

Τεύχος 16
Σεπτέμβριος 2026
Ηλεκτρονική Έκδοση

ΕPSILON
LIVING



Το καλοκαίρι που διαφημίστηκε
η Ελλάδα στα πέρατα της γης

Για να δείτε πού ζούμε.

EDITORIAL

Επειδή αρκετοί θα με ρωτήσετε γιατί επέλεξα για το εξώφυλλο τη Μαντόνα στην Κέρκυρα, ενώ κάποιοι, ακόμη και συνάδελφοι, θα με κατηγορήσουν ότι ελάφρυνα πολύ το περιοδικό, θα σας απαντήσω με απόλυτη ειλικρίνεια. Επέλεξα τη Μαντόνα γιατί θεωρώ ότι η παρουσία της στην Κέρκυρα ήταν το πιο δυνατό και το πιο ακριβό επικοινωνιακό γεγονός του φετινού καλοκαιριού.

Το εξώφυλλο είναι και ένα δικό μου ευχαριστώ στη μεγαλόκαρδη Λέαινα, η οποία τίμησε και διαφήμισε αφιλοκερδώς τη χώρα μας, γνωρίζοντας πολύ καλά τη διεθνή απήχηση κάθε ανάρτησής της.

Οι εικόνες που μοιράστηκε με τα εκατομμύρια των ακολούθων της ταξίδεψαν την Ελλάδα σε ολόκληρο τον κόσμο.

Αυτές οι αναρτήσεις μπορούν να φέρουν νέους επισκέπτες, αλλά και ανθρώπους που θα θελήσουν να γνωρίσουν καλύτερα τη χώρα, να επενδύσουν ή να αγοράσουν εδώ ένα ακίνητο.

Και αυτό αφορά όλους μας, ιδιαίτερα όσους στηρίζουμε ή ζούμε από τον τουρισμό και την αγορά ακινήτων.

Άλλωστε, η σοβαρότητα ενός περιοδικού δεν κρίνεται από το πόσο αυστηρό είναι το εξώφυλλό του.

Κρίνεται από την ποιότητα, την εγκυρότητα και τη χρησιμότητα του περιεχομένου του.

Και η Μαντόνα, ας είμαστε ειλικρινείς, δεν χρειάζεται τη δική μας διαφήμιση. Εμείς χρειαζόμαστε τη δική της.

Κατά τα άλλα, και εν αναμονή των εξαγγελιών του πρωθυπουργού στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης, σε αυτό το τεύχος θα διαβάσετε όσα αξίζει να γνωρίζετε γύρω από την αγορά ακινήτων, όπως συμβαίνει άλλωστε σε κάθε τεύχος του Epsilon Living.

Σας εύχομαι καλό φθινόπωρο και σας υπενθυμίζω ότι όλοι εμείς στην Epsilon Team Real Estate δεν υπάρχουμε μόνο για να πουλάμε και να μισθώνουμε ακίνητα. Εξίσου σημαντικός είναι για εμάς ο ρόλος της σωστής ενημέρωσης, ώστε οι πελάτες μας να αποφεύγουν τις κακοτοπιές και να υλοποιούν τα στεγαστικά και επενδυτικά τους σχέδια γρηγορότερα, σωστότερα και με τη μεγαλύτερη δυνατή ασφάλεια.

Evita Eleftheroudaki

R.E AGENT - R.E APPRAISER

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ 16

Η Ελλάδα απέκτησε για πρώτη φορά 10ετές σχέδιο για τη στεγαστική κρίση. Τώρα πρέπει να αποκτήσει και σπίτια.

Φοιτητική στέγη 2026: Ο πανικός του Αυγούστου είναι ο ακριβότερος συγκάτοικος

Από τη γκαρσονιέρα στο student living, η νέα εποχή της φοιτητικής στέγης

Senior living στην Ελλάδα, η επένδυση που αργήσαμε να δούμε

Το καλοκαίρι που η Ελλάδα έγινε το πιο δημοφιλές σκηνικό στον κόσμο

Τα λάθος LED επηρεάζουν την υγεία μας. Τι πρέπει να προσέξουμε και τι να αποφύγουμε.

Η επενδυτική ευκαιρία κρύβεται στα παλιά ενεργοβόρα σπίτια

Ακίνητα στα νησιά.

Η δεξαμενή νερού είναι σημαντικότερη από την πισίνα

THE HELLINIKON + AENAON

Δυο έργα που επανασχεδιάζουν το παραλιακό μέτωπο της Αττικής

Στα επαγγελματικά ακίνητα δεν αγοράζεις μόνο τοίχους, αγοράζεις και τον μισθωτή

Η αγορά γραφείων δύο ταχυτήτων.

Τα σύγχρονα κτίρια κερδίζουν, τα παλιά αναζητούν δεύτερη ζωή

Πόσο ασφαλής είναι η επένδυση σε ακίνητα. Τι έδειξε η κρίση

Το τέλος του άχρωμου σπιτιού. Διακόσμηση

Παλιά σπίτια, σύγχρονες συσκευές, επικίνδυνα καλώδια
Τι ορίζει ο νόμος

Το Μετρό δημιουργεί πραγματική αξία στην αγορά ακινήτων όταν λειτουργεί.



ΕΚΔΟΤΗΣ

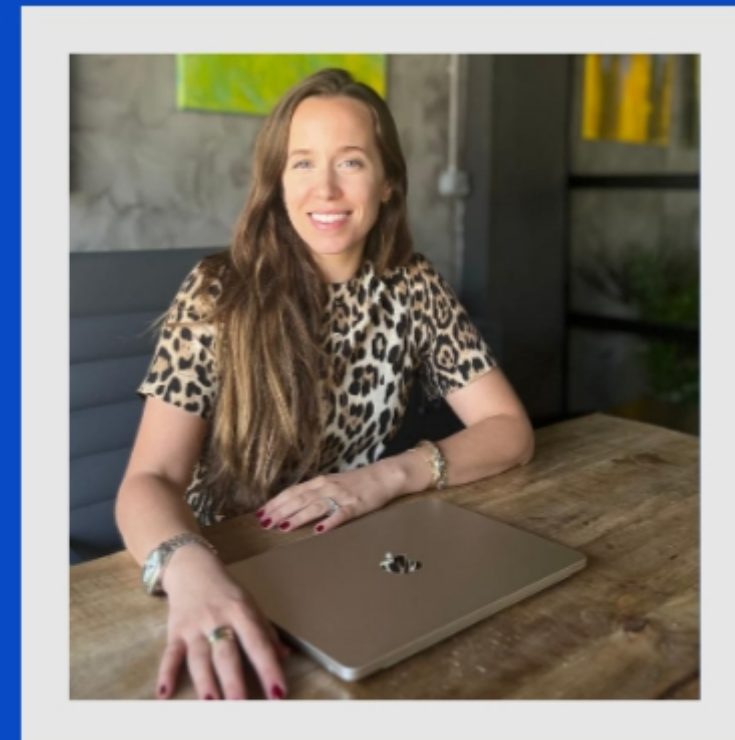
EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 -
15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

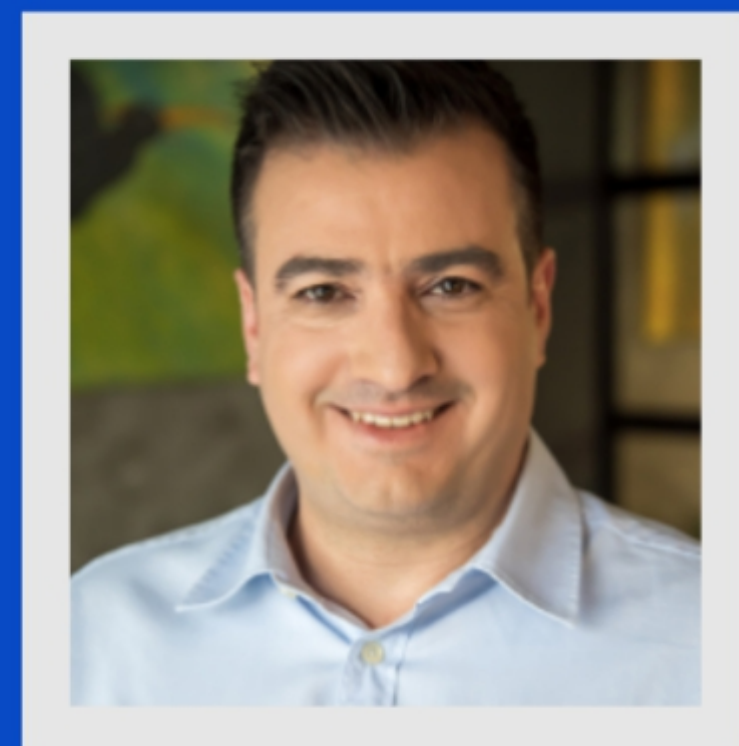
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

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



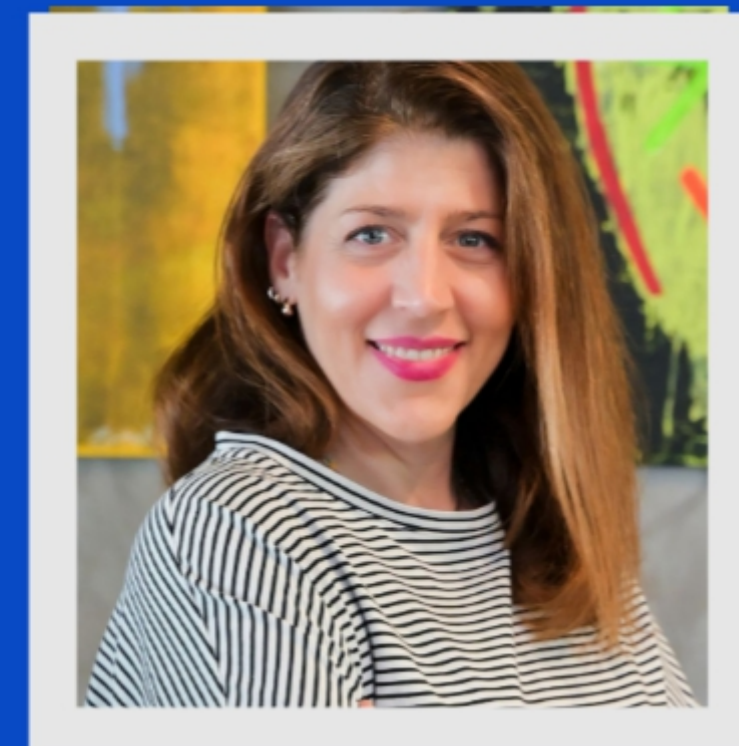
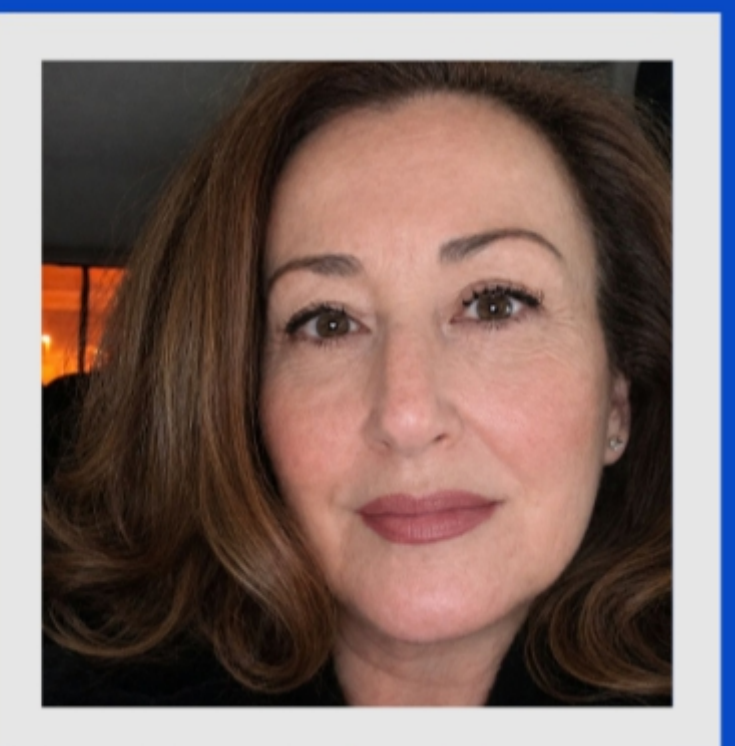
ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

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



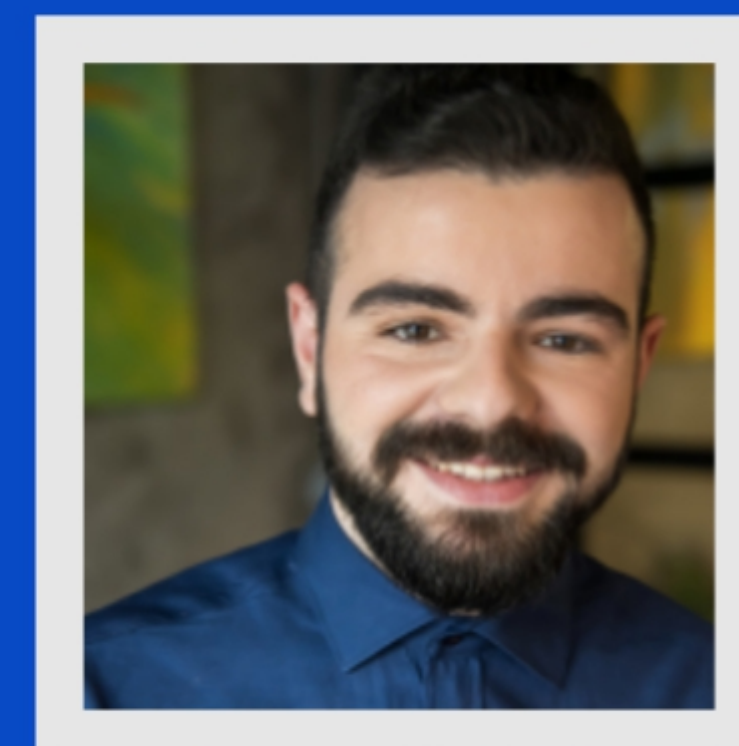
ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Νίνα Μαρμαρίδου
Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα



ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΊΑ

Παρασκευάς Λιάρτης
Μαρία Λιάρτη



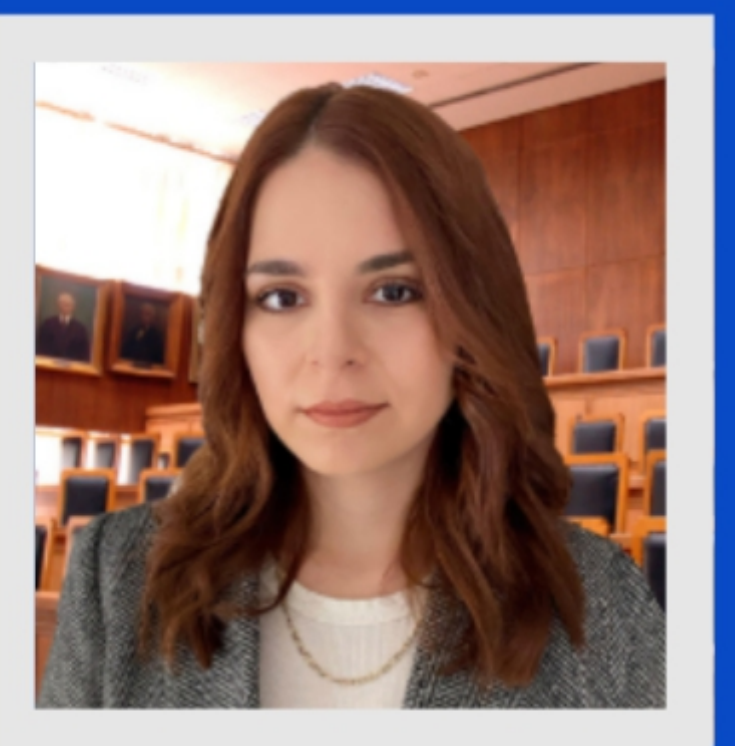
ΦΩΤΟΓΡΑΦΊΑ

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 από την αρχή, έχουμε ένα περιβάλλον που αξίζει να γνωρίσεις.

Τι προσφέρουμε:

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

Τι ζητάμε:

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

Αν αυτό μοιάζει με αυτό που ζητάς, μίλα μας.

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

Η Ελλάδα απέκτησε για πρώτη φορά 10ετές σχέδιο για τη στεγαστική κρίση.

Τώρα πρέπει να αποκτήσει και σπίτια.

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα δεν είναι πλέον μια θεωρητική συζήτηση για οικονομολόγους και πολιτικούς.

Είναι η καθημερινότητα του νέου που δεν μπορεί να φύγει από το πατρικό του, της οικογένειας που δαπανά το μεγαλύτερο μέρος του εισοδήματός της στο ενοίκιο, του εργαζομένου που διορίζεται σε νησί και δεν βρίσκει σπίτι, αλλά και του ιδιοκτήτη που διαθέτει ένα κλειστό ακίνητο και δεν έχει τα χρήματα ή την ασφάλεια για να το επαναφέρει στην αγορά.



Σε αυτό το περιβάλλον εγκρίθηκε και δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική 2026 έως 2035.

Το σχέδιο περιλαμβάνει συνολικά 50 παρεμβάσεις, με προϋπολογισμό που ξεπερνά τα 6,5 δισεκατομμύρια ευρώ. Από αυτές, οι 36 εφαρμόζονται ήδη ή έχουν δρομολογηθεί και οι υπόλοιπες 14 αποτελούν νέες προτεινόμενες παρεμβάσεις.

Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική.

Εδώ χρειάζεται μια απαραίτητη διευκρίνιση.

Η έγκριση της Στρατηγικής δεν σημαίνει ότι τα 14 νέα μέτρα τέθηκαν αυτομάτως σε εφαρμογή.

Για τα περισσότερα απαιτούνται νομοθετικές ρυθμίσεις, υπουργικές αποφάσεις, εξασφάλιση χρηματοδότησης και δημιουργία νέων ψηφιακών ή διοικητικών μηχανισμών.

Πρόκειται για τον επίσημο οδικό χάρτη της επόμενης περιόδου και όχι για 14 προγράμματα στα οποία μπορούν από αύριο να υποβληθούν αιτήσεις.

Ωστόσο για πρώτη φορά στην ιστορία της χώρας μας αντιμετωπίζεται ένα πρόβλημα με προγραμματισμό και σχεδιασμό δεκαετίας.

Η νέα πολιτική στηρίζεται σε τρεις βασικούς άξονες. Στην αύξηση της προσφοράς διαθέσιμων κατοικιών, στη στήριξη των νοικοκυριών και των κοινωνικών ομάδων που δυσκολεύονται να στεγαστούν και στη δημιουργία ενός μόνιμου μηχανισμού σχεδιασμού και ελέγχου της στεγαστικής πολιτικής.

Αυτά είναι τα 14 νέα μέτρα και όσα πραγματικά προβλέπει το καθένα.

Πρώτο μέτρο, ταχύτερες και περισσότερο ψηφιακές οικοδομικές άδειες.

Προβλέπεται ο εκσυγχρονισμός του συστήματος έκδοσης οικοδομικών αδειών, με αναβάθμιση του συστήματος e Άδειες, διασύνδεση με τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη και αυτοματοποιημένους ελέγχους των δικαιολογητικών. Στον σχεδιασμό περιλαμβάνεται ακόμη και η αξιοποίηση εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης για τον εντοπισμό ελλείψεων και σφαλμάτων στους φακέλους. Ο στόχος είναι να περιοριστούν οι καθυστερήσεις και να αυξηθεί η παραγωγή νέων κατοικιών. Η ψηφιοποίηση όμως δεν αρκεί αν οι κανόνες δόμησης εξακολουθούν να αλλάζουν ή να ερμηνεύονται διαφορετικά από κάθε υπηρεσία. Ένα αργό μπέρδεμα δεν γίνεται αυτομάτως γρήγορο επειδή απέκτησε ηλεκτρονικό πρωτόκολλο.

Δεύτερο μέτρο, πλατφόρμα φοιτητικής συγκατοίκησης με κρατικές εγγυήσεις.

Η νέα ψηφιακή πλατφόρμα θα επιτρέπει στους ιδιοκτήτες να καταχωρίζουν κατοικίες κατάλληλες για φοιτητική μίσθωση και στους φοιτητές να αναζητούν τόσο ακίνητο όσο και πιθανούς συγκατοίκους. Το σημαντικότερο στοιχείο είναι η πρόβλεψη κρατικών εγγυήσεων προς τους ιδιοκτήτες για μέρος του κινδύνου από απλήρωτα ενοίκια ή ζημιές.

Αν η πλατφόρμα λειτουργήσει με πραγματικές εγγυήσεις και ασφαλείς συμβάσεις, μπορεί να δημιουργήσει μια νέα αγορά για μεγαλύτερα διαμερίσματα που σήμερα δυσκολεύονται να μισθωθούν σε ένα μόνο νοικοκυριό.

Τρίτο μέτρο, ειδική πλατφόρμα στέγασης δημοσίων υπαλλήλων στα νησιά.

Γιατροί, νοσηλευτές, εκπαιδευτικοί, αστυνομικοί, λιμενικοί και πυροσβέστες διορίζονται κάθε χρόνο σε νησιά όπου είτε δεν βρίσκουν διαθέσιμη κατοικία είτε καλούνται να πληρώσουν ενοίκια δυσανάλογα προς τον μισθό τους. Η Στρατηγική προβλέπει τη δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας που θα καταγράφει τις στεγαστικές ανάγκες των δημοσίων υπαλλήλων και τις διαθέσιμες κατοικίες σε συνεργασία με τους δήμους. Σε 31 νησιωτικούς δήμους καταγράφηκαν περισσότερες από 3.000 ανάγκες στέγασης δημοσίων υπαλλήλων, ενώ οι τοπικές πρωτοβουλίες κάλυπταν περίπου το 8 τοις εκατό αυτών.

Η πλατφόρμα θα βοηθήσει στην καταγραφή του προβλήματος, αλλά δεν δημιουργεί από μόνη της σπίτια. Αν δεν συνοδευτεί από αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων και δεσμευμένες κατοικίες μακροχρόνιας μίσθωσης, υπάρχει ο κίνδυνος να καταγράφει με μεγάλη ακρίβεια ένα πρόβλημα που θα παραμένει άλυτο.

Τέταρτο μέτρο, χρηματοδοτικά κίνητρα σε εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.

Προβλέπονται χαμηλότοκα δάνεια, εγγυήσεις, επιδοτήσεις επιτοκίου και άλλα χρηματοδοτικά εργαλεία για εταιρείες που θα κατασκευάζουν κατοικίες σε περιοχές με έντονη στεγαστική πίεση.

Η χρηματοδότηση σχεδιάζεται να προέλθει κυρίως από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και άλλους αναπτυξιακούς οργανισμούς.

Βασική προϋπόθεση θα είναι μέρος των νέων κατοικιών να προσφέρεται με κοινωνικό ή οικονομικά προσιτό μίσθωμα.

Αυτό είναι ένα από τα μέτρα που μπορούν να αυξήσουν πραγματικά το διαθέσιμο απόθεμα.

