

NEWSLETTER

Ιανουάριος 2024

Η περίπτωση του Vancouver

Το Vancouver είναι μία πόλη της δυτικής ακτής του Καναδά. Έχει χαρακτηριστεί ως η παιδική χαρά του μεσήλικα στη Βόρεια Αμερική. Ο λόγος;

Προσφέρει στους κατοίκους του μία πλειάδα επιλογών αναψυχής στην καθημερινότητά τους, όπως trekking στα κοντικά βουνά, εκδρομές σε φυσικά τοπία, ski, kayak, κ.ά. .

Έχει γίνει πόλος έλξης για τους ψηφιακούς νομάδες της Βόρειας Αμερικής είτε από τις ΗΠΑ είτε και από τρίτες χώρες, με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών στα ακίνητα. Παρότι η κυβέρνηση έχει ακυρώσει αρκετά χρόνια την πολιτική της Golden Visa, η εκρηκτική αύξηση ειδικά των επιπλωμένων διαμερισμάτων προς μίσθωση συνεχίζει να πιέζει οικονομικά τους ντόπιους.

ΒΙ.ΠΕ ένα ξεχασμένο θέμα

Από την μία μεριά, πολλοί μιλούν για την ανάγκη νέων βιομηχανιών στη χώρα και από την άλλη μεριά χρόνια πολεοδομικά πρόβλήματα δεν αγγίζονται.

Ο σχεδιασμός απηχεί αντιλήψεις προ 20ετίας σε μία χώρα με άλλες οικονομικές δυνατότητες (επεκτάσεις τρένου & Αττικής οδού, μεταφορά λιμανιού σε Λαύριο & Ραφήνα, κλπ). Σύμφωνα με αυτό, υφιστάμενες βιοτεχνίες “σπρώχνονται” από τις γειτονίες της πόλης προς τις ΒΙ.ΠΕ. & ΒΙΟ.ΠΑ. . Σωστή πολιτική θα πει κάποιος, αρκεί όμως οι περιοχές αυτές να έχουν ενταχθεί πλήρως στο σχέδιο πόλης, να έχουν σύγχρονες υποδομές (δρόμοι, αποχέτευση, νερό, κ.ά.) και φυσικά να δίνουν λύσεις στη μεταφορά των εργαζόμενων.

Ειδικά για την Αττική, μπορεί για παράδειγμα η ΒΙΟ.ΠΑ. Καλυβίων να πληρεί τις περισσότερες προϋποθέσεις, όχι όμως τη βασικότερη την εγγύτητα σε εργατικό δυναμικό. Την ίδια στιγμή, η ΒΙΟ.ΠΑ. Κορωπίου δεν έχει μπει καν στο σχέδιο πόλης.



Reality check

Η ελληνική κτηματαγορά ήταν για το 2023 το ασφαλές λιμάνι για πλειάδα ξένων επενδυτών. Η πολιτική σταθερότητα, το “ελληνικό καλοκαίρι”, αλλά και οι χαμηλές τιμές μετά τη δεκαετία της χρεοκοπίας, διαμόρφωσαν τις κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξη του ελληνικού real estate και το 2023, παρά την πτώση τιμών στην παγκόσμια κτηματαγορά.

Όμως, η αύξηση των τιμών προσεγγίζει το 40% σε σχέση με το 2019 και αρκετοί ξένοι επενδυτές θεωρούν ότι ο ρυθμός αύξησης στο 2024 θα μειωθεί αισθητά με πιθανότερο σενάριο η αύξηση να παρακολουθεί τον πληθωρισμό. Οι νέες ευκαιρίες στην κτηματαγορά έχουν περιοριστεί, ενώ τα επιτόκια έχουν ανεβεί στο +5%. Το νέο σκηνικό για τη νέα χρονιά μας επιβάλλει ένα reality check.

