

NEWSLETTER

Ιούνιος 2024

The broken car theory

Ενώ οδηγούσα με τον γιο μου Gus, εντοπίσαμε ένα χαλασμένο αυτοκίνητο στη διασταύρωση που μπλόκαρε την κυκλοφορία. Ο Gus ρώτησε αν θα έπρεπε να σταματήσουμε και να βοηθήσουμε. Του είπα ότι θα το κάναμε, αλλά πρώτα έπρεπε να φτάσουμε στο πάρκινγκ απέναντι για να μην εμποδίζουμε την κυκλοφορία κι εμείς. Ενώ περιμέναμε να αλλάξει το φανάρι, ο οδηγός βγήκε και άρχισε να σπρώχνει το αυτοκίνητο με το ένα χέρι από το παράθυρο, κρατώντας το τιμόνι. Σχεδόν αμέσως, 4-5 άτομα βγήκαν από τα αυτοκίνητά τους και τον βοήθησαν.

Gus: "Ουάου."

Jay: "Τι νομίζεις ότι έγινε εκεί;"

Gus: "Ήταν φοβερό, όλοι απλά τον βοήθησαν."

Jay: "Στην πραγματικότητα, αυτός βοήθησε πρώτα τον εαυτό του. Μετά, όλοι οι άλλοι έβαλαν ένα χεράκι. Εάν ο οδηγός είχε μείνει στο αυτοκίνητό του, οι άνθρωποι μπορεί να υπέθεταν ότι δεν χρειαζόταν βοήθεια."

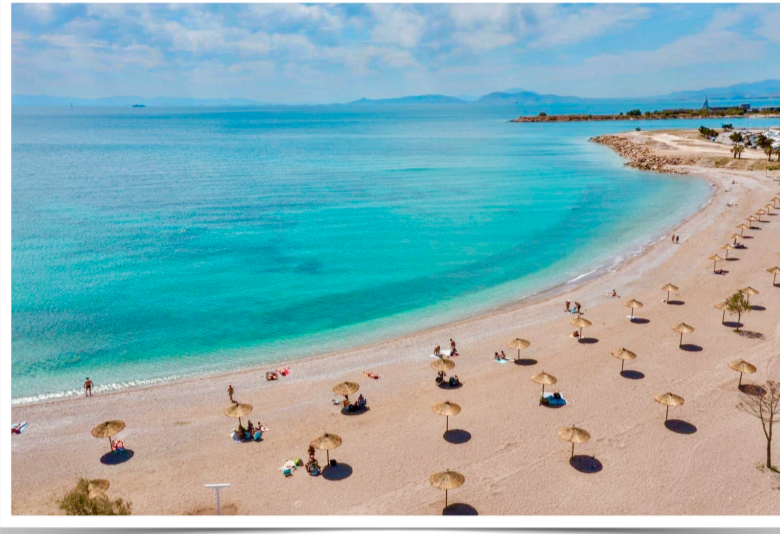
Gus: "Εμείς θα βοηθούσαμε."

Jay: "Αλήθεια. Αλλά δεν είμαι σίγουρος πόσο άνετα θα ένιωθα να του χτυπήσω το παράθυρο. Τη στιγμή που άρχισε να σπρώχνει, όλα άλλαξαν. Τόσες φορές, νιώθουμε ότι όλα είναι διαλυμένα και δεν προχωράμε πουθενά. Είμαστε κολλημένοι. Ίσως φοβόμαστε. Ίσως απλώς δεν έχουμε ιδέα τι να κάνουμε. Ίσως διοργανώσουμε ένα σεμινάριο αυτολύπησης. Η εύκολη επιλογή είναι να μην κάνουμε τίποτα. Όμως, όλα αλλάζουν τη στιγμή που αρχίζουμε να δρούμε."

Όταν ξεκινάς να κινείσαι, ξαφνικά, άνθρωποι και ευκαιρίες εμφανίζονται. Ο κόσμος βοηθάει αυτούς που βοηθούν τον εαυτό τους. Αυτός είναι ένας νόμος για να ζήσεις.

Κάντε τη Διαφορά!