Η επιτυχία του θα εξαρτηθεί από το πόσες κατοικίες θα δεσμεύονται, για πόσο διάστημα και με ποιον τρόπο θα καθορίζεται το προσιτό μίσθωμα.

Χωρίς σαφείς όρους, η κοινωνική κατοικία κινδυνεύει να γίνει απλώς ένα ακόμη χρηματοδοτικό κίνητρο προς τους κατασκευαστές.

Πέμπτο μέτρο, παραχώρηση δημόσιας γης σε νησιά.

Το σχέδιο προβλέπει την αξιοποίηση δημόσιας γης σε νησιωτικές περιοχές μέσω παραχώρησης σε ιδιώτες αναδόχους.

Οι ανάδοχοι θα αναλαμβάνουν την ανάπτυξη κατοικιών, μέρος των οποίων θα διατίθεται με προκαθορισμένους όρους σε εργαζομένους δημόσιων υπηρεσιών και άλλους δικαιούχους.

Η παρέμβαση επιχειρεί να αντιμετωπίσει ένα πρόβλημα που δεν λύνεται με ένα επίδομα ενοικίου.

Σε πολλά νησιά δεν λείπουν μόνο τα προσιτά σπίτια.

Λείπουν τα σπίτια γενικώς, επειδή το μεγαλύτερο μέρος του διαθέσιμου αποθέματος έχει στραφεί στον τουρισμό και στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Έκτο μέτρο, δημιουργία Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής.

Μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας το 2012, η Ελλάδα δεν διαθέτει έναν ενιαίο φορέα που να συντονίζει σταθερά τη στεγαστική πολιτική.

Ο νέος φορέας θα παρακολουθεί την αγορά, θα αξιολογεί τα προγράμματα, θα συντονίζει υπουργεία, δήμους και δημόσιους οργανισμούς και θα συνδέεται με το Κτηματολόγιο για την αξιοποίηση αξιόπιστων δεδομένων.

Δεν προβλέπεται υποχρεωτικά να περάσει σε αυτόν η κυριότητα όλων των δημόσιων ακινήτων.

Ο βασικός του ρόλος θα είναι ο συντονισμός και η διαχείριση.

Έβδομο μέτρο, Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης στους δήμους.

Τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης σχεδιάζεται να λειτουργούν ως σύνδεσμος μεταξύ ιδιοκτητών, δήμων, κοινωνικών υπηρεσιών και ανθρώπων που έχουν ανάγκη από προσιτή κατοικία.

Θα καταγράφουν διαθέσιμα ακίνητα, θα υποστηρίζουν τις διαδικασίες μίσθωσης και θα παρακολουθούν την εφαρμογή των συμφωνημένων όρων.

Για να προσελκύσουν ιδιώτες ιδιοκτήτες, τα Γραφεία θα πρέπει να προσφέρουν συγκεκριμένη ασφάλεια. Έγκαιρη καταβολή ενοικίου, κάλυψη ζημιών, σαφή διαδικασία επιστροφής του ακινήτου και πραγματική εποπτεία.

Η εμπειρία μας στη διαμεσολάβηση, αλλά και η γνώση μας για τον τρόπο λειτουργίας των περισσότερων δήμων απο την εποχή του Τ.Α.Π, μας κάνουν ιδιαίτερα επιφυλακτικούς.

Η διαμεσολάβηση μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή είναι μια δύσκολη και εξαιρετικά υπεύθυνη εργασία, την οποία δεν θεωρούμε ότι μπορεί να αναλάβει αποτελεσματικά ένας δημοτικός υπάλληλος χωρίς ειδική εκπαίδευση και πραγματική εμπειρία στην αγορά ακινήτων.

Σε κάθε μίσθωση ο υποψήφιος μισθωτής θα θέσει συγκεκριμένες απαιτήσεις. Ο ιδιοκτήτης θα αποδεχθεί ορισμένες και θα απορρίψει άλλες.

Κάποιος πρέπει να ακούσει και τις δύο πλευρές, να αξιολογήσει τι είναι εύλογο και τι όχι, να διαχειριστεί τις διαφωνίες και να οδηγήσει τη συζήτηση σε μια συμφωνία που θα είναι εφαρμόσιμη και αποδεκτή και για τους δύο.

Αυτή η διαδικασία απαιτεί διαπραγματευτική ικανότητα, ψυχραιμία, γνώση της μισθωτικής αγοράς και εμπειρία στη διαχείριση συγκρούσεων.

Οι δεξιότητες αυτές δεν περιλαμβάνονται, κατά κανόνα, στην εκπαίδευση και στα καθήκοντα των δημοτικών υπαλλήλων.

Αν λοιπόν τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης θέλουν να λειτουργήσουν ουσιαστικά, θα πρέπει να στελεχωθούν και με έμπειρους επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων.

Διαφορετικά, υπάρχει σοβαρός κίνδυνος να καταγράψουν ιδιοκτήτες και μισθωτές, χωρίς να μπορούν να τους οδηγήσουν σε πραγματικές συμφωνίες.

Όγδοο μέτρο, Ταμείο Θεματοφύλακας κοινωνικής κατοικίας.

Προτείνεται η δημιουργία ειδικού μηχανισμού για την ανάπτυξη, τη χρηματοδότηση και τη μακροχρόνια διαχείριση κοινωνικών και προσιτών κατοικιών.

Ο μηχανισμός θα λειτουργεί ως ανατροφοδοτούμενο ταμείο. Τα έσοδα από τις μισθώσεις θα επανεπενδύονται στη συντήρηση των υπάρχοντων κατοικιών και στην απόκτηση ή δημιουργία νέων.

Η λογική είναι να αποκτήσει η χώρα μόνιμο απόθεμα κοινωνικής κατοικίας, αντί να περιορίζεται σε προσωρινές επιδοτήσεις.

Ένατο μέτρο, πολεοδομικά κίνητρα για κοινωνική κατοικία.

Το σχέδιο εξετάζει την παροχή πολεοδομικών κινήτρων, όπως αύξηση του συντελεστή δόμησης, ταχύτερες αδειοδοτήσεις και ευκολότερη επανάχρηση ανενεργών κτιρίων.

Για να λάβει τα κίνητρα ο επενδυτής, θα πρέπει να διαθέσει μέρος της νέας επιφάνειας ή των κατοικιών για κοινωνική και προσιτή στέγαση.

Αν εφαρμοστεί σωστά, το μέτρο μπορεί να κινητοποιήσει ιδιωτικά κεφάλαια και να επιταχύνει την παραγωγή κατοικιών.

Χρειάζεται όμως μεγάλη προσοχή, ώστε η αύξηση της δόμησης να συνοδεύεται πράγματι από κοινωνικό όφελος και να μη μετατραπεί σε ακόμη ένα παράθυρο για μεγαλύτερα κτίρια με ελάχιστες δεσμεύσεις.

Δέκατο μέτρο, νέα κατηγορία Golden Visa με περισσότερα ακίνητα.

Η νέα πρόταση επιτρέπει σε επενδυτές από χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης να αποκτούν περισσότερα από ένα ακίνητα αντί να περιορίζονται σε μία μόνο ιδιοκτησία. Η βασική προϋπόθεση θα είναι όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου να διατίθενται αποκλειστικά σε μακροχρόνια μίσθωση. Η πρόταση δεν καταργεί το σημερινό καθεστώς της Golden Visa και δεν έχει ακόμη οριστικοποιήσει το απαιτούμενο ύψος της επένδυσης, τις περιοχές εφαρμογής και τον τρόπο ελέγχου.

Η ιδέα έχει ενδιαφέρον, αλλά η λεπτομέρεια θα κρίνει το αποτέλεσμα.

Ενδέκατο μέτρο, ενιαίο θεσμικό πλαίσιο για την κοινωνική στέγαση και την αστεγία.

Η Στρατηγική προβλέπει την ανάπτυξη ενός σταθερού θεσμικού πλαισίου για την κοινωνική κατοικία, την προσιτή στέγαση και την αντιμετώπιση της αστεγίας. Απαιτούνται σαφείς ορισμοί, ενιαία κριτήρια επιλογής των δικαιούχων, κανόνες διαχείρισης των κατοικιών και μηχανισμοί παρακολούθησης των αποτελεσμάτων.

Δωδέκατο μέτρο, επέκταση του προγράμματος Σπίτι μου.

Η νέα εκδοχή του προγράμματος δεν θα στηρίζεται απαραίτητα στην άμεση επιδότηση του επιτοκίου από το κράτος. Εξετάζεται η παροχή φορολογικών κινήτρων στις τράπεζες, ώστε αυτές να χορηγούν στεγαστικά δάνεια με χαμηλότερο επιτόκιο σε δικαιούχους που θα πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια.

Στο σχέδιο περιλαμβάνεται και η δυνατότητα χρηματοδότησης της αποπεράτωσης πρώτης κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο.

Το κρίσιμο ζήτημα είναι να μη χρηματοδοτηθεί ξανά μόνο η ζήτηση. Όταν περισσότεροι αγοραστές διεκδικούν το ίδιο περιορισμένο απόθεμα κατάλληλων κατοικιών, ένα μέρος της επιδότησης καταλήγει τελικά στις τιμές.

Δέκατο τρίτο μέτρο, μειωμένος ΦΠΑ για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών.

Προτείνεται μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ για κατασκευαστικές εταιρείες που θα ανεγείρουν κατοικίες οι οποίες θα διατίθενται σε μακροχρόνια μίσθωση με κοινωνικό ή προσιτό ενοίκιο.

Η μείωση του ΦΠΑ μπορεί να περιορίσει το κόστος κατασκευής, αλλά πρέπει να συνοδεύεται από δεσμεύσεις για το ύψος και τη διάρκεια του προσιτού μισθώματος. Διαφορετικά, το φορολογικό όφελος μπορεί να μείνει στον κατασκευαστή χωρίς να φτάσει ποτέ στον ενοικιαστή.

Δέκατο τέταρτο μέτρο, εθνικός δείκτης πραγματικών τιμών κατοικίας και ενοικίων.

Προβλέπεται η δημιουργία ενός ενιαίου μηχανισμού παρακολούθησης των τιμών αγοράς και μίσθωσης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Ο δείκτης θα συνδυάζει στοιχεία από πραγματικές μεταβιβάσεις, δηλωμένες μισθώσεις, τραπεζικές εκτιμήσεις, φορολογικές δηλώσεις και υπάρχοντες δείκτες της αγοράς. Θα λαμβάνει υπόψη όχι μόνο την περιοχή και την επιφάνεια, αλλά και την ποιότητα, τον εξοπλισμό και την ενεργειακή κατάσταση των κατοικιών.

Αυτό είναι ίσως το πιο αθόρυβο αλλά και ένα από τα σημαντικότερα μέτρα. Η αγορά χρειάζεται πραγματικά δεδομένα και όχι μόνο ζητούμενες τιμές αγγελιών. Άλλο η τιμή που ζητά ένας ιδιοκτήτης, άλλο η τιμή στην οποία κλείνει τελικά η συμφωνία και μερικές φορές ανάμεσά τους χωράει ολόκληρο дуάρι.

Πότε σχεδιάζεται να εφαρμοστούν.

Το επίσημο χρονοδιάγραμμα απλώνεται σε αρκετά χρόνια.
Για το 2027 προγραμματίζονται ο εκσυγχρονισμός των οικοδομικών αδειών, τα πολεοδομικά κίνητρα κοινωνικής κατοικίας, η νέα κατηγορία Golden Visa, ο μειωμένος ΦΠΑ και ο εθνικός δείκτης τιμών.

Για το 2028 τοποθετούνται η πλατφόρμα φοιτητικής συγκατοίκησης, τα χρηματοδοτικά κίνητρα προς εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, το Ταμείο Θεματοφύλακας και η επέκταση του προγράμματος Σπίτι μου.

Η πλατφόρμα για τους δημοσίους υπαλλήλους στα νησιά τοποθετείται στο 2029 και το πρόγραμμα παραχώρησης δημόσιας γης στα νησιά στο 2030. Για ορισμένες από τις θεσμικές παρεμβάσεις απαιτείται περαιτέρω εξειδίκευση του χρονοδιαγράμματος.

Μπορούν τα μέτρα να λύσουν το στεγαστικό.

Η σημαντικότερη αλλαγή είναι ότι η νέα Στρατηγική δεν περιορίζεται σε επιδόματα και επιδοτούμενα δάνεια.
Αναγνωρίζει ότι το βασικό πρόβλημα της αγοράς είναι η ανεπαρκής προσφορά κατάλληλων κατοικιών και προσπαθεί να κινητοποιήσει δημόσια ακίνητα, ιδιωτικά κεφάλαια, δήμους και χρηματοδοτικούς οργανισμούς.

Πρόκειται για σωστή διάγνωση. Αν όμως οι κατοικίες χρειάζονται πολλά χρόνια για να κατασκευαστούν, αν οι πλατφόρμες δεν συνοδεύονται από διαθέσιμα σπίτια και αν οι ιδιοκτήτες δεν έχουν επαρκείς εγγυήσεις, η καθημερινότητα των πολιτών δεν θα αλλάξει γρήγορα.

Τα 14 νέα μέτρα δείχνουν ότι το κράτος αρχίζει να αντιμετωπίζει τη στέγη ως μόνιμη πολιτική και όχι ως σειρά έκτακτων επιδομάτων.

Η πραγματική δοκιμασία, όμως, αρχίζει μετά τις ανακοινώσεις.
Η στεγαστική κρίση δεν λύνεται επειδή δημιουργήθηκε ακόμη μία στρατηγική, ούτε επειδή μια πλατφόρμα απέκτησε ωραίο όνομα.
Λύνεται όταν περισσότερα σπίτια επιστρέψουν στην αγορά, όταν οι άδειες εκδίδονται εγκαίρως, όταν οι ιδιοκτήτες αισθάνονται ασφαλείς να νοικιάσουν και όταν οι πολίτες μπορούν να πληρώνουν τη στέγη τους χωρίς να θυσιάζουν όλα τα υπόλοιπα.
Μέχρι τότε, τα 14 μέτρα αποτελούν ένα σοβαρό σχέδιο.
Δεν αποτελούν ακόμη 14 νέους τρόπους να βρεις ακίνητο.

ΠΗΓΕΣ:

[Ολόκληρη η Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική 2026 έως 2035.](#)
[Η ανακοίνωση έγκρισης της Εθνικής Στρατηγικής και τα έργα κοινωνικής και φοιτητικής κατοικίας](#)



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

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

ΚΤΙΡΙΟ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ | ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ

ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ





Στο καλύτερο σημείο του Νέου Ψυχικού κατασκευάζεται πολυτελές κτίριο πολύ υψηλών προδιαγραφών, σχεδιασμένο απο μεγάλο αρχιτεκτονικό γραφείο με πολλά και σημαντικά έργα

Η κατασκευή του κτιρίου ξεκινάει το φθινόπωρο του 2026 και θα ολοκληρωθεί μέσα στο 2027.

Αποτελείται απο:

1. Οροφομεζονέτα ισογείου υπογείου 269τμ με συνολικά 5 υπνοδωμάτια , 4 εκ των οποίων είναι μάστερ, αποκλειστική χρήση κήπου και πισίνα και υπόγεια θέση στάθμευσης.
2. Δυο διαμερίσματα πρώτου ορόφου 81,52 τ.μ και 76,56 τ.μ . Κάθε διαμέρισμα αποτελείται απο ενιαίο χώρο υποδοχής με κουζίνα, δύο άνετα υπνοδωμάτια (το ένα master με δικό του μπάνιο) και ένα επιπλέον πλήρες μπάνιο. Και τα δυο έχουν ιδιωτική πισίνα στην βεράντα, υπόγεια θέση στάθμευσης και αποθήκη.
3. Οροφοδιαμέρισμα δευτέρου ορόφου που αποτελείται απο ενιαία υποδοχή με κουζίνα, ευρύχωρη βεράντα με ιδιωτική πισίνα, τέσσερα άνετα υπνοδωμάτια (το ένα master με δικό του μπάνιο), συνολικά 2 πλήρη μπάνια και ένα wc, τζάκι βιοαιθανόλης, κλειστή θέση στάθμευσης και αποθήκη.
4. Δυο ρετιρέ μεζονέτες τρίτου/τετάρτου ορόφου η μία 152τμ και η άλλη 149τμ. Κάθε μια αποτελείται απο τρία άνετα υπνοδωμάτια και δύο πλήρη μπάνια στον 3ο όροφο, χώρο υποδοχής κουζίνα και wc στον 4ο και πισίνα στο δώμα. Κάθε ιδιοκτησία συμπληρώνεται απο υπόγεια θέση στάθμευσης και αποθήκη.

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με την κ. Εβίτα Ελευθερουδάκη στο τηλέφωνο 6944626626 ή 2107212284.



real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
Instagram: @epsilon team.1

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50Τ.Μ | ΑΛΣΟΣ ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ



Διατίθεται προς πώληση νεόδμητο διαμέρισμα 50 τ.μ. στον 2ο όροφο σύγχρονου οικιστικού κτιρίου *minimal* αισθητικής στο Άλσος Παγκρατίου. Το ακίνητο παραδίδεται πλήρως εξοπλισμένο με όλες τις ηλεκτρικές συσκευές, αποτελώντας ιδανική επιλογή τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική εκμετάλλευση σε μία από τις πιο δημοφιλείς περιοχές της Αθήνας.

Διαθέτει 1 Υ/Δ, ενιαίο καθιστικό-κουζίνα, μπάνιο, βεράντα, ατομικό λέβητα Φ/Α, Α/Σ, υπόγειο πάρκινγκ με ασανσέρ οχημάτων, ηλεκτρικές συσκευές και φωτισμό LED. Τιμή: €250.000.

PROPERTY CODE: ΑΚ2537003

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

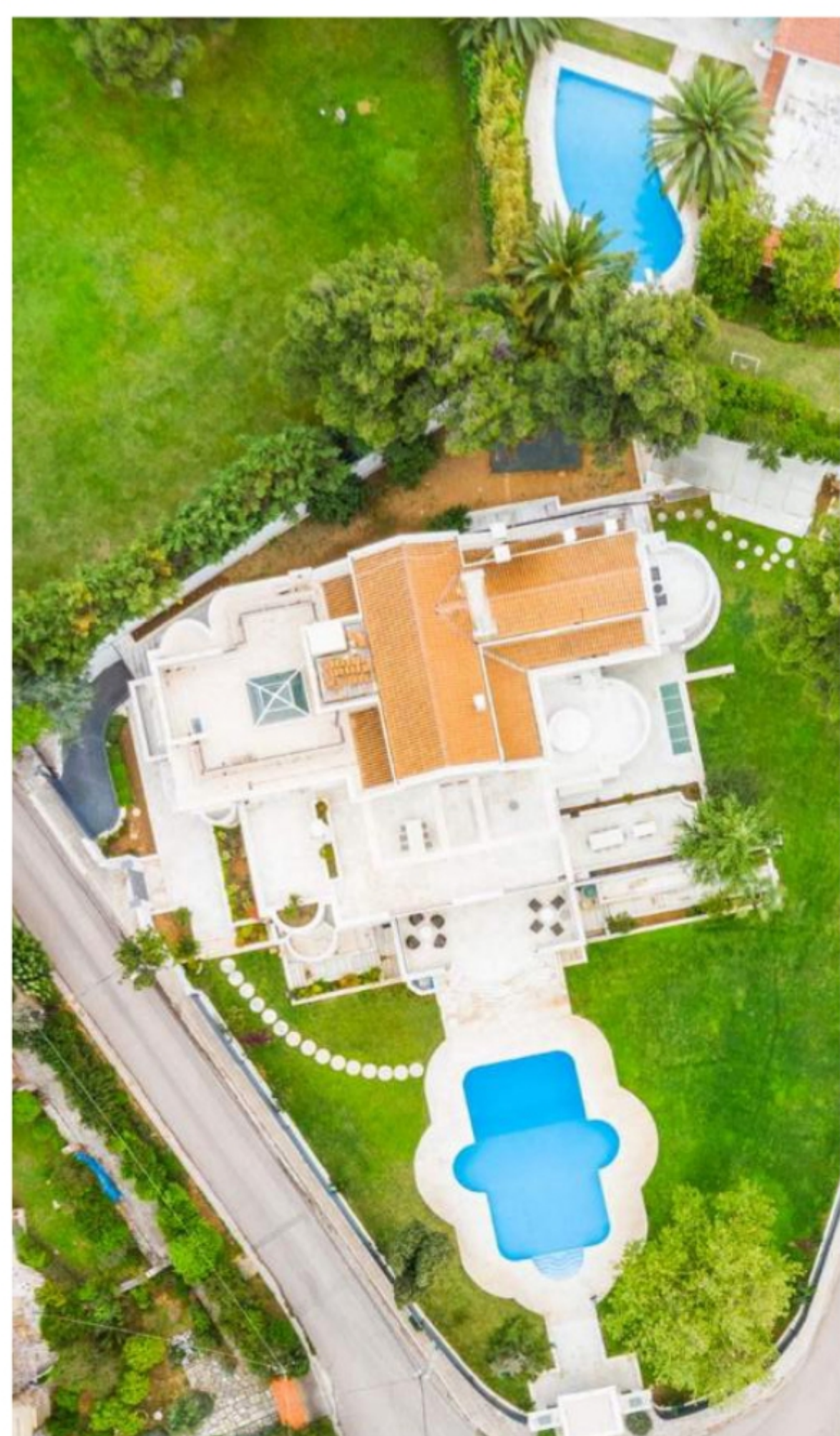
MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

ΕΠΑΥΛΗ 1600Τ.Μ | ΕΚΑΛΗ | ΜΙΣΘΩΣΗ



Προσφέρεται προς ενοικίαση πολυτελής έπαυλη 1.600 τ.μ. σε οικόπεδο 3.300 τ.μ. στην Εκάλη.

Το ακίνητο, πλήρως ανακαινισμένο το 2021, διαθέτει 8 Master Υ/Δ, εντυπωσιακούς χώρους υποδοχής, μεγάλη πισίνα και υψηλή θωράκιση ασφαλείας.

Λόγω της επιβλητικής του παρουσίας και της στρατηγικής του θέσης, αποτελεί την ιδανική επιλογή για στέγαση Πρεσβειών ή διαμονή μελών του διπλωματικού σώματος.

Τιμή: €17.000€

PROPERTY CODE: EE-MM2111503
EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

Φοιτητική στέγη 2026:

Ο πανικός του Αυγούστου είναι ο ακριβότερος συγκάτοικος

Το ακριβότερο φοιτητικό σπίτι δεν είναι πάντα εκείνο με το υψηλότερο ενοίκιο. Μπορεί να είναι εκείνο που νοικιάστηκε βιαστικά, χωρίς έλεγχο, χωρίς σωστό υπολογισμό των εξόδων και με μοναδικό κριτήριο να βρίσκεται όσο το δυνατόν πιο κοντά στη σχολή.



Κάθε καλοκαίρι, μόλις ανακοινωθούν οι βάσεις εισαγωγής, χιλιάδες οικογένειες ξεκινούν έναν μικρό αγώνα δρόμου.

