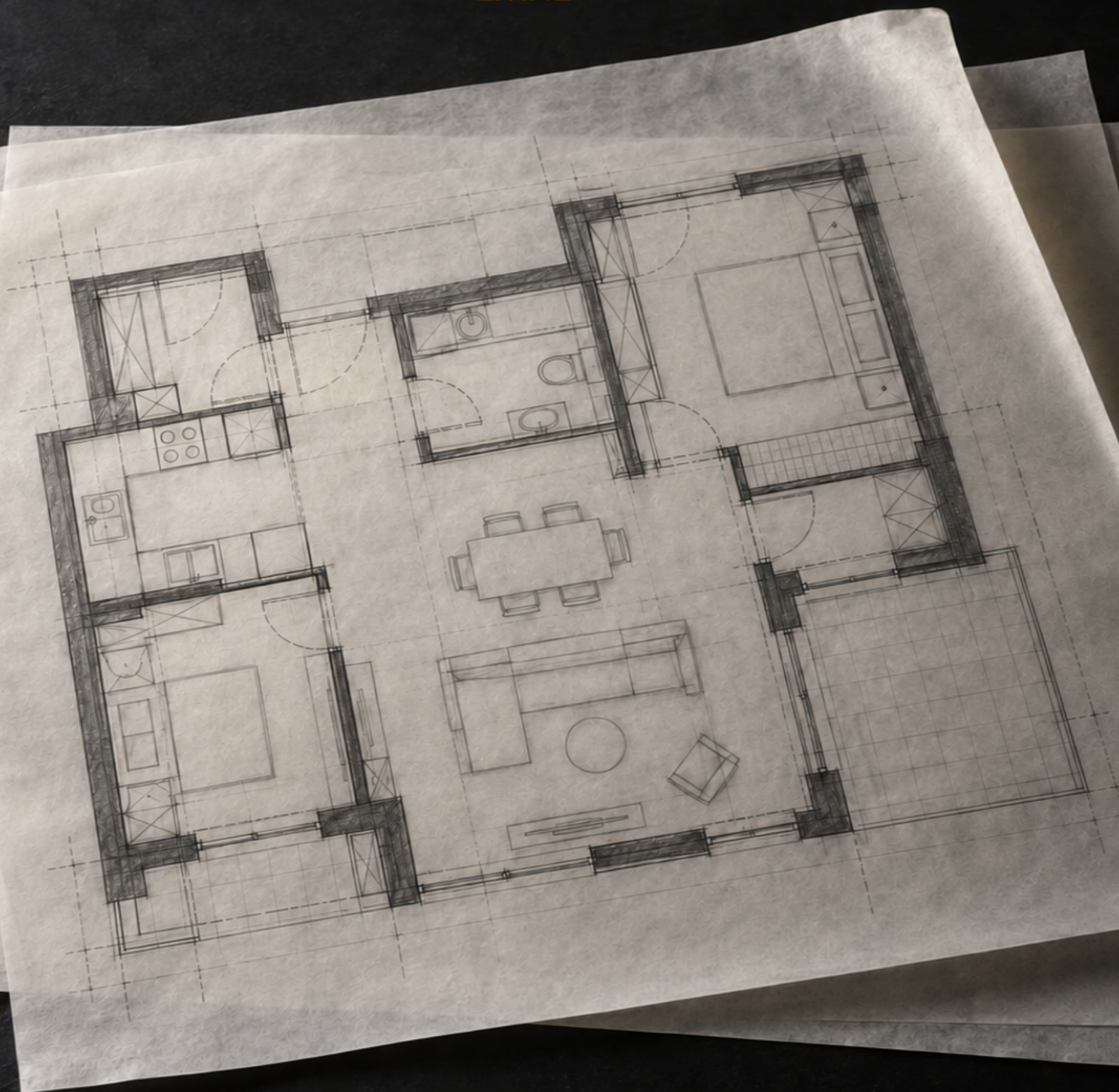


Τεύχος 18
Νοέμβριος 2026
Ηλεκτρονική Έκδοση

ΕPSILON
LIVING



ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

«Δεν ζούμε στην πρόσοψη. Ζούμε στην κάτοψη»

Βασίλης Βασιλειάδης

EDITORIAL

Μπαίνουμε στον Νοέμβριο με τα ίδια προβλήματα που μας συντροφεύουν όλο το 2026.

Η στεγαστική κρίση και η ακρίβεια εξακολουθούν να πιέζουν τα νοικοκυριά, ενώ οι επιχειρηματικές αναταράξεις των τελευταίων ημερών προσθέτουν αγωνία για εργαζομένους και οικογένειες, λίγο πριν από τα Χριστούγεννα.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, η ειρήνη και η ασφάλεια παραμένουν πολύτιμα πλεονεκτήματα της Ελλάδας.

Το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών για την χώρα μας δημιουργεί προοπτικές, όμως το ουσιαστικό ζητούμενο είναι αυτο το ενδιαφέρον να μεταφράζεται σε θέσεις εργασίας, ανάπτυξη και καλύτερη καθημερινότητα για περισσότερους ανθρώπους.

Στο Epsilon Living πιστεύουμε ότι η σωστή και έγκυρη ενημέρωση βοηθά να ξεχωρίζουμε τις πραγματικές ευκαιρίες από τις εύκολες υποσχέσεις.

Σε αυτό το τεύχος εξετάζουμε τις τιμές των ακινήτων και τεκμηριώνουμε γιατί δεν πρόκειται να πέσουν, σας γνωρίζουμε το FARO , ένα εργαλείο που διασφαλίζει το πορτοφόλι όσων επιθυμούν στεγαστικό δάνειο και απαντάμε στο δίλλημα πολλών αγοραστών αν τους συμφέρει να αγοράσουν ως ιδιώτες ή να βάλουν το ακίνητο τους σε εταιρεία.

Αναδεικνύουμε ζητήματα που αφορούν κάθε ιδιοκτήτη και συναντάμε τον Βασίλη Βασιλειάδη, τον αρχιτέκτονα, δάσκαλο και ιδρυτή της σχολής ARTio που έχει γίνει viral στα social media, για μια συζήτηση σχετικά με την σύγχρονη αρχιτεκτονική και το αποτύπωμα της εποχής μας.

Παράλληλα, αρχίζουμε να βάζουμε τις πρώτες χριστουγεννιάτικες πινελιές στις σελίδες μας, με ιδέες διακόσμησης και προτάσεις για όσους ετοιμάζονται να διαθέσουν το σπίτι τους στην αγορά μέσα στις γιορτές.

Παραμένουμε πιστοί στον αρχικό σκοπό αυτού του περιοδικού. Να προσφέρουμε στους πελάτες και στους αναγνώστες μας κατανοητή, χρήσιμη ενημέρωση για τα νομικά, τεχνικά και οικονομικά θέματα των ακινήτων.

Για αποφάσεις με γνώση και περισσότερη σιγουριά.

Ευχόμαστε να το βρείτε χρήσιμο και αυτό το τεύχος.

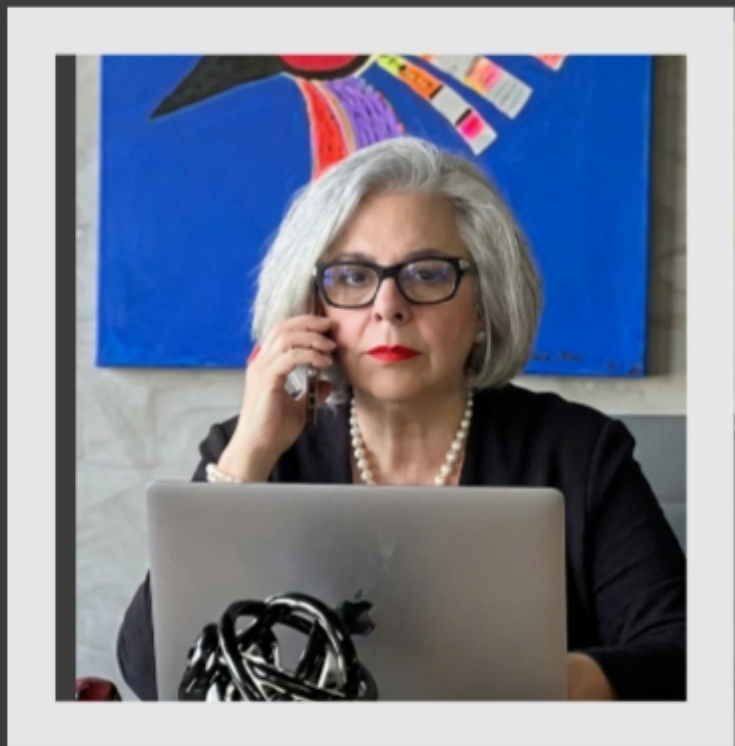
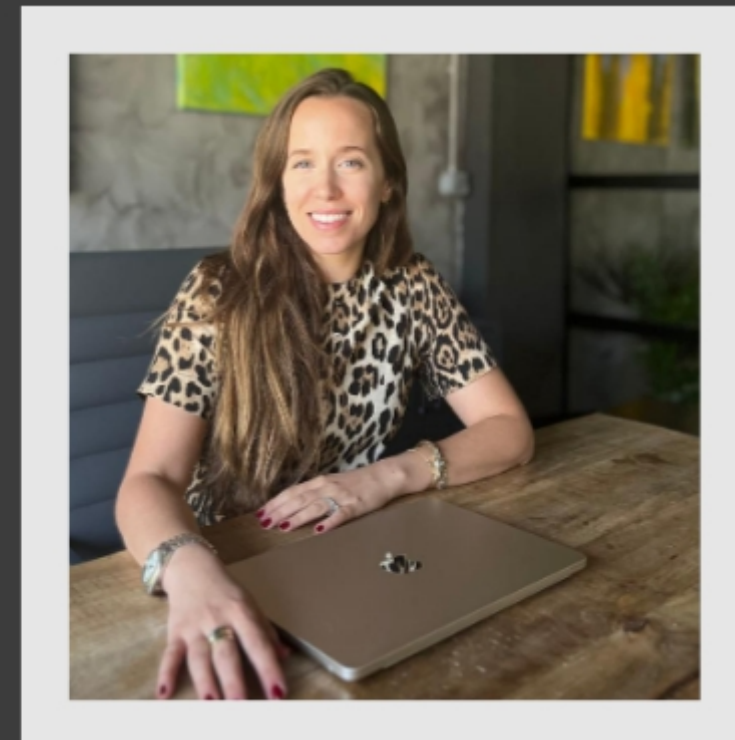
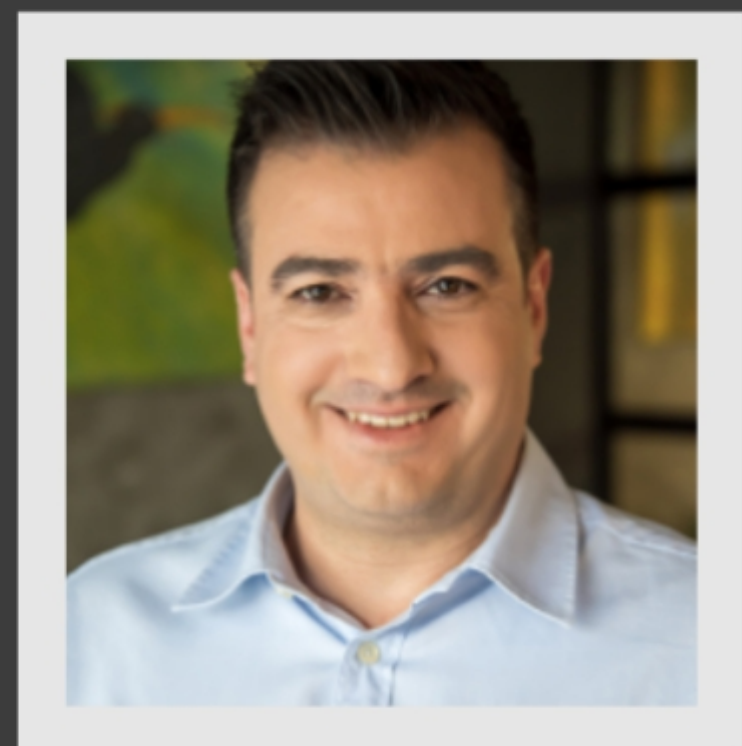
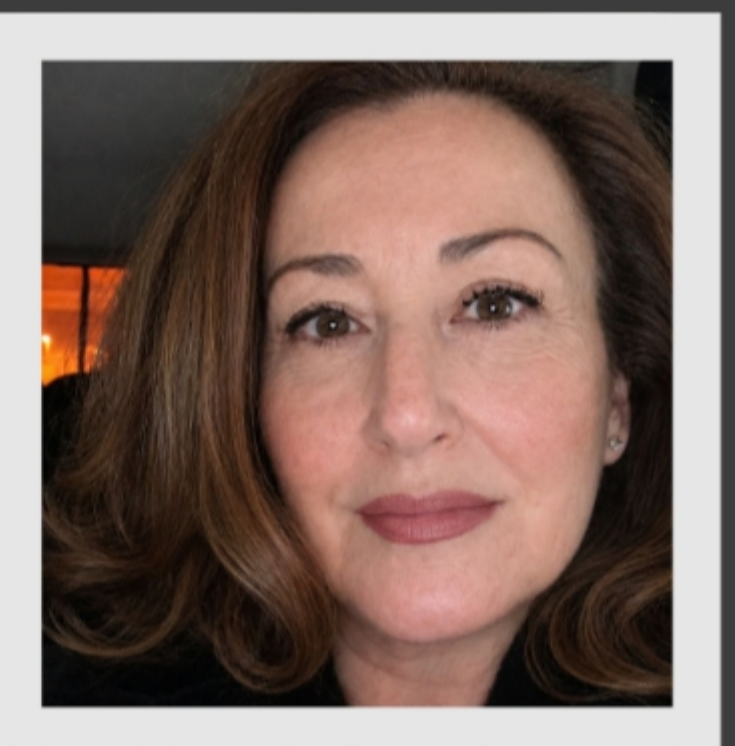
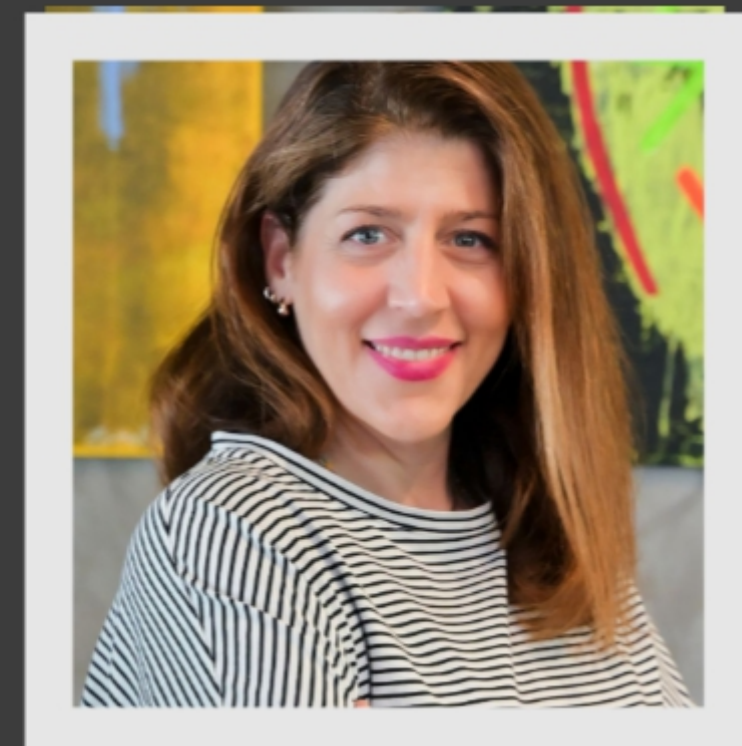
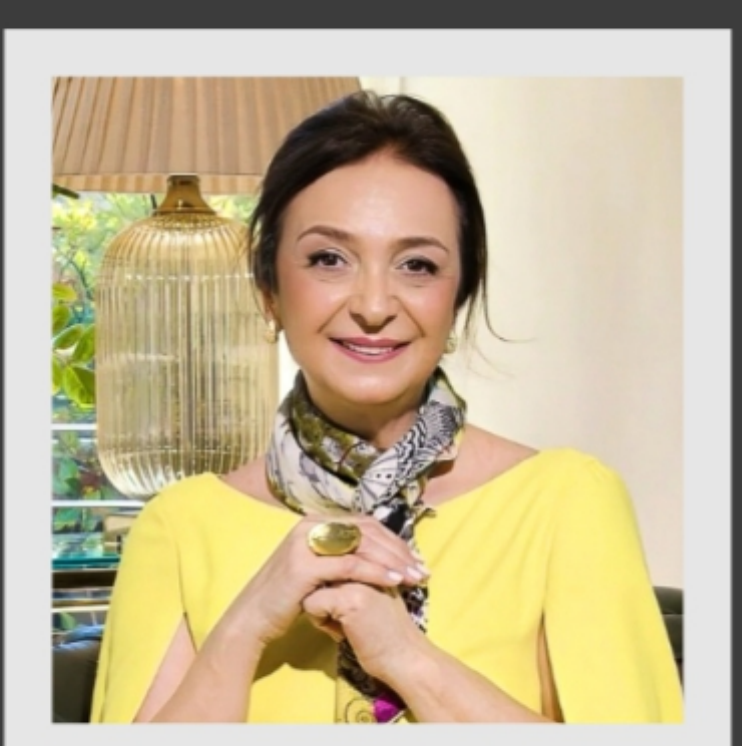
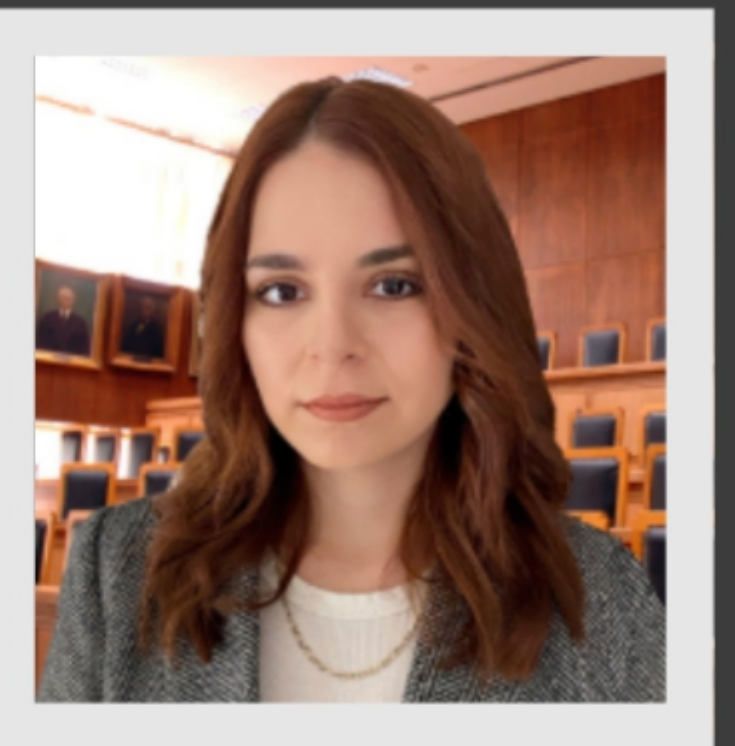
Evita Eleftheroudaki

R.E AGENT - R.E APPRAISER

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΕΥΧΟΥΣ 18

- Βασίλης Βασιλειάδης: «Από την εποχή μας θα μείνει η αδηφαγία»
Συνέντευξη
- Ακριβά τα ακίνητα της Αθήνας;
Ρωτήστε τη Λισαβόνα
- Ακίνητο στο όνομα σας ή στο όνομα της εταιρείας;
Ο λογαριασμός πριν και μετά το συμβόλαιο.
- Γιατί αποκλείεται η μείωση τιμών των ακινήτων στο άμεσο μέλλον.
- Κάμερες σε πολυκατοικία: Τι επιτρέπεται, ποιος αποφασίζει
και τι πρέπει να ξέρει κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου
- Στεγαστικό Δάνειο; Ρώτα πρώτα το FARO αν το αντέχεις.
- Η σπανιότητα απογειώνει την τιμή.
Η πώληση στο Καβούρι που έφθασε τις 70.000ευρώ το τετραγωνικό.
- Πως να πουλήσετε το σπίτι σας τα Χριστούγεννα
με λίγο και έξυπνο στολισμό.
- Χριστούγεννα με υπογραφή. Όταν οι μεγάλοι οίκοι μόδας
αναλαμβάνουν τον στολισμό.
- Τάσεις διακόσμησης 2027: Το σπίτι γίνεται πιο ζεστό
πιο γήινο πιο δικό μας.
- Τα γραφεία της Αθήνας ξεπέρασαν τις τιμές
της χρυσής εποχής του 2010

* Ανάμεσα από τα άρθρα θα βρείτε και αξιόλογα οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα.



ΕΚΔΟΤΗΣ
EPSILON BUSINESS MIKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 -
15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

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

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

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
Νίνα Μαρμαρίδου

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
Παρασκευάς Λιάρτης
Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
Αρχείο Epsilon Team
G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER
AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ
EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA
ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΒΑΣΙΛΑΤΟΥ



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

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

Δεν ζητάμε ποσότητα.

Ζητάμε ποιότητα.

Δεν μετράμε πόσα ακίνητα διαχειρίζεται ο συνεργάτης.

Μετράμε πόσο καλά τα διαχειρίζεται.

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

Τι προσφέρουμε:

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

Τι ζητάμε:

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

Αν αυτό μοιάζει με αυτό που ζητάς, μίλα μας.

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

Βασίλης Βασιλειάδης: «Από την εποχή μας θα μείνει η αδηφαγία»

Ο αρχιτέκτονας και δάσκαλος σχεδίου από το Ηράκλειο, που έγινε viral εξηγώντας πώς πρέπει να σκέφτεται ένας αρχιτέκτονας, μιλά στο *Epsilon Living* για τα σπίτια που χτίζουμε, τις τιμές που ξέφυγαν και τη γειτονιά της Αθήνας όπου θα ζούσε χωρίς δεύτερη σκέψη.

ΕΒΙΤΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΔΑΚΗ



Ο Βασίλης Βασιλειάδης μπήκε στη ζωή μου όπως μπήκε τελευταία στη ζωή χιλιάδων ανθρώπων, από την οθόνη ενός κινητού.

Ένα βίντεο, μετά δεύτερο, μετά τρίτο, και κάπου εκεί κατάλαβα γιατί ο αλγόριθμος τον έχει ερωτευτεί.

Δεν είναι δάσκαλος που σου λέει τι να κάνεις.

Σου λέει πώς να σκεφτείς για να το κάνεις.

Που, αν το καλοσκεφτείς, είναι και η μόνη διδασκαλία που αξίζει.

Αρχιτέκτονας με έδρα την Κρήτη, ο Βασίλης Βασιλειάδης έχει δέσει το όνομά του με το ARTio, το εργαστήριο σχεδίου που ίδρυσε στο Ηράκλειο το 1998.

Σε σχεδόν τρεις δεκαετίες, το ARTio έχει καθιερωθεί ως ένα από τα πιο σταθερά σε επιτυχίες εργαστήρια του νησιού.

ΒΑΣΙΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ



Η βασική του αποστολή είναι η προετοιμασία υποψηφίων για τα ειδικά μαθήματα των Πανελλαδικών και των κατατακτηρίων εξετάσεων. Παράλληλα λειτουργούν τμήματα ζωγραφικής για ενήλικες κάθε επιπέδου, για όσους θέλουν απλώς να μάθουν να σχεδιάζουν, χωρίς βαθμολογία και χωρίς άγχος.

Του ζήτησα μια συνέντευξη μέσω Teams με ένα μάλλον ιδιοτελές κίνητρο.

Είχα απορίες που με απασχολούν χρόνια ως μεσίτρια και εκτιμήτρια ακινήτων.

Τις απάντησε όλες.

Με τον τρόπο του.

Πέτρινα σπίτια της επαρχίας και διατηρητέα ιστορικά κτίρια

Ε.Ε: Ποια είναι η γνώμη σας για τα ακίνητα χτισμένα με πέτρα και χώμα, ειδικά στην επαρχία; Ποια η γνώμη σας για τα ακίνητα που η αρχαιολογία κρίνει διατηρητέα;

Β.Β : Τα κτισμένα με πέτρα και χώμα οπωσδήποτε να αποφεύγονται. Τα πρώτα σπίτια που πέφτουν είναι τα πέτρινα.

Υπάρχει τρόπος ενίσχυσης, αλλά κοστίζει τόσο ακριβά που δεν συμφέρει.

