

Τεύχος 15
Αύγουστος 2026
Ηλεκτρονική Έκδοση

ΕPSILON
LIVING



Editorial

Τον Αύγουστο αλλάζουμε ρυθμό, εθιμοτυπικά πλέον.

Στο αυγουστιάτικο τεύχος του Epsilon Living δημοσιεύουμε λιγότερα ακίνητα από άλλες φορές, γιατί γνωρίζουμε ότι αυτόν τον μήνα ο νους σας βρίσκεται ήδη στις θάλασσες και στα ταξίδια.

Ετοιμάσαμε, όμως, ενδιαφέροντα και χρήσιμα θέματα για την κατοικία, την αγορά και τη σύγχρονη διαβίωση, ώστε να μπορείτε να τα διαβάσετε εύκολα από το κινητό σας, όπου κι αν βρίσκεστε.

Το φυσικό κατάστημα της Epsilon Team έκλεισε για τις καλοκαιρινές διακοπές.

Είναι και για εμάς η στιγμή να ξεκουραστούμε και να συγκεντρώσουμε δυνάμεις.

Θα επιστρέψουμε στο γραφείο την Τρίτη 18 Αυγούστου.

Μέχρι τότε, τα τηλέφωνά μας θα παραμείνουν ανοικτά, όπως και η πρόσβασή μας στο διαδίκτυο.

Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες με τους οποίους συνεργαζόμαστε θα απουσιάζουν επίσης από την Αθήνα. Εμείς, όμως, θα απαντήσουμε στο αίτημά σας και, εφόσον καταφέρουμε να επικοινωνήσουμε με τον ιδιοκτήτη και υπάρχει πρόσβαση, θα οργανώσουμε την επίσκεψή σας στο ακίνητο που θέλετε να δείτε.

Σας ευχόμαστε όμορφες και ξεκούραστες διακοπές.

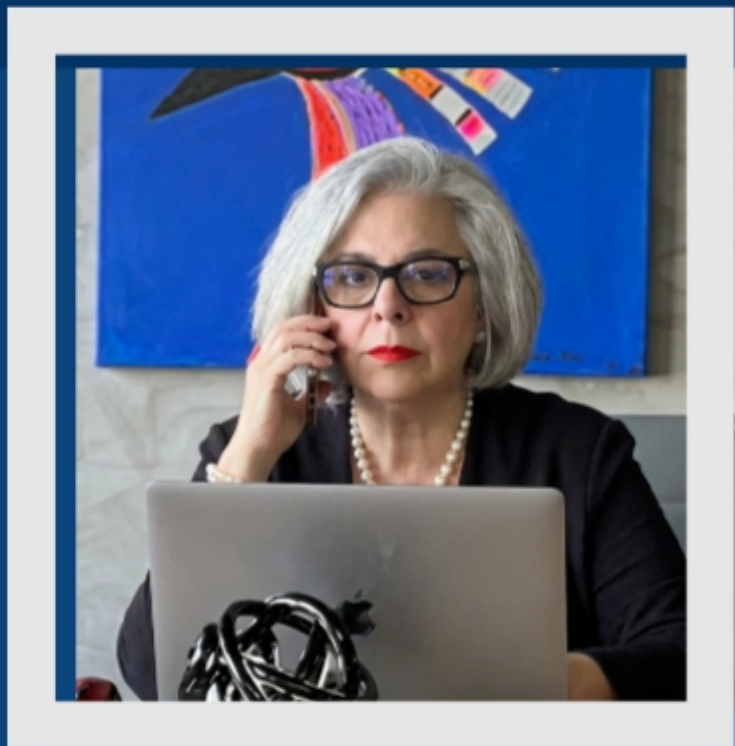
Καλό Αύγουστο και καλή ανάγνωση, όπου κι αν δροσίζεστε.

Evita Eleftheroudaki

R.E AGENT - R.E APPRAISER

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ 15

- Επενδυτές Μέσης Ανατολής: Τι δείχνουν τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος
- Πάνω από έναν αιώνα, οι «new money» καταστρέφουν τα ελληνικά χωριά
- Η νέα συνιδιοκτησία ακινήτων έφτασε στην Ελλάδα
- Θάλασσα ή βουνό; Τι λέει η επιστήμη για τις διακοπές και την ψυχική μας υγεία
- Αλάτι και υγρασία: Τι αντέχει πραγματικά δίπλα στη θάλασσα
- Branded residences: Το κύμα φτάνει στη Μεσόγειο και η Ελλάδα πρωταγωνιστεί
- Σεπτέμβριος: Ο καλύτερος μήνας για διακοπές
- Πόσο ανεβάζει την αξία ενός ακινήτου μια μαρίνα στην περιοχή;
- Αγορά κατοικίας: Όσα πρέπει να σας απασχολήσουν πέρα από τα τετραγωνικά και την τιμή
- Όχι άλλο γκρι. Φτάνει πια
- Είμαστε φθηνοί. Όχι όμως για πολύ ακόμα
- Πριν φανούν οι φλόγες: Πώς προστατεύουμε το σπίτι και τον αέρα που αναπνέουμε
- Το πιο σύγχρονο δωμάτιο του σπιτιού δεν είναι «smart»
- Τα one of a kind κεραμικά της Gia Δουράκη Sharbatly
- Spec suites, όχι coworking: Μπορεί να αποτελέσουν την επόμενη τάση και στην Αθήνα;



ΕΚΔΟΤΗΣ

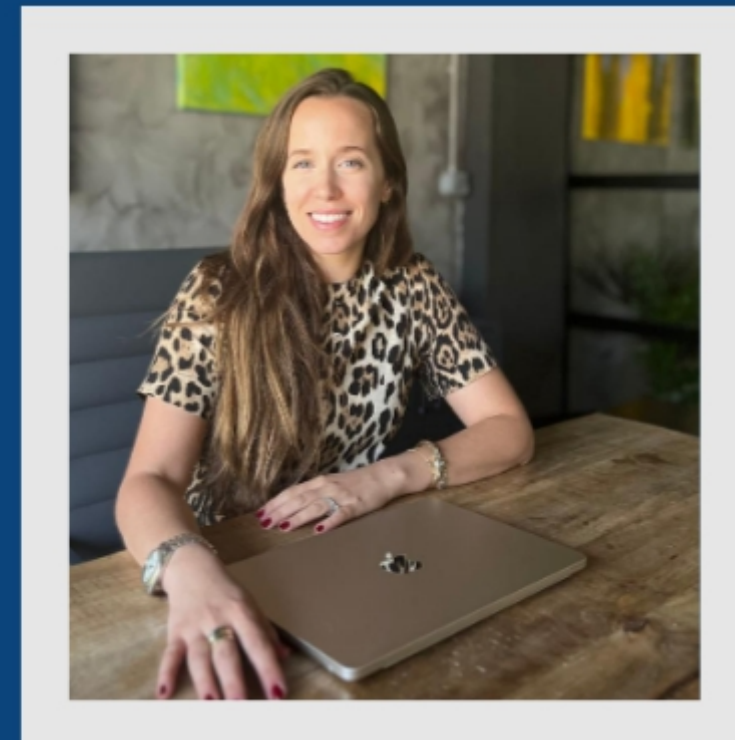
EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 -
15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

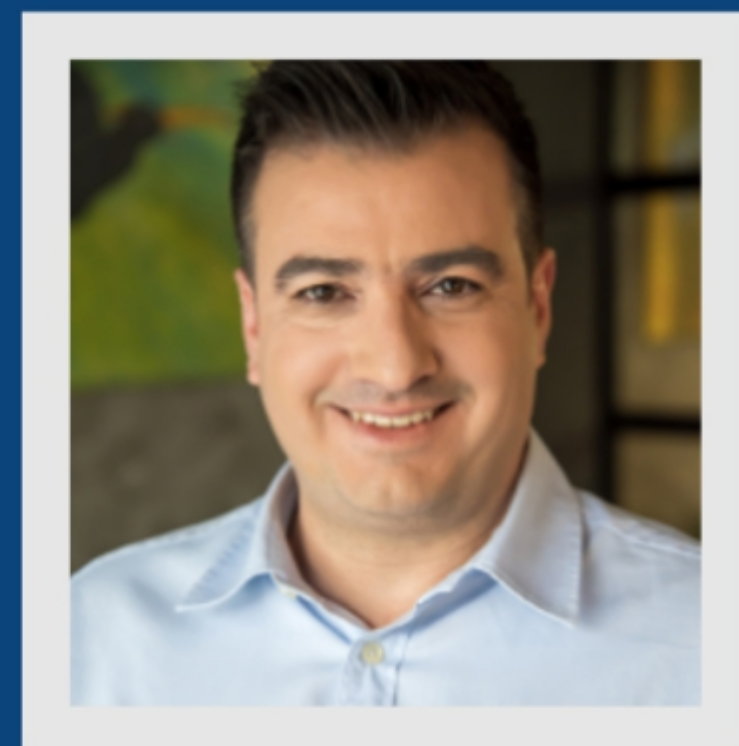
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

T: 2107212284
K: 6948101284
E-MAIL: living@epsilononliving.gr
website: www.epsilononliving.gr



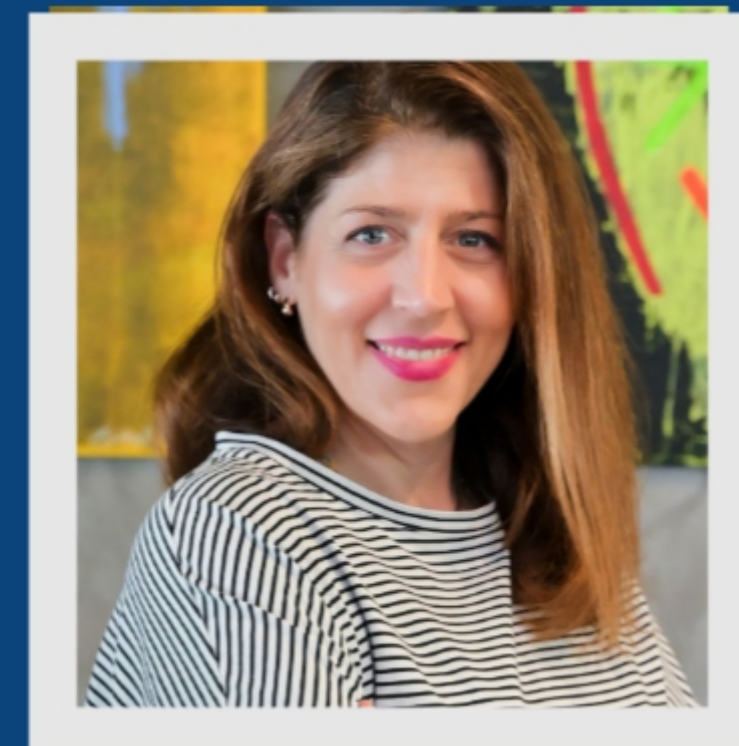
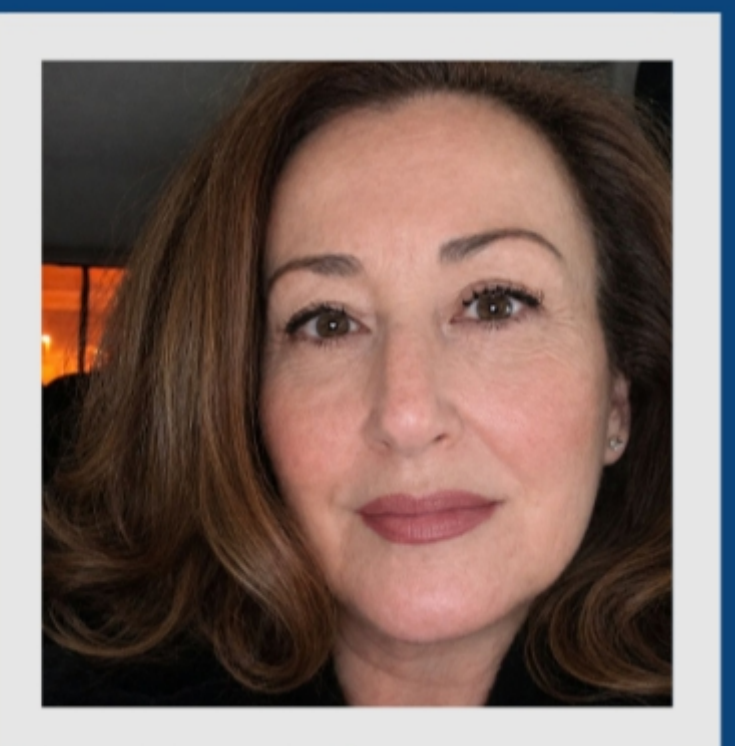
ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΑΡΧΙΣΥΝΤΑΞΙΑ: Εβίτα Ελευθερουδάκη
ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αναστασία Βασιλάτου
ΣΥΝΤΑΚΤΕΣ
Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου
Αγγελίτα Βαλαή
Λευτέρης Κουτούβαλης
Βίκη Αρβανίτη
Αριάδνη Κρητικού
Παναγιώτης Φαρμάκης
Ελένη Αγγελοπούλου



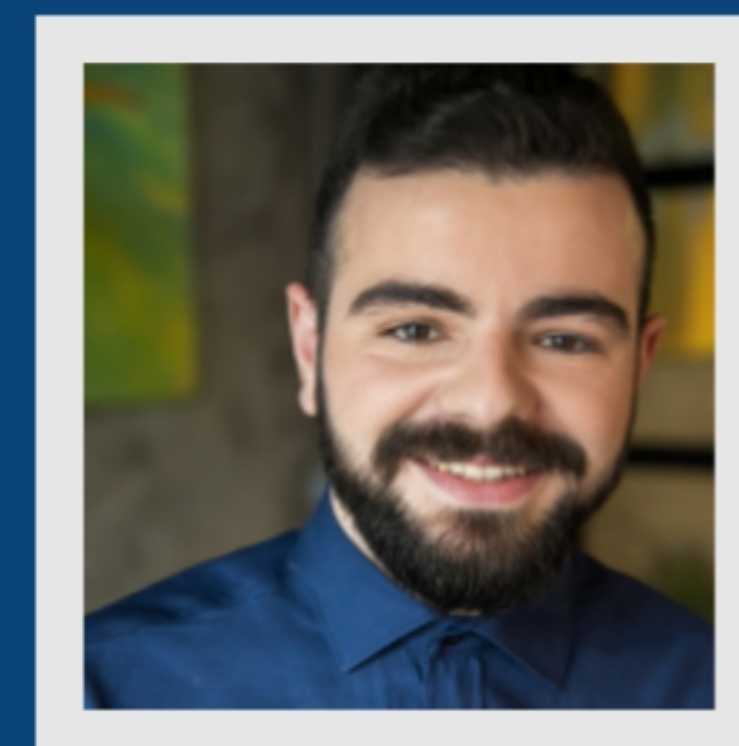
ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Νίνα Μαρμαρίδου
Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα



ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΊΑ

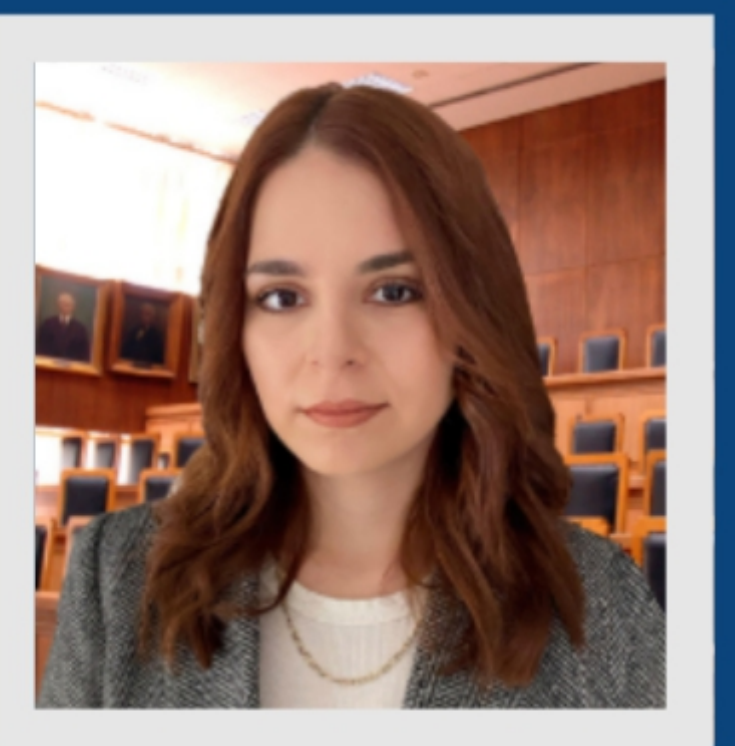
Παρασκευάς Λιάρτης
Μαρία Λιάρτη



ΦΩΤΟΓΡΑΦΊΑ

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 μ αυτό που ζητάς, μίλα μας.

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

Επενδυτές Μέσης Ανατολής: τι δείχνουν τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος



Κάποτε οι πελάτες μας ρωτούσαν αν έχουμε επαφές με Ρώσους αγοραστές. Όταν έμαθαν ολοι ότι δεν μπορούν πλέον οι Ρώσοι να αγοράσουν στην Ελλάδα, η ερώτηση άλλαξε και οι Ρώσοι έγιναν απλώς ... «ξένοι αγοραστές». Ένας όρος αρκετά ασαφής ώστε να χωράει τον καθένα, από Γάλλο συνταξιούχο μέχρι επενδυτή του Κόλπου.

Πίσω όμως από την ερώτηση **"έχετε ξένους πελάτες"** κρυβόταν συνήθως κάτι πολύ συγκεκριμένο.

Ιδιοκτήτες με ακίνητα υπερτιμημένα, μερικές φορές κατά πολύ, που πίστευαν ότι ο ξένος αγοραστής δεν γνωρίζει την αγορά, δεν καταλαβαίνει την τιμή του τετραγωνικού στην περιοχή και θα πληρώσει ό,τι του ζητηθεί χωρίς δεύτερη σκέψη. Σαν να λέμε, ο ξένος δεν διαβάζει, δεν ρωτάει, δεν έχει μηχανικό δίπλα του, απλώς βγάζει την κάρτα και υπογράφει.

Τελευταία, με την Golden Visa των 250.000 ευρώ να αποτελεί μια σχετικά γρήγορη και προσιτή επενδυτική λύση, το προφίλ άλλαξε ξανά.

Οι «ξένοι» της ερώτησης έγιναν Ιρανοί, Λιβανέζοι, Τούρκοι, Ισραηλινοί κλπ. Οι επενδυτές Μέσης Ανατολής βρίσκονται πλέον πολύ συχνά στο επίκεντρο άρθρων για την ελληνική αγορά ακινήτων, ειδικά σε περιόδους γεωπολιτικής αστάθειας.

Τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τις καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα δίνουν μια πιο ακριβή, και σε κάποια σημεία διαφορετική, εικόνα από αυτή που κυκλοφορεί σε άρθρα μεσιτικών εταιρειών.

Τι λένε τα επίσημα στοιχεία για την τελευταία τετραετία

Σύμφωνα με τον επίσημο πίνακα της Τράπεζας της Ελλάδος, οι συνολικές καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα διαμορφώθηκαν σε 1,975 δισ. ευρώ το 2022, 2,133 δισ. ευρώ το 2023, ρεκόρ 2,750 δισ. ευρώ το 2024, και 2,056 δισ. ευρώ το 2025. Μέσα σε αυτό το σύνολο, οι χώρες της Μέσης Ανατολής έχουν πολύ διαφορετική συνεισφορά η καθεμία, και τα νούμερα αξίζει να τα δούμε ξεχωριστά, σε εκατ. ευρώ ανά έτος.

Χώρα	2022	2023	2024	2025
Τουρκία	46,4	106,7	292,5	214,4
Ισραήλ	87,9	87,5	129,2	88,2
Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα	77,7	49,8	97,0	67,2
Σαουδική Αραβία	6,7	20,3	12,2	11,7
Ιράν	1,1	0,4	0,0	0,2

Πηγή, Τράπεζα της Ελλάδος. Ποσά σε εκατ. ευρώ.

Τουρκία, η πιο καθαρή εικόνα ανόδου

Η Τουρκία είναι η χώρα με τη σαφέστερη ανοδική πορεία, από 46,4 εκατ. ευρώ το 2022 σε 106,7 εκατ. το 2023, 292,5 εκατ. το 2024, και 214,4 εκατ. το 2025. Η αύξηση αυτή συμπίπτει χρονικά με τον πληθωρισμό άνω του 30% και τη συνεχή πίεση στη λίρα, και αντιστοιχεί σε μια αναγνωρίσιμη λογική διαφυγής κεφαλαίου προς ένα νόμισμα και μια αγορά που θεωρούνται πιο σταθερά.

Ισραήλ, σταθερό ενδιαφέρον χωρίς απότομες εναλλαγές

Το ισραηλινό κεφάλαιο κινείται σε υψηλό αλλά σχετικά σταθερό επίπεδο, 87,9 εκατ. ευρώ το 2022, 87,5 εκατ. το 2023, άνοδος στα 129,2 εκατ. το 2024, και πτώση στα 88,2 εκατ. το 2025. Η εικόνα αυτή μοιάζει περισσότερο με διαρθρωτική, μακροχρόνια ζήτηση παρά με αντίδραση πανικού σε συγκεκριμένο γεγονός.

Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα και Σαουδική Αραβία, διακυμάνσεις χωρίς σταθερή τάση

Τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα κινήθηκαν στα 77,7 εκατ. ευρώ το 2022, 49,8 εκατ. το 2023, 97 εκατ. το 2024, και 67,2 εκατ. το 2025. Η Σαουδική Αραβία παραμένει σε πολύ μικρότερο μέγεθος, 6,7, 20,3, 12,2 και 11,7 εκατ. ευρώ αντίστοιχα. Και οι δύο χώρες δείχνουν διακυμάνσεις, όχι σταθερή ανοδική πορεία.