Ανοίγουν πλατφόρμες ακινήτων, τηλεφωνούν σε μεσιτικά γραφεία, οργανώνουν ταξίδια σε άλλες πόλεις και προσπαθούν μέσα σε λίγες ημέρες να πάρουν μια απόφαση που θα επιβαρύνει τον οικογενειακό προϋπολογισμό για αρκετά χρόνια.

Το άγχος είναι απολύτως κατανοητό. Δεν είναι όμως καλός σύμβουλος.

Στην αγορά της φοιτητικής κατοικίας, η βιασύνη συχνά πληρώνεται κάθε μήνα και όχι μόνο την ημέρα της υπογραφής.

Οι ζητούμενες τιμές επιβεβαιώνουν ότι η αναζήτηση γίνεται πλέον σε μια δύσκολη αγορά. Στο κέντρο της Αθήνας, η μέση ζητούμενη τιμή για φοιτητικές κατοικίες έχει φτάσει περίπου στα 13,3 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ στα νότια προάστια κινείται ακόμη υψηλότερα, περίπου στα 13,7 ευρώ.

Ένα στούντιο 35 τετραγωνικών στο κέντρο μπορεί να ζητείται κοντά στα 440 ευρώ και ένα δωάρι 50 τετραγωνικών περίπου 630 ευρώ.

Πρόκειται για ζητούμενες και όχι απαραίτητα για τελικές τιμές συμφωνίας, μια διάκριση που συχνά ξεχνάμε όταν κοιτάζουμε τις αγγελίες.

Το πρώτο και ακριβότερο λάθος είναι η απόφαση υπό πίεση

Η φράση, αν δεν το κλείσουμε σήμερα θα το πάρει άλλος, είναι ίσως η πιο ακριβή φράση της φοιτητικής αγοράς.

Μερικές φορές είναι αληθινή.

Άλλες φορές είναι απλώς ένας αποτελεσματικός τρόπος πίεσης.

Στις εβδομάδες της υψηλής ζήτησης, οι οικογένειες συχνά αισθάνονται ότι πρέπει να επιλέξουν το πρώτο αξιοπρεπές ακίνητο που θα δουν.

Έτσι, δεν συγκρίνουν τιμές, δεν εξετάζουν εναλλακτικές περιοχές και δεν ελέγχουν αν το ακίνητο δικαιολογεί πραγματικά το ζητούμενο μίσθωμα.

Η σωστή τακτική δεν είναι ούτε να κλείσει κάποιος το πρώτο σπίτι μέσα σε δέκα λεπτά, ούτε να περιμένει υποχρεωτικά μέχρι τον Οκτώβριο ελπίζοντας ότι οι τιμές θα καταρρεύσουν.

Μαγική ημερομηνία δεν υπάρχει.

Χρειάζεται προετοιμασία, γρήγορη αξιολόγηση και απόφαση μόλις βρεθεί ένα ακίνητο που ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες και στην οικονομική δυνατότητα της οικογένειας.

Το δεύτερο λάθος είναι η εμμονή με την απόσταση από τη σχολή

Ένα σπίτι ακριβώς δίπλα στο πανεπιστήμιο **φαίνεται** ιδανικό.

Συνήθως όμως συνοδεύεται από υψηλότερο μίσθωμα, ενώ μπορεί να είναι μικρότερο, παλαιότερο ή χειρότερο από ένα αντίστοιχο ακίνητο λίγες στάσεις μακριά.

Η σωστή μέτρηση δεν γίνεται μόνο σε χιλιόμετρα. Γίνεται σε χρόνο.

Ένα σπίτι που βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση, αλλά απέχει λίγα λεπτά από σταθμό μετρό ή από απευθείας λεωφορειακή γραμμή, μπορεί στην καθημερινότητα να αποδειχθεί πιο βολικό από ένα σπίτι που εμφανίζεται κοντινό στον χάρτη, αλλά απαιτεί περπάτημα και δύο διαφορετικές συγκοινωνίες.

Οι γονείς πρέπει να εξετάζουν ολόκληρη τη διαδρομή, από την πόρτα του σπιτιού μέχρι την είσοδο της σχολής.

Παράλληλα, χρειάζεται να ελέγχουν αν η περιοχή διαθέτει σούπερ μάρκετ, φαρμακείο, αγορά, χώρους εστίασης και ασφαλή μετακίνηση κατά τις βραδινές ώρες.

Ο φοιτητής δεν πρόκειται να ζει μόνο μέσα στο αμφιθέατρο.

Το τρίτο λάθος είναι η σύγκριση μόνο του ενοικίου

Ένα σπίτι με ενοίκιο 420 ευρώ δεν είναι απαραίτητα φθηνότερο από ένα σπίτι με ενοίκιο 470 ευρώ.

Η πραγματική σύγκριση πρέπει να περιλαμβάνει τα κοινόχρηστα, τη θέρμανση, την ενεργειακή κατανάλωση, το κόστος μετακίνησης, τη σύνδεση στο διαδίκτυο και τις πιθανές αγορές επίπλων ή ηλεκτρικών συσκευών.

Παλιά κουφώματα, ανύπαρκτη μόνωση, ηλεκτρικά θερμαντικά σώματα και υγρασία μπορούν να μετατρέψουν ένα φαινομενικά οικονομικό ακίνητο σε μόνιμη οικονομική διαρροή.

Το φρεσκοβαμμένο σαλόνι είναι ευχάριστο. Δεν πληρώνει όμως τον λογαριασμό του ρεύματος.

Πριν από τη συμφωνία είναι χρήσιμο να ζητηθούν προηγούμενοι λογαριασμοί κοινοχρήστων, πληροφορίες για τον τρόπο θέρμανσης, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης και στοιχεία για την κατάσταση των κουφωμάτων και των ηλεκτρικών συσκευών.

Αν το σπίτι είναι επιπλωμένο, πρέπει να καταγραφεί τι ακριβώς παραδίδεται και σε ποια κατάσταση.

Το τέταρτο λάθος είναι η προκαταβολή πριν από τον έλεγχο

Οι ελκυστικές φωτογραφίες, η χαμηλή τιμή και η δήθεν μεγάλη ζήτηση αποτελούν το κλασικό τρίπτυχο πολλών διαδικτυακών απατών. Κανένα ποσό δεν πρέπει να καταβάλλεται επειδή κάποιος υπόσχεται ότι θα κρατήσει το ακίνητο, χωρίς να έχει προηγηθεί επίσκεψη, ταυτοποίηση του ιδιοκτήτη ή του νόμιμου εκπροσώπου και σαφής γραπτή συμφωνία.

Αν η οικογένεια βρίσκεται μακριά, μπορεί να ζητήσει ζωντανή βιντεοκλήση από το ακίνητο, να αναθέσει την επίσκεψη σε πρόσωπο εμπιστοσύνης ή να απευθυνθεί σε επαγγελματία μεσίτη.

Η βιντεοκλήση όμως δεν υποκαθιστά τον έλεγχο των στοιχείων του προσώπου που εμφανίζεται ως ιδιοκτήτης.

Η πληρωμή πρέπει να γίνεται με τρόπο που αφήνει αποδεικτικό ίχνος και να αναφέρεται καθαρά η αιτιολογία της.

Το "στείλτε τώρα το καπάρο και τα υπόλοιπα θα τα βρούμε", δεν είναι συμφωνία. Είναι προειδοποιητικό καμπανάκι.

Το πέμπτο λάθος είναι η επιθεώρηση μόνο με τα μάτια

Η αισθητική εικόνα ενός σπιτιού μπορεί εύκολα να βελτιωθεί για τις ανάγκες μιας επίσκεψης.

Τα σοβαρά προβλήματα όμως βρίσκονται συχνά πίσω από τα έπιπλα, μέσα στα ντουλάπια, κάτω από τους νεροχύτες και γύρω από τα κουφώματα.

Χρειάζεται έλεγχος για υγρασία, μούχλα, διαρροές, πίεση νερού, λειτουργία θερμοσίφωνα, κατάσταση ηλεκτρικού πίνακα, πρίζες, κλιματιστικά και οικιακές συσκευές.

Πρέπει επίσης να ελεγχθούν η πόρτα ασφαλείας, οι κλειδαριές, τα παντζούρια και ο φωτισμός των κοινόχρηστων χώρων.

Όσα προβλήματα διαπιστωθούν πρέπει να καταγραφούν πριν από την εγκατάσταση.

Φωτογραφίες και ένα αναλυτικό πρωτόκολλο παράδοσης προστατεύουν και τον μισθωτή και τον ιδιοκτήτη όταν έρθει η ώρα επιστροφής του ακινήτου και της εγγύησης.

Το έκτο λάθος είναι η παράβλεψη της γειτονιάς μετά τη δύση του ηλίου

Μια περιοχή μπορεί να δείχνει ήσυχη και ασφαλής το πρωί, αλλά να αλλάζει εντελώς τη νύχτα. Η επίσκεψη πρέπει, εφόσον είναι δυνατόν, να επαναληφθεί το απόγευμα ή το βράδυ.

Χρειάζεται να ελεγχθούν ο φωτισμός, η κίνηση στους δρόμους, ο θόρυβος, η απόσταση από τη στάση και η είσοδος της πολυκατοικίας. Χρήσιμη είναι και μια σύντομη συζήτηση με τον διαχειριστή ή με κάποιον ένοικο. Οι γείτονες συνήθως γνωρίζουν όσα δεν χωρούν σε καμία αγγελία.

Το έβδομο λάθος είναι η υπογραφή χωρίς προσεκτική ανάγνωση

Το μίσθωμα, η ημερομηνία πληρωμής, η εγγύηση, οι αναπροσαρμογές, οι λογαριασμοί, οι επισκευές και ο εξοπλισμός πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια. Οι προφορικές υποσχέσεις ότι κάτι θα επισκευαστεί αργότερα έχουν την κακή συνήθεια να ξεχνιούνται μόλις παραδοθούν τα κλειδιά.

Οι μισθώσεις κατοικίας έχουν κατά κανόνα ελάχιστη νόμιμη διάρκεια τριών ετών, ακόμη και αν στο συμφωνητικό αναγράφεται μικρότερος χρόνος. Επειδή όμως οι σπουδές, οι μετεγγραφές και οι οικογενειακές συνθήκες μπορεί να αλλάξουν, είναι σημαντικό να συζητηθούν εξ αρχής οι προϋποθέσεις μιας πιθανής πρόωρης αποχώρησης και να αποτυπωθούν γραπτώς.

Η δήλωση των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην ΑΑΔΕ από τον εκμισθωτή, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Ο μισθωτής πρέπει να ελέγξει προσεκτικά τα στοιχεία και να προχωρήσει στην ηλεκτρονική αποδοχή τους.

Η εγγύηση δεν ανεβαίνει ως ξεχωριστή καταχώριση στην ΑΑΔΕ.

Αποτελεί όρο της συμφωνίας και η καταβολή της πρέπει να αποδεικνύεται με τραπεζική συναλλαγή ή έγγραφη απόδειξη. Το ποσό και οι προϋποθέσεις επιστροφής της πρέπει να αναγράφονται καθαρά στο συμφωνητικό.

Αν το ακίνητο χρειάζεται αλλαγή κλειδαριάς, επισκευή θερμοσίφωνα, βάψιμο ή αντικατάσταση κάποιας συσκευής, μπορεί να συμφωνηθεί είτε να αναλάβει τις εργασίες ο ιδιοκτήτης πριν από την παράδοση, είτε να τις αναλάβει ο μισθωτής με συγκεκριμένο συμφηφισμό. Όλα πρέπει να αποτυπωθούν γραπτώς, με ποσά και προθεσμίες.

Περιθώριο διαπραγμάτευσης μπορεί επίσης να δημιουργήσει, η συνέπεια των οικονομικών στοιχείων της οικογένειας και η πρόθεση για σταθερή παραμονή. **Ο ιδιοκτήτης δεν αξιολογεί μόνο το ποσό του μισθώματος. Αξιολογεί και την ασφάλεια της συνεργασίας.**

Δεν πρέπει να χαθούν και οι διαθέσιμες ενισχύσεις

Οι οικογένειες πρέπει να εξετάζουν εγκαίρως αν πληρούν τις προϋποθέσεις για το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα. Το ποσό ανέρχεται σε 1.500 ευρώ, σε 2.000 ευρώ για δικαιούχους που φοιτούν εκτός της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης και σε 2.500 ευρώ σε συγκεκριμένες περιπτώσεις συγκατοίκησης εκτός αυτών των περιοχών.

Παράλληλα, προβλέπεται ετήσια επιστροφή μέρους του δηλωμένου ενοικίου και για τη φοιτητική κατοικία, με ανώτατο ποσό τα 800 ευρώ για κάθε φοιτητή, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Η σωστή ηλεκτρονική δήλωση της μίσθωσης και η ακριβής αναγραφή του καταβαλλόμενου ενοικίου είναι επομένως κάτι περισσότερο από μια τυπική διαδικασία.

Το σωστό σπίτι δεν χρειάζεται να είναι τέλειο

Η αναζήτηση φοιτητικής στέγης δεν είναι διαγωνισμός ταχύτητας, ούτε όμως και κυνήγι του μυθικού ακινήτου που θα είναι καινούργιο, επιπλωμένο, δίπλα στη σχολή, κοντά στο μετρό και φθηνό.

Το σωστό σπίτι είναι ασφαλές, λειτουργικό, οικονομικά διαχειρίσιμο και συνδεδεμένο εύκολα με τη σχολή και την καθημερινή ζωή.

ΠΗΓΕΣ και ΧΡΗΣΙΜΟΙ ΣΥΝΔΕΣΜΟΙ

[Πληροφορίες για το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα.](#)

[Πληροφορίες για την επιστροφή ενοικίου.](#)

[Τι ισχύει για την διάρκεια μίσθωσης κατοικίας](#)

[Οδηγίες της ΑΑΔΕ για τις δηλώσεις μίσθωσης](#)

[Στοιχεία για την φοιτητική κατοικία το 2026](#)



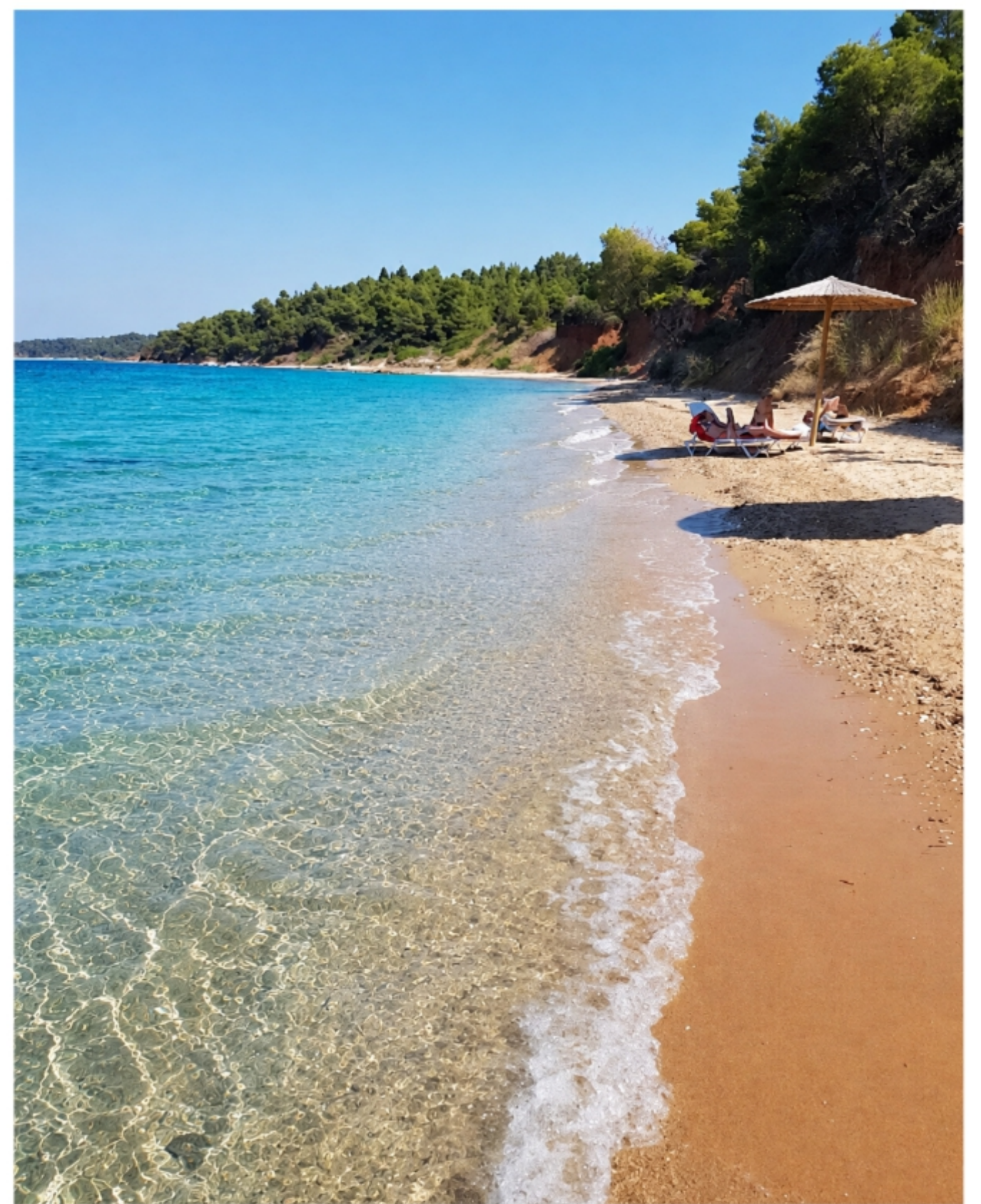
Agelita Valai
Real Estate Agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

MEZONETA 145T.M | ΣΑΝΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ





Πωλείται παραθαλάσσια μεζονέτα με μαγική θέα πράσινο και απέραντο γαλάζιο, πλήρως επιπλωμένη 145 τ.μ. (96 τ.μ. κύριοι χώροι) 4 επιπέδων, στην περιοχή Σάνη της Κασσάνδρας Χαλκιδικής. Βρίσκεται στην περιοχή Νέα Φώκεια σε απόσταση 40 λεπτών απο το αεροδρόμιο και μιας ώρας απο την πόλη της Θεσσαλονίκης.

Κατασκευάστηκε το 2004 και είναι σε πολύ καλή κατάσταση εκτός του υπογείου που χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται από 2 μαστερ υπνοδωμάτια με τα μπάνια τους, 1 μπάνιο στο υπόγειο, 1 WC στο σαλόνι, 1 κουζίνα .

Διαθέτει συνθετικά κουφώματα με διπλά τζάμια και σίτες, ηλεκτρικά ρολά, δάπεδα με πλακάκια, εσωτερική σκάλα, ηλεκτρικές συσκευές, 3 ανοιχτές θέσεις στάθμευσης, κήπο και πρόσβαση στις κοινόχρηστες πισίνες του συγκροτήματος.

Τιμή: 325.000€ διαπραγματεύσιμη

PROPERTY CODE: EE2558433
EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

ΠΟΣΟ ΑΣΦΑΛΗΣ ΕΙΝΑΙ Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τι έδειξε η κρίση



Άρθρο του
Παρασκευά Λιάρτη
Νομικού Συμβούλου της



Είναι έντεκα το βράδυ και σκρολάρετε στο κινητό.

Ένας νεαρός με τέλειο φωτισμό σας εξηγεί ότι το σπίτι είναι για τους παππούδες μας και ότι τα λεφτά πρέπει να δουλεύουν.

Πίσω του, ένα γράφημα που ανεβαίνει.

Πάντα ανεβαίνει.

Ποτέ δεν έχει δει κανείς τέτοιο βίντεο με γράφημα που κατεβαίνει.

Η ερώτηση που δεν κάνει κανείς στα σχόλια είναι απλή.

Τι έγινε την τελευταία φορά που όλα πήγαν στραβά;

Στην Ελλάδα δεν χρειάζεται να το φανταστούμε.

Το ζήσαμε.

Και τα νούμερα εκείνης της δεκαετίας λένε για την ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο πολύ περισσότερα από όσα λέει οποιοδήποτε βίντεο εξήντα δευτερολέπτων.

Τι έπαθε το σπίτι και τι έπαθαν τα χαρτιά

Ας μην ωραιοποιήσουμε τίποτα. Το ακίνητο έφαγε γερή πτώση.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, από το 2009 έως το 2017 οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 42%.

Ένα διαμέρισμα που το 2008 άξιζε 200.000 ευρώ, το 2017 άξιζε περίπου 116.000.

Όποιος αναγκάστηκε να πουλήσει εκείνα τα χρόνια, πόνεσε πραγματικά.

Δεν υπάρχει επένδυση που να μην πονάει σε μια κρίση, και όποιος σας λέει το αντίθετο σας πουλάει κάτι.

Την ίδια στιγμή, το Χρηματιστήριο Αθηνών έκλεινε το 2007 στις 5.178 μονάδες.

Τα ελληνικά κρατικά ομόλογα θεωρούνταν το ασφαλέστερο πράγμα που μπορούσε να έχει ένας συνετός άνθρωπος στο συρτάρι του.

Και τα τρία έπεσαν.

Η διαφορά φάνηκε μετά.

Η ουσία δεν είναι η πτώση, είναι η επιστροφή

Το ακίνητο γύρισε. Και το ξεπέρασε.

Ο δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος έφτασε το α' τρίμηνο του 2026 στις 111,9 μονάδες, την υψηλότερη επίδοση από το 2006, ξεπερνώντας ακόμη και το ρεκόρ του 2008.

Από το 2018 και μετά η σωρευτική άνοδος αγγίζει το 70%.
Το διαμέρισμα που έπεσε στις 116.000 σήμερα αξίζει περισσότερο από όσο άξιζε πριν από την κρίση.

Το χρηματιστήριο ακόμη προσπαθεί.

Στα τέλη Αυγούστου του 2026, μετά από μια εξαιρετική χρονιά με κέρδη γύρω στο 24%, ο Γενικός Δείκτης έκλεισε στις 2.687 μονάδες, σε υψηλό δεκαεπτά ετών.

Ακούγεται θριαμβευτικό.

Είναι όμως ακόμη περίπου το μισό του 2007.

Δεκαεννέα χρόνια αργότερα.

Τα ομόλογα δεν περιμένουν καν.

Το 2012, με το PSI, η ονομαστική αξία των ομολόγων που κρατούσε ο ιδιωτικός τομέας μειώθηκε κατά 53,5%, με τη συνολική απώλεια να υπολογίζεται κοντά στο 75%.

Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις αποφάσεις 1116 και 1117/2014, απέρριψε τις προσφυγές των ομολογιούχων.

Δεν επανήλθε τίποτα.

Η αξία δεν υποχώρησε, καταργήθηκε.

Αυτή είναι όλη η ιστορία σε τρεις γραμμές.

Το σπίτι έπεσε και σηκώθηκε.

Η μετοχή έπεσε και ακόμη σηκώνεται.

Το ομόλογο έπεσε και δεν σηκώθηκε ποτέ.

Εκεί ακριβώς κρίνεται η ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο, στην επιστροφή και όχι στην πτώση.