Ποια είναι τα τρία Α και το ένα Ω για την επόμενη χρονιά της ελληνικής κτηματαγοράς;



Francis Kere

Παγκόσμιο real estate

Μπορεί η Ελλάδα να χαρακτηρίστηκε ως χώρα-φαινόμενο για το 2023 από το περιοδικό Economist, ο κλάδος του real estate όμως επιβεβαίωσε τις χαμηλές προσδοκίες σε παγκόσμιο επίπεδο, που είχε προβλέψει το ίδιο περιοδικό στην ετήσια επιθεώρηση του.

Με το 60% των επιχειρήσεων στην Αμερική να επιμένουν στο μοντέλο της τηλεργασίας, το 20% των γραφειακών χώρων μένουν άδειοι. Παραδοσιακές εμπορικές αγορές χτυπιούνται από το ηλεκτρονικό εμπόριο. Από την άλλη μεριά, το φαινόμενο near-shore έχει ανεβάσει τη ζήτηση για βιομηχανικά ακίνητα και αποθήκες, ενώ νέοι χώροι για data-center & health-care property αναζητούνται παντού. Το residential real estate προβλέπεται να πέσει για μία ακόμη χρονιά στην Ευρώπη, ενώ τα ενοίκια συνεχίζουν την ανοδική τους πορεία, πιέζοντας πολλές κυβερνήσεις ναβάλουν περιορισμούς στη βραχυχρόνια μίσθωση.



Η Lamda & οι υπόλοιποι

Η αθηναϊκή ριβιέρα βομβαρδίζεται τα τελευταία χρόνια με ανακοινώσεις για μεγάλες επενδύσεις ιδιωτικών ομίλων. Μία από τις μεγαλύτερες επενδύσεις στη χώρα έχει πια ξεκινήσει για τα καλά. Η Lamda διαφημίζει ότι το ενδιαφέρον από αγοραστές είναι τόσο μεγάλο, που έχει λίστα επιλαχόντων, ενώ έχουν μπει ήδη προκαταβολές για διαμερίσματα του Πύργου και για τις παραθαλάσσιες luxury κατοικίες. Ταυτόχρονα, οι προωθητικές ενέργειες της εταιρείας συγκέντρωσαν το ενδιαφέρον ξένων αγοραστών φέτος το καλοκαίρι. Αρκετοί σταμάτησαν να βλέπουν ακίνητα στη Κάτω Γλυφάδα και Βούλα, αναμένοντας ακίνητα που θα διατεθούν στο Ελληνικό.



Οι υπόλοιποι κατασκευαστές της περιοχής αρχίζουν να κρατούν στάση αναμονής, βλέποντας την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους αλλά και την άνοδο των οικοπέδων στην περιοχή. Η προτεραιότητα τους είναι η ολοκλήρωση των projects, που τρέχουν άμεσα, ενώ αναβάλλουν αποφάσεις για νέες αντιπροσχές ή αγορές. Από την άλλη μεριά, ως ανταγωνιστικό τους πλεονέκτημα προβάλλουν τις διαπροσωπικές σχέσεις & τη διαχρονική παρουσία στην αγορά. Θεωρούν ότι σημείο υπεροχής των νεόδμητων διαμερισμάτων τους είναι τα “χαμηλά” κοινόχρηστα & ότι μπορούν να παραδώσουν το διαμέρισμα στα μέτρα κάθε πελάτη. Ως επί το πλείστον, είναι οικογενειακές επιχειρήσεις, που έχουν κατασκευάσει αρκετά ακίνητα στη γειτονιά και αποδεδειγμένα έχουν πρόσωπο στην τοπική κοινωνία.

Εξαιρεση αποτελούν οι κατασκευαστές της Άνω Γλυφάδας, της Άνω Βούλας, του Ελληνικού, του Αλίμου, του Παλαιού Φαλήρου, της Αγίας Μαρίνας, που συνεχίζουν ακάθεκτοι την ανέγερση νεότευκτων διαμερισμάτων, δεδομένου ότι απευθύνονται κυρίως στο ελληνικό μεσοαστικό κοινό.