Ιράν, ένας μύθος που διαψεύδεται από τα νούμερα

Αρκετά άρθρα του μεσιτικού κλάδου αναφέρουν ότι Ιρανοί επενδυτές αξιοποιούν εντατικά το πρόγραμμα Golden Visa για προστασία κεφαλαίων στην Ελλάδα. Τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δεν επιβεβαιώνουν κάτι τέτοιο. Οι καθαρές επενδύσεις από το Ιράν ήταν μόλις 1,1 εκατ. ευρώ το 2022, 0,4 εκατ. το 2023, μηδενικές το 2024, και 0,2 εκατ. το 2025, ποσά αμελητέα στο σύνολο της αγοράς. Το 2026 και εν μέσω πολέμου είναι ακόμα μικρότερες οι επενδύσεις των Ιρανών αν και δεν έχουν δημοσιευθεί ακόμα τα επίσημα στοιχεία της ΤτΕ.

Δύο εκπλήξεις, το Χονγκ Κονγκ και η κατάρρευση της Ρωσίας

Το Χονγκ Κονγκ, που σπάνια αναφέρεται σε σχετικά άρθρα, είναι μία από τις μεγαλύτερες μεμονωμένες πηγές κεφαλαίου σε ελληνικά ακίνητα διεθνώς, με 293,9 εκατ. ευρώ το 2022, 323,9 εκατ. το 2023, 337,6 εκατ. το 2024, και 115,5 εκατ. το 2025. Αντίθετα, η Ρωσία κατέρρευσε, από 10,2 εκατ. ευρώ το 2022 σε μόλις 0,26 εκατ. το 2025, πιθανή συνέπεια κυρώσεων και περιορισμών κίνησης κεφαλαίου.

Τι σημαίνει αυτό για την αγορά ακινήτων στην Αττική

Τα επίσημα στοιχεία δείχνουν ότι η εικόνα του ασφαλούς επενδυτικού καταφυγίου δεν ισχύει το ίδιο για όλες τις χώρες. Η Τουρκία τη στηρίζει με συνέπεια, το Ισραήλ τη στηρίζει σταθερά, ενώ το αφήγημα για το Ιράν δεν αντέχει στον έλεγχο των αριθμών.

Η τρέχουσα αναζωπύρωση της έντασης στη Μέση Ανατολή δεν έχει ακόμα ξεχωριστά στοιχεία ανά χώρα για το 2026, οπότε όποια εκτίμηση για την επίδρασή της παραμένει προς το παρόν υπόθεση εργασίας, όχι επιβεβαιωμένο γεγονός.

Συχνές ερωτήσεις

Ισχύει ότι το Ιράν στέλνει σημαντικά κεφάλαια σε ελληνικά ακίνητα μέσω Golden Visa;

Όχι σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία. Οι καθαρές επενδύσεις από το Ιράν είναι αμελητέες.

Ποια χώρα της Μέσης Ανατολής επενδύει περισσότερο σε ελληνικά ακίνητα;

Το Ισραήλ και η Τουρκία καταγράφουν τα υψηλότερα ποσά, με την Τουρκία να δείχνει τη σαφέστερη ανοδική τάση τα τελευταία χρόνια.

Πού μπορώ να δω τα επίσημα στοιχεία;

Στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος, στην ενότητα στατιστικά στοιχεία, εξωτερικός τομέας, άμεσες επενδύσεις, με ξεχωριστό αρχείο ανά χώρα προέλευσης για τον κλάδο των ακινήτων.

Πηγή, Τράπεζα της Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα ανά χώρα προέλευσης.

ΡΟΕΣ: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/ameses-ependyseis/roes>

ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/ameses-ependyseis/apothemata>

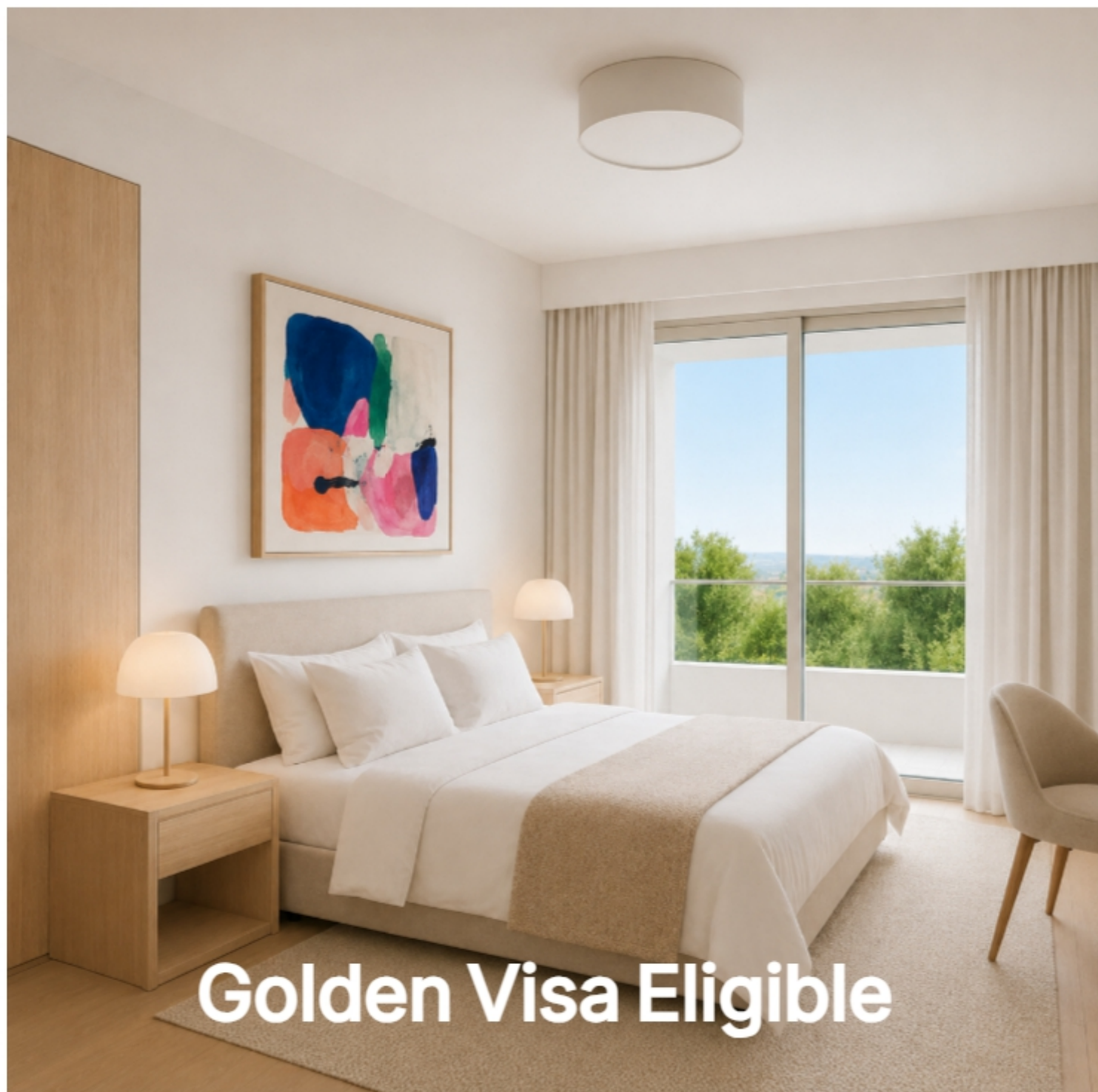


Evita Eleftheroudaki
Real Estate Agent | Real Estate Appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Your Path to Golden Visa | Epsilon Team Collection



For sale in Neo Irakleio
a fully renovated and furnished
ground floor apartment of 38 sqm
Residents have access to high-end
communal amenities, including a
swimming pool, gym and jacuzzi

Price: €260,000



For sale in Delphi, an autonomous
maisonette of 135 sqm on the 1st
floor plus attic, in a building under
construction with unobstructed
views towards the gulf of Itea and
Galaxidi.

Price: €415,000



For sale in Loutraki,
Newly built three-level maisonette
of 165 sq.m. in 300 meters from the
beach, 300m from train station

Price: €445,000

Πάνω από έναν αιώνα, οι "new money" καταστρέφουν τα Ελληνικά χωριά.

Το 1912, ο αρχιτέκτονας **Εμμανουήλ Α. Κριεζής** έγραφε στο άρθρο του «Δημώδης Αρχιτεκτονική», δημοσιευμένο στο περιοδικό Αρχιμήδης, τεύχος 1, σελίδες 1 έως 8, όργανο ενημέρωσης του Ελληνικού Πολυτεχνικού Συλλόγου:



«Σήμερα μεταφυτεύονται εις τα χωριά και τας εξοχάς τα οικοδομικά υποδείγματα των πόλεων, άτινα εις ουδεμίαν σχέσιν και αρμονίαν ευρισκόμενα με την περιβάλλουσιν ταύτα φύσιν μας αναγκάζουσι να υποφέρωμεν τας μεγαλυτέρας αισθητικές παραφωνίας».

Εκατόν δεκατρία χρόνια μετά, θα μπορούσε να έχει γράψει την ίδια πρόταση σήμερα, απλώς αντί για νεοκλασικό της Αθήνας θα έβαζε γυάλινο κύβο με infinity pool.

Εμμανουήλ Α. Κριεζής (1880-1967),
Καθηγητής Γενικής Δομικής (1917-51)

Το παράπονο δεν είναι καινούργιο, απλώς άλλαξε πρόσωπο

Κάθε γενιά έχει τους δικούς της νεόπλουτους που θέλουν να δείξουν ότι τα κατάφεραν, χτίζοντας κάτι μεγάλο, λευκό και ξένο στη μέση ενός τόπου που δεν έχτισε ποτέ έτσι. Παλιά ήταν το ψευτονεοκλασικό με τις κολώνες, ακριβώς αυτό που ενοχλούσε τον Κριεζή.

Σήμερα είναι η βίλα τύπου Λος Άντζελες, τεράστια τζάμια, επίπεδη στέγη, λευκός σοβάς, πισίνα που ξεχειλίζει προς το τοπίο, σε ένα χωριό όπου το κάθε άλλο σπίτι είναι χτισμένο με πέτρα, ξύλο και κεραμοσκεπή εδώ και τριακόσια χρόνια.

Τι σημαίνει βίλα Λος Άντζελες στην Άνω Αχλαδιά

Φανταστείτε τον αρχιτέκτονα να ανεβαίνει στο χωριό, να βλέπει το τοπίο, την πλαγιά, τις πέτρινες αυλές, και μετά να κάθεται απέναντι από τον πελάτη που του δείχνει φωτογραφίες από Beverly Hills στο κινητό του και του λέει, "κάτι τέτοιο θέλω". Ο πελάτης δεν ρωτάει τι ταιριάζει στον τόπο, ρωτάει τι θα εντυπωσιάσει τους φίλους του όταν ανεβάσει τις φωτογραφίες.

Τι λέει πραγματικά ο νόμος

Και εδώ είναι το σημείο που λίγοι γνωρίζουν. Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρεί επίσημο αρχείο, το Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων, όπου καταγράφονται οι οικισμοί που έχουν επίσημα χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με προεδρικό διάταγμα ή υπουργική απόφαση.

Μόνο για αυτούς τους συγκεκριμένους οικισμούς υπάρχουν δεσμευτικές προδιαγραφές, ύψος κτιρίου, κλίση στέγης, υλικά, ένταξη στο περιβάλλον. Το πρόβλημα είναι ότι δεν έχουν όλα τα όμορφα ελληνικά χωριά περάσει ποτέ από αυτή τη διαδικασία χαρακτηρισμού.

Αν η Άνω Αχλαδιά δεν βρίσκεται στη λίστα, δεν υπάρχει καμία αισθητική δέσμευση πέρα από τους γενικούς όρους δόμησης, που δεν λένε τίποτα για ύψος ή υλικά.

Δηλαδή η βίλα Λος Άντζελες μπορεί κάλλιστα να είναι απόλυτα νόμιμη, ακριβώς επειδή κανείς δεν μπόρε ποτέ στον κόπο να προστατέψει επίσημα το χωριό.



Το δίλημμα του αρχιτέκτονα

Αν το οικόπεδο δεν βρίσκεται μέσα σε επίσημα χαρακτηρισμένο παραδοσιακό οικισμό, δεν έχει σχεδόν καμία νομική υποχρέωση να σεβαστεί τίποτα και ο αρχιτέκτονας καμία δικαιολογία για να μην δημιουργήσει παραφωνία. Έχει μόνο τρεις επιλογές. Να πει όχι και να χάσει τη δουλειά από κάποιον με λιγότερους ενδοιασμούς. Να προσπαθήσει να πείσει τον πελάτη με επιχειρήματα που συνήθως δεν πιάνουν τόπο. Ή να υπογράψει, να πάρει την αμοιβή του, και να ελπίζει ότι κανείς δεν θα ρωτήσει ποιος το σχεδίασε.

Τι χάνεται στην πραγματικότητα

Το ειρωνικό είναι ότι αυτό που κάνει ένα χωριό να αξίζει να το επισκεφτείς, να το αγοράσεις, να μείνεις εκεί, είναι ακριβώς αυτό που η κάθε νέα βίλα Λος Άντζελες σιγά σιγά διαλύει. Κανείς δεν πληρώνει αεροπορικό εισιτήριο για να δει ακόμα ένα λευκό κύβο με τζάμια, αυτόν μπορεί να τον δει στο Ντουμπάι, στη Μύκονο, στο Μαϊάμι. Πληρώνει για να δει το χωριό όπως ήταν, πέτρα πάνω σε πέτρα, μια γλώσσα που μιλήθηκε σε αυτόν τον τόπο για αιώνες. Κάθε φορά που χάνεται ένα ακόμα κομμάτι αυτής της γλώσσας, το χωριό γίνεται λίγο πιο πολύτιμο για όποιον το κρατάει ανέγγιχτο, και λίγο πιο φτηνό, μεταφορικά και κυριολεκτικά, για όλους τους υπόλοιπους.



Esmeralda Papagiannopoulou
Real Estate Agent | Real Estate Appraiser
co-founder

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

ΠΩΛΗΣΗ | ΑΝΔΡΟΣ - ΚΑΤΩ ΦΕΛΛΟΣ ★★★★★



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.

Τιμή 1.350.000€.

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.

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

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΑΝΑΚΤΟΡΑ ★★★★★



Ενοικιάζεται στα Ανάκτορα πολυτελές οροφодιαμέρισμα 250τμ στον 3ο και τελευταίο όροφο, με επιπλέον δώμα 20τμ (δωμάτιο προσωπικού με μπάνιο).

Διαθέτει άνετους χώρους υποδοχής με τζάκι, μεγάλη κουζίνα με pantry, 3 Υ/Δ (το 1 master με walk-in closet), 2 μπάνια, 1 WC, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου και κλιματισμό.

Προσφέρεται και για επαγγελματική χρήση.

Τιμή: 7.000€.

PROPERTY CODE: AAB2358620
EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Ένα εξοχικό, έξι ιδιοκτήτες

Δεν είναι timeshare ούτε μια συνηθισμένη αγορά κατοικίας. Τι αποκτά ο αγοραστής, πώς μοιράζεται η χρήση και ποια σημεία πρέπει να ελέγξει πριν επενδύσει.

Πόσο λογικό είναι να αγοράσει κάποιος μόνος του ένα πολυτελές εξοχικό, να αναλάβει το σύνολο του κόστους και να το χρησιμοποιεί τελικά λίγες εβδομάδες τον χρόνο;



ΒΙΛΑ, ΣΑΝΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ
130,000 € (1/6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ)

*Συμπεριλαμβάνει ιδιοκτησία, νομικές δαπάνες, αναβαθμίσεις, εξοπλισμός, ετήσιες δαπάνες.



ΒΙΛΑ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ
360,000 € (1/6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ)

*Συμπεριλαμβάνει ιδιοκτησία, νομικές δαπάνες, αναβαθμίσεις, εξοπλισμός, ετήσιες δαπάνες.

Σε αυτό το ερώτημα επιχειρεί να απαντήσει η κλασματική ιδιοκτησία, γνωστή διεθνώς ως fractional ownership. Πρόκειται για ένα μοντέλο που εφαρμόζεται ήδη στο εξωτερικό από εταιρείες όπως η Pacaso και η MYNE και τώρα αρχίζει να αναπτύσσεται οργανωμένα και στην ελληνική αγορά.

Όπως παρουσίασε στην Epsilon Team ο κ. Κώστας Παππάς, διευθύνων σύμβουλος της OWNERS Proptech A.E., η λογική είναι απλή: περισσότεροι ιδιοκτήτες μοιράζονται την αγορά, τη χρήση και τα λειτουργικά έξοδα μιας πολυτελούς εξοχικής κατοικίας, ενώ η καθημερινή διαχείρισή της ανατίθεται σε επαγγελματικό φορέα.

Το αποτέλεσμα θυμίζει ιδιοκτησία «στα μέτρα της πραγματικής χρήσης». Ο αγοραστής δεν πληρώνει για ένα σπίτι που παραμένει κλειστό το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου, αλλά για το ποσοστό που υπολογίζει ότι θα αξιοποιεί.

Τι αγοράζει πραγματικά ο ενδιαφερόμενος

Εδώ βρίσκεται και η σημαντικότερη λεπτομέρεια του μοντέλου. Ο αγοραστής δεν αποκτά προσωπικά ένα εξ αδιαιρέτου ποσοστό του ακινήτου με ξεχωριστό τίτλο στο Κτηματολόγιο. Κάθε κατοικία ανήκει κατά 100% σε μια Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία ειδικού σκοπού, η οποία συστήνεται αποκλειστικά για το συγκεκριμένο ακίνητο. Ο αγοραστής αποκτά ένα ή περισσότερα εταιρικά μερίδια αυτής της ΙΚΕ και, μέσω αυτών, συμμετέχει στην εταιρεία που κατέχει την κατοικία. Σύμφωνα με το μοντέλο της OWNERS, μια κατοικία μπορεί να διαιρεθεί σε έξι μερίδια. Κάποιος μπορεί να αποκτήσει από το 1/6 έως το 3/6, δηλαδή έως το 50%. Η εταιρεία αναφέρει επίσης ότι το ακίνητο παραμένει χωρίς δανεισμό και επιβαρύνσεις. Αυτό, βεβαίως, είναι κάτι που ο υποψήφιος αγοραστής πρέπει να επιβεβαιώνει για το συγκεκριμένο ακίνητο μέσα από ανεξάρτητο νομικό και οικονομικό έλεγχο.

Πόσο χρησιμοποιεί κάποιος το σπίτι

Το ποσοστό ιδιοκτησίας συνδέεται με τη δυνατότητα χρήσης της κατοικίας. Για κάθε μερίδιο 1/6 προβλέπονται έως 56 διανυκτερεύσεις τον χρόνο. Οι κρατήσεις γίνονται μέσω ειδικής εφαρμογής, η οποία εμφανίζει τη διαθεσιμότητα έως και δύο χρόνια νωρίτερα. Ένας ιδιοκτήτης με ποσοστό 1/6 μπορεί να πραγματοποιήσει έως οκτώ εγκαίρως προγραμματισμένες διαμονές, διάρκειας από δύο έως επτά ημέρες, με μέγιστη συνεχόμενη παραμονή 14 ημερών. Υπάρχουν επίσης διαμονές σύντομης προειδοποίησης, οι οποίες πραγματοποιούνται από 30 έως δύο ημέρες πριν από την άφιξη και εξαρτώνται από τη διαθεσιμότητα. Οι συγκεκριμένες κρατήσεις μπορούν να είναι περισσότερες, ανεξάρτητα από το ποσοστό ιδιοκτησίας. Το σύστημα επιδιώκει να κατανέμει δίκαια τις δημοφιλείς περιόδους, όπως το Πάσχα και οι μήνες Ιούνιος, Ιούλιος και Αύγουστος. Αυτό δεν σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης θα βρίσκει πάντοτε ελεύθερες ακριβώς τις ημερομηνίες που επιθυμεί. Οι κανόνες κρατήσεων αποτελούν, επομένως, βασικό μέρος της συμφωνίας και πρέπει να μελετώνται πριν από την αγορά.

Ποιος φροντίζει το εξοχικό

Η επαγγελματική διαχείριση είναι ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά του μοντέλου. Η OWNERS αναλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τον καθαρισμό, τη συντήρηση, τις επισκευές, την ασφάλιση, τους λογαριασμούς, τον ΕΝΦΙΑ, την περιποίηση των εξωτερικών χώρων και την προετοιμασία της κατοικίας πριν και μετά από κάθε διαμονή.

Τα λειτουργικά έξοδα επιμερίζονται μεταξύ των συνιδιοκτητών. Η τιμή του μεριδίου περιλαμβάνει, σύμφωνα με την εταιρεία, την αναλογία του ακινήτου, τα έξοδα ολοκλήρωσης της συναλλαγής, τον εξοπλισμό, τη διαμόρφωση και τα έξοδα διαχείρισης του πρώτου έτους. Από το επόμενο έτος καταρτίζεται ξεχωριστός ετήσιος προϋπολογισμός για κάθε κατοικία.

Όταν το σπίτι δεν χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες, μπορεί να διατίθεται προς ενοικίαση. Η εταιρεία αναλαμβάνει την προβολή, τις κρατήσεις και την εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Η OWNERS αναφέρει εκτιμώμενη ετήσια απόδοση 4%-5%, η οποία όμως αποτελεί εκτίμηση της εταιρείας και όχι εγγυημένη απόδοση.

Είναι το ίδιο με το timeshare;

Όχι, αλλά χρειάζεται σωστή διατύπωση. Στο timeshare ο καταναλωτής αγοράζει κυρίως το δικαίωμα να χρησιμοποιεί ένα κατάλυμα για ορισμένες περιόδους. Αυτός είναι και ο βασικός ορισμός που χρησιμοποιεί η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Στο συγκεκριμένο μοντέλο κλασματικής ιδιοκτησίας, ο αγοραστής δεν αποκτά μόνο δικαίωμα διαμονής. Αποκτά εταιρικό μερίδιο στην ΙΚΕ που κατέχει το ακίνητο. Από την άλλη πλευρά, δεν αποκτά ούτε απευθείας τίτλο κυριότητας στο όνομά του. Πρόκειται, επομένως, για ένα διαφορετικό προϊόν, που συνδυάζει εταιρική συμμετοχή, δικαίωμα χρήσης και επαγγελματική διαχείριση.



