

NEWSLETTER

Δεκέμβριος 2023

Πρόγραμμα Ανακαινίζω

Μία από τις πολιτικές Μεξαγγελίες της κυβέρνησης αφορά το πρόγραμμα “Ανακαινίζω-Νοικιάζω”, το οποίο και θα ανακοινωθεί εντός του Δεκεμβρίου. Σκοπός του προγράμματος είναι η αύξηση των προς ενοικίαση ακινήτων.

Αφορά ιδιοκτήτες με περιουσίες 300.000 ευρώ και εισόδημα έως 40.000 ευρώ. Το κράτος θα επιδοτεί με 4.000 επισκευές της τάξεως των 10.000 ευρώ σε ακίνητα επιφανείας έως 100τμ. Προϋπόθεση είναι αυτά τα ακίνητα να ενοικιαστούν για τουλάχιστον 3 χρόνια. Η επιδότηση θα αφορά κυρίως τις υπηρεσίες και όχι την αγορά υλικών.

Με αυτόν το τρόπο η κυβέρνηση ελπίζει να επιστρέψουν στην αγορά τμήμα των 900.000 ακινήτων και να μειωθεί το κόστος στέγης για τα νοικοκυριά.

Ασφάλιση & μείωση του ΕΝΦΙΑ

Η προεκλογική δέσμευση για μείωση του ΕΝΦΙΑ για ακίνητα που θα ασφαλιστούν είναι πια γεγονός. Πιο συγκεκριμένα προβλέπεται μείωση κατά 10% σε κάθε ασφαλιζόμενο ακίνητο.

Αφορά κατοικίες φυσικών προσώπων που ασφαρίζονται έναντι σεισμού, πυρκαγιάς και πλημμύρας, εφόσον η ασφάλιση καλύπτει τη συνολική αξία του ακινήτου. Για διάρκεια ασφάλισης μικρότερης του έτους, η μείωση του ΕΝΦΙΑ μειώνεται αντίστοιχα, ενώ υπάρχει minimum τρίμηνη διάρκεια.

Πρακτικά βέβαια το ποσό της μείωσης του ΕΝΦΙΑ είναι αστέιο μπροστά στο κόστος ασφάλισης του ακινήτου. Η πολιτεία προσπαθεί στην ουσία να ευαισθητοποιήσει τους πολίτες μπροστά σε φυσικά φαινόμενα και τις συνέπειες της κλιματικής αλλαγής.

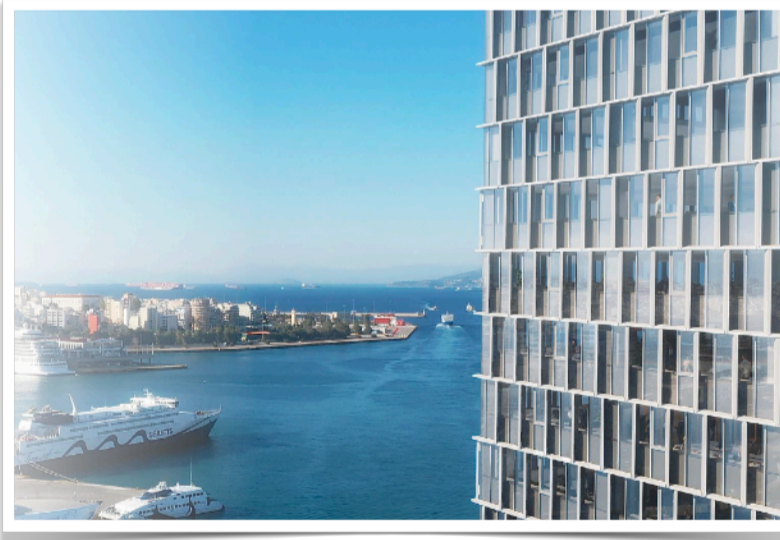


Επόμενη στάση “Πειραιάς”

Η ώρα του Πειραιά έχει έρθει αναμφισβήτητα. Η επέκταση της γραμμής ΜΕΤΡΟ και τα μεγάλα project διαμορφώνουν το momentum. Μεγάλες εταιρείες επιστρέφουν στην πόλη ενώ η εμπορική ζώνη αναζωογονείται. Εμβληματικά έργα, όπως το Δημοτικό Θέατρο και ο Πύργος του Πειραιά αλλάζουν την εικόνα της πόλης.