Γιατί το ακίνητο γυρίζει πάντα πίσω

Δεν είναι μαγεία, ούτε ελληνική ιδιαιτερότητα. Είναι η φύση του πράγματος.

● Έχει χρήση. Κάποιος μένει μέσα, κάποιος πουλάει μέσα, κάποιος δουλεύει μέσα. Ακόμη και όταν η αγορά παγώνει, το ακίνητο εξακολουθεί να κάνει τη δουλειά για την οποία χτίστηκε.

● Δεν πτωχεύει. Μια εταιρεία μπορεί να κλείσει και η μετοχή της να μηδενιστεί. Ένα διαμέρισμα στο Παγκράτι δεν κηρύσσει παύση πληρωμών.

● Δεν διαγράφεται και δεν κουρεύεται. Το ομόλογο μειώθηκε με νόμο. Το ακίνητο, ακόμη και όταν χάνει αξία, παραμένει ακέραιο στο όνομά σας.

● Η προσφορά είναι πεπερασμένη. Νέες μετοχές εκδίδονται με μια αύξηση κεφαλαίου. Νέο οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας δεν φτιάχνεται.

● Πληρώνει όσο περιμένετε. Ακόμη και στα χειρότερα χρόνια, το ενοίκιο έμπαινε κάθε μήνα. Ο μέτοχος που περίμενε δεκαεννέα χρόνια, περίμενε χωρίς μισθό.

Αυτό το τελευταίο είναι και το πιο παρεξηγημένο.

Η ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο δεν στηρίζεται μόνο στο ότι η αξία επανέρχεται. Στηρίζεται στο ότι, όσο περιμένετε να επανέλθει, το ακίνητο δεν σας αφήνει με άδεια χέρια.

Μα στην Αμερική τα σπίτια κατέρρευσαν

Σωστά, και αξίζει να δούμε γιατί, επειδή η διαφορά με την Ελλάδα δεν βρίσκεται εκεί που νομίζουν οι περισσότεροι.

Σε εθνικό επίπεδο ο αμερικανικός δείκτης Case-Shiller υποχώρησε περίπου 27% από την κορυφή του 2006 έως τον πάτο του 2012, δηλαδή λιγότερο από την ελληνική πτώση του 42%.

Σε επιμέρους πόλεις όμως η εικόνα ήταν βιβλική. Το Φοίνιξ έχασε 56%, το Λας Βέγκας 62%.

Ο λόγος δεν ήταν ότι οι Αμερικανοί αγαπούν λιγότερο τα σπίτια τους. Ήταν οι κατασχέσεις.

Το 2010 καταγράφηκαν σχεδόν τρία εκατομμύρια αιτήσεις κατάσχεσης και το 2009 περίπου οι μισές συναλλαγές της αγοράς ήταν αναγκαστικές πωλήσεις.

Όταν εκατομμύρια άνθρωποι υποχρεώνονται να πουλήσουν την ίδια στιγμή, οι τιμές δεν έχουν πάτο.

Στην Ελλάδα αυτός ο μηχανισμός δεν λειτούργησε με την ίδια ένταση.

Η ιδιοκατοίκηση ήταν 77,2% το 2010 και παραμένει κοντά στο 69% σήμερα, ο δανεισμός ήταν συγκριτικά χαμηλός και μεγάλο μέρος του αποθέματος ήταν κληρονομικό και ελεύθερο βαρών.

Οι Έλληνες, απλά, κράτησαν τα σπίτια τους.

Γι αυτό η ελληνική αγορά κατέβηκε σκαλί σκαλί επί εννέα χρόνια, ενώ η αμερικανική έπεσε από γκρεμό μέσα σε τρία χρόνια.

Η φράση που αντέχει στον έλεγχο είναι αυτή.

Στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων υποχωρεί. Δεν καταρρέει.

Και αυτό ενισχύει την ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο στην ελληνική αγορά, ακόμη και σε σύγκριση με χώρες που θεωρούνται πιο θωρακισμένες.

Τι δεν χωράει στα εξήντα δευτερόλεπτα

Για να είμαστε δίκαιοι, το ακίνητο έχει και τα δικά του αγκάθια, και κανένα από αυτά δεν είναι μικρό.

● Δεν ρευστοποιείται γρήγορα. Μια μετοχή πουλιέται σε δευτερόλεπτα. Ένα ακίνητο στην Αττική θέλει συνήθως τρεις έως έξι μήνες.

● Μπαίνετε με αρνητικό πρόσημο. Φόρος μεταβίβασης, συμβολαιογράφος, δικηγόρος, μηχανικός, μεσιτική αμοιβή. Συνολικά γύρω στο 8% με 9% της τιμής, δηλαδή περίπου δύο χρονιές ενοικίου μόνο για να πατήσετε στο μηδέν.

● Φορολογείται βαρύτερα. Το εισόδημα από ενοίκια ξεκινά από 15% και ανεβαίνει, χωρίς αφορολόγητο.

● Δεν είναι παθητικό εισόδημα. Είναι μια μικρή επιχείρηση με μισθωτές, βλάβες, δηλώσεις και θερμοσίφωνες που χαλάνε Κυριακή βράδυ.

Και μια τίμια παραδοχή. Το 2026 ήταν, μέχρι στιγμής, χρονιά των μετοχών. Καμία κατηγορία ακινήτων δεν πλησίασε φέτος το 24% του Γενικού Δείκτη. Όποιος όμως διαλέγει με βάση την περυσινή απόδοση, φτάνει πάντα καθυστερημένος.

Και πόσα βγάζει τελικά ένα ακίνητο σήμερα

Στην πράξη, μια κατοικία στην Αττική αξίας 200.000 ευρώ με ενοίκιο 850 ευρώ τον μήνα αφήνει, αφού αφαιρεθούν φόροι, ΕΝΦΙΑ, ασφάλιση, συντήρηση και πρόβλεψη για κενούς μήνες, καθαρή απόδοση γύρω στο 3,3%.

Ένα εμπορικό κατάστημα με σοβαρό εταιρικό μισθωτή αφήνει περισσότερα, τυπικά γύρω στο 4,2% καθαρά, επειδή οι μισθώσεις είναι μακρύτερες, ο μισθωτής πιο φερέγγυος και μέρος των εξόδων μετακυλιέται συμβατικά σε αυτόν.

Πάνω σε αυτά προστίθεται η ανατίμηση, που το α' τρίμηνο του 2026 κινήθηκε γύρω στο 5% με 6% ετησίως. Δεν είναι θεαματικά νούμερα. Είναι όμως νούμερα που ήρθαν κάθε χρόνο, και στις καλές και στις κακές χρονιές.

Συχνές ερωτήσεις:

Τι σημαίνει τελικά ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο;

Δεν σημαίνει ότι η αξία δεν πέφτει, γιατί πέφτει. Σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο επιβιώνει της πτώσης, συνεχίζει να παράγει εισόδημα όσο διαρκεί, και ιστορικά επανέρχεται. Η ελληνική δεκαετία 2009 έως 2026 είναι το πιο ακραίο τεστ που θα μπορούσε να ζητήσει κανείς, και το ακίνητο το πέρασε.

Πόσο χρόνο χρειάστηκε η ελληνική αγορά για να επανέλθει;

Η πτώση κράτησε από το 2009 έως το 2017 και η επάνοδος στα προ κρίσης επίπεδα ολοκληρώθηκε μέσα στην τελευταία διετία. Μιλάμε δηλαδή για ορίζοντα κοντά στα δεκαπέντε με δεκαεπτά χρόνια. Δεν είναι επένδυση για όποιον θέλει τα χρήματά του σε δύο.

Είναι λάθος να επενδύσω σε μετοχές;

Όχι. Οι μετοχές προσφέρουν ρευστότητα, διασπορά, χαμηλό κόστος συναλλαγής και ευνοϊκή φορολογία στα μερίσματα. Το λάθος είναι να παρουσιάζονται ως χωρίς κίνδυνο, ή να συγκρίνονται με τα ακίνητα σε μια μόνο καλή χρονιά.

Φορολογείται το κέρδος αν πουλήσω ακίνητο μέσα στο 2026;

Ο φόρος υπεραξίας του άρθρου 41 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τελεί σε αναστολή, η οποία με το άρθρο 90 του ν. 5162/2024 ισχύει έως και την 31η Δεκεμβρίου 2026. Για μεταβιβάσεις μετά την ημερομηνία αυτή απαιτείται έλεγχος του τότε ισχύοντος καθεστώτος.

Το γράφημα που δεν σας δείχνουν

Ο νεαρός με το τέλειο φωτισμό δεν λέει ψέματα. Απλώς δείχνει ένα κομμάτι του γραφήματος.

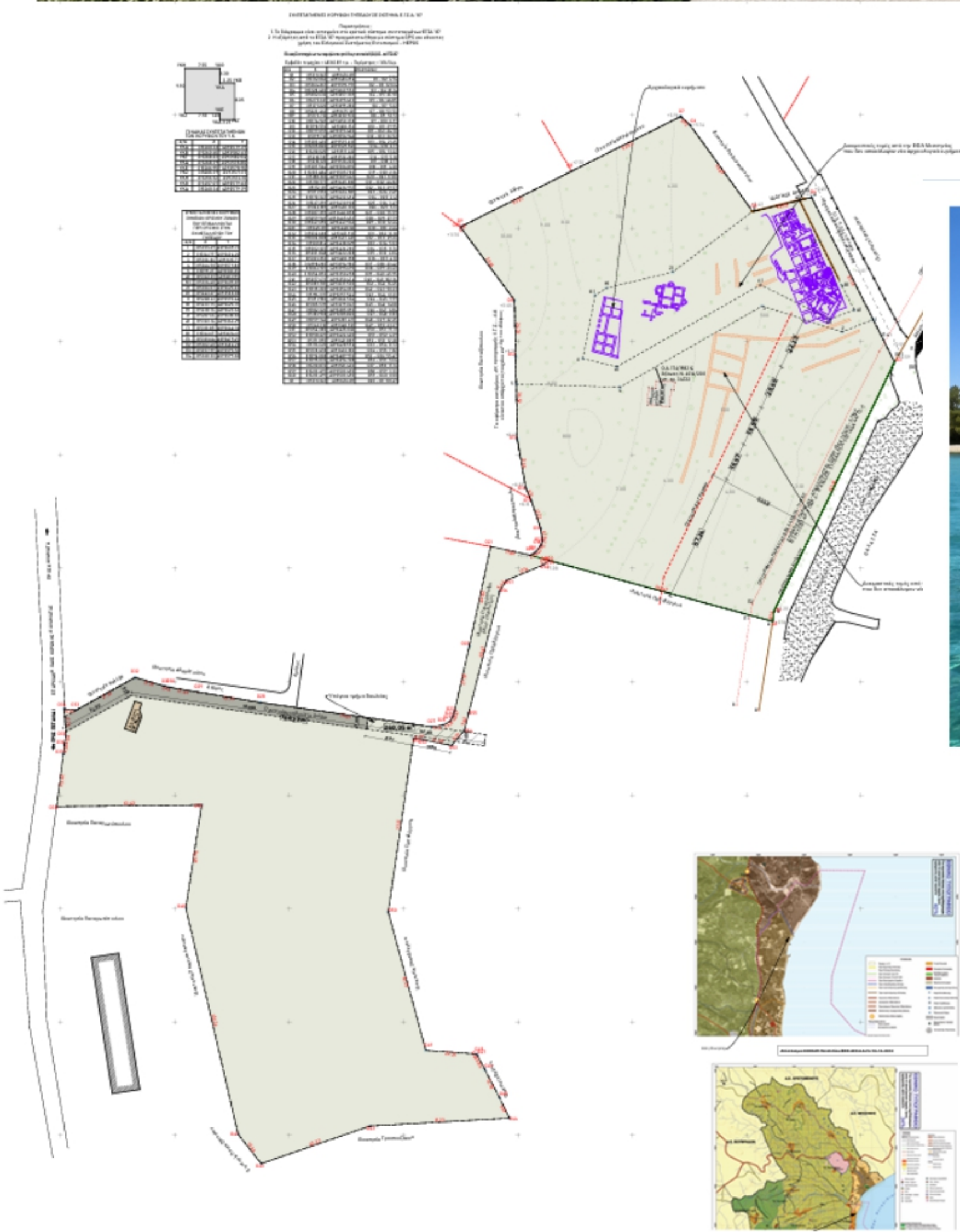
Το πλήρες γράφημα της Ελλάδας έχει μέσα μια πτώση 42%, εννέα χρόνια αναμονής, ένα κούρεμα ομολόγων με τη βούλα του Συμβουλίου της Επικρατείας, ένα χρηματιστήριο που δεκαεννέα χρόνια μετά είναι ακόμη στο μισό, και ένα διαμέρισμα που σήμερα αξίζει περισσότερο από ό,τι το 2008 και πλήρωνε ενοίκιο σε όλη τη διαδρομή.

Η ασφάλεια επένδυσης σε ακίνητο δεν είναι υπόσχεση ότι δεν θα πονέσετε. Είναι η ιστορική βεβαιότητα ότι, αν αντέξετε, θα βρεθείτε ξανά όρθιοι. Και ότι μέχρι τότε, κάτι θα μπαίνει κάθε μήνα στον λογαριασμό.

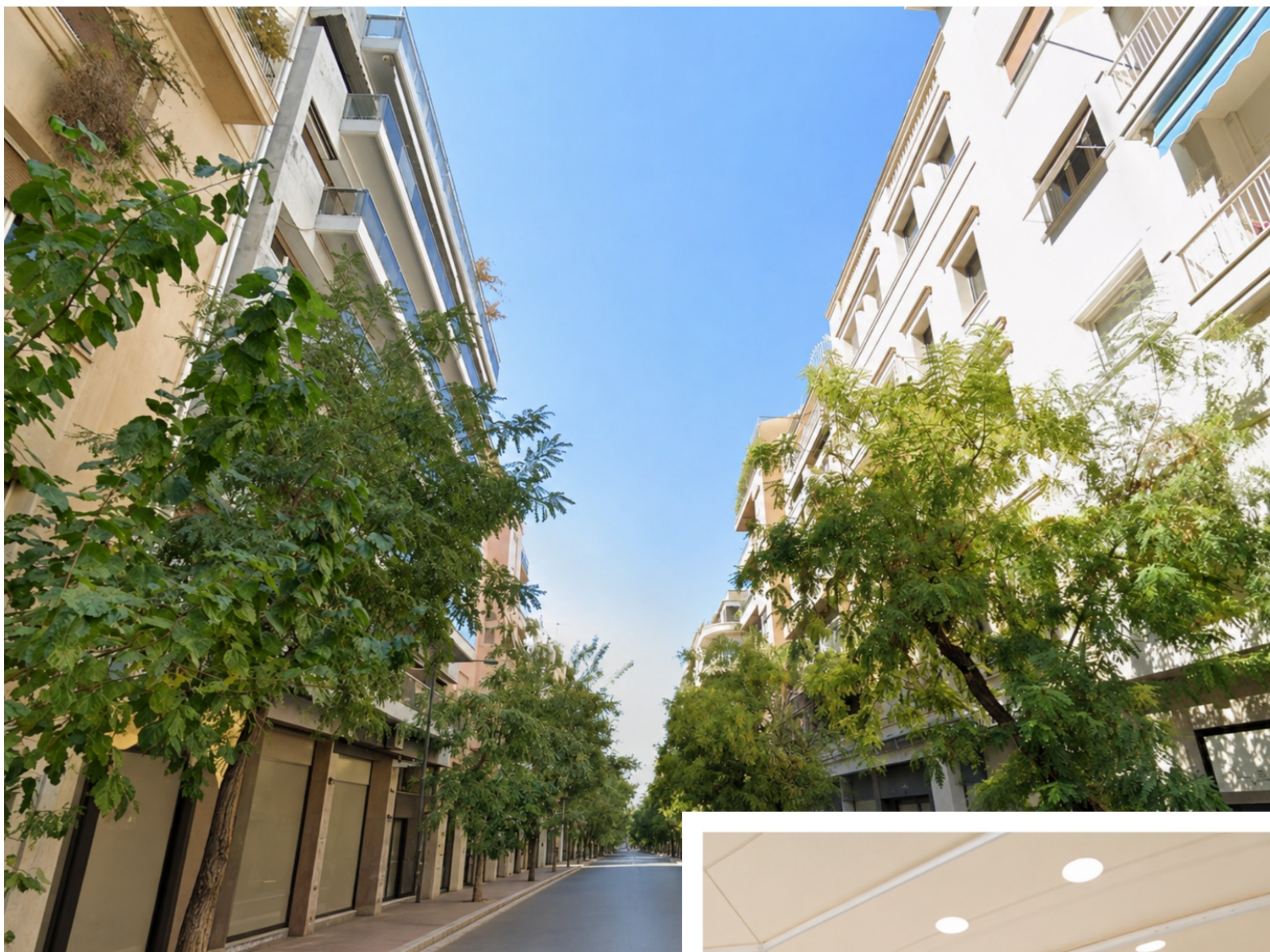
Η Epsilon Team Real Estate αξιολογεί κάθε ακίνητο ως επένδυση, με εκτίμηση αξίας, ανάλυση μισθωτικού κινδύνου και υπολογισμό καθαρής απόδοσης πριν από την αγορά, σε κατοικίες, καταστήματα και γραφεία στην Αττική.

Τα παραπάνω αποτελούν ενημερωτική παρουσίαση στοιχείων και δεν συνιστούν επενδυτική, φορολογική ή νομική συμβουλή. Κάθε περίπτωση απαιτεί εξατομικευμένη μελέτη.

ΕΚΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ | ΜΕΣΣΗΝΙΑ



ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ | ΚΟΛΩΝΑΚΙ



Πωλείται πλησίον της πλατείας
Κολωνακίου κτίριο 5 επιπέδων με
ισόγειο κατάστημα.
Το ακίνητο περιλαμβάνει αποθήκη
υπογείου, κατάστημα ισογείου και
4 ορόφους κατοικιών ή γραφείων.
Τιμή: €3.750.000.



PROPERTY CODE: EE-NΣ2554104
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
Instagram: @epsilon team.1

Το καλοκαίρι που η Ελλάδα
έγινε το πιο δημοφιλές σκηνικό στον κόσμο



Μερικές φορές, για να ταξιδέψει η εικόνα μιας χώρας στα πέρατα του κόσμου, δεν χρειάζονται πολυδάπανες καμπάνιες ούτε σύνθετες στρατηγικές.

Αρκεί μια διεθνούς φήμης προσωπικότητα να έρθει και να περάσει καλά.

Το βράδυ της 16ης Αυγούστου, στους Κουραμάδες της Κέρκυρας, η Μαντόνα γιόρτασε τα 68α γενέθλιά της στο μεζεδοπωλείο Ατζάρδο. Χόρεψε, έσπασε ένα πιάτο, φωτογραφήθηκε και ανέβασε τα βίντεο.

Μέσα σε λίγες ώρες η Ελλάδα βρέθηκε στις οθόνες εκατομμυρίων ανθρώπων, χωρίς να δαπανηθεί ούτε ένα ευρώ για διαφήμιση.

Λίγο αργότερα, ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης αναδημοσίευσε το βίντεο, της ευχήθηκε χρόνια πολλά και δήλωσε ότι θα χαρεί να την υποδεχθεί ξανά.

Ευγενική χειρονομία, αλλά και σωστή κίνηση μάρκετινγκ. Κάποιος είδε την ευκαιρία και φρόντισε ο θόρυβος να μη χαθεί την επομένη.

Στην αγορά ακινήτων ισχύει ακριβώς το ίδιο.

Ο αγοραστής από το εξωτερικό που μένει ικανοποιημένος, όχι μόνο από το ακίνητο που απέκτησε αλλά και από τις υπηρεσίες που τον οδήγησαν με ασφάλεια ως την υπογραφή, γίνεται ο καλύτερος πρεσβευτής της χώρας μας.

Επιστρέφει στην πατρίδα του και μιλά για την Ελλάδα, για την εμπειρία του και για τους ανθρώπους που δούλεψαν μαζί του.

Χωρίς να του το ζητήσει κανείς και χωρίς κόστος για κανέναν.

Υπάρχει όμως και η άλλη όψη.

Οι ξένοι αγοραστές δεν μπορούν να καταλάβουν την ελληνική γραφειοκρατία, τις καθυστερήσεις και τις διαδικασίες που μετατρέπουν μια απλή αγοραπωλησία σε δοκιμασία αντοχής.

Όποιος θέλει πραγματικά διεθνείς πελάτες οφείλει να προσφέρει υπηρεσίες τέτοιου επιπέδου, ώστε ο αγοραστής να περνά τα εμπόδια χωρίς καν να τα αντιληφθεί.

Στο τέλος πρέπει να του μένει η γλυκιά γεύση της Ελλάδας και όχι η ταλαιπωρία της αγοράς.

Παλιά σπίτια, σύγχρονες συσκευές, επικίνδυνα καλώδια

Τι ορίζει ο νόμος

Ένα σπίτι μπορεί να έχει καινούργια κουζίνα, φρεσκοβαμμένους τοίχους και σύγχρονα κλιματιστικά. Πίσω από τις πρίζες του, όμως, μπορεί να λειτουργεί ακόμη μια ηλεκτρική εγκατάσταση σχεδιασμένη πριν από μισό αιώνα.



Σύμφωνα με στοιχεία που επικαλείται το Ελληνικό Ινστιτούτο Τεχνολογίας Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων, το 85,7% των ελληνικών κατοικιών κατασκευάστηκε πριν από το 1990 και το 42,1% πριν από το 1970. Τότε οι απαιτήσεις ενός νοικοκυριού περιορίζονταν σε λίγες συσκευές.

Σήμερα, τα ίδια δίκτυα καλούνται να τροφοδοτήσουν κλιματιστικά, ηλεκτρικές κουζίνες, θερμοσίφωνες, αντλίες θερμότητας, αυτοματισμούς και φορτιστές αυτοκινήτων. Η ηλικία δεν είναι το μοναδικό πρόβλημα.

Πρόχειρες προσθήκες, φθαρμένα καλώδια, ακατάλληλες ασφάλειες και ελλιπής γείωση μπορούν να προκαλέσουν υπερθέρμανση, ηλεκτροπληξία ή πυρκαγιά, ακόμη και όταν όλα δείχνουν ότι λειτουργούν κανονικά.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται σε παλαιά κτίρια της Αττικής, όπου η γείωση γινόταν μέσω μεταλλικών σωληνώσεων ύδρευσης. Η αντικατάστασή τους με πλαστικούς σωλήνες μπορεί να έχει καταστήσει αυτή την προστασία ουσιαστικά ανενεργή.

Η νομοθεσία προβλέπει επανέλεγχο τουλάχιστον κάθε δέκα χρόνια στις κατοικίες, κάθε πέντε χρόνια στους επαγγελματικούς χώρους και κάθε δύο χρόνια στους χώρους συγκέντρωσης κοινού και στις υπαίθριες επαγγελματικές εγκαταστάσεις. Έλεγχος απαιτείται επίσης όταν γίνονται αλλαγές στον ηλεκτρικό πίνακα.