ΠΑΡΟΣ ΤΣΟΥΚΑΛΙΑ

219,000 € (1/6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ)

*Συμπεριλαμβάνει ιδιοκτησία, νομικές δαπάνες, αναβαθμίσεις, εξοπλισμός, ετήσιες δαπάνες.

ΒΙΛΑ ΚΕΡΙ, ΖΑΚΥΝΘΟΣ

135,000 € (1/6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ)

*Συμπεριλαμβάνει ιδιοκτησία, νομικές δαπάνες, αναβαθμίσεις, εξοπλισμός, ετήσιες δαπάνες.

Μπορεί να πουληθεί ή να κληρονομηθεί το μερίδιο;

Σύμφωνα με την OWNERS, το εταιρικό μερίδιο μπορεί να μεταβιβαστεί, να κληροδοτηθεί ή να πωληθεί. Μετά τους πρώτους 12 μήνες, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ορίσει την τιμή στην οποία επιθυμεί να το διαθέσει. Οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες ενημερώνονται πρώτοι και έχουν προτεραιότητα αγοράς. Αν δεν ενδιαφερθούν, η εταιρεία υποστηρίζει την αναζήτηση νέου αγοραστή. Η δυνατότητα πώλησης, ωστόσο, δεν πρέπει να συγχέεται με εγγυημένη ρευστότητα. Το πόσο γρήγορα θα πωληθεί ένα μερίδιο και σε ποια τιμή θα εξαρτηθεί από τη ζήτηση, την κατάσταση και την αξία του ακινήτου, καθώς και από τους όρους της εταιρικής συμφωνίας.

Τι πρέπει να ελέγξει ο αγοραστής

Πριν από οποιαδήποτε απόφαση χρειάζεται ανεξάρτητος δικηγόρος, λογιστής και, όπου απαιτείται, μηχανικός. Ο έλεγχος δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο στο ακίνητο, αλλά να περιλαμβάνει:

- Το καταστατικό της ΙΚΕ και τη συμφωνία μεταξύ των εταίρων.
- Τον τίτλο, τη νομιμότητα και την τεχνική κατάσταση της κατοικίας.
- Τυχόν βάρη, οφειλές ή υποχρεώσεις της εταιρείας.
- Τον ετήσιο προϋπολογισμό και τις έκτακτες χρεώσεις.
- Τους κανόνες κρατήσεων και την κατανομή των περιόδων αιχμής.
- Τον τρόπο διανομής των εσόδων από τις μισθώσεις.
- Τους όρους μεταβίβασης και αποχώρησης ενός συνιδιοκτήτη.
- Τι προβλέπεται αν ένας εταίρος δεν καταβάλλει τις υποχρεώσεις του ή αν αλλάξει ο διαχειριστής.

Χρειάζεται επίσης να γνωρίζει ότι, σύμφωνα με τις συχνές ερωτήσεις της OWNERS, τα ακίνητα αυτού του μοντέλου δεν εντάσσονται στο πρόγραμμα Golden Visa.

Σε ποιον ταιριάζει

Η κλασματική ιδιοκτησία μπορεί να ενδιαφέρει κάποιον που θέλει να επιστρέφει κάθε χρόνο σε ένα συγκεκριμένο, υψηλών προδιαγραφών εξοχικό, χωρίς να αναλαμβάνει μόνος του τη συντήρηση και το συνολικό κόστος του.

Δεν ταιριάζει εξίσου σε εκείνον που θέλει απεριόριστη και αυθόρμητη χρήση, απόλυτο έλεγχο στις αλλαγές του σπιτιού ή τη δυνατότητα να πουλήσει άμεσα την επένδυσή του.

Δεν είναι απλώς ένας φθηνότερος τρόπος αγοράς εξοχικού. Είναι ένας διαφορετικός τρόπος ιδιοκτησίας.

Πηγές και σύνδεσμοι έρευνας

Οι παρακάτω σύνδεσμοι χρησιμοποιήθηκαν για τη διασταύρωση του μοντέλου, των κανόνων χρήσης και της διάκρισης από το timeshare.

- [OWNERS – Πώς λειτουργεί](#)
- [OWNERS – Συχνές ερωτήσεις](#)
- [OWNERS – Κανόνες κρατήσεων](#)
- [Pacaso – How it works](#)
- [MYNE Homes – How co-ownership works](#)
- [Ευρωπαϊκή Επιτροπή – Timeshare Directive](#)

Σημείωση σύνταξης: Οι αναφορές σε αποδόσεις, κόστη και παρεχόμενες υπηρεσίες αποδίδονται ως στοιχεία της ίδιας της εταιρείας και δεν αποτελούν επενδυτική εγγύηση ή νομική συμβουλή.



Evita Eleftheroudaki
Real Estate Agent | Real Estate Appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Θάλασσα ή βουνό, τι λέει η επιστήμη για τις διακοπές και την ψυχική μας υγεία

Οι διακοπές βρίσκονται σε εξέλιξη ειδικά για τους Αθηναίους και επειδή κάποιοι απο εμάς κάθε χρόνο μπαίνουμε στο δίλλημα θάλασσα ή βουνό το ψάξαμε και σας παρουσιάζουμε τα πλεονεκτήματα κάθε επιλογής.

Το μυστικό της θάλασσας, το γαλάζιο μυαλό

Το ευρωπαϊκό πρόγραμμα BlueHealth μελέτησε είκοσι χιλιάδες ανθρώπους σε δεκαεννέα χώρες και βρήκε ότι η απλή επαφή με νερό, θάλασσα, λίμνη ή ποτάμι, μειώνει μετρήσιμα την κορτιζόλη και ενεργοποιεί το παρασυμπαθητικό νευρικό σύστημα, αυτό δηλαδή που μας ηρεμεί.

Οι ερευνητές το ονομάζουν blue mind, γαλάζιο μυαλό. Το ενδιαφέρον εύρημα είναι ότι η κολύμβηση σε ανοιχτή θάλασσα φαίνεται να βοηθάει περισσότερο από την κολύμβηση σε πισίνα, πιθανώς επειδή νιώθουμε μεγαλύτερη αίσθηση ελευθερίας και ελέγχου μέσα στη φύση.



Το κρύο μπάνιο, ωφέλιμο, αλλά όχι απότομα

Το πρωινό μπάνιο σε δροσερό νερό μπορεί πράγματι να βοηθήσει τη διάθεση, αλλά ο τρόπος που μπαίνετε μέσα έχει σημασία εξίσου με το ίδιο το μπάνιο. Μια μελέτη με μαγνητική εγκεφάλου έδειξε ότι λίγα λεπτά σε δροσερό νερό βελτιώνουν αισθητά τη διάθεση, ενώ κάποιες μελέτες έχουν καταγράψει αύξηση των λευκών αιμοσφαιρίων μετά από κολύμπι σε κρύο νερό, ένδειξη ενεργοποίησης του ανοσοποιητικού. Ο τρόπος εισόδου στο νερό όμως έχει μεγάλη σημασία. Το American Heart Association προειδοποιεί ότι η απότομη βύθιση σε κρύο νερό προκαλεί ξαφνική αύξηση καρδιακού ρυθμού και πίεσης, κάτι που σε ευάλωτα άτομα μπορεί να οδηγήσει σε αρρυθμία ή λιποθυμία μέσα στο νερό.

Το φαινόμενο έχει καταγραφεί και σε ιατρική βιβλιογραφία ως θερμικό σοκ, με τεκμηριωμένη περίπτωση καρδιοαναπνευστικής ανακοπής μετά από παρατεταμένη έκθεση στον ήλιο και απότομη βουτιά στη θάλασσα. Η λύση δεν είναι να αποφύγετε το νερό, αλλά να μπειτε σταδιακά, πρώτα ο αυχένας και τα χέρια, μετά το στήθος, ποτέ απευθείας βουτιά μετά από ώρες ήλιο, βαρύ φαγητό ή αλκοόλ. Με αυτή την προφύλαξη, τα θετικά αποτελέσματα στη διάθεση και το ανοσοποιητικό παραμένουν, χωρίς το ρίσκο.

Το βουνό έχει επίσης τα δικά του όπλα

Αν προτιμάτε ύψωμα αντί για ακρογιαλιά, μην ανησυχείτε, η επιστήμη σας καλύπτει και εκεί. **Το δασόλουτρο, γνωστό στην Ιαπωνία ως shinrin yoku**, έχει μελετηθεί εκτενώς. Μια συστηματική ανασκόπηση στο επιστημονικό περιοδικό International Journal of Biometeorology, με είκοσι δύο μελέτες, βρήκε σταθερά χαμηλότερα επίπεδα κορτιζόλης μετά από περπάτημα σε δάσος σε σχέση με περπάτημα σε αστικό περιβάλλον. Άλλη μελέτη σε γυναίκες με τάσεις κατάθλιψης κατέγραψε αύξηση της σεροτονίνης στο αίμα μετά από δασόλουτρο, μαζί με καλύτερο ύπνο και λιγότερη κόπωση. Κάποιοι ερευνητές σημειώνουν ότι το νερό δίνει ελαφρώς πιο ισχυρό αποτέλεσμα από το πράσινο, αλλά και τα δύο δουλεύουν.

Πόσο διαρκεί το καλό, και γιατί αξίζει να το επαναλαμβάνουμε

Εδώ έρχεται η μόνη κακή είδηση.
Οι έρευνες που έχουν γίνει για τις διακοπές δείχνουν ότι το όφελος στη διάθεση και την υγεία ξεθωριάζει μέσα σε λίγες εβδομάδες από την επιστροφή.
Το αντίδοτο δεν είναι να μείνετε μόνιμα σε παραλία ή σε βουνό, αλλά να επαναλαμβάνετε τη δόση.
Πολλά μικρά ταξίδια μέσα στη χρονιά βοηθούν περισσότερο από ένα μεγάλο καλοκαιρινό ταξίδι, και το πιο απρόσμενο εύρημα είναι ότι μεγάλο μέρος της χαράς έρχεται πριν καν φύγετε, από την ίδια την αναμονή του ταξιδιού.
Οπότε, θάλασσα ή βουνό, η απάντηση της επιστήμης είναι, και τα δύο, όσο πιο συχνά τόσο το καλύτερο.
Και αν τυχαίνει να μένετε ήδη κοντά στη θάλασσα στην Αττική, έχετε το πιο αξιόπιστο φάρμακο διαθέσιμο καθημερινά, χωρίς συνταγή.

Για όσους αναζητούν "αυτό το φάρμακο" και θέλουν να το παίρνουν καθημερινά, η ομάδα της Epsilon Team είναι εδώ και μπορεί να σας το διασφαλίσει. Επικοινωνήστε μαζί μας για ένα παραθαλάσσιο ακίνητο στην Αθήνα και όχι μόνο. www.epsilonteam.gr

ΠΗΓΕΣ: [American Psychological Association](#) | [American Heart Association](#) | [Psychology Today](#)
[Μελέτη BlueHealth σε 19 χώρες](#) | [American Heart Association](#) | [Μελέτη δασόλουτρου και κατάθλιψης, PMC](#)



Επιμέλεια
ANASTASIA VASSILATOU
Head Executive Assistant
& Magazine Director
 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY
ava@epsilon.team.gr

Αλάτι και υγρασία.

Τι αντέχει πραγματικά δίπλα στη θάλασσα

Κουφώματα, μέταλλα, ξύλα, χρώματα και υφάσματα για παραθαλάσσια σπιτικά

Η θέα στη θάλασσα αυξάνει την ελκυστικότητα μιας κατοικίας, αλλά συνοδεύεται από έναν αόρατο και ιδιαίτερα επίμονο αντίπαλο.

Τα μικροσκοπικά σταγονίδια θαλασσινού νερού μεταφέρονται με τον αέρα, επικάθονται στις επιφάνειες και αφήνουν άλατα που συγκρατούν υγρασία.



Έτσι επιταχύνεται η διάβρωση μετάλλων, η φθορά χρωμάτων, εξαρτημάτων και ξύλινων κατασκευών.

Η απόσταση από την ακτή δεν είναι το μοναδικό κριτήριο.

Ο άνεμος, ο προσανατολισμός, το ύψος του κτιρίου και το πόσο εκτεθειμένη ή προφυλαγμένη είναι μία επιφάνεια επηρεάζουν σημαντικά τη φθορά.

Μάλιστα, ορισμένα προστατευμένα σημεία διαβρώνονται γρηγορότερα, επειδή δεν ξεπλένονται από τη βροχή.

Κανένα υλικό δεν είναι εντελώς άτρωτο.

Η σωστή επιλογή, η εφαρμογή και η συντήρηση λειτουργούν πάντα μαζί.

Κουφώματα αλουμινίου

Το αλουμίνιο δεν σκουριάζει όπως ο κοινός χάλυβας, μπορεί όμως να παρουσιάσει οξείδωση, τοπική διάβρωση ή αποκόλληση της βαφής. Για παραθαλάσσια κατοικία δεν αρκεί να ζητήσουμε απλώς ένα «καλό αλουμίνιο».

Χρειάζεται κατάλληλη προεργασία της επιφάνειας πριν από την ηλεκτροστατική βαφή και πιστοποιημένο σύστημα για αρχιτεκτονικές εφαρμογές. Σε πολύ εκτεθειμένες θέσεις ζητάμε ειδική παραθαλάσσια προεργασία, γνωστή στην αγορά ως seaside treatment. Εναλλακτικά μπορεί να επιλεγεί ανοδίωση κατάλληλου πάχους, σύμφωνα με τη μελέτη και την έκθεση του ακινήτου.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζονται οι μεντεσέδες, οι μηχανισμοί, οι βίδες, τα ράουλα, οι οδηγοί και οι απορροές. Ένα ανθεκτικό προφίλ με ακατάλληλα εξαρτήματα θα αρχίσει σύντομα να εμφανίζει προβλήματα.

Ανοξείδωτο δεν σημαίνει άφθαρτο

Για εξωτερικά κιγκλιδώματα, συνδέσμους και εξαρτήματα κοντά στη θάλασσα, ο ανοξείδωτος χάλυβας ποιότητας 316 ή 316L είναι ο καλύτερος. Ούτε αυτός, όμως, είναι απρόσβλητος.

Η παρατεταμένη παραμονή αλάτων, οι κακοφτιαγμένες συγκολλήσεις και οι στενές ενώσεις όπου παγιδεύεται νερό μπορούν να προκαλέσουν κηλίδες ή εντοπισμένη διάβρωση. Η σωστή κατεργασία των συγκολλήσεων και το τακτικό πλύσιμο με γλυκό νερό παραμένουν απαραίτητα.

Επίσης, διαφορετικά μέταλλα δεν πρέπει να έρχονται σε άμεση επαφή χωρίς κατάλληλη μόνωση. Ο συνδυασμός αλουμινίου, κοινού χάλυβα και ανοξείδωτων βιδών, παρουσία αλμυρής υγρασίας, μπορεί να προκαλέσει γαλβανική διάβρωση.

Για μεταλλικές κατασκευές από κοινό χάλυβα απαιτείται ολοκληρωμένο αντιδιαβρωτικό σύστημα, σχεδιασμένο σύμφωνα με την κατηγορία έκθεσης. Μία στρώση «αντισκωριακού» χρώματος δεν αποτελεί επαρκή τεχνική προδιαγραφή. Ο θερμός γαλβανισμός σε συνδυασμό με κατάλληλο σύστημα βαφής μπορεί να προσφέρει ενισχυμένη προστασία, εφόσον εφαρμοστεί σωστά.

Ξύλο με σωστή επιλογή και σχεδιασμό

Το teak, το iroko, ορισμένα φυσικά ανθεκτικά είδη και οι πιστοποιημένες τροποποιημένες ξυλείες μπορούν να αποδώσουν καλά σε εξωτερικούς χώρους. Η ονομασία του ξύλου, όμως, δεν αρκεί.

Η κατασκευή πρέπει να επιτρέπει στο νερό να απομακρύνεται και στον αέρα να κυκλοφορεί. Οι οριζόντιες επιφάνειες, οι άκρες και τα σημεία επαφής με το δάπεδο χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία. Αν το νερό εγκλωβίζεται, ακόμη και ένα ανθεκτικό ξύλο θα φθαρεί.

Τα προστατευτικά λάδια και οι επιστρώσεις χρειάζονται ανανέωση. Αν αφήσουμε ένα κατάλληλο ξύλο χωρίς επικάλυψη, μπορεί να αποκτήσει φυσικά γκρι απόχρωση χωρίς αυτό να σημαίνει κατ’ ανάγκη ότι έχει σαπίσει. Αν θέλουμε να διατηρήσει το αρχικό του χρώμα, η συντήρηση πρέπει να είναι συχνότερη.



Χρώματα και επιχρίσματα

Το «χρώμα εξωτερικού χώρου» είναι μία πολύ γενική περιγραφή. Το κατάλληλο σύστημα εξαρτάται από το υπόστρωμα, την έκθεση και το υπάρχον πρόβλημα.

Πριν από τη βαφή πρέπει να απομακρύνονται άλατα, σαθρά σημεία και προηγούμενες ασύμβατες επιστρώσεις. Ακολουθούν το σωστό αστάρι και οι προβλεπόμενες στρώσεις του συστήματος. Αν υπάρχει ανερχόμενη υγρασία, εισροή νερού ή κακή στεγανοποίηση, το βάψιμο απλώς θα κρύψει προσωρινά το πρόβλημα. Οι λευκές εξανθήσεις στους τοίχους δεν θεραπεύονται με μία ακόμη στρώση χρώματος.

Για κάθε μεταλλική επιφάνεια ζητάμε γραπτά το σύστημα προετοιμασίας, το πάχος και τον αριθμό των επιστρώσεων, όχι μόνο την εμπορική ονομασία του τελικού προϊόντος.

Υφάσματα και εξωτερικά έπιπλα

Τα βαμμένα στη μάζα ακρυλικά υφάσματα και ορισμένα τεχνικά υφάσματα από πολυπροπυλένιο παρουσιάζουν καλή συμπεριφορά στην υπεριώδη ακτινοβολία και ξεθωριάζουν δυσκολότερα. Χρειάζονται, όμως, υλικό πλήρωσης που στραγγίζει γρήγορα, αφαιρούμενα καλύμματα και ραφές κατάλληλες για εξωτερική χρήση.

Για τα έπιπλα προτιμώνται σωστά βαμμένο αλουμίνιο, ανοξείδωτος χάλυβας κατάλληλης ποιότητας, ανθεκτική ή τροποποιημένη ξυλεία και ποιοτικά πολυμερή με προστασία από την υπεριώδη ακτινοβολία. Αποφεύγουμε τα λεπτά εξαρτήματα από κοινό επιμεταλλωμένο χάλυβα, τα οποία συχνά σκουριάζουν πρώτα.

Τα έπιπλα δεν πρέπει να σκεπάζονται με αεροστεγή καλύμματα ενώ είναι βρεγμένα. Η παγιδευμένη υγρασία ευνοεί μούχλα, λεκέδες και διάβρωση.

Το σημαντικότερο υλικό είναι η συντήρηση

Σε μία παραθαλάσσια κατοικία, ακόμη και οι καλύτερες προδιαγραφές χρειάζονται τακτικό ξέπλυμα με γλυκό νερό. Κουφώματα, κιγκλιδώματα, μηχανισμοί και έπιπλα πρέπει να ελέγχονται συχνά, ώστε μία μικρή γρατσουνιά ή αρχική οξείδωση να αντιμετωπίζεται πριν εξελιχθεί.

Πριν αγοράσουμε ή ανακαινίσουμε ένα ακίνητο δίπλα στη θάλασσα, ζητάμε από τον μηχανικό και τους προμηθευτές συγκεκριμένες προδιαγραφές για την πραγματική θέση του κτιρίου.

Δεν αγοράζουμε απλώς «ανοξείδωτο», «θαλάσσης» ή «εξωτερικού χώρου». Ζητάμε ποιότητα κράματος, προεργασία, πιστοποίηση, σύστημα εφαρμογής και οδηγίες συντήρησης.

Γιατί δίπλα στη θάλασσα, η αντοχή δεν κρίνεται μόνο από το υλικό. Κρίνεται από κάθε βίδα, ένωση, κοπή και λεπτομέρεια που συνήθως δεν φαίνεται στη φωτογραφία.

Τεχνικές αναφορές:

[ISO 12944 για την αντιδιαβρωτική προστασία χαλύβδινων κατασκευών](#)
[προδιαγραφές QUALICOAT για βαμμένο αρχιτεκτονικό αλουμίνιο](#)



Lefteris Koutouvalis
Real Estate Agent
Equity Partner



lefteris@epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΦΤΕΛΙΑ ΜΥΚΟΝΟΣ ★ ★ ★ ★ ★



Πωλούνται 3 ανεξάρτητες βίλες στην περιοχή Φτελιά της Μυκόνου, με επιφάνειες 185 τ.μ., 151 τ.μ. και 143 τ.μ. αντίστοιχα. Παρέχεται η ευελιξία της αγοράς κάθε βίλας ξεχωριστά, ενώ υπάρχει και η δυνατότητα αγοράς του συνόλου των ακινήτων ως συγκρότημα, προσφέροντας εξαιρετικές προοπτικές για επενδυτική εκμετάλλευση.

Η τιμή για τη βίλα των 185 τ.μ. ανέρχεται στο ποσό των €1.271.000.

Των 151τμ σε €1.038.000

Των 143τμ σε €1.029.000

Επικοινωνήστε με την Epsilon Team για την αναλυτική παρουσίαση των ακινήτων.

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



Branded residences

το κύμα φτάνει στη Μεσόγειο και η Ελλάδα πρωταγωνιστεί

Τα branded residences φτάνουν δυναμικά στη Μεσόγειο, και η Ελλάδα βρίσκεται ανάμεσα στις χώρες που οδηγούν αυτή την ανάπτυξη.

