

NEWSLETTER

Μάρτιος 2024

Η επέλαση των ξένων σχημάτων

Οι ξένοι επενδυτές δεν είναι κάτι άγνωστο στην ελληνική κτηματαγορά. Είτε με καταγωγή από τη Μέση Ανατολή είτε από την Ευρώπη, αρκετοί ξένοι κάνουν το ντεμπούτο τους προσφέροντας “φαντεζί” λύσεις. Το κοινό τους συνήθως είναι συμπατριώτες τους, ενώ τα ακίνητα που διαθέτουν στην αγορά είναι έξω από τον ελληνικό τρόπο ζωής δίνοντας έμφαση στις ινσταγματικές εντυπώσεις παρά στην αρχιτεκτονική.

Εξαίρεση αποτελούν γνωστές πια εταιρείες που έχουν παρουσία στην Ελλάδα για πάνω από 5 χρόνια και έχουν ήδη ολοκληρώσει επιτυχημένα πολυκατοικίες. Ξεχωρίζουν για το design, τα σύγχρονα γραφεία, τη στελέχωση, αλλά και το marketing.



Το θαύμα των μικρών

Μικρά συνεταιρικά σχήματα κάνουν την εμφάνισή τους. Αποτελούν το νέο αίμα στην αγορά. Είναι συνήθως αρχιτέκτονες & μηχανικοί, που αγαπούν το επάγγελμά τους και ενδιαφέρονται πολύ για την ποιότητα του αποτελέσματος.

Μπορεί αρκετοί αγοραστές να “φοβούνται” την κεφαλαιακή τους επάρκεια ή την απειρία τους, αλλά από την άλλη το τελικό αποτέλεσμα συνήθως τους αποζημιώνει και με το παραπάνω. Έχουν τη διάθεση να φέρουν το σπίτι στα μέτρα του πελάτη και να “ξοδέψουν” κάτι παραπάνω όταν αυτό αφορά τη “ματαιοδοξία” τους. Η οικοδομή δεν είναι μόνον οικονομική άσκηση για αυτούς, αλλά και μέσο έκφρασης!

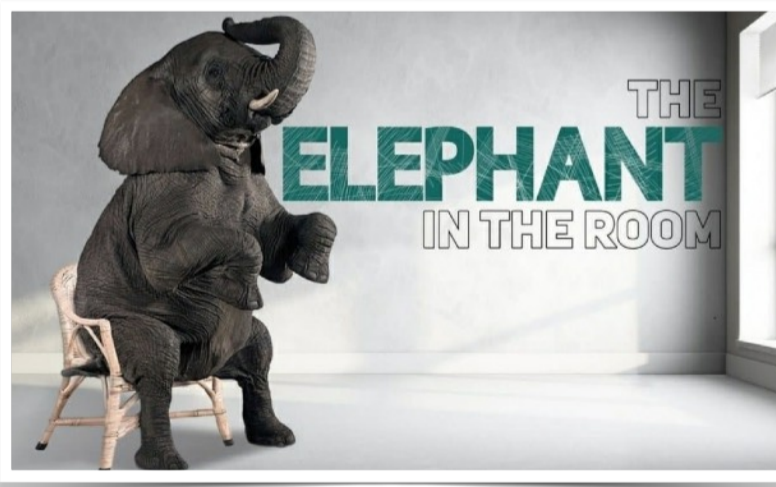


Poor things

Μετά τα πέτρινα χρόνια, ο κλάδος των κατασκευών διανύει τη χρυσή του πενταετία. Η έκρηξη του αριθμού αδειών και των νέων εργοταξίων είναι εμφανής σε όλη την Αττική, με αποτέλεσμα οι “φτωχοδιάβολοι” που επέζησαν της πυρηνικής καταστροφής (-95% για τον τεχνικό κλάδο στη δεκαετία 2009-2019) να μην προλαβαίνουν.

Ο χορός καλά κρατεί.

Νέοι μικροί κατασκευαστές εμφανίζονται στο προσκήνιο με εξαιρετικό design, ενώ ταυτόχρονα ξένα σχήματα αναπτύσσουν μεγάλα project. Last but not least, οι παλιές και οικογενειακές κατασκευαστικές που συνεχίζουν να σηκώνουν τη μία δουλειά μετά την άλλη. Τα “κακόμοιρα πλάσματα” (μτφ. poor things) της ελληνικής οικονομίας παίρνουν την εκδίκησή τους (;)



Ο ελέφαντας στο δωμάτιο

Η άνοδος των τιμών πλησιάζει σωρευτικά το +56% την τελευταία πενταετία, πράγμα που οδηγεί πολλούς στο πρόχειρο συμπέρασμα ότι είναι αναιτιολόγητη. Οι παρατηρητικοί, όμως, παραδέχονται ότι τα ελληνικά ακίνητα ήταν φθηνά το 2019, όταν άρχισε η κούρσα ανόδου και ομολογούν ότι δεν υπάρχουν σημάδια “φούσκας”.