Όσα αξίζει να διατηρηθούν για ιστορικούς λόγους, θα πρέπει να τα επιδοτεί το κράτος, γιατί το κόστος της ενίσχυσης είναι τεράστιο.

**Δεν μπορεί το κράτος να μπλοκάρει την περιουσία ενός ανθρώπου.
Ή μου δίνεις επιδότηση να το συντηρήσω, αφού το θεωρείς μνημείο, ή
μου επιτρέπεις να το γκρεμίσω και να χτίσω κάτι σύγχρονο.
Δεν είναι δυνατόν να σε φυλακίζει η αρχαιολογία και να σου στερεί την
περιουσία σου επειδή έκρινε ένα κτίριο διατηρητέο.
Γιατί αν δεν μπορώ να το ανακαινίσω, κάποια στιγμή θα πέσει, και θα
χάσουμε και η αρχαιολογία και εγώ.**

Τι θα μείνει από την αρχιτεκτονική της εποχής μας.

*ΕΕ. Τι θα μείνει από τη σημερινή αρχιτεκτονική εποχή στο μέλλον; Θα έχουν τα μίνιμαλ
διάρκεια όπως τα νεοκλασικά;*

Β.Β : Κάθε εποχή έχει τα χαρακτηριστικά της, και αυτό που κινεί τα πράγματα είναι η
οικονομία.

Αυτή είναι η βάση, και από πάνω υπάρχουν όλα τα μπιχλιμπίδια.

Η οικονομία χρειάζεται εργαλεία, οπότε δημιουργεί εκείνα που την κάνουν να δουλεύει
καλύτερα.

Ο σιδηρόδρομος, για παράδειγμα, είχε ανακαλυφθεί πολύ νωρίτερα, όμως απλώθηκε γύρω
στα μέσα του 19ου αιώνα, γιατί πριν δεν υπήρχε ανάγκη να μετακινηθούν μεγάλοι όγκοι
προϊόντων.

Την ατμοκίνηση την είχε εφεύρει ο Ήρωνας ο Αλεξανδρεύς στην αρχαιότητα.

Με αυτήν άνοιγαν και έκλειναν οι πόρτες των ναών όταν άναβε ή έσβηνε ο βωμός, τα
περίφημα «ρομπότ του Ήρωνα».

Στα κτίρια συμβαίνει κάτι αντίστοιχο.

Η τεχνογνωσία προκύπτει συνήθως από ανάγκη.

Το τσιμέντο το χρησιμοποίησαν πρώτοι μαζικά οι Ρωμαίοι, όταν χρειάστηκαν γρήγορες
κατασκευές με χυτά υλικά.

Εμείς αργότερα το εμπλουτίσαμε και φτιάξαμε το μπετόν αρμέ, τσιμέντο με σίδερα, που
απελευθέρωσε τις δυνατότητες του υλικού.

**Αριστουργήματα υπάρχουν και στη δική μας εποχή, όμως η διάρκεια ζωής τους είναι
μικρότερη, γιατί το υλικό είναι τέτοιο.**

Μέχρι περίπου το 1890 οι άνθρωποι έχτιζαν με πέτρα, ξύλο και λίγο σίδερο.

Μετά φτιάξαμε ένα υλικό που μιμείται το φυσικό τσιμέντο, τη θηραϊκή γη, την ηφαιστειακή
γη, και του προσθέσαμε τον σιδερένιο οπλισμό, που του δίνει απεριόριστες δυνατότητες. Τα
φυσικά υλικά όμως φθείρονται απειροελάχιστα. Έχουμε πέτρινα κτίσματα τεσσάρων και
πέντε χιλιάδων ετών που θα στέκονται και για άλλες τόσες χιλιετίες, γιατί τότε έχτιζαν με
τη φιλοσοφία να ζήσουν αιώνια.

Όχι τα λαϊκά σπίτια, βέβαια. Τα κτίρια των συμβολισμών.

Από τη δική μας εποχή μπορεί να μη μείνει τίποτα. Δεν έχει σημασία.

Δεν χτίζουμε πια για την αιωνιότητα.

Ψάχνουμε να ζήσουμε το παρόν, να στύψουμε το λεμόνι μέχρι την τελευταία σταγόνα.

Η φιλοσοφία της εποχής είναι να φτάσουμε στο μεθαύριο, ούτε καν στο αύριο.

Τρέχουμε, καταναλώνουμε, και η χρήση υλικών έχει εκτοξευθεί.

Γι' αυτό από την εποχή μας θα μείνει η αχορταγιά. Η αδηφαγία.

Το μίνιμαλ, ένα παπούτσι 5.000 ετών και η κάτοψη που δεν αλλάζει

B.B : Ούτε το μίνιμαλ θα μείνει, γιατί είναι μόδα.

Κάθε πράγμα έχει δύο όψεις, τη χρήση και την αισθητική.

Πάρε ένα παπούτσι. Η χρήση του είναι να προστατεύει το πόδι από το εξωτερικό περιβάλλον.

Η αισθητική είναι η ομορφιά του. Αν δείς το παπούτσι του ανθρώπου που βρέθηκε θαμμένος στους πάγους των Άλπεων, πέντε χιλιάδες χρόνια μετά, όταν έλιωσαν οι πάγοι, θα πιστέψεις ότι είναι σημερινό σχέδιο.

Η λειτουργία μένει. Η αισθητική αλλάζει.

Στα σπίτια μας ισχύει ακριβώς το ίδιο.

Είτε μίνιμαλ είναι ένα σπίτι είτε νεοκλασικό, η ζώνη ημέρας και η ζώνη νύχτας δεν έχουν αλλάξει.

Υπάρχει χώρος διημέρευσης και χώρος ανάπαυσης.

Οι ανάγκες ενός σπιτιού δεν μπορεί να αλλάξουν.

Γιατί η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αλλάζει γνώμη κάθε λίγα χρόνια

E.E: η αγορά άλλαξε δύο φορές μέσα σε λίγα χρόνια. Από τα τεράστια σπίτια με τα δύο και τρία σαλόνια πήγαμε στα 120 με 150 τετραγωνικά, στον κορονοϊό, με την τηλεργασία, ψάχναμε και χώρο γραφείου, και σήμερα η ζήτηση έχει κατέβει στα 80 τετραγωνικά.

B.B: Αν ήσουν μεσίτρια σε άλλη χώρα, αυτό δεν θα συνέβαινε. Στις περισσότερες χώρες υπάρχει μια δομή και τα πράγματα αλλάζουν δύσκολα. Εδώ, επειδή είμαστε ένα νεόπλουτο κράτος, δεν έχουμε βρει ακόμα το *modus vivendi* μας. Οι άλλοι έχουν συνέχεια και συνέπεια.

Το σκωτσέζικο ντους που περνάει η Ελλάδα από το 2000 μέχρι σήμερα είναι απίστευτο. Το 2010 καταστρέφονται οι πάντες, και από το 2019, που φτιάχνουν κάπως τα πράγματα, οι ίδιοι άνθρωποι που είχαν καταστραφεί ξεκινούν πάλι να δανείζονται για να αγοράσουν σπίτια και αυτοκίνητα. Αυτό το πήγαινε έλα, μια κρύο μια ζέστη, δεν το βλέπεις αλλού. Αν είχαμε συνετιστεί, σήμερα το μπετόν δεν θα κόστιζε 400 και 450 ευρώ το κυβικό, όταν πριν από τρία χρόνια κόστιζε 250, και οι τιμές των ακινήτων δεν θα ήταν στον θεό.

E.E : Για τις τιμές φταίνε και οι παραμεσίτες, που δέχονται να διαφημίσουν ένα ακίνητο στην τιμή που ζητά ο ιδιοκτήτης για να καλύψει όσα του λείπουν, και όχι σε αυτή που πραγματικά αξίζει. Το βλέπει ο γείτονας που θέλει να πουλήσει, βάζει κι αυτός την τιμή στον θεό, και πάει λέγοντας.

B.B: Τι μου λες τώρα για παραμεσίτες;

Εδώ ούτε τα επαγγέλματα της οικοδομής, από τα οποία κρέμεται η ζωή μας, δεν έχουν επαγγελματικά δικαιώματα, ενημέρωση και βασική εκπαίδευση.

Τα μαθαίνουμε ακόμα μέσω μαθητείας, όπως γινόταν το 1800.

Εκατοντάδες επαγγέλματα λειτουργούν χωρίς επαγγελματικά δικαιώματα.

Χρειαζόμαστε άδεια άσκησης επαγγέλματος που να ανανεώνεται κάθε πέντε χρόνια και να σου δίνει δικαιώματα σταδιακά. Τα πρώτα πέντε χρόνια μπορείς να κάνεις μέχρι εδώ, μετά εξετάζεσαι και προχωράς παρακάτω. Έτσι γίνεται στις δομημένες χώρες.

Η γειτονιά της Αθήνας που διαλέγει ο Βασίλης Βασιλειάδης

Ε.Ε : Αισθητικά, σε ποια γειτονιά της Αθήνας θα επιλέγατε να μείνετε;

Β.Β : Ασυζητητί στο Μετς. Έχει θέα, έχει φαρδείς δρόμους, είναι στο κέντρο και προσφέρει ποιότητα ζωής.

Ε.Ε : Η Πλάκα;

Β.Β : Η Πλάκα έχασε μια μεγάλη ευκαιρία. Τη δεκαετία του '80 ξήλωσαν από εκεί τα μπαράκια, τα κέντρα, τα εστιατόρια, τη φασαρία, και πήρε μια ανάσα. Μετά όμως ξανάγινε το ίδιο, γιατί το χρήμα είναι πολύ.

Ε.Ε : Και το Κολωνάκι;

Β.Β : Μ' αρέσει η Δεξαμενή. Το Κολωνάκι είναι το χρηματιστήριο της Αθήνας, μια πολύ ζωντανή περιοχή με ωραία κτίρια εποχής. Περισσότερο όμως μ' αρέσει η περιοχή στη βάση του Λυκαβηττού, από το Κολωνάκι μέχρι τα Εξάρχεια, εκεί ανάμεσα στο Κολωνάκι και τη Νεάπολη.



Ε.Ε : Πού πάει η αρχιτεκτονική;

Β.Β : Εκεί που πήγαινε πάντα. **Στο χρήμα.**

Τον πρώτο χρόνο που μπήκε ο γιος μου στην Αρχιτεκτονική, με ρώτησε: «Μήπως η αρχιτεκτονική είναι η επιστήμη της ελίτ;».

Του απάντησα: «Τώρα το κατάλαβες;».

Παρ' όλα αυτά, ο αρχιτέκτονας είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία ενός πολύπλοκου χώρου, όπως η κατοικία, και κοιτάζει πώς αυτή η επιστήμη θα δουλέψει καλύτερα για κάθε άνθρωπο, πλούσιο ή φτωχό.

Στο τέλος όμως, και σήμερα και παλιότερα, τον αρχιτέκτονα τον χρησιμοποιούν οι πλούσιοι.

Οι φτωχοί χρησιμοποιούν τον μηχανικό για να τους βγάλει την άδεια και να υπογράψει για να πάρουν ρεύμα.

Ο αρχιτέκτονας πρέπει να σχεδιάσει κάτι λειτουργικό για πολλά χρόνια.

Ο χρήστης ζει το σπίτι από μέσα.

Ας είναι όμορφο απ' έξω.

Αν μπεις μέσα και σκουντουφλάς στα έπιπλα, δεν σε φτάνει ο χώρος και δεν έχεις ένα μπαλκόνι να κάτσεις, θα βρίζεις.

Έχω μια πολύ καλή φίλη και πελάτισσα που έχτισε δύο σπίτια. Το πρώτο, ένα μικρό σπίτι, είχε τρία επίπεδα.

Όταν της έχτιζα το δεύτερο, τη ρώτησα, για να την τρολάρω, αν ήθελε πάλι επίπεδα.

«Προς Θεού, όχι», μου είπε. «Ούτε να το σκεφτείς».

Το σπίτι μιας τετραμελούς οικογένειας στην Αθήνα

Ε.Ε Αν σας ζητούσαν να σχεδιάσετε σήμερα στην Αθήνα ένα σπίτι για μια τετραμελή οικογένεια, τι προδιαγραφές θα είχε;

Β.Β : Το σπίτι ξεκινάει και τελειώνει από τον χρήστη.

Δεν μπορείς να κάνεις copy paste.

Κάθε οικογένεια έχει τις δικές της ανάγκες.

Γι' αυτό εγώ ως αρχιτέκτονας δεν έχω μανιέρα.

Δεν θα δεις ποτέ ένα σπίτι και να πεις «αυτό είναι του Βασιλειάδη».

Είμαι λάτρης της κάτοψης.

Ο χρήστης δεν ζει ούτε στους τοίχους ούτε στα ταβάνια.

Η κάτοψη πρέπει να είναι λειτουργική και να καλύπτει πλήρως την καθημερινότητά του.



Συντελεστής δόμησης, Airbnb και νόμοι που αλλάζουν σε ένα βράδυ

Ε.Ε : Κυκλοφορεί η φήμη ότι το κράτος θα δώσει επιπλέον συντελεστή δόμησης, ύψος σε ορισμένες περιοχές, για να χτιστούν ακίνητα προς οικονομική μίσθωση. Ποια είναι η γνώμη σας.

Το κράτος είναι ένας εκλογικός μηχανισμός.

Αν μια κυβέρνηση βλέπει ότι θα επανεκλεγεί, δεν έχει λόγο να κάνει τέτοιες ανοησίες.

Αν παίζεται η επανεκλογή της, θα κάνει ό,τι πιστεύει ότι θα πείσει τον κόσμο να την ψηφίσει.

Οι τιμές των ακινήτων ξέφυγαν γιατί δεν υπάρχουν κανόνες.

Το Airbnb ξεκίνησε χωρίς κανόνες, με αποτέλεσμα και η κουτσή Μαρία να κάνει μια τρύπα, ένα ημιυπόγειο, Airbnb.

Ψηφίζουν έναν νόμο και τον αλλάζουν χωρίς να σου αφήνουν περιθώριο να αντιδράσεις και να επανασχεδιάσεις.

Αυτό που έγινε με τα μπόνους δόμησης ήταν ένας αιφνιδιασμός που κατέστρεψε πολλούς ανθρώπους.

Είχα έναν Ρώσο πελάτη που δεν μπορούσε να καταλάβει πώς αυτό που μελετούσαμε τόσο καιρό καταργήθηκε σε ένα βράδυ.

Ο νόμος είναι 15 σελίδες, και οι εγκύκλιοι και οι αποφάσεις και οι διατάξεις, που μπορεί να καταργούν και τον ίδιο τον νόμο, 350.

Κανείς στην Ελλάδα δεν ξέρει πώς βγαίνει μια άδεια.

Πέρσι άκουσα τον πρόεδρο του ΤΕΕ, τον κ. Στασινό, να λέει σε μια συνέντευξη: «Αυτή τη στιγμή, όποιον και να ρωτήσετε, δεν ξέρει πώς βγαίνει μια οικοδομική άδεια στην Ελλάδα».

Αυτό που μένει

Κλείνοντας το Teams, σκέφτηκα ότι ο Βασίλης Βασιλειάδης είχε απαντήσει, χωρίς να το επιδιώξει, και στο ερώτημα που απασχολεί πολλούς αγοραστές πελάτες μας.

Οι μόδες έρχονται και φεύγουν.

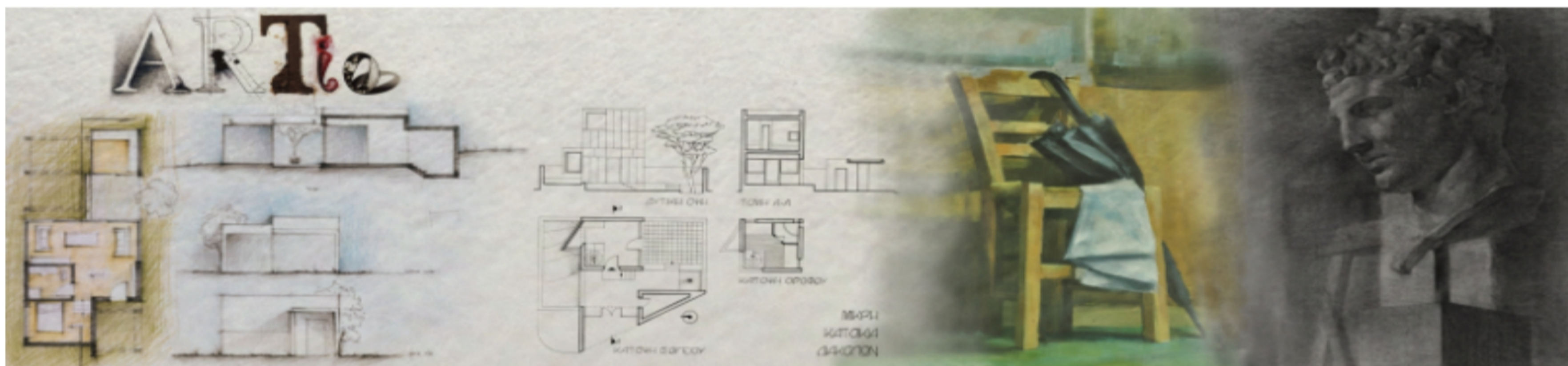
Οι τιμές ανεβαίνουν στον Θεό και ξαναπέφτουν στη γη πολλές φορές ανοίγοντας μεγάλες τρύπες.

Αυτό που μένει είναι μια καλή κάτοψη της οποίας η αξία εξαργυρώνεται πάντα.

Και σε μια εποχή που δεν χτίζει για την αιωνιότητα, η σωστή κάτοψη είναι ίσως το πιο κοντινό στο αιώνιο που μπορεί να αγοράσει κανείς.

Δείτε όλα τα βίντεο του Βασίλη Βασιλειάδη στο YouTube:

<https://www.youtube.com/@ArchitectureVasiliad>



Σημείωση: στην σχολή του κ. Βασίλη Βασιλειάδη ARTio , γίνονται και διαδικτυακά μαθήματα. Επισκεφθείτε το website <http://www.artiosxima.com/> και αν σας ενδιαφέρουν κλείστε τη θέση σας. Εγώ ήδη έκλεισα την δική μου.



Εβίτα Ελευθερουδάκη
Real Estate Agent
Real Estate Appraiser
co-founder



evita@epsilonteam.gr

Ακριβά τα ακίνητα της Αθήνας; Ρωτήστε τη Λισαβόνα

Πού βρίσκεται η αγορά ακινήτων της Αθήνας απέναντι σε Πορτογαλία, Ισπανία και Ιταλία και γιατί η σύγκριση λέει περισσότερα απ' όσα νομίζουμε.

Σε κάθε συζήτηση με Έλληνες που ψάχνουν ακίνητο ακούμε την ίδια φράση: «τα ακίνητα πήραν φωτιά».

Και δεν είναι υπερβολή.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, από το 2018 έως το 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων στην Αθήνα ανέβηκαν κατά 84,2%, ενώ το πρώτο τρίμηνο του 2026 πρόσθεσαν άλλο ένα 5,2% σε ετήσια βάση.

Πριν όμως αποφασίσουμε ότι η αγορά ακινήτων της Αθήνας είναι η πιο «καυτή» της Ευρώπης, αξίζει μια ματιά στους γείτονες του Νότου.



Η Ιβηρική τρέχει πιο γρήγορα

Η S&P Global Ratings, στην ανάλυσή της για τις ευρωπαϊκές αγορές κατοικίας τον Ιούλιο, τοποθετεί την Πορτογαλία πρώτη στην Ευρώπη για το 2026, με άνοδο τιμών 10%.

Δεύτερη έρχεται η Ισπανία με 9,1%, η οποία αναμένεται να περάσει στην πρώτη θέση το 2027 και το 2028, με αυξήσεις 7,4% και 6,2% αντίστοιχα.

Ο ευρωπαϊκός μέσος όρος για το 2026 είναι περίπου 4%, και λίγο πάνω από 3% για το 2027.

Με απλά λόγια, η Αθήνα κινείται πάνω από τον μέσο όρο, αλλά αισθητά πιο αργά από τη Λισαβόνα και τη Μαδρίτη.

Αν λοιπόν σας φαίνεται ακριβή η Αθήνα, ρωτήστε έναν Πορτογάλο τι περνάει.

Η Ιταλία ξαναπαίρνει στο παιχνίδι

Στην Ιταλία, μετά τη χαμηλή του 2023, οι αγοραπωλησίες κατοικιών ανεβαίνουν ξανά. Η Scenari Immobiliari εκτιμά ότι θα φτάσουν περίπου τις 840.000 το 2027, με τις τιμές να ανεβαίνουν πάνω από 4% τον χρόνο, τόσο στο Μιλάνο και στις μεγάλες αγορές όσο και σε μικρότερες πόλεις. Η Ιταλία δηλαδή, που για χρόνια ήταν ο «ήσυχος» της παρέας, θυμήθηκε ότι και εκείνη έχει ακίνητα με θέα.

Το κοινό πρόβλημα: λείπουν σπίτια

Αν κοιτάξει κανείς πίσω από τους αριθμούς, η αιτία είναι σχεδόν παντού η ίδια.

Η S&P ονομάζει την έλλειψη νέας προσφοράς ως τον βασικό λόγο που οι τιμές ανεβαίνουν ταχύτερα από τα εισοδήματα.

Οι κυβερνήσεις απαντούν με προγράμματα, από το Bau Turbo στη Γερμανία μέχρι το ισπανικό σχέδιο στέγασης των 7 δισ. ευρώ και το ιταλικό Piano Casa.

Όμως οι πολυκατοικίες δεν χτίζονται με ανακοινώσεις.

Η Ελλάδα ζει την ίδια ιστορία σε μικρότερη κλίμακα. Η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι η προσφορά καλών, σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών παραμένει περιορισμένη, κάτι που πιέζει ιδιαίτερα τα νεότερα νοικοκυριά.

Τι σημαίνει αυτό για την αγορά ακινήτων της Αθήνας

- **Για τον αγοραστή από το εξωτερικό.** Η Αθήνα προσφέρει ακόμη πιο λογικό σημείο εισόδου από αγορές που έχουν ήδη τρέξει πολύ, με ρυθμούς ανόδου. Η σύγκριση με Λισαβόνα και Μαδρίτη είναι πια το πρώτο που ρωτούν οι ξένοι πελάτες μας.
- **Για τον πωλητή.** Το σπάνιο αγαθό δεν είναι απλώς «ένα σπίτι», αλλά ένα σπίτι σε καλή κατάσταση, με καλή ενεργειακή κλάση και καθαρά χαρτιά. Εκεί βρίσκεται το πραγματικό premium.
- **Για τον Έλληνα αγοραστή.** Η διαπίστωση ότι αλλού είναι χειρότερα δεν πληρώνει δόση. Όμως η εικόνα δείχνει ότι οι τιμές δύσκολα θα γυρίσουν πίσω όσο λείπει προσφορά.

Η αγορά ακινήτων της Αθήνας δεν είναι η πιο ακριβή της Ευρώπης, ούτε η πιο φθηνή. Είναι μια αγορά που ωριμάζει, με τα ίδια προβλήματα και τις ίδιες ευκαιρίες με τους γείτονές της.

Το ερώτημα δεν είναι αν ανεβαίνουν οι τιμές, αλλά πού και σε ποιο ακίνητο αξίζει να βρίσκεστε όταν ανεβαίνουν.

Σκέφτεστε να αγοράσετε ή να πουλήσετε στην Αττική και θέλετε να δείτε πού στέκεται το δικό σας ακίνητο;

Η ομάδα της Epsilon Team Real Estate είναι εδώ, με στοιχεία και όχι με εικασίες.