Πρόκειται για πολυτελείς κατοικίες συνδεδεμένες με διεθνή brands φιλοξενίας, όπου ο ιδιοκτήτης απολαμβάνει υπηρεσίες ξενοδοχείου μέσα στο δικό του σπίτι.

Τι είναι τα branded residences

Τα branded residences είναι ιδιωτικές κατοικίες που φέρουν την υπογραφή γνωστού ξενοδοχειακού ή πολυτελούς brand, όπως Four Seasons, Mandarin Oriental, One & Only ή Six Senses.

Ο ιδιοκτήτης έχει πλήρη ιδιοκτησία του ακινήτου, αλλά απολαμβάνει concierge, εστιατόρια, spa και τη λειτουργική εμπειρία του brand, κάτι που παραδοσιακά συνδέεται μόνο με ξενοδοχεία.

Παγκοσμίως, ο κλάδος έχει αναπτυχθεί κατά μέσο όρο 12% ετησίως τα τελευταία εξήντα πέντε χρόνια, με πάνω από διακόσια είκοσι brands να δραστηριοποιούνται σήμερα στον χώρο.



Ποια έργα ξεχωρίζουν ήδη στην Ελλάδα

Η Ελλάδα διαθέτει ήδη αρκετά ισχυρά ονόματα στον χάρτη.

Το Four Seasons Astir Palace στη Βουλιαγμένη έχει μετατραπεί σε σημείο αναφοράς για την Αθηναϊκή Ριβιέρα.

Στην Κέα, το One & Only Kea Island προσφέρει αποκλειστικές βίλες με θέα στο Αιγαίο. Στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Ελληνικού, η Mandarin Oriental αναπτύσσει δεκαεπτά branded residences με ολοκλήρωση που αναμένεται το καλοκαίρι του 2027.

Στο Πόρτο Χέλι, τόσο η Six Senses όσο και η Four Seasons αναπτύσσουν ξεχωριστά έργα με branded βίλες, ενισχύοντας το προφίλ της Πελοποννήσου ως αναδυόμενου προορισμού πολυτέλειας.

Πώς συγκρίνεται η Ελλάδα με Ισπανία και Πορτογαλία

Σε απόλυτους αριθμούς, η Ελλάδα βρίσκεται ακόμα πίσω.

Η Ισπανία μετρά πάνω από δύο χιλιάδες branded μονάδες, κυρίως στην Κόστα ντελ Σολ και τη Μαδρίτη, ενώ η Πορτογαλία έχει περίπου χίλιες εννιακόσιες ογδόντα έξι μονάδες, συγκεντρωμένες στη Λισαβόνα και το Αλγκάρβε.

Η Ελλάδα θεωρείται αναδυόμενη αγορά, με λιγότερα αλλά ταχύτερα αναπτυσσόμενα έργα, κάτι που πολλοί αναλυτές διαβάζουν ως σημάδι ότι η μεγαλύτερη ανάπτυξη βρίσκεται ακόμα μπροστά.



Τι σημαίνει αυτό για την Αττική

Η συγκέντρωση έργων στην Αθηναϊκή Ριβιέρα και το Πόρτο Χέλι δείχνει ότι οι διεθνείς όμιλοι φιλοξενίας βλέπουν την Αττική και τη νότια Πελοπόννησο ως περιοχές με πραγματικό δυναμικό, όχι απλώς ως ακόμα έναν τουριστικό προορισμό. Για ιδιοκτήτες και επενδυτές στην περιοχή, η είσοδος αυτών των brands λειτουργεί συχνά ως σήμα εμπιστοσύνης που ανεβάζει το προφίλ ολόκληρης της γύρω αγοράς, όχι μόνο των ίδιων των έργων.

Συχνές ερωτήσεις

Τι διαφέρει ένα branded residence από ένα απλό πολυτελές διαμέρισμα
Το branded residence συνδυάζει πλήρη ιδιοκτησία με υπηρεσίες ξενοδοχειακού τύπου, concierge, εστίαση, spa, και τη λειτουργική εμπειρία ενός αναγνωρισμένου διεθνούς brand, κάτι που δεν προσφέρει ένα συνηθισμένο πολυτελές ακίνητο.

Ποιες περιοχές της Ελλάδας συγκεντρώνουν τα περισσότερα έργα

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα, με τη Βουλιαγμένη και το Ελληνικό, μαζί με το Πόρτο Χέλι στην Πελοπόννησο και επιλεγμένα νησιά, όπως η Κέα και η Σαντορίνη, συγκεντρώνουν τα πιο γνωστά έργα.



Agelita Valai
Real Estate Agent
Equity Partner



agelita@epsilonteam.gr

Σεπτέμβριος ο καλύτερος μήνας για διακοπές

Ο Αύγουστος φεύγει γρήγορα όπως άλλωστε και κάθε μήνας διακοπών και διασκέδασης, όσοι έχουν μικρά παιδιά επιστρέφουν σιγά σιγά για να προετοιμαστούν για το άνοιγμα των σχολείων ενώ κάποιοι άλλοι χωρίς πιεστικές οικογενειακές υποχρεώσεις ετοιμάζονται για τις καλύτερες διακοπές.

Ο Σεπτέμβρης είναι ίσως ο πιο υποτιμημένος μήνας του ελληνικού καλοκαιριού. Η θάλασσα είναι ακόμα ζεστή, ο ήλιος έχει μαλακώσει, και το πιο σημαντικό, ο κόσμος έχει αραιώσει αισθητά. Οι τιμές διαμονής πέφτουν, τα εστιατόρια δεν έχουν ουρά, και μπορείτε επιτέλους να βρείτε ξαπλώστρα χωρίς να ξυπνήσετε στις έξι το πρωί για να βάλετε πετσέτα.

Για σκεφθείτε λοιπόν ένα δεκαήμερο στις μαγικές αμμουδιές της Πελοποννήσου ή στα κοντινά στην Αθήνα νησιά μας.



Παραλία Καλαδί στα Κύθηρα. Μόνο Σεπτέμβρη και μάλιστα προς το τέλος του μήνα θα βρείτε τόσο λίγο κόσμο. Ιούλιο και Αύγουστο δεν βρίσκεις ούτε μέτρο για να βάλεις την πετσέτα σου.

Ναύπλιο

Το Ναύπλιο δεν χρειάζεται συστάσεις. Είναι όμορφο τον Αύγουστο, είναι όμορφο και τον Δεκέμβριο, οπότε φανταστείτε τι γίνεται τον Σεπτέμβρη, όταν η πόλη ξαναβρίσκει τον ρυθμό της. Βόλτα στα στενά της παλιάς πόλης, καφές στο λιμάνι, κάστρο του Παλαμηδιού για όσους θέλουν να καίνε θερμίδες πριν το φαγητό. Αρκετά ξενοδοχεία προσφέρουν σημαντικές εκπτώσεις μετά το τέλος του καλοκαιριού, οπότε αξίζει να συγκρίνετε τιμές πριν κλείσετε.

Μάνη

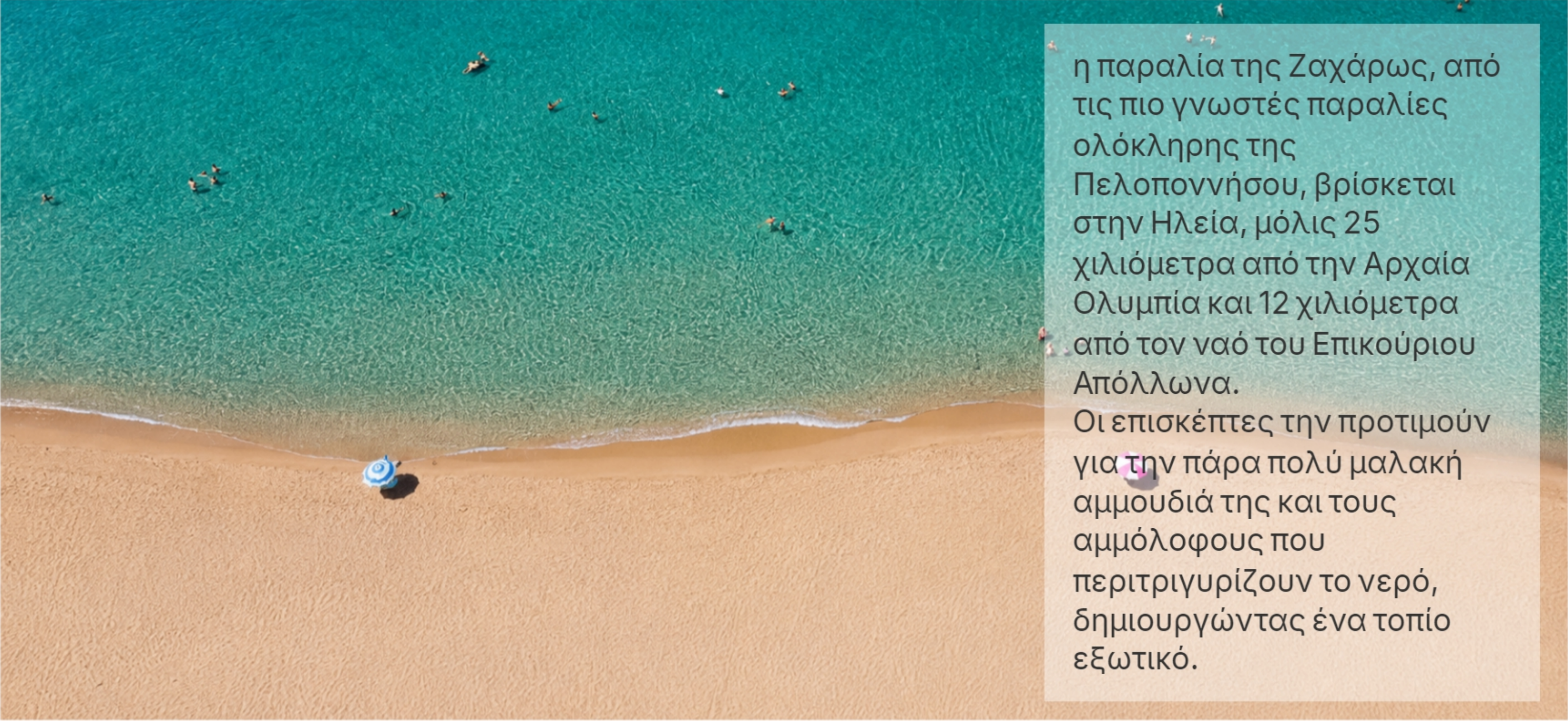
Αν το Ναύπλιο είναι για ρομαντική απόδραση, η Μάνη είναι για κάτι πιο άγριο. Πέτρινοι πυργόσπιτοι, γαλαζοπράσινα νερά, δρόμοι που κόβουν την ανάσα κυριολεκτικά και μεταφορικά. Τον Σεπτέμβρη η ζέστη έχει πέσει αρκετά ώστε να μπορείτε να εξερευνήσετε χωριά και μονοπάτια χωρίς να λιώνετε, κάτι που τον Αύγουστο είναι σχεδόν άθλος.

Πύλος, Μεθώνη, Κορώνη

Η δυτική Μεσσηνία έχει κάστρα βενετσιάνικα, παραλίες σαν καρτ ποστάλ και μια ηρεμία που τον Αύγουστο είναι πιο δύσκολο να βρεθεί, ειδικά κοντά στα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα της περιοχής. Τον Σεπτέμβρη οι ίδιες παραλίες αδειάζουν, οι ταβέρνες έχουν χρόνο να σας φροντίσουν σωστά, και οι βόλτες στα κάστρα γίνονται χωρίς να ψήνεστε στον ήλιο.

Κυπαρισσία

Σαράντα τέσσερα χιλιόμετρα αμμουδιάς, δάση κοντά στη θάλασσα, και μια από τις μεγαλύτερες φωλιές καρέτα καρέτα σε όλη τη Μεσόγειο λίγο βορειότερα στο Καλό Νερό. Ο Σεπτέμβρης είναι ιδανικός εδώ γιατί ακόμα και οι μεγάλες παραλίες που είναι οργανωμένες δεν έχουν τον συνωστισμό του Αυγούστου.



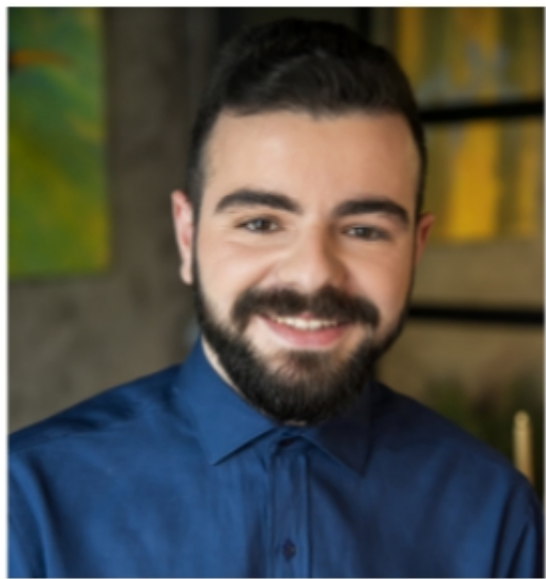
Αίγινα και Πόρος

Η πιο εύκολη απόδραση από την Αθήνα, μια ώρα με το πλοίο και είστε ήδη σε άλλο ρυθμό. Ιδανικό για όσους θέλουν διακοπές χωρίς πολύ σχεδιασμό, ακόμα και για ένα μονοήμερο.

Κύθηρα

Το πιο απομακρυσμένο από τα προτεινόμενα, αλλά αξίζει τον κόπο. Καθαρές παραλίες, γραφική Χώρα, και μια αυθεντικότητα που δύσκολα βρίσκετε πλέον σε πιο δημοφιλή νησιά. Στις 24 Σεπτεμβρίου γίνεται και ο εορτασμός της Παναγίας Μυρτιδιώτισσας, μια ευκαιρία να δείτε το νησί σε γιορτινή διάθεση.

Αν αυτές οι διακοπές σας βάλουν ιδέες για κάτι πιο μόνιμο, μια μικρή συμβουλή από την εμπειρία μας. Πριν αγοράσετε εξοχικό οπουδήποτε, ελέγξτε πάντα την πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου, τη νομιμότητα και την πρόσβαση σε βασικές υποδομές ειδικά σε πιο απομακρυσμένες περιοχές. Η δική μας εξειδίκευση είναι η Αττική, αλλά η λογική της σωστής εκτίμησης ισχύει παντού. Καλό φθινοπωρινό καλοκαίρι σε όποιον προορισμό διαλέξετε.



Rodolfos Vogdanos
Executive Assistant



rodolfos@epsilonteam.gr

Πόσο ανεβάζει την αξία ενός ακινήτου μια μαρίνα στην περιοχή.

Τα ακίνητα κοντά σε οργανωμένες μαρίνες βρίσκονται σταθερά στις προτιμήσεις εύπορων αγοραστών στη Μεσόγειο. Μία σύγχρονη μαρίνα μπορεί να αναβαθμίσει το προφίλ ενός προορισμού, να προσελκύσει επενδύσεις και να ενισχύσει τη ζήτηση για ποιοτικές κατοικίες.

Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι κάθε ακίνητο που βρίσκεται κοντά της αποκτά αυτομάτως μεγαλύτερη αξία. Η τοποθεσία είναι σημαντική, αλλά αποτελεί μόνο έναν από τους παράγοντες που καθορίζουν την πραγματική εμπορική αξία.



LAMDA Development, Flisvos Marina

Η νέα μαρίνα των 50 εκατομμυρίων ευρώ στην Κέρκυρα

Η συμφωνία υποπαραχώρησης για τη δημιουργία της νέας μαρίνας μεγάλων σκαφών στην Κέρκυρα υπογράφηκε το 2024 και εγκρίθηκε από τη Βουλή το φθινόπωρο του 2025. Η LAMDA Marinas Investments, μέσω της LAMDA Corfu Marina, θα επενδύσει περισσότερα από 50 εκατομμύρια ευρώ για την κατασκευή και την ανάπτυξη του έργου. Η μαρίνα θα διαθέτει 410 θέσεις ελλιμενισμού και θα μπορεί να εξυπηρετεί σκάφη μήκους από 30 έως 140 μέτρα.

Στη χερσαία ζώνη προβλέπονται αναπτύξεις έως 7.800 τετραγωνικά μέτρα, με καταστήματα, χώρους εστίασης, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, γραφεία, χώρους πρασίνου και αθλητικές υποδομές.

Δεν πρόκειται επομένως μόνο για έναν χώρο ελλιμενισμού, αλλά για έναν ολοκληρωμένο προορισμό αναψυχής και υπηρεσιών, ο οποίος μπορεί να ενισχύσει τη διεθνή παρουσία της Κέρκυρας στην αγορά του θαλάσσιου τουρισμού.

Γιατί οι μαρίνες επηρεάζουν την αγορά κατοικίας

Μία μαρίνα υψηλών προδιαγραφών δημιουργεί ένα ευρύτερο οικονομικό οικοσύστημα. Προσελκύει ιδιοκτήτες σκαφών, επισκέπτες υψηλού εισοδήματος, επιχειρήσεις εστίασης, καταστήματα, ξενοδοχειακές υπηρεσίες και επαγγελματίες του yachting. Παράλληλα, προσφέρει οργανωμένες υποδομές, ασφάλεια, συντήρηση και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα. Αυτά τα χαρακτηριστικά αναβαθμίζουν τη συνολική εικόνα της περιοχής και μπορούν να δημιουργήσουν νέα ζήτηση για κατοικίες υψηλών προδιαγραφών.

Η εμπειρία από επιτυχημένες μαρίνες, όπως αυτή του Φλοίσβου, δείχνει ότι η επίδραση δεν περιορίζεται στα σκάφη. Γύρω από τη μαρίνα αναπτύσσεται ένας προορισμός για περίπατο, εστίαση, αγορές και αναψυχή, ο οποίος λειτουργεί για κατοίκους και επισκέπτες.

Ποια ακίνητα μπορούν πραγματικά να ωφεληθούν

Περισσότερες πιθανότητες να επωφεληθούν έχουν οι κατοικίες που συνδυάζουν θέα προς τη θάλασσα ή τη μαρίνα, εύκολη πρόσβαση, ιδιωτικότητα, θέση στάθμευσης, εξωτερικούς χώρους και καλή ποιότητα κατασκευής.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον μπορούν να αποκτήσουν ανακαινισμένα διαμερίσματα, μονοκατοικίες και βίλες υψηλών προδιαγραφών, οι οποίες βρίσκονται σε λογική απόσταση από τη μαρίνα, την πόλη και το αεροδρόμιο.

Ο αγοραστής αυτού του επιπέδου δεν εξετάζει μόνο τα τετραγωνικά μέτρα. Θέλει να γνωρίζει πόσο γρήγορα μπορεί να φτάσει από την κατοικία στο σκάφος του, αν υπάρχει ασφαλής στάθμευση, αν το ακίνητο προσφέρει ιδιωτικότητα και αν μπορεί να φιλοξενήσει επισκέπτες ή προσωπικό.

Η μαρίνα δεν κάνει θαύματα

Η εγγύτητα σε μία μαρίνα αποτελεί πλεονέκτημα, αλλά δεν αρκεί από μόνη της. Αν ένα ακίνητο βρίσκεται σε κακή κατάσταση, έχει προβληματική διαρρύθμιση, δεν διαθέτει πρόσβαση, στάθμευση ή θέα και χρειάζεται εκτεταμένες εργασίες, δεν αποκτά ξαφνικά μεγάλη υπεραξία μόνο επειδή κατασκευάστηκε μία μαρίνα στην περιοχή. Εξακολουθεί να είναι ένα προβληματικό ακίνητο, απλώς βρίσκεται κοντά σε μία ωραία μαρίνα.

Η υπεραξία αφορά κυρίως ακίνητα που μπορούν να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του νέου αγοραστικού κοινού. Ένα σωστά επιλεγμένο και ποιοτικά αναβαθμισμένο ακίνητο μπορεί να αξιοποιήσει τη δυναμική της περιοχής. Ένα παραμελημένο ακίνητο χωρίς βασικά πλεονεκτήματα δεν μετατρέπεται αυτομάτως σε επενδυτικό διαμάντι.

Η πραγματική υπεραξία δημιουργείται όταν η νέα υποδομή συναντά ένα σωστά επιλεγμένο ακίνητο, με καλή θέση, ποιοτικά χαρακτηριστικά και ζήτηση από το κοινό στο οποίο απευθύνεται.

Γιατί μία μαρίνα μπορεί να αναβαθμίσει μία περιοχή, αλλά δεν μπορεί να ανακαινίσει το ακίνητο .



Panagiotis Farmakis
Property Investment Expert Southern
Suburbs Area Lead



panagiotis@epsilonteam.gr

Αγορά κατοικίας: όσα πρέπει να σας απασχολήσουν, πέρα από τα τετραγωνικά και την τιμή.

Για πολλά χρόνια η αξιολόγηση μιας κατοικίας ξεκινούσε και τελείωνε σχεδόν στα ίδια στοιχεία. Περιοχή, τετραγωνικά μέτρα, όροφος, θέα, κατάσταση και θέση στάθμευσης. Οι θερμότερες και μεγαλύτερες σε διάρκεια περίοδοι καύσωνα προσθέτουν πλέον ένα ακόμη κριτήριο, το πόσο άνετα μπορεί κάποιος να ζήσει μέσα στο σπίτι.

Δύο διαμερίσματα με ίδιο εμβαδόν, στην ίδια πολυκατοικία, μπορεί να προσφέρουν εντελώς διαφορετική καθημερινότητα. Το ένα παραμένει υποφερτό με σωστή σκίαση και φυσικό αερισμό. Το άλλο λειτουργεί σαν θερμοκήπιο και χρειάζεται κλιματισμό σχεδόν όλο το εικοσιτετράωρο.

Η θερμική άνεση δεν είναι πολυτέλεια. Επηρεάζει την ποιότητα ζωής, την κατανάλωση ενέργειας, το κόστος λειτουργίας και τελικά την ελκυστικότητα του ακινήτου στην αγορά.