Last but not least, οι αλλαγές στη νομοθεσία της χρυσής βίζας έχουν στρέψει το ενδιαφέρον των επενδυτών στον Πειραιά και τα προάστια του.

Με φανατικούς λάτρεις, η πόλη του Πειραιά είναι περισσότερο από ποτέ ελκυστική σε ξένους επενδυτές, αλλά και σε νέους κατοίκους. Ένα νησί μέσα στην πόλη, σε απόσταση αναπνοής από το Αιγαίο.



Piraeus Tower

Το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας βρίσκεται ξανά το τοπόσημο του και τη χαμένη του αίγλη. Ο Πύργος του Πειραιά ανακαινίστηκε πλήρως, έγινε “πράσινος” και είναι έτοιμος να πρωταγωνιστήσει ως σημείο αναφοράς κατά μήκος της αθηναϊκής ριβιέρας.

Το κτήριο με συνολική επιφάνεια 34.600 τ.μ. και 22 ορόφους υψώνεται 88 μέτρα πάνω από τη θάλασσα προσφέροντας πανοραμική θέα. Θα φιλοξενήσει το πρώτο «πράσινο» concept λιανικής και f&b στην Ελλάδα και τους πιο πολυτελείς χώρους γραφείων, εμπλουτίζοντας το κτιριακό δυναμικό της Αττικής. Είναι προσβάσιμος από τον ηλεκτρικό και το ΜΕΤΡΟ, απέχει 55’ από το αεροδρόμιο & 20’ από την πλατεία Συντάγματος.



Φάκελος Ενοίκια

Μπορεί οι τιμές να αυξάνονται και μαζί με αυτές να “φουσκώνουν” οι προσδοκίες των ιδιοκτητών για τις αποδόσεις που μπορούν να έχουν τα ακίνητα τους, αλλά από την άλλη μεριά αυξάνεται και η διαφορά μεταξύ της ζητούμενης τιμής και τελικής τιμής.

Παραδοσιακά η μέση απόκλιση ζητούμενης & τελικής τιμής κυμαίνεται σε ένα ποσοστό της τάξεως του -10%. Ειδικά για την αγορά του Πειραιά το ποσοστό αυτό έχει πια αυξηθεί σε -25% σύμφωνα με την πλατφόρμα Spitogatos.

Από την μία μεριά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων προσπαθούν να κεφαλαιοποιήσουν την υπεραξία που έφερε στις ιδιοκτησίες τους η έλευση του ΜΕΤΡΟ, ενώ από την άλλη μεριά το εισόδημα των μισθωτών πιέζεται πολλαπλώς από την ακρίβεια. Ο κίνδυνος ενός αφερέγγυου μισθωτή οδηγεί τελικά τους ιδιοκτήτες να βάζουν νερό στο κρασί τους.

Στη νέα πολεμική προσπάθει να παρέμβει και η κυβέρνηση μέσω του προγράμματος “Ανακαινίζω-Νοικιάζω”, που προσδοκά να αυξήσει την προσφορά ακινήτων για να εξισορροπηθούν οι τιμές. Οι κενές κατοικίες σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ έχουν καταγραφεί σε 897.968 με την απογραφή του 2011, δηλαδή 14% του συνόλου των κατοικιών στη χώρα. Για τον Πειραιά το ποσοστό είναι 28%.