**Από το blog
"The Twenty Percenters"
του Jay Papsan**



Summer in the city

Μπορεί η Αθηναϊκή ριβιέρα να μην φημίζεται για την urban αισθητική της, αλλά είναι το σημείο αναφοράς για τους Αθηναίους το καλοκαίρι. Γεμάτη με μαρίνες και χώρους αστικής αναψυχής, η νοτιοδυτική ακτή της Αττικής χαρίζει μαγικά ηλιοβασιλέματα στους κατοίκους της. Νέα πάρκα & παιδικές χαρές, ποδηλατόδρομοι αλλά και υψηλή γαστρονομία, νυχτερινή ζωή, αθλητικά events, θαλάσσια σπορ, summercamps, καθώς και η νέα πεζοδρομημένη εμπορική ζώνη της Γλυφάδας δίνουν τον τόνο σε μία πόλη σε κίνηση. Μακριά από άναρχες ρυμοτομίες και ανατολίτικα καπρίτσια, η Αθήνα ανακαλύπτει ξανά την παραλία της.

Είναι δύσκολο να της βάλεις μια ταμπέλα: προάστιο, γειτονιά, περιοχή, δίπλα στην παραλία, πλάι στο βουνό, πολυεθνική ή ντόπια, τουριστική ή αμιγούς κατοικίας, οικονομική ή κυριλέ, αυθεντική ή δήθεν.

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα είναι το καλοκαίρι της Αθήνας!



Destination : Athens Riviera

Οι ηλιόλουστες τοπιογραφίες, η πλούσια ιστορία και η μεσογειακή γοητεία της Ελλάδας έχουν προσελκύσει ταξιδιώτες για αιώνες. Πέρα από την τουριστική της γοητεία, η ελληνική αγορά ακινήτων πλέον προσελκύει παγκόσμιους επενδυτές με σημείο αναφοράς την Αθηναϊκή Ριβιέρα. Προσφέρει την ευκαιρία στον επενδυτή να απολαύσει τον μεσογειακό τρόπο ζωής μέσα σε ένα πλαίσιο βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα βρίσκει μία ανοικτή πόλη με όλες τις υποδομές στη θέση τους.

Παρά την πτώση τιμών στο ευρωπαϊκό real estate, η ελληνική αγορά luxury κατοικιών είναι σε άνοδο. Η επαφή με τη θάλασσα, η άμεση πρόσβαση στα νησιά, η ασφάλεια, το αίσθημα της ευρωπαϊκής σταθερότητας και ζωντανός ρυθμός μίας "θαλάσσιας" μητρόπολης είναι μερικοί από τους λόγους που η Αθηναϊκή Ριβιέρα διαφημίζεται τόσο αποτελεσματικά ως επενδυτικός προορισμός.



Με 625 βραβευμένες ακτές, η Ελλάδα κατέχει και πάλι την δεύτερη θέση παγκοσμίως ανάμεσα σε 52 χώρες. Αξίζει να σημειωθεί ότι στη χώρα μας παρατηρείται σταθερή ανοδική τάση με αύξηση των βραβευμένων ακτών κάθε χρόνο, με τις βραβεύσεις να ξεπερνούν και πάλι τις 600, και στο σύνολο των 52 χωρών που συμμετέχουν στο πρόγραμμα.

Η «Γαλάζια Σημαία» είναι το πλέον αναγνωρίσιμο και διαδεδομένο διεθνώς οικολογικό σύμβολο ποιότητας στον κόσμο. Απονέμεται από το 1987, σε ακτές και μαρίνες οι οποίες πληρούν τις αυστηρές προϋποθέσεις βράβευσης. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη βράβευση μίας ακτής με τη «Γαλάζια Σημαία» είναι η ποιότητα υδάτων σε αυτή να είναι «Εξαιρετική». Ανάμεσα στις παραλίες συγκαταλέγονται η πλαζ Βουλιαγμένης, ο Αστέρας, η Α' πλαζ Βούλας, τα Αστέρια, η παραλία Γλυφάδας, το Grand Resort Λαγονησίου και το Μαύρο Λιθάρι.



Αίγινα

Σε απόσταση μίας ώρα από τον Πειραιά, η Αίγινα δίκαια χαρακτηρίζεται το νησί της Αθήνας. Τόπος έμπνευσης για καλλιτέχνες προσεγγίζει ιδιαίτερους ανθρώπους. Για πολλούς είναι τόπος ημιμόνιμης κατοικίας, αφού ζουν στο νησί και δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στην πόλη. Το αττικό τοπίο βρίσκει τη νησιώτικη του συνέχεια, χωρίς την φόρτιση μίας μεγαλούπολης, ενώ φιλοξενεί σημαντικά έργα της νεοελληνικής αρχιτεκτονικής.

Οι ψηφιακοί νομάδες πολλαπλασίασαν τον ημιμόνιμο πληθυσμό της αυξάνοντας τόσο την ζήτηση για μακροχρόνιες μισθώσεις κατοικιών όσο και για αγορά κατοικιών. Χαρακτηριστική είναι η άνοδος κατά 9,5% στις τιμές ακινήτων για το 2023, ενώ σωρευτικά την τελευταία πενταετία η αύξηση τιμών είναι 25%. Η μέση τιμή πώλησης διαμορφώνεται στα 1900 ευρώ/τμ και μίσθωσης στα 8,5 ευρώ/τμ με τάση ανόδου.

Το λεξικό του επενδυτή

Real Estate: Ο τρόπος που αναδεικνύει την πραγματική αξία ενός ακινήτου. Είναι λάθος να συγχέεται με την διαμεσολάβηση ενός κτηματομεσίτη κατά την αγοραπωλησία του ακινήτου.

Built to Rent - BtR: Πρόκειται για έναν νέο τρόπο αξιοποίησης ακινήτων, γης ή παλιών commercial κτιρίων. Η εταιρία που το αγοράζει, φροντίζει να αναπτύξει κατοικίες με τελικό σκοπό την μακροχρόνια μίσθωση των μονάδων. Αρκετές φορές η εταιρία εκμεταλλεύεται ειδικά προγράμματα επιδοτήσεων ή φοροαπαλλαγών από την κυβέρνηση, ενώ άλλες φορές πουλά τα διαμερίσματα σε επενδυτές προσφέροντας εγγυημένες αποδόσεις της τάξεως 5-6%.

ZneB - Κτίριο μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας : Είναι ένα κτίριο σε λειτουργία που η ενέργεια που καταναλώνει είναι μικρότερη από την ενέργεια που παράγει. Συστήματα ΑΠΕ, όπως φωτοβολταϊκά στοιχεία, παράγουν ενέργεια που δίνεται στο δίκτυο, ενώ ταυτόχρονα η μόνωση & η στεγανότητα του κτιρίου έχουν μειώσει σε απόλυτο βαθμό τις απώλειες του συστήματος.

Αλλαγή χρήσης ακινήτου : Για να αλλάξει η χρήση ενός χώρου απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Η νέα χρήση πρέπει να συμφωνεί με τις χρήσεις γης της περιοχής, αλλά και με τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Ταυτόχρονα η νέα χρήση ελέγχεται σε σχέση με τον αντισεισμικό κανονισμό, τις κτιριοδομικές απαιτήσεις (κοινόχρηστοι χώροι, πάρκινγκ) αλλά και την πυρασφάλεια.

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός - NOK 2012 : Είναι ο νόμος που ρυθμίζει τον τρόπο δόμησης μετά το 2012 και αφορά νέα αλλά και υφιστάμενα κτίρια.

Αντισεισμικός κανονισμός: Πρόκειται για το ευαγγέλιο των στατικών μηχανικών & κάθε μεγάλη επικαιροποίηση του αλλάζει την κλάση των ακινήτων. Χρονιά σταθμός το 1983. Σε συνδυασμό με τον ΚΑΝΕΠΕ καθορίζει αρκετές φορές την πραγματική αξία ενός υφιστάμενου κελύφους.

Στο Newsletter 07/2024
Luxury Real Estate

Αγορά ακινήτου στα νότια προάστια: Όνειρο ζωής ή όνειρο θερινής νυκτός ;

Παραδοσιακά την καλοκαιρινή περίοδο τα νότια προάστια σφύζουν από ζωή. Μπορεί να προσελκύουν τουρίστες που επισκέπτονται την Αθήνα και θέλουν να απολαύσουν την Αθηναϊκή Ριβιέρα πέραν των περιηγήσεων τους στις γειτονιές του κέντρου και στα μουσεία. Για τη νεολαία της Αθήνας, τα νότια είναι συνυφασμένα με την νυχτερινή ζωή. Για τις οικογένειες, οι αμμουδερές παραλίες και τα πάρκα είναι must για να παίξουν με τα πιτσιρίκια τους. Και φυσικά μην ξεχνάμε τους κατοίκους των νοτίων προαστίων, μόνιμους ή περιστασιακούς.

Ποιο είναι όμως το προφίλ των πραγματικών αγοραστών στην ευρύτερη περιοχή ;

- Το mega project του Ελληνικού έχει προσελκύσει πληθώρα ξένων επενδυτών. Είναι πιο κοντά στα πρότυπα της αλλοδαπής με προσυμφωνημένες προδιαγραφές, διαχείριση και παρεχόμενη ασφάλεια των κατοικιών από εταιρίες και εύκολη πρόσβαση σε πάρκα, εμπορική αγορά, παραλία & συγκοινωνίες. Θέλουν να διαφοροποιήσουν το χαρτοφυλάκιο τους παράλληλα με επενδύσεις σε άλλες χώρες. Μην ξεχνάμε ότι οι τιμές των ακινήτων στην ελληνική αγορά είναι ακόμα ελκυστικές σε σχέση με παρεμφερή ακίνητα στη Νότια Γαλλία ή στην Ιταλική Ριβιέρα. Οι τιμές των ακινήτων ξεκινούν από 7.500 ευρώ/τμ στη γειτονιά δίπλα στον Άλιμο, ενώ φθάνουν ακόμα και τις 15.000 ευρώ/τμ στα οικοδομικά τετράγωνα πίσω από την πλαζ του Αγίου Κοσμά.

BLOG

TRUST STARTS WITH HONESTY

- Market Update in English
- Keller Williams worldwide
- News about real estate in Cosmos



Η Επανάσταση των Νοτίων

- Οι εγχώριοι αγοραστές προσπαθούν να βρουν μια ισορροπία σε αυτή τη φρενιτιδα τιμών και νέων κατοικιών. Δεδομένου ότι οι τιμές στα νεόδμητα ακίνητα έχουν αυξηθεί τους τελευταίους μήνες κατά μέσο όρο 15,8%, ο προσανατολισμός εδώ είναι προς πιο παλιές κατοικίες σε περιοχές όπως η Γλυφάδα, η Βούλα, το Παλαιό Φάληρο και ο Άλιμος. Εναλλακτικά κατευθύνονται σε νεόδμητα διαμερίσματα προς Ανω Γλυφάδα ή Βάρη σε πιο προσιτές τιμές της τάξεως των 4.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.
- Μερίδα αγοραστών πλέον ψάχνει διέξοδο αλλά και ηρεμία ακόμα πιο μακριά πλησιάζοντας τις άλλοτε αμιγώς παραθεριστικές περιοχές προς Αγία Μαρίνα, Σαρωνίδα και Ανάβυσσο. Εδώ δίνεται η δυνατότητα ενός μεγαλύτερου σπιτιού, ίσως και μονοκατοικίας, συνδυάζοντας τις ανέσεις του προαστίου, την σχετική εγγύτητα με το κέντρο της Αθήνας και το φυσικό τοπίο του παραλιακού μετώπου. Δεν είναι τυχαίο που οι μεγαλύτερες αυξήσεις μέσης ζητούμενης τιμής στην Αττική τους πρώτους μήνες του 2024 σημειώθηκαν στην Ανάβυσσο με ποσοστό 16,7%.
- Ας μην ξεχνάμε και τη μερίδα αγοραστών (κυρίως ομογενών από Αμερική & Αυστραλία ή κατοίκων Γερμανίας & Ηνωμένου Βασιλείου) που διαμοιράζει τη χρήση κατοικίας του, συνδυάζοντας βραχύ/μεσοπρόθεσμη διαμονή με επένδυση στα νότια προάστια. Μικρότερα σπίτια τα οποία χρησιμοποιούν για λίγους μήνες είτε για παραθερισμό είτε δουλεύοντας εξ' αποστάσεως. Τους υπόλοιπους μήνες αυτά τα ακίνητα αποφέρουν κέρδος μέσω βραχυχρόνιας ή εποχικής μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας Airbnb.



Σύλβια Αποστολοπούλου
Σύμβουλος ακινήτων

T: +30 697 2898532
E: s.apostopoulou@kwgreece.gr



19.06.2024

FOR SALE

KW OPEN TRAININGS

Η πώληση ενός ακινήτου είναι ένας γολγοθός για τους περισσότερους & απαιτεί σπατάλη χρόνου με αβέβαιο αποτέλεσμα.

Στο ανοικτό σεμινάριο, την Τετάρτη 19.06.24 εξετάζουμε τα βήματα για την πώληση ενός ακινήτου ένα ένα.

Για να κλείσετε συμμετοχή στείλτε τα στοιχεία σας μέσω της φόρμας επικοινωνίας ή καλέστε στο γραφείο.



Jay Papasan

KW Coach & Blogger

“Όταν ξεκινάς να κινείσαι, ξαφνικά, άνθρωποι και ευκαιρίες εμφανίζονται. Ο κόσμος βοηθάει αυτούς που βοηθούν τον εαυτό τους.”

We are Hiring



Σαρωνίδα

kw ATHENS RIVIERA
KELLERWILLIAMS.

Βρες το δικό σου
#hidden potential

KW Athens Riviera

Βούλα - Καραμανλή αρ.19

T: +30 210 3007281

E: kwat@kwgreece.gr