Ο προσανατολισμός δεν είναι μία απλή ένδειξη στην αγγελία.

Υπάρχει λόγος που αναγράφεται και σημαίνει πολλά.

Ο προσανατολισμός καθορίζει πόση ηλιακή ακτινοβολία δέχεται το ακίνητο και ποιες ώρες της ημέρας. Δεν υπάρχει ένας προσανατολισμός που είναι ιδανικός σε όλες τις περιπτώσεις.

Ένα δυτικό διαμέρισμα δέχεται έντονο απογευματινό ήλιο, όταν η εξωτερική θερμοκρασία βρίσκεται ήδη στο υψηλότερο σημείο της. Χωρίς τέντες, εξώφυλλα ή άλλη εξωτερική σκίαση, μπορεί να παραμένει ζεστό μέχρι αργά το βράδυ.

Ο ανατολικός προσανατολισμός προσφέρει πρωινό φως και συνήθως ηπιότερη θερμική επιβάρυνση το απόγευμα. Ο νότιος μπορεί να λειτουργήσει εξαιρετικά τον χειμώνα, αλλά χρειάζεται σωστά σχεδιασμένη σκίαση το καλοκαίρι. Ο βόρειος είναι συχνά πιο δροσερός το καλοκαίρι, μπορεί όμως να έχει λιγότερο φυσικό φως και μεγαλύτερες ανάγκες θέρμανσης τον χειμώνα.

Άρα δεν αρκεί να διαβάζουμε στην αγγελία ότι το ακίνητο είναι φωτεινό. Πρέπει να γνωρίζουμε πότε μπαίνει ο ήλιος, σε ποια δωμάτια και για πόσες ώρες.

Ο τελευταίος όροφος δεν είναι πάντα προνόμιο

Τα ρετιρέ προσφέρουν φως, ιδιωτικότητα, θέα και μεγάλες βεράντες. Παράλληλα, βρίσκονται ακριβώς κάτω από την ταράτσα και δέχονται μεγαλύτερη θερμική επιβάρυνση όταν η οροφή δεν διαθέτει την σωστή μόνωση.

Η θερμομόνωση, η στεγάνωση, τα ανακλαστικά υλικά και η σκίαση μπορούν να μετατρέψουν ένα δύσκολο διαμέρισμα σε άνετη κατοικία.

Οι ενδιάμεσοι όροφοι αντίθετα προστατεύονται από τα διαμερίσματα που βρίσκονται επάνω και κάτω και είναι πιο ασφαλή θερμικά.

Η διαμπερότητα είναι δωρεάν κλιματισμός, όταν λειτουργεί σωστά

Ένα διαμπερές ακίνητο, με ανοίγματα σε διαφορετικές πλευρές, μπορεί να απομακρύνει τη συσσωρευμένη θερμότητα αλλά και την αποθηκευμένη υγρασία πολύ αποτελεσματικότερα από ένα διαμέρισμα με παράθυρα μόνο στη μία όψη.

Δεν αρκεί όμως να υπάρχουν πολλά παράθυρα. Χρειάζεται να μπορούν να δημιουργήσουν πραγματική ροή αέρα και να ανοίγουν με ασφάλεια. Ένα μεγάλο σταθερό τζάμι μπορεί να προσφέρει εξαιρετική θέα, αλλά ελάχιστη βοήθεια στον αερισμό.

Οι τέντες αξίζουν περισσότερο από όσο δείχνει η τιμή τους

Η εξωτερική σκίαση εμποδίζει την ηλιακή ακτινοβολία πριν φτάσει στο τζάμι και μετατραπεί σε θερμότητα μέσα στο σπίτι. Για αυτό οι τέντες, τα εξωτερικά ρολά, τα παντζούρια, οι πέργκολες και οι εξώστες με μεγάλο βάθος, έχουν ουσιαστικό ρόλο.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναγνωρίζει τη σκίαση και τον επαρκή αερισμό ως βασικά μέτρα περιορισμού της υπερθέρμανσης των κτιρίων.

Η μόνωση δεν φαίνεται στις φωτογραφίες

Μία καινούργια κουζίνα εντυπωσιάζει αμέσως. Η θερμομόνωση δεν φωτογραφίζεται εύκολα, αλλά επηρεάζει την κατοικία κάθε ημέρα του χρόνου.

Η εξωτερική θερμομόνωση, η μόνωση της ταράτσας, τα ενεργειακά κουφώματα, οι σωστοί υαλοπίνακες και η στεγανότητα περιορίζουν τη μεταφορά θερμότητας.

Χρειάζεται όμως και σωστός αερισμός. Ένα πολύ στεγανό σπίτι χωρίς οργανωμένο αερισμό μπορεί να συγκρατεί θερμότητα και υγρασία.

Η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι μεγάλο μέρος του ελληνικού κτιριακού αποθέματος είναι παλαιό και ενεργειακά αναποτελεσματικό, γεγονός που αυξάνει σημαντικά το συνολικό κόστος κατοίκησης. Τράπεζα της Ελλάδος

Όλα τα παραπάνω πρέπει να υπολογιστούν στο κόστος της ανακαίνισης πριν αγοράσετε ένα μεταχειρισμένο ακίνητο.

Μην εντυπωσιάζεστε υπερβολικά από τα χρώματα, τους μηχανισμούς των ντουλαπιών, τις τσιμεντοκονίες και τα υλικά που είναι σήμερα στη μόδα. Οι τάσεις αλλάζουν και όσα τώρα φαίνονται εντυπωσιακά, σε λίγα χρόνια μπορεί να μοιάζουν ξεπερασμένα.

Επενδύστε στον σωστό προσανατολισμό, και στη δυνατότητα του νέου σας σπιτιού να ανανεώνει φυσικά τον αέρα του. Τα ντουλάπια αλλάζουν η δύση όμως θα είναι πάντα στην ίδια θέση.



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



esmeralda@epsilonteam.gr

ΦΙΛΟΘΕΗ | ΜΙΣΘΩΣΗ



Ενοικιάζεται οροφодιαμέρισμα 225 τ.μ. στον 2ο όροφο διπλοκατοικίας στην καρδιά της Φιλοθέης. Ανακαινισμένο το 2018, το ακίνητο προσφέρει άνετους χώρους υποδοχής, 3 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, WC επισκεπτών, δωμάτιο υπηρεσίας ή αποθήκη και άνετο χώρο γραφείου. Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, ξύλινα δάπεδα, μαρμάρινες λεπτομέρειες και θέση στάθμευσης στην πυλωτή. Φωτεινό και διαμπερές, σε μια από τις πιο ήσυχες περιοχές.

Το ακίνητο δεν έχει ασανσέρ.
Τιμή μίσθωσης: €2.900.



PROPERTY CODE: AB2357597
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΚΟΥΚΑΚΙ | ΜΙΣΘΩΣΗ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟΥ



PROPERTY CODE: AK2339069
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Ενοικιάζεται πλήρως ανακαινισμένο και επιπλωμένο διαμέρισμα 97 τ.μ. (3ου ορόφου) στο Κουκάκι, διαθέσιμο από 1η Σεπτεμβρίου. Η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει ενιαίο χώρο καθιστικού με open plan κουζίνα, δύο υπνοδωμάτια (το ένα master με en-suite μπάνιο), ειδικό χώρο γραφείου και 2 πλήρη μπάνια. Το ακίνητο είναι διαμπερές με 4 AC, ηλιακό θερμοσίφωνα, ενεργειακά κουφώματα και όλες τις ηλεκτρικές συσκευές. Βρίσκεται 500μ. από το Μετρό και 1χλμ. από την Ακρόπολη, σε κορυφαίο σημείο. Τιμή: €1.950.

ΟΧΙ ΑΛΛΟ ΓΚΡΙ. ΦΤΑΝΕΙ ΠΙΑ.

Αφού περάσαμε την περίοδο κατά την οποία όλα τα σπίτια έμοιαζαν μεταξύ τους, σαν να είχαν βγει από τον ίδιο πρίντερ, έρχεται μια νέα τάση για να αποκαταστήσει την ισορροπία: καινούργιες κατοικίες με χρώμα, χαρακτήρα, ατέλειες και την αίσθηση ότι έχουν ήδη μια ιστορία.



Για περισσότερο από μία δεκαετία, το γκρι παρουσιάστηκε ως η ασφαλέστερη επιλογή για κάθε καινούργιο ή ανακαινισμένο σπίτι. Γκρι δάπεδα, γκρι τοίχοι, γκρι κουζίνες, γκρι καναπέδες και ψυχρός φωτισμός. Όλα αυστηρά, λεία και απολύτως τακτοποιημένα. Το αποτέλεσμα μπορεί να έδειχνε εντυπωσιακό στις φωτογραφίες, στην πραγματικότητα όμως συχνά δημιουργούσε χώρους απρόσωπους, χωρίς ζεστασιά και χωρίς καμία σύνδεση με τον τόπο στον οποίο βρίσκονταν.

Το ίδιο σπίτι θα μπορούσε να βρίσκεται στην Αθήνα, στο Λονδίνο, στο Ντουμπάι ή οπουδήποτε αλλού. Δεν υπήρχε τίποτα που να μαρτυρά το κλίμα, το φως, την αρχιτεκτονική ή τη ζωή της περιοχής. Ήταν σαν να είχε σχεδιαστεί ένα ενιαίο μοντέλο κατοικίας και να αναπαραγόταν ξανά και ξανά.

Σήμερα η τάση αλλάζει. Τα καινούργια σπίτια αρχίζουν να αποκτούν ξανά προσωπικότητα. Επιστρέφουν τα φυσικά υλικά, τα θερμά ξύλα, τα χειροποίητα πλακάκια, τα μάρμαρα με έντονα νερά, οι τοίχοι με υφή, οι ανακτημένες πόρτες και οι αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες που δημιουργούν την αίσθηση συνέχειας με το παρελθόν. Δεν επιστρέφουμε στο παλιό. Επαναφέρουμε όσα έλειψαν από το καινούργιο.

Το γκρι μίνιμαλ δεν ήταν ποτέ πραγματικά ελληνικό

Στην Ελλάδα, τα ψυχρά γκρι μίνιμαλ σπίτια δεν ταιριάζουν ούτε στην Αθήνα ούτε στην επαρχία. Δεν συνομιλούν με το δυνατό ελληνικό φως, το χρώμα της γης, την πέτρα, το μάρμαρο, το ξύλο και τη βλάστηση του τόπου μας.

Στην Αθήνα, ένα σπίτι μπορεί να αντλήσει στοιχεία από τα νεοκλασικά κτίρια, τις κατοικίες του Μεσοπολέμου και τα αστικά διαμερίσματα των δεκαετιών του 1950 και του 1960.

Μωσαϊκά, μάρμαρα, ξύλινα δάπεδα, γύψινα πλαίσια, βιβλιοθήκες και βαθιά χρώματα μπορούν να επανέλθουν χωρίς το σπίτι να χάσει τον σύγχρονο χαρακτήρα του.

Το **Architectural Digest** κατέγραψε πρόσφατα αυτή τη στροφή προς τα νεόδμητα σπίτια με ιστορικές αναφορές, ανακτημένες πόρτες, παλιά φωτιστικά, φαρδιά ξύλινα δάπεδα και υλικά με φυσική πατίνα. Κάτω από αυτή την «ώριμη» εικόνα, βέβαια, βρίσκονται σύγχρονες ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις, κλιματισμός και κατασκευή που ανταποκρίνεται στους σημερινούς κανονισμούς.

Γιατί δεν θέλουμε πια σπίτια που μοιάζουν με showroom

Μετά από μία δεκαετία αυστηρού μινιμαλισμού, πολλά καινούργια σπίτια άρχισαν να μοιάζουν μεταξύ τους. Οι ίδιες γκρι αποχρώσεις, οι ίδιες λείες κουζίνες, τα ίδια φωτιστικά και οι ίδιες μεγάλες επιφάνειες μαρμάρου δημιούργησαν εντυπωσιακούς αλλά συχνά απρόσωπους χώρους. Η νέα τάση αποτελεί αντίδραση σε αυτή την ομοιομορφία. Οι ιδιοκτήτες αναζητούν ένα σπίτι που να δείχνει προσωπικό και οικείο, ακόμη κι αν μόλις ολοκληρώθηκε. Θέλουν επιφάνειες που δεν χρειάζεται να προστατεύονται διαρκώς, ξύλα που αποκτούν ομορφότερο χρώμα με τον χρόνο και υλικά που αντέχουν τις μικρές ατέλειες της καθημερινότητας. Το ζητούμενο δεν είναι να κατασκευάσουμε ένα ψεύτικο παλιό σπίτι. Είναι να δημιουργήσουμε ένα καινούργιο σπίτι που θα μπορεί να γεράσει όμορφα.

Η ιστορία αρχίζει από την αρχιτεκτονική

Μερικά παλιά έπιπλα δεν αρκούν για να δώσουν αυθεντικότητα σε ένα νεόδμητο ακίνητο. Η αίσθηση πρέπει να ξεκινά από τις αναλογίες και την ίδια την αρχιτεκτονική του. Ψηλά σοβατεπί, βαθύτερα ανοίγματα στα παράθυρα, γύψινα ή ξύλινα πλαίσια, εσωτερικές καμάρες, πιο φαρδιές σανίδες δαπέδου και πόρτες με σωστές αναλογίες μπορούν να κάνουν έναν χώρο να δείχνει διαχρονικός. Ακόμη και η θέση μιας εσοχής, μιας βιβλιοθήκης ή ενός τζακιού πρέπει να μοιάζει οργανικό τμήμα του σπιτιού και όχι διακοσμητική προσθήκη της τελευταίας στιγμής. Σε σύγχρονη κατοικία στο Κολοράντο, για παράδειγμα, χρησιμοποιήθηκαν ανακτημένα ασβεστολιθικά δάπεδα, παλιά φωτιστικά και αντίκες ώστε το νέο κτίριο να αποκτήσει την αίσθηση κατοικίας ενός αιώνα, χωρίς να θυσιάζει τη σύγχρονη λειτουργικότητά του.



Τα υλικά που δημιουργούν πατίνα

Η επιλογή των υλικών είναι καθοριστική. Αντί για γυαλισμένο μάρμαρο χωρίς ίχνος χρήσης, επιλέγονται ματ, βουρτσισμένες ή παλαιωμένες επιφάνειες. Ο ασβεστόλιθος, το μάρμαρο με φυσικά νερά, η τερακότα και το μωσαϊκό δεν χρειάζεται να είναι απολύτως ομοιόμορφα.

Τα χειροποίητα πλακάκια με μικρές διαφοροποιήσεις στο χρώμα και στις διαστάσεις δημιουργούν βάθος που δεν μπορεί να προσφέρει μια τέλεια βιομηχανική επιφάνεια. Το ίδιο συμβαίνει με το ξύλο: εμφανή νερά, μικροί ρόζοι, σκούρες αποχρώσεις και φαρδιές σανίδες προσθέτουν ζεστασιά.

Στους τοίχους, οι ασβεστοχρωματισμοί και οι σοβάδες με διακριτή υφή ανταποκρίνονται διαφορετικά στο φως μέσα στην ημέρα. Δεν δείχνουν επίπεδοι και αψεγάδιαστοι, αλλά ζωντανοί.

Ανακτημένες πόρτες, παλιά πόμολα, αντικέ γυαλί και μεταλλικά στοιχεία μπορούν επίσης να ενσωματωθούν σε μία νέα κατασκευή. Χρειάζονται, όμως, τεχνικό έλεγχο, σωστή αποκατάσταση και προσαρμογή στις πραγματικές διαστάσεις του νέου κτιρίου. Δεν τοποθετούμε κάτι παλιό μόνο επειδή είναι όμορφο.



Σύγχρονα έπιπλα μέσα σε ένα σπίτι με μνήμη

Ένα σπίτι με ιστορικές αναφορές δεν χρειάζεται να γεμίσει αντικές. Αν συμβεί αυτό, κινδυνεύει να μοιάσει με θεατρικό σκηνικό ή αναπαράσταση άλλης εποχής.

Η πιο ενδιαφέρουσα προσέγγιση συνδυάζει την αρχιτεκτονική πατίνα με καθαρές, σύγχρονες γραμμές. Ένας μεγάλος λευκός καναπές μπορεί να σταθεί μπροστά σε έναν τοίχο με ανάγλυφο σοβά. Ένα μοντέρνο έργο τέχνης αποκτά μεγαλύτερη δύναμη πάνω από ένα παλιό ξύλινο έπιπλο, ενώ ένα σύγχρονο φωτιστικό μπορεί να συνυπάρξει με χειροποίητα πλακάκια ή μια ανακτημένη πόρτα.

Η αντίθεση ανάμεσα στο παλιό και το νέο είναι αυτή που κρατά το αποτέλεσμα σημερινό.

Η ελληνική εκδοχή υπάρχει ήδη γύρω μας

Στην Ελλάδα δεν χρειάζεται να αναζητήσουμε μακριά τις κατάλληλες αναφορές. Το μάρμαρο, το μωσαϊκό, ο ασβέστης, η φυσική πέτρα, τα ξύλινα παντζούρια και τα χειροποίητα κεραμικά αποτελούν μέρος της δικής μας αρχιτεκτονικής παράδοσης. Αυτό, όμως, δεν σημαίνει ότι κάθε νέο σπίτι πρέπει να μοιάζει με νησιώτικη κατοικία.

Ένα διαμέρισμα στην Αθήνα μπορεί να αντλήσει στοιχεία από τις αστικές κατοικίες του Μεσοπολέμου, μία μονοκατοικία στην Κηφισιά από την τοπική πέτρα και το ξύλο, ενώ ένα σπίτι στις Κυκλάδες οφείλει να συνομιλεί με το φως και το τοπίο του. Η ιστορία πρέπει να σχετίζεται με τον τόπο. Διαφορετικά γίνεται απλώς διακόσμηση.

Όχι ψεύτικη φθορά παντού

Η πατίνα δεν σημαίνει κακοτεχνία και το παλιό δεν σημαίνει φθαρμένο. Δεν χρειάζεται να γδάρουμε τεχνητά κάθε ξύλο, να ξεθωριάσουμε κάθε τοίχο ή να τοποθετήσουμε διαφορετικά πλακάκια σε κάθε δωμάτιο. Δύο ή τρία προσεκτικά επιλεγμένα υλικά αρκούν για να δημιουργήσουν συνοχή. Η φυσική ατέλεια πρέπει να φαίνεται αβίαστη, όχι κατασκευασμένη. Το σπίτι χρειάζεται να δείχνει σαν να απέκτησε χαρακτήρα μέσα στον χρόνο, όχι σαν να παραδόθηκε ήδη ταλαιπωρημένο.

Η νέα πολυτέλεια αντέχει στον χρόνο

Ένα σπίτι που σχεδιάζεται με αυτόν τον τρόπο δεν προσπαθεί να ακολουθήσει κάθε τάση. Επενδύει στις σωστές αναλογίες, στην ποιότητα της κατασκευής και σε υλικά που γίνονται ομορφότερα όσο χρησιμοποιούνται.

Γιατί το πραγματικά διαχρονικό
σπίτι δεν είναι εκείνο που
παραμένει
για πάντα καινούργιο.
Είναι εκείνο που αποκτά μνήμη,
χωρίς να χάνει την αξία
και τη λειτουργικότητά του.



Nina Marmaridou
interior designer
partner

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY
www.ninamarmaridou.com
ninamarmaridou@gmail.com



Είμαστε φθηνοί. Όχι όμως για πολύ ακόμα.

Τι αγοράζεις με ένα εκατομμύριο ευρώ στις ακριβές περιοχές της Αθήνας και τι στις αντίστοιχες γειτονιές των ευρωπαϊκών πρωτευουσών

Ένα εκατομμύριο ευρώ ακούγεται παντού το ίδιο.

Η κατοικία που μπορεί να αγοράσεις με αυτό το ποσόν όμως, αλλάζει εντυπωσιακά από πρωτεύουσα σε πρωτεύουσα.

Στο 6ο διαμέρισμα του Παρισιού το ένα εκατομμύριο αντιστοιχεί θεωρητικά σε περίπου 75 τ.μ., στο Salamanca της Μαδρίτης σε 100, στο ιστορικό κέντρο της Ρώμης σε 114 και στο Santo António της Λισαβόνας σε περίπου 125 τ.μ. Στη Φιλοθήη, με το ίδιο ποσό μπορείς να αγοράσεις ένα μεταχειρισμένο διαμέρισμα έως περίπου 170 τ.μ.

Η Αθήνα παραμένει, επομένως, οικονομικότερη από αρκετές ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

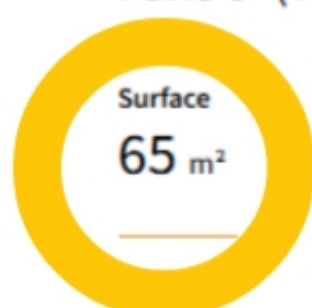
Όχι φθηνή για τα ελληνικά εισοδήματα, αλλά ακόμη σχετικά προσιτή για τον διεθνή αγοραστή που τη συγκρίνει με το Παρίσι, το Λονδίνο ή τη Μαδρίτη.



[Voir les 8 photos](#) [Carte](#)

Appartement

Paris 6^e (75)



Surface
65 m²

Pièces
2

Chambre
1

Prix :

1 000 000 € EUR

(15439 € / m²) [Estimez vos mensualités](#)

Συγκρίνουμε μεταχειρισμένα με μεταχειρισμένα

Για να έχει νόημα η σύγκριση, εξετάζουμε κυρίως μεταχειρισμένες κατοικίες σε αναγνωρισμένες prime περιοχές. Δεν περιλαμβάνουμε νεόδμητα πολυτελή συγκροτήματα, branded residences ή πλήρως ανακατασκευασμένα ακίνητα εξαιρετικά υψηλών προδιαγραφών, τα οποία μπορεί να πωλούνται αισθητά ακριβότερα.

Δεν συγκρίνουμε επίσης τον γενικό μέσο όρο κάθε πόλης.