ΠΗΓΕΣ:

[S&P Global Ratings, European Housing: Supply Shortfalls Limit Price Relief \(Ιούλιος 2026\)](#)
[idealista, S&P: Spain to lead Europe in house price growth in 2027 and 2028](#)



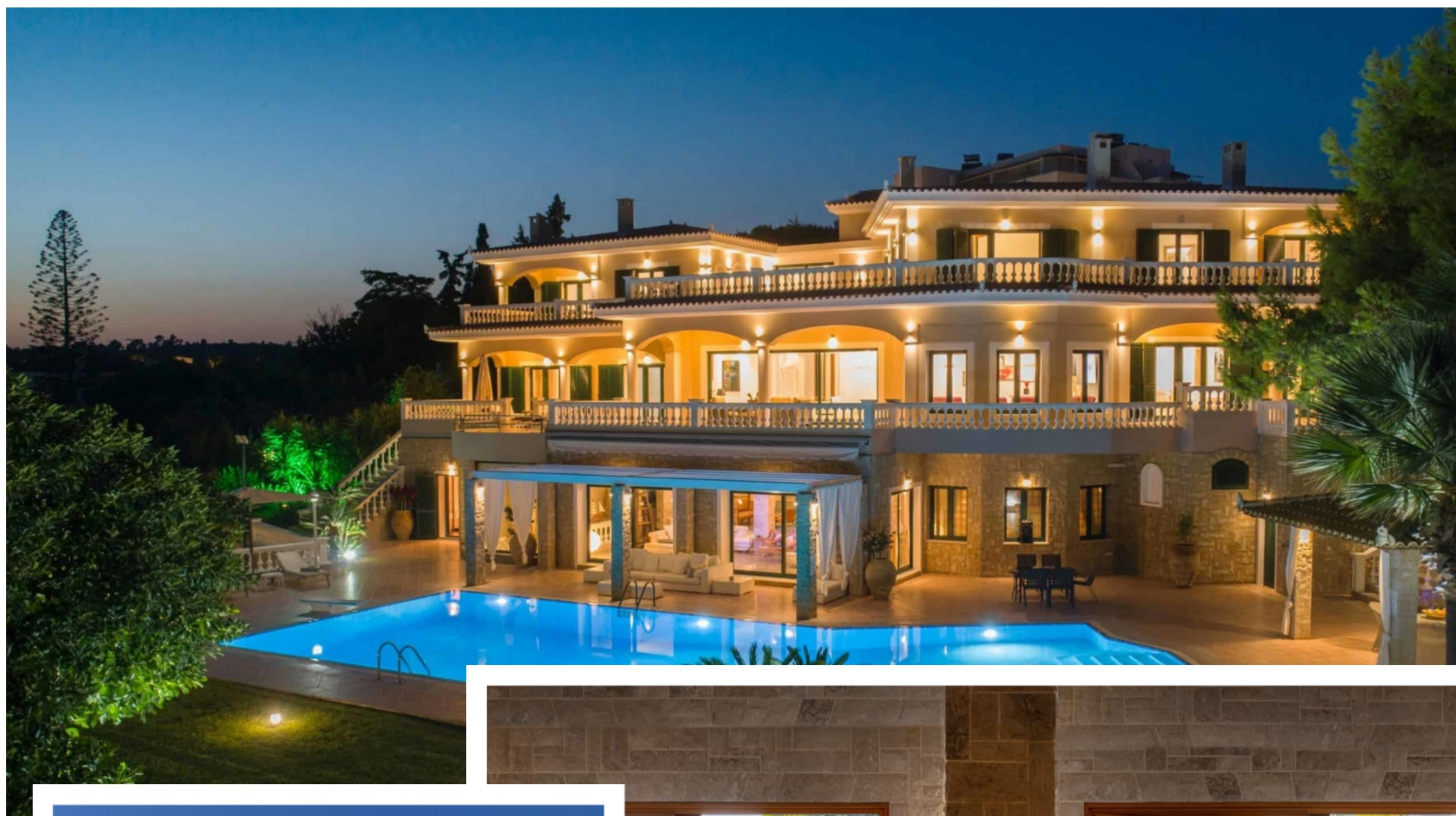
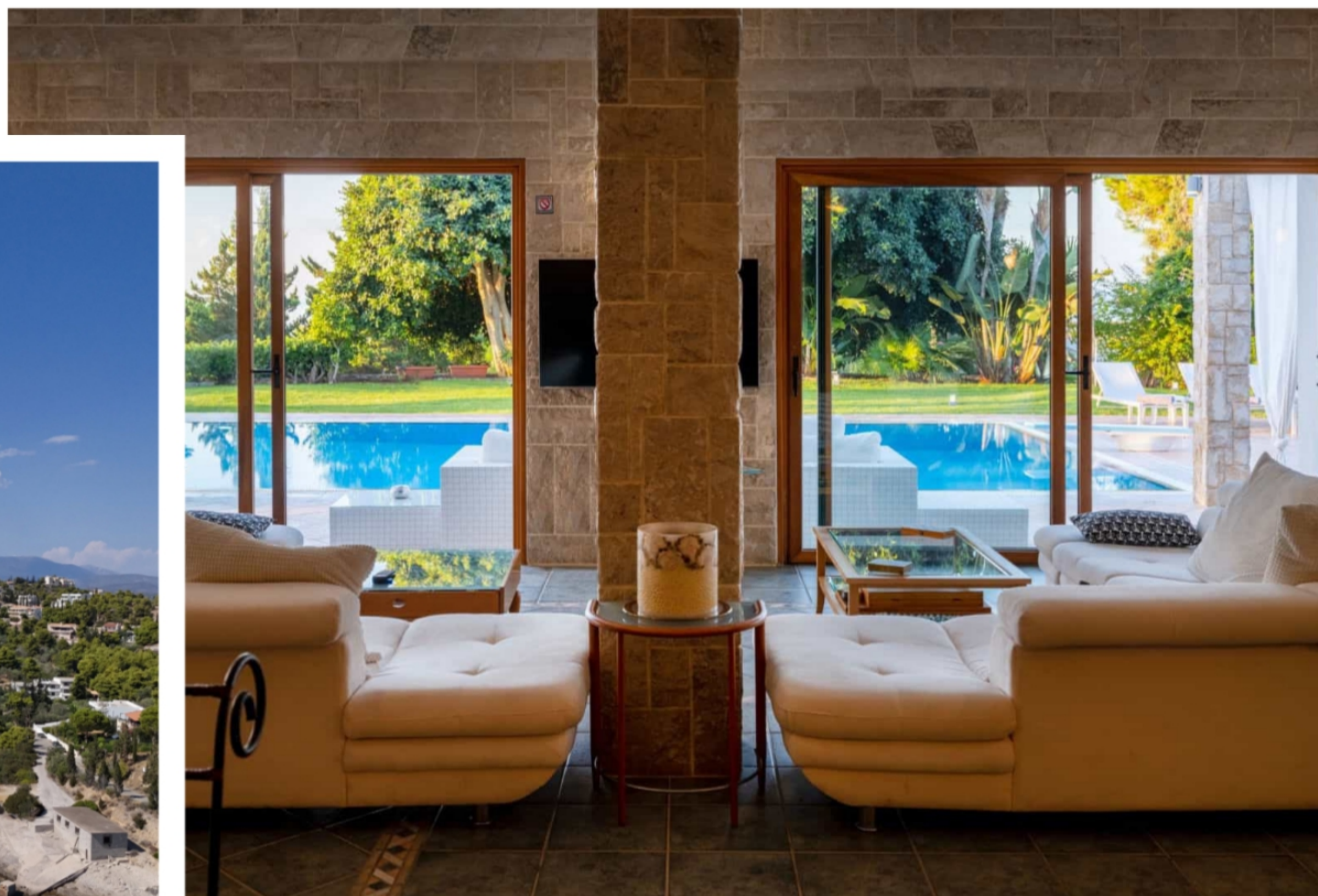
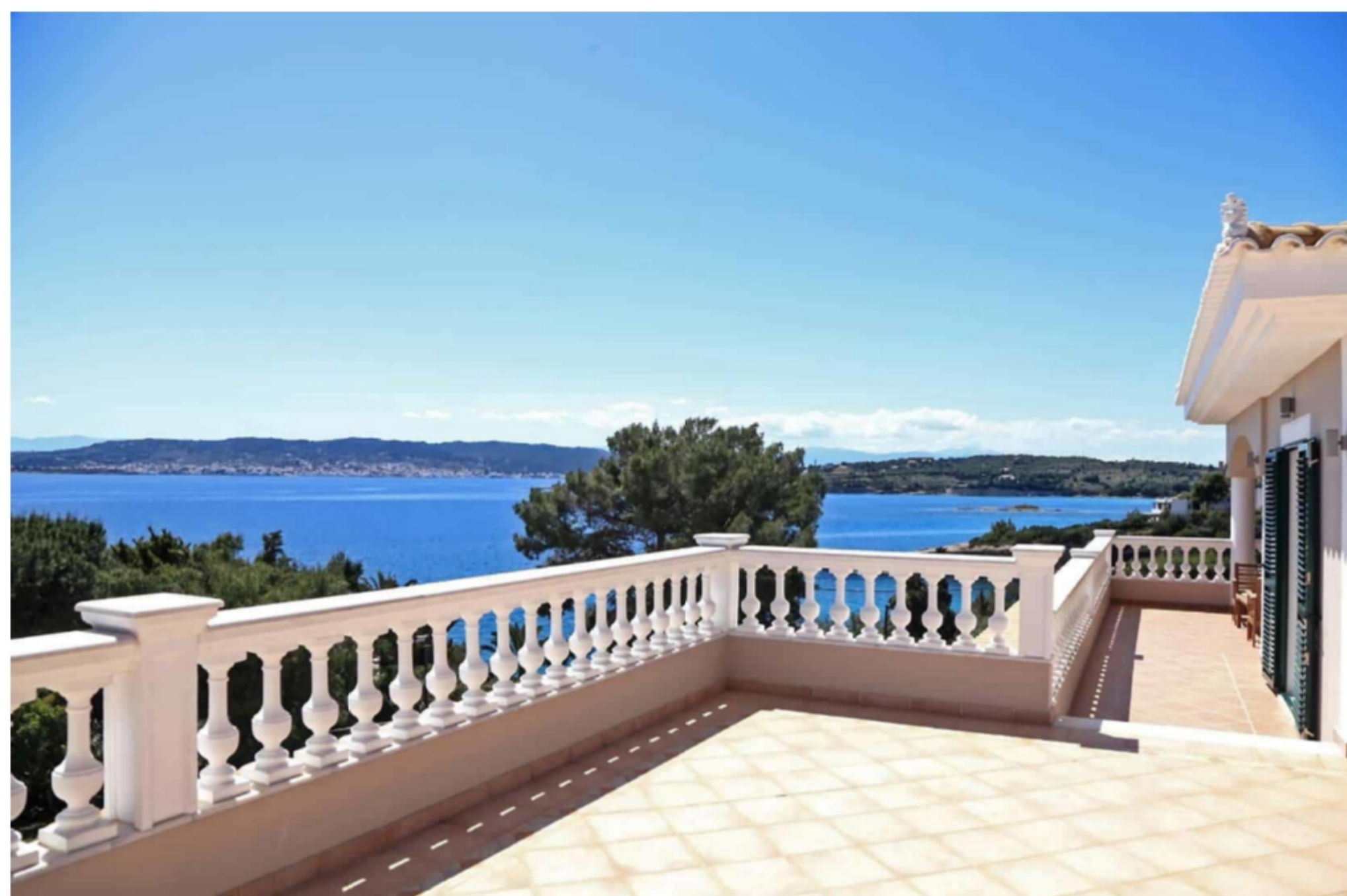
Agelita Valai
Real estate agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ - ΚΡΑΝΙΔΙ - ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ





PROPERTY CODE: AB2662259
 EPSILON TEAM
 real estate agents / appraisers
 TEL: +302107212284
 MOBILE: +30 6944 626 626
 WEBSITE: www.epsilonteam.gr
 BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Πωλείται στην περιοχή Κρανίδι - Άγιος Αιμιλιανός βίλα με υπόγεια διάβαση στη θάλασσα, προβλήτα για 3 σκάφη, μεγάλη πισίνα, γήπεδο τένις και bbq.
 Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 1.000 τ.μ. και βρίσκεται σε οικόπεδο 2.500 τ.μ.. Αποτελείται από: 9 Υ/Δ (9 Master), 12 μπάνιο/α, Πισίνα, Κήπος.
 Τιμή: €13.000.000 συζητήσιμη.

Ακίνητο στο όνομά σας ή στο όνομα της εταιρείας; Ο λογαριασμός πριν και μετά το συμβόλαιο



Άρθρο του
Παρασκευά Λιάρτη
Νομικού Συμβούλου της



Στο γραφείο του συμβολαιογράφου, λίγα λεπτά πριν από τις υπογραφές, ακούγεται συχνά μια ερώτηση που έπρεπε να έχει απαντηθεί μήνες νωρίτερα:

«μήπως να το βάζαμε στην εταιρεία;».

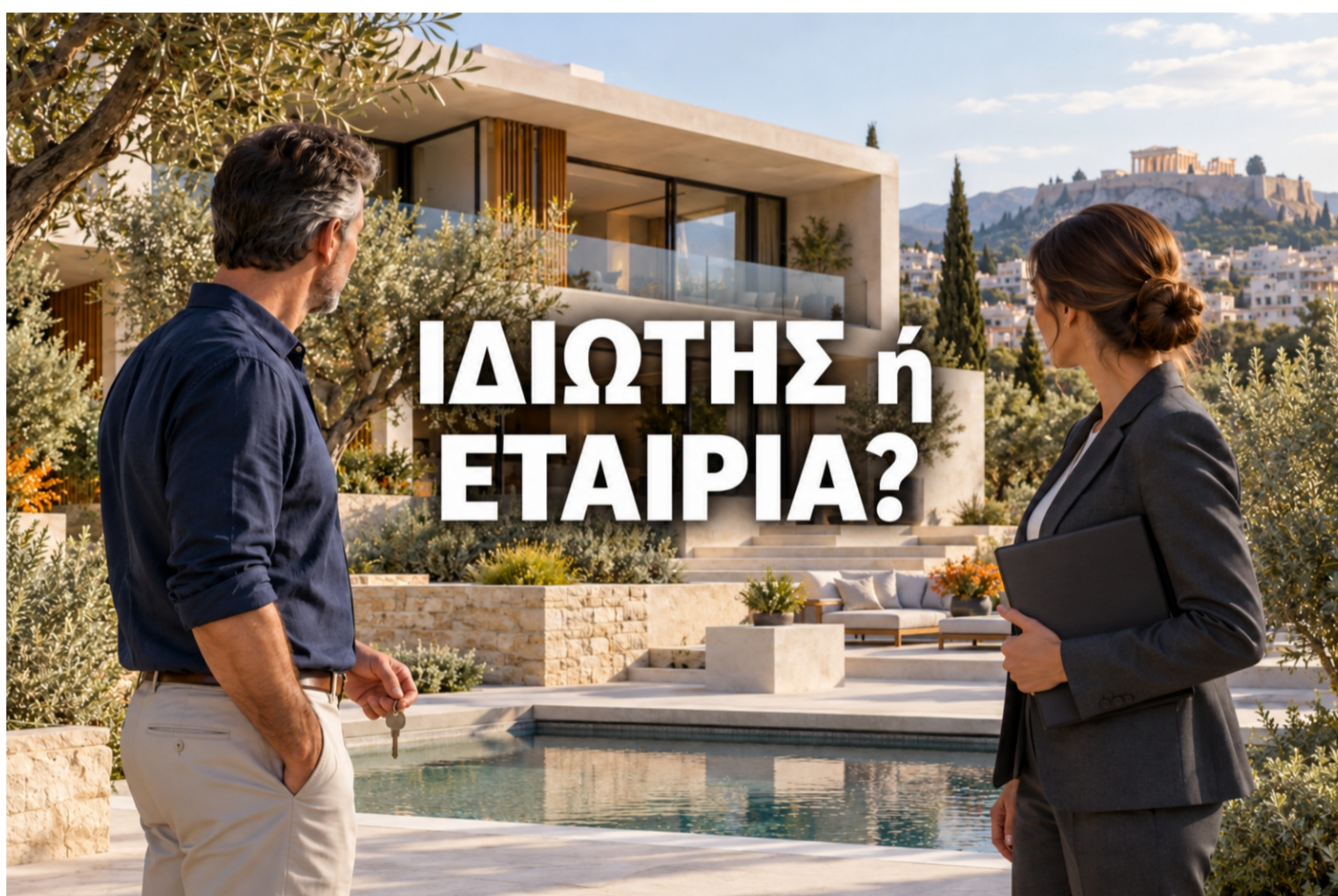
Η απάντηση δεν είναι θέμα γούστου ούτε κύρους.

Είναι θέμα αριθμών, σχεδίων και χρόνου.

Το ίδιο διαμέρισμα στο Χαλάνδρι μπορεί να αφήσει εντελώς διαφορετικό λογαριασμό σε δέκα χρόνια.

Εξαρτάται μόνο από το όνομα που γράφει το συμβόλαιο.

Ας κάνουμε λοιπόν τον λογαριασμό εκεί που πρέπει, πριν από τις υπογραφές.



Η αγορά κοστίζει περίπου το ίδιο, η συνέχεια όμως όχι

Τη μέρα της αγοράς, φυσικό πρόσωπο και εταιρεία πληρώνουν τα ίδια.

Σε ένα μεταχειρισμένο ακίνητο ο φόρος μεταβίβασης είναι 3,09% επί της αξίας.

Στα νεόδμητα ο ΦΠΑ 24% βρίσκεται σε αναστολή έως τις 31.12.2026 για όλους.

Η κυβέρνηση έχει προαναγγείλει παράταση και για το 2027, η οποία όμως δεν έχει ακόμη νομοθετηθεί.

Η πρώτη ουσιαστική διαφορά είναι η απαλλαγή πρώτης κατοικίας.

Υπάρχει μόνο για φυσικά πρόσωπα.

Μια εταιρεία δεν έχει παιδιά να στεγάσει.

Και κάτι που πολλοί ελπίζουν ότι αλλάζει, αλλά δεν αλλάζει:

τα χρήματα πρέπει να έχουν πηγή σε κάθε περίπτωση.

Ο ιδιώτης δικαιολογεί την αγορά ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου.

Ο μέτοχος δικαιολογεί τα κεφάλαια που έβαλε στην εταιρεία.

Η εταιρεία δεν είναι κρυψώνα, είναι απλώς ένα άλλο συρτάρι στο ίδιο γραφείο της εφορίας.

Όταν το ακίνητο νοικιάζεται

Εδώ αρχίζει η πραγματική απόκλιση.

Από 1.1.2026, με τον ν. 5246/2025, το εισόδημα των φυσικών προσώπων από ενοίκια φορολογείται κλιμακωτά:

- 15% έως 12.000 €

- 25% από 12.001 έως 24.000 €

- 35% από 24.001 έως 35.000 €

- 45% πάνω από 35.000 €

Από το ακαθάριστο ενοίκιο ο ιδιώτης αφαιρεί μόνο ένα 5% για επισκευές.

Όλα τα υπόλοιπα έξοδα δεν μετράνε: ανακαίνιση, τόκοι δανείου, κοινόχρηστα κενού διαμερίσματος.

Η εταιρεία φορολογείται με 22%, αλλά στο καθαρό κέρδος.

Πριν από τον φόρο αφαιρεί αποσβέσεις του κτιρίου, συντήρηση, τόκους και διαχείριση. Όταν τα κέρδη βγουν στην τσέπη του μετόχου ως μέρισμα, προστίθεται φόρος 5%.

Ένα ενδεικτικό παράδειγμα, με ετήσιο ενοίκιο 30.000 €:

- Ο ιδιώτης πληρώνει περίπου 6.375 € φόρο.

- Η εταιρεία, αν έχει αποσβέσεις και έξοδα 12.000 €, πληρώνει 3.960 € φόρο.

Μαζί με τον φόρο μερίσματος, το σύνολο φτάνει περίπου τα 4.650 €.

Φαίνεται καθαρή νίκη, μέχρι να μπουν στον λογαριασμό το λογιστήριο και ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ.

Τότε η διαφορά αρχίζει να λιώνει σαν παγωτό στη Βουλιαγμένη τον Ιούλιο.

Ειδική περίπτωση είναι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Σύμφωνα με την ΑΑΔΕ, όποιος ιδιώτης διαθέτει τρία ή περισσότερα ακίνητα σε πλατφόρμες τύπου Airbnb θεωρείται ότι ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα.

Τα ακίνητα μετρώνται με βάση τους αριθμούς ΑΜΑ.

Ο ιδιώτης αυτός οφείλει να κάνει έναρξη και να χρεώνει ΦΠΑ 13%.

Με τρία ή περισσότερα ακίνητα, η «απλότητα» του φυσικού προσώπου έχει ήδη χαθεί.

Το ερώτημα τότε γίνεται ποια επιχειρηματική μορφή σας συμφέρει, και όχι αν θα γίνετε επιχείρηση.

Ο ΕΝΦΙΑ που κανείς δεν υπολογίζει στην αρχή

Τα νομικά πρόσωπα πληρώνουν, πέρα από τον κύριο ΕΝΦΙΑ, και συμπληρωματικό φόρο. Είναι 0,55% ετησίως επί της αξίας των ακινήτων τους, και 0,1% για όσα χρησιμοποιούν για τη δική τους δραστηριότητα.

Σε ακίνητο αντικειμενικής αξίας 450.000 € ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ φτάνει περίπου τα 2.475 € τον χρόνο.

Στο παράδειγμα του ενοικίου, αυτό αρκεί για να εξαφανίσει σχεδόν όλο το πλεονέκτημα της εταιρείας.

Μια σημαντική εξαίρεση είναι οι εταιρείες με αδιαφανή μετοχική σύνθεση, όπως οι offshore.

Σε αυτές μπορεί να επιβληθεί ειδικός φόρος ακινήτων 15% τον χρόνο επί της αξίας. Δεν πρόκειται για τυπογραφικό λάθος.

Είναι λόγος να μην πειραματιστεί κανείς με «έξυπνες» δομές χωρίς σοβαρό σύμβουλο.

Η ώρα της πώλησης: εδώ κερδίζει συνήθως ο ιδιώτης

Ο φόρος υπεραξίας 15% για τα φυσικά πρόσωπα βρίσκεται σε αναστολή έως τις 31.12.2026. Έχει προαναγγελθεί παράταση και για το 2027.

Για την εταιρεία δεν υπάρχει αναστολή: το κέρδος από την πώληση είναι επιχειρηματικό κέρδος και φορολογείται κανονικά.

Ας πούμε ότι ένα ακίνητο αγοράστηκε 300.000 € και πουλιέται 400.000 €:

- Ο ιδιώτης, όσο ισχύει η αναστολή, δεν πληρώνει φόρο υπεραξίας.
- Η εταιρεία πληρώνει 22% στο κέρδος, δηλαδή 22.000 €.

Αν μοιράσει και τα υπόλοιπα στον μέτοχο, προστίθενται άλλα 3.900 €.

Στην πράξη το φορολογητέο κέρδος είναι μεγαλύτερο, γιατί οι αποσβέσεις των προηγούμενων ετών έχουν μειώσει τη λογιστική αξία του ακινήτου.

Με απλά λόγια, όποιος σκοπεύει να πουλήσει σε λίγα χρόνια, σπάνια έχει λόγο να περάσει από εταιρεία.

Ο φόρος 15% για αγοραστές εκτός ΕΕ: γιατί όλοι ρωτούν ξαφνικά για εταιρείες

Το υπουργείο Οικονομικών ανακοίνωσε αύξηση του φόρου μεταβίβασης από 3% σε 15% για αγοραστές κατοικιών από χώρες εκτός ΕΕ και ΕΟΧ.

Με τον δημοτικό φόρο, το σύνολο φτάνει το 15,45%.

Τι προβλέπει η ανακοίνωση:

- Ισχύς από 1.7.2027.
- Αφορά μόνο φυσικά πρόσωπα.
- Εξαιρούνται οι ομογενείς και όσοι έχουν καθεστώς επί μακρόν διαμένοντος.
- Εξαιρούνται τα επαγγελματικά ακίνητα και τα οικόπεδα.

Η διάταξη δεν έχει ακόμη ψηφιστεί.

Το νομοσχέδιο αναμένεται σε διαβούλευση, και κανείς δεν ξέρει αν θα περιλαμβάνει κανόνες για εταιρείες που ανήκουν σε πολίτες τρίτων χωρών.

Η δική μας στάση είναι σαφής:

κανείς δεν χτίζει επενδυτική δομή πάνω σε ένα δελτίο τύπου.

Περιμένουμε το τελικό κείμενο, και μέχρι τότε όποια αγορά προγραμματίζεται για πριν από τον Ιούλιο του 2027 έχει ένα επιπλέον επιχείρημα να μην καθυστερήσει.

Πότε συμφέρει να αγοράσετε ως φυσικό πρόσωπο

- Για κύρια κατοικία ή εξοχικό που θα χρησιμοποιείτε εσείς.
- Για ένα ή δύο ακίνητα με ετήσιο ενοίκιο που μένει στα χαμηλά κλιμάκια.
- Όταν υπάρχει πιθανότητα πώλησης μέσα σε λίγα χρόνια.
- Όταν η αγορά χρηματοδοτείται με στεγαστικό δάνειο, που για ιδιώτες είναι συνήθως πιο απλή υπόθεση.