Επάγγελμα Κτηματομεσίτης

Στο επόμενο Newsletter παρουσιάζουμε ένα από τα πιο παρεξηγημένα επαγγέλματα στο χώρο των πωλήσεων. Μία υπηρεσία, που αρκετοί χρειάζονται, αλλά λιγότεροι θέλουν να πληρώνουν. Μία επιχείρηση με μικρό κεφάλαιο, αλλά αρκετή προσπάθεια.

Με σύμμαχο έναν αμερικάνικο κολοσσό, όπως η Keller Williams, το γραφείο μας προσφέρει καθημερινά ποιοτικές υπηρεσίες προς κτηματομεσίτες, ώστε να αναπτύξουν τη δικιά τους ομάδα, το δικό τους brand.

Η αξία των μικρών βημάτων

Είναι αξιόπαινο για τα social media, ότι μας αποκαλύπτουν τον καθημερινό κόσμο των ανθρώπων με ειδικές ανάγκες. Νέες μητέρες εκθέτουν τις ιστορίες των παιδιών τους στο κοινό μας βλέμμα. Ενίοτε αυτό μπορεί να μας σοκάρει ως εικόνα, αλλά είναι για πολλούς ένα δωρεάν μάθημα. Ένα μάθημα που κάποιος θα πληρώσει αδρά σε σεμινάρια αυτοβελτίωσης ή συνεδρίες με μέντορες. Άνθρωποι με διάφορες δυσκολίες, παλεύουν για το "αυτονόητο" και χαίρονται τη στιγμή με τα μικρά βήματα, αυτές τις πολύτιμες "μικρές" νίκες.

Παραφράζοντας τον ποιητή, αυτές οι μητέρες δίνουν ένα νέο νόημα στη μικρό και ταυτόχρονα μεγάλο κόσμο μας.

Book of 2023 "Ποτέ στη μέση"

Έπειτα από μια πολυετή καριέρα ως κορυφαίος διαπραγματευτής του FBI, ο Chris Voss προσφέρει μια δοκιμασμένη μέθοδο για διαπραγματεύσεις κάθε είδους που αποδεδειγμένα πετυχαίνει. Αντλώντας από τις εμπειρίες του από τους κακόφημους και επικίνδυνους δρόμους της Αϊτής μέχρι ληστείες τραπεζών στο Μπρούκλιν, ο Voss αποκαλύπτει τις στρατηγικές που βοήθησαν τον ίδιο και τους συναδέλφους του να επιτύχουν αυτό που έχει σημασία: να σώσουν ζωές.

Εκδόσεις Key Books.

Στο Newsletter 02/2024
Επάγγελμα "Κτηματομεσίτης"

Ποια είναι τα τρία Α και το ένα Ω για την επόμενη χρονιά της ελληνικής κτηματαγοράς;

Απόδοση. Η γενικότερη ακρίβεια επιδρά και στην κτηματαγορά, δεδομένου ότι ο μέσος Έλληνας αδυνατεί να παρακολουθήσει την άνοδο των ενοικίων ή τροποποιεί τα ζητούμενα του όταν εξετάζει την αγορά ακινήτου. Σίγουρο είναι ότι οι επενδυτές που στρέφονται στα ακίνητα για να βρουν αποδόσεις της τάξεως του 5-6% δυσκολεύονται να βρουν πια "ευκαιρίες". Με δεδομένες τις οικονομικές δυνατότητες των μισθωτών, οι επενδυτές αρχίζουν να πιέζουν τον παρανομαστή του κλάσματος, δηλαδή τους ιδιοκτήτες ακινήτων ή αλλάζουν αγορές, προσεγγίζοντας περιφερειακές πόλεις. Με λίγα λόγια, η απόδοση, δηλαδή το κλάσμα του ετήσιου μισθώματος προς την αξία του ακινήτου, δεν μπορεί να είναι κάτω από 5%.

Ωριμα ακίνητα. Παρά το έντονο ενδιαφέρον για τα ελληνικά ακίνητα, το 2023 ήταν μία χρονιά με πολλά χαλασμένα deal, λόγω κυρίως της ανωριμότητας της πλειονότητας των διαθέσιμων ακινήτων. Πωλήσεις με πολεοδομικά ή και νομικά προβλήματα καρκίνοβατούν μέσα στα μεσιτικά γραφεία, "σπάζοντας τα νεύρα" ιδιοκτητών, αγοραστών και μεσιτών.

Αποκλειστικότητα. Το ταμπού της ελληνικής αγοράς αρχίζει να σπάει. Αρκετοί μεσίτες πλέον αναλαμβάνουν ως πακέτο την πώληση ενός ακινήτου, προετοιμάζοντας το φάκελο ακινήτου πριν βρεθεί ο υποψήφιος αγοραστής. Για να προσφέρουν αυτή την υπηρεσία ζητούν την αποκλειστικότητα, χωρίς όμως αποκλεισμούς.

Αποκλεισμός. Σε μία κοινωνία που αγωνίζεται να χαρακτηριστεί συμπεριληπτική πρέπει όλοι μας να αγωνιζόμαστε να άρουμε αποκλεισμούς. Η θετική διάκριση ακινήτων, που είναι προσβάσιμα από ανθρώπους με κινητικές δυσκολίες, είναι ο δικός μας αγώνας ως κτηματομεσίτες για να βελτιώσουμε την ποιότητα ζωής συνανθρώπων μας. Η φετινή Red Day θα αφορά την ευαισθητοποίηση όλων μας στο θέμα της προσβασιμότητας σε κτίρια και δημοσίους χώρους. **Onward!**

Συμπέρασμα

Η μεγάλη εικόνα είναι αναμφίβολα θετική για το ελληνικό real estate. Αρκετοί Ευρωπαίοι ψάχνουν ακόμα το παράθυρο προς την Μεσόγειο, ενώ υπάρχει έντονο ενδιαφέρον από χώρες της Μέσης Ανατολής για αγορά ακινήτου σε μία ασφαλή & ζωντανή πόλη, όπως η Αθήνα. Οι επενδύσεις εταιρειών στο γρήγορο internet διευκολύνουν ταυτόχρονα την μετεγκατάσταση ψηφιακών νομάδων στη χώρα, ίσως "the next big thing" της ελληνικής κτηματαγοράς.

Καλή Χρονιά σε όλους!



Βασίλης Αποστολόπουλος

Operating Principal
& Πολιτικός μηχανικός

T: +30 697 7288320

E: v.apostolopoulos@kwgreece.gr



Porto Heli

Design & Construction

Apostolopoulos

+30 210 96 07 710
info@abconstruction.gr



KW Red Day

Από τον Μάιο του 2009 η Keller Williams, από τις ΗΠΑ μέχρι τη νεότερη περιφέρεια στο Curacao, αφιερώνει τη δεύτερη Πέμπτη του Μαΐου για να προσφέρει στις κοινότητες που δραστηριοποιούμαστε.



Francis Kere

Ο βραβευμένος με Pritzker αρχιτέκτονας είναι ο πρώτος από την Αφρική. Στα έργα συνδυάζει την τοπική παράδοση με τον μοντερνισμό. Εμπνέεται από στοιχεία της φύσης, αλλά και το κοινοτικό πνεύμα. Το σημείο συνάντησης της φυλής, το δέντρο Palaver, παίρνει νέα μορφή στο νέο κοινοβούλιο της δημοκρατίας του Benin, στη δυτική Αφρική.



Μονοκατοικία στη Βούλα

Μοναδική κατοικία τριών υπνοδωματίων με επιφάνεια 246τμ στα Πηγαδάκια. Άριστα συντηρημένη, αναπτύσσεται σε 3 επίπεδα, ενώ διαθέτει κλειστό garage & πολυχώρο στο υπόγειο. Στο συγκρότημα υπάρχει κοινόχρηστη πισίνα σε ξεχωριστό χώρο του οικοπέδου.

Δεκτές οι συνεργασίες με άλλους μεσίτες.

kw ATHENS
RIVIERA
KELLERWILLIAMS.

Βούλα - Καραμανλή αρ.19

T: +30 210 3007281

E: kwat@kwgreece.gr