Το ενδιαφέρον μας βρίσκεται στις καλές και περιορισμένης προσφοράς γειτονιές: το Κολωνάκι, τη Φιλοθήη, το Παλαιό Ψυχικό και την Κηφισιά, απέναντι στο 6ο διαμέρισμα του Παρισιού, το Salamanca της Μαδρίτης, το Centro Storico της Ρώμης, το Santo António της Λισαβόνας και το Mayfair του Λονδίνου.

Τι αγοράζεις με €1 εκατ.

Ενδεικτική σύγκριση μεταχειρισμένων κατοικιών σε αναγνωρισμένες prime περιοχές

Πρωτεύουσα	Prime περιοχή	Τιμή αναφοράς	Θεωρητική επιφάνεια
Παρίσι	6ο διαμέρισμα	€13.400/τ.μ.	περίπου 75 τ.μ.
Μαδρίτη	Salamanca	€9.988/τ.μ.	περίπου 100 τ.μ.
Ρώμη	Centro Storico	€8.740/τ.μ.	περίπου 114 τ.μ.
Λισαβόνα	Santo António	€8.030/τ.μ.	περίπου 125 τ.μ.
Αθήνα	Φιλοθέη	€5.882/τ.μ.	περίπου 170 τ.μ.

Σημείωση: Οι επιφάνειες είναι ενδεικτικές και υπολογίζονται πριν από φόρους, έξοδα αγοράς και ανακαίνιση. Παρίσι: καταγεγραμμένες συναλλαγές παλαιών διαμερισμάτων. Μαδρίτη, Ρώμη και Λισαβόνα: μέσες ζητούμενες τιμές. Φιλοθέη: εκτίμηση πραγματικής αγοράς Epsilon Team.

Epsilon Living • Πηγές: Notaires du Grand Paris, Idealista, Immobiliare.it

Οι παραπάνω επιφάνειες προκύπτουν πριν από φόρους, συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές και πιθανές εργασίες ανακαίνισης.

Στη Μαδρίτη, στη Λισαβόνα και στη Ρώμη χρησιμοποιούνται μέσες ζητούμενες τιμές, ενώ στο Παρίσι το στοιχείο προέρχεται από καταγεγραμμένες συναλλαγές παλαιών διαμερισμάτων.

Παρίσι: περίπου 75 τ.μ. με ένα εκατομμύριο

Σύμφωνα με τους συμβολαιογράφους του Grand Paris, η τιμή των παλαιών διαμερισμάτων στο 6ο διαμέρισμα διαμορφώθηκε περίπου στα €13.400 ανά τ.μ.

Πρόκειται για μία από τις ακριβότερες περιοχές της γαλλικής πρωτεύουσας, με ιστορικά κτίρια, περιορισμένη προσφορά και σταθερή διεθνή ζήτηση.

Με αυτή την τιμή, ένα εκατομμύριο ευρώ αντιστοιχεί θεωρητικά σε περίπου 75 τ.μ. Στους καλύτερους δρόμους, σε ανακαινισμένα διαμερίσματα ή σε ακίνητα με ιδιαίτερη θέα, η επιφάνεια μπορεί να είναι αισθητά μικρότερη.

Μαδρίτη: το Salamanca αγγίζει τα €10.000 ανά τ.μ.

Το Salamanca αποτελεί μία από τις πιο αναγνωρίσιμες και ακριβές περιοχές της Μαδρίτης. Τον Ιούνιο του 2026 η μέση ζητούμενη τιμή κατοικίας έφτασε τα €9.988 ανά τ.μ.

Ένα κεφάλαιο €1 εκατ. αντιστοιχεί επομένως σε περίπου 100 τ.μ., πριν από τα έξοδα αγοράς. Ένα πραγματικά προνομιακό διαμέρισμα, όμως, σε καλό κτίριο και πλήρως ανακαινισμένο, μπορεί να ξεπερνά σημαντικά τον μέσο όρο της περιοχής.

Ρώμη: η καλή διεύθυνση ξεπερνά τα €10.000

Στο ιστορικό κέντρο της Ρώμης η μέση ζητούμενη τιμή ήταν €8.740 ανά τ.μ. τον Ιούνιο του 2026. Η εικόνα μεταβάλλεται αισθητά ανάλογα με το ακριβές σημείο. Στην Piazza del Popolo οι ζητούμενες τιμές ξεπερνούσαν τα €10.800 ανά τ.μ., ενώ στην περιοχή της Piazza di Spagna πλησίαζαν τα €10.650.

Με βάση τον γενικό μέσο όρο του ιστορικού κέντρου, το €1 εκατ. αντιστοιχεί σε περίπου 114 τ.μ. Στις πιο περιζήτητες διευθύνσεις, όμως, αγοράζει λιγότερα.



35 Fotos

Visita Virtual

Home Stagings

Video

Plantas

Logotipo

Apartamento T2 para comprar em Lisboa

Santo António, Lisboa, Distrito de Lisboa

COMPRAR

1.100.000 €

Partilhar



ÁREA ÚTIL
138m²

REFERÊNCIA

CasaSAPO_AH2619-AD

PUBLICADO EM

há mais de um mês

Λισαβόνα: η απόσταση από την Αθήνα περιορίζεται

Στο Santo António, όπου βρίσκεται η Avenida da Liberdade και ορισμένες από τις ακριβότερες διευθύνσεις της Λισαβόνας, η μέση ζητούμενη τιμή έφτασε τα €8.030 ανά τ.μ. τον Ιούνιο του 2026. Σε επιμέρους σημεία της περιοχής ξεπερνούσε τα €9.200 ανά τ.μ. Θεωρητικά, το €1 εκατ. αγοράζει περίπου 125 τ.μ. Η Λισαβόνα δεν είναι πλέον η οικονομική ευρωπαϊκή πρωτεύουσα που ήταν πριν από μερικά χρόνια και η απόστασή της από τις ακριβότερες περιοχές της Αθήνας έχει περιοριστεί.



35 Foto

Virtual Tour



Quadrilocale via della Panetteria 46, Trevi, Roma

Roma • Trevi • Via della Panetteria 46

4 locali

Piano 2

110 m²

Censore

2 bagni

Lusso

€ 980.000

Λονδίνο: περίπου 35–40 τ.μ. στο Mayfair

Στο Mayfair, το €1 εκατ. αντιστοιχεί σήμερα σε περίπου £851.000. Με αυτό το κεφάλαιο, ο αγοραστής μπορεί να αναζητήσει ένα μικρό μεταχειρισμένο διαμέρισμα περίπου 35–40 τ.μ., συνήθως με ένα υπνοδωμάτιο. Τα 50 τ.μ. βρίσκονται κατά κανόνα πάνω από αυτό το όριο, ενώ στα νεόδμητα και στα υπερπολυτελή συγκροτήματα οι τιμές είναι πολλαπλάσιες.

Η ελληνική μέση τιμή μπορεί να παραπλανήσει

Στην Αθήνα οι μέσες τιμές των ηλεκτρονικών αγγελιών δεν αποκαλύπτουν ποτέ τι μπορεί να αγοράσει πραγματικά ένας ενδιαφερόμενος με τα χρήματα που διαθέτει. Ούτε καν οι τιμές όπως είναι δηλωμένες στο Κτηματολόγιο.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της παραπλάνησης των αγγελιών είναι η Φιλοθέη. Μια απλή διαίρεση του €1 εκατ. με τη μέση τιμή των αγγελιών θα έδινε περισσότερα από 120 τ.μ.

Στην πραγματική αγορά, όμως, το συγκεκριμένο κεφάλαιο αγοράζει σήμερα ένα μεταχειρισμένο διαμέρισμα έως περίπου 170 τ.μ.

Το ίδιο πρόβλημα εμφανίζεται στο Κολωνάκι, στο Παλαιό Ψυχικό και στην Κηφισιά.

Στον μέσο όρο μπορεί να συνυπάρχουν ακίνητα ιδιωτών ή και επαγγελματιών που όμως αναγράφουν την ιδανική τιμή που θα ήθελε ο πελάτης τους να πάρει και όχι την σωστή τιμή που οι ίδιοι έχουν εκτιμήσει το ακίνητο.

Μόνο από έμπειρο και προπαντός έντιμο μεσίτη μπορείτε να βρείτε την πραγματική τιμή του τετραγωνικού στις prime περιοχές της Αττικής.

Είμαστε φθηνότεροι, όχι φθηνοί

Η Αθήνα εξακολουθεί να προσφέρει περισσότερα τετραγωνικά, μεγαλύτερους εξωτερικούς χώρους και χαμηλότερο κεφάλαιο εισόδου σε σχέση με αρκετές ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

Στη μεταχειρισμένα ακίνητα το συγκριτικό της πλεονέκτημα παραμένει ορατό.

Στα νεόδμητα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ωστόσο, η απόσταση είναι πιθανό να είναι μικρότερη.

Η αξία ενός σύγχρονου κτιρίου, η ενεργειακή του απόδοση, οι θέσεις στάθμευσης, η θέα και η ποιότητα κατασκευής μπορούν να ανεβάσουν την τιμή πολύ πάνω από τον γενικό μέσο όρο μιας αθηναϊκής περιοχής.

Κανείς δεν μπορεί να προβλέψει με βεβαιότητα την πορεία των τιμών.

Εκείνο που μπορούμε να διαπιστώσουμε είναι ότι η καλή Αθήνα έχει αρχίσει να τιμολογείται με ευρωπαϊκούς όρους.

Παραμένουμε ακόμη φθηνότεροι, δεν είναι όμως δεδομένο ότι το παράθυρο αυτής της σχετικής διαφοράς, θα παραμείνει για πάντα ανοικτό.

Πηγές: Notaires du Grand Paris, Idealista – Madrid, Salamanca, Idealista – Lisboa, Santo António, Immobiliare.it – Roma, Centro Storico, Rightmove – Mayfair και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.



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



esmeralda@epsilonteam.gr

Πριν φανούν οι φλόγες

Πώς προστατεύουμε το σπίτι και τον αέρα που αναπνέουμε

Ετοιμάσαμε αυτό το θέμα γιατί κάθε χρόνο άνθρωποι χάνουν άδικα τη ζωή τους από μία πυρκαγιά που ξέσπασε κοντά στην κατοικία τους ή ακόμη και μέσα στο δικό τους οικόπεδο.

Η στιγμή για να σκεφτούμε πώς θα προστατευτούμε δεν είναι όταν ο καπνός φτάσει στο μπαλκόνι. Τότε ο χρόνος είναι ελάχιστος και οι επιλογές περιορισμένες.

Η ουσιαστική προετοιμασία γίνεται νωρίτερα, με απλές κινήσεις γύρω από το ακίνητο, ένα ξεκάθαρο σχέδιο αποχώρησης και σωστή προστασία του αέρα στο εσωτερικό του σπιτιού.

Οι οδηγίες για την προστασία από τον καπνό βασίζονται στα δημοσιεύματα των:

<https://www.cdc.gov/wildfires/safety/how-to-safely-stay-safe-during-a-wildfire.html>

Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας: <https://www.who.int/health-topics/wildfires>



Η ζώνη γύρω από το σπίτι

Ο υποχρεωτικός καθαρισμός του οικοπέδου είναι η αφετηρία, όχι ολόκληρο το σχέδιο πυροπροστασίας. Ξερά φύλλα και πευκοβελόνες πρέπει να απομακρύνονται συστηματικά από στέγες, υδρορροές, βεράντες και σημεία κάτω από ξύλινες κατασκευές.

Καυσόξυλα, φιάλες υγραερίου, καύσιμα, πλαστικά έπιπλα, μαξιλάρια εξωτερικού χώρου και άλλα εύφλεκτα αντικείμενα δεν πρέπει να βρίσκονται δίπλα στην κατοικία. Τα κλαδιά χρειάζεται να κλαδεύονται ώστε να μην ακουμπούν στη στέγη, στα παράθυρα ή σε καπνοδόχους.

Πρόσβαση και διαθέσιμο νερό

Η είσοδος του ακινήτου πρέπει να ανοίγει εύκολα και η διεύθυνση να είναι ευδιάκριτη. Ο δρόμος πρόσβασης δεν πρέπει να κλείνεται από αυτοκίνητα, κλαδιά ή άλλα εμπόδια που θα καθυστερήσουν τα πυροσβεστικά οχήματα.

Μία δεξαμενή νερού και ένα λάστιχο ικανού μήκους μπορούν να φανούν χρήσιμα στην πρόληψη και στην υποστήριξη της Πυροσβεστικής. Δεν αποτελούν, όμως, λόγο για να παραμείνει κάποιος στο ακίνητο όταν έχει δοθεί εντολή εκκένωσης.

Το σχέδιο αποχώρησης

Κάθε σπίτι, ιδιαίτερα ένα εξοχικό, χρειάζεται δύο πιθανές διαδρομές διαφυγής και ένα προσυμφωνημένο σημείο συνάντησης.

Φάρμακα, έγγραφα, νερό, φορτιστές, κλειδιά και είδη για τα κατοικίδια πρέπει να μπορούν να συγκεντρωθούν γρήγορα.

Το αυτοκίνητο καλό είναι να έχει καύσιμα και να βρίσκεται στραμμένο προς την έξοδο. Ηλικιωμένοι, παιδιά, άνθρωποι με κινητικές δυσκολίες και κατοικίδια απομακρύνονται έγκαιρα.

Ακολουθούμε πάντοτε τις οδηγίες του 112 και των Αρχών.

Η περιουσία μπορεί να αποκατασταθεί, η ανθρώπινη ζωή όχι.

Όταν ο καπνός περνά στο εσωτερικό

Ο καπνός μιας πυρκαγιάς περιέχει πολύ μικρά αιωρούμενα σωματίδια, τα οποία μπορούν να εισχωρήσουν στο σπίτι ακόμη και με κλειστά παράθυρα. Κλείνουμε πόρτες και παράθυρα και περιορίζουμε προσωρινά τις εμφανείς χαραμάδες. Επιλέγουμε ένα δωμάτιο με λίγα ανοίγματα ως χώρο καθαρού αέρα.

Εάν το σύστημα κλιματισμού διαθέτει εισαγωγή εξωτερικού αέρα, το ρυθμίζουμε στην ανακυκλοφορία.

Τα απλά φίλτρα ενός κλιματιστικού συγκρατούν κυρίως σκόνη και δεν αντικαθιστούν έναν καθαριστή αέρα.

Ένας φορητός καθαριστής με φίλτρο HEPA, κατάλληλος για τα τετραγωνικά του δωματίου, μπορεί να μειώσει σημαντικά τα λεπτά σωματίδια.

Αποφεύγουμε συσκευές που παράγουν όζον ή βασίζονται αποκλειστικά στον ιονισμό.

Όσο η εξωτερική ατμόσφαιρα παραμένει επιβαρυμένη, δεν καπνίζουμε, δεν ανάβουμε κεριά ή τζάκι, δεν τηγανίζουμε και δεν χρησιμοποιούμε κοινή ηλεκτρική σκούπα, επειδή όλες αυτές οι δραστηριότητες αυξάνουν τα σωματίδια μέσα στο σπίτι. Αερίζουμε μόνο όταν η ποιότητα του εξωτερικού αέρα βελτιωθεί.

Αν τα κλειστά παράθυρα ανεβάζουν επικίνδυνα τη θερμοκρασία ή αν κάποιο μέλος της οικογένειας παρουσιάσει δύσπνοια, πόνο στο στήθος ή έντονη αδιαθεσία, μετακινούμαστε σε ασφαλή κλιματιζόμενο χώρο και ζητούμε άμεσα ιατρική βοήθεια.

Η καλύτερη προστασία από μία πυρκαγιά δεν αγοράζεται την τελευταία στιγμή. Χτίζεται πολύ πριν εμφανιστεί η πρώτη φλόγα, με καθαρό χώρο, ελεύθερη πρόσβαση, ασφαλή έξοδο και ένα σπίτι που μπορεί να κρατήσει όσο γίνεται περισσότερο τον καπνό έξω.



Lefteris Koutouvalis
Real Estate Agent
Equity Partner

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

ΠΩΛΗΣΗ | ΝΤΡΑΦΙ ΠΙΚΕΡΜΙ



Πωλείται στο Ντράφι μία καταπληκτική μονοκατοικία 400 τ.μ., σε οικόπεδο 3.500 τ.μ., ιδανική για οικογένειες με παιδιά που φοιτούν στη Γερμανική Σχολή Αθηνών, στο Campion School ή στα Εκπαιδευτήρια Κωστέα Γείτονα, αλλά και για στελέχη που ταξιδεύουν συχνά και χρειάζονται άμεση πρόσβαση στο αεροδρόμιο και στην Αθήνα.

Τα Εκπαιδευτήρια Κωστέα Γείτονα βρίσκονται σε απόσταση περίπου 3,8 χλμ., μόλις 7 λεπτά με αυτοκίνητο.

Το Campion School απέχει περίπου 5,8 χλμ. και η διαδρομή διαρκεί περίπου 12 λεπτά.

Η Γερμανική Σχολή Αθηνών απέχει περίπου 13,4 χλμ., ενώ η ταχύτερη πρόσβαση μέσω Αττικής Οδού διαρκεί περίπου 17 λεπτά.

Η κατοικία βρίσκεται περίπου 14 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας, 11 χλμ. από τη θάλασσα και μόλις 10 χλμ. από το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών.

Μία στρατηγική τοποθεσία που εξοικονομεί καθημερινά πολύτιμο χρόνο, είτε η ημέρα ξεκινά με το σχολικό κουδούνι είτε με μία πρωινή πτήση.





Απο τα προνόμια του συγκεκριμένου ακινήτου είναι η ανεμπόδιστη **θέα θάλασσα** από κάθε επίπεδο, η **γεννήτρια που ενεργοποιείται αυτόματα** σε περίπτωση διακοπής ρεύματος και τα **φωτοβολταϊκά συστήματα ισχύος 10,8 kW** που καλύπτουν το καλοκαίρι και τις περιόδους με μεγάλη ηλιοφάνεια , περισσότερο απο το 85% της κατανάλωσης ρεύματος και τον χειμώνα το 50%.

Αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα (χωρίς υπόγειο) που επικοινωνούν με φαρδιά σκάλα και εσωτερικό ασανσέρ, ιδανικό και για ΑΜΕΑ.

Διαθέτει χώρους υποδοχής με τζάκι, 3 master υπνοδωμάτια, κουζίνα, κλειστή και ανοικτή πισίνα, δωμάτιο προσωπικού, γραφείο, μια μεγάλη κουζίνα και ένα kitchenette , wc, bbq και μεγάλες βεράντες σε κάθε επίπεδο.

Το συγκεκριμένο ακίνητο δεν έχει υποθήκες, είναι απολύτως καθαρό και παραδίδεται δυο μήνες μετά την επίτευξη συμφωνίας.

Τιμή: 1.450.000€

PROPERTY CODE: ΕΠ2529181
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr



Το πιο σύγχρονο δωμάτιο του σπιτιού δεν είναι «smart»

Τα analog rooms είναι η νέα πολυτέλεια:

χώροι χωρίς τηλεόραση, κινητά και ειδοποιήσεις, σχεδιασμένοι για διάβασμα, μουσική, δημιουργία και πραγματική επικοινωνία.

Για χρόνια, το σύγχρονο σπίτι γινόταν όλο και πιο «έξυπνο».

Τηλεοράσεις μεγάλωναν, συσκευές συνδέονταν μεταξύ τους και ακόμη και το ψυγείο απέκτησε οθόνη.

Τώρα, όμως, μία νέα τάση αναπτύσσεται στα διεθνή περιοδικά διακόσμησης: **το analog room, δηλαδή ένας χώρος μέσα στο σπίτι όπου η τεχνολογία σταματά να διεκδικεί την προσοχή μας.**

Δεν πρόκειται για επιστροφή στο παρελθόν ούτε για συνολική απόρριψη της τεχνολογίας.

Είναι περισσότερο μια αντίδραση στην ψηφιακή κόπωση και στη διαρκή παρουσία ειδοποιήσεων, μηνυμάτων και οθονών.

Ένα δωμάτιο ή ακόμη και μια μικρή γωνιά του σπιτιού σχεδιάζεται έτσι ώστε να μας επιτρέπει να διαβάσουμε, να ακούσουμε μουσική, να παίξουμε ένα επιτραπέζιο παιχνίδι ή απλώς να συζητήσουμε χωρίς περισπασμούς.



Η τάση καταγράφεται ταυτόχρονα από το Architectural Digest, το Dwell, το Elle Decor, το Remodelista και άλλα διεθνή μέσα. Άλλοι την αποκαλούν analog room, άλλοι screen-free room και άλλοι dumb room, ως αντιστροφή της έννοιας του smart home. Η ουσία, όμως, παραμένει ίδια: η νέα πολυτέλεια δεν είναι ακόμη μία συσκευή, αλλά ένας χώρος που δεν μας ζητά τίποτα.

Το καθιστικό παύει να κοιτάζει την τηλεόραση

Η σημαντικότερη αλλαγή δεν αφορά τα έπιπλα αλλά τη διάταξή τους. Στα περισσότερα σύγχρονα καθιστικά, ο καναπές και οι πολυθρόνες είναι στραμμένα προς την τηλεόραση. Η οθόνη αποτελεί το κεντρικό σημείο του δωματίου και ουσιαστικά καθορίζει τη συμπεριφορά όσων βρίσκονται μέσα σε αυτό. Στο **analog room**, τα καθίσματα στρέφονται το ένα προς το άλλο. Ο χώρος οργανώνεται γύρω από τη συζήτηση, ένα τραπέζι, μια βιβλιοθήκη, ένα πικάπ, ένα μουσικό όργανο ή μια δραστηριότητα.



Η αλλαγή μπορεί να είναι τόσο απλή όσο η μετακίνηση δύο πολυθρόνων, ώστε οι άνθρωποι να μπορούν να κοιτάζονται χωρίς να γυρίζουν το σώμα τους. Η τηλεόραση δεν είναι απαραίτητο να απομακρυνθεί εντελώς. Μπορεί να κρυφτεί πίσω από συρόμενα φύλλα, μέσα σε μία σύνθεση βιβλιοθήκης ή να τοποθετηθεί σε λιγότερο κυρίαρχη θέση. Το ζητούμενο είναι να πάψει να αποτελεί το μοναδικό κέντρο βάρους του δωματίου.