Πότε αξίζει να εξετάσετε την αγορά σε εταιρεία

- Όταν η εταιρεία σας θα στεγαστεί στο ακίνητο. Ο συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ πέφτει στο 0,1% και τα έξοδα μετρούν.
- Όταν χτίζετε χαρτοφυλάκιο με υψηλά ενοίκια, που ως ιδιώτης θα έφταναν στο 35% ή στο 45%.
- Όταν έχετε τρία ή περισσότερα ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση.
- Όταν το ακίνητο χρειάζεται μεγάλη ανακαίνιση, που η εταιρεία μπορεί να αποσβέσει.
- Όταν σκοπεύετε να κρατήσετε τα κέρδη μέσα στην εταιρεία και να τα επανεπενδύσετε, αντί να τα μοιράζετε κάθε χρόνο.

Και μια προειδοποίηση που αξίζει χρυσάφι: αν ο μέτοχος μένει ο ίδιος σε διαμέρισμα της εταιρείας του, η εφορία μπορεί να το δει ως παροχή σε είδος και να το φορολογήσει.

Το σπίτι της εταιρείας δεν είναι εξοχικό του ιδιοκτήτη της.

Πίσω στο γραφείο του συμβολαιογράφου

Η ερώτηση «μήπως να το βάζαμε στην εταιρεία;» είναι πολύ καλή.

Απλώς έχει λάθος ώρα.

Η σωστή στιγμή είναι πριν από την προσφορά, όταν ακόμη μπορείτε να διαλέξετε.

Μετά τις υπογραφές, κάθε αλλαγή ονόματος σημαίνει νέα μεταβίβαση και νέο φόρο.

Κάθε αγοραπωλησία είτε προσωπική είτε εταιρική έχει τις δικές της ιδιαιτερότητες.

Το παρόν κείμενο είναι μια γενική κατευθυντήρια γραμμή.

Πριν προχωρήσετε στην πράξη συμβουλευτείτε τον λογιστή και τον δικηγόρο σας.

ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΣΤΟ ΠΑΛΑΙΟ ΨΥΧΙΚΟ



Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 1.421 τ.μ., στο Παλαιό Ψυχικό πολύ κοντά στην λεωφόρο Κηφισίας.

Συντελεστής Δόμησης: 0,6 (δυνατότητα ανέγερσης έως 852 τ.μ.).

Συντελεστής Κάλυψης: 40%.

Πρόσοψη: Γωνιακό με συνολική πρόσοψη 25 μέτρων (11 μ. και 14 μ. αντίστοιχα στους δύο δρόμους).

Υφιστάμενο κτίσμα: Εντός του οικοπέδου υπάρχει κτίσμα 396 τ.μ., κατασκευής 1960 για κατεδάφιση.

Χρήση Γης: Αμιγής κατοικία, ιδανικό για την ανάπτυξη πολυτελούς έπαυλης ή συγκροτήματος κατοικιών υψηλών προδιαγραφών.

Τιμή: €3.200.000

ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ ΣΤΑ ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ



Ενοικιάζεται νεόδμητο διαμέρισμα 115 τ.μ. στα Άνω Βριλήσσια, με 3 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, θέα σε πάρκο και 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Τιμή: 1.900€

PROPERTY CODE: AB2653855

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

ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΟΛΙΤΕΙΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ





Πωλείται ανεξάρτητη μεζονέτα 530 τ.μ. στην Πολιτεία Κηφισιάς, στα όρια με το Κεφαλάρι, τριών επιπέδων, με 5 υπνοδωμάτια, κήπο, βεράντες, ασανσέρ και κλειστό γκαράζ δύο θέσεων.

Κατασκευάστηκε το 2009, έχει ανακαινιστεί και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση.

Εσωτερικό ασανσέρ και σκάλα συνδέουν και τα τρία επίπεδα.

Περιλαμβάνει επίσης ξύλινα δάπεδα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και σίτες, ηλεκτρικά ρολά, αποθήκη, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση και συναγερμό.

Τιμή: €1.300.000.

PROPERTY CODE: AB2588423

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

ΓΙΑΤΙ ΑΠΟΚΛΕΙΕΤΑΙ Η ΜΕΙΩΣΗ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΑΜΕΣΟ ΜΕΛΛΟΝ

Πόσο πιθανή είναι η μείωση στις τιμές πώλησης των ακινήτων, με βάση τις τιμές πώλησης των οικοπέδων, το ύψος των ημερομισθίων και τις αυξήσεις των υλικών δόμησης.

Οι τιμές ακινήτων στην Αττική έχουν γίνει το πιο αγαπημένο θέμα κάθε τηλεοπτικής εκπομπής, αμέσως μετά τον καιρό.

Στο γραφείο μας η ερώτηση έρχεται σχεδόν κάθε εβδομάδα, με διαφορετικά λόγια αλλά το ίδιο νόημα: «Να αγοράσω τώρα ή να περιμένω να πέσουν.

Η απάντηση δεν κρύβεται στις ευχές μας ούτε και σε αόριστες προβλέψεις των θεωρητικών και των δημοσιογράφων.

Κρύβεται σε τρία πολύ βασικά και μετρήσιμα πράγματα : στο οικόπεδο, στο μεροκάματο και στο τσουβάλι το τσιμέντο.

Ένα καινούργιο διαμέρισμα δεν μπορεί να πουλιέται φθηνότερα από όσο κόστισε να χτιστεί. Αυτό το «πάτωμα» του κόστους είναι το πρώτο που κοιτάμε όταν κάποιος ρωτά αν οι τιμές ακινήτων μπορούν να υποχωρήσουν.

Ας δούμε τι λένε τα επίσημα στοιχεία του 2026 και τι θα άλλαζε αν η οικονομία έπαιρνε απότομη στροφή.



Τι δείχνουν σήμερα οι τιμές ακινήτων στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το β' τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες κατά 5,5% σε σχέση με έναν χρόνο πριν.

Τα νέα διαμερίσματα, έως πέντε ετών, ανέβηκαν κατά 6,2%, ενώ στην Αθήνα η αύξηση ήταν 5,0%.

Για σύγκριση, η μέση ετήσια άνοδος ήταν 9,1% το 2024 και 7,8% το 2025.

Η εικόνα είναι καθαρή: οι τιμές ακινήτων δεν φρενάρουν, κόβουν ταχύτητα.

Και το ενδιαφέρον εύρημα είναι ότι τα νεόδμητα ανεβαίνουν ταχύτερα από τα παλαιότερα.

Ο λόγος είναι ακριβώς το κόστος παραγωγής τους.

Τιμές οικοπέδων: η γη δεν έχει πει την τελευταία της λέξη

Το οικόπεδο είναι η πρώτη γραμμή του λογαριασμού που καταλήγει στις τιμές ακινήτων. Το Παρατηρητήριο της GEOAXIS για το β' τρίμηνο του 2026 καταγράφει έβδομη συνεχόμενη χρονιά ανόδου στις τιμές οικοπέδων του λεκανοπεδίου, με μέση αύξηση 4,21% σε έναν χρόνο και 48,08% σε σχέση με το 2017.

Ενδεικτικές διάμεσες τιμές ανά τ.μ. οικοπέδου:

- Αμπελόκηποι (ΣΔ 3,6): 2.727 €
- Παλαιό Φάληρο (ΣΔ 1,4): 1.703 €
- Χολαργός (ΣΔ 1,2): 1.350 €
- Περιστέρι (ΣΔ 1,8): 998 €
- Μαρούσι (ΣΔ 0,8): 972 €

Ο ρυθμός ανόδου πάντως μειώθηκε, από 5,60% την προηγούμενη χρονιά σε 4,21%, κάτι που η ίδια η έρευνα διαβάζει ως πιθανή προσέγγιση στο υψηλότερο σημείο του κύκλου. Στην αντιπαροχή, τα ποσοστά που δίνονται στους οικοπεδούχους κινούνται μεταξύ 30% και 40%, ανάλογα με την περιοχή. Αν προσθέσουμε και τον περιορισμό των κινήτρων του ΝΟΚ μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ, κάθε τετραγωνικό που χτίζεται φέρνει πια περισσότερο κόστος γης από ό,τι πριν από λίγα χρόνια.

Ημερομίσθια και εργατικά χέρια: το κόστος που δεν γυρίζει πίσω

Από την 1η Απριλίου 2026, με την ΥΑ 8934/2026, το κατώτατο ημερομίσθιο των εργατοτεχνιτών αυξήθηκε από 39,30 € σε 41,09 €, δηλαδή κατά 4,55%. Στην οικοδομή βέβαια το κατώτατο είναι απλώς η αφετηρία. Ο δείκτης αμοιβής εργασίας της ΕΛΣΤΑΤ για νέες κατοικίες ανέβηκε κατά 3,6% σε ετήσια βάση το β' τρίμηνο του 2026. Το πραγματικό πρόβλημα είναι η έλλειψη ανθρώπων. Σύμφωνα με στοιχεία του IOBE, ο ευρύτερος κατασκευαστικός κλάδος απασχολούσε περίπου 600.000 εργαζόμενους το 2008 και μόλις 280.000 το 2019, ενώ η έλλειψη προσωπικού παραμένει η πρώτη ανησυχία των κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Με απλά λόγια, ένας καλός σοβατζής κλείνεται σήμερα πιο δύσκολα από τραπέζι σε ψαροταβέρνα του Πειραιά τον Αύγουστο. Και όταν κάτι σπανίζει, δεν φθηναίνει, ούτε φθηναίνουν μαζί του οι τιμές ακινήτων.

Οικοδομικά υλικά και ενέργεια: ο παράγοντας Ορμούζ

Το 2026 ξεκίνησε ήπια για τα υλικά, με αύξηση 2,3% τον Ιανουάριο. Μετά ήρθε ο πόλεμος στη Μέση Ανατολή και το κλείσιμο των Στενών του Ορμούζ. Τον Μάρτιο το πετρέλαιο κίνησης στα δελτία της ΕΛΣΤΑΤ ανέβηκε κατά 21,9% και ο γενικός δείκτης υλικών έφτασε το 3,1%. Τον Ιούνιο η ετήσια άνοδος ήταν 4,5%, με τα τούβλα στο +10,2%, τους χάλκινους αγωγούς στο +9,5% και το έτοιμο σκυρόδεμα στο +6,3%. Τον Ιούλιο ο δείκτης έφτασε το 4,8%. Συνολικά, ο δείκτης κόστους κατασκευής νέων κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ ανέβηκε κατά 4% το β' τρίμηνο του 2026. Κάθε τέτοια αύξηση περνά, αργά ή γρήγορα, στις τιμές ακινήτων των νέων έργων. Η αγορά πάντως λέει ότι η πραγματικότητα είναι πιο βαριά: η GEOAXIS καταγράφει από εργολάβους αύξηση κόστους κοντά στο 10% τους τελευταίους μήνες, ενώ το επιτόκιο χρηματοδότησης ενός έργου κινείται μεταξύ 4,5% και 5,5%.

Τι σημαίνει αυτό για τα νεόδμητα

Ας κάνουμε έναν πρόχειρο, ενδεικτικό λογαριασμό για τον Χολαργό. Οικόπεδο 1.350 €/τ.μ. με συντελεστή 1,2 σημαίνει περίπου 1.125 € γης για κάθε τετραγωνικό που χτίζεται.

Αν προσθέσουμε κόστος κατασκευής άνω των 2.500 €/τ.μ., όπως το βλέπουμε στις εκτιμήσεις μας για συμβατική κατοικία στην Αττική, φτάνουμε πάνω από τα 3.600 €. Χωρίς μελέτες, χρηματοδότηση, φόρους και ένα λογικό κέρδος 15% έως 20%.

Με αυτά, το νεόδμητο δύσκολα κατεβαίνει κάτω από τα 4.300 €/τ.μ. και ο κατασκευαστής που θα το πουλούσε φθηνότερα θα έκανε φιλανθρωπία, όχι οικοδομή.

Πόσο πιθανή είναι λοιπόν μια μείωση στις τιμές ακινήτων

Με τα σημερινά δεδομένα, η πιθανότητα να δούμε ονομαστική πτώση στις τιμές ακινήτων των νεόδμητων τους επόμενους 12 έως 18 μήνες είναι πάρα πολύ χαμηλή.

Γη, εργασία και υλικά κινούνται όλα προς τα πάνω, και κανένα από τα τρία δεν δείχνει διάθεση να γυρίσει πίσω.

Το πιθανότερο σενάριο είναι η επιβράδυνση: τιμές που ανεβαίνουν, αλλά πιο αργά.

Διαφορετική είναι η εικόνα στα παλαιότερα ακίνητα.

Ένα διαμέρισμα του 1975 δεν «κουβαλά» το σημερινό κόστος κατασκευής, οπότε οι τιμές ακινήτων μεταπώλησης έχουν πραγματικό περιθώριο διόρθωσης, ειδικά όταν θέλουν ενεργειακή αναβάθμιση.

Υπάρχει και ένας παράγοντας που θα φανεί αργότερα: στο δωδεκάμηνο έως τον Μάιο του 2026 οι οικοδομικές άδειες αυξήθηκαν κατά 9% και ο όγκος τους κατά 19,9%, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ.

Περισσότερη προσφορά το 2027 και το 2028 μπορεί να δροσίσει τον ρυθμό, όχι όμως να γκρεμίσει τις τιμές ακινήτων.

Τι θα άλλαζε μια οικονομική κρίση στις τιμές ακινήτων

Η ιστορία έχει ήδη τρέξει αυτό το πείραμα.

Από το 2008 έως το 2017 οι τιμές των κατοικιών υποχώρησαν κατά 42%, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος.

Το κόστος κατασκευής όμως δεν ακολούθησε τις τιμές ακινήτων στην κατηφόρα.

Ο Σύνδεσμος Ανωνύμων Τεχνικών Εταιρειών σημείωνε το 2013 ότι τα οικοδομικά υλικά έμεναν σχετικά σταθερά και το εργατικό κόστος είχε μειωθεί ελάχιστα.

Αυτό που κατέρρευσε ήταν η ζήτηση και η αξία της γης.

Οι εργολάβοι απλώς σταμάτησαν να χτίζουν.

Το δίδαγμα είναι απλό:

σε μια κρίση, το οικόπεδο απορροφά το σοκ και η οικοδομή παγώνει.

Τα παλιά ακίνητα πέφτουν πρώτα και περισσότερο.

Τα νεόδμητα αντέχουν περισσότερο, επειδή απλώς σταματούν να παράγονται.

Τρία σενάρια για τα επόμενα χρόνια

	Ήπια επιβράδυνση	Ενεργειακή κρίση με πληθωρισμό	Βαθιά χρηματοπιστωτική κρίση
Τιμές οικοπέδων	Σταθεροποίηση, πιο σκληρή διαπραγμάτευση	Πίεση, κυρίως στα μέτρια οικόπεδα	Πρώτες και μεγαλύτερες απώλειες
Ημερομίσθια	Συνεχίζουν να ανεβαίνουν	Ανεβαίνουν λόγω ακρίβειας	Παγώνουν, μικρή υποχώρηση
Υλικά δόμησης	Ήπια άνοδος	Άνοδος λόγω ενέργειας	Σχετική σταθερότητα
Νεόδομητα	Άνοδος με χαμηλότερο ρυθμό	Ονομαστικά σταθερά, λιγότερα έργα	Πτώση, αλλά μικρότερη από τα παλιά
Μεταπωλήσεις	Μεγαλύτερα περιθώρια παζαριού	Πραγματική υποχώρηση	Σημαντική πτώση

Το πιο ύπουλο σενάριο για την αγορά είναι το δεύτερο. Μια ενεργειακή κρίση ανεβάζει το κόστος και ταυτόχρονα μειώνει την αγοραστική δύναμη. Ο κατασκευαστής στριμώνχεται από δύο πλευρές, νέα έργα μένουν στο συρτάρι και η προσφορά νεόδμητων λιγοστεύει, κάτι που μεσοπρόθεσμα στηρίζει τις τιμές τους. Στο τρίτο σενάριο, η σημερινή εικόνα είναι καλύτερη από το 2010, αφού η έκθεση των ελληνικών τραπεζών στην αγορά ακινήτων είναι πλέον χαμηλότερη από τα επίπεδα πριν από την προηγούμενη κρίση. Για το 2026, η Τράπεζα της Ελλάδος προβλέπει ανάπτυξη 1,9%, δηλαδή καμία ένδειξη ύφεσης στο βασικό της σενάριο.

Τι σημαίνει για αγοραστές, πωλητές και επενδυτές στην Αττική

- **Αγοραστές νεόδμητων:** η αναμονή για πτώση στις τιμές ακινήτων μοιάζει με αναμονή για λεωφορείο που έχει καταργηθεί η γραμμή του. Το παζάρι υπάρχει, αλλά στις λεπτομέρειες, όχι στο τετραγωνικό.
- **Αγοραστές παλαιότερων ακινήτων:** εδώ υπάρχει χώρος διαπραγμάτευσης, ειδικά όταν το κόστος ανακαίνισης ανεβαίνει μαζί με τα υλικά.
- **Πωλητές:** όποιος πουλά παλαιό ακίνητο με τιμή νεόδμητου θα περιμένει πολύ. Η ρεαλιστική εκτίμηση κερδίζει χρόνο και χρήματα.
- **Οικοπεδούχοι και επενδυτές:** η γη είναι το πιο ευαίσθητο κομμάτι του κύκλου. Ένα καλό ποσοστό αντιπαροχής σήμερα αξίζει περισσότερο από ένα ιδανικό αύριο.

ΠΗΓΕΣ

Τράπεζα της Ελλάδος, δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων (β’ τρίμηνο 2026): <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn>
ΕΛΣΤΑΤ, δείκτης τιμών υλικών, δείκτες κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών και οικοδομική δραστηριότητα (2026): <https://www.statistics.gr/el/home>
Υπουργείο Εργασίας, ΥΑ 8934/2026 για τον κατώτατο μισθό και ημερομίσθιο: <https://ypergasias.gov.gr>
GEOAXIS, Παρατηρητήριο αξιών οικοπέδων Αττικής, β’ τρίμηνο 2026: <https://www.geoaxis.gr>
IOBE, έρευνες για τον κατασκευαστικό κλάδο: <https://iobe.gr>



Esmeralda Papagiannopoulou
real estate agent | real estate appraiser
co founder



esmeralda@epsilonteam.gr

Κάμερες σε πολυκατοικία: τι επιτρέπεται, ποιος αποφασίζει και τι πρέπει να ξέρει κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου

Είναι Τρίτη βράδυ, γενική συνέλευση στην πιλοτή. Ο κύριος του πέμπτου έχει φέρει προσφορά για τέσσερις κάμερες, η κυρία του δευτέρου θέλει να μάθει «ποιος θα βλέπει ποιον», και ο φοιτητής που νοικιάζει το ρετιρέ αναρωτιέται αν η γνώμη του μετράει καθόλου. Η απάντηση στο τελευταίο είναι η πιο απρόσμενη της βραδιάς: μετράει, και μάλιστα πολύ.



Οι κάμερες σε πολυκατοικία έχουν γίνει σχεδόν αυτονόητο ζητούμενο, ειδικά σε περιοχές της Αττικής με αυξημένη κίνηση στις εισόδους. Όμως η ασφάλεια δεν είναι λευκή επιταγή. Οι κανόνες έχουν τεθεί από την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, κυρίως με την Οδηγία 1/2011, τη Γνωμοδότηση 5/2017 και τις διευκρινίσεις της για την εφαρμογή του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Δεδομένων (ΓΚΠΔ). Και για όποιον αγοράζει, πουλά ή νοικιάζει διαμέρισμα, αξίζει να τους γνωρίζει πριν υπογράψει οτιδήποτε.

Ο ιδιοκτήτης δεν αποφασίζει μόνος του.

Η κοινή είσοδος ανήκει σε όλους, άρα κανένας μεμονωμένος ιδιοκτήτης δεν μπορεί να τη βάλει υπό παρακολούθηση επειδή έτσι κρίνει.

Η απόφαση περνά από το όργανο διαχείρισης της πολυκατοικίας και ακολουθεί συγκεκριμένη σειρά.

Πρώτα ανοίγουμε τον κανονισμό.

Αν προβλέπει ήδη σύστημα βιντεοεπιτήρησης, εφαρμόζεται ό,τι ορίζει.

Αν δεν λέει τίποτα, χρειάζεται πρώτα η θετική γνώμη των δύο τρίτων των ενοίκων, με μία ψήφο ανά κατοικημένο διαμέρισμα, και έπειτα απόφαση της γενικής συνέλευσης με την πλειοψηφία που προβλέπεται.

Εδώ είναι το σημείο που ξαφνιάζει πολλούς. Ακόμη κι αν όλοι οι ιδιοκτήτες ψηφίσουν υπέρ, οι κάμερες δεν μπαίνουν αν δεν συγκεντρωθεί η απαιτούμενη συναίνεση όσων πραγματικά μένουν στο κτίριο.

Ο ενοικιαστής, λοιπόν, δεν είναι απλός θεατής. Για τον επενδυτή που έχει διαμερίσματα προς ενοικίαση, αυτό σημαίνει ότι οι αποφάσεις για την ασφάλεια του κτιρίου περνούν και από τους ενοίκους του.

Η Αρχή έχει εφαρμόσει την ίδια λογική και σε διπλοκατοικία, με την απόφαση 10/2022: υπεύθυνοι για κάμερες σε κοινόχρηστο χώρο μπορούν να είναι μόνο οι συνιδιοκτήτες από κοινού.

Χωρίς κανονισμό, απαιτείται πλειοψηφία με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και, επιπλέον, η σύμφωνη γνώμη των δύο τρίτων των ενοίκων.

Ποιος βλέπει το βίντεο

Η έγκριση της εγκατάστασης δεν σημαίνει ότι όλη η πολυκατοικία αποκτά πρόσβαση στις εικόνες.

Η απόφαση πρέπει να ορίζει ποιοι χώροι επιτηρούνται και ποια πρόσωπα έχουν πρόσβαση στη μονάδα ελέγχου, για παράδειγμα ο διαχειριστής.

Η μονάδα αυτή τοποθετείται σε κοινόχρηστο χώρο με ελεγχόμενη πρόσβαση, όχι μέσα σε διαμέρισμα, εκτός αν τη χειρίζεται εξουσιοδοτημένο προσωπικό ασφαλείας.

Η εικόνα δεν μεταδίδεται στα διαμερίσματα.

Με απλά λόγια, το κανάλι «Είσοδος 24/7» στην τηλεόραση του σαλονιού δεν υπάρχει, όσο κι αν θα το απολάμβανε η πιο περίεργη γειτόνισσα του ορόφου.

Η κάμερα στη δική σας πόρτα

Το κοινόχρηστο σύστημα δεν επιτρέπεται να ελέγχει την πρόσβαση στα επιμέρους διαμερίσματα. Τι γίνεται όμως αν θέλετε μια κάμερα έξω από τη δική σας εξώπορτα; Σύμφωνα με τη Γνωμοδότηση 5/2017, μπορεί να θεωρηθεί οικιακή χρήση, εκτός πεδίου του ΓΚΠΔ, όταν το πλάνο περιορίζεται αυστηρά στον χώρο ακριβώς μπροστά από την πόρτα σας. Δεν πρέπει να «πιάνει» άλλες εισόδους, το πέρασμα προς γειτονικά διαμερίσματα ή άλλους κοινόχρηστους χώρους. Ήχος δεν καταγράφεται σε καμία περίπτωση.

Αν οι γείτονες περνούν υποχρεωτικά από εκείνο το σημείο για να φτάσουν σπίτι τους, πρέπει να ενημερωθούν και να συναινέσουν. Όταν δεν υπάρχει ομοφωνία, αρκεί η σύμφωνη γνώμη των δύο τρίτων των ενοίκων των επηρεαζόμενων διαμερισμάτων του ορόφου, και τότε ισχύουν πλήρως οι υποχρεώσεις της νομοθεσίας για τα προσωπικά δεδομένα.

Το πεζοδρόμιο δεν είναι δικό μας

Η λήψη εικόνας από δημόσιο χώρο από ιδιώτες, κατά κανόνα, απαγορεύεται. Οι εξαιρέσεις είναι στενές: για παράδειγμα, όταν έχουν προηγηθεί επικίνδυνες επιθέσεις κατά προσώπων ή περιουσίας και υπάρχει βάσιμος φόβος επανάληψης.

Και πάλι, η κάμερα καλύπτει μόνο τον απολύτως απαραίτητο παράπλευρο χώρο, όχι ολόκληρο το τετράγωνο.

Πινακίδες, άδειες και η παγίδα της «ζωντανής» εικόνας

Όπου ισχύει ο ΓΚΠΔ, η ενημέρωση είναι υποχρεωτική: ευδιάκριτη πινακίδα και αναλυτική πληροφόρηση διαθέσιμη σε έντυπο ή ιστοσελίδα.

Άδεια από την Αρχή δεν χρειάζεται πλέον, αφού η σχετική υποχρέωση καταργήθηκε στις 25 Μαΐου 2018.