Μετά την επιθεώρηση εκδίδεται η Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη και καταχωρίζεται στον ΔΕΔΔΗΕ.

Πριν επενδύσουμε σε καινούργια πλακάκια και έξυπνες συσκευές, πρέπει να γνωρίζουμε αν το σπίτι μπορεί να τις υποστηρίξει με ασφάλεια. Γιατί η πιο επικίνδυνη βλάβη είναι συνήθως εκείνη που δεν φαίνεται.

Το Μετρό δημιουργεί πραγματική αξία στην αγορά ακινήτων όταν λειτουργεί.

Στην αγορά κατοικίας πολλά χαρακτηριστικά επηρεάζουν την απόφαση ενός αγοραστή. Στο κέντρο της Αθήνας όμως, το νούμερο ένα προσόν για ένα σπίτι είναι η άμεση πρόσβαση στο Μετρό.

Μειώνει τον χρόνο και το κόστος μετακίνησης, περιορίζει την εξάρτηση από το αυτοκίνητο δεδομένης της μεγάλης έλλειψης χώρων στάθμευσης και ενισχύει τόσο την εμπορική όσο και τη μισθωτική αξία ενός ακινήτου.



Η Γραμμή 4 αναμένεται να αλλάξει τον συγκοινωνιακό και οικιστικό χάρτη της πόλης. Το πρώτο τμήμα, από το Άλσος Βεΐκου έως το Γουδή, θα περιλαμβάνει 15 σταθμούς και θα εξυπηρετεί πυκνοκατοικημένες περιοχές που σήμερα δεν διαθέτουν άμεση πρόσβαση στο δίκτυο. Ελληνικό Μετρό.

Γι αυτο οι πρόσφατες εξελίξεις στην Κυψέλη δημιουργούν εύλογο προβληματισμό. Οι εργασίες διάνοιξης σταμάτησαν προσωρινά μετά την εμφάνιση τριχοειδών ρωγμών σε τοιχοποιίες και επιχρίσματα κτιρίων.

Μέχρι στιγμής δεν έχουν εντοπιστεί σημαντικά προβλήματα στον φέροντα οργανισμό των κτιρίων, ωστόσο η επανεκκίνηση των εργασιών θα γίνει μετά την ολοκλήρωση των τεχνικών ελέγχων.

Η ασφάλεια προηγείται αυτονόητα κάθε χρονοδιαγράμματος. Η καθυστέρηση και κυρίως η αβεβαιότητα όμως δημιουργούν πρόβλημα και στην αγορά. Υπάρχει μεγάλη διαφορά ανάμεσα σε ένα σπίτι κοντά σε σταθμό που λειτουργεί και σε ένα ακίνητο κοντά σε σταθμό που παραμένει υπό κατασκευή.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να προσδοκούν μελλοντική υπεραξία, δεν μπορούν όμως να την απαιτούν ολόκληρη από σήμερα.

Το Μετρό δημιουργεί πραγματική αξία όταν λειτουργεί, όχι όταν υπάρχει μόνο πάνω σε έναν χάρτη.

Από τη γκαρσονιέρα στο student living, η νέα εποχή της φοιτητικής στέγης

Τα οργανωμένα συγκροτήματα φοιτητικών κατοικιών προσελκύουν όλο και περισσότερα διεθνή κεφάλαια, ενώ στην Ελλάδα η ζήτηση μεγαλώνει ταχύτερα από τις διαθέσιμες σύγχρονες υποδομές.



Για δεκαετίες, η φοιτητική κατοικία στην Ελλάδα είχε μία αρκετά γνώριμη εικόνα. Μια μικρή γκαρσονιέρα, συνήθως παλιά, με τα απολύτως απαραίτητα και έναν ιδιοκτήτη που κάθε καλοκαίρι περίμενε την ανακοίνωση των βάσεων. Στην υπόλοιπη Ευρώπη, όμως, το μοντέλο αλλάζει γρήγορα και η στέγαση των φοιτητών εξελίσσεται σε ξεχωριστή επενδυτική κατηγορία.

Το λεγόμενο student living δεν περιορίζεται στην ενοικίαση ενός επιπλωμένου δωματίου. Πρόκειται για οργανωμένα συγκροτήματα με χώρους μελέτης, γρήγορο διαδίκτυο, πλυντήρια, κοινόχρηστα καθιστικά, υπηρεσίες καθαριότητας, ελεγχόμενη πρόσβαση και επαγγελματική διαχείριση. Ο φοιτητής δεν πληρώνει απλώς για τέσσερις τοίχους. Πληρώνει για ασφάλεια, λειτουργικότητα και μια πιο ολοκληρωμένη εμπειρία διαμονής.

Η αλλαγή δεν περνά απαρατήρητη από τους επενδυτές. Σύμφωνα με την INREV, η φοιτητική κατοικία βρέθηκε το 2025 στην τρίτη θέση των προτιμήσεων των ευρωπαϊκών επενδυτικών κεφαλαίων, συγκεντρώνοντας ποσοστό 67 τοις εκατό.

Η PwC και το Urban Land Institute την κατατάσσουν επίσης ανάμεσα στους κλάδους με τις καλύτερες προοπτικές, μαζί με τα κέντρα δεδομένων και τις νέες ενεργειακές υποδομές.

Ο λόγος είναι απλός.

Η ζήτηση επαναλαμβάνεται κάθε χρόνο, οι φοιτητές μετακινούνται όλο και περισσότερο και η προσφορά οργανωμένων κατοικιών παραμένει περιορισμένη.

Η Eurostat κατέγραψε 19,1 εκατομμύρια φοιτητές στην τριτοβάθμια εκπαίδευση της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2024, από τους οποίους 1,83 εκατομμύρια σπούδαζαν σε χώρα διαφορετική από τη χώρα προέλευσής τους.

Στην Ελλάδα, η αγορά εξακολουθεί να στηρίζεται κυρίως σε μεμονωμένα διαμερίσματα. Η δρομολόγηση 8.609 νέων θέσεων σε φοιτητικές εστίες μέσω συμπράξεων του Δημοσίου με ιδιώτες δείχνει ότι η ανάγκη έχει πλέον αναγνωριστεί. Δείχνει όμως και το μέγεθος του κενού που πρέπει να καλυφθεί.

Το student living είναι περισσότερο επιχείρηση φιλοξενίας παρά μια απλή μίσθωση.

Η ευκαιρία υπάρχει, αλλά χρειάζεται σοβαρό σχεδιασμό.

Και αυτό είναι ένα μάθημα real estate που αξίζει να περάσουμε.

Για τον επενδυτή που μπορεί να κινηθεί σε μεγαλύτερη κλίμακα, η αγορά ενός κατάλληλου κτιρίου και η μετατροπή του σε φοιτητική εστία υψηλών προδιαγραφών αποτελεί εξαιρετικά ενδιαφέρουσα ευκαιρία.

Στο εξωτερικό, τα επιτυχημένα συγκροτήματα δεν προσφέρουν απλώς επιπλωμένα δωμάτια, αλλά αυτόνομες σουίτες, χώρους μελέτης, γυμναστήρια, πλυντήρια, γρήγορο διαδίκτυο, ελεγχόμενη πρόσβαση, συνεχή υποστήριξη και κοινόχρηστους χώρους που ενισχύουν την κοινωνική ζωή.

Στη Βρετανία μετατρέπονται ακόμη και παλιά νοσοκομεία και επαγγελματικά κτίρια σε σύγχρονες φοιτητικές κατοικίες, ενώ στην Ισπανία και την Πορτογαλία μεγάλα διεθνή κεφάλαια αγοράζουν ολόκληρα συγκροτήματα και οργανωμένες πλατφόρμες διαχείρισης.

Ένα αντίστοιχο μοντέλο στην Αθήνα, στη Θεσσαλονίκη, στην Πάτρα, στο Ηράκλειο και σε άλλες πανεπιστημιούπολεις θα μπορούσε να απευθυνθεί τόσο σε Έλληνες όσο και σε ξένους φοιτητές.

Η ευκαιρία, βέβαια, δεν βρίσκεται σε οποιοδήποτε παλιό κτίριο, αλλά σε όσα επιτρέπουν νόμιμη αλλαγή χρήσης, διαθέτουν σωστή θέση και μπορούν να υποστηρίξουν σύγχρονες προδιαγραφές ασφάλειας, ενεργειακής απόδοσης και λειτουργίας.

ΠΗΓΕΣ

[Υπουργείο Παιδείας, νέες φοιτητικές εστίες μέσω ΣΔΙΤ.](#)

[ΕΛΣΤΑΤ, Ανώτατη Εκπαίδευση 2023 και 2024.](#)

[Unite Students, υπηρεσίες και προδιαγραφές οργανωμένων φοιτητικών κατοικιών](#)

[Eurostat, διεθνής κινητικότητα φοιτητών.](#)

[JLL, η έλλειψη οργανωμένων φοιτητικών κατοικιών στην Ευρώπη.](#)

[Reuters, η ανάπτυξη της φοιτητικής κατοικίας στην Ισπανία.](#)



ILefteris Koutouvalis
Real estate agent
equity partner



lefteris@epsilonteam.gr

Senior living στην Ελλάδα, η επένδυση που αργήσαμε να δούμε

Κατοικίες για ανθρώπους άνω των 65 ετών, με αυτονομία, ασφάλεια, υπηρεσίες υγείας και κοινωνική ζωή.

Μια ώριμη αγορά στο εξωτερικό, που στην Ελλάδα παραμένει σχεδόν ανεξερεύνητη.



Όταν στην Ελλάδα ακούμε κατοικία για ηλικιωμένους, το μυαλό πηγαίνει συνήθως σε μια μονάδα φροντίδας. Το senior living είναι κάτι εντελώς διαφορετικό.

Αφορά ανθρώπους που μπορούν και θέλουν να ζουν αυτόνομα, αλλά σε ένα ασφαλές περιβάλλον, με υπηρεσίες διαθέσιμες όταν τις χρειάζονται και, κυρίως, με κοινωνική ζωή. Το μοντέλο περιλαμβάνει ανεξάρτητα διαμερίσματα, σχεδιασμένα χωρίς αρχιτεκτονικά εμπόδια, με ελεγχόμενη πρόσβαση, σύστημα άμεσης βοήθειας, κοινόχρηστους χώρους, εστιατόριο, γυμναστήριο, δραστηριότητες, καθαριότητα και βασική υγειονομική υποστήριξη.

Ο κάτοικος διατηρεί την ιδιωτικότητα και την ανεξαρτησία του, χωρίς να αισθάνεται απομονωμένος ή ανασφαλής.

Η ανάγκη είναι ήδη μπροστά μας. Σύμφωνα με τη Eurostat, το 22 τοις εκατό του πληθυσμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης ήταν άνω των 65 ετών στις αρχές του 2025. Στην Ελλάδα, το ποσοστό των ανθρώπων άνω των 80 ετών έφτασε το 7 τοις εκατό το 2024, παρουσιάζοντας μία από τις μεγαλύτερες αυξήσεις στην Ευρώπη κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες.

Δεν προκαλεί λοιπόν έκπληξη ότι το senior housing βρίσκεται ανάμεσα στις επενδυτικές κατηγορίες με τις ισχυρότερες προοπτικές για το 2026. Η PwC και το Urban Land Institute επισημαίνουν ότι η αύξηση της ζήτησης, η περιορισμένη νέα προσφορά και η γήρανση του υφιστάμενου αποθέματος δημιουργούν σημαντικό κενό στην αγορά.

Στο εξωτερικό, οι επενδυτές δεν αγοράζουν απλώς κτίρια. Αναπτύσσουν κοινότητες ανεξάρτητης διαβίωσης και συνεργάζονται με εξειδικευμένους διαχειριστές, οι οποίοι αναλαμβάνουν τις υπηρεσίες, το προσωπικό και την καθημερινή λειτουργία. Στη Βρετανία, στη Γαλλία και στη βόρεια Ευρώπη το μοντέλο είναι ήδη ώριμο. Στην Ιταλία, που αντιμετωπίζει δημογραφικές και οικογενειακές συνθήκες παρόμοιες με τις ελληνικές, το λεγόμενο **silver housing** αναπτύσσεται τώρα σε πόλεις όπως η Ρώμη και το Μιλάνο.

Για την Ελλάδα, η αγορά κατάλληλων ξενοδοχείων, επαγγελματικών κτιρίων ή μεγάλων οικιστικών συγκροτημάτων και η μετατροπή τους σε κατοικίες senior living μπορεί να αποτελέσει εξαιρετική επενδυτική ευκαιρία.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν περιοχές κοντά σε νοσοκομεία, μέσα μεταφοράς, αγορά και χώρους πρασίνου, αλλά και παραθαλάσσιες τοποθεσίες που θα μπορούσαν να προσελκύσουν Έλληνες, ομογενείς και Ευρωπαίους συνταξιούχους. Δεν είναι, όμως, μια απλή επένδυση ακινήτου. Απαιτεί σωστή αδειοδότηση, προσβασιμότητα, αυστηρές προδιαγραφές ασφάλειας και έμπειρο διαχειριστή.

**Το κτίριο είναι μόνο η αρχή.
Η ποιότητα των υπηρεσιών είναι αυτή που δημιουργεί πληρότητα, εμπιστοσύνη και σταθερά έσοδα.**

Η Ελλάδα έχει το κοινό, το κλίμα και τα κατάλληλα ακίνητα. Αυτό που δεν έχει ακόμη είναι αρκετές σύγχρονες επιλογές. Και στο real estate, το κενό ανάμεσα σε μια αυξανόμενη ανάγκη και μια περιορισμένη προσφορά έχει συνήθως ένα άλλο όνομα, **επενδυτική ευκαιρία.**

ΠΗΓΕΣ

[PwC και Urban Land Institute, Senior Housing Outlook 2026.](#)
[OECD, υγιής γήρανση και ανεξάρτητη διαβίωση.](#)
[Reuters, η ανάπτυξη του silver housing στην Ιταλία.](#)
[Savills, ευρωπαϊκές επενδύσεις σε κατοικίες φροντίδας.](#)
[Eurostat, Demography of Europe 2026.](#)
[Eurostat, Demography of Europe 2025.](#)



Ariadni Kritikou
real estate agent
commercial real estate
equity partner

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ariadni@epsilonteam.gr

DESIGNER ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ | ΚΟΛΩΝΑΚΙ



Πωλείται στο Κολωνάκι, ετοιμοπαράδοτη (turnkey) designer κατοικία 125 τ.μ., 3ου ορόφου. Γωνιακό οροφδιαμέρισμα με πλήρη ιδιωτικότητα, πλήρως ανακατασκευασμένο εκ θεμελίων με ολοκαίνουργιες υποδομές. Αποτελείται από ενιαίο χώρο σαλονιού, τραπεζαρίας και designer κουζίνας, WC επισκεπτών, 3 υπνοδωμάτια (2 master, εκ των οποίων η σουίτα διαθέτει ιδιωτική βεράντα), 2 μπάνια, αποθήκη 6 τ.μ. και 2 ηλιόλουστα μπαλκόνια. Πωλείται πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο με έπιπλα, έργα τέχνης, φωτιστικά, διακόσμηση και premium ηλεκτρικές συσκευές. Τιμή: €1.350.000.

PROPERTY CODE: ΑΚ2530692
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
Instagram: @epsilon team.1

ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ | ΑΝΑΚΤΟΡΑ



Πωλείται αυτοτελές κτίριο συνολικού εμβαδού 650τμ στην αρχοντική περιοχή των Ανακτόρων, στην καρδιά της Αθήνας. Το κτίσμα έχει ανεγερθεί την περίοδο 1925 - 1928 και παρότι δεν είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο, συνιστάται να διατηρηθεί, καθώς οι ισχύοντες πολεοδομικοί κανονισμοί μειώνουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.

Σήμερα ο συντελεστής δόμησης είναι 4,2 και υπάρχει δυνατότητα προσθήκης επιπλέον τετραγωνικών. Το ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο 209τμ και προσφέρει σημαντικές δυνατότητες αναδιαμόρφωσης.

Τιμή: 9.500.000€.



PROPERTY CODE: EE-ΕΣ1041392

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

Τα λάθος LED επηρεάζουν την υγεία μας. Τι πρέπει να προσέξουμε και τι να αποφύγουμε.

Τα LED έχουν κυριαρχήσει στα σπίτια και στους επαγγελματικούς χώρους, επειδή καταναλώνουν λιγότερη ενέργεια, έχουν μεγάλη διάρκεια ζωής και προσφέρονται σε χαμηλές τιμές.

Δεν είναι όμως όλα τα LED ίδια.

Η ποιότητα του φωτός τους μπορεί να διαφέρει εντυπωσιακά και αυτή η διαφορά μπορεί να επηρεάσει την άνεση των ματιών μας, την εγρήγορση και τον ύπνο μας.



Το πρόβλημα δεν είναι η τεχνολογία LED από μόνη της.

Το πρόβλημα είναι το LED χαμηλής ποιότητας, με ακατάλληλο φάσμα, υπερβολική ένταση, έντονη θάμβωση ή τρεμόπαιγμα, ιδιαίτερα όταν χρησιμοποιείται πολλές ώρες ή παραμένει αναμμένο μέχρι αργά το βράδυ.

Πώς παράγεται το λευκό φως των LED

Τα περισσότερα συμβατικά λευκά LED δεν παράγουν πραγματικά λευκό φως. Χρησιμοποιούν συνήθως μία μπλε δίοδο, πάνω στην οποία τοποθετείται ειδικός φωσφόρος. Ο συνδυασμός δημιουργεί το φως που αντιλαμβανόμαστε ως λευκό.

Στα οικονομικότερα προϊόντα, το φάσμα μπορεί να παρουσιάζει έντονη κορυφή στην μπλε περιοχή και πιο αδύναμη παρουσία σε άλλα μήκη κύματος, κυρίως στο βαθύ κόκκινο. Αυτό μπορεί να κάνει το φως να φαίνεται σκληρό, επίπεδο ή αφύσικο και τα χρώματα του χώρου να μην αποδίδονται σωστά.

Η ύπαρξη μπλε κορυφής δεν σημαίνει αυτομάτως ότι το LED προκαλεί βλάβη στην όραση. Η Διεθνής Επιτροπή Φωτισμού αναφέρει ότι τα λευκά LED γενικής χρήσης, όταν πληρούν τις προδιαγραφές ασφαλείας, δεν θεωρούνται επικίνδυνα για τον αμφιβληστροειδή.

Η πραγματική ανησυχία αφορά περισσότερο την επίδραση που μπορεί να έχει ένα έντονο και ψυχρό LED στον κιρκαδικό ρυθμό, όταν χρησιμοποιείται τις βραδινές ώρες.

LED και μελατονίνη

Ορισμένα LED, ιδιαίτερα όσα έχουν υψηλή θερμοκρασία χρώματος και εμφανίζονται πολύ λευκά ή γαλαζωπά, περιέχουν μεγαλύτερη αναλογία φωτός στις περιοχές του φάσματος που ενεργοποιούν το βιολογικό μας ρολόι.

**Κατά τη διάρκεια της ημέρας αυτό μπορεί να είναι χρήσιμο.
Ένα σωστά σχεδιασμένο LED μπορεί να υποστηρίξει την εγρήγορση και να μας βοηθήσει να εργαζόμαστε σε έναν επαρκώς φωτισμένο χώρο.
Το ίδιο ψυχρό και έντονο LED μπορεί να γίνει προβληματικό όταν παραμένει αναμμένο μέχρι αργά το βράδυ.**

Ο εγκέφαλος μπορεί να συνεχίσει να λαμβάνει το μήνυμα ότι είναι ακόμη ημέρα, με αποτέλεσμα να καθυστερεί η φυσιολογική άνοδος της μελατονίνης και η προετοιμασία του οργανισμού για ύπνο.

Δεν ευθύνεται μόνο το χρώμα του LED.
Σημαντικό ρόλο παίζουν η έντασή του, η απόσταση από τα μάτια, η διάρκεια της έκθεσης και η ώρα της ημέρας.

Ακόμη και ένα θερμό LED μπορεί να επηρεάσει τον ύπνο, εάν είναι υπερβολικά δυνατό και βρίσκεται πολύ κοντά στα μάτια.

Το αόρατο τρεμόπαιγμα των LED

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα των φθηνών LED είναι το τρεμόπαιγμα.
Τα LED αντιδρούν ακαριαία στις μεταβολές του ηλεκτρικού ρεύματος.

Εάν το ηλεκτρονικό σύστημα που τα τροφοδοτεί είναι χαμηλής ποιότητας, η φωτεινότητά τους μπορεί να αυξάνεται και να μειώνεται πολλές φορές το δευτερόλεπτο.

Το μάτι μπορεί να μη βλέπει συνειδητά το τρεμόπαιγμα, αλλά ορισμένοι άνθρωποι είναι περισσότερο ευαίσθητοι σε αυτό.
Επιστημονικές ανασκοπήσεις το έχουν συνδέσει με οπτική κόπωση, δυσφορία, πονοκέφαλο και επιδείνωση της ημικρανίας.
Αυτό δεν σημαίνει ότι όλα τα LED τρεμοπαίζουν. Ένα ποιοτικό LED με σωστό ηλεκτρονικό οδηγό μπορεί να λειτουργεί χωρίς ενοχλητικές διακυμάνσεις.

Αντίθετα, ακόμη και ένα ακριβό φωτιστικό μπορεί να παρουσιάσει πρόβλημα όταν συνδυαστεί με ακατάλληλο ροοστάτη.

Ένας πρόχειρος έλεγχος μπορεί να γίνει με την κάμερα του κινητού σε αργή κίνηση.
Εάν εμφανίζονται έντονες κινούμενες γραμμές, πιθανόν υπάρχει τρεμόπαιγμα.
Η μέθοδος δεν αντικαθιστά την επαγγελματική μέτρηση, αλλά μπορεί να αποκαλύψει ένα ιδιαίτερα προβληματικό LED.

Τι διαφορετικό προσφέρουν τα LED πλήρους φάσματος

Τεχνολογίες όπως οι **SunLike** και **Thrive** επιχειρούν να δημιουργήσουν ένα πιο ομαλό φάσμα, πλησιέστερο στην κατανομή του φυσικού φωτός.

Συνήθως προσφέρουν καλύτερη απόδοση των χρωμάτων και περιορίζουν την απότομη μπλε κορυφή που εμφανίζουν πολλά συμβατικά LED.

Το αποτέλεσμα μπορεί να είναι πιο φυσικό και οπτικά ευχάριστο, ιδιαίτερα σε γραφεία, κατοικίες, καταστήματα, χώρους τέχνης και χώρους στους οποίους παραμένουμε πολλές ώρες.

Χρειάζεται, όμως, προσοχή στους εμπορικούς ισχυρισμούς.

Οι ονομασίες πλήρους φάσματος, **SunLike** ή **Thrive** δεν αποτελούν από μόνες τους ιατρική πιστοποίηση.

Υπάρχουν ενθαρρυντικές μελέτες για την οπτική άνεση και τον ύπνο, αλλά δεν διαθέτουμε ακόμη επαρκή ανεξάρτητα στοιχεία για να ισχυριστούμε ότι αυτά τα LED προλαμβάνουν πονοκεφάλους, προστατεύουν την όραση ή θεραπεύουν τις διαταραχές ύπνου.

Τι πρέπει να προσέχουμε όταν αγοράζουμε LED

Για το γραφείο ή τους χώρους ημερήσιας δραστηριότητας μπορούμε να επιλέγουμε ποιοτικά LED περίπου 3000 έως 4000 Kelvin, με ομοιόμορφη κατανομή και χωρίς θάμβωση.

Το φωτιστικό δεν πρέπει να βρίσκεται ακριβώς απέναντι από τα μάτια ούτε να δημιουργεί ενοχλητικές αντανακλάσεις στην οθόνη του υπολογιστή.

Προτιμότερο είναι το φως να διαχέεται σωστά σε ολόκληρο τον χώρο και να συμπληρώνεται από ένα επιτραπέζιο φωτιστικό όταν απαιτείται μεγαλύτερη ακρίβεια στην εργασία.

Για το καθιστικό και το υπνοδωμάτιο είναι προτιμότερα θερμότερα LED, περίπου 2200 έως 2700 Kelvin.

Το βράδυ χρειάζεται επίσης χαμηλότερη ένταση και έμμεσος φωτισμός, επειδή ένα θερμό αλλά υπερβολικά δυνατό LED μπορεί πάλι να κρατά τον εγκέφαλο σε εγρήγορση.

Χρήσιμη λύση είναι τα ρυθμιζόμενα LED, αρκεί να είναι συμβατά με τον συγκεκριμένο ροοστάτη, διαφορετικά μπορεί να εμφανίσουν τρεμόπαιγμα, θόρυβο ή ασταθή λειτουργία.

Κατά την αγορά δεν πρέπει να κοιτάζουμε μόνο τα Watt. Τα Watt δείχνουν την κατανάλωση και όχι το πόσο φως αποδίδει το LED. **Για τη φωτεινότητα πρέπει να ελέγχουμε τα lumen**, επιλέγοντας την κατάλληλη ποσότητα φωτός για το μέγεθος και τη χρήση του χώρου. Η υπερβολική φωτεινότητα δεν σημαίνει καλύτερο φωτισμό και συχνά δημιουργεί θάμβωση και οπτική κόπωση.

Η απόδοση χρωμάτων καλό είναι να βρίσκεται σε CRI 90 ή υψηλότερο.

Ο υψηλός CRI κάνει τα χρώματα, τα υλικά και τους ανθρώπινους τόνους να φαίνονται φυσικότεροι.

Δεν αποτελεί όμως μόνος του απόδειξη ότι το LED είναι καλύτερο για τον ύπνο. Χρειάζεται να αξιολογείται μαζί με τη θερμοκρασία χρώματος, την ένταση, την ποιότητα κατασκευής και την ώρα κατά την οποία χρησιμοποιείται.

Για το τρεμόπαιγμα δεν πρέπει να αρκούμαστε στην αόριστη ένδειξη flicker free.

Σε μια επαγγελματική εγκατάσταση μπορούμε να ζητάμε τις μετρήσεις PstLM και SVM. Όσο χαμηλότερες είναι αυτές οι τιμές, τόσο μικρότερη είναι η πιθανότητα να γίνεται αντιληπτό το τρεμόπαιγμα ή το στροβοσκοπικό αποτέλεσμα.

Αξίζει επίσης να προτιμούμε επώνυμα προϊόντα με αναλυτικά τεχνικά χαρακτηριστικά, πιστοποίηση και εγγύηση, αντί για ανώνυμα LED που αναγράφουν μόνο ισχύ και χρώμα.



Δεν χρειάζεται να φοβηθούμε τα LED ούτε να αντικαταστήσουμε όλα τα φωτιστικά μας χωρίς έλεγχο.

Χρειάζεται να καταλάβουμε ότι ένα LED των τριών ευρώ και ένα σωστά μελετημένο LED υψηλής ποιότητας μπορεί να φωτίζουν με εντελώς διαφορετικό τρόπο, ακόμη και αν στη συσκευασία αναγράφουν τα ίδια Watt και Kelvin.

Η πραγματική ποιότητα κρύβεται στο φάσμα, στον ηλεκτρονικό οδηγό, στη σταθερότητα της λειτουργίας, στην απόδοση των χρωμάτων και στον τρόπο με τον οποίο το φως κατανέμεται στον χώρο.

Η αντικατάσταση των φθηνών LED που τρεμοπαίζουν, θαμπώνουν ή εκπέμπουν υπερβολικά ψυχρό φως το βράδυ μπορεί να βελτιώσει σημαντικά την άνεση ενός χώρου. Δεν αποτελεί θεραπεία για κάθε πονοκέφαλο ή αϋπνία, αλλά είναι μια σοβαρή παράμετρος που αξίζει να εξετάσουμε. Γιατί η οικονομία στην κατανάλωση είναι χρήσιμη, αλλά όχι όταν την πληρώνουν καθημερινά τα μάτια και ο ύπνος μας.

ΠΗΓΕΣ

- Ευρωπαϊκή Επιτροπή, επιστημονική γνωμοδότηση για τις πιθανές επιπτώσεις των LED στην υγεία.
- Διεθνής Επιτροπή Φωτισμού, μπλε φως και ασφάλεια των LED.
- Αμερικανικό Υπουργείο Ενέργειας, τεχνολογία και φάσμα των λευκών LED.
- Αμερικανικό Υπουργείο Ενέργειας, βασικές πληροφορίες για το τρεμόπαιγμα των LED.
- Επιστημονική ανασκόπηση για το τρεμόπαιγμα, την οπτική κόπωση και τους πονοκεφάλους.
- Επιστημονική ανασκόπηση για τον φωτισμό πλήρους φάσματος και τους ισχυρισμούς υγείας.



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



evita@epsilonteam.gr

Η επενδυτική ευκαιρία κρύβεται στα παλιά ενεργοβόρα σπίτια

Πότε συμφέρει η αγορά και αναβάθμιση ενός παλιού διαμερίσματος και πότε το κόστος της ανακαίνισης καταπίνει το κέρδος.



Στην ελληνική αγορά ακινήτων το παλιό διαμέρισμα αντιμετωπίζεται συχνά ως πρόβλημα. Χαμηλή ενεργειακή κλάση, παλιά κουφώματα, ξεπερασμένη θέρμανση, φθαρμένες εγκαταστάσεις και διαρρύθμιση που δεν ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες.

Για έναν προσεκτικό επενδυτή, όμως, όλα αυτά μπορούν να δημιουργήσουν ευκαιρία, επειδή περιορίζουν τον αριθμό των ενδιαφερόμενων αγοραστών και ανοίγουν χώρο για διαπραγμάτευση.

Η βάση υπάρχει. Περισσότερο από το 55 τοις εκατό των ελληνικών κατοικιών έχει κατασκευαστεί πριν από το 1980, δηλαδή πριν από την εφαρμογή του πρώτου κανονισμού θερμομόνωσης.

Μεγάλο μέρος του αποθέματος βρίσκεται στις χαμηλότερες ενεργειακές κατηγορίες, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαρακτηρίζει το ελληνικό κτιριακό απόθεμα συγκριτικά παλιό και με σημαντικές δυνατότητες εξοικονόμησης ενέργειας.

Πού βρίσκεται η πραγματική ευκαιρία

Η επένδυση αρχίζει να αποκτά νόημα όταν το παλιό ακίνητο αγοράζεται αρκετά χαμηλότερα από την αξία ενός αντίστοιχου πλήρως ανακαινισμένου διαμερίσματος στην ίδια μικροπεριοχή.

Δεν αρκεί να είναι φθηνότερο από ένα νεόδμητο.

Πρέπει η διαφορά να καλύπτει την ανακαίνιση, τα έξοδα αγοράς, τις αμοιβές μηχανικών, την πιθανή χρηματοδότηση, το διάστημα που το ακίνητο θα παραμένει κενό και ένα ασφαλές περιθώριο για απρόβλεπτες εργασίες.

Η θέση παραμένει καθοριστική. Ένα παλιό διαμέρισμα κοντά σε μέσα μεταφοράς, πανεπιστήμια, νοσοκομεία, εμπορικά κέντρα ή περιοχές με σταθερή μισθωτική ζήτηση μπορεί να δικαιολογήσει μια σοβαρή αναβάθμιση. Αντίθετα, η ακριβή ανακαίνιση δεν διορθώνει μια προβληματική τοποθεσία, έναν πολύ σκοτεινό χώρο ή μια κακή κάτοψη που δεν μπορεί να αλλάξει.

Οι παρεμβάσεις που δημιουργούν αξία

Η μεγαλύτερη υπεραξία δεν προκύπτει από ένα εντυπωσιακό πλακάκι ή μια φωτογενή κουζίνα. Δημιουργείται όταν το ακίνητο αποκτά καλύτερη λειτουργία και χαμηλότερο κόστος χρήσης.

Νέα ενεργειακά κουφώματα, σύγχρονη θέρμανση και ψύξη, θερμομόνωση όπου είναι τεχνικά δυνατή, ηλιακός θερμοσίφωνας, αναβάθμιση ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων και σωστός φωτισμός μπορούν να βελτιώσουν την καθημερινότητα του κατοίκου και την εμπορικότητα του ακινήτου. Η λειτουργική αναδιαρρύθμιση μπορεί επίσης να μετατρέψει ένα δύσχρηστο διαμέρισμα σε ένα σύγχρονο σπίτι

Πότε το κόστος καταπίνει το κέρδος

Η παγίδα ξεκινά όταν ο επενδυτής υπολογίζει μόνο τις εμφανείς εργασίες.

Πίσω από έναν παλιό τοίχο μπορεί να κρύβονται κατεστραμμένες σωληνώσεις, υγρασία, ανεπαρκής ηλεκτρολογικός πίνακας, προβληματικές αποχετεύσεις ή αυθαίρετες μεταβολές.

Σε μια πολυκατοικία μπορεί επίσης να υπάρχουν εκκρεμότητες που δεν λύνονται μέσα στο διαμέρισμα. Φθαρμένη πρόσοψη, προβλήματα στη μόνωση της ταράτσας, παλιός ανελκυστήρας, κεντρική θέρμανση εκτός λειτουργίας και μεγάλες οφειλές κοινοχρήστων μπορούν να μειώσουν την αξία ακόμη και της καλύτερης εσωτερικής ανακαίνισης.

Ο σωστός υπολογισμός

Πριν από την αγορά χρειάζεται τεχνικός έλεγχος, νομικός έλεγχος, εκτίμηση της σημερινής αξίας και ρεαλιστική πρόβλεψη της αξίας μετά την ανακαίνιση. Ο προϋπολογισμός πρέπει να βασίζεται σε πολλαπλές προσφορές και να περιλαμβάνει αποθεματικό για απρόβλεπτες δαπάνες.

Το παλιό ενεργοβόρο σπίτι μπορεί πράγματι να κρύβει σημαντική επενδυτική ευκαιρία. Το κέρδος, όμως, δεν βρίσκεται απλώς στην ανακαίνιση. Βρίσκεται στη σωστή αγορά, στον αυστηρό έλεγχο του κόστους και στην πειθαρχία να απορρίπτουμε ένα ακίνητο όταν οι αριθμοί δεν βγαίνουν.

Γιατί το ακριβότερο παλιό σπίτι είναι συνήθως εκείνο που αγοράστηκε ως ευκαιρία χωρίς να έχει προηγηθεί σωστός έλεγχος.

ΠΗΓΕΣ

Τράπεζα της Ελλάδος, εξέλιξη των τιμών των παλαιών και νέων διαμερισμάτων.

Επιστημονική μεταάνάλυση για την ενεργειακή απόδοση και τις τιμές κατοικιών.

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, παλαιότητα και ενεργειακή απόδοση των ελληνικών κατοικιών.



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



esmeralda@epsilonteam.gr

DUPLEX RETIRE ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ | ΚΟΛΩΝΑΚΙ



Φωτορεαλιστική απεικόνιση του δώματος



Πωλείται πλήρως ανακαινισμένο
ρετιρέ 191 τ.μ. που καταλαμβάνει 3
ολόκληρους ορόφους(4ος-5ος-6ος)
στο Κολωνάκι, κοντά στον Άγιο
Διονύσιο. Το ακίνητο, κατασκευής
1957, διαθέτει 2 μαστερ

υπνοδωμάτια , γραφείο ή τρίτο υπνοδωμάτιο, 1wc, αλλά και δωμάτιο προσωπικού με δικό
του μπάνιο. Η θέρμανση είναι αυτόνομη με φυσικό αέριο ενώ έχει πραγματοποιηθεί
θερμομόνωση και ηχομόνωση σε όλες τις πλευρές και όχι μόνο στην πρόσοψη . Το
διαμέρισμα χαρακτηρίζεται από τις φαρδιές βεράντες σε όλα τα επίπεδα. Υπάρχει
δυνατότητα επέκτασης ανελκυστήρα έως το δώμα και δημιουργίας roof garden με θέα την
Ακρόπολη.

Τιμή: €1.900.000

PROPERTY CODE: ΕΠ2345444

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Ακίνητα στα νησιά.

Η δεξαμενή νερού είναι σημαντικότερη από την πισίνα

Η λειψυδρία αλλάζει τα κριτήρια αγοράς μιας παραθεριστικής κατοικίας. Η πραγματική πολυτέλεια δεν είναι πλέον μόνο η θέα και η πισίνα, αλλά η δυνατότητα του ακινήτου να λειτουργεί κανονικά ακόμη και στην κορύφωση του καλοκαιριού.



Μέχρι πρόσφατα, η συζήτηση για μια κατοικία σε ελληνικό νησί περιστρεφόταν γύρω από τη θέση, τη θέα, την απόσταση από τη θάλασσα και την πισίνα.

Σήμερα, ο ενημερωμένος αγοραστής πρέπει να κάνει μία ακόμη ερώτηση.

Από πού θα έρχεται το νερό τον Αύγουστο.

Το πρόβλημα δεν είναι θεωρητικό. Ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος αναφέρει ότι η Ελλάδα αντιμετωπίζει έντονη εποχική πίεση στους υδάτινους πόρους, ιδιαίτερα την άνοιξη και το καλοκαίρι. Την ίδια περίοδο που οι βροχοπτώσεις περιορίζονται, η κατανάλωση αυξάνεται απότομα εξαιτίας του τουρισμού, της άρδευσης, των κήπων και των πισινών.

Στα νησιά η πίεση γίνεται μεγαλύτερη. Οι μόνιμοι κάτοικοι μπορεί να είναι λίγοι τον χειμώνα, αλλά το καλοκαίρι ο πληθυσμός πολλαπλασιάζεται.

Τα υπόγεια αποθέματα είναι συχνά περιορισμένα, ενώ η υπεράντληση μπορεί να οδηγήσει σε υφαλμύρωση, δηλαδή στη διείσδυση θαλασσινού νερού στους υπόγειους υδροφορείς. Παράλληλα, τα παλαιά δίκτυα παρουσιάζουν διαρροές και αρκετά νησιά εξαρτώνται από αφαλατώσεις ή έκτακτες λύσεις υδροδότησης.

Το 2026 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενέκρινε 42 έργα αντιμετώπισης της λειψυδρίας, συνολικού ύψους άνω των 75 εκατομμυρίων ευρώ.

Πολλά από αυτά αφορούν νησιά όπως η Αστυπάλαια, η Φολέγανδρος, οι Λειψοί, οι Φούρνοι, τα Ψαρά, οι Παξοί και η Αλόνησος. Η χρηματοδότηση αφαλατώσεων, δεξαμενών και νέων δικτύων δείχνει πόσο σοβαρό και εκτεταμένο έχει γίνει το ζήτημα.

Η δεξαμενή ως μέρος της αξίας του ακινήτου

Μια σωστά σχεδιασμένη δεξαμενή μπορεί να αποθηκεύει νερό από το δίκτυο όταν υπάρχει επάρκεια, αλλά και να αξιοποιεί το βρόχινο νερό που συλλέγεται από τις στέγες.

Το νερό αυτό μπορεί, μετά από την κατάλληλη διήθηση, να χρησιμοποιηθεί για το πότισμα, την καθαριότητα και τα καζανάκια, μειώνοντας την κατανάλωση πόσιμου νερού.

Δεν αρκεί, όμως, να υπάρχει απλώς μια μικρή δεξαμενή για να χαρακτηριστεί το ακίνητο βιώσιμο.

Η χωρητικότητά της πρέπει να υπολογίζεται με βάση το μέγεθος της κατοικίας, τον αριθμό των ανθρώπων που τη χρησιμοποιούν, την επιφάνεια της στέγης, τις τοπικές βροχοπτώσεις και τη διάρκεια της ξηρής περιόδου. Χρειάζονται επίσης φίλτρα, σωστή στεγανοποίηση, αντλία, προστασία από τη ζέστη και τακτική συντήρηση.

Το συλλεγόμενο βρόχινο νερό δεν πρέπει να θεωρείται αυτομάτως πόσιμο. Για να χρησιμοποιηθεί στο μαγείρεμα ή στην κατανάλωση απαιτούνται κατάλληλη επεξεργασία, εργαστηριακοί έλεγχοι και συμμόρφωση με τους σχετικούς κανόνες υγιεινής.

Τι πρέπει να ελέγξει ο αγοραστής

Πριν από την αγορά μιας νησιωτικής κατοικίας πρέπει να εξετάζεται η αξιοπιστία του τοπικού δικτύου, η πίεση του νερού, η ύπαρξη και η κατάσταση της δεξαμενής, η νόμιμη λειτουργία πιθανής γεώτρησης και η δυνατότητα πρόσβασης υδροφόρας. Εξίσου σημαντικά είναι το αποχετευτικό σύστημα, οι πιθανές διαρροές και οι πραγματικές ανάγκες του κήπου και της πισίνας.

Ένας μεγάλος χλοοτάπητας, φυτά με υψηλές ανάγκες άρδευσης και μια ακάλυπτη πισίνα μπορούν να αυξήσουν σημαντικά την κατανάλωση. Αντίθετα, η μεσογειακή φύτευση, το στάγδην πότισμα, οι οικονομικές βρύσες, τα καζανάκια διπλής ροής, η παρακολούθηση διαρροών και το κάλυμμα της πισίνας περιορίζουν τη σπατάλη χωρίς να υποβαθμίζουν την ποιότητα της κατοικίας.

Η υδατική ανθεκτικότητα εξελίσσεται σε νέο κριτήριο του real estate. Ένα σπίτι που μπορεί να λειτουργήσει χωρίς συνεχείς διακοπές, έκτακτες μεταφορές νερού και υπερβολικά έξοδα είναι πιο εύχρηστο για τον ιδιοκτήτη και πιο αξιόπιστο ως τουριστική μίσθωση.

Στα νησιά, η πολυτέλεια δεν είναι μόνο το νερό που φαίνεται μέσα στην πισίνα.

Είναι κυρίως το νερό που παραμένει διαθέσιμο όταν ανοίγουμε τη βρύση.

ΠΗΓΕΣ

[Climate ADAPT, Non conventional water sources on Greek islands.](#)

[Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 42 έργα αντιμετώπισης της λειψυδρίας.](#)

[Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ερευνητικό πρόγραμμα HYDROUSA για την κυκλική διαχείριση του νερού στα ελληνικά νησιά.](#)

[CDC, ασφάλεια και χρήση του συλλεγόμενου βρόχινου νερού.](#)

[European Environment Agency, Water scarcity conditions in Europe.](#)



Agelita Valai
Real Estate Agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ | ΞΥΛΟΚΑΣΤΡΟ



Πωλείται στην παραλία του Ξυλοκάστρου ένα διαμέρισμα 58 τ.μ. στον 4ο όροφο. Βρίσκεται σε ένα προσεγμένο συγκρότημα κατοικιών με κοινόχρηστη πισίνα και κήπους, μόλις 30 μέτρα από τη θάλασσα. Το ακίνητο διαθέτει ένα υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και μεγάλη βεράντα με πανοραμική θέα στη θάλασσα. Είναι πλήρως εξοπλισμένο με ηλεκτρικές συσκευές, κλιματισμό και αυτόνομη θέρμανση, αποτελώντας ιδανική επιλογή για εξοχική κατοικία ή επένδυση
Τιμή: 200.000€

PROPERTY CODE: ΕΠ2543358
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
Instagram: @epsilon team.1

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ | ΧΟΛΑΡΓΟΣ



PROPERTY CODE: ΕΠ2444735
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Πωλείται φωτεινό διαμέρισμα 93,5 τ.μ. σε υπερυψωμένο ισόγειο καλοσυντηρημένης πολυκατοικίας στην περιοχή Φανερωμένη στον Χολαργό. Το ακίνητο, κατασκευής 1971 και ανακαινισμένο το 2005, αποτελείται από άνετο χώρο υποδοχής ενιαίο με τραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, 2 ευρύχωρα υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο και 1 WC. Διαθέτει μεγάλες περιμετρικές βεράντες, κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου με καλοριφέρ, ξύλινα κουφώματα, δάπεδα από ξύλο και μάρμαρο, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό και τριφασική παροχή ρεύματος. Βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση από τον σταθμό Μετρό Χολαργός. Βάσει καταστατικού επιτρέπεται και η επαγγελματική χρήση. Διατίθεται αποθήκη με ξεχωριστό συμβόλαιο και υπάρχει δυνατότητα ενοικίασης θέσης στάθμευσης σε κοντινό κτίριο με 150€/μηνιαίως. Τιμή διαμερίσματος: 280.000€.



Το τέλος του άχρωμου σπιτιού

Για αρκετά χρόνια, το ιδανικό σπίτι έπρεπε να είναι λευκό, γκρι ή μπεζ. Οι τοίχοι ουδέτεροι, τα ξύλα ανοιχτά, τα έπιπλα λιτά και η διακόσμηση τόσο προσεκτικά αποστειρωμένη, ώστε συχνά δεν καταλάβαινες αν βρισκόσουν σε κατοικία, ξενοδοχείο ή έκθεση επίπλων.



Αυτή η εποχή φαίνεται ότι τελειώνει.

Τα νέα σπίτια αποκτούν ξανά βαθιά χρώματα, σκούρα ξύλα, υφές και αντικείμενα που αποκαλύπτουν κάτι για τους ανθρώπους που κατοικούν μέσα τους.

Το μπορντό, το βαθύ πράσινο, η μελιτζανί απόχρωση, η ώχρα και το χρώμα του καπνού αντικαθιστούν σταδιακά το ατελείωτο λευκό.

Η καρυδιά, το μαόνι και η σκουρόχρωμη δρυς επιστρέφουν, προσφέροντας βάρος, ζεστασιά και αρχιτεκτονική ένταση.

Η αλλαγή δεν σημαίνει ότι κάθε δωμάτιο πρέπει να μετατραπεί σε θεατρική σκηνή. Ένας τοίχος με έντονο χρώμα, ένα σκουρόχρωμο ξύλινο έπιπλο, ένα χαλί με χαρακτήρα ή ένα έργο τέχνης μπορούν να αλλάξουν ολόκληρη την ατμόσφαιρα. Το ζητούμενο δεν είναι η υπερβολή, αλλά η ταυτότητα.