Δεν χρειάζεται ένα επιπλέον δωμάτιο

Η ονομασία analog room δημιουργεί την εντύπωση ότι χρειάζεται μία ολόκληρη, αχρησιμοποίητη αίθουσα. Στην πραγματικότητα, η τάση μπορεί να εφαρμοστεί ακόμη και σε ένα μικρό διαμέρισμα. Μια πολυθρόνα δίπλα σε ένα παράθυρο, ένα φωτιστικό ανάγνωσης και ένα μικρό ράφι μπορούν να δημιουργήσουν μια αναλογική γωνιά. Ένα έπιπλο με δίσκους και πικάπ μπορεί να μετατρέψει ένα μέρος του καθιστικού σε χώρο ακρόασης. Ένα τραπέζι που δεν είναι μονίμως κατειλημμένο από φορητούς υπολογιστές μπορεί να φιλοξενήσει ζωγραφική, χειροτεχνία, παζλ ή επιτραπέζια παιχνίδια. Σημασία δεν έχει το μέγεθος, αλλά η σαφής χρήση. Ο χώρος πρέπει να μας καλεί να κάνουμε κάτι συγκεκριμένο που δεν χρειάζεται οθόνη.

Το analog bedroom και η επιστροφή της ηρεμίας

Η πιο προσωπική εκδοχή της τάσης είναι το αναλογικό υπνοδωμάτιο. Το Architectural Digest και το Elle Decor καταγράφουν την αυξανόμενη επιθυμία για δωμάτια ύπνου χωρίς τηλεόραση, φορητούς υπολογιστές και κινητά τηλέφωνα δίπλα στο κρεβάτι. Η αλλαγή μπορεί να ξεκινήσει από κάτι εξαιρετικά απλό: ένα κανονικό ξυπνητήρι αντί για το κινητό. Οι φορτιστές μεταφέρονται εκτός υπνοδωματίου ή σε σημείο που δεν είναι προσβάσιμο από το κρεβάτι. Στα κομοδίνα μένουν ένα βιβλίο, ένα φωτιστικό και όσα πραγματικά βοηθούν στην προετοιμασία για τον ύπνο.

Ο φωτισμός γίνεται πιο ζεστός και τοποθετείται σε διαφορετικά επίπεδα. Αντί για ένα δυνατό κεντρικό φως, χρησιμοποιούνται επιτραπέζια φωτιστικά, απλίδες και φωτιστικά ανάγνωσης με υφασμάτινα ή ψάθινα καπέλα. Τα φυσικά λινά, το βαμβάκι, το μαλλί, το ξύλο και οι ματ επιφάνειες ενισχύουν την αίσθηση ηρεμίας χωρίς να χρειάζεται το δωμάτιο να γίνει άχρωμο ή αυστηρά μίνιμαλ.



Υλικά που θέλουμε να αγγίξουμε

Τα analog interiors βασίζονται περισσότερο στην αφή και λιγότερο στην εικόνα. Για αυτό και χρησιμοποιούν υλικά που έχουν υφή, θερμοκρασία και μικρές ατέλειες. Φυσικό ξύλο, κεραμικά, λινά και μάλλινα υφάσματα, βιβλία, χειροποίητα αντικείμενα και έργα τέχνης δημιουργούν ένα περιβάλλον που δεν μοιάζει με ψηφιακή απεικόνιση ή με άψογο δωμάτιο καταλόγου. Τα αντικείμενα δεν επιλέγονται μόνο επειδή «γράφουν» ωραία στις φωτογραφίες, αλλά επειδή έχουν χρήση ή προσωπική σημασία.

Ένα analog room δεν χρειάζεται να είναι ρετρό. Μπορεί να έχει σύγχρονο σχεδιασμό, καθαρές γραμμές και μοντέρνα έπιπλα. Εκείνο που αποφεύγει είναι η ψυχρή τελειότητα και η αίσθηση ότι όλα αγοράστηκαν ταυτόχρονα από την ίδια συλλογή.

Τι μπορούμε να βάλουμε μέσα

Ο κάθε χώρος πρέπει να προσαρμόζεται σε όσα πραγματικά απολαμβάνουν οι άνθρωποι που ζουν στο σπίτι.

Μπορεί να περιλαμβάνει:

- Βιβλία και περιοδικά που είναι ορατά και εύκολα προσβάσιμα.
- Πικάπ, δίσκους ή ένα μουσικό όργανο.
- Τραπέζι για επιτραπέζια παιχνίδια, παζλ ή χαρτιά.
- Υλικά ζωγραφικής, πλεξίματος ή άλλης χειροτεχνίας.
- Ένα γραφείο για γράψιμο με το χέρι.
- Άνετα καθίσματα τοποθετημένα απέναντι και όχι σε σειρά.
- Έναν μικρό σταθμό όπου αφήνονται τα κινητά πριν μπούμε στον χώρο.

Η επιλογή πρέπει να είναι ειλικρινής. Δεν υπάρχει λόγος να αγοράσουμε πικάπ αν δεν ακούμε δίσκους ή να γεμίσουμε μια βιβλιοθήκη με βιβλία που δεν μας ενδιαφέρουν.

Το analog room δεν είναι σκηνικό. Πρέπει να υποστηρίζει μια πραγματική συνήθεια.

Η τεχνολογία μπορεί να παραμείνει, αλλά να μη φαίνεται

Ένα αναλογικό δωμάτιο δεν χρειάζεται να γίνει απαγορευμένη ζώνη.

Μπορεί να διαθέτει καλό ηχοσύστημα, έξυπνο φωτισμό ή κρυφή τηλεόραση.

Η διαφορά είναι ότι η τεχνολογία λειτουργεί στο παρασκήνιο και δεν υπαγορεύει τη χρήση του χώρου.

Αυτό αποτελεί και μια πιο ώριμη εκδοχή του smart home.

Ένα σπίτι δεν είναι πραγματικά έξυπνο μόνο όταν ανάβει τα φώτα με φωνητική εντολή. Είναι έξυπνο όταν γνωρίζει πότε πρέπει να μας συνδέσει με τον κόσμο και πότε να μας αφήσει ήσυχους.

Ένα δωμάτιο που δεν χρειάζεται να είναι τέλειο

Το analog room συνδέεται και με μια δεύτερη διεθνή τάση: την απομάκρυνση από τα υπερβολικά σκηνοθετημένα σπίτια.

Τα βιβλία μπορούν να μείνουν επάνω στο τραπέζι, το επιτραπέζιο παιχνίδι να μην επιστρέψει αμέσως στο κουτί του και τα μουσικά όργανα να αποτελούν μέρος της καθημερινής εικόνας.

Αυτή η μικρή ακαταστασία δεν είναι αμέλεια. Είναι η απόδειξη ότι ο χώρος χρησιμοποιείται.

Ίσως, τελικά, το πιο σύγχρονο δωμάτιο του σπιτιού να μην είναι εκείνο που διαθέτει τις περισσότερες λειτουργίες.

Μπορεί να είναι εκείνο που μας επιτρέπει, έστω για μία ώρα, να μη χρειάζεται να απαντήσουμε, να αναρτήσουμε ή να ελέγξουμε τίποτα.



Nina Marmaridou
interior designer
partner



www.ninamarmaridou.com

ninamarmaridou@gmail.com

Τα one of a kind κεραμικά της Gia Δουράκη Sharbatly, στο Μουσείο Κυκλαδικής τέχνης, στο The Ilisian Hotel και στο Hilton Private Residences.



Η Gia, Δουράκη Sharbatly, γνωστή καλλιτεχνικά ως **Ceramologist**, γεννήθηκε στην Αθήνα το 1959 και έζησε στην Ελλάδα, στη Σαουδική Αραβία και στις Ηνωμένες Πολιτείες. Η επαφή της με διαφορετικούς πολιτισμούς επηρέασε τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβάνεται την ύλη, τον χώρο και τη σχέση των αντικειμένων με το περιβάλλον τους.



Πριν στραφεί στην κεραμική, εργάστηκε για πολλά χρόνια στον σχεδιασμό εσωτερικών χώρων και στην επιμέλεια έργων τέχνης.

Ανέλαβε ιδιωτικές κατοικίες στην Ελλάδα, στη Σαουδική Αραβία και στις Ηνωμένες Πολιτείες, για διεθνείς πελάτες, συλλέκτες και μέλη της βασιλικής οικογένειας της Σαουδικής Αραβίας.

Μέσα από αυτή τη διαδρομή άρχισε να αντιμετωπίζει τα αντικείμενα όχι μόνο ως διακοσμητικά στοιχεία, αλλά ως φορείς μνήμης, ταυτότητας και προσωπικών ιστοριών.





Με την κεραμική ασχολείται την τελευταία δεκαετία, ενώ το 2018 δημιούργησε στην Αθήνα το εργαστήριό της, Ceramologist. Δουλεύει κυρίως με πηλούς από παλιά μεταλλεία και διαφορετικές περιοχές της Ελλάδας, χρησιμοποιώντας παραδοσιακές τεχνικές χειροποίητης διαμόρφωσης. Οι φόρμες της αντλούν αναφορές από τα γεωλογικά στρώματα, τα αρχέτυπα και τις οργανικές δομές, συνδυάζοντας το αρχαϊκό στοιχείο με μια σύγχρονη, λιτή αισθητική.



Έργα της έχουν παρουσιαστεί σε εκθέσεις της Πανελλήνιας Ένωσης Κεραμιστών, στο Xenaki Art and Design και στην ομαδική έκθεση Women Ceramic Artists of Greece.

Δημιουργίες της βρίσκονται στο πωλητήριο του **Μουσείου Κυκλαδικής Τέχνης**, στην καλλιτεχνική συλλογή του **The Ilisian Hotel** και των **Hilton Private Residences**, στα γραφεία της **Epsilon Team real estate**, καθώς και σε **ιδιωτικές συλλογές στην Ευρώπη, στη Μέση Ανατολή και στη Βόρεια Αμερική**. Ζει και εργάζεται στην Αθήνα.

Τη δουλειά της μπορεί κανείς να την παρακολουθήσει στο Instagram, στον λογαριασμό [@ceramologist](https://www.instagram.com/ceramologist).

Μπορείτε να δείτε και ολη της τη συλλογή στο εργαστήρι της. Τηλέφωνο Επικοινωνίας +30 6949195971

Επιμέλεια παρουσίασης
Εβίτα Ελευθερουδάκη
evita@epsilonteam.gr



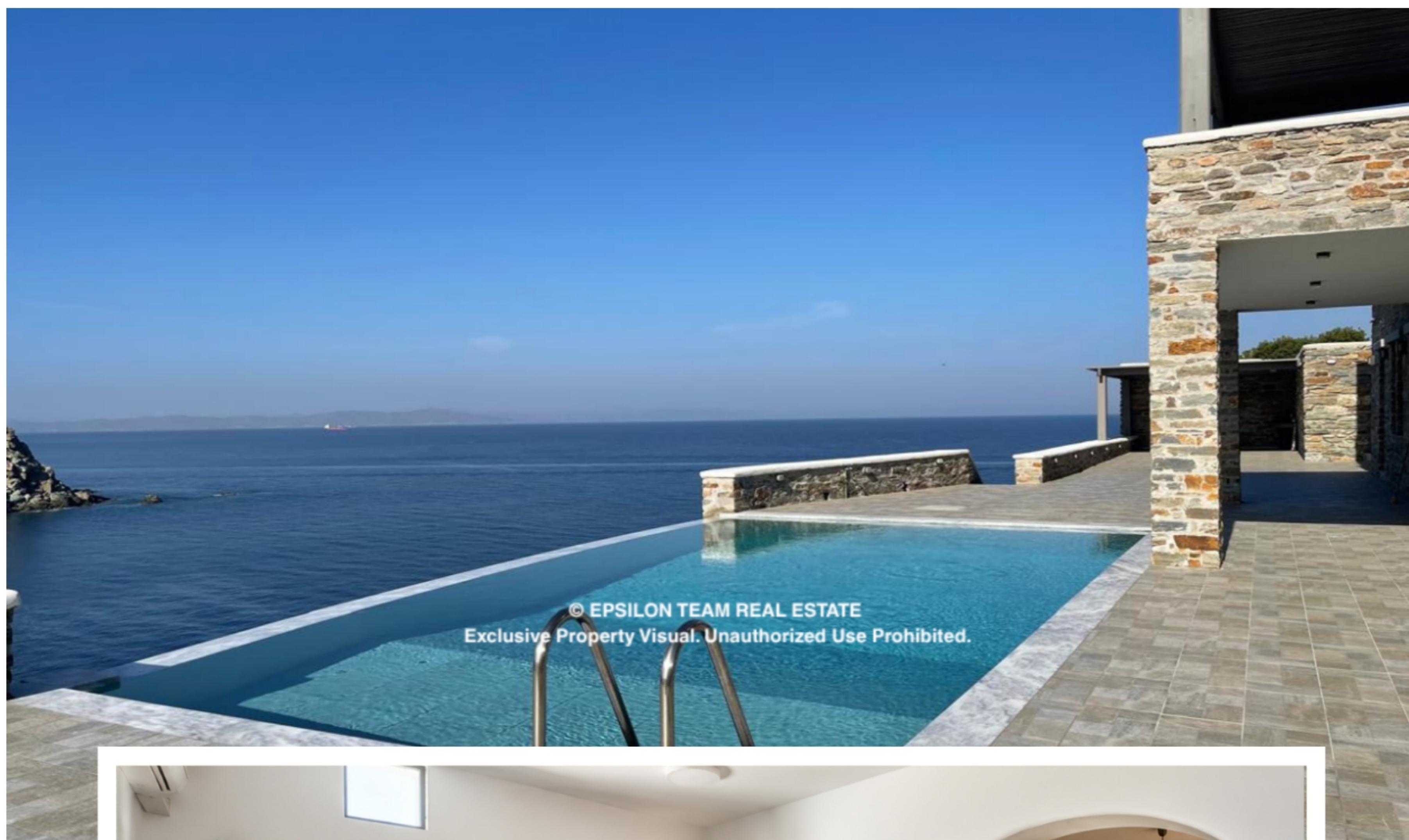
ΠΩΛΗΣΗ | ΚΕΑ (ΤΖΙΑ) ★★★★★



Σε μια από τις περιζήτητες τοποθεσίες της Κέας, στη χερσόνησο που αναπτύσσεται ανάμεσα στο Βουρκάρι και στον Οτζιά, διατίθεται προς πώληση μια εντυπωσιακή, luxury παραθαλάσσια βίλα 332 τ.μ.

Το ακίνητο είναι χτισμένο σε ένα προνομιακό οικόπεδο 4.250 τ.μ. με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, προστατευμένο από τους δυνατούς ανέμους του Αιγαίου, προσφέροντας ένα ιδανικό μικροκλίμα και μαγευτική θέα στο ηλιοβασίλεμα.





Το ακίνητο περιβάλλεται από ιδιοκτησίες επιφανών Ελλήνων και ξένων επιχειρηματιών, προσφέροντας απόλυτη ιδιωτικότητα, ενώ **διαθέτει ιδιωτικό ελικοδρόμιο, πισίνα 60 τ.μ. και αποκλειστικά σκαλιά που καταλήγουν απευθείας στη θάλασσα.** Αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα με συνολικά 6 υπνοδωμάτια με δικά τους μπάνια, εντυπωσιακούς χώρους υποδοχής, καθώς και τρεις στεγασμένους χώρους καθιστικού και τραπεζαρίας για την απόλυτη καλοκαιρινή εμπειρία. Όλα τα κτίσματα είναι απολύτως νόμιμα.
Τιμή: €4.250.000.

PROPERTY CODE: EE2512627
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Scan to explore the collection



Όλα τα αντικείμενα της ARTWO κατασκευάζονται από σκυρόδεμα, είναι χειροποίητα και για αυτό ενδέχεται να διαφέρουν από τις φωτογραφίες. Κάθε ένα είναι ξεχωριστό όπως εσείς!



ARTTWO

Concrete Aesthetics

www.arttwo.gr

Sea, Sun & Zen



Η Αθήνα κερδίζει τους digital nomads

Στην 15η θέση ανάμεσα στους 50 καλύτερους προορισμούς παγκοσμίως.



Αν πιστεύατε ότι η δουλειά με θέα την Ακρόπολη είναι απλώς ονειροπόλημα, τα νέα στοιχεία σας διαψεύδουν.

Η Αθήνα μπήκε φέτος στη λίστα με τους 50 καλύτερους προορισμούς παγκοσμίως για workcation, δηλαδή για όσους συνδυάζουν διακοπές με τηλεργασία, **καταλαμβάνοντας την 15η θέση σύμφωνα με τον δείκτη Work from Anywhere της International Workplace Group**. Δεν είναι μικρό πράγμα, ειδικά αν αναλογιστούμε ότι μέχρι πριν από λίγα χρόνια η πόλη θεωρούνταν κυρίως προορισμός για selfie στον Παρθενώνα και όχι για ατζέντα Zoom με θέα τον Λυκαβηττό.

Ποιος είναι μπροστά μας

Στην κορυφή της κατάταξης βρίσκεται η Μπανγκόκ, με το Τόκιο και τη Βαρκελώνη να συμπληρώνουν το βάθρο. Ακολουθούν πόλεις όπως το Πόρτο, το Βανκούβερ, η Βουδαπέστη, η Νάπολη, το Μεντεγίν, η Λισαβόνα και η Σεούλ. Η Αθήνα, λοιπόν, βρίσκεται ανάμεσα σε πολύ αξιόλογη παρέα, κάτι που δείχνει ότι η πόλη έχει πλέον δυναμική στον παγκόσμιο χάρτη της υβριδικής εργασίας.

Τι μας κάνει ελκυστικούς

Ο ήλιος, όπως πάντα, είναι το ατού μας. Η Αθήνα πήρε βαθμολογία 9 στα 10 για το κλίμα της, κάτι που δεν εκπλήσσει κανέναν που έχει ζήσει έναν ελληνικό Οκτώβρη με θερμοκρασία 25 βαθμών. Υψηλή βαθμολογία συγκέντρωσε και στις επιλογές διαμονής, χάρη στο επίπεδο ενοικίων και τη διαθεσιμότητα επιπλωμένων κατοικιών.

Το πραγματικό ατού όμως είναι η Digital Nomad Visa.

Μέχρι τον Ιούνιο του 2026, η Αθήνα ήταν η μοναδική πόλη ανάμεσα στις 50 της κατάταξης που πήρε τέλεια βαθμολογία, 10 στα 10, για τη διαθεσιμότητα και το κόστος της βίζας αυτής.

Αν δηλαδή κάποιος digital nomad ψάχνει τον πιο εύκολο δρόμο για να νομιμοποιήσει τη ζωή του κάτω από τον ελληνικό ήλιο, η Αθήνα είναι από τις πιο απλές επιλογές παγκοσμίως.

Τα σημεία που χρειάζονται βελτίωση

Δεν είναι όλα ρόδινα βέβαια.

Η πόλη υστερεί σε τομείς όπως η ευρυζωνική συνδεσιμότητα, η αίσθηση ασφάλειας και το κόστος εστίασης. Οπότε αν κάποιος nomad παραπονεθεί για το wifi στην καφετέρια της γειτονιάς σας, μάλλον δεν έχει άδικο, τουλάχιστον σύμφωνα με τη διεθνή έρευνα.

Γιατί όλο και περισσότεροι επιλέγουν αυτό το μοντέλο

Η έρευνα της IWG δείχνει ότι το 51% των εργαζομένων δηλώνει πως ο εργοδότης του εφαρμόζει ήδη πολιτική εργασίας από οπουδήποτε, ενώ το 90% λέει ότι αυτό βελτίωσε την ισορροπία επαγγελματικής και προσωπικής ζωής.

Δεν είναι λίγοι και όσοι θα άλλαζαν δουλειά για χάρη της ευελιξίας, το 62% θα εξέταζε αλλαγή εργοδότη αν αυτό σήμαινε καλύτερες συνθήκες τηλεργασίας.

Στην πράξη, αυτό μεταφράζεται σε ταξιδιώτες που παρατείνουν τις διακοπές τους δουλεύοντας εξ αποστάσεως.

Το 48% δηλώνει ότι σκοπεύει να το κάνει μέσα στο 2026, ενώ το 43% το έχει ήδη κάνει χωρίς να ξοδέψει ούτε μία μέρα από την άδειά του.

Οι λόγοι, αποφυγή επαγγελματικής εξουθένωσης, περισσότερος χρόνος με την οικογένεια και καλύτερη αξιοποίηση της άδειας.

Το ανεβασμένο κόστος ζωής παίζει κι αυτό τον ρόλο του, ωθώντας πολλούς να ψάξουν πιο έξυπνους τρόπους να συνδυάσουν δουλειά και ταξίδι.

Το ζητούμενο, όπως πάντα, παραμένει ένα καλό wifi.

Το 38% των εργαζομένων το βάζει πρώτο κριτήριο επιλογής προορισμού, μπροστά ακόμα και από τη διαμονή, τη γαστρονομία και τις μεταφορές.

Η Αθήνα, λοιπόν, δεν είναι πια απλώς ένας προορισμός για διακοπές. Είναι ένα γραφείο με θέα, θάλασσα και καλό κλίμα 12 μήνες τον χρόνο.