Η ευθύνη για τη νομιμότητα όμως μένει ακέραια σε όποιον λειτουργεί το σύστημα. Και κάτι που πολλοί αγνοούν: η φράση «η κάμερα απλώς δείχνει, δεν γράφει» δεν σας γλιτώνει.

Ακόμη και η ζωντανή εικόνα χωρίς αποθήκευση θεωρείται επεξεργασία προσωπικών δεδομένων.

48 ώρες και μετά σβήνει

Στις πολυκατοικίες το υλικό διατηρείται το πολύ 48 ώρες.
Παράταση επιτρέπεται μόνο αν έχει συμβεί περιστατικό και οι εικόνες χρειάζονται ως αποδεικτικό στοιχείο, ή αν έχει ζητηθεί περιορισμός της επεξεργασίας.
Το αρχείο του περασμένου μήνα, «μήπως χρειαστεί», δεν έχει θέση στον σκληρό δίσκο του διαχειριστή.

Αν πιστεύετε ότι σας καταγράφουν παράνομα

Ξεκινήστε από την πινακίδα, όπου πρέπει να αναγράφονται τα στοιχεία του υπευθύνου. Αν δεν υπάρχουν, απευθυνθείτε στον ιδιοκτήτη ή τον διαχειριστή του χώρου.
Με βάση το δικαίωμα πρόσβασης του ΓΚΠΔ, μπορείτε να ζητήσετε τον σκοπό της καταγραφής, ποιοι λαμβάνουν τις εικόνες, πόσο διατηρούνται, καθώς και αντίγραφο του αποσπάσματος όπου εμφανίζεστε.
Υπό προϋποθέσεις, έχετε επίσης δικαίωμα διαγραφής, περιορισμού και εναντίωσης. Η απάντηση οφείλεται χωρίς καθυστέρηση και κατά κανόνα μέσα σε έναν μήνα, με δυνατότητα παράτασης έως δύο ακόμη μήνες σε σύνθετες περιπτώσεις, εφόσον σας εξηγηθεί γιατί. Αν δεν πάρετε απάντηση ή δεν σας ικανοποιεί, η επόμενη στάση είναι καταγγελία στην Αρχή Προστασίας Δεδομένων.

Τι σημαίνουν όλα αυτά για όποιον αγοράζει ή πουλά

Ένα σύστημα βιντεοεπιτήρησης που λειτουργεί νόμιμα είναι πραγματικό πλεονέκτημα για ένα κτίριο.
Ένα σύστημα που στήθηκε «με το έτσι θέλω» μπορεί να γίνει πηγή διενέξεων, καταγγελιών και κακής ατμόσφαιρας στη συνέλευση.
Αν αγοράζετε σε πολυκατοικία με κάμερες, ζητήστε να δείτε τον κανονισμό και την απόφαση της συνέλευσης.
Αν πουλάτε, ένα τακτοποιημένο σύστημα είναι ένα επιχείρημα λιγότερο για παζάρι.

Και ο φοιτητής του ρετιρέ; Την επόμενη Τρίτη θα κατέβει στη συνέλευση ξέροντας ότι η ψήφος του μετράει όσο του κυρίου του πέμπτου. Μερικές φορές, μάλιστα, και λίγο παραπάνω.
Αν σκέφτεστε να αγοράσετε, να πουλήσετε ή να νοικιάσετε ακίνητο στην Αττική και θέλετε να ξέρετε τι ακριβώς υπογράφετε, η ομάδα της Epsilon Team Real Estate είναι εδώ για να το δούμε μαζί.

ΠΗΓΕΣ

Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα: <https://www.dpa.gr>
Γενικός Κανονισμός Προστασίας Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj>



Lefteris Koutouvalis
Real estate agent
Insurance and Investment Advisor
equity partner



lefteris@epsilonteam.gr

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΣΤΟΥ ΠΑΠΑΓΟΥ



Πωλείται σε προνομιακό σημείο του Παπάγου, γωνιακό οικοπέδο επιφάνειας 500τ.μ. με δύο προσόψεις, η μία 19 μέτρα και η άλλη 23,3 μέτρα, και βάθος 20 μέτρα. Ο συντελεστής δόμησης είναι 0,9 και ο συντελεστής κάλυψης 0,4, προσφέροντας σημαντική δυνατότητα αξιοποίησης για ανέγερση κατοικίας ή επαγγελματικού ακινήτου.

Εντός του οικοπέδου υπάρχει τριώροφο κτίσμα συνολικής επιφάνειας 500τ.μ., κατασκευής 1960, το οποίο μπορεί να ανακαινιστεί, καθώς βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση δομικά και λειτουργικά.

Η τοποθεσία του οικοπέδου είναι ιδανική, μόλις 1,5 χλμ. από τη στάση του Μετρό «Εθνική Άμυνα» και περίπου 1,2 χλμ. από τη Λεωφόρο Κατεχάκη, με εύκολη πρόσβαση σε κεντρικούς οδικούς άξονες, συγκοινωνίες και υπηρεσίες.

Πρόκειται για επενδυτική ευκαιρία με υψηλή προοπτική απόδοσης σε μία από τις πιο περιζήτητες και ήσυχες περιοχές των βορείων προαστίων.

Τιμή 1.090.000€.

PROPERTY CODE: ΑΚ1448400

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

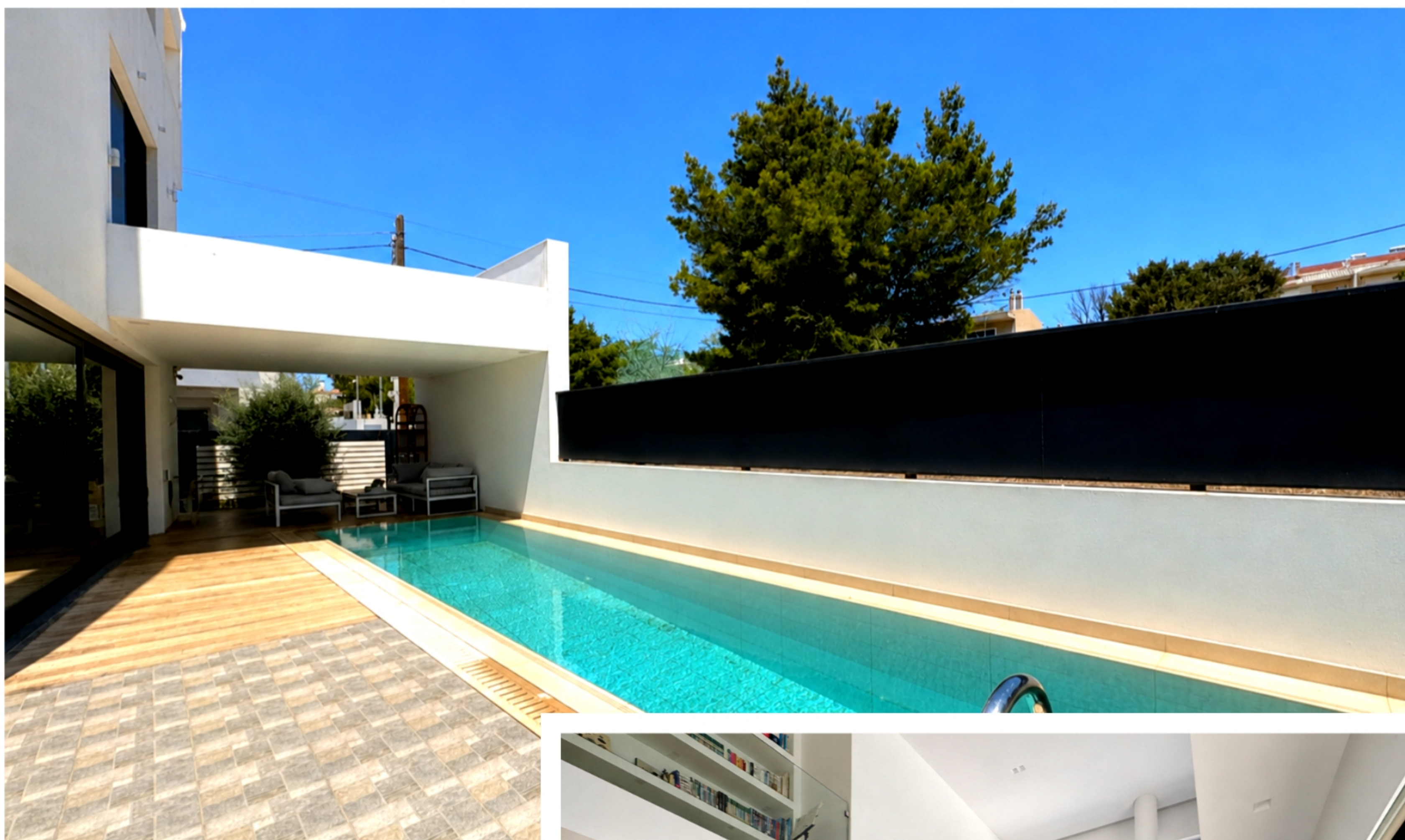
WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1

ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΣΤΟ ΑΝΩ ΠΑΤΗΜΑ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ



PROPERTY CODE: ΑΚ2472615
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1



Πωλείται σύγχρονη μονοκατοικία 260 τ.μ. (κατασκευής 2016) σε οικόπεδο 226 τ.μ. στο Άνω Πάτημα Χαλανδρίου. Διαθέτει 4 επίπεδα με ασανσέρ, 4 Υ/Δ (1 master), ενδοδαπέδια θέρμανση με αντλία θερμότητας, ενεργειακό τζάκι, ιδιωτική πισίνα, BBQ και ημιυπόγειο με παροχές διαμερίσματος (1 Υ/Δ, μπάνιο, kitchenette). Περιλαμβάνει 1 κλειστή θέση πάρκινγκ με υποδομή φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου.
Τιμή: €800.000.



ΜΙΣΘΩΣΗ | ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ | ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ



**Ενοικιάζεται στους
Αμπελόκηπους για
οικιστική ή επαγγελματική
χρήση,**

διαμέρισμα 105 τ.μ., 6ου
ορόφου, με 2 υπνοδωμάτια,
2 μπάνια, WC και μεγάλη
βεράντα με ανεμπόδιστη
θέα, κοντά στο μετρό
Πανόρμου.

Η κατοικία βρίσκεται
μπροστά στο Γηροκομείο
Αθηνών, σε επτάωροφη
πολυκατοικία με θυρωρό
και ανελκυστήρα.

Τιμή: 1.500€.



PROPERTY CODE: AB2654513

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

Στεγαστικό δάνειο; Πρώτα πρώτα το Faro αν το αντέχεις

Κάθε στεγαστικό δάνειο ξεκινά με ένα όνειρο και μια ερώτηση που λίγοι κάνουν φωναχτά: Θα βγαίνω κάθε μήνα; Η τράπεζα θα κοιτάξει το εισόδημά σου. Εσύ όμως πρέπει να ξέρεις τι μένει στην τσέπη μετά τη δόση, το ρεύμα, το σούπερ μάρκετ και εκείνη τη συνδρομή που ξέχασες ότι πληρώνεις. Εκεί ακριβώς μπαίνει το Faro.

ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ · IPHONE & IPAD

Τα έξοδα και το χαρτοφυλάκιό σου, σε μία ιδιωτική εφαρμογή.

Το Faro συνδέει τα καθημερινά έξοδα με τους λογαριασμούς, τα πάγια, την καθαρή περιουσία, το Χαρτοφυλάκιο και τον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό σου — χωρίς σύνδεση με την τράπεζά σου.

 Λήψη στο App Store

Δες την εφαρμογή >

Χωρίς λογαριασμό Faro

Χωρίς σύνδεση τράπεζας

09:41

Faro

Καλό απόγευμα
Παρασκευή 4 Σεπτεμβρίου

ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ενημ. 16:09

€179.790,19

▲ +2.219 € · 1,2% τελευταίο μήνα ⓘ



7H 1M 3M 6M 1E 2E

ΜΠΟΡΕΙΣ ΝΑ ΞΟΔΕΨΕΙΣ ⓘ Ωραία πορεία

Μπορείς να ξοδέψεις

32 € / ημέρα

«Vanguard FTSE All-World Auto-Invest»
αύριο: 500,00 €

Αρχική

Budget

Χαρτοφυλάκιο

Περιουσία

+

Τι είναι το Faro

Το Faro είναι εφαρμογή προσωπικών οικονομικών για iPhone και iPad. Βάζει σε μία καθαρή εικόνα έξοδα, λογαριασμούς, πάγιες υποχρεώσεις, επενδύσεις και καθαρή περιουσία. Και κάνει κάτι που οι περισσότερες εφαρμογές δεν κάνουν: δεν σου λέει μόνο τι ξόδεψες, αλλά τι μπορείς να ξοδέψεις, σήμερα και τους επόμενους μήνες.

Χωρίς τράπεζα, χωρίς λογαριασμό, χωρίς αδιάκριτα μάτια

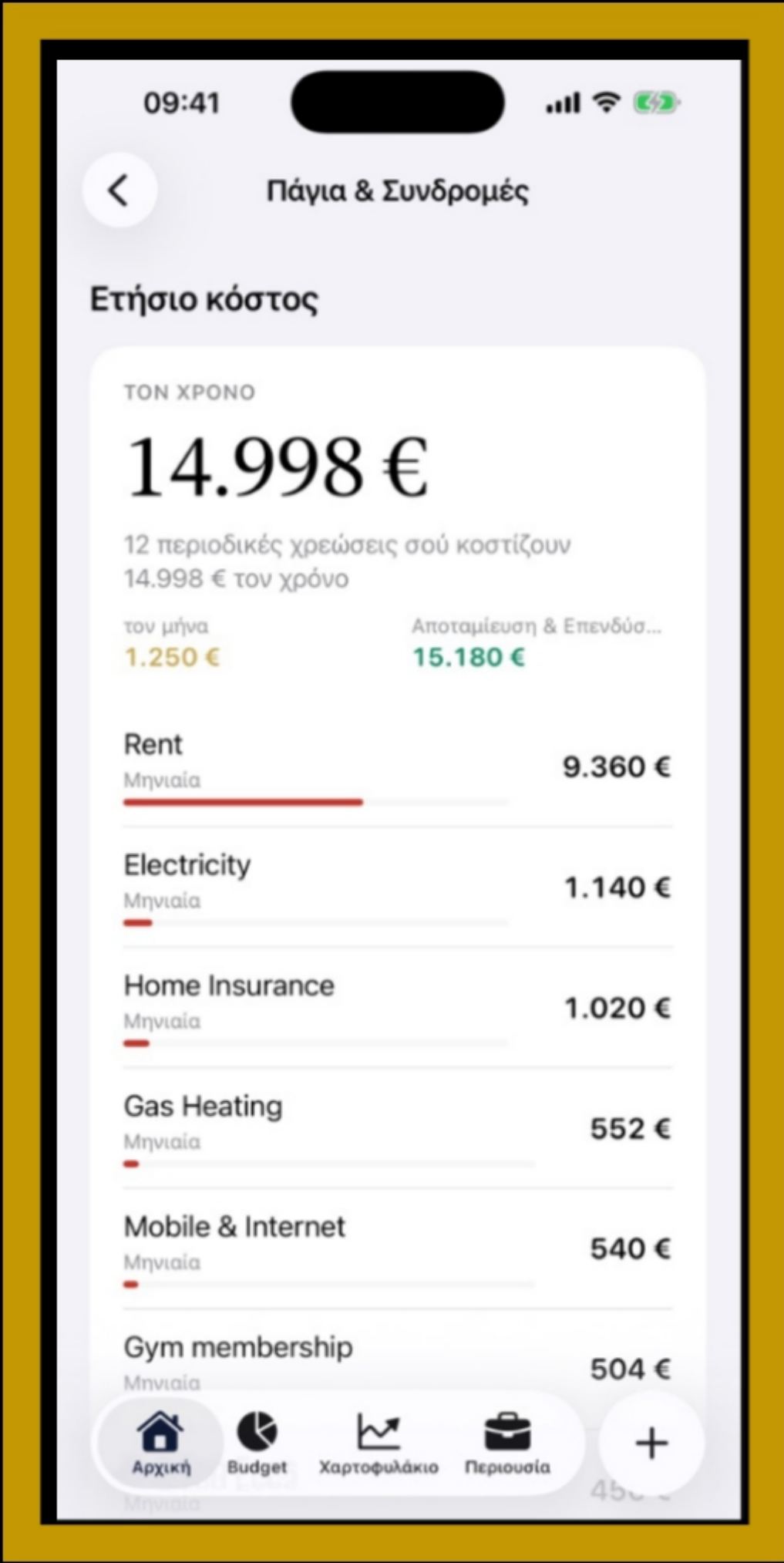
Αυτό είναι το πρώτο που ξεχωρίζει.
Στο Faro δεν συνδέεις την τράπεζά σου και δεν δίνεις κωδικούς e-banking.
Δεν φτιάχνεις καν λογαριασμό.
Τα οικονομικά σου στοιχεία μένουν στη συσκευή σου, ακόμη και η ανάγνωση αποδείξεων γίνεται τοπικά.
Εισάγεις μόνο ό,τι θέλεις: γράφεις μια κίνηση σε απλά λόγια, σκανάρεις μια απόδειξη ή ανεβάζεις το αρχείο κινήσεων της τράπεζας σε CSV ή Excel.
Τα αντίγραφα ασφαλείας γίνονται καθημερινά και κρυπτογραφημένα στο iCloud Drive.

Η ίδια εφαρμογή καλύπτει την εικόνα του μήνα, τους λογαριασμούς, τα πάγια, την καθαρή περιουσία, το Χαρτοφυλάκιο, τις Αγορές και τον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό.



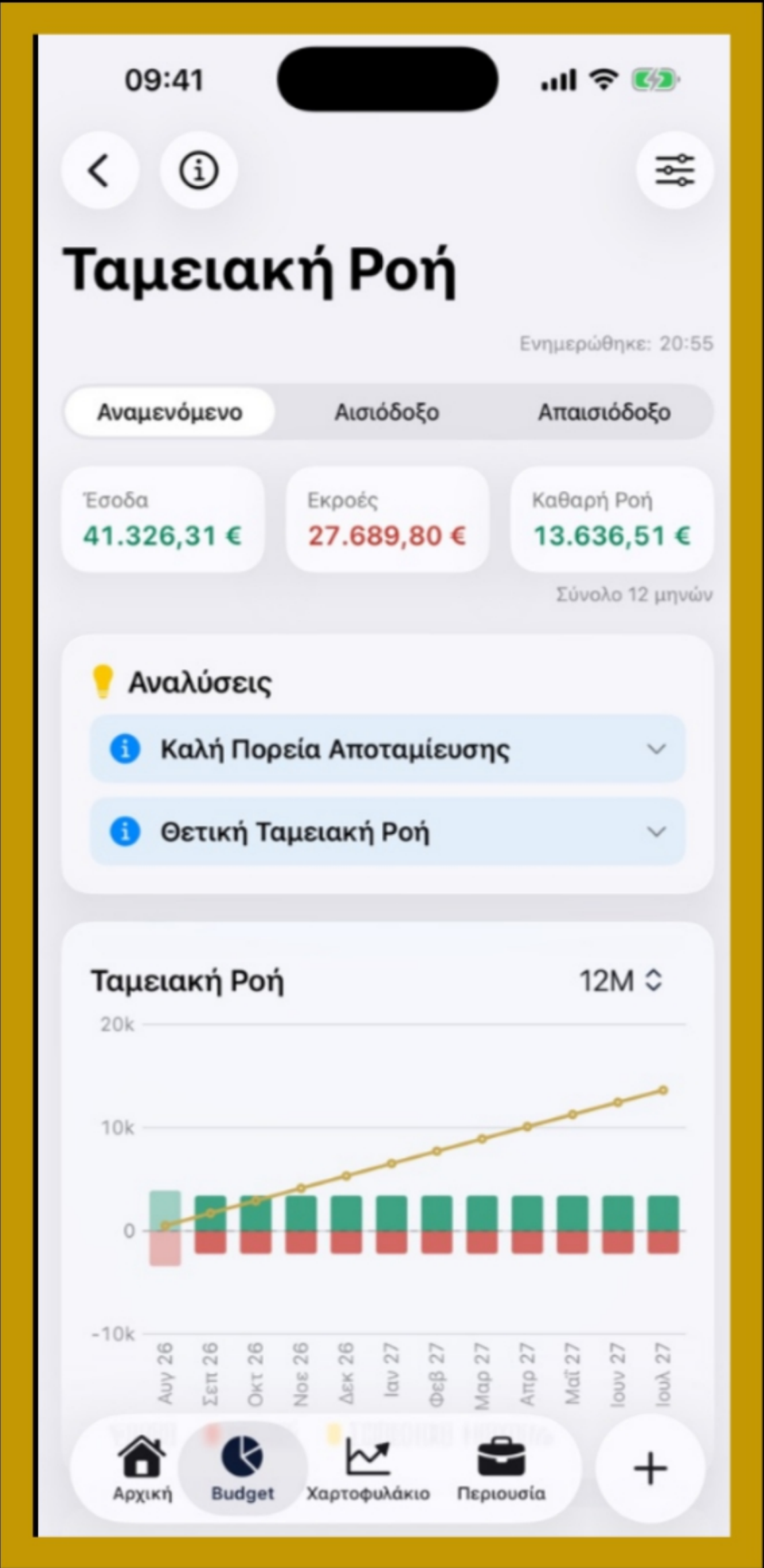
Πόσα μπορώ να ξοδέψω σήμερα

Η λειτουργία Safe to Spend δείχνει τι είναι πραγματικά διαθέσιμο, αφού υπολογίσει τις υποχρεώσεις που έρχονται. Οι λογαριασμοί και οι συνδρομές μπαίνουν σε ημερολόγιο, με ετήσιο κόστος, ειδοποίηση όταν ανεβαίνει μια τιμή και εντοπισμό συνδρομών που ίσως είχες ξεχάσει. Μικρή λεπτομέρεια, μεγάλη ανακούφιση.



Οι επόμενοι 12 μήνες, πριν τους ζήσεις

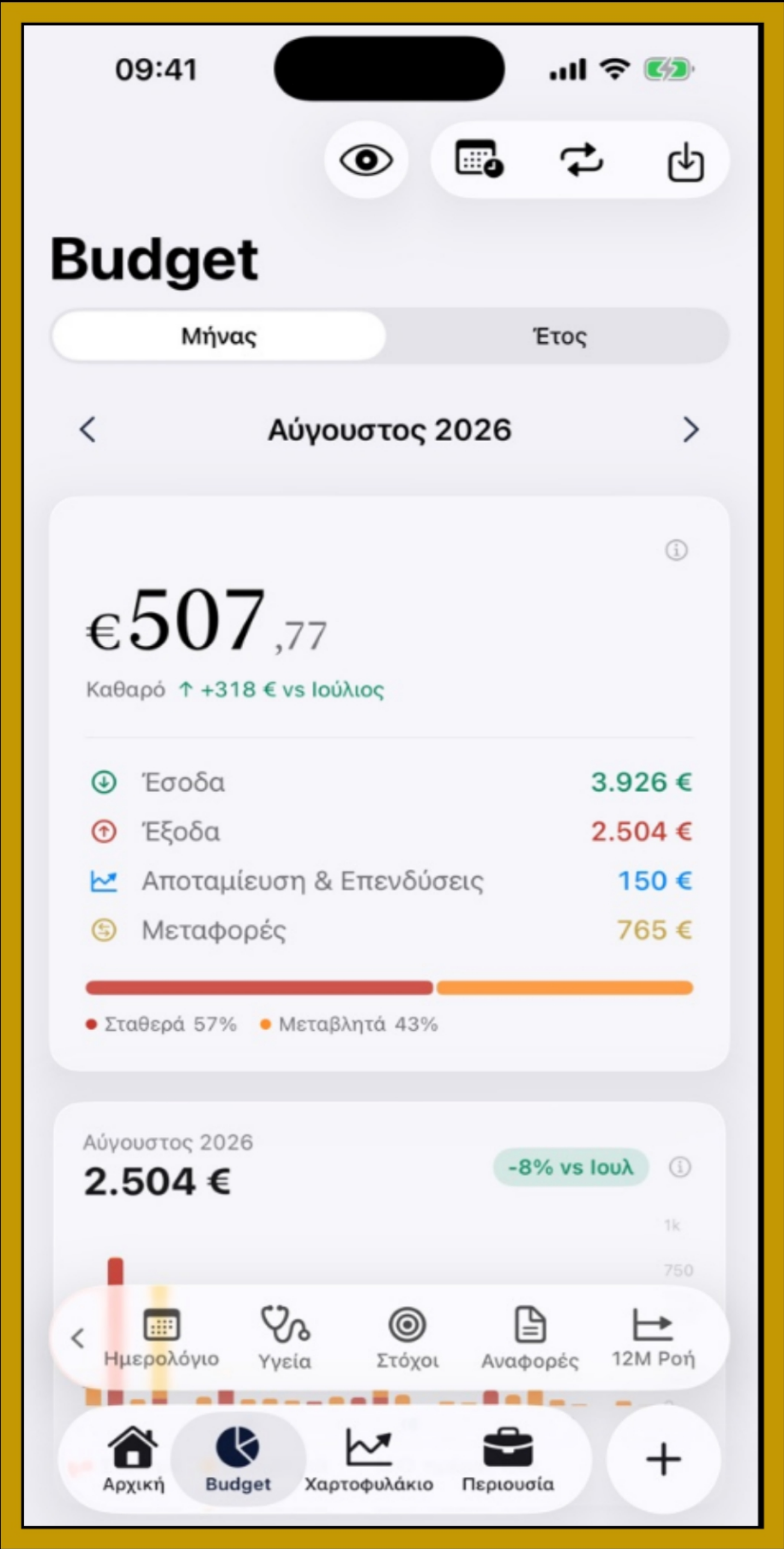
Το Cash Flow προβλέπει έσοδα, εκροές και υπόλοιπο, μήνα με μήνα, για τον επόμενο χρόνο. Το cash runway απαντά σε κάτι που κάθε δανειολήπτης πρέπει να ρωτήσει: αν μειωθεί ή κοπεί το εισόδημα, πόσους μήνες αντέχω; Με τέσσερα σενάρια, από την κανονική καθημερινότητα μέχρι τα απολύτως απαραίτητα.



Το στεγαστικό δάνειο στο τεστ του Faro

Πριν κλείσεις ραντεβού στην τράπεζα, κάνε μια πρόβα.
Πέρασε τη δόση που υπολογίζεις ως πάγια μηνιαία υποχρέωση και δες τι κάνει το Cash Flow των επόμενων 12 μηνών.
Μένει αέρας;
Πόσο κρατάει το runway;
Αν η απάντηση σε αγχώνει στην οθόνη, φαντάσου στην πραγματικότητα.

Ένα χρήσιμο μέτρο σύγκρισης: από το 2025 η Τράπεζα της Ελλάδος έχει θέσει ανώτατο όριο στη δόση κάθε νέου στεγαστικού δανείου, στο 50% του εισοδήματος για όσους αγοράζουν πρώτη φορά και στο 40% για τους υπόλοιπους, με εξαιρέσεις όπως το «Σπίτι μου».
Το ότι η τράπεζα επιτρέπει το 40% όμως δεν σημαίνει ότι το άνετο για σένα είναι 40%. Το Faro σου δείχνει το δικό σου όριο, με τα δικά σου έξοδα.



Η μεγάλη εικόνα, περιουσία και ανεξαρτησία

Το σπίτι δεν είναι μόνο υποχρέωση, είναι και περιουσία.
Το Faro βάζει μετρητά, δάνεια, επενδύσεις και άλλα περιουσιακά στοιχεία σε ένα ιστορικό καθαρής περιουσίας.
Παρακολουθεί μετοχές, ETF, ομόλογα, αμοιβαία και crypto, ενώ το FI Planner εκτιμά τη χρονιά που μπορείς να γίνεις οικονομικά ανεξάρτητος.
Το Financial Health βαθμολογεί πέντε άξονες και σου λέει από πού να ξεκινήσεις.



Πόσο κοστίζει

Η δωρεάν έκδοση καλύπτει την καθημερινή παρακολούθηση: έως 50 κινήσεις τον μήνα, 3 λογαριασμούς, 3 πάγια, 1 επένδυση και 1 στόχο. Το Premium, με Cash Flow, FI Planner και αναφορές χωρίς όρια, κοστίζει 4,99 ευρώ τον μήνα, λιγότερο δηλαδή από δύο freddo. Το Faro μιλά ελληνικά και άλλες πέντε γλώσσες και κατεβαίνει από το App Store.

Σκέφτεσαι στεγαστικό δάνειο για σπίτι στην Αττική; Μάθε πρώτα τι αντέχεις και μετά έλα να βρούμε μαζί το σπίτι που ταιριάζει στον λογαριασμό σου, όχι μόνο στο όνειρο.
Η ομάδα της Epsilon Team Real Estate είναι εδώ

Πηγές
[Faro, επίσημη σελίδα: farowealth.app](https://farowealth.app)

Τράπεζα της Ελλάδος, ΠΕΕ 227/1/08.03.2024 (ΦΕΚ Β 1716/15.03.2024): κείμενο της πράξης

Γιατί μπορείς να εμπιστευτείς το FARO

Τα δικά σου νούμερα, στα δικά σου χέρια
Δεν ζητά κωδικούς τράπεζας.

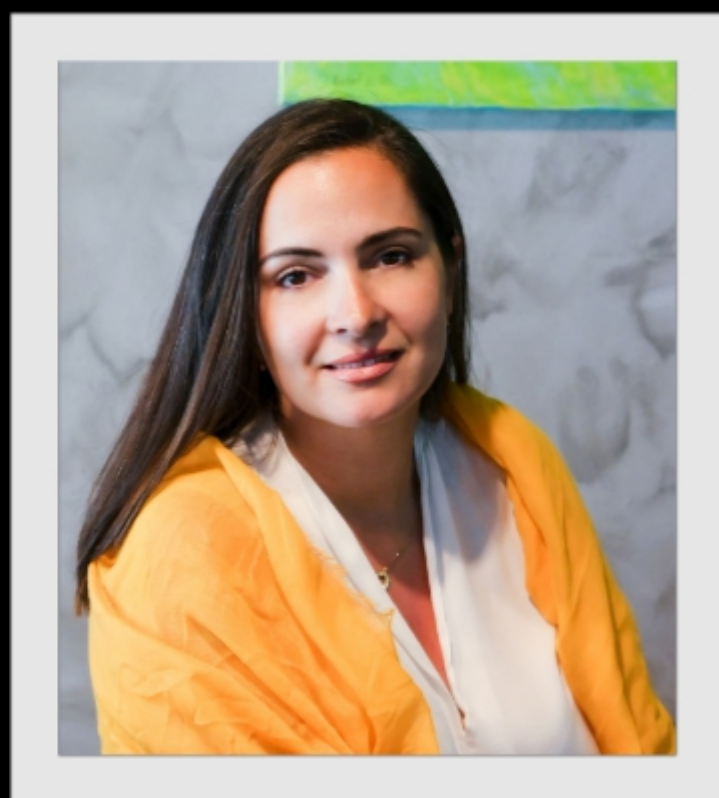
Δεν ζητά να φτιάξεις λογαριασμό.

Δεν κρατά αντίγραφο των οικονομικών σου σε κάποιον server.

Ό,τι βάζεις μένει στο κινητό σου, με κρυπτογραφημένο
αντίγραφο ασφαλείας στο δικό σου iCloud.

Πριν από ένα στεγαστικό δάνειο, και πριν από κάθε μεγάλη
απόφαση, χρειάζεσαι καθαρή εικόνα, όχι μαντεψιές.

Η εφαρμογή FARO διατίθεται μέσω appstore μόνο για iphone & ipad



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



creator of Faro application

*Το Faro δεν αποτελεί επενδυτική συμβουλή και δεν αντικαθιστά την αξιολόγηση της τράπεζας.

Η σπανιότητα απογειώνει την τιμή. Η πώληση στο Καβούρι που έφθασε τις 70.000 ευρώ το τετραγωνικό

Στο Καβούρι υπάρχουν σπίτια που δεν τα βλέπεις ποτέ από τον δρόμο. Τα μαντεύεις από τα πεύκα που ξεπερνούν τον μαντρότοιχο, από μια πύλη που δεν ανοίγει συχνά, από τη σιωπή γύρω τους.

Ένα από αυτά άλλαξε μόλις χέρια.

Και μαζί του άλλαξε και το ταβάνι της ελληνικής αγοράς κατοικίας.

Σύμφωνα με δημοσιεύματα του Τύπου τον Οκτώβριο του 2026, ο εφοπλιστής Διαμαντής Διαμαντίδης απέκτησε από την οικογένεια Παναγόπουλου το συγκρότημα δύο κατοικιών που είχε χτίσει ο αείμνηστος Περικλής Παναγόπουλος στο Καβούρι, με δικό του κολπίσκο και πρόσβαση στη θάλασσα.



Το τίμημα που αναφέρεται είναι 175 εκατ. ευρώ.

Οι δύο κατοικίες έχουν συνολικά περίπου 2.500 τετραγωνικά μέτρα.

Κάντε τη διαίρεση και θα βρείτε έναν αριθμό που ζαλίζει: **70.000 ευρώ το τετραγωνικό.**

Μια διευκρίνιση . Τα ποσά που κυκλοφόρησαν διαφέρουν, από 125 έως 175 εκατ. ευρώ, και επίσημη ανακοίνωση δεν υπάρχει.

Ακόμη όμως και με το χαμηλότερο ποσό, η τιμή ξεπερνά τις 50.000 ευρώ το τετραγωνικό.

Όπως και να το μετρήσει κανείς, μιλάμε για ρεκόρ.

Καβούρι και Μονακό, στο ίδιο ύψος

Για να καταλάβουμε το μέγεθος, ας κοιτάξουμε την πιο ακριβή γειτονιά της Ευρώπης. Σύμφωνα με τη στατιστική υπηρεσία του Μονακό (IMSEE), η μέση τιμή στη συνοικία Larvotto, το παραθαλάσσιο μέτωπο του Πριγκιπάτου, ξεπέρασε για πρώτη φορά τις 71.000 ευρώ το τετραγωνικό το 2025. Ο μέσος όρος όλου του Μονακό ήταν περίπου 57.600 ευρώ.



Apartment in Monaco

🏠 220 m² | 🛏 2

€ 16,500,000

Με άλλα λόγια, μια κατοικία στο Καβούρι πουλήθηκε σε τιμή που ακουμπά το ακριβότερο κομμάτι του Μονακό και ξεπερνά άνετα τον μέσο όρο του. Χωρίς Grand Prix κάτω από το παράθυρο, ομολογουμένως, αλλά με κάτι που το Μονακό δεν έχει: χώρο.

Τι πληρώνει πραγματικά κανείς στα 70.000 ευρώ το τετραγωνικό

Σίγουρα όχι τούβλα. Ακόμη και η πιο απαιτητική κατασκευή κοστίζει ένα κλάσμα αυτού του ποσού. Στα ακίνητα αυτής της κατηγορίας, το κτίριο είναι σχεδόν η λεπτομέρεια. Η αξία βρίσκεται σε τρία πράγματα που δεν κατασκευάζονται.

Γη που δεν ξαναγίνεται

Το Καβούρι είναι μια μικρή χερσόνησος με πεπερασμένο αριθμό οικοπέδων πάνω στη θάλασσα. Τα περισσότερα έχουν ήδη χτιστεί και σπάνια βγαίνουν στην αγορά. Όταν η προσφορά είναι ουσιαστικά μηδενική, η τιμή δεν ακολουθεί τον μέσο όρο. Ακολουθεί τον αγοραστή που το θέλει περισσότερο.

Η θάλασσα ως προέκταση του σπιτιού

Δεν είναι το ίδιο να βλέπεις τη θάλασσα και να κατεβαίνεις σε αυτήν χωρίς να συναντήσεις κανέναν. Ένα ακίνητο με δικό του κολπίσκο στην Αθηναϊκή Ριβιέρα είναι, κυριολεκτικά, ένα από τα ελάχιστα της χώρας.

Ιδιωτικότητα και ιστορία

Για έναν συγκεκριμένο αγοραστή, η απόσταση από τα αδιάκριτα βλέμματα αξίζει όσο ένα ακόμη στρέμμα. Και ένα σπίτι με όνομα, που χτίστηκε από μια εμβληματική μορφή της ναυτιλίας, κουβαλά μια αξία που κανένας πίνακας συγκριτικών δεν μπορεί να αποτυπώσει.

Γιατί ο μέσος όρος δεν εξηγεί τα σπάνια ακίνητα

Ως εκτιμητές, το βλέπουμε συχνά.
Για ένα διαμέρισμα στο Χαλάνδρι ή στη Γλυφάδα υπάρχουν δεκάδες συγκρίσιμες πωλήσεις και η αποτίμηση στέκεται σε στέρεο έδαφος.
Για ένα ακίνητο σαν αυτό στο Καβούρι, δεν υπάρχει κανένα συγκρίσιμο.
Η αξία του δεν προκύπτει από αγγελίες, αλλά από τη συνάντηση ενός πωλητή που μπορεί να περιμένει και ενός αγοραστή που έχει την οικονομική επιφάνεια να το πλήρώσει.
Και η αναμονή είναι μέρος της εξίσωσης.
Σύμφωνα με τα ίδια δημοσιεύματα, το ακίνητο βρισκόταν στην αγορά για περίπου πέντε χρόνια, ενώ παλαιότερα είχε απορριφθεί προσφορά 100 εκατ. ευρώ.
Για σύγκριση, η ευρύτερη αγορά κινείται με πολύ πιο ήπιους ρυθμούς.
Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία β' τριμήνου 2026, προσωρινά), οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,5% σε ετήσια βάση πανελλαδικά και κατά 5,0% στην Αθήνα.
Τα σπάνια ακίνητα παίζουν σε άλλο πρωτάθλημα.

Από το Καβούρι στον Λαιμό Βουλιαγμένης, η σπανιότητα σε ανθρώπινη κλίμακα

Δεν χρειάζεται να μιλάμε για εκατομμύρια με τριψήφιο αριθμό για να δούμε την ίδια λογική σε δράση.
Λίγο πιο κάτω, στον Λαιμό Βουλιαγμένης, η Epsilon Team έχει στο χαρτοφυλάκιό της νεόδμητο ακίνητο υπό κατασκευή με τιμή περίπου 30.000 ευρώ το τετραγωνικό.
Δεν είναι ακριβώς πάνω στο νερό, αλλά βρίσκεται σε ένα από τα πιο περιορισμένα σημεία της Αθηναϊκής Ριβιέρας.
Στην ίδια ζώνη, ακίνητο απέναντι διατίθεται στις 35.000 ευρώ το τετραγωνικό.
Το συμπέρασμα είναι απλό.
Ο Λαιμός Βουλιαγμένης και το Καβούρι μοιράζονται το ίδιο χαρτί: λίγη γη, πολλή θάλασσα, ελάχιστα νέα σπίτια.
Όταν αυτά τα τρία συναντιούνται, η τιμή ανά τετραγωνικό παύει να συγκρίνεται με τα υπόλοιπα πολυτελή ακίνητα στα νότια προάστια και αρχίζει να συγκρίνεται με τη Γαλλική Ριβιέρα.

Τι ελέγχετε πριν αγοράσετε σπίτι κοντά στη θάλασσα στο Καβούρι ή αλλού

Η πώληση στο Καβούρι θύμιζε και κάτι λιγότερο λαμπερό αλλά εξαιρετικά χρήσιμο.
Σύμφωνα με τα δημοσιεύματα, η κατάσταση του ακινήτου τακτοποιήθηκε από την κυβέρνηση ΣΥΡΙΖΑ το 2019, όταν επανακαθορίστηκε η οριογραμμή του αιγιαλού στην περιοχή. Για κάθε αγοραστή παραθαλάσσιου ακινήτου, από το Καβούρι μέχρι την Ανάβυσσο, αυτό είναι το πρώτο που πρέπει να ελεγχθεί.
Ο αιγιαλός και η παραλία είναι κοινόχρηστα και ανήκουν στο Δημόσιο, σύμφωνα με τον ν. 2971/2001. Κατά κανόνα, δεν επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων μέσα σε αυτές τις ζώνες.

Πριν υπογράψετε, ζητήστε από τον νομικό και τον μηχανικό σας να επιβεβαιώσουν τα εξής:

- Αν έχει καθοριστεί επίσημα η οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας μπροστά στο ακίνητο και πού ακριβώς περνά.
- Αν το κτίσμα ή μέρος του, όπως πισίνα, πέργκολα ή αποβάθρα, βρίσκεται μέσα σε ζώνη αιγιαλού ή παραλίας.
- Αν η οικοδομική άδεια και τα σχέδια συμφωνούν με την πραγματική κατάσταση.
- Αν υπάρχουν εκκρεμείς διαδικασίες ή διοικητικές πράξεις που αφορούν την περιοχή.

Συχνές ερωτήσεις για τα ακίνητα στο Καβούρι

Είναι τα 70.000 ευρώ το τετραγωνικό η τιμή της αγοράς στο Καβούρι;

Όχι. Αφορά ένα μοναδικό ακίνητο με ιδιωτική πρόσβαση στη θάλασσα και μεγάλη έκταση. Τα νεόδμητα σε προνομιακά σημεία της περιοχής κινούνται σημαντικά χαμηλότερα, ενώ η μεταπώληση έχει ακόμη ευρύτερο εύρος τιμών.

Γιατί οι τιμές στον Λαιμό Βουλιαγμένης φτάνουν τις 30.000 με 35.000 ευρώ το τετραγωνικό;

Επειδή η γη είναι ελάχιστη, η θάλασσα βρίσκεται παντού γύρω και τα νέα έργα μετριοούνται στα δάχτυλα. Είναι η ίδια λογική της σπανιότητας που καθόρισε την τιμή στο Καβούρι.

Πώς αποτιμάται ένα ακίνητο χωρίς συγκρίσιμες πωλήσεις;

Συνδυάζονται μέθοδοι: η αξία της γης, το κόστος αντικατάστασης, οι λίγες διαθέσιμες συναλλαγές σε παρόμοιες θέσεις και η διεθνής σύγκριση με αντίστοιχες αγορές. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η εμπειρία του εκτιμητή μετρά όσο και τα δεδομένα.

Τι ελέγχω πρώτο σε ένα παραθαλάσσιο ακίνητο;

Την οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας και τη νομιμότητα όλων των κτισμάτων σε σχέση με αυτήν. Πρόκειται για έλεγχο που γίνεται από νομικό και μηχανικό πριν από οποιαδήποτε δέσμευση.

Αν σκέφτεστε να αγοράσετε ή να πουλήσετε ακίνητο στην Αθηναϊκή Ριβιέρα, από το Καβούρι μέχρι τον Λαιμό Βουλιαγμένης, η ομάδα της Epsilon Team Real Estate είναι εδώ για μια ψύχραιμη εκτίμηση. Επικοινωνήστε μαζί μας.

ΠΗΓΕΣ:

•Τράπεζα της Ελλάδος, δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων (β' τρίμηνο 2026, ανακοίνωση 15.09.2026): <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/real-estate-market/residential-and-commercial-property-price-indices-and-other-short-term-indices>

•IMSEE, στοιχεία αγοράς ακινήτων Μονακό 2025, μέσω Monaco Tribune (Φεβρουάριος 2026): <https://www.monaco-tribune.com/en/2026/02/monaco-property-prices-larvotto-tops-e70000-per-m%C2%B2-for-the-first-time/>



Panagiotis Farmakis
Real Estate Agent
Head of southern suburbs sales



panagiotis@epsilonteam.gr

DUPLEX PETIPE ΣΤΟ ΚΑΒΟΥΡΙ





Πωλείται στο Καβούρι
ανακαινισμένο duplex ρετιρέ 280
τ.μ. με μαγική θέα θάλασσα, 400 τ.μ.
εξωτερικών χώρων, ιδιωτική πισίνα
και ανεμπόδιστο Σαρωνικό σε κάθε
επίπεδο.

Έχει 4 μεγάλα υπνοδωμάτια ένα εκ
των οποίων μάστερ, 3 μπάνια, 1wc, 1
υπόγεια θέση στάθμευσης και
ανεξάρτητο χώρο με wc στον 5ο
όροφο για οποιαδήποτε χρήση.

Ζητούμενη Τιμή: 8.200.000 €

PROPERTY CODE: ΠΦ2670218

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Πώς να πουλήσετε το σπίτι σας τα Χριστούγεννα με λίγο και έξυπνο στολισμό



Πολλοί ιδιοκτήτες πιστεύουν ότι τον Δεκέμβριο η αγορά ακινήτων κλείνει για γιορτές. Δεν είναι έτσι.

Όποιος ψάχνει σπίτι μέσα στις γιορτές συνήθως ψάχνει σοβαρά, και ένα ζεστό, φωτεινό σπίτι τον κερδίζει.

Το μυστικό του home staging τα Χριστούγεννα είναι απλό: στολίζουμε για να αναδειχθεί ο χώρος, όχι για να κρυφτεί.

Επίσης μη ξεχνάτε ότι τα γούστα των ανθρώπων διαφέρουν και πιθανόν ο δικός σας στολισμός να δημιουργήσει αρνητική εντύπωση στον εν δυνάμει αγοραστή.



Λιγότερα στολίδια, περισσότερος χώρος

Ο αγοραστής πρέπει να φανταστεί τις δικές του γιορτές, όχι να μετρήσει τα δικά σας ξωτικά.

Δύο ή τρία σημεία στολισμού αρκούν.

Επιλέξτε μία παλέτα, για παράδειγμα φυσικό πράσινο με λευκό ή λίγο μπορντό, και αποφύγετε τα λαμπάκια που αναβοσβήνουν, ειδικά τα πολύχρωμα. Το φως είναι απαραίτητο αρκεί να μην αποσπά την προσοχή από τα σημεία που θέλουμε να αξιολογήσει ο πελάτης.

Δέντρο σε γλάστρα αντί για τεράστιο έλατο

Ένα έλατο δύο μέτρων στη μέση του σαλονιού κάνει τον χώρο να φαίνεται μικρότερος στη φωτογραφία.

Τα βρετανικά περιοδικά διακόσμησης βλέπουν φέτος μια σαφή στροφή σε μικρότερα δέντρα μέσα σε γλάστρες και καλάθια.

Δίνουν γιορτινή διάθεση χωρίς να κλέβουν τετραγωνικά, και αυτό είναι που μετράει.

Φως, φως και πάλι φως

Ζεστά λευκά λαμπάκια, μερικά κεριά στο τραπέζι και ένα διακριτικά φωτισμένο μπαλκόνι κάνουν θαύματα στις βραδινές επισκέψεις.

Τα πολύχρωμα λαμπάκια που αναβοσβήνουν καλύτερα να μείνουν στο κουτί.

Η κάμερα τα αντιπαθεί όσο και ο γείτονας.



Φωτογραφίστε και χωρίς στολισμό

Η αγγελία μπορεί να μείνει online και τον Φεβρουάριο. Ένα στολισμένο δέντρο στις φωτογραφίες τότε δεν δείχνει γιορτινή διάθεση, δείχνει σπίτι που δεν πουλήθηκε. Κρατήστε ένα σετ φωτογραφιών χωρίς στολίδια και αλλάξτε τις μετά τα Φώτα.



Ο στολισμός της πόρτας αν περιμένετε επισκέψεις απο εν δυνάμει αγοραστές είναι απαραίτητος.

Ωστόσο προσέξτε τα στολίδια να μην διαλύονται όπως για παράδειγμα το ζωντανό γκι γιατί θα λερώσουν την είσοδο και θα διαμαρτύρονται οι υπόλοιποι ένοικοι της πολυκατοικίας.

Αν το ακίνητο είναι μονοκατοικία μπορείτε να στολίσετε με οποιο υλικό σας αρέσει αρκεί να είναι διακριτικό.

Σκέφτεστε να πουλήσετε μέσα στις γιορτές; Η ομάδα της Epsilon Team Real Estate μπορεί να σας βοηθήσει να παρουσιάσετε το ακίνητό σας στην καλύτερή του εκδοχή. Επικοινωνήστε μαζί μας.



Agelita Valai
Real estate agent
equity partner



agelita@epsilonteam.gr

ΧΡΙΣΤΟΥΓΕΝΝΑ ΜΕ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Όταν οι μεγάλοι οίκοι μόδας αναλαμβάνουν τον στολισμό

Κάθε Νοέμβριο, το ίδιο μικρό τελετουργικό επιστρέφει.

Τα κουτιά ανοίγουν, τα φωτάκια δοκιμάζονται και το σαλόνι ετοιμάζεται να υποδεχθεί την πιο θεατρική εποχή του χρόνου.

Στον κόσμο των μεγάλων οίκων μόδας, αυτή η μεταμόρφωση αποκτά άλλη διάσταση.

Τα στολίδια αφηγούνται ιστορίες, οι κορδέλες θυμίζουν υφάσματα πασαρέλας και τα χριστουγεννιάτικα δέντρα γίνονται σκηνικά φαντασίας.

Από τα αρωματισμένα στολίδια Dior μέχρι τα μπαούλα της Louis Vuitton και τους υφασμάτινους φιόγκους Burberry, επιλέγουμε δημιουργίες για το σπίτι και αξέχαστους στολισμούς προηγούμενων ετών που με λίγη φαντασία μπορούμε να παραποιήσουμε και να φέρουμε στα μέτρα μας.

Dior, η γιορτή αποκτά άρωμα.

Ο Dior μεταφέρει την αισθητική του σε ένα σετ με δεκαέξι αρωματιζόμενα στολίδια και ένα αστέρι για την κορυφή του δέντρου. Οι μικρές δημιουργίες παραπέμπουν σε μπισκότα gingerbread, με αστεράκια, αλογάκια και λεπτομέρειες εμπνευσμένες από τον κόσμο του οίκου.

Η χριστουγεννιάτικη ατμόσφαιρα γίνεται μια εμπειρία που απλώνεται πέρα από την εικόνα. Στο σπίτι, μπορούμε να ακολουθήσουμε την ίδια λογική επιλέγοντας ένα ενιαίο θέμα για το δέντρο και ένα διακριτικό άρωμα για τον χώρο. Μπισκοτένιες αποχρώσεις, κρεμ κορδέλες και λίγες χρυσές λεπτομέρειες δίνουν μια γλυκιά, ζεστή κατεύθυνση.

Το μυστικό είναι η συνοχή, ώστε τα στολίδια να μοιάζουν μέλη της ίδιας ιστορίας.

το δέντρο της Dior



Το δικό σας δέντρο



Dolce & Gabbana, χρώμα και ιταλική εξωστρέφεια.

Στη συλλογή Casa των Dolce & Gabbana, οι διακοσμητικές γυάλινες μπάλες αποκτούν πλούσια, ζωγραφισμένα στο χέρι σχέδια. Ο οίκος τις προτείνει τόσο για το χριστουγεννιάτικο δέντρο όσο και για το γιορτινό τραπέζι, δίνοντας σε ένα μικρό αντικείμενο περισσότερους από έναν ρόλους. Αυτή η προσέγγιση ταιριάζει σε όσους αγαπούν το χρώμα και τα αντικείμενα με έντονη παρουσία. Στο δικό μας σπίτι, μερικές ιδιαίτερες μπάλες μπορούν να συγκεντρωθούν σε μια διακοσμητική πιατέλα ή να επαναλάβουν τα χρώματα του δέντρου επάνω στην τραπεζαρία. Όταν τα μοτίβα είναι πλούσια, ένα απλό τραπεζομάντιλο και λιγότερα διακοσμητικά γύρω τους αφήνουν τις λεπτομέρειες να φανούν.

οι ζωγραφιστές μπάλες του οίκου
Dolce & Gabbana



Οι μπάλες των παιδιών της οικογένειας



Επιμέλεια
Αναστασία Βασιλάτου
Head Executive Assistant & Magazine Director



ava@epsilonteam.gr

ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΟΛΩΝΑΚΙ



Πωλείται στο κεντρικό Κολωνάκι, πλήρως ανακαινισμένο οροφодιαμέρισμα 100 τ.μ., 3ου ορόφου, με 2 υπνοδωμάτια, γραφείο που μπορεί να λειτουργήσει ως τρίτο υπνοδωμάτιο και 2 μπάνια.

Βρίσκεται σε μικρή πολυκατοικία 4ων ιδιοκτησιών, με ανελκυστήρα, είναι προσόψεως, φωτεινό, με νότιο προσανατολισμό, έχει ατομική θέρμανση φυσικού αερίου, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, τέντες, ηλεκτρικές συσκευές, πόρτα ασφαλείας και θυροτηλεόραση.

Ζητούμενη τιμή: 720.000€.

PROPERTY CODE: ΕΠ2663859

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

DUPLEX ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΗΝ ΕΚΑΛΗ



Πωλείται στην Εκάλη ένα duplex διαμέρισμα 235 τ.μ., δύο επιπέδων (1ος-2ος) με αποκλειστικής χρήσης roof garden 150τμ.

Το ακίνητο, κατασκευής 2008, είναι διαμπερές και πολύ φωτεινό. Το κτίριο αποτελείται από ένα επιπλέον διαμέρισμα ισογείου και 2 θέσεις στάθμευσης.

Η διαρρύθμιση των επιπέδων:

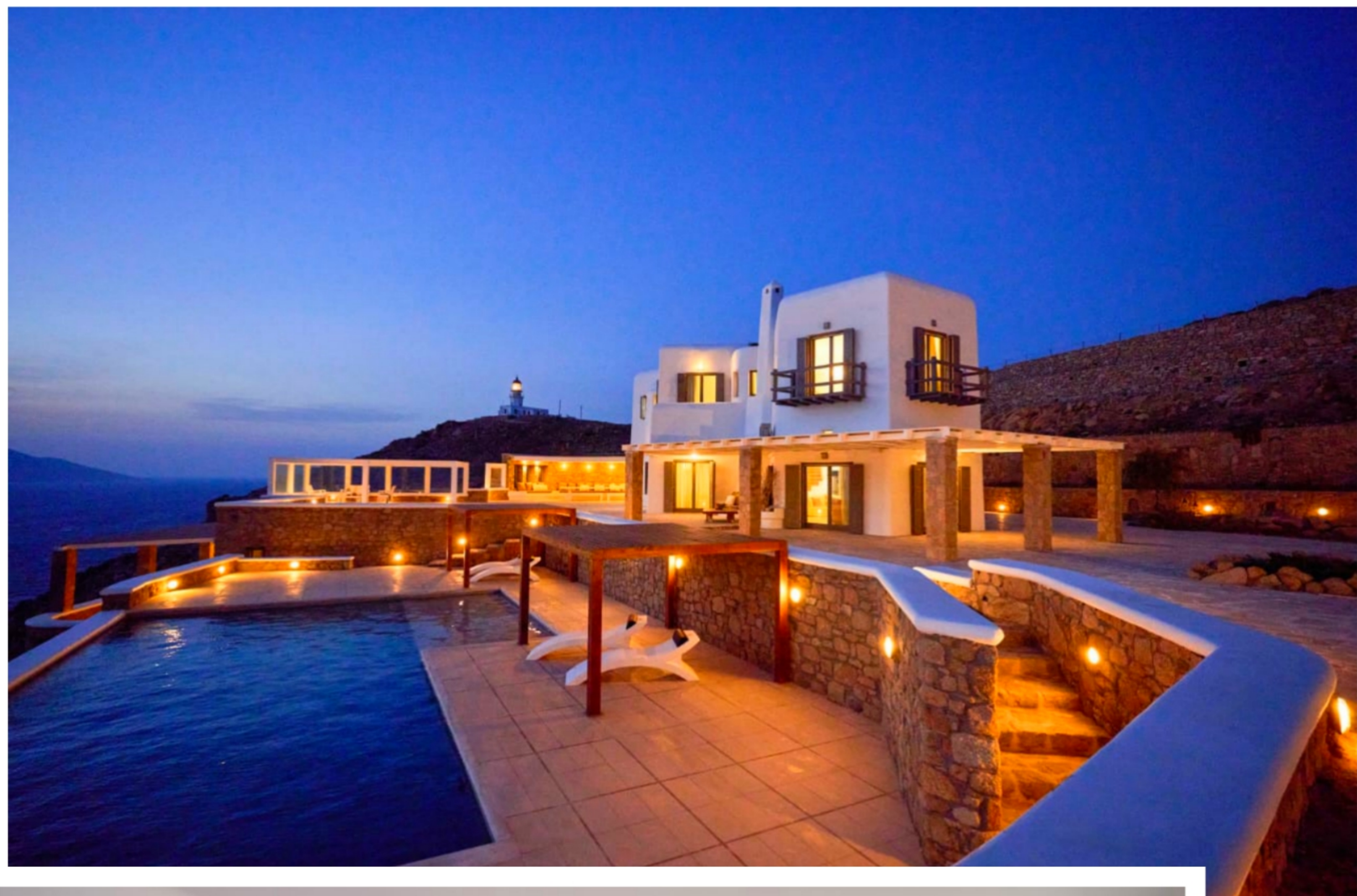
- 1ος Όροφος: Περιλαμβάνει έναν άνετο χώρο υποδοχής με ενεργειακό τζάκι, ανεξάρτητη κουζίνα, 2 ευρύχωρα υπνοδωμάτια που βγαίνουν σε κοινό μπαλκόνι, 1 πλήρες μπάνιο και WC επισκεπτών.

- 2ος Όροφος: Η εσωτερική σκάλα οδηγεί σε ένα εντυπωσιακό master υπνοδωμάτιο με τζάκι, en suite μπάνιο με jacuzzi και έναν μικρό αποθηκευτικό χώρο. Το επίπεδο αυτό προσφέρει αποκλειστική πρόσβαση σε ένα private roof garden 150 τ.μ. με πανοραμική, ανοιχτή θέα στο πράσινο της περιοχής.

Τιμή: 850.000€

PROPERTY CODE: AB2343715
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

ΥΠΕΡΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΒΙΛΑ | ΜΥΚΟΝΟΣ | ΧΟΥΛΑΚΙΑ

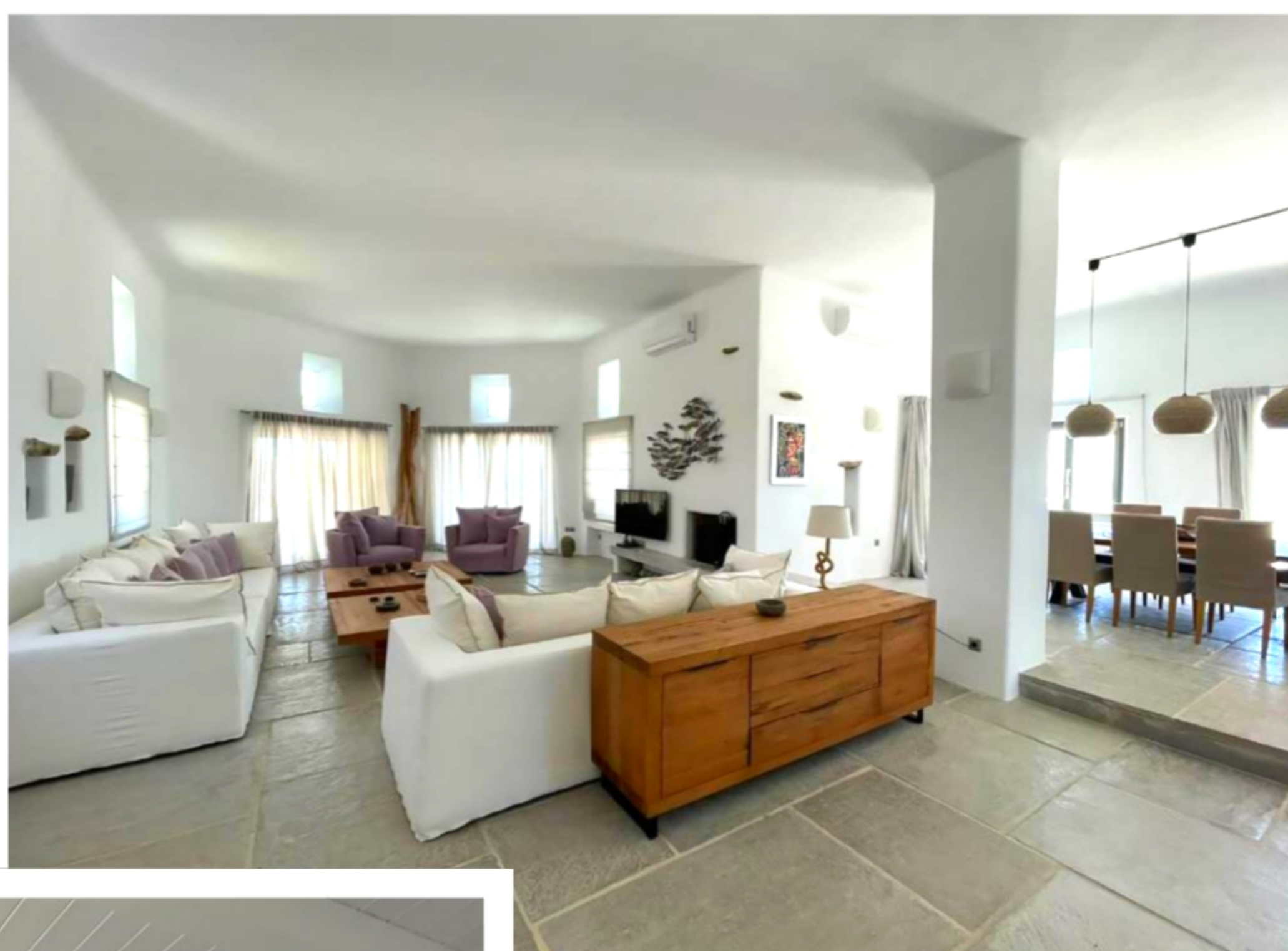
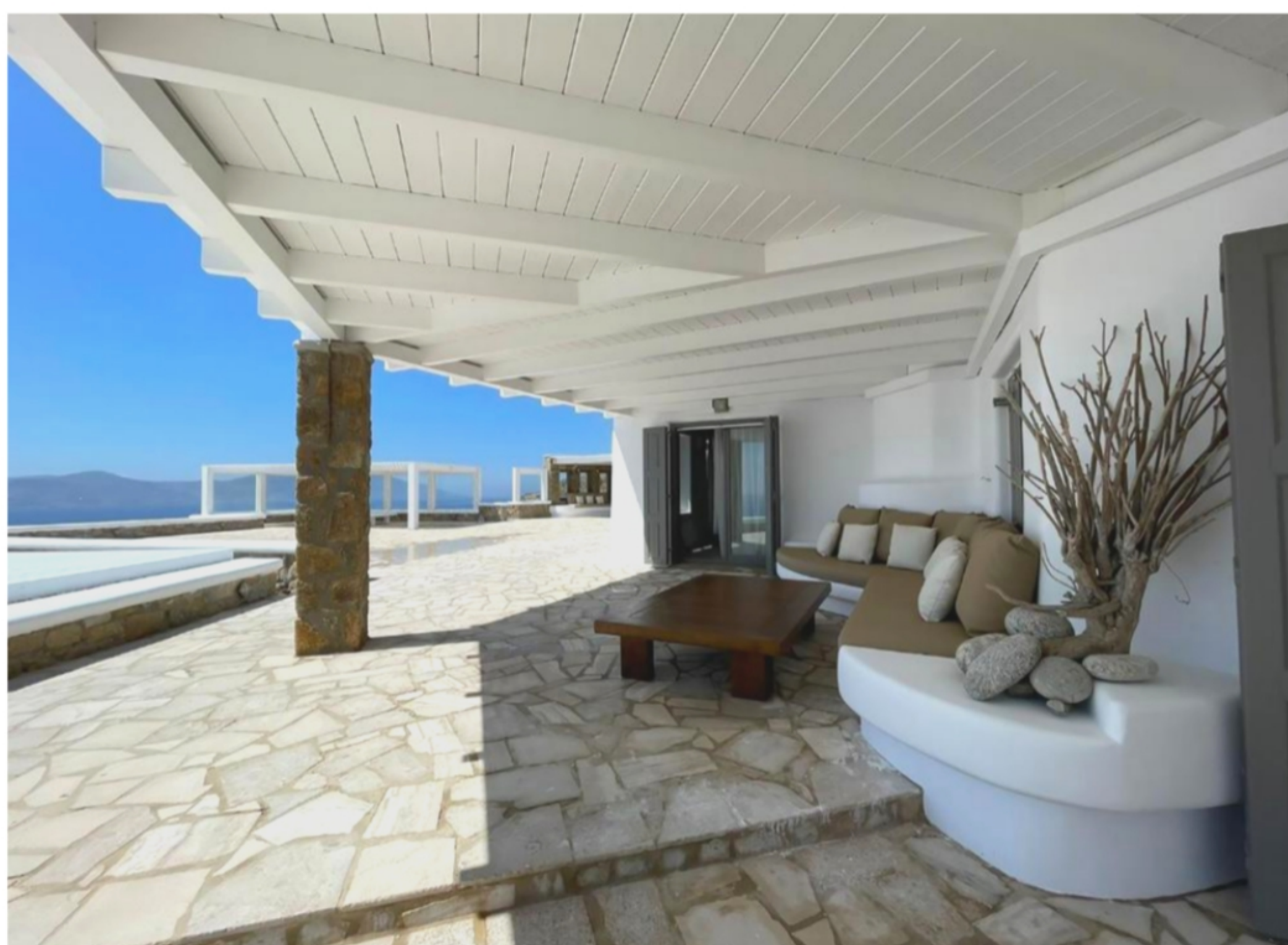


Πωλείται μια εμβληματική βίλα 530τμ στα Χουλιάκια, στον περίφημο Φάρο Αρμενιστή της Μυκόνου.

Σε οικόπεδο 5.100τμ που μοιάζει με "μπαλκόνι στο Αιγαίο", η ιδιοκτησία προσφέρει πανοραμική θέα σε 14 νησιά και το πιο μαγευτικό ηλιοβασίλεμα των Κυκλάδων.

Διαθέτει 7 πολυτελή master υπνοδωμάτια, εντυπωσιακή infinity πισίνα 110τμ, τεράστιες βεράντες 500τμ με στεγασμένο BBQ και bar 20 θέσεων. Μόλις 5χλμ από τη Χώρα, συνδυάζει την άγρια ομορφιά του τοπίου με τις πιο σύγχρονες ανέσεις και υποδομές υψηλών προδιαγραφών.

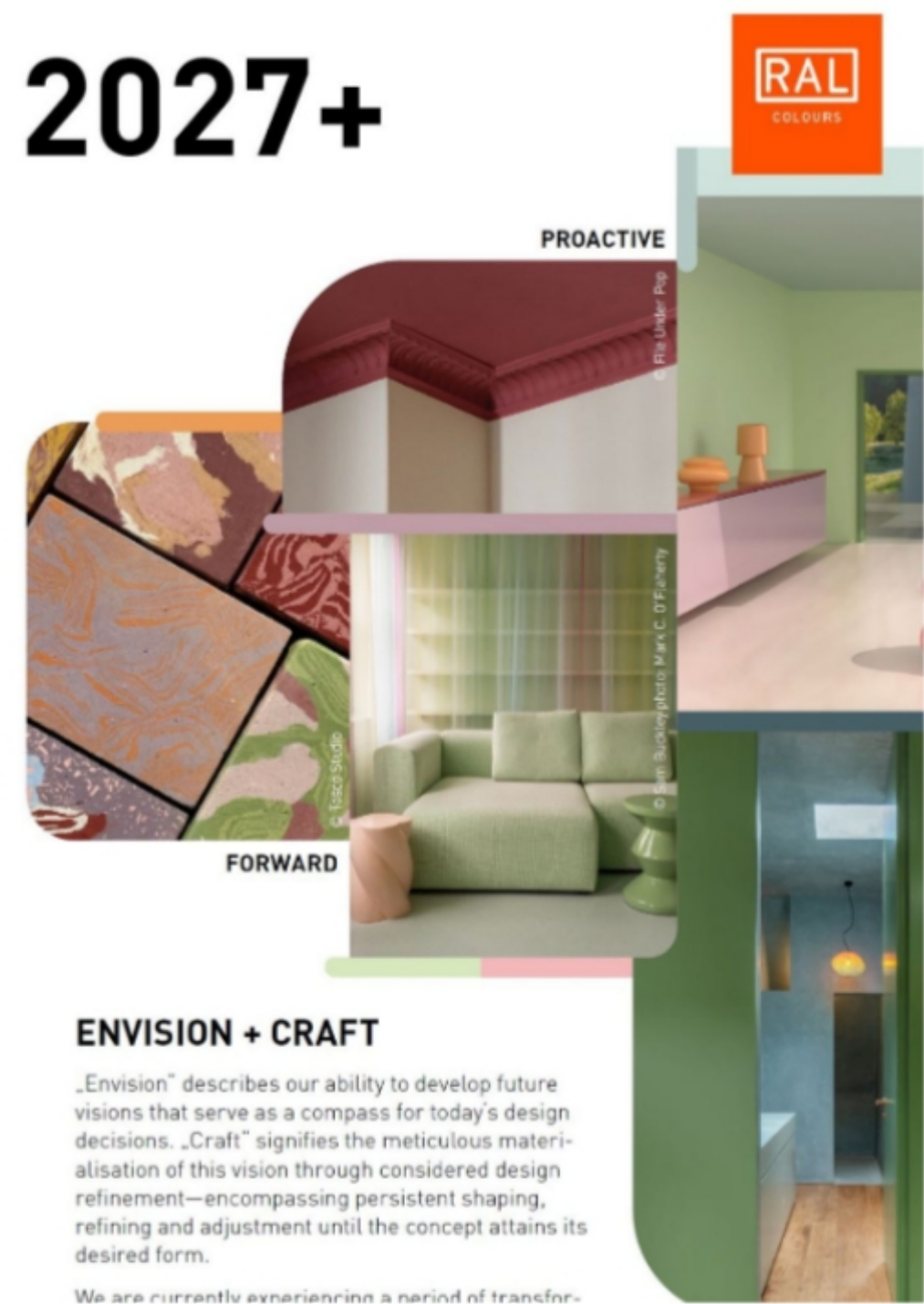
Τιμή: κατόπιν εκδήλωσης ενδιαφέροντος



PROPERTY CODE: EE166283
 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

Τάσεις διακόσμησης 2027: το σπίτι γίνεται πιο ζεστό, πιο γήινο, πιο δικό μας

Τα μεγάλα διεθνή περιοδικά έχουν ήδη αρχίσει να δείχνουν πώς θα μοιάζουν τα σπίτια του 2027. Το καλό νέο για εμάς στην Ελλάδα; Οι περισσότερες τάσεις μοιάζουν να έχουν γεννηθεί εδώ.



Αντίο λευκός τοίχος

Μετά από μια δεκαετία λευκού και γκρι, οι τοίχοι παίρνουν χρώμα από τη φύση: πράσινο της ελιάς, τερακότα, σοκολατί. Είναι αποχρώσεις που ζεσταίνουν τον χώρο χωρίς να τον βαραίνουν, και στο Ελληνικό φως δείχνουν υπέροχες.



Η ήσυχη πολυτέλεια αποκτά ψυχή

Η μινιμαλιστική πολυτέλεια συνεχίζεται, αλλά γίνεται πιο ζεστή. Λιγότερο σαλόνι ξενοδοχείου, περισσότερο σπίτι που ζει. Ποιοτικά υλικά, κομμάτια με ιστορία και χειροποίητα αντικείμενα αντί για μαζική παραγωγή.

Η πέτρα γίνεται γλυπτό

Μάρμαρο και τραβερτίνη βγαίνουν από τον πάγκο της κουζίνας και γίνονται τραπέζια, νησίδες και νιπτήρες με έντονη παρουσία. Με την παράδοση του ελληνικού μαρμάρου, αυτή είναι ίσως η πιο «δική μας» τάση της χρονιάς.



Καμπύλες, ευελιξία και φως σε επίπεδα

Στρογγυλεμένοι καναπέδες και αψίδες μαλακώνουν τον χώρο. Τα δωμάτια αλλάζουν ρόλο μέσα στη μέρα, γραφείο το πρωί και ξενώνας το βράδυ. Και το ένα φωτιστικό στο ταβάνι δίνει τη θέση του σε πολλές πηγές φωτός, για διαφορετική ατμόσφαιρα κάθε ώρα.

Ευεξία σε όλο το σπίτι

Η ηρεμία δεν περιορίζεται πια στο μπάνιο. Υπνοδωμάτια σχεδιασμένα για ξεκούραση, σαλόνια που χαλαρώνουν, ακόμα και γωνιές για γιόγκα ή διαλογισμό.

Η βεράντα, το δωμάτιο που είχαμε πάντα

Οι αυλές και οι βεράντες σχεδιάζονται σαν κανονικά δωμάτια, με καθιστικό, φωτισμό και υφάσματα.

Στην Ελλάδα αυτό το ξέρουμε καλά.

Το μπαλκόνι ήταν πάντα το καλύτερο δωμάτιο του σπιτιού, απλώς τώρα το λένε και τα περιοδικά.



NINA MARMARIDOU
Interior designer
partner



www.ninamarmaridou.com

ninamarmaridou@gmail.com





Scan to explore the collection

www.artwo.gr

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΔΩΡΑ ΜΕ ΤΟ LOGO
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΑΣ



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!

Για να προλάβετε τις παραγγελίες για τα
εταιρικά δώρα των εορτών καλέστε μας
τώρα στο 2312314235



Το μέγεθος των αντικειμένων είναι
13 X 13 X2 cm

ΜΙΚΡΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΟΝ ΦΛΟΙΣΒΟ Π. ΦΑΛΗΡΟΥ



Διατίθεται προς πώληση πλήρως επιπλωμένο και ανακαινισμένο διαμέρισμα 42 τ.μ. στον 1ο όροφο γωνιακής πολυκατοικίας δεκαετίας του '50, σε μια από τις πιο περιζήτητες γωνιές του Φλοίσβου στο Παλαιό Φάληρο. Πρόκειται για μια προσεγμένη κατοικία η οποία συνδυάζει την αισθητική της ολικής ανακαίνισης του 2022 με τον διαμπερή και φωτεινό χαρακτήρα της, προσφέροντας έναν φιλόξενο και λειτουργικό χώρο με θέα θάλασσα. Απαρτίζεται από έναν φωτεινό χώρο υποδοχής σε ενιαία διάταξη με πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα με ηλεκτρικές συσκευές, 1 ευρύχωρο υπνοδωμάτιο και 1 σύγχρονο μπάνιο. Οι χώροι διατίθενται πλήρως επιπλωμένοι.

Τιμή: €195.000.



PROPERTY CODE: MK2660201

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 γραφεία της Αθήνας ξεπέρασαν τις τιμές της χρυσής εποχής του 2010

Οι τιμές των σύγχρονων επαγγελματικών χώρων έσπασαν ρεκόρ δεκαέξι ετών. Τι σημαίνει αυτό για όποιον έχει, ψάχνει ή σκέφτεται να πουλήσει γραφείο στην Αττική.

Θυμάστε το 2010; Η κρίση μόλις χτυπούσε την πόρτα μας και τα γραφεία της Αθήνας είχαν τις υψηλότερες τιμές που είχαν δει ποτέ.

Μετά ήρθε μια δεκαετία που όλοι θέλουμε να ξεχάσουμε.

Δεκαέξι χρόνια αργότερα, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων έκανε κάτι που λίγοι περίμεναν να δουν τόσο σύντομα. Ξεπέρασε το ρεκόρ. Σήμερα υπάρχουν περιοχές που είναι σχεδόν αδύνατον να βρεις καλό γραφείο για πώληση.

Στο Μαρούσι νοικιάζεις, δεν αγοράζεις

Αν θέλετε να δείτε την έλλειψη από κοντά, κάντε μια βόλτα στο Μαρούσι. Τα τελευταία χρόνια η περιοχή γέμισε σύγχρονα, πιστοποιημένα «πράσινα» κτίρια γραφείων. Σχεδόν όλα όμως ανήκουν σε εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και μεγάλους developers, που τα χτίζουν για να τα νοικιάζουν, όχι για να τα πουλάνε. Όταν ένα τέτοιο κτίριο αλλάζει χέρια, πουλιέται ολόκληρο, με τον ενοικιαστή μέσα, σε θεσμικό επενδυτή. Το αποτέλεσμα; Όποιος θέλει να αγοράσει ποιοτικό γραφείο στο Μαρούσι, για δική του χρήση, ψάχνει βελόνα στα άχυρα. Για μίσθωση, αντίθετα, υπάρχουν ακόμη επιλογές, καθώς τα νέα έργα παραδίδονται με μέρος των χώρων τους διαθέσιμο. Με απλά λόγια, στο Μαρούσι νοικιάζεις, δεν αγοράζεις.

Τα νούμερα που άλλαξαν την κουβέντα

Σύμφωνα με πρόσφατη οικονομική ανάλυση για την ελληνική αγορά, οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών ξεπέρασαν οριακά το ιστορικό υψηλό του 2010 και στην Αθήνα κινούνται πλέον περίπου 15% πάνω από τα προ κρίσης επίπεδα. Τα ποιοτικά καταστήματα πήγαν ακόμη καλύτερα, με τις τιμές στην πρωτεύουσα σχεδόν 18% πάνω από το 2010.

Στα ενοίκια η εικόνα είναι εξίσου ζωηρή. Τα υψηλότερα μισθώματα για σύγχρονα γραφεία φτάνουν τα 31,50 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα στο κέντρο και τα 30 ευρώ στον άξονα Κηφισίας και Μεσογείων, ενώ στη νότια Αθήνα αγγίζουν τα 25 και στον Πειραιά τα 20 ευρώ. Στην Κηφισίας, τα prime μισθώματα έχουν ήδη σκαρφαλώσει στα 33 ευρώ.

Γιατί τώρα

Τρεις λόγοι.

Πρώτος, η επιστροφή στο γραφείο. Η τηλεργασία υποχωρεί και οι εταιρείες χρειάζονται ξανά χώρους που να πείθουν τους εργαζόμενους να αφήσουν τον καναπέ.

Δεύτερος, η έλλειψη. Τα σύγχρονα, ενεργειακά αποδοτικά κτίρια είναι λίγα και τα θέλουν όλοι.

Τρίτος, τα ξένα κεφάλαια, που συνεχίζουν να βλέπουν την Αθήνα ως αγορά με περιθώρια. Ενδεικτικό είναι ότι οι νέες οικοδομικές άδειες για κτίρια γραφείων είναι σχεδόν τριπλάσιες σε σχέση με το 2019.

Οι κατασκευαστές, ως γνωστόν, δεν χτίζουν από ρομαντισμό.

Ποιος αγοράζει γραφεία σήμερα

Στο πρώτο εξάμηνο του 2026 κυριάρχησαν ιδιώτες επενδυτές, family offices και επιχειρήσεις που αγόρασαν για να στεγάσουν τη δική τους δραστηριότητα, ενώ οι θεσμικοί επενδυτές κινήθηκαν πιο επιλεκτικά.

Στο εννεάμηνο, τα γραφεία συγκέντρωσαν το 49% των επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα.

Και για όσους νομίζουν ότι όλα συμβαίνουν στο Σύνταγμα, μία από τις σημαντικές συναλλαγές της χρονιάς ήταν η πώληση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι έναντι 18,95 εκατ. ευρώ. Λίγα στενά από το δικό μας γραφείο, για την ακρίβεια.

Τι σημαίνει για εσάς

Αν έχετε γραφείο ή ολόκληρο κτίριο

Η αγορά σας ακούει, αλλά δεν ακούει όλους το ίδιο.

Η άνοδος αφορά κυρίως τα σύγχρονα ακίνητα. Ένα γραφείο του '80 χωρίς ενεργειακή αναβάθμιση, με καλοριφέρ που θυμίζει ατμομηχανή, δεν θα πάρει αυτόματα τιμή ρεκόρ.

Αν σκέφτεστε πώληση, μια ρεαλιστική εκτίμηση αξίας είναι το πρώτο βήμα.

Αν ψάχνετε χώρο

Σύμφωνα με την έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος, οι αποδόσεις των γραφείων στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 6% και 6,8% το 2025, με ποσοστά κενών χώρων από 5% έως 9%.

Λίγος διαθέσιμος χώρος σημαίνει ότι ο αναποφάσιστος συνήθως χάνει.

Αν είστε επενδυτής από το εξωτερικό

Η Αθήνα δεν είναι πια η «φθηνή ευκαιρία» του 2015. Είναι μια ώριμη αγορά με σταθερά εισοδήματα από ενοίκια. Για πολλούς, αυτό είναι ακόμα καλύτερο νέο.

Το ρεκόρ του 2010 έπεσε.

Το ερώτημα πλέον δεν είναι αν η αγορά γραφείων ανέκαμψε, αλλά ποιο ακίνητο αξίζει πραγματικά και ποιο απλώς απολαμβάνει τη γενική ευφορία.

Εκεί η τοπική γνώση κάνει τη διαφορά.

Η Epsilon Team Real Estate ασχολείται με πωλήσεις γραφείων, καταστημάτων και ολόκληρων κτιρίων σε όλη την Αττική και πραγματοποιεί εκτιμήσεις επαγγελματικών ακινήτων.

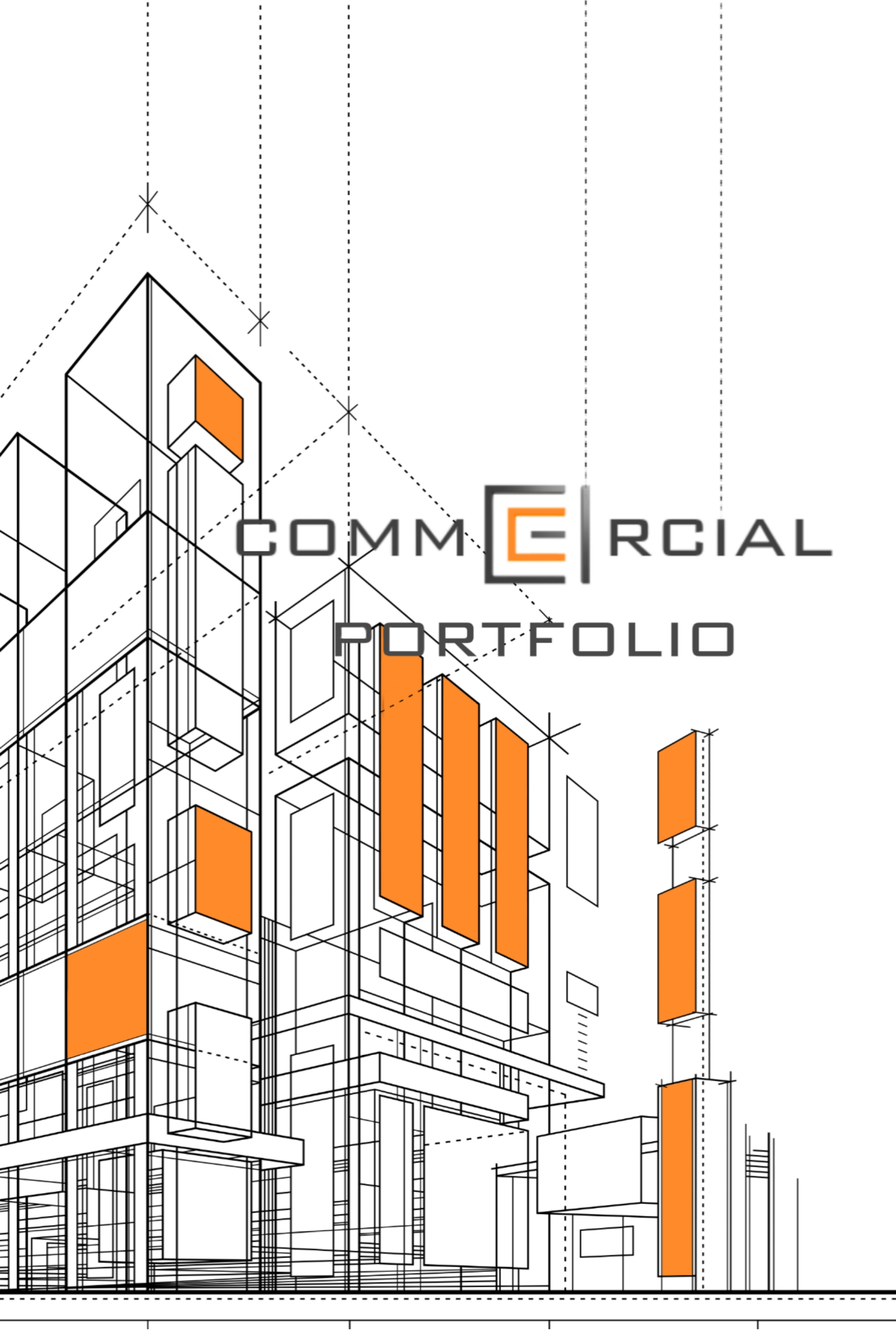
Αν θέλετε να μάθετε τι αξίζει σήμερα ο δικός σας χώρος, επικοινωνήστε μαζί μας.



VIKI ARVANITI
Head of Commercial Real Estate



wiki@epsilonteam.gr



COMMERCIAL
PORTFOLIO

ΜΙΣΘΩΣΗ ΧΑΛΑΝΔΡΙ - 480ΤΜ ΓΡΑΦΕΙΩΝ



Διατίθενται προς μίσθωση εξαιρετικοί γραφειακοί χώροι 480 τ.μ. σε κτίριο μεγάλης προβολής στο Χαλάνδρι. Είναι πλήρως εξοπλισμένοι με δομημένη καλωδίωση, οπτική ίνα, ανεξάρτητη ψύξη-θέρμανση, ψευδοροφές, φωτιστικά, συστήματα συναγερμού και πυρανίχνευσης, κάμερες ασφαλείας, δάπεδο laminate, 2 WC και kitchenette ανά όροφο, καθώς και 6 θέσεις στάθμευσης με ηλεκτρικούς φορτιστές. Έτος κατασκευής 2004, ενεργειακή κλάση B.

Τιμή μίσθωσης: €11.400 μηνιαίως.

PROPERTY CODE: BA2531696
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 ΜΑΡΟΥΣΙ - 480ΤΜ ΓΡΑΦΕΙΩΝ



Ενοικιάζεται σύγχρονος γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 480 τ.μ., σε εμπορική τοποθεσία στο Μαρούσι, σε επαγγελματικό κτίριο με εξαιρετικούς μισθωτές. Το ακίνητο διαθέτει όλες τις σύγχρονες υποδομές που εξυπηρετούν τις ανάγκες μιας επαγγελματικής εγκατάστασης, συνδυάζοντας λειτουργικότητα και εύκολη προσβασιμότητα. Ο χώρος είναι εξοπλισμένος με δομημένη καλωδίωση, ψευδοροφές με φωτισμό LED, υπερυψωμένα δάπεδα και ανεξάρτητο σύστημα ψύξης και θέρμανσης. Διαθέτει επίσης κουζίνα, 3 WC, διπλά τζάμια, συστήματα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, ενώ το κτίριο εξυπηρετείται από 2 κλιμακοστάσια και διαθέτει 24ωρη φύλαξη. Στο ακίνητο αντιστοιχούν 5 θέσεις στάθμευσης σε ανοιχτό χώρο. Η τοποθεσία του εξασφαλίζει εξαιρετική προσβασιμότητα, με άμεση σύνδεση σε βασικούς οδικούς άξονες, όπως η Αττική Οδός και η Λεωφόρος Κηφισίας, καθιστώντας το ιδανική επιλογή για εταιρείες που αναζητούν προβολή, λειτουργικότητα και εύκολη πρόσβαση. Τιμή: 12.500€

PROPERTY CODE: BA2669091
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

ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΝΤΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ 1000ΤΜ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΕ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ



PROPERTY CODE: BA2669584
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

Ενοικιάζεται στο Μαρούσι, σε συγκρότημα γραφειακών χώρων πλησίον της Λεωφόρου Κηφισίας και της Αττικής Οδού, σύγχρονος και λειτουργικός επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.000 τ.μ., σε υπερυψωμένο ισόγειο, με ύψος 3 μ.

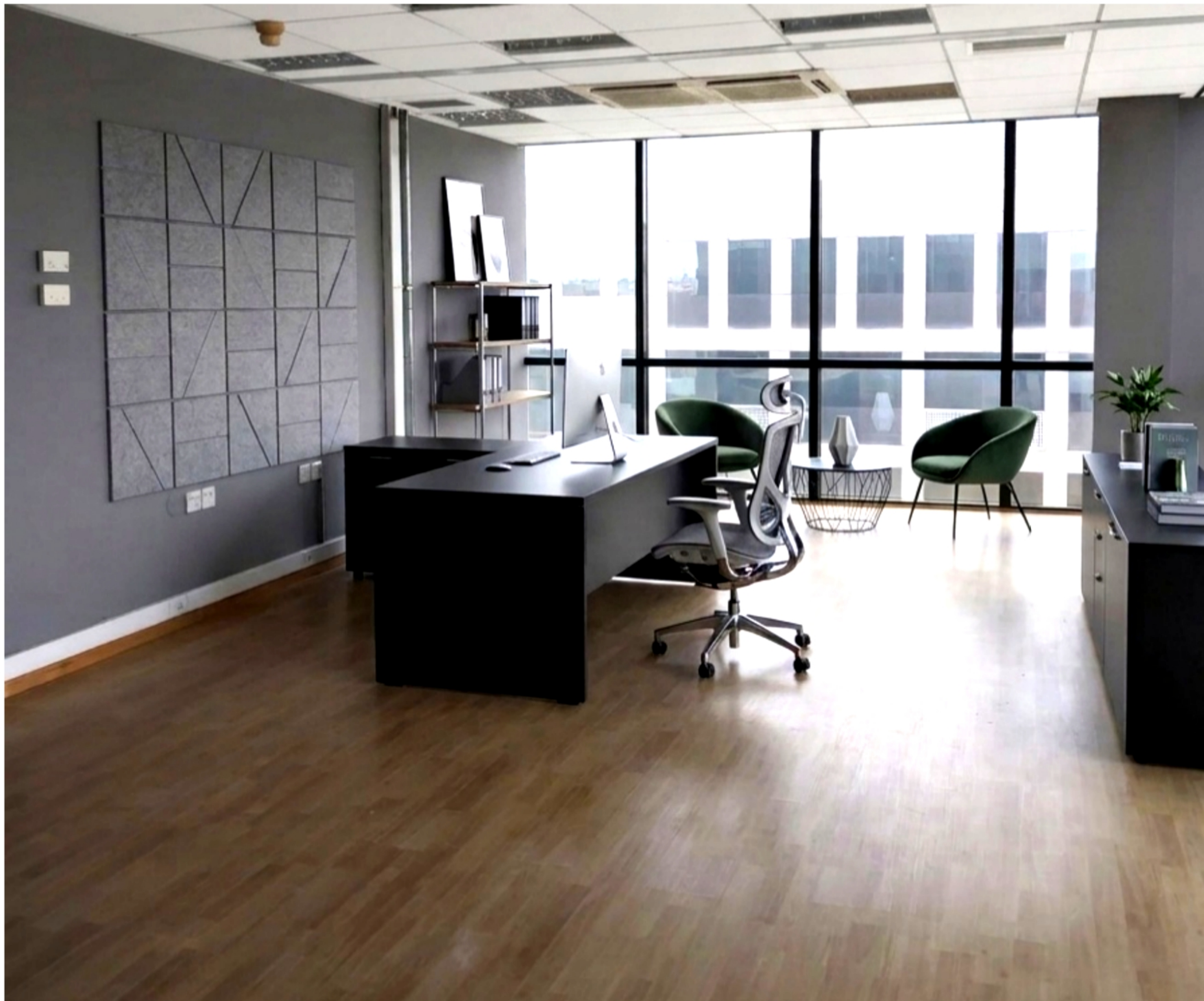
Το ακίνητο έχει κατασκευαστεί το 1972 και ανακαινίστηκε το 2014.

Διαθέτει δομημένη καλωδίωση Cat6, computer room, αυτόνομη ψύξη και θέρμανση VRV, υπερυψωμένα δάπεδα laminate, ψευδοροφές με φωτισμό LED, καθαιρούμενα χωρίσματα, κουζίνα, 7 WC, αποθήκη και 13 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Διαθέτει επίσης συστήματα πυρανίχνευσης και συναγερμού, ενώ τα κοινόχρηστα έξοδα είναι χαμηλά.

Τιμή: 18.000€

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 220ΤΜ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ



Σε κτίριο γραφείων πλήρως ανακαινισμένο το 2023, με μισθωτές υψηλού προφίλ, διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 220 τμ.

Ο χώρος διαθέτει:

- Δομημένη καλωδίωση cat6
- Ανεξάρτητη ψύξη – θέρμανσης (σύστημα VRV)
- Ψευδοροφές – Φωτισμός LED
- Σύστημα πυρασφάλειας
- Σύστημα HVAC για την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου
- Κινητά χωρίσματα
- Δάπεδο laminate
- 6 θέσεις στάθμευσης

Τιμή μίσθωσης: €7.500 μηνιαίως

PROPERTY CODE: BA2669644

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 ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟΥ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥ ΧΩΡΟΥ 350ΤΜ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ



Ενοικιάζεται πλήρως επιπλωμένος και εξοπλισμένος γραφειακός χώρος 350 τ.μ. 1ου ορόφου σε κτίριο μεγάλης προβολής. Είναι ανακαινισμένος, προσόψεως, με ενεργειακό πιστοποιητικό Γ, πλησίον κόμβου Αττικής Οδού και με άμεση πρόσβαση σε ΜΜΜ.

Διαθέτει δομημένη καλωδίωση, οπτική ίνα, ψευδοροφή με φωτιστικά, αυτόνομη ψύξη-θέρμανση, κλιματισμό, εξαερισμό, πυρανίχνευση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και ασανσέρ. Υπάρχει δυνατότητα μίσθωσης υπόγειων θέσεων στάθμευσης με extra κόστος.

Τιμή: 8.400€

PROPERTY CODE: BA2658109

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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ | ΚΗΦΙΣΙΑΣ | ΜΑΡΟΥΣΙ



Ενοικιάζεται κατάστημα 594 τ.μ. στο Μαρούσι, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, με ισόγειο 156 τ.μ., υπόγειο 338 τ.μ., πατάρι 100 τ.μ. και δύο θέσεις στάθμευσης. Σε έναν από τους βασικούς εμπορικούς και επιχειρηματικούς άξονες των βορείων προαστίων, το ακίνητο προσφέρει εκτεταμένους χώρους σε τρία επίπεδα, με δυνατότητα οργάνωσης της επιχείρησης ανάλογα με τις λειτουργικές της ανάγκες. Το ισόγειο των 156 τ.μ. μπορεί να αποτελέσει τον κύριο χώρο εξυπηρέτησης πελατών και παρουσίασης προϊόντων. Το πατάρι των 100 τ.μ. και το υπόγειο των 338 τ.μ. προσφέρουν πρόσθετη επιφάνεια για την υποστήριξη της δραστηριότητας, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις κάθε επιπέδου. Οι δύο ανοιχτές θέσεις στάθμευσης στην πρασιά διευκολύνουν την καθημερινή λειτουργία και την πρόσβαση στο κατάστημα. Το κτίριο κατασκευάστηκε το 1996 και το ακίνητο διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό κατηγορίας Δ.

Τιμή 7.300€ μηνιαίως.

PROPERTY CODE: BA2641777
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 ΓΡΑΦΕΙΩΝ 350ΤΜ - ΜΑΡΟΥΣΙ



Διατίθεται προς μίσθωση στο Μαρούσι, ακριβώς μπροστά στο Άλσος Συγγρού, 1ος όροφος επιφάνειας 350 τ.μ., σε γωνιακό κτίριο μεγάλης προβολής.

Διαρρύθμιση Χώρων:

- Υποδοχή: Εντυπωσιακός, μεγάλος ενιαίος χώρος υποδοχής (reception/open plan).
- Γραφεία: Περιλαμβάνει σειρά αυτόνομων εργασιακών χώρων και αίθουσα συνεδριάσεων (meeting room) υψηλών προδιαγραφών.

- Βοηθητικοί Χώροι: Πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και 3 WC.

Κύρια Πλεονεκτήματα:

- Θέα & Τοποθεσία: Ανεμπόδιστη θέα στο πράσινο του Άλσους Συγγρού από κάθε γωνιά του ορόφου.

- Ασφάλεια: Το κτίριο διαθέτει μόνιμο θυρωρό στην είσοδο.

- Στάθμευση: Περιλαμβάνονται 3 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο του κτιρίου.

- Φωτεινότητα: Γωνιακό ακίνητο με μεγάλες γυάλινες επιφάνειες που εξασφαλίζουν άπλετο φυσικό φως.

Τιμή Μίσθωσης: 8500€

PROPERTY CODE: AB2280232
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

ΜΙΣΘΩΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 1.100ΤΜ - ΜΑΡΟΥΣΙ



Σε προβεβλημένο κτίριο γραφείων στο Μαρούσι, ενοικιάζεται πολυτελώς ανακαινισμένος γραφειακός χώρος 1.100 τ.μ. στον 3ο όροφο.

Αποτελείται από μεγάλους ενιαίους χώρους καθώς και μικρότερες αίθουσες με γυάλινα χωρίσματα, μεγάλη κουζίνα, computer room, WCs και άλλους βοηθητικούς/ αποθηκευτικούς χώρους.

Το γραφείο διαθέτει όλες τις σύγχρονες υποδομές: Δομημένη καλωδίωση, ανεξάρτητη ψύξη – θέρμανση, βινυλικό δάπεδο, διπλά τζάμια.

Στο γραφείο αντιστοιχούν 15 υπόγειες θέσεις στάθμευσης που συμπεριλαμβάνονται στη ζητούμενη τιμή ενοικίασης €23.000.

PROPERTY CODE: BA2552746

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

BLOG | MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Instagram: [@epsilonteam.1](https://www.instagram.com/epsilonteam.1)

Santa's started wrapping.
Time to start decorating.