Παράλληλα επιστρέφουν τα παλιά και χειροποίητα αντικείμενα, οι ταπετσαρίες, οι πλούσιες κουρτίνες και τα φυσικά υλικά που αποκτούν όμορφη πατίνα με τον χρόνο. Το σπίτι δεν χρειάζεται πλέον να δείχνει ολοκαίνουργιο. Χρειάζεται να δείχνει αληθινό.





Αυτή η εξέλιξη έχει ενδιαφέρον και για την αγορά ακινήτων.
Ένα καλοσχεδιασμένο σπίτι με προσωπικότητα μπορεί να μείνει περισσότερο στη
μνήμη ενός αγοραστή από ακόμη ένα άψογο αλλά απρόσωπο μπεζ διαμέρισμα.

Βεβαίως, άλλο προσωπικότητα και άλλο διακοσμητική επίθεση.
Η σωστή ισορροπία παραμένει πολύτιμη.

**Το άχρωμο σπίτι δεν εξαφανίζεται επειδή το χρώμα έγινε μόδα.
Υποχωρεί επειδή κουρασθήκαμε να ζούμε σε χώρους που μοιάζουν
σχεδιασμένοι για να μην ενοχλούν κανέναν και τελικά δεν συγκινούν
κανέναν.**



NINA MARMARIDOU
Interior designer
partner



www.ninamarmaridou.com

ninamarmaridou@gmail.com



THE HELLINIKON + AENAON

Δυο έργα που επανασχεδιάζουν το παραλιακό μέτωπο της Αττικής

Από τον Φαληρικό Όρμο έως το Ελληνικό, δύο εμβληματικές αναπλάσεις επαναφέρουν την Αθήνα στη θάλασσα και δημιουργούν μια νέα πραγματικότητα για τα νότια προάστια.

Το **The Ellinikon** διαμορφώνει έναν σύγχρονο διεθνή προορισμό κατοικίας, επιχειρηματικότητας και αναψυχής, ενώ το Μητροπολιτικό Πάρκο **AENAON** δημιουργεί έναν μεγάλο δημόσιο χώρο πρασίνου, πολιτισμού και αθλητισμού στο Φάληρο.

Με διαφορετικό χαρακτήρα αλλά κοινή κατεύθυνση, τα δύο έργα αναβαθμίζουν το παραλιακό μέτωπο, ενισχύουν την ποιότητα ζωής και επηρεάζουν ουσιαστικά τον χάρτη της αγοράς ακινήτων.



Τα νότια προάστια διέθεταν πάντοτε σημαντικά πλεονεκτήματα.

Τη θάλασσα, το κλίμα, την εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας και μια ποιότητα ζωής που δύσκολα συναντάται σε άλλη ευρωπαϊκή πρωτεύουσα.

Με την ανάπτυξη του The Ellinikon, όμως, η περιοχή περνά σε μια εντελώς νέα εποχή.

Δεν πρόκειται απλώς για την αξιοποίηση της έκτασης του παλαιού αεροδρομίου.

Το έργο δημιουργεί έναν νέο αστικό προορισμό, στον οποίο συνδυάζονται κατοικίες, πράσινο, εμπορικές χρήσεις, ξενοδοχεία, χώροι πολιτισμού, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκπαιδευτικές και υγειονομικές υποδομές, μαρίνα και ένα εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο.

Η φιλοσοφία της πόλης των δεκαπέντε λεπτών, όπου οι καθημερινές ανάγκες καλύπτονται σε μικρή απόσταση από την κατοικία, αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία του σχεδιασμού.

Δεν αλλάζει μόνο την εικόνα της περιοχής.
Εισάγει ένα νέο πρότυπο κατοίκησης, περισσότερο οργανωμένο, πράσινο και λειτουργικό.



Από τα σχέδια στην πραγματικότητα

Η σημασία του έργου αποτυπώνεται πλέον και σε συγκεκριμένα στοιχεία. Σύμφωνα με τα οικονομικά αποτελέσματα της LAMDA Development για το πρώτο τρίμηνο του 2026, το Riviera Tower έφτασε τον πεντηκοστό όροφο και το τελικό ύψος των 200 μέτρων. Την ίδια στιγμή, 585 από τις 671 κατοικίες που είχαν διατεθεί στο Little Athens είχαν ήδη πωληθεί ή δεσμευθεί. Πρόκειται για το 87% του διαθέσιμου αποθέματος, ένα ποσοστό που επιβεβαιώνει τη μεγάλη ζήτηση για σύγχρονες κατοικίες μέσα σε ένα οργανωμένο περιβάλλον με πράσινο, υπηρεσίες και άμεση πρόσβαση στη θάλασσα. Η υψηλή απορρόφηση πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι αναπτύξεις αποτυπώνει την εμπιστοσύνη των αγοραστών στο έργο και στις μακροπρόθεσμες προοπτικές της περιοχής. Παράλληλα, δημιουργεί ένα νέο σημείο αναφοράς για την ποιοτική κατοικία και ενισχύει το ενδιαφέρον για την ευρύτερη αγορά των νοτίων προαστίων. Οι αριθμοί αυτοί δείχνουν ότι το διεθνές και εγχώριο ενδιαφέρον δεν περιορίζεται στις εντυπωσιακές αρχιτεκτονικές απεικονίσεις. Μετατρέπεται σε πραγματική ζήτηση και τοποθέτηση κεφαλαίων.

Μια νέα ταυτότητα για ολόκληρο το παραλιακό μέτωπο

Η επίδραση του The Ellinikon δεν σταματά στα όρια της ανάπτυξης. Δημιουργεί ένα νέο σημείο αναφοράς για το Ελληνικό, τη Γλυφάδα, τον Άλιμο, την Αργυρούπολη και ευρύτερα για την Αθηναϊκή Ριβιέρα.

Νέες κατοικίες, αναβαθμισμένοι δημόσιοι χώροι, εμπορικοί προορισμοί, χώροι εργασίας, αναψυχής και φιλοξενίας ενισχύουν τη δυνατότητα της περιοχής να λειτουργεί ως διεθνής προορισμός ολόκληρο τον χρόνο.

Τη νέα εικόνα του παραλιακού μετώπου έρχεται να συμπληρώσει το Μητροπολιτικό Πάρκο ΑΕΝΑΟΝ στον Φαληρικό Όρμο.



Πρόκειται για μία από τις μεγαλύτερες δημόσιες αστικές αναπλάσεις της Αττικής, η οποία θα αναπτυχθεί σε έκταση περίπου 741 στρεμμάτων δίπλα στη θάλασσα, με προϋπολογισμό που προσεγγίζει τα 370 εκατομμύρια ευρώ.

Ο σχεδιασμός προβλέπει περισσότερα από 4.000 νέα δέντρα, εκτεταμένες φυτεύσεις, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, καθώς και χώρους αθλητισμού, πολιτισμού και αναψυχής.

Στην ανάπλαση εντάσσονται επίσης η περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Κέντρου Tae Kwon Do και η Πλατεία Νερού.

Βασικός στόχος είναι να δημιουργηθεί ένας μεγάλος ενιαίος δημόσιος χώρος που θα επανασυνδέσει την πόλη με τη θάλασσα και θα αναβαθμίσει τη σχέση του Παλαιού Φαλήρου, της Καλλιθέας και του Μοσχάτου με το παραλιακό μέτωπο.

Με βάση το νεότερο χρονοδιάγραμμα, η σύμβαση κατασκευής προγραμματίζεται να υπογραφεί στις 2 Σεπτεμβρίου 2026, ενώ η ολοκλήρωση του έργου τοποθετείται στο δεύτερο εξάμηνο του 2029.

Το The Ellinikon και το ΑΕΝΑΟΝ δεν είναι δύο ανταγωνιστικές αναπτύξεις. Είναι δύο διαφορετικές αλλά συμπληρωματικές παρεμβάσεις. Το πρώτο δημιουργεί έναν νέο διεθνή αστικό και επενδυτικό προορισμό, ενώ το δεύτερο διευρύνει το πράσινο και δημόσιο παραλιακό μέτωπο προς το Φάληρο. Μαζί ενισχύουν τη μεγάλη στροφή της Αθήνας προς τη θάλασσα και δημιουργούν νέες προοπτικές για την κατοικία, την επιχειρηματικότητα και την ποιότητα ζωής στα νότια προάστια.

Η ζήτηση δεν καταργεί την πραγματική αξία

Η ολοκλήρωση αυτών των δύο μεγάλων έργων είναι εύλογο να ενισχύσει το ενδιαφέρον για τα νότια προάστια και να προσελκύσει περισσότερους Έλληνες και ξένους αγοραστές.

Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι κάθε ακίνητο που βρίσκεται κοντά στο The Ellinikon ή στο ΑΕΝΑΟΝ αποκτά αυτομάτως υψηλή εμπορική αξία.

Ένα διαμέρισμα της δεκαετίας του 1980, χωρίς ανακαίνιση, με παλιές εγκαταστάσεις, χαμηλή ενεργειακή απόδοση, προβληματική διαρρύθμιση ή έλλειψη θέσης στάθμευσης, δεν θα πωληθεί σε οποιαδήποτε τιμή απλώς επειδή συνορεύει με μια μεγάλη ανάπτυξη.

Η γειτνίαση δημιουργεί προοπτική, δεν εξαφανίζει όμως τις πραγματικές αδυναμίες του ακινήτου.

Οι σημερινοί αγοραστές είναι περισσότερο ενημερωμένοι και συγκρίνουν προσεκτικά την ηλικία του κτιρίου, την κατάσταση του διαμερίσματος, τον όροφο, τη θέα, το φυσικό φως, την ενεργειακή απόδοση, τη νομιμότητα και το κόστος της απαιτούμενης ανακαίνισης.

Εξετάζουν επίσης τι άλλο μπορούν να αγοράσουν με το ίδιο κεφάλαιο στην ευρύτερη περιοχή.

Τα δύο έργα μπορούν να αυξήσουν τη ζήτηση και να στηρίξουν τις αξίες, δεν αποτελούν όμως λευκή επιταγή για υπερβολικές απαιτήσεις.

Η σωστή τιμολόγηση εξακολουθεί να καθορίζεται από τα πραγματικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

Η τοποθεσία ανοίγει την πόρτα, αλλά το ίδιο το ακίνητο πρέπει να δικαιολογεί την τιμή.

ΠΗΓΕΣ

Τράπεζα της Ελλάδος, Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων, πρώτο τρίμηνο 2026.

The Ellinikon, επίσημη παρουσίαση της αστικής ανάπτυξης.

LAMDA Development, Οικονομικά αποτελέσματα πρώτου τριμήνου 2026.

Περιφέρεια Αττικής, παρουσίαση του Μητροπολιτικού Πάρκου ΑΕΝΑΟΝ.

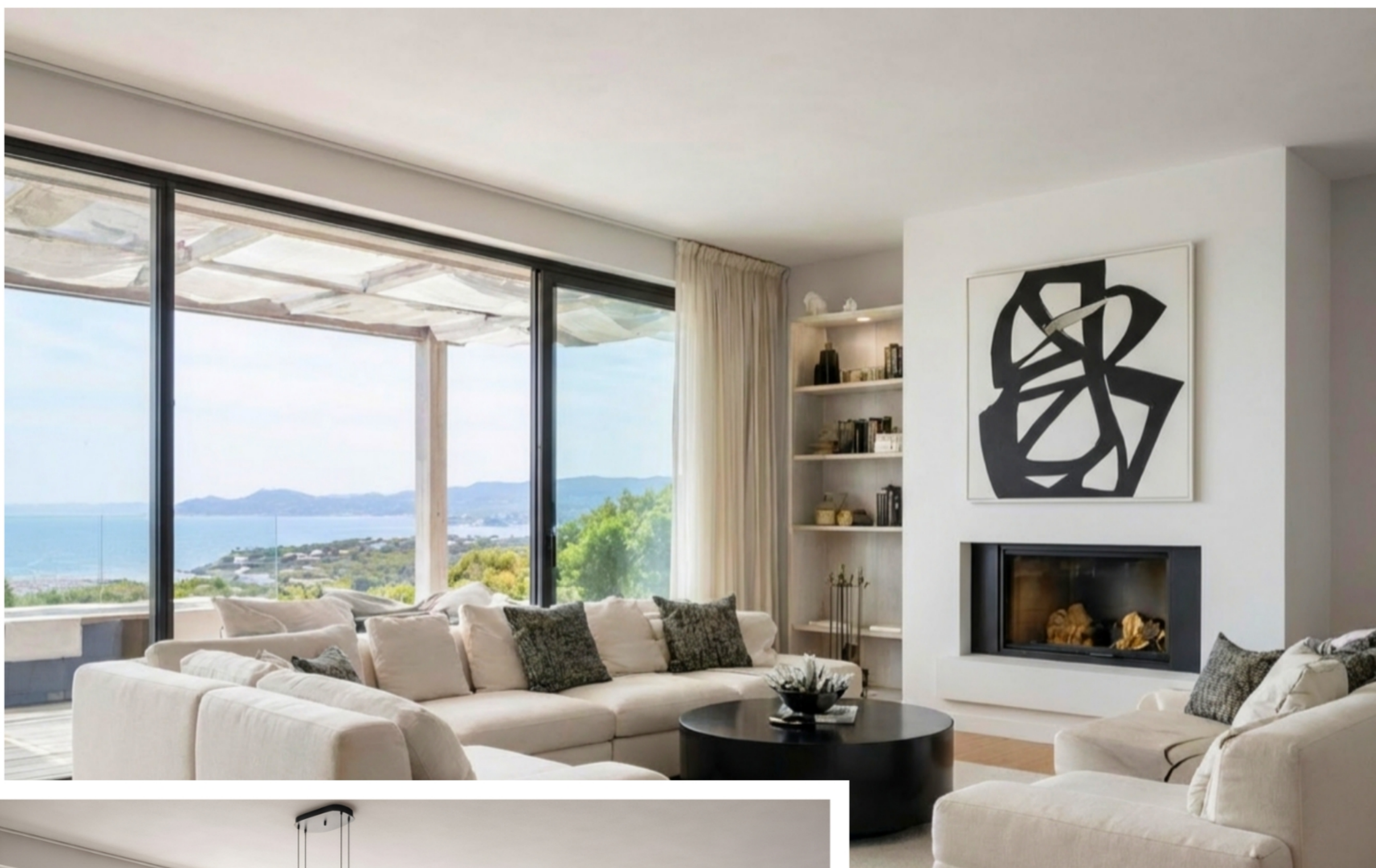


Panagiotis Farmakis
Real Estate Agent
Head of southern suburbs sales



panagiotis@epsilonteam.gr

ΡΕΤΙΡΕ ΜΕΖΟΝΕΤΑ - ΚΑΤΩ ΓΛΥΦΑΔΑ



Πωλείται εξαιρετική ρετιρέ μεζονέτα 250 τ.μ. στην Κάτω Γλυφάδα. Αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, 3ου, 4ου και 5ου ορόφου. Το ακίνητο διαθέτει 3 master υπνοδωμάτια, minimal αισθητική, θέα θάλασσα και δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Βρίσκεται σε ιδανική τοποθεσία κοντά στην παραλία και στην αγορά και προσφέρει απόλυτη πολυτέλεια διαβίωσης και σύγχρονες ανέσεις.

Τιμή: €2.500.000.

PROPERTY CODE: ΠΦ2326671

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

MEZONETA - KABOYPI



Πωλείται μεζονέτα 300τ.μ. στο Καβούρι, μόλις 100 μέτρα από την παραλία, με μεγάλες βεράντες και ανεμπόδιστη θέα στη θάλασσα.

Η κατοικία βρίσκεται σε ένα καλαίσθητο κτίριο με μόλις τρεις ιδιοκτησίες, προσφέροντας αίσθηση ιδιωτικότητας και πολυτέλειας.

Περιλαμβάνει 3 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, 1 wc και σοφίτα με δικό της μπάνιο, ιδανική για γραφείο ή ξενώνα.

Συνοδεύεται από μία υπόγεια θέση στάθμευσης.

Τιμή 1.900.000€.

PROPERTY CODE: ΠΦ1536964

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Η αγορά γραφείων δύο ταχυτήτων.

Τα σύγχρονα κτίρια κερδίζουν, τα παλιά αναζητούν δεύτερη ζωή

Η αγορά γραφείων διαχωρίζεται με όλο και μεγαλύτερη ταχύτητα σε δύο εντελώς διαφορετικές κατηγορίες.

Στη μία πλευρά βρίσκονται τα σύγχρονα, ενεργειακά αποδοτικά και σωστά συνδεδεμένα κτίρια, τα οποία συγκεντρώνουν τη ζήτηση των επιχειρήσεων. Στην άλλη βρίσκονται τα παλαιά γραφεία, με υψηλό λειτουργικό κόστος, προβληματικές κατόψεις, ελλιπή στάθμευση και εγκαταστάσεις που δεν ανταποκρίνονται στις σημερινές απαιτήσεις.



Η πρώτη ταχύτητα της αγοράς

Τα καλά , σε αρκετές περιοχές είναι περιορισμένα και ακριβά.

Σύμφωνα με την Cushman and Wakefield Proprius, το ποσοστό κενών γραφειακών χώρων στην Αθήνα διαμορφώθηκε στο 9,62 τοις εκατό το δεύτερο τρίμηνο του 2026, ενώ το μέσο prime μίσθωμα έφτασε τα 31,5 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τον μήνα.

Από τα περίπου 31.600 τετραγωνικά μέτρα νέων γραφείων που ολοκληρώθηκαν μέσα στο τρίμηνο, σχεδόν 30.000 είχαν ήδη προμισθωθεί.

Το στοιχείο αυτό δείχνει ότι η ζήτηση δεν έχει εξαφανιστεί.

Έχει γίνει πολύ περισσότερο επιλεκτική.

Οι μεγάλες επιχειρήσεις αναζητούν πλέον κτίρια με χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση, σύγχρονο κλιματισμό, φυσικό φωτισμό, ευέλικτες κατόψεις, γρήγορες τηλεπικοινωνίες, θέσεις στάθμευσης και εύκολη πρόσβαση σε Μετρό ή βασικούς οδικούς άξονες.

Δεν μισθώνουν απλώς τετραγωνικά μέτρα. Αγοράζουν καλύτερες συνθήκες εργασίας, χαμηλότερο λειτουργικό κόστος, ισχυρότερη εταιρική εικόνα και ένα κτίριο που θα μπορεί να προσελκύσει εργαζομένους.

Η δεύτερη ταχύτητα της αγοράς

Στη δεύτερη κατηγορία βρίσκονται τα γραφεία που κατασκευάστηκαν για μια διαφορετική εποχή.



Πρόκειται για κτίρια με παλιές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, χαμηλή ενεργειακή απόδοση, μικρούς ανελκυστήρες, περιορισμένη προσβασιμότητα, ανεπαρκή πυρασφάλεια και χώρους που έχουν διαμορφωθεί με δεκάδες μικρά δωμάτια ή, στο άλλο άκρο, με πολύ βαθιές ενιαίες κατόψεις. Πολλά από αυτά παραμένουν κενά όχι επειδή δεν υπάρχει ζήτηση για γραφεία, αλλά επειδή δεν υπάρχει πλέον ζήτηση για το συγκεκριμένο είδος γραφείου.

Αυτό είναι το πραγματικό σημείο στο οποίο εμφανίζεται η ευκαιρία της αλλαγής χρήσης. Ένα κτίριο που δεν μπορεί να ανταγωνιστεί τα σύγχρονα γραφεία ίσως μπορέσει να αποκτήσει δεύτερη ζωή ως κατοικία, φοιτητική στέγη, οργανωμένο συγκρότημα μακροχρόνιας μίσθωσης ή μεικτή ανάπτυξη.

Με το άρθρο 56 του νόμου 5322 του 2026 διευρύνεται, υπό προϋποθέσεις, η δυνατότητα αλλαγής χρήσης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων σε κατοικία. Οι νέες κατοικίες που δημιουργούνται μέσω της συγκεκριμένης διαδικασίας δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για βραχυχρόνια μίσθωση για τουλάχιστον πέντε χρόνια. Η ρύθμιση ανοίγει μια νέα αγορά. Δεν εγγυάται όμως ότι κάθε κενό γραφείο θα μετατραπεί σε κερδοφόρα κατοικία.

Η ίδια περιοχή μπορεί να έχει και τις δύο ταχύτητες

Η διαφοροποίηση δεν εμφανίζεται μόνο μεταξύ διαφορετικών περιοχών. Μπορεί να υπάρχει στον ίδιο δρόμο ή ακόμη και στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο. Στη Λεωφόρο Κηφισίας, στη Μεσογείων, στη Συγγρού και στη Βουλιαγμένης υπάρχουν σύγχρονα γραφεία με υψηλά μισθώματα, αλλά και παλαιότερα κτίρια που δυσκολεύονται να βρουν μισθωτές. Η διεύθυνση μπορεί να είναι ίδια. Το προϊόν όμως είναι εντελώς διαφορετικό.

Αυτό σημαίνει ότι οι γενικές αναφορές σε μια περιοχή δεν αρκούν. Δεν αγοράζουμε απλώς Ομόνοια, Βοτανικό, Μοσχάτο ή Πειραιά. Αγοράζουμε ένα συγκεκριμένο κτίριο, σε έναν συγκεκριμένο δρόμο, με συγκεκριμένη κάτοψη και συγκεκριμένο κόστος μετατροπής.

Πού μπορεί να δημιουργηθεί κατοικία

Στον άξονα Ομόνοια, πλατεία Βάθη και Μεταξουργείο υπάρχει απόθεμα παλαιών γραφείων, εμπορικών κτιρίων και πρώην εκπαιδευτηρίων. Η κεντρική θέση, το Μετρό και η πρόσβαση σε πανεπιστήμια και θέσεις εργασίας μπορούν να υποστηρίξουν μικρότερες κατοικίες για φοιτητές, εργαζομένους και νέους επαγγελματίες.

Το βασικό πρόβλημα είναι οι βαθιές κατόψεις. Ένας μεγάλος επαγγελματικός όροφος μπορεί να φαίνεται εντυπωσιακός στα χαρτιά, αλλά να μην επιτρέπει τη δημιουργία επαρκών κατοικιών με φυσικό φωτισμό και αερισμό. Η Αθήνα δεν χρειάζεται σκοτεινά διαμερίσματα. Χρειάζεται σπίτια στα οποία κάποιος θα θέλει πραγματικά να ζήσει.

Στον Βοτανικό και στον Ελαιώνα υπάρχουν μεγαλύτερα βιοτεχνικά και επαγγελματικά κελύφη.

Η Διπλή Ανάπλαση και το νέο πάρκο των 215 στρεμμάτων δημιουργούν μακροπρόθεσμες προοπτικές για την περιοχή.

Εδώ μπορούν να εξεταστούν οργανωμένες αναπτύξεις ενοικιαζόμενων κατοικιών. Η επιτυχία όμως θα εξαρτηθεί από την πραγματική απόσταση από το Μετρό, τις γειτονικές χρήσεις, την ποιότητα του δρόμου και την ολοκλήρωση των υποδομών. Η μελλοντική ανάπλαση δεν πρέπει να προεξοφλείται ολόκληρη στην τιμή αγοράς του σημερινού κτιρίου.

Στον Ταύρο, στο Μοσχάτο και στην Καλλιθέα η υπάρχουσα κατοικία, η Γραμμή 1, τα πανεπιστήμια και η σύνδεση με το κέντρο και τον Πειραιά δημιουργούν ευρύτερη βάση ζήτησης.

Αυτό το τόξο μπορεί να υποστηρίξει μικρά και μεσαία διαμερίσματα για εργαζομένους, φοιτητές και ζευγάρια.

Η απόσταση από τον σταθμό και η σχέση με οχλούσες χρήσεις παραμένουν καθοριστικές.

Ένα ακίνητο δίπλα στον ΗΣΑΠ δεν έχει την ίδια αξία με ένα κτίριο που βρίσκεται στην άκρη μιας βιοτεχνικής ζώνης, ακόμη και αν ανήκουν στον ίδιο δήμο.

Στον Πειραιά, η λειτουργία των σταθμών Μανιάτικα, Πειραιάς και Δημοτικό Θέατρο ενίσχυσε τη σύνδεση με την Αθήνα και το αεροδρόμιο.

Η επέκταση σχεδιάστηκε για να εξυπηρετεί επιπλέον 132.000 επιβάτες ημερησίως, ενώ η διαδρομή από το λιμάνι έως το αεροδρόμιο πραγματοποιείται σε περίπου 55 λεπτά.

Η παρουσία του λιμανιού, του πανεπιστημίου, των ναυτιλιακών εταιρειών και χιλιάδων εργαζομένων δημιουργεί πραγματική ζήτηση για κατοικία.

Ο Άγιος Διονύσιος, τα Καμίνια και τα Ταμπούρια όμως δεν αποτελούν μία ενιαία αγορά. Η απόσταση από το Μετρό, το πανεπιστήμιο και τους οργανωμένους επιχειρηματικούς πυρήνες μπορεί να αλλάξει πλήρως τη βιωσιμότητα μιας μετατροπής.

Το φθηνό κτίριο μπορεί να είναι το ακριβότερο

Η μεγαλύτερη παγίδα βρίσκεται στην τιμή αγοράς. Ένα παλιό γραφείο που πωλείται φθηνά δεν είναι απαραίτητα ευκαιρία. Μπορεί απλώς να είναι ένα ακριβό τεχνικό πρόβλημα με χαμηλή αρχική τιμή.

Πριν από την αγορά πρέπει να ελεγχθούν η στατική επάρκεια, ο φυσικός φωτισμός, ο αερισμός, η δυνατότητα δημιουργίας ανοιγμάτων, η πυρασφάλεια, η προσβασιμότητα, οι ανελκυστήρες, οι τίτλοι, ο κανονισμός του κτιρίου και η δυνατότητα εγκατάστασης νέων δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης, θέρμανσης και ψύξης.

Πρέπει επίσης να υπολογιστεί πόση επιφάνεια θα χαθεί για διαδρόμους, κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις.

Το κέρδος δεν υπολογίζεται πάνω στα τετραγωνικά μέτρα που αγοράστηκαν, αλλά πάνω στα τετραγωνικά μέτρα κατοικίας που θα μπορούν τελικά να πωληθούν ή να μισθωθούν νόμιμα.

Η σωστή επένδυση βρίσκεται ανάμεσα στις δύο ταχύτητες

Η μεγάλη ευκαιρία δεν βρίσκεται στην αγορά οποιουδήποτε κενού γραφείου. Βρίσκεται στον εντοπισμό ενός κτιρίου που έχει χάσει την αξία του ως επαγγελματικός χώρος, αλλά διαθέτει τα σωστά χαρακτηριστικά για να αποκτήσει μεγαλύτερη αξία ως κατοικία.

Αυτό απαιτεί τεχνικό έλεγχο πριν από την αγορά, πραγματική μελέτη της τοπικής ζήτησης και οικονομικό σχεδιασμό που να περιλαμβάνει το συνολικό κόστος μετατροπής, τη χρηματοδότηση, τους φόρους, τα τέλη και τις πιθανές καθυστερήσεις. Η αγορά γραφείων δύο ταχυτήτων δεν είναι πρόβλημα που θα λυθεί μετατρέποντας τα πάντα σε σπίτια.

Τα καλά γραφεία θα παραμείνουν γραφεία και θα γίνονται ακριβότερα.

Τα παλιά κτίρια που μπορούν να προσαρμοστούν θα αποκτήσουν δεύτερη ζωή.

Όσα δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν ούτε εργασία ούτε κατοικία θα συνεχίσουν να χάνουν αξία.

Ένα άδριο γραφείο δεν είναι χρυσός. Είναι πρώτη ύλη. Ο χρυσός βρίσκεται στη σωστή επιλογή του κτιρίου, στη σωστή τιμή αγοράς και στη δημιουργία μιας κατοικίας που ανταποκρίνεται σε πραγματικές ανάγκες.

Στην Epsilon Team real estate και με δεδομένη την συνεργασία μας με όλα τα μεσιτικά γραφεία και τους μεμονωμένους μεσίτες που είναι μέλη του Συλλόγου Μεσιτών Αττικής Αθηνών, μπορούμε να σας κάνουμε μελέτη ζητήσεων (πλήθος, ειδικότητα, μέγεθος εταιρείας) για τον τελευταίο χρόνο στη συγκεκριμένη περιοχή και να υπολογίσουμε την ταχύτητα με την οποία θα μισθωθεί το ακίνητο που σκοπεύετε να αγοράσετε, εφ' όσον γίνουν όλες οι απαιτούμενες τεχνικές και βελτιωτικές παρεμβάσεις, υπο την προϋπόθεση ότι δεν θα συμβεί κάποιο μεγάλο γεγονός που θα αλλάξει την ροή της αγοράς.



Evita Eleftheroudaki
Real Estate Agent | Real Estate Appraiser
Co founder



evita@epsilonteam.gr



VIKI ARVANITI
Head of Commercial Real Estate



wiki@epsilonteam.gr



Scan to explore the collection

www.artwo.gr



ARTWO

Concrete Aesthetics

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!

ZOO FRIENDS COLLECTION



Στα επαγγελματικά ακίνητα δεν αγοράζεις μόνο τοίχους, αγοράζεις και τον μισθωτή

Ένα μισθωμένο επαγγελματικό ακίνητο παρουσιάζεται συχνά ως μια έτοιμη επένδυση. Υπάρχει μισθωτής, εισπράττεται ενοίκιο και ο αγοραστής υπολογίζει την απόδοσή του από την πρώτη ημέρα.

Η πραγματικότητα, όμως, είναι περισσότερο σύνθετη. Η αξία δεν βρίσκεται μόνο στο ακίνητο, αλλά και στην ποιότητα, στη διάρκεια και στην ασφάλεια του εισοδήματος που το συνοδεύει.



Δύο παρόμοια καταστήματα, γραφεία ή αποθήκες, στην ίδια περιοχή και με το ίδιο μίσθωμα, μπορεί να έχουν εντελώς διαφορετική επενδυτική αξία. Το ένα μπορεί να είναι μισθωμένο σε μια οικονομικά ισχυρή εταιρεία, με μακροχρόνια σύμβαση, συνέπεια στις πληρωμές και σοβαρές εγγυήσεις. Το άλλο μπορεί να έχει έναν μισθωτή χωρίς επαρκή οικονομικά στοιχεία, μια σύμβαση που λήγει σύντομα και ένα μίσθωμα που βρίσκεται πολύ υψηλότερα από τις πραγματικές τιμές της αγοράς.

Στα χαρτιά μπορεί να εμφανίζουν την ίδια απόδοση.

Στην πράξη, όμως, ο κίνδυνος είναι τελείως διαφορετικός.

Ποιος είναι πραγματικά ο μισθωτής

Το γνωστό όνομα μιας επιχείρησης δεν αρκεί.

Πρέπει να ελέγχεται ποια ακριβώς εταιρεία έχει υπογράψει τη μίσθωση.

Μπορεί το κατάστημα να φέρει το εμπορικό σήμα ενός μεγάλου ομίλου, αλλά συμβαλλόμενο μέρος να είναι μια μικρότερη θυγατρική, ένας συνεργάτης ή μια εταιρεία χωρίς ισχυρό ισολογισμό.

Χρειάζεται να εξετάζονται η οικονομική εικόνα της εταιρείας, η διάρκεια λειτουργίας της, η συνέπεια στις πληρωμές και η σημασία του συγκεκριμένου ακινήτου για τη δραστηριότητά της. Ένα ακίνητο που αποτελεί βασικό σημείο λειτουργίας της επιχείρησης προσφέρει συνήθως μεγαλύτερη ασφάλεια από έναν χώρο που μπορεί εύκολα να εγκαταλειφθεί ή να αντικατασταθεί.

Τι ακριβώς προβλέπει η σύμβαση

Η μίσθωση είναι μέρος της επένδυσης και πρέπει να εξετάζεται με την ίδια προσοχή που εξετάζονται οι τίτλοι του ακινήτου.

Η διάρκεια, οι αναπροσαρμογές του μισθώματος, οι εγγυήσεις, οι δυνατότητες πρόωρης αποχώρησης, η παραχώρηση σε τρίτους, η υπομίσθωση και η κατανομή των εξόδων συντήρησης μπορούν να επηρεάσουν αποφασιστικά την πραγματική απόδοση.

Οι νέες επαγγελματικές μισθώσεις στην Ελλάδα έχουν κατ' αρχήν ελάχιστη νόμιμη διάρκεια τριών ετών, ακόμη και όταν έχει συμφωνηθεί μικρότερο διάστημα. Για έναν επενδυτή, όμως, η τριετία δεν αποτελεί απαραίτητα μακροχρόνια εξασφάλιση.

Σημασία έχει πόσος συμβατικός χρόνος απομένει κατά την αγορά και με ποιους όρους μπορεί να συνεχιστεί η σχέση.

Το υψηλό μίσθωμα μπορεί να είναι παγίδα

Ένα μίσθωμα σημαντικά υψηλότερο από τα αντίστοιχα της περιοχής αυξάνει τη θεωρητική απόδοση και μπορεί να κάνει την επένδυση να φαίνεται ιδιαίτερα ελκυστική. Παράλληλα, αυξάνει τον κίνδυνο επαναδιαπραγμάτευσης, καθυστέρησης πληρωμών ή αποχώρησης του μισθωτή.

Αν το ακίνητο μείνει κενό, ο επόμενος μισθωτής πιθανόν να μην αποδεχθεί το ίδιο ποσό.

Επομένως, η απόδοση πρέπει να υπολογίζεται τόσο με το σημερινό ενοίκιο όσο και με ένα ρεαλιστικό μίσθωμα αγοράς.

Η σωστή αξιολόγηση δεν σταματά στη μεικτή απόδοση.

Πρέπει να αφαιρεθούν ο ΕΝΦΙΑ, οι δαπάνες που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, οι επισκευές, οι περίοδοι χωρίς μισθωτή και το κόστος επαναμίσθωσης.

Η πραγματική επένδυση φαίνεται στην καθαρή και διατηρήσιμη απόδοση.

Και το ίδιο το ακίνητο πρέπει να αντέχει χωρίς τον σημερινό μισθωτή

Ακόμη και ο καλύτερος μισθωτής μπορεί κάποτε να αποχωρήσει.

Για αυτό πρέπει να εξετάζεται αν το ακίνητο παραμένει εμπορεύσιμο και χωρίς εκείνον.

Η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, η στάθμευση, η ενεργειακή απόδοση, η ηλεκτρολογική ισχύς, η δυνατότητα αδειοδότησης και η ευελιξία της κάτοψης καθορίζουν πόσο γρήγορα θα μπορούσε να μισθωθεί ξανά.

Ένα υπερβολικά εξειδικευμένο ακίνητο μπορεί να λειτουργεί άριστα για τη σημερινή επιχείρηση, αλλά να απαιτεί υψηλό κόστος προσαρμογής για την επόμενη.

Η δική μας προσέγγιση

Στο χαρτοφυλάκιό μας διαθέτουμε επιλεγμένα μισθωμένα επαγγελματικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά, όπως καταστήματα, γραφεία, επαγγελματικά κτίρια και αποθηκευτικούς χώρους.

Η ύπαρξη ενός ενεργού μισθωτηρίου, όμως, δεν αρκεί για να χαρακτηρίσουμε ένα ακίνητο επενδυτική ευκαιρία.

Η αξιολόγησή μας δεν περιορίζεται σε μια απλή διαίρεση του ετήσιου μισθώματος με την τιμή πώλησης.

Εξετάζουμε την εμπορικότητα της θέσης, την κατάσταση και τη νομιμότητα του ακινήτου, την ενεργειακή του απόδοση, τις χρήσεις που επιτρέπονται και τη δυνατότητα του να προσελκύσει νέο μισθωτή στο μέλλον.

Παράλληλα, μελετάμε τους βασικούς όρους της υφιστάμενης μίσθωσης, τη διάρκειά της, τις συμφωνημένες αναπροσαρμογές, τις εγγυήσεις, την κατανομή των εξόδων και τους όρους πρόωρης αποχώρησης.

Ελέγχουμε αν το καταβαλλόμενο μίσθωμα βρίσκεται σε λογική σχέση με τις πραγματικές τιμές της περιοχής και δεν στηρίζουμε την παρουσίαση μιας επένδυσης σε ένα εισόδημα που ενδέχεται να μην μπορεί να διατηρηθεί.

Ιδιαίτερη σημασία δίνουμε στην ταυτότητα και στη δραστηριότητα του μισθωτή. Άλλο επενδυτικό προφίλ έχει ένα ακίνητο μισθωμένο σε μια οικονομικά σταθερή επιχείρηση, με πολυετή παρουσία και συνέπεια στις υποχρεώσεις της και άλλο ένα ακίνητο με υψηλό μίσθωμα αλλά περιορισμένη εξασφάλιση. Όπου απαιτείται, η αξιολόγηση συμπληρώνεται με τη συνεργασία νομικών, μηχανικών και οικονομικών συμβούλων. Οι εκτιμητές της ομάδας μας εξετάζουν τόσο τη σημερινή εμπορική αξία όσο και τη διατηρησιμότητα του εισοδήματος.

Παράλληλα, η νομική και τεχνική διερεύνηση βοηθά να εντοπιστούν έγκαιρα προβλήματα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν τη χρηματοδότηση, τη μεταβίβαση ή τη μελλοντική αξιοποίηση του ακινήτου.

Δεν παρουσιάζουμε μόνο το αισιόδοξο σενάριο.

Υπολογίζουμε τι μπορεί να συμβεί εάν ο μισθωτής αποχωρήσει, πόσο χρόνο ενδέχεται να απαιτήσει η επαναμίσθωση, ποιο μίσθωμα μπορεί ρεαλιστικά να επιτευχθεί και ποιες εργασίες θα χρειαστούν για την προσαρμογή του χώρου σε μια διαφορετική δραστηριότητα.

Στόχος μας είναι ο επενδυτής να γνωρίζει τι ακριβώς αγοράζει πριν δεσμεύσει το κεφάλαιό του.

Όχι μόνο ένα ακίνητο που σήμερα αποδίδει, αλλά ένα περιουσιακό στοιχείο που μπορεί να συνεχίσει να έχει ζήτηση, χρησιμότητα και εισόδημα και μετά τη λήξη της σημερινής μίσθωσης.

Γιατί η σωστή επαγγελματική επένδυση δεν κρίνεται μόνο από το πρώτο ενοίκιο, αλλά από την αντοχή της στον χρόνο.



VIKI ARVANITI

Head of Commercial Real Estate



viki@epsilonteam.gr

An architectural line drawing of a modern building facade. The drawing features several rectangular volumes of varying heights and widths, some of which are filled with a solid orange color. These orange elements are placed on different levels of the building, creating a sense of depth and contrast. A series of dashed lines form a perspective grid that extends from the top of the page down to the building, helping to define its proportions and spatial relationships. The overall style is clean and technical, typical of architectural conceptual drawings.

COMMERCIAL
PORTFOLIO

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΑΠΟΔΟΣΗ 6,5% - ΠΕΙΡΑΙΑΣ



Πωλείται κατάστημα ισογείου-1ου ορόφου, 200 τ.μ. στον Πειραιά.
Το ακίνητο ανακαινίστηκε το 2013 και αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα των 100 τ.μ.
Είναι μισθωμένο σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος προς 5.000 € μηνιαίως.
Η μίσθωση λήγει το 2030 με δυνατότητα παράτασης έως 6 έτη, εξασφαλίζοντας
σταθερή απόδοση 6,5%
Τιμή: 885.000€

PROPERTY CODE: BA2404844
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΓΡΑΦΕΙΟ 350ΤΜ - ΜΑΡΟΥΣΙ



Ενοικιάζεται πλήρως ανακαινισμένο γραφείο (2023) 1ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ., στο Μαρούσι. Βρίσκεται σε σύγχρονο κτίριο γραφείων, κοντά σε συγκοινωνίες και την Αττική Οδό. Έχει αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δάπεδα laminate, δομημένη καλωδίωση, ψευδοροφή και ανιχνευτή καπνού. Υπάρχει δυνατότητα για 6 υπόγειες θέσεις στάθμευσης με επιπλέον κόστος. Τιμή: 9.800 €

PROPERTY CODE: BA2321177
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986 439 698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΜΙΣΘΩΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 250Τ.Μ | ΜΑΡΟΥΣΙ



PROPERTY CODE: BA2397432
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Ενοικιάζεται πλήρως ανακαινισμένος το 2026 γραφειακός χώρος 250 τ.μ. στον 1ο όροφο κτιρίου μεγάλης προβολής στο Μαρούσι, σε εμπορική ζώνη πλησίον συγκοινωνιών και του κόμβου της Αττικής Οδού.

Ο χώρος διαθέτει 6 κλειστά γραφεία, meeting room, kitchenette, 2 wc και αποθήκη 8 τ.μ.

Είναι εξοπλισμένος με δομημένη καλωδίωση cat6, αυτόνομη ψύξη και θέρμανση με ρεύμα, κλιματισμό, ψευδοροφές ορυκτής ίνας με επαγγελματικά φωτιστικά και δάπεδα βινυλίου.

Διαθέτει κινητά χωρίσματα από γυψοσανίδα και γυαλί, πόρτα ασφαλείας, ασανσέρ και δυνατότητα τοποθέτησης εταιρικής επιγραφής.

Στην ιδιοκτησία αντιστοιχούν 3 υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Ενεργειακό πιστοποιητικό Γ.

Τιμή μίσθωσης: 5.750€ μηνιαίως και 130€ ανά θέση στάθμευσης.

ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 1.470Τ.Μ | ΜΑΡΟΥΣΙ



Ενοικιάζεται αυτοτελές κτήριο επαγγελματικών χώρων συνολικής επιφάνειας 1.470 τ.μ. σε κεντρικό εμπορικό σημείο στο Μαρούσι, με άμεση πρόσβαση στην Αττική Οδό και τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

Το ακίνητο αναπτύσσεται σε 8 επίπεδα, αποτελούμενο από 6 ορόφους ανωδομής και 2 υπόγεια, προσφέροντας μεγάλη λειτουργικότητα και άνεση χώρων. Είναι κατασκευής 1994, διαμπερές, με βιομηχανικά δάπεδα και κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια. Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση, ασανσέρ, εσωτερική σκάλα, αποθήκη, καθώς και πλήρεις τεχνικές υποδομές όπως δομημένη καλωδίωση, rack, ψευδοροφή και σύστημα συναγερμού. Επιπλέον, το κτήριο περιλαμβάνει 15 θέσεις στάθμευσης σε κλειστό χώρο και διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό κατηγορίας Δ.

Τιμή: €36.400.

PROPERTY CODE: BA2304879
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6986439698
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

ΠΩΛΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΕ ΑΠΟΔΟΣΗ **5,3%** ΑΘΗΝΑ | ΟΔΟΣ ΣΤΑΔΙΟΥ



Πωλείται ανακαινισμένο και μισθωμένο γραφείο 701τμ, το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο τον 1ο όροφο σε κτίριο στο κέντρο (επί της Σταδίου).

Το ακίνητο ανακαινίστηκε το 2022 και βρίσκεται σε εμπορική περιοχή, πολύ κοντά στο μετρό και συγκοινωνίες.

Είναι μισθωμένο έως το 2028 σε φερέγγυο μισθωτή με απόδοση 5,3%.

Τιμή: 3.180.000€

PROPERTY CODE: BA2472119

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

ΜΙΣΘΩΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 250ΤΜ | ΜΑΡΟΥΣΙ



PROPERTY CODE: BA2558155

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6986439698

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilonteam.1

Ενοικιάζεται στο Μαρούσι ανακαινισμένο γραφείο 1ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 250 τ.μ.

Βρίσκεται σε επαγγελματικό κτίριο, πλησίον κόμβου Αττικής Οδού και συγκοινωνιών.

Αποτελείται από έναν μεγάλο ενιαίο χώρο, 3 αίθουσες (συνολικά 4 χώροι), 3 WC και 1 kitchenette. Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση με αντλία θερμότητας (σύστημα VRV), κλιματισμό, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δάπεδα από μάρμαρο, δομημένη καλωδίωση, φωτισμό LED, ασανσέρ, πόρτα ασφαλείας, 2 εισόδους και μεγάλη βεράντα. Στο κτίριο υπάρχει θυρωρός.

Δυνατότητα για υπόγειες θέσεις στάθμευσης με extra κόστος.

Τιμή: €6.000



ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΟΝ ΑΛΙΜΟ

ΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΩΛΗΣΗ



Ιδανικό για εταιρική έδρα, ιατρικό ή εκπαιδευτικό οργανισμό, ναυτιλιακή εταιρεία ή κάθε είδους σύγχρονη επαγγελματική δραστηριότητα.



Ενοικιάζεται αυτοτελές κτήριο επαγγελματικών χώρων στον Άλιμο, συνολικής επιφάνειας 2.270,50 τ.μ., αναπτυγμένο σε πέντε επίπεδα (2ο Υπόγειο, Υπόγειο, Ισόγειο, 1ος και 2ος όροφος), σε οικόπεδο 832 τ.μ. Βρίσκεται σε εμπορικό δρόμο. επί λεωφόρου, είναι προσόψεως και ιδιαίτερα φωτεινό

Χαρακτηριστικά & Παροχές:

Στάθμευση: 15 θέσεις στάθμευσης σε υπόγειο χώρο

Κουφώματα & Δάπεδα: Κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα με πλακάκια

Επιπλέον Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, δομημένη καλωδίωση, αποθηκευτικοί χώροι.

Η λειτουργική διαρρύθμιση των επιπέδων επιτρέπει ευελιξία στη διαμόρφωση γραφείων ή τμημάτων, καλύπτοντας πλήρως τις ανάγκες μεγάλης επιχείρησης.

Τοποθεσία:

Βρίσκεται σε οικιστική περιοχή, κοντά σε συγκοινωνίες, θάλασσα, αγορά και εστίαση.

Το ακίνητο προσφέρεται και για πώληση στην τιμή των 6.000.000€.

Τιμή μίσθωσης: 40.000€

PROPERTY CODE: EE-NM2558183

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: @epsilon team.1