ΠΗΓΕΣ: IWG: <https://work.iwgplc.com/MediaCentre/PressReleases>

HR News Feed (HCA Mag): <https://www.hcamag.com/us/news/general/bangkok-named-the-top-workcation-city-for-2026/584113>



Ariadni Kritikou
real estate agent
equity partner



ariadni@epsilonteam.gr

SPEC SUITES, ΟΧΙ COWORKING

Μπορεί να αποτελέσουν την επόμενη τάση και στην Αθήνα;

Μία επιχείρηση αναζητά νέο γραφείο. Βρίσκει τη σωστή περιοχή και τα κατάλληλα τετραγωνικά, αλλά ο χώρος χρειάζεται μελέτη, διαρρύθμιση, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, δίκτυα, φωτισμό και κλιματισμό. Αυτό είναι χρονοβόρο και το αρχικό κόστος έχει ξεφύγει από τον προϋπολογισμό.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες αναπτύσσεται ένα διαφορετικό μοντέλο. Ο ιδιοκτήτης παραδίδει ένα ολοκληρωμένο, αυτόνομο και έτοιμο προς χρήση γραφείο, πριν ακόμη βρεθεί ο μισθωτής.

Αυτά είναι τα λεγόμενα spec suites και δεν πρέπει να συγχέονται με το coworking.



Spec suite
ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ
258τ.μ
€6.950

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

Τι είναι ένα spec suite

Ο όρος προέρχεται από τις λέξεις **speculative office suite**. Ο ιδιοκτήτης επενδύει στη διαμόρφωση του χώρου χωρίς να έχει προηγουμένως εξασφαλίσει συγκεκριμένο μισθωτή. Δημιουργεί ένα σύγχρονο γραφείο, βασισμένο στις ανάγκες των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη περιοχή.

Ένα spec suite μπορεί να διαθέτει χώρους εργασίας, κλειστά γραφεία, αίθουσα συσκέψεων, κουζίνα, χώρους αποθήκευσης, εγκατεστημένο φωτισμό, κλιματισμό και δομημένη καλωδίωση. Σε ορισμένες περιπτώσεις παραδίδεται ακόμη και επιπλωμένο.

Η διαρρύθμιση δεν σχεδιάζεται για μία συγκεκριμένη εταιρεία. Πρέπει να είναι αρκετά ουδέτερη και ευέλικτη, ώστε να μπορεί να εξυπηρετήσει διαφορετικές επιχειρήσεις χωρίς νέες εκτεταμένες εργασίες.

Γιατί δεν είναι coworking

Στο coworking, διαφορετικοί επαγγελματίες και εταιρείες χρησιμοποιούν ένα κοινό οργανωμένο περιβάλλον. Μοιράζονται υπηρεσίες, αίθουσες συσκέψεων, χώρους αναμονής και άλλες υποδομές, συνήθως με μία ευέλικτη συνδρομή.

Στο spec suite, η επιχείρηση μισθώνει το δικό της αυτόνομο γραφείο και διατηρεί την ιδιωτικότητα και την εταιρική της ταυτότητα. Υπάρχει κανονική μισθωτική σχέση με τον ιδιοκτήτη, αλλά ο χώρος παραδίδεται ήδη διαμορφωμένος. Είναι, με απλά λόγια, ένα γραφείο έτοιμο για εγκατάσταση και όχι μία θέση εργασίας σε κοινόχρηστο περιβάλλον.

Γιατί αναπτύσσονται τώρα

Οι επιχειρήσεις δυσκολεύονται να προβλέψουν πόσους εργαζομένους θα απασχολούν και τι είδους χώρους θα χρειάζονται σε βάθος χρόνου. Η υβριδική εργασία, η τεχνητή νοημοσύνη και οι γρήγορες μεταβολές στη στελέχωση κάνουν τις μακροχρόνιες αποφάσεις δυσκολότερες.

Παράλληλα, το κόστος κατασκευής και διαμόρφωσης ενός γραφείου έχει αυξηθεί. Για μία μικρή ή νεοσύστατη εταιρεία, η δέσμευση σημαντικού κεφαλαίου σε έναν χώρο που δεν της ανήκει μπορεί να αποτελέσει σοβαρό εμπόδιο.

Η JLL, σε ανάλυσή της τον Απρίλιο του 2026, καταγράφει ταχύτατη ανάπτυξη των προκατασκευασμένων γραφείων και εκτιμά ότι οι έτοιμοι χώροι με περισσότερο ευέλικτους όρους θα αποτελέσουν βασικό τμήμα της μελλοντικής αγοράς γραφείων. Έρευνα της Cushman & Wakefield για την αγορά του Nashville αναφέρει ότι ένα spec

suite μπορεί να επιτρέψει σε μία επιχείρηση να λειτουργήσει μέσα σε 30 έως 90 ημέρες. Στην ίδια τοπική αγορά καταγράφηκε η δυνατότητα επίτευξης μισθωμάτων περίπου 10% έως 15% υψηλότερων από τα αντίστοιχα μη διαμορφωμένα γραφεία. Το ποσοστό αφορά τη συγκεκριμένη αμερικανική αγορά και δεν μπορεί να μεταφερθεί αυτομάτως στην Αθήνα.

Θα μπορούσε να λειτουργήσει στην Αθήνα

Στην Αθήνα λειτουργούν coworking spaces, business centres και επιπλωμένα γραφεία. Δεν έχει καθιερωθεί, όμως, σε μεγάλη κλίμακα το μοντέλο κατά το οποίο ένας ιδιοκτήτης μετατρέπει έναν όροφο ή ένα ολόκληρο κτίριο σε σειρά από αυτόνομα, έτοιμα γραφεία και τα προσφέρει με κανονικές μισθώσεις.

Η τάση θα μπορούσε να βρει πρόσφορο έδαφος σε περιοχές με έντονη παρουσία δικηγορικών, συμβουλευτικών, τεχνολογικών και ναυτιλιακών επιχειρήσεων. Θα μπορούσε επίσης να εξυπηρετήσει ξένες εταιρείες που δημιουργούν για πρώτη φορά παρουσία στην Ελλάδα και χρειάζονται άμεση εγκατάσταση, χωρίς να αναλάβουν από την αρχή ένα σύνθετο κατασκευαστικό έργο.

Για τον μισθωτή, το πλεονέκτημα είναι ο περιορισμός του αρχικού κόστους και της καθυστέρησης.

Για τον ιδιοκτήτη, είναι η δυνατότητα να παρουσιάσει ένα ολοκληρωμένο προϊόν, αντί για έναν άδειο ή παρωχημένο χώρο στον οποίο ο ενδιαφερόμενος δυσκολεύεται να φανταστεί την επιχείρησή του.

**Spec suite
ΜΑΡΟΥΣΙ
313τ.μ
€8.950**

EPSILON TEAM
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY



Δεν είναι επένδυση χωρίς ρίσκο

Το spec suite απαιτεί από τον ιδιοκτήτη να δαπανήσει κεφάλαιο πριν υπογραφεί η μίσθωση.

Αν επιλέξει λάθος μέγεθος, υπερβολικά προσωπικό σχεδιασμό ή ακατάλληλο επίπεδο εξοπλισμού, μπορεί να δημιουργήσει έναν ακριβό χώρο που δεν ανταποκρίνεται στη ζήτηση της περιοχής.

Πριν ξεκινήσει η κατασκευή, χρειάζεται έρευνα αγοράς.

Ποιες επιχειρήσεις αναζητούν γραφεία στη συγκεκριμένη θέση, πόσα τετραγωνικά χρειάζονται, πόσο μίσθωμα μπορούν να καταβάλουν και ποια χαρακτηριστικά θεωρούν απαραίτητα.

Χρειάζεται επίσης τεχνικός και νομικός έλεγχος για τη χρήση του ακινήτου, την πυρασφάλεια, την προσβασιμότητα, τον κλιματισμό, τις ηλεκτρολογικές υποδομές και τη δυνατότητα διαφορετικής διαρρύθμισης στο μέλλον.

Από τα τετραγωνικά στο ολοκληρωμένο προϊόν

Η αγορά γραφείων δεν θα αφορά πλέον μόνο την περιοχή, τον όροφο και την τιμή ανά τετραγωνικό. Όλο και περισσότερες επιχειρήσεις θα αξιολογούν πόσο γρήγορα μπορούν να εγκατασταθούν, πόσο κεφάλαιο χρειάζεται να επενδύσουν και πόσο εύκολα θα μπορέσουν να προσαρμοστούν σε μία επόμενη αλλαγή.

Το spec suite μεταφέρει μέρος της κατασκευαστικής ευθύνης από τον μισθωτή στον ιδιοκτήτη. Ταυτόχρονα, μετατρέπει ένα κενό γραφείο σε ολοκληρωμένο επαγγελματικό προϊόν.

Το ερώτημα για την Αθήνα δεν είναι αν κάθε γραφείο πρέπει να μετατραπεί σε spec suite. Είναι ποια ακίνητα, σε ποιες περιοχές και για ποιο κοινό μπορούν να αξιοποιήσουν πρώτα αυτή τη νέα τάση.

Η εμπειρία της αγοράς πριν από την επένδυση

Στην Epsilon Team διαθέτουμε ήδη προς μίσθωση γραφεία που παραδίδονται πλήρως διαμορφωμένα και έτοιμα για άμεση εγκατάσταση.

Αν είστε ιδιοκτήτης γραφειακού χώρου και σκέφτεστε να τον μετατρέψετε σε spec suite, επικοινωνήστε μαζί μας πριν ξεκινήσετε τις εργασίες. Μέσα από τις καθημερινές ζητήσεις των πελατών μας γνωρίζουμε ποια μεγέθη, ποιες διαρρυθμίσεις και ποιες περιοχές αναζητούν σήμερα οι επιχειρήσεις.

Μπορούμε να σας βοηθήσουμε να αξιολογήσετε αν η επένδυση αξίζει πραγματικά και να σας κατευθύνουμε στη δημιουργία ενός γραφείου που ανταποκρίνεται στη ζήτηση της αγοράς.

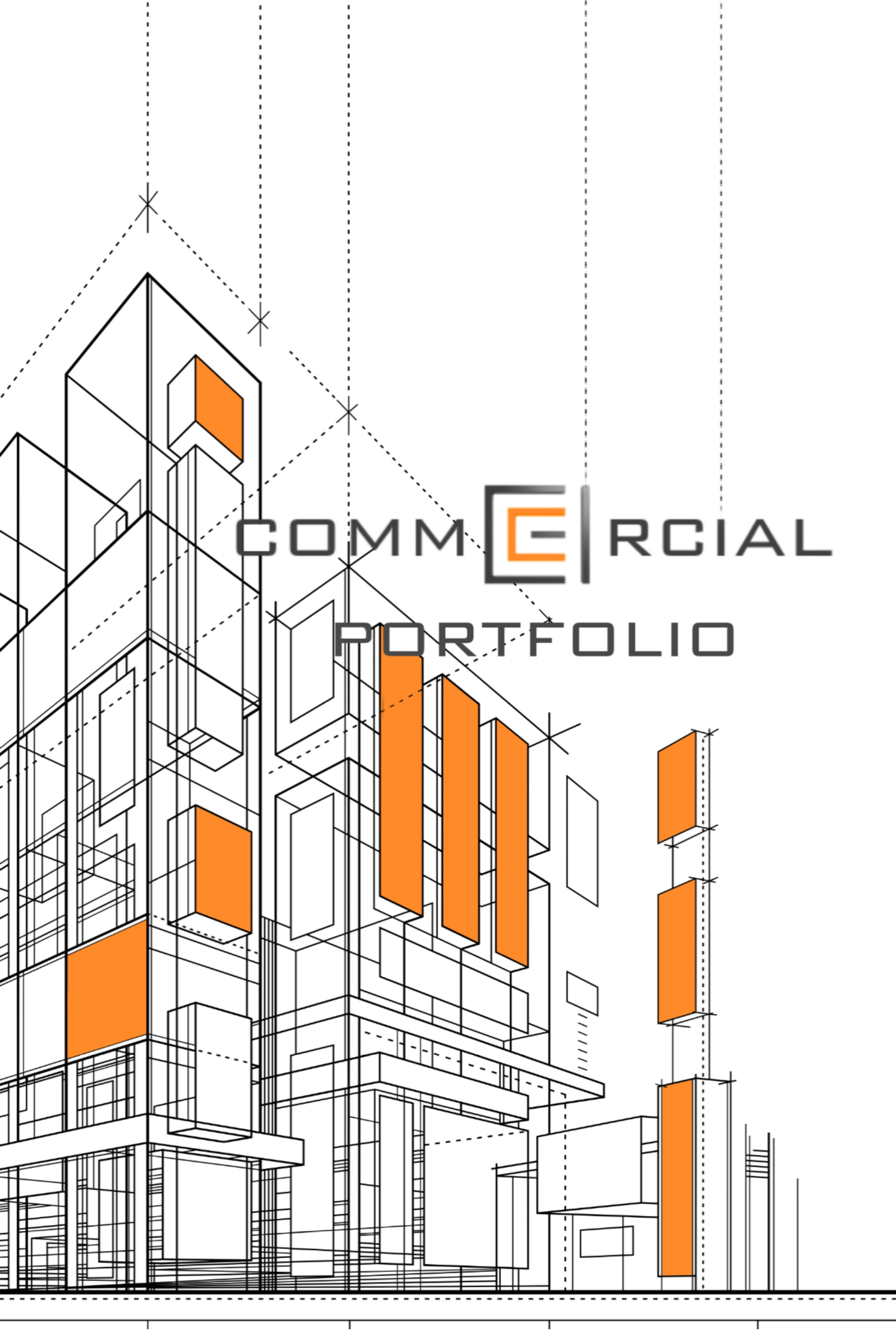


VIKI ARVANITI

Head of Commercial Real Estate



viki@epsilonteam.gr



COMMERCIAL
PORTFOLIO

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ | ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ | ΚΗΦΙΣΙΑΣ



Επί του άξονα της Λ.Κηφισίας διατίθεται κατάστημα συνολικού εμβαδού 340 τμ.
Αποτελείται από ισόγειο 150 τμ, πατάρι 70 τμ και υπόγειο 120 τμ.

Έχει άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Διαθέτει χώρο στάθμευσης στην πρασιά.

Ζητούμενη τιμή μίσθωσης €9.000 μηνιαίως

PROPERTY CODE: BA2524192

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6986439698

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΠΩΛΗΣΗ | ΧΑΛΑΝΔΡΙ | ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟΔΟΣΗΣ



Σε κτίριο μεγάλης προβολής, επί του άξονα της Λ.Κηφισίας στο Χαλάνδρι, διατίθενται προς πώληση γραφειακοί χώροι 560 τμ.

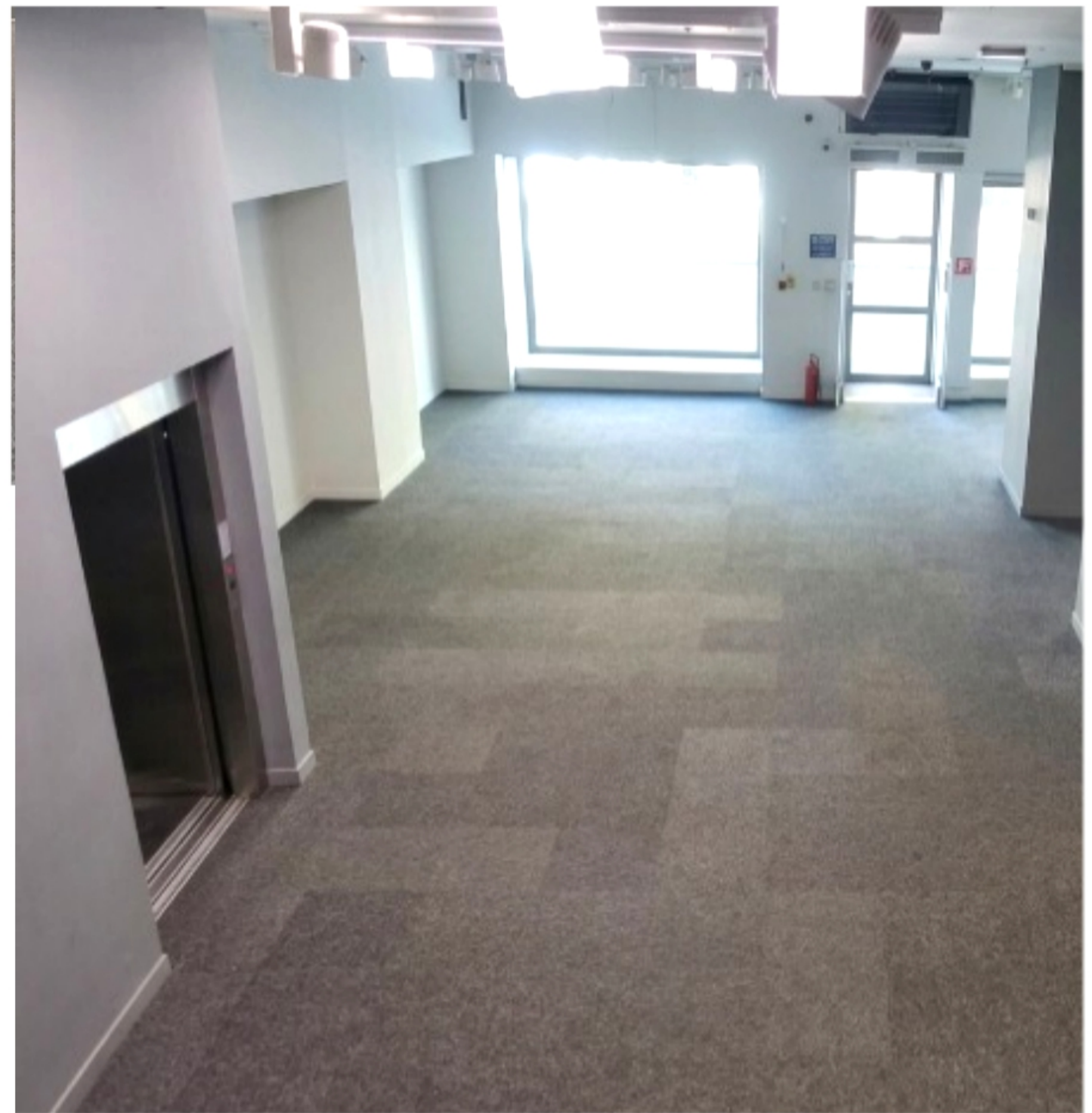
Διαθέτουν όλες τις σύγχρονες υποδομές και συνοδεύονται από 8 θέσεις στάθμευσης. Είναι μισθωμένοι με απόδοση 5%.

Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον κόμβου Αττικής Οδού με άμεση πρόσβαση από τα ΜΜΜ. Ζητούμενη τιμή πώλησης €3.000.000

Για περισσότερες πληροφορίες και παρουσίαση του ακινήτου επικοινωνήστε μαζί μας.

PROPERTY CODE: BA2472182
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ | ΕΞΑΡΧΕΙΑ



Πλησίον Εθνικού Αρχαιολογικού Μουσείου, διατίθεται προς μίσθωση κατάστημα συνολικής επιφάνειας 577 τμ.

Αποτελείται από ισόγειο 250 τμ, πατάρι 77 τμ και υπόγειο 250 τμ, κύριας χρήσης.

Διαθέτει :

- Ανελκυστήρα προσωπικού 8 ατόμων που εξυπηρετεί και τα 3 επίπεδα
- Κλιματιστικά σώματα οροφής
- Σύστημα πυρόσβεσης
- Επαγγελματικούς φωτισμούς
- Κάμερες ασφαλείας
- Θωρακισμένη τζαμαρία
- Ηλεκτρικά ρολά ασφαλείας

Τιμή 7.500€ μηνιαίως

PROPERTY CODE: BA2530118
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ



PROPERTY CODE: BA2320230
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Στην καρδιά της Αθήνας, σε εμβληματικό κτίριο μικτής χρήσης με εξαιρετικούς μισθωτές, διατίθεται προς μίσθωση οροφογραφείο 336 τμ 6ου ορόφου με πανοραμική θέα. Απολετείται από open plan χώρους με ανεξάρτητη ψύξη-θέρμανση, 4 WC και κουζίνα. Το ακίνητο βρίσκεται σε ίση απόσταση από τους σταθμούς μετρό Ομόνοια και Πανεπιστήμιο, εξασφαλίζοντας εύκολη πρόσβαση σε εργαζόμενους και επισκέπτες.

Ζητούμενη τιμή: €6.700 μηνιαίως

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΜΑΡΟΥΣΙ



PROPERTY CODE: BA2320679
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Διατίθενται προς μίσθωση υψηλών προδιαγραφών γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 360 τ.μ., σε πλήρως ανακατασκευασμένο κτίριο με εξαιρετικά ενεργειακά χαρακτηριστικά και πιστοποίηση Net Zero Carbon από τον International Living Future Institute (ILFI).

Χαρακτηριστικά & Εξοπλισμός:

Δομημένη καλωδίωση

Διάτρητη ακουστική ψευδοροφή

Φωτισμός LED με σύστημα ελέγχου KNX για μέγιστη εξοικονόμηση ενέργειας

Ανεξάρτητη ψύξη-θέρμανση με σύστημα VRV

Υπερυψωμένο δάπεδο

Σύστημα εξαερισμού

Πυρανίχνευση

Προηγμένα συστήματα ασφαλείας (συναγερμός, έλεγχος πρόσβασης, CCTV)

Κεντρικό σύστημα διαχείρισης κτιρίου (BMS)

Παρέχεται δυνατότητα μίσθωσης θέσεων στάθμευσης με επιπλέον κόστος.

Τιμή μίσθωσης: €13.000 μηνιαίως

ΜΙΣΘΩΣΗ | ΜΑΡΟΥΣΙ



PROPERTY CODE: BA2303014
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Ενοικιάζεται κτίριο επαγγελματικών χώρων στο Μαρούσι, συνολικής επιφάνειας 1.100 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από 5 ορόφους είναι κατασκευασμένο το 2010 και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση.

Είναι διαμπερές και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δάπεδα από πλακάκια και ενεργειακό πιστοποιητικό κατηγορίας B+.

Η θέρμανση είναι αυτόνομη και παρέχεται τριφασικό ρεύμα.

Περιλαμβάνει ασανσέρ, εσωτερική σκάλα, δομημένη καλωδίωση, ψευδοροφή, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό και σύστημα πυρόσβεσης.

Διαθέτει θέσεις στάθμευσης.

Τιμή: €20.000.



You have enough,
you have done enough,
you are enough.

Now relax.



EPSILON TEAM
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY