

Είδη, κόστος, άδεια δόμησης και όλα όσα δεν λένε οι διαφημίσεις

Τα προκατασκευασμένα σπίτια, γνωστά ως προκάτ ή λυόμενα για τους παλαιότερους, έχουν γίνει αναμφισβήτητα η μεγάλη τάση στην ελληνική αγορά.

Και δεν είναι τυχαίο: δύο λόγοι εξηγούν την δημοφιλία τους, και λέγονται κόστος και ταχύτητα.

Αν έχεις ένα οικόπεδο που σύμφωνα με τους πολεοδομικούς νόμους μπορεί να κτίσει, η ιδέα είναι απολύτως εφικτή και συμφέρουσα: αντί να χτίσεις με μπετόν και τούβλο, παραγγέλνεις ένα εργοστασιακά κατασκευασμένο σπίτι με πολυετή εγγύηση και το τοποθετείς στο οικόπεδο.

Το κόστος συνεχίζει να είναι το μεγάλο πλεονέκτημα.

Μια συμβατική κατοικία 100 τ.μ. στην Αττική κοστίζει σήμερα από 2.500 ευρώ/τ.μ. και πάνω για πλήρη κατασκευή με το κλειδί στο χέρι, δηλαδή από 250.000 ευρώ συνολικά, χωρίς να υπολογίζεται το οικόπεδο και οι λεπτομέρειες στο εσωτερικό, πατώματα, μπάνια κλπ.

Εναλλακτικά, η ίδια επιφάνεια σε προκάτ μπορεί να κοστίσει από 55.000 ευρώ για βασικές κατασκευές, έως 90.000–120.000 ευρώ για πλήρη, πολυτελή διαμόρφωση με το κλειδί στο χέρι.

Η διαφορά είναι εμφανής.



Τα είδη των προκάτ κατοικιών

Δεν υπάρχει ένας μόνος τύπος. Ο όρος προκάτ είναι ομπρέλλα για αρκετά διαφορετικά συστήματα κατασκευής με διαφορετικά χαρακτηριστικά, κόστος και αισθητική.

Ξύλινες κατασκευές

Η πιο διαδεδομένη κατηγορία στην ελληνική αγορά. Το ξύλο είναι ελαφρύ, εφαρμόζει παντού, εξαιρετικά αντισεισμικό και συνδυάζεται άριστα με αισθητική Scandinavian ή βιοκλιματική αρχιτεκτονική.

Τιμές: από 550 ευρώ/τ.μ. για βασικές κατασκευές, έως 800 ευρώ/τ.μ. για σκανδιναβική ξυλεία υψηλής ποιότητας.

Παράδειγμα για κατοικία συγκεκριμένης εταιρείας: ξύλινη κατοικία 121 τ.μ., ισόγεια, ενεργειακής κλάσης A+++, δύο υπνοδωμάτια, δύο μπάνια: περίπου 58.000 ευρώ.



Μεταλλικές κατασκευές (Light Steel Frame)

Ο μεταλλικός σκελετός κατασκευάζεται πρώτα και επενδύεται στη συνέχεια, δίνοντας μεγάλη αντοχή και αντισεισμική συμπεριφορά. Είναι ιδανικό για διώροφες κατασκευές και βίλες. Τιμές: σύμμικτα μεταλλικά περί τα 800 ευρώ/τ.μ., αμιγώς μεταλλικές (Steel Frame) περί τα 1.000 ευρώ/τ.μ.

Υβριδικές κατασκευές

Συνδυάζουν μεταλλικό σκελετό με Ytong ή άλλα υλικά υψηλής ενεργειακής απόδοσης. Προσφέρουν καλύτερη θερμομόνωση και ηχομόνωση σε σχέση με τα κλασικά προκάτ.

Container homes

Κατασκευές από μετατρεπόμενα εμπορευματοκιβώτια που συνδυάζονται συνδυάζονται με εντυπωσιακό τρόπο, δημιουργώντας μοντέρνα αρχιτεκτονικά με industrial ή minimal αισθητική. Είναι η πιο ανερχόμενη επιλογή στην αγορά, κυρίως για νέους και όσους αναζητούν κάτι διαφορετικό.

Tiny houses

Μικρές κατοικίες 30–60 τ.μ. που δίνουν έμφαση στη βιωσιμότητα και την απλότητα. Ιδανικές για εξοχική κατοικία, ως δεύτερη κατοικία σε εξοχικό οικόπεδο, ή και ως ενοικιαζόμενα σε εξοχικές περιοχές.

Τα πλεονεκτήματα

Γιατί τόσοι άνθρωποι πλέον κάνουν αυτή την επιλογή;

- **Κόστος:** σημαντικά χαμηλότερο από τη συμβατική δόμηση. Η συμβατική κατασκευή στην Αττική ξεκινά από 2.500 ευρώ/τ.μ. για πλήρη κατοικία με το κλειδί στο χέρι, και η τιμή αυξάνεται αν αυξήσεις τις προδιαγραφές.
- **Ταχύτητα:** από 2 έως 6 μήνες από την οριστικοποίηση του σχεδίου και της παραγγελίας έως την παράδοση. Συνηθισμένα κτίσματα από μπετόν παίρνουν από 2 έως 3 έτη για να ολοκληρωθούν.
- **Αντισεισμική προστασία:** ο χάλυβας απορροφάει ενέργεια και δεν σπάει όπως το σκυρόδεμα.
- **Ενεργειακή απόδοση:** κατοικίες ενεργειακής κλάσης A ή A+ με εξοικονόμηση 30–50% στους λογαριασμούς.
- **Διάρκεια ζωής:** 50–80 έτη ανάλογα με τα υλικά, συγκρίσιμη με συμβατική κατασκευή.



Τα μειονεκτήματα που δεν λένε οι διαφημίσεις

- Ο δεύτερος όροφος είναι δύσκολος ως αδύνατος αν δεν υπάρχει εξ αρχής πρόβλεψη. Δεν μπορεί να προστεθεί αργότερα.
- Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι συνήθως πιο περιορισμένες από αυτές που θα είχες σε κατασκευή από μπετόν αν και είναι κάτι που διαφέρει από εταιρεία σε εταιρεία.
- Η επέκταση σε πλάτος είναι εφικτή, αλλά πρέπει να προβλεφθεί στον αρχικό σχεδιασμό.
- Οι διαφημιζόμενες τιμές συχνά δεν περιλαμβάνουν βάση, μεταφορά και ΦΠΑ. Δείτε αναλυτικά παρακάτω.

Άδεια δόμησης:

Οτι ισχύει για το προκάτ ισχύει και για το μπετόν

Εδώ βρίσκεται ένα από τα σημαντικότερα σημεία που συχνά παρεξηγούνται: το προκάτ αντιμετωπίζεται ως λυόμενη κατοικία στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και χρειάζεται κανονική οικοδομική άδεια, ακριβώς όπως και το συμβατικό.

Αυτό σημαίνει κάτι σημαντικό: εφαρμόζονται οι ίδιοι όροι δόμησης με οποιαδήποτε συμβατική κατοικία. Αν ένα οικόπεδο δεν επιτρέπει δόμηση (δεν κτίζει), δεν επιτρέπει ούτε προκάτ. Το οικόπεδο πρέπει να είναι οικοδομήσιμο εξ αρχής.

Υπάρχουν επίσης περιοχές όπου απαγορεύεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων κατοικιών ακόμα κι αν ο συντελεστής δόμησης επιτρέπει: περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικοί τόποι. Σε αυτές τις περιοχές απαγορεύεται ανεξαρτήτως από τον τύπο κατασκευής. Βήμα πρώτο: ελέγξτε την πολεοδομία πριν παραγγείλετε οτιδήποτε.

Το πραγματικό κόστος: τι περιλαμβάνει και τι όχι

Ένα από τα σημεία που πρέπει να γνωρίζεις πριν υπογράψεις οτιδήποτε: η διαφημιζόμενη τιμή αφορά μόνο την κατασκευή.

Αυτό που πάντα δεν συμπεριλαμβάνεται:

- **Η βάση θεμελίωσης (απαραίτητη).** Αυτή είναι χωριστή εργασία από μπετόν και σίδερο που κοστίζει περίπου 40–70 ευρώ/τ.μ. Ενδεικτικά η βάση για σπίτι 100 τ.μ. κοστίζει 5.000–12.000 ευρώ, ανάλογα με το έδαφος και την προσβασιμότητα. Το συνολικό κόστος για κατοικία 100 τ.μ. κυμαίνεται από 8.000 έως 16.000 ευρώ, συμπεριλαμβάνοντας μελέτες (περίπου 100 ευρώ/τ.μ.), επίβλεψη μηχανικού (περίπου 50 ευρώ/τ.μ.) και εισφορές, ΦΠΑ, παράβολα.
- **Τα μεταφορικά:** ανάλογα με την απόσταση και την προσβασιμότητα του οικοπέδου.
- **Ο ΦΠΑ (24% επί της κατασκευής).**
- **Τυχόν εξωτερική διαμόρφωση** (κήπος, πέργκολα, σύνδεση δικτύων).

Συμβουλή: Ζήτα πάντα προσφορά **"με το κλειδί στο χέρι"**, όχι μόνο για την κατασκευή. Ρώτα αν περιλαμβάνει βάση, μεταφορά και ΦΠΑ. Εάν δεν περιλαμβάνει, πρόσθεσε 10–15% στο συνολικό κόστος.

Το προκάτ ως ακίνητο επένδυση

Είναι αξιοσημείωτο ότι σε μια αγορά όπου η τιμή αγοράς νεόδμητου διαμερίσματος 100 τ.μ. στην Αθήνα ξεπερνά τις 350.000 ευρώ, μια ποιοτική προκάτ κατοικία ίδιας επιφάνειας στοίχίζει 80.000–100.000 ευρώ. Οι αριθμοί εξηγούν την συνεχή δημιουργία εταιρειών που πουλάνε προκατασκευασμένα και την εντατική διαφήμιση τους. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι σε κάθε οικόπεδο μπορείς να έχεις τις ίδιες επιλογές. Σε μικρό οικόπεδο χωρίς πρόσβαση, σε περιοχή με ειδικούς όρους δόμησης ή σε οικόπεδο που δεν κτίζει, η λύση αυτή δεν εφαρμόζεται. Οι όροι δόμησης είναι οι ίδιοι για κάθε είδους ακίνητο.

Σημείωση σύνταξης: Τα στοιχεία κόστους που παρατίθενται σε αυτό το άρθρο προκύπτουν από τις δημοσιευμένες προσφορές εταιρειών προκατασκευασμένων κατοικιών που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά και αποτελούν μέσο όρο των διαφημιζόμενων τιμών κατά τον Ιούλιο 2026. Οι τελικές τιμές διαφέρουν ανάλογα με τον κατασκευαστή, τον τύπο κατοικίας, την τοποθεσία του οικοπέδου και τις επιλογές του ιδιοκτήτη. Πάντα να ζητάτε αναλυτική προσφορά "με το κλειδί στο χέρι" πριν από οποιαδήποτε απόφαση.



Επιμέλεια:
Rodolfos Vogdanos
executive assistant



rodolfos@epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΣΠΕΤΣΕΣ | ΑΓΙΟΣ ΦΑΝΟΥΡΙΟΣ



PROPERTY CODE: EE-A166004
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Στις Σπέτσες, σε ήσυχη τοποθεσία δίπλα στην εκκλησία του Αγίου Φανουρίου, πωλείται αυθεντικό παραδοσιακό αρχοντικό 140 τ.μ., κατασκευής 1840 και πλήρως αναπαλαιωμένο. Διατηρεί την πετρόχτιστη τοιχοποιία πάχους 90 εκατοστών και αναπτύσσεται σε 2 επίπεδα. Το ισόγειο περιλαμβάνει χώρο υποδοχής με τζάκι, open plan κουζίνα, μπάνιο και αποθήκη, ενώ ο όροφος διαθέτει 3 υπνοδωμάτια, καθιστικό και μπάνιο. Η ξύλινη εσωτερική σκάλα οδηγεί σε βεράντα με πανοραμική θέα στη θάλασσα και τον Φάρο του παλιού λιμανιού. Ο εξωτερικός χώρος προσφέρει κήπο με οπωροφόρα δέντρα, στέρνα συλλογής νερού και σκεπαστή τραπεζαρία με χτιστό BBQ. Τιμή: 1.400.000€

Διατίθεται ξεχωριστά προς επενδυτική αξιοποίηση όμορο οικόπεδο 550 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 0.5. Ιδανικό για κατοικία ή τουριστική εκμετάλλευση.

ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ | ΜΥΚΟΝΟΣ ΦΑΡΟΣ | ΑΡΜΕΝΙΣΤΗΣ



Για εποχιακή μίσθωση στη Μύκονο, στον Φάρο Αρμενιστή, διατίθεται πολυτελής βίλα 561 τ.μ. σε κτήμα 5.100 τ.μ. με απεριόριστη θέα στο Αιγαίο . Περιλαμβάνει 7 master υπνοδωμάτια, 8 μπάνια και πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα. Διαθέτει εντυπωσιακό εξωτερικό χώρο 1.000 τ.μ., πισίνα υπερχειλίσας και ιδιωτικό ελικοδρόμιο για VIP μετακινήσεις, προσφέροντας απόλυτη απομόνωση και πολυτέλεια, μόλις 5 χλμ. από τη Χώρα. Καλέστε μας για διαθεσιμότητα και τιμές.



PROPERTY CODE: EE2467472
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Το γραφείο δεν έκλεισε. Απλώς άλλαξε διεύθυνση.

Κάποτε το γραφείο ήταν απλό: ένας χώρος με γραφεία, καρέκλες και μία γραμματεία που απαντούσε στο τηλέφωνο με υπομονή.

Σήμερα η εικόνα έχει αλλάξει τελείως.

Η Αθήνα του 2026 δεν αντιμετωπίζει πλέον το γραφείο ως κάτι δεδομένο. Το επανεφευρίσκει.

Ο λόγος δεν είναι η νέα μόδα.

Είναι αριθμοί, ανάγκες και μια αγορά που αλλάζει με ταχύτητα που ελάχιστοι είχαν προβλέψει.



Από την πανδημία στη νέα κανονικότητα

Η πανδημία ήταν το μεγάλο πείραμα που κανείς δεν είχε ζητήσει.

Εκατομμύρια επαγγελματίες δούλεψαν από το σπίτι και ανακάλυψαν ότι, εν μέρει, λειτουργεί.

Οι επιχειρήσεις, από την πλευρά τους, ανακάλυψαν κάτι διαφορετικό: ότι τα σταθερά κόστη ενός παραδοσιακού γραφείου δεν είναι πάντα δικαιολογημένα.

Από αυτή την αντίφαση γεννήθηκε το flex office. Ο χώρος που δεν σε δεσμεύει με πενταετές μισθωτήριο, αλλά σε φιλοξενεί ανάλογα με τις ανάγκες σου: ένα άτομο σήμερα, μια ομάδα δέκα ανθρώπων τον επόμενο μήνα, μια αίθουσα για παρουσίαση σε πελάτες σε μια εβδομάδα.

Αυτό το μοντέλο δεν είναι πλέον εναλλακτική επιλογή. Γίνεται σιγά-σιγά ο κανόνας.

Η Αθήνα στον παγκόσμιο χάρτη

Για χρόνια, η αγορά coworking ήταν κυρίως υπόθεση Λονδίνου, Βερολίνου, Άμστερνταμ. Η Αθήνα παρακολουθούσε από απόσταση. Αυτό άλλαξε. Η πρωτεύουσα εξελίσσεται πλέον σε κόμβο για τηλεργαζόμενους, ψηφιακούς νομάδες, freelancers, startups αλλά και ομάδες πολυεθνικών εταιρειών που αναζητούν ευελιξία χωρίς να θυσιάζουν την ποιότητα. Μετά τη θέσπιση του Digital Nomad Visa το 2021, η χώρα άρχισε να εμφανίζεται συστηματικά στους διεθνείς οδηγούς για remote workers, και το ενδιαφέρον δεν σταμάτησε εκεί. Σήμερα το 40% των χρηστών coworking spaces στην Αθήνα προέρχεται από το εξωτερικό. Δεν είναι τυχαίο: η πόλη προσφέρει ευρωπαϊκές υποδομές, μεσογειακή ποιότητα ζωής και κόστος χαμηλότερο από τις περισσότερες δυτικές πρωτεύουσες.

Γιατί εκτοξεύτηκε η ζήτηση

Δύο παράγοντες έχουν τροφοδοτήσει ιδιαίτερα την ανάπτυξη του coworking στην Αθήνα. Ο πρώτος είναι η έλλειψη σύγχρονων γραφείων κατηγορίας Α στο κέντρο της πόλης, με τα διαθέσιμα κενά να βρίσκονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Ο δεύτερος είναι η στρατηγική απόφαση πολλών επιχειρήσεων να μειώσουν τα σταθερά κόστη χωρίς να υποβαθμίσουν την ποιότητα του εργασιακού περιβάλλοντος. Ένα flex office επιτρέπει ακριβώς αυτό: γρήγορη προσαρμογή, δυνατότητα επέκτασης ή συρρίκνωσης της ομάδας και πρόσβαση σε υπηρεσίες που παλαιότερα απαιτούσαν σοβαρές επενδύσεις. Γραμματεία, αίθουσες συσκέψεων, γρήγορο internet, υποδοχή επισκεπτών, ακόμα και studio podcast σε κάποιους χώρους, όλα συμπεριλαμβάνονται στο μηνιαίο κόστος. Το αποτέλεσμα; **Οι καλύτεροι χώροι στην Αθήνα λειτουργούν με πληρότητα που ξεπερνά το 98%.** Αυτός ο αριθμός δεν χρειάζεται σχολιασμό.

Τι αλλάζει για τον ιδιοκτήτη επαγγελματικού ακινήτου

Η ανάπτυξη του coworking δεν επηρεάζει μόνο αυτούς που ψάχνουν χώρο για να δουλέψουν. Επηρεάζει και αυτούς που κατέχουν επαγγελματικά ακίνητα. Ένα παλιό κτίριο γραφείων σε καλή τοποθεσία, που για χρόνια μισθωνόταν δύσκολα γιατί δεν πληρούσε τις σύγχρονες προδιαγραφές, μπορεί σήμερα να αποκτήσει νέα ζωή μέσω ανακαίνισης και μετατροπής σε flex space. Ο ιδιοκτήτης δεν ψάχνει έναν μόνο μισθωτή με μακροχρόνιο συμβόλαιο, αλλά έναν διαχειριστή χώρου που αναλαμβάνει την πλήρωσή του με πολλούς χρήστες. Αυτό το μοντέλο, γνωστό διεθνώς ως management agreement, αρχίζει να κάνει την εμφάνισή του και στην ελληνική αγορά, ανοίγοντας ένα νέο κεφάλαιο στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων.

Το νέο πρότυπο: πέρα από τα τετραγωνικά

Οι σύγχρονοι χώροι coworking δεν ανταγωνίζονται πλέον μεταξύ τους μόνο με βάση την τοποθεσία και την τιμή. Ανταγωνίζονται με βάση την εμπειρία που προσφέρουν. Τα νέα πρότυπα περιλαμβάνουν ήσυχες ζώνες εργασίας, αίθουσες συσκέψεων με ενσωματωμένη τεχνολογία, βιοφιλικό σχεδιασμό με φυσικό φως και φυτά, υπηρεσίες ευεξίας και υψηλές ενεργειακές προδιαγραφές. Μερικοί χώροι έχουν ήδη πάρει διεθνείς πιστοποιήσεις βιωσιμότητας και ευεξίας, πρότυπα που μέχρι πρότινος ακούγονταν μακρινά για την ελληνική αγορά.

Η παγκόσμια εικόνα και η ελληνική θέση

Σε παγκόσμιο επίπεδο, η αγορά coworking αναπτύσσεται με ετήσιο ρυθμό άνω του 14% και εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τα 36 δισ. δολάρια έως το 2030.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, το 36% των γραφειακών χώρων έχει ήδη μετατραπεί σε coworking ή flex offices, με τις προβλέψεις να ανεβάζουν το ποσοστό αυτό στο 54% μέχρι το τέλος της δεκαετίας.

Η Ελλάδα βρίσκεται ακόμα στα πρώτα στάδια αυτής της μετάβασης.

Αυτό, από επενδυτική άποψη, σημαίνει ότι η αγορά δεν έχει κορεστεί. Υπάρχει ακόμα χώρος για νέους παίκτες, νέες τοποθεσίες και νέα μοντέλα εκμετάλλευσης.

Τι σημαίνει αυτό για την αγορά της Αττικής

Η Αττική παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον γιατί συνδυάζει δύο πράγματα: υψηλή ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους και σχετικά περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Ο άξονας Κηφισίας, το κέντρο της Αθήνας, η Καλλιθέα, το Μαρούσι και πλέον τα βόρεια προάστια έχουν γίνει σημεία εστίασης για νέες επενδύσεις σε flex spaces. Ταυτόχρονα, η ζήτηση από εταιρείες που εγκαθίστανται στην Ελλάδα, είτε λόγω γεωπολιτικών αναδιατάξεων είτε λόγω του προγράμματος Golden Visa και των φορολογικών κινήτρων για αλλοδαπούς, τροφοδοτεί συνεχώς την ανάγκη για ποιοτικούς, ευέλικτους επαγγελματικούς χώρους που δεν απαιτούν μακροχρόνιες δεσμεύσεις.

Το γραφείο του αύριο

Ο επαγγελματικός χώρος δεν εξαφανίζεται.

Εξελισσεται. Γίνεται πιο ευέλικτος, πιο έξυπνος και πιο ανθρωποκεντρικός.

Η ερώτηση δεν είναι πλέον «χρειάζομαι γραφείο;» αλλά «τι είδους γραφείο χρειάζομαι και για πόσο».

Για τον επενδυτή, αυτή η αλλαγή δημιουργεί νέες ευκαιρίες σε έναν τομέα που μέχρι πρότινος φαινόταν στάσιμος.

Για τον επαγγελματία, σημαίνει περισσότερες επιλογές και λιγότερη γραφειοκρατία. Και για την Αθήνα, σημαίνει κάτι ακόμα μεγαλύτερο: ότι η πόλη μπαίνει επιτέλους στον χάρτη μιας ευρωπαϊκής αγοράς που αναπτύσσεται γρήγορα και δεν σταματά.

Αν έχετε επαγγελματικό ακίνητο στην Αττική που θα μπορούσε να μετατραπεί σε σύγχρονο flex space, αξίζει να το συζητήσουμε. Η ζήτηση υπάρχει, οι χρήστες αναζητούν χώρους και εμείς έχουμε στα χέρια μας ενδιαφέροντα αιτήματα.

Επισκεφτείτε το www.epsilonteam.gr ή καλέστε μας στο 2107212284 και 6944 626626 για να ξεκινήσουμε τη συζήτηση.



Ariadni Kritikou
Real Estate Agent
Equity partner



ariadni@epsilonteam.gr



Θα είμαστε
εκεί όταν
μας χρειάζεστε
ακόμα και τον
Αυγουστο

ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΚΛΕΙΣΤΟ

1 έως 17 Αυγούστου

Εμείς θα είμαστε
καθημερινά διαθέσιμοι
ακόμα και για
αναθέσεις | υποδείξεις

T: 210 7212284

K: 6944 626 626

M: ee@epsilonteam.gr





Concrete Aesthetics



ARTWO®



For men
with a
creative
mind.



www.artwo.gr

Logistics: ο κλάδος που ξαναγράφει τον χάρτη των επενδύσεων στην Αττική.

Για χρόνια, η αποθήκη ήταν το «αδιάφορο» ακίνητο. Κανείς δεν έγραφε γι' αυτή στα περιοδικά, κανείς δεν την έβαζε στις επενδυτικές αναλύσεις με ενθουσιασμό. Ήταν απλώς ένα κτίριο που κρατούσε πράγματα. Αυτό τελείωσε.

Το 2026, τα logistics ακίνητα στην Αττική είναι ο πιο ζητούμενος κλάδος της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων. Και τα νούμερα το λένε πιο γλαφυρά από οποιαδήποτε ανάλυση.



Τι άλλαξε και γιατί

Η αφετηρία ήταν η πανδημία. Όταν τα καταστήματα έκλεισαν και ο κόσμος στράφηκε μαζικά στο ηλεκτρονικό εμπόριο, η ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους εκτοξεύτηκε. Κάθε παραγγελία που γίνεται online χρειάζεται έναν χώρο αποθήκευσης, ένα κέντρο διανομής, μια υποδομή που να εγγυάται ότι το δέμα φτάνει στην πόρτα σου την επόμενη μέρα.

Αυτή η ανάγκη δεν μειώθηκε μετά την πανδημία. Μεγάλωσε. Το ηλεκτρονικό εμπόριο συνεχίζει να αναπτύσσεται, τα σούπερ μάρκετ επενδύουν σε δίκτυα διανομής, οι πολυεθνικές αναζητούν χώρους αποθήκευσης κοντά σε λιμάνια και οδικούς άξονες. Η εφοδιαστική αλυσίδα έγινε ορατή, και μαζί της έγιναν ορατές και οι ανάγκες της.

Η Αττική στο κέντρο της εικόνας

Το 60% έως 70% των συνολικών logistics επιφανειών στην Ελλάδα βρίσκεται στην Αττική. Δεν είναι τυχαίο: η Αττική έχει το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας, τους κύριους αυτοκινητόδρομους, το αεροδρόμιο και τη μεγαλύτερη καταναλωτική αγορά. Αν θέλεις να κινείς εμπορεύματα στην Ελλάδα, περνάς από την Αττική.

Οι βασικοί πόλοι ανάπτυξης είναι το Θριάσιο Πεδίο και ο Ασπρόπυργος στη Δυτική Αττική, τα Μεσόγεια στην Ανατολική, η Ελευσίνα και ο Πειραιάς. Κάθε περιοχή έχει τα δικά της χαρακτηριστικά και τις δικές της τιμές, αλλά όλες μαζί σχηματίζουν έναν χάρτη που φέτος ξαναγράφεται.

Τα νούμερα που μιλούν

Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της Geoaxis τα μισθώματα για σύγχρονες αποθήκες στην Αττική έχουν διαμορφωθεί στα 5,75 έως 6,00 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, με αποδόσεις γύρω στο 6,75%. Για σύγκριση, η Δυτική Ευρώπη κινείται συνήθως στο 4% έως 5%. Η Αττική δίνει περισσότερα.

Στον Ασπρόπυργο, που παραμένει η πιο ζητούμενη περιοχή, τα prime μισθώματα φτάνουν τα 5,8 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, ενώ οι τιμές πώλησης κυμαίνονται στα 841 ευρώ ανά τ.μ.

Σε νεόδμητες εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών, με ψυκτικούς χώρους και στρατηγική τοποθεσία, οι τιμές πώλησης μπορούν να ξεπεράσουν τα 1.000 ευρώ ανά τ.μ. Και τα μισθώματα υψηλού επιπέδου αποθηκών στην Αττική έχουν αυξηθεί κατά περίπου 19% την τελευταία πενταετία.

Ένα νούμερο που δεν περιμένει κανείς να ακούσει για μια «βαρετή» αποθήκη.

Το μεγάλο κύμα που έρχεται

Η αγορά ήταν τόσο ζεστή τα τελευταία χρόνια, που το διαθέσιμο ποιοτικό απόθεμα έχει εξαντληθεί.

Η απάντηση; Κατασκευή από μηδενός, σε μαζική κλίμακα.

Εως το 2029 αναμένεται να προστεθούν περίπου 800.000 τ.μ. νέων, σύγχρονων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων, με συνολικές επενδύσεις που ξεπερνούν τα 800 εκατ. ευρώ.

Από αυτά, τα 110.000 τ.μ. που παραδίδονται ήδη το 2026 είναι στην πλειοψηφία τους προμισθωμένα, δηλαδή νοικιασμένα πριν ακόμα ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Αυτό είναι ίσως ο πιο εύγλωττος δείκτης της αγοράς: δεν ψάχνεις ενοικιαστή όταν τελειώσεις, αλλά υπογράφεις συμβόλαιο ενώ ακόμα χτίζεις.

Τα μεγάλα projects που αλλάζουν τον χάρτη

Στο Θριάσιο Πεδίο, δύο projects δεσπόζουν: το Θριάσιο Ι, με επένδυση που πλησιάζει τα 250 εκατ. ευρώ και χρηματοδότηση από διεθνείς αναπτυξιακές τράπεζες, και το Θριάσιο ΙΙ, με συνολικό κόστος που προσεγγίζει τα 700 εκατ. ευρώ. Το πρώτο αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2026, στοχεύοντας στην ολοκλήρωσή του μέσα στα επόμενα τέσσερα χρόνια.

Στον Ασπρόπυργο, στον χώρο της πρώην Ελληνικής Χαλυβουργίας, αναπτύσσεται το Hull Logistics Park, ένα project ύψους περίπου 300 εκατ. ευρώ που μετατρέπει έναν εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό χώρο σε σύγχρονο κόμβο logistics.

Επιπλέον, η αλυσίδα Σκλαβενίτης κατασκευάζει νέο κέντρο logistics 45.000 τ.μ. στην ίδια περιοχή, με παράδοση προγραμματισμένη για το 2027. Ταυτόχρονα, η Lidl Ελλάς υλοποιεί επενδύσεις άνω των 200 εκατ. ευρώ για τον εκσυγχρονισμό της εφοδιαστικής της αλυσίδας στην τριετία 2025-2027.