Πρέπει να σημειώσουμε ότι το φαινόμενο Airbnb σίγουρα στρεβλώνει την αγορά σε τουριστικές περιοχές, αλλά δεν είναι υπεύθυνο για την μειωμένη προσφορά σε αγορές όπως ο Πειραιάς. Η απόσυρση πολλών ακινήτων με “κόκκινο” δάνειο από την αγορά την τελευταία δεκαετία είναι μάλλον ο μεγαλύτερος ένοχος.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει μάλιστα ότι οι μεγάλες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων που έχουν στα χέρια τους ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο κόκκινων δανείων βλέπουν με ενδιαφέρον αντίστοιχα κυβερνητικά προγράμματα. Τελικός σκοπός είναι πάντα η πώληση σε επενδυτές πακέτων μισθωμένων ακινήτων.

Θες να ασχοληθείς με το real estate ;

Η Keller Williams αποτελεί το μεγαλύτερο δίκτυο στην πιο προηγμένη αγορά του real estate στον κόσμο, στις Ηνωμένες Πολιτείες.

Είναι μία εταιρεία με αποστολή την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών προς επαγγελματίες κτηματομεσίτες, ένας οργανισμός με αρχές & διάθεση να τις εφαρμόσει!

Σύστημα αξιών

Συνηθίζουμε να μιλάμε αρκετά για αξίες στον επαγγελματικό στίβο και τη ζωή μας. Η αλήθεια είναι ότι λίγοι από εμάς πιστεύουμε ότι το real estate μπορεί να είναι ένας χώρος με αξίες, ακόμα λιγότεροι έχουμε την τόλμη να βάζουμε το πήχη ψηλά και να αγωνιζόμαστε καθημερινά σύμφωνα με αυτές.

Η Keller Williams είναι η μοναδική εταιρεία στο χώρο του real estate με ξεκάθαρο σύστημα αξιών, με βάση τον οποίο πορευόμαστε καθημερινά. Μπορεί να ακουγόμαστε "ρομαντικοί", αλλά για εμάς είναι ο δικός μας δρόμος.

WI4C2TES

Win-Win or no deal : Στόχος ενός deal είναι να είμαστε όλοι ικανοποιημένοι

Integrity: Κάνουμε το σωστό κάθε φορά

Customers: Ο πελάτης έρχεται πάντα πρώτος

Commitment: Δεσμευόμαστε σε καθετί που αναλαμβάνουμε

Communication: Είμαστε οι πρώτοι που κατανοούμε

Creativity: Οι ιδέες έχουν προτεραιότητα & μετά οι αριθμοί

Teamwork: Μαζί μπορούμε περισσότερα

Trust: Η εμπιστοσύνη ξεκινά με την ειλικρίνεια

Equity: Δίνουμε ευκαιρίες σε κάθε άνθρωπο.

Success: Αναζητούμε την επιτυχία μέσα από τους ανθρώπους

Στο Newsletter 01/2024
Οδηγός για το 2024

Ο Πειραιάς πόλος έλξης ξένων και εγχώριων επενδυτών

Ο Πειραιάς περνά σε νέα φάση ανάπτυξης και καταγράφει αύξηση αγοραπωλησιών για το πρώτο εξάμηνο του 2023 κατά 65% σε σχέση με το 2022. Σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων κατά το παραπάνω διάστημα η συνολική αξία των αγοραπωλησιών αυξήθηκε 143% και η τιμή του μέσου ακινήτου 47%.

Τα έργα υποδομής, οι αναπλάσεις, οι νέοι σταθμοί μέτρο και η Πειραιϊκή εκδοχή της Αθηναϊκής Ριβιέρας, μετατρέπουν τον Πειραιά σε πόλο έλξης επενδυτικού ενδιαφέροντος για πράσινα γραφεία, ενώ παράλληλα, ανεβαίνει στις προτιμήσεις του κοινού ως τόπος κατοικίας, με τις τιμές αγοράς και ενοικίασης να σημειώνουν σταθερή και ισχυρή αύξηση τα τελευταία χρόνια.

Η αύξηση των τιμών σε σχέση με το 2019 ξεπερνά τον εθνικό μέσο όρο, ειδικά όσον αφορά τα ακίνητα αξίας μέχρι 200.000 ευρώ. Ένας σημαντικός λόγος για το έντονο ενδιαφέρον του αγοραστικού κοινού είναι το γεγονός ότι ο Πειραιάς είναι ακόμα φθηνός και εύκολα προσβάσιμος με μέσα σταθερής τροχιάς για την ελληνική οικογένεια. Κυβερνητικά προγράμματα στέγασης για νέες οικογένειες είναι κομμένα & ραμμένα για τον Πειραιά.

Ωστόσο, ο κύριος λόγος της εκτίναξης των τιμών είναι το γεγονός ότι το τελευταίο εξάμηνο, με αφορμή τις αλλαγές του νόμου για την χρυσή βίζα πολλοί ξένοι αγοραστές και επενδυτές "βλέπουν" Πειραιά. Σε αντίθεση με το κέντρο της Αθήνας, τα νότια & τα βόρεια προάστια, ο Πειραιάς και τα προάστια του κρατήσαν χαμηλά την Golden Visa. Ένας ξένος επενδυτής μπορεί με αγορά ακινήτων συνολικής αξίας 250.000 ευρώ να έχει τη δυνατότητα να πάρει αυτός και η οικογένεια του τη χρυσή βίζα. Έτσι, μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες που ειδικεύονται στην κινεζική αγορά ψάχνουν μανιωδώς οικόπεδα και βρίσκονται στη φάση αδειοδότησης πολλών μικρομεσαίων project.

Ο Πειραιάς εξελίσσεται σε ένα σημαντικό εργασιακό, εμπορικό και συγκοινωνιακό κέντρο της ευρύτερης περιφέρειας. Το "Μεγάλο Λιμάνι" αλλάζει με τους μετασχηματισμούς στρατηγικού επιπέδου και τις ανταγωνιστικές ακόμα τιμές, δημιουργεί σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης σε όλους τους τομείς και προκαλεί το ενδιαφέρον του επενδυτικού κοινού.



Ελεάνα Σβορώνου
Σύμβουλος Επενδύσεων

20 χρόνια Εμπειρία

- Φυσικό Αέριο
- Αντλίες Θερμότητας
- Ενδοδαπέδια
- Ηλιακά
- Ανακαινίσεις

Α.Χατζηκυριακού 51
Πειραιάς
info@thermocool.com.gr

+30 697 7241799

5 λόγοι για να γίνεις κτηματομεσίτης με την Keller Williams Σύστημα Αξιών



KW Culture

Το WI4C2TES συμπυκνώνει το σύστημα αξιών της Keller Williams. Είναι ο οδηγός όταν εξυπηρετούμε έναν πελάτη ή όταν συνεργαζόμαστε με ένα συνάδελφο στην πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου.



John Mechanic

"Το κλειδί σε ένα shift είναι ποιος έχει το κεφάλαιο και ποιος έχει σχέδιο για το ακίνητο. Πρέπει να έχεις όραμα, δεν αρκεί να υπολογίζεις ότι θα αγοράσεις κάτι φθηνά."



Πειραιάς - Οικόπεδο

Μοναδική έκταση στην είσοδο του λιμανιού του Πειραιά διατίθεται προς πώληση. Είναι ιδανική για εμπορική χρήση ή για δημιουργία ενός μικρού συγκροτήματος βραχυχρόνιας μίσθωσης & ακινήτων για Golden Visa. Βρίσκεται σε απόσταση 5' από το λιμάνι και το σταθμό του ηλεκτρικού.

Δεκτές οι συνεργασίες με άλλους μεσίτες.

kw ATHENS
RIVIERA
KELLERWILLIAMS.

Βούλα - Καραμανλή αρ.19

T: **+30 210 3007281**

E: **kwar@kwgreece.gr**