Στον ορίζοντα επίσης, η παραχώρηση μέρους του λιμένα της Ελευσίνας αναμένεται να πολλαπλασιάσει τη ζήτηση για αποθηκευτικές υποδομές στην ευρύτερη περιοχή, δημιουργώντας έναν νέο πόλο συμπληρωματικό του Πειραιά.

Η πρόκληση: παλιό απόθεμα σε νέο κόσμο

Υπάρχει, ωστόσο, και η άλλη πλευρά της εικόνας.
Το 40% των υφιστάμενων logistics επιφανειών στην Αττική αποτελείται από παλιά εργοστάσια που σταμάτησαν τη λειτουργία τους πριν από χρόνια και χρησιμοποιούνται σήμερα ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι.
Το 62% των αποθηκών έχει επιφάνεια κάτω από 10.000 τ.μ. και ωφέλιμο ύψος κάτω των 9 μέτρων, όταν οι σύγχρονες απαιτήσεις ξεκινούν από τα 10 μέτρα και πάνω.
Αυτό το χάσμα μεταξύ παλιού και νέου αποθέματος είναι που εξηγεί γιατί, παρά τις τεράστιες επενδύσεις, η αγορά παραμένει σφιχτή: οι κατάλληλοι χώροι είναι λίγοι, η ζήτηση είναι πολλή.

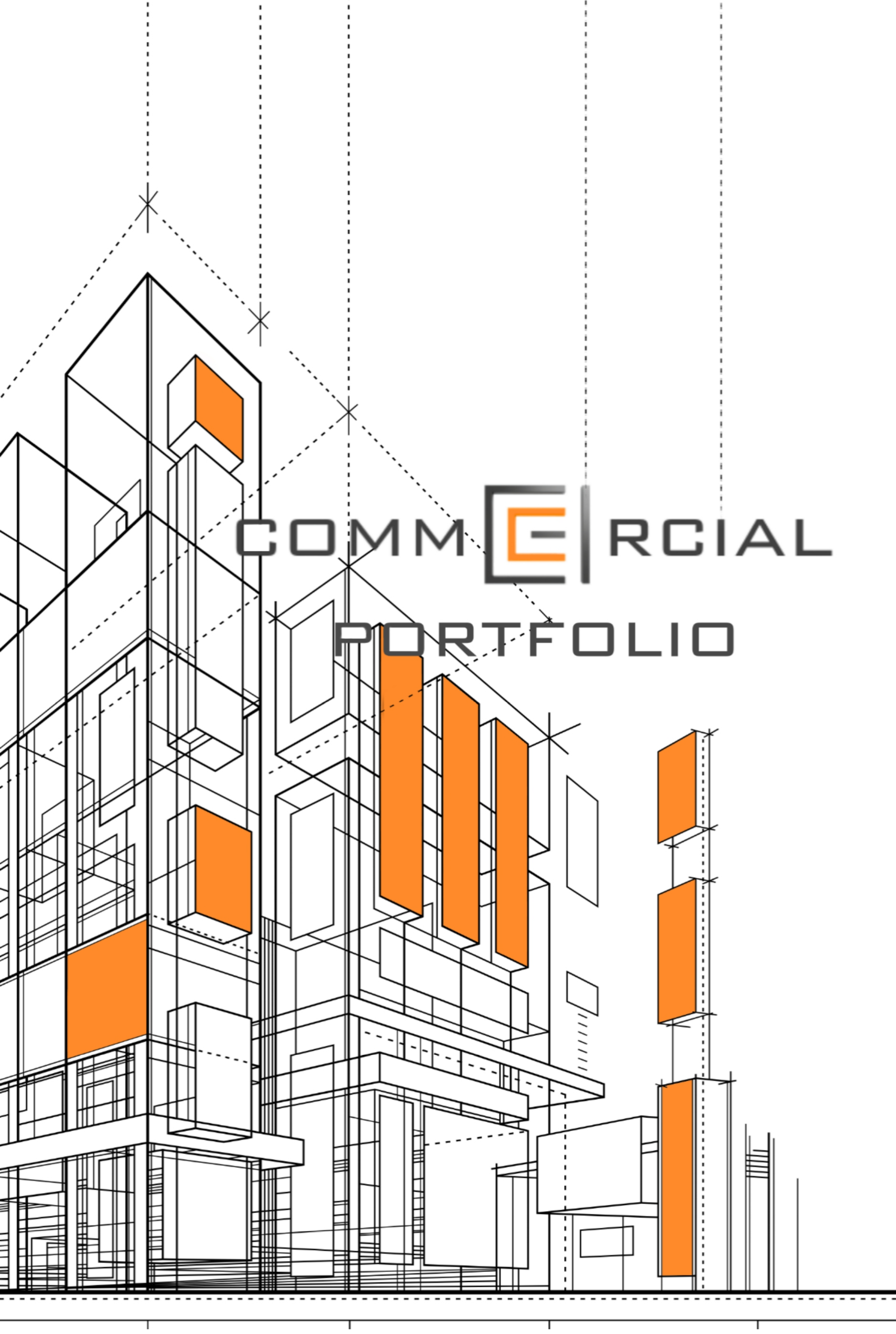


Τι σημαίνει αυτό για τον επενδυτή

Για αυτόν που διαθέτει βιομηχανικό ακίνητο ή αγροτεμάχιο σε κατάλληλη τοποθεσία της Αττικής, ο κλάδος των logistics προσφέρει σήμερα μία από τις πιο ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες στο ελληνικό real estate.
Σταθερά ενοίκια, αξιόπιστοι μισθωτές, μακροχρόνια συμβόλαια και αποδόσεις που ξεπερνούν κατά πολύ τα ευρωπαϊκά επίπεδα.
Για αυτόν που δεν έχει ακόμα ενημερωθεί για τον κλάδο, ίσως να άξιζε να αρχίσει να κοιτάζει τον χάρτη της Δυτικής Αττικής λίγο διαφορετικά.



VIKI ARVANITI
Head of Commercial Real Estate
 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY
viki@epsilonteam.gr



COMMERCIAL
PORTFOLIO

ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ LOGISTICS

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

OFF MARKET

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΓΗΠΕΔΟ

90.000τ.μ

ΣΥΝΟΛΙΚΑ Τ.Μ ΚΤΙΡΙΩΝ

51.000τ.μ

ΥΨΟΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

11μ

ΠΡΟΣΟΨΗ

300μ

Ζητήστε μας να σας στείλουμε
αναλυτική παρουσίαση

VIKI ARVANITI
Head of Commercial Real Estate
6986439698
viki@epsilonteam.gr

ΑΡΓΟΛΙΔΑ | ΝΑΥΠΛΙΟ

OFF MARKET

Πωλείται το μεγαλύτερο αδόμητο αστικό
οικόπεδο εντός της πόλης του Ναυπλίου.
Ετοιμο για μεταβίβαση.

24.300τ.μ

12.000τ.μ εμπορικών κτιριων

264 κατοικίες

Ζητήστε μας να σας στείλουμε
αναλυτική παρουσίαση

VIKI ARVANITI
Head of Commercial real estate
6986439698
viki@epsilonteam.gr

ΜΑΡΟΥΣΙ | ΜΙΣΘΩΣΗ



PROPERTY CODE: BA2471088
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Σε κτίριο μεγάλης προβολής (κατασκευής 1999/ανακαινίστηκε το 2005) διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 350 τμ, 2ου ορόφου.

Αποτελείται από χώρο υποδοχής, αίθουσες εργασίας με καθαιρούμενα χωρίσματα, server room, 1 κουζίνα και 2 wc.

Διαθέτει όλες τις σύγχρονες υποδομές όπως δομημένη καλωδίωση, οπτική ίνα, ψευδοροφή με φωτιστικά, αυτόνομη ψύξη-θέρμανση, κλιματισμό, εξαερισμό, πυρανίχνευση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και ασανσέρ.

Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου περιλαμβάνουν την ανακαινισμένη του κατάσταση, είναι προσόψεως, διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό Γ, ενώ τα δάπεδα είναι από βυνίλιο και μοκέτα.

Βρίσκεται σε πολύ καλό σημείο, πλησίον κόμβου Αττικής Οδού, με άμεση πρόσβαση σε ΜΜΜ.

Υπάρχει δυνατότητα μίσθωσης έως 6 υπόγειων θέσεων στάθμευσης με extra κόστος.

Τιμή: 7.700€

ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ | ΜΙΣΘΩΣΗ



PROPERTY CODE: BA2440796
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Στο Κάτω Χαλάνδρι, επί κεντρικού εμπορικού δρόμου πλησίον της Λεωφόρου Κηφισίας, ενοικιάζεται σύγχρονος γραφειακός χώρος 258 τ.μ. σε κτίριο υψηλής αισθητικής. Κατασκευής 2018 και πλήρως ανακαινισμένο το 2024, το ακίνητο προσφέρει εύκολη πρόσβαση και απέχει 1.5 χλμ. από το μετρό.

Περιλαμβάνει χώρο υποδοχής, διαμορφωμένα γραφεία με 17 έτοιμες θέσεις εργασίας, meeting room 10 ατόμων, κουζίνα, 3 WC και αποθήκη. Διαθέτει δομημένη καλωδίωση cat6, οπτική ίνα, αυτόνομη ψύξη-θέρμανση με ρεύμα, κλιματισμό, εξαερισμό, ψευδοροφές με φωτιστικά, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δάπεδα laminate/pvc, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, πυρόσβεση-πυρανίχνευση και ασανσέρ. Συνοδεύεται από κλειστές υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Ενεργειακό πιστοποιητικό B+. Τιμή: 6.950€ / μήνα.

ΠΩΛΗΣΗ | ΣΙΔΕΡΑ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ



PROPERTY CODE: BA2419365
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Επί του άξονα της Λ.Κηφισίας, σε κτίριο μεγάλης προβολής διατίθεται προς πώληση γραφειακός χώρος 300 τμ 1ου ορόφου.

Αποτελείται από μεγάλο ενιαίο χώρο με reception, 9 αίθουσες με καθαιρούμενα χωρίσματα από γυψοσανίδα, 2 WC και κουζίνα.

Το ακίνητο χαρακτηρίζεται από μεγάλους εξωτερικούς χώρους, κατάλληλους για τη δημιουργία outdoor lounges και σημείων χαλάρωσης, συμβάλλοντας καθοριστικά στην αναβάθμιση της ποιότητας του εργασιακού περιβάλλοντος. Διαθέτει όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές που το καθιστούν έτοιμο για άμεση χρήση.

Συνοδεύεται από 6 υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Τιμή πώλησης €1.500.000

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ



PROPERTY CODE: BA2468504
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Σε κτίριο γραφείων με μεγάλη προβολή, διατίθεται προς μίσθωση πολυτελής γραφειακός χώρος 113 τ.μ.

Αποτελείται από δύο μεγάλους χώρους με γυάλινα χωρίσματα, 2 WC, μεγάλη κουζίνα και αποθήκη.

Ο χώρος διαθέτει δομημένη καλωδίωση, ανεξάρτητη ψύξη, θέρμανση, δάπεδο laminate, διπλά τζάμια και πόρτα ασφαλείας.

Τιμή μίσθωσης €2.490 μηνιαίως.

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΧΑΛΑΝΔΡΙ



PROPERTY CODE: BA2471172
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Στο Χαλάνδρι, σε εμπορική ζώνη με εύκολη πρόσβαση και κοντά σε συγκοινωνίες, ενοικιάζεται αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο 1.128 τ.μ., κατασκευής 2013 και ανακαινισμένο το 2021. Το ακίνητο εκτείνεται σε 6 επίπεδα και περιλαμβάνει ισόγειο 170 τ.μ., 1ο όροφο 162 τ.μ., 2ο όροφο 162 τ.μ., 3ο όροφο 104 τ.μ. και 2 υπόγεια 265 τ.μ. έκαστο. Διαθέτει κυρίως ενιαίους εργασιακούς χώρους, ανεξάρτητα γραφεία, αίθουσα συνεδριάσεων, δομημένη καλωδίωση, αυτόνομη ψύξη-θέρμανση, φυσικό αέριο, συστήματα ασφαλείας και υπόγειο parking για έως 15 αυτοκίνητα. Απέχει μόλις 650 μέτρα από τον σταθμό του Μετρό.
Τιμή μίσθωσης: 15.000€ το μήνα.

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ



PROPERTY CODE: BA1860429
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 66986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Σε κεντρικό σημείο με υψηλή προβολή, ενοικιάζεται σύγχρονο αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο 3.522 τ.μ., κατασκευής 1998 και πλήρως ανακαινισμένο το 2018, σε απόσταση 10 λεπτών με τα πόδια από το μετρό. Αναπτύσσεται σε ισόγειο 600 τ.μ. με 5 WC, 3 ανώτερους ορόφους από 430 τ.μ. έως 600 τ.μ. με 4 WC ανά επίπεδο, δώμα 92 τ.μ. και 2 υπόγεια συνολικής επιφάνειας 1.200 τ.μ., τα οποία λειτουργούν ως αποθήκη και κλειστό parking με ράμπα, ενώ διατίθεται και επιπλέον ακάλυπτος χώρος στάθμευσης. Διαθέτει σύστημα κλιματισμού VRV με εξαερισμό, δίκτυα καλωδίωσης και πυρανίχνευσης, γεννήτρια και αναβατόριο. Το ακίνητο είναι υψηλών προδιαγραφών, ιδανικό για εταιρική έδρα, εκπαιδευτικό ή ιατρικό κέντρο και call center.

Τιμή μίσθωσης: 29.000€ το μήνα.

Η παραλία δεν είναι σκουπιδοτενεκές

Η Ελλάδα κατέχει τη 2η θέση παγκοσμίως σε αριθμό παραλιών με Γαλάζια Σημαία για το 2026, με 624 βραβευμένες ακτές ανάμεσα σε 51 χώρες.



Ταυτόχρονα, η μέση πυκνότητα απορριμμάτων στις παραλίες μας είναι 20 φορές μεγαλύτερη από το μέγιστο όριο που ορίζει η Ευρωπαϊκή Οδηγία για τη Θαλάσσια Στρατηγική. Και τα δύο στοιχεία είναι αληθινά. Και τα δύο μας αφορούν.

Η Ελλάδα ζει από τον τουρισμό.

Το ξέρουμε αυτό.

Το λέμε κάθε καλοκαίρι, ιδίως όταν βλέπουμε τα νούμερα αφίξεων, τα έσοδα, τις κρατήσεις που σπάνε ρεκόρ. Και όμως, κάθε χρόνο, το ίδιο σκηνικό επαναλαμβάνεται: πλαστικά μπουκάλια στην άμμο, σακούλες που αιωρούνται στα κύματα, αδιάφορα πρόσωπα που αφήνουν πίσω τους ό,τι δεν θέλουν να κουβαλήσουν.

Τα νούμερα είναι αποκαλυπτικά.

Σε 192 παραλίες που παρακολουθούνται συστηματικά, καταμετρήθηκαν σχεδόν 300.000 σκουπίδια σε διάστημα τριών χρόνων, με το 82,5% να είναι κάποιο είδος πλαστικού.

Κατά μέσο όρο, ανά 100 μέτρα ακτής, βρίσκονται 429 αποτσίγαρα, 159 κομματάκια πλαστικών, 117 καπάκια και 99 καλαμάκια. Δεν μιλάμε για απομακρυσμένες, ξεχασμένες παραλίες.

Μιλάμε για ακτές που επισκέπτεται κόσμος κάθε μέρα, με φωτογραφίες που ταξιδεύουν στο διαδίκτυο πολύ πιο γρήγορα από αυτή του πιο όμορφου ηλιοβασιλέματος.

Δεν αρκεί να μην πετάμε εμείς σκουπίδια.
Πολλές φορές χρειάζεται να μαζεύουμε και αυτά των άλλων.

Ναι, το διαβάσατε σωστά.
Αν περνάτε δίπλα από ένα πλαστικό μπουκάλι στην παραλία, σκύψτε και πάρτε το.
Δεν θα σας δει κανείς ως εκκεντρικούς.
Θα σας δουν ως ανθρώπους που σέβονται τον τόπο τους.
Γιατί η καθαριότητα δεν είναι υποχρέωση του δήμου, δεν είναι υποχρέωση της εταιρείας καθαρισμού.
Είναι υποχρέωση του καθενός μας.
Και αν έχετε παιδιά μαζί σας, ακόμα καλύτερα.
Μάθετέ τους να το κάνουν από πολύ μικρά, με ένα απλό παιχνίδι: όποιος μαζεύει, κερδίζει παγωτό. Αποδεδειγμένα επιτυχής μέθοδος.

Εξάλλου, τα παιδιά έχουν ένα αναμφισβήτητο εργονομικό πλεονέκτημα, είναι πιο κοντά στο έδαφος και δεν τους κουράζεται η μέση.
Κατά συνέπεια, υπερέχουν τεχνικά σε αυτό το άθλημα και αξίζουν το παγωτό.

Το πρόγραμμα **«Υιοθέτησε μια παραλία»**, που λειτουργεί με εθελοντές σε εκατοντάδες ακτές σε όλη τη χώρα, δείχνει ότι η συλλογική δράση αλλάζει πράγματα.
173 ομάδες εθελοντών έχουν ήδη αναλάβει 192 παραλίες.
Δεν χρειάζεται να εγγραφεί κανείς πουθενά για να κάνει τη διαφορά, χρειάζεται μόνο μια μικρή σακούλα στην τσάντα παραλίας.
Δεν πιάνει χώρο. Αλλά αλλάζει την εικόνα.

Και η εικόνα, τελικά, είναι αυτό που πουλάμε.