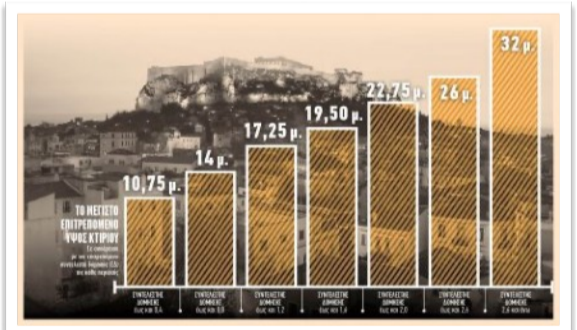
Ο ελέφαντας στο δωμάτιο είναι το απόθεμα των ακινήτων, που αλλάζει χέρια μέσω των πλειστηριασμών. Η ωρίμανση του χαρτοφυλακίου των τραπεζών θα αυξήσει σταδιακά την προσφορά και θα σταθεροποιήσει σίγουρα τις τιμές.



Οικογενειακές Κατασκευαστικές

Οι περισσότερες του είδους μετρούν 40 χρόνια στην κτηματαγορά. Έχουν κεφάλαια, επιβίωσαν στα δύσκολα, γνωρίζουν την οικοδομή και το δυνατό τους χαρτί είναι οι εκατοντάδες ικανοποιημένοι πελάτες. Στη γειτονιά που δραστηριοποιούνται είναι κυρίαρχοι. Αποτελούν την σίγουρη επιλογή.

Η ποιότητα της κατασκευής είναι συνήθως γνωστή, ενώ δεν δέχονται εύκολα τροποποιήσεις και παζάρια, δεδομένου ότι έχουν λίστα υποψηφίων αγοραστών. Στα θετικά τους είναι η εξέλιξη του design των πολυκατοικιών, παρά τον “εν γενεή” συντηρητισμό τους. Αρκετοί έχουν δημιουργήσει δικό τους τμήμα πωλήσεων, ενώ άλλοι εμπιστεύονται κτηματομεσίτες με αποκλειστικότητα και απασχολούνται μόνο με αυτό που ξέρουν καλά, την κατασκευή της οικοδομής!



Bonus Δόμησης

Με το νέο οικοδομικό κανονισμό, η ελληνική πολιτεία έχει δώσει στους κατασκευαστές πολλά bonus για την μεγαλύτερη αξιοποίηση των οικοπέδων.

Για κτίρια με ενεργειακό πιστοποιητικό A+ η δόμηση αυξάνεται +5%, ενώ για κτίρια μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας η δόμηση αυξάνεται κατά +10%.

Σε άρτια οικοπέδα δίνεται η δυνατότητα αύξησης της δόμησης όταν παραχωρείται γη προς δημόσια χρήση ή όταν κατεδαφίζεται κτίριο με χαμηλή ενεργειακή βαθμολόγηση.

Χώροι όπως οι σοφίτες, τα πατάρια, τα ημιυπόγεια μετρούν στη δόμηση σε μικρό ποσοστό, ενώ δίνεται η δυνατότητα για ψηλότερα κτίρια υπό προϋποθέσεις.

Νέες ανάγκες Νέες λύσεις

Πέρα από την σημασία της εξοικονόμησης ενέργειας, τα νεόδμητα προσπαθούν να βρουν λύσεις σε νέες κοινωνικές ανάγκες που ανακύπτουν. Κλασικό παράδειγμα είναι η πρόβλεψη ενός απομονωμένου χώρου τηλεργασίας μέσα στο σπίτι ή ανάδειξη της σημασίας του χωλ εισόδου στις ημέρες του covid-19, ως απαραίτητη υγειονομικής "ανάσας"-υποδοχής του διανομέα.

Σε άλλο επίπεδο, η αλλαγή εντός της οικογένειας (μονογονεϊκές, χωρισμένοι, εγγενηδες, ηλικιωμένοι) έχουν οδηγήσει στην άνοδο των μικρών διαμερισμάτων. Ο τυπικός όροφος των '90s εκλείπει, ενώ την θέση του παίρνουν studios, lofts & άνετα δωάρια σε συνδυασμό με μεζονέτες για τις "οικογένειες" με πρόσβαση στον κήπο και στην ταράτσα.

Ελληνικό 2027

Η ανάπτυξη του Ελληνικού αρχίζει να παίρνει σάρκα και οστά. Όλο το project έχει 10.000 κατοικίες προς πώληση, που θα διατεθούν στην αγορά σταδιακά τα επόμενα 15 χρόνια. Η κατασκευάστρια εταιρεία σχεδιάζει να παραδίξει ολοκληρωμένες γειτονιές.

Η διαδικασία της αγοράς είναι αρκετά διαφορετική από ότι έχουμε συνηθίσει και αναδεικνύει το ρόλο ενός έμπειρου κτηματομεσίτη, που μπορεί να περιγράψει στον υποψήφιο αγοραστή ένα ακίνητο, που υπάρχει τη στιγμή της υποδείξης μόνο στα χαρτιά.

Πρώτα αποστέλλεται μία φόρμα εκδήλωσης ενδιαφέροντος από τον πιστοποιημένο μεσίτη και μετά κλείνεται ένα ραντεβού ύστερα από μήνες. Ο πελάτης μπορεί να επιλέξει ότι είναι διαθέσιμο την στιγμή του ραντεβού, ενώ πρέπει να έχει αρκετή φαντασία γιατί σε αυτή τη φάση αγοράζει ένα ακίνητο σε μία περιοχή που δεν υπάρχουν ούτε οι δρόμοι. Επιπλέον δεν υπάρχει η δυνατότητα αλλαγών στο σχέδιο ή στα υλικά, ούτε επιτρέπεται η επίσκεψη στο εργοτάξιο. Οι αποφάσεις πρέπει να είναι άμεσες & **μία ευκαιρία μπορεί να χαθεί** από λάθος κατανόηση.

Στο Newsletter 04/2024
Εξοχικές κατοικίες

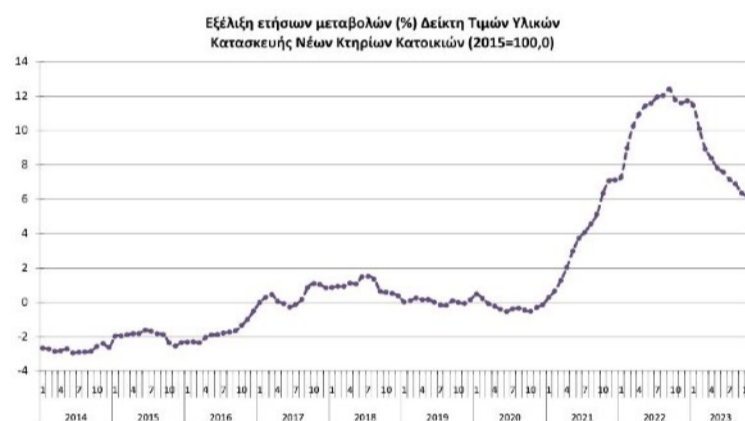
Λόγοι για να αγοράσει κανείς νεόδμητο διαμέρισμα

Lifestyle. Κάθε δεκαετία κάθε γενιά ακολουθεί τις νέες τάσεις του design τόσο στη μορφολογία του κτιρίου όσο και στα τελικά φινιρίσματα του διαμερίσματος (δάπεδα, χρώματα, έπιπλα & εξοπλισμός). Παράλληλα, smart λειτουργίες διευκολύνουν τη ζωή των ενοίκων.

Ενέργεια. Η μεγάλη διαφορά μίας κατοικίας μετά το 2015 είναι η ενέργεια. Αφενός τα νεόδμητα είναι ανεξάρτητα από την κοινόχρηστη εγκατάσταση θέρμανσης (λέβητας φυσικού αερίου ή αντλία θερμότητας στο μπαλκόνι) αφετέρου η θερμομόνωση και ο σύγχρονος μηχανολογικός εξοπλισμός έχουν μειώσει δραματικά τους λογαριασμούς ενέργειας. Σε κάποια project μάλιστα τοποθετούνται φωτοβολταϊκά στη στέγη και συμψηφίζουν μέσω net metering ενέργεια με τον πάροχο, οδηγώντας σε περαιτέρω μείωση των λογαριασμών.

Αντισεισμικός κανονισμός. Μπορεί οι κατοικίες μετά το 1985 να έχουν κατασκευαστεί με έναν σύγχρονο αντισεισμικό κανονισμό, λίγοι ξέρουν όμως ότι μετά το 2004 υπήρχε μία περαιτέρω βελτίωση.

Κοινόχρηστοι χώροι. Δεν είναι ευρέως γνωστό, αλλά μία μεγάλη αλλαγή του νέου οικοδομικού κανονισμού είναι η διαπλάτυνση των κλιμακοστασίων, η φροντίδα για τις φυτεμένες επιφάνειες σε ακάλυπτο ή και στα πράσινα δώματα, καθώς και η μελέτη για την προσβασιμότητα των κτιρίων από άτομα μειωμένης κινητικότητας.



Η αύξηση των τιμών κατά +56%

Η άνοδος των τιμών των νεόδμητων πλησιάζει το +56% σωρευτικά από το 2018 σύμφωνα με την ΤτΕ (στοιχεία για ακίνητα 5ετίας). Η έκρηξη αυτή οφείλεται στην αυξημένη ζήτηση για νεόδμητα ακίνητα μετά από δεκαετία ύφεσης.

Στη Κάτω Γλυφάδα για παράδειγμα η τιμή ενός νεόδμητου έχει σκαρφαλώσει στο ποσό των 7.000 ευρώ/τμ από 4.500 ευρώ/τμ. Αντίστοιχα στις μεσοαστικές συνοικίες της Γλυφάδας από το ποσό των 2.600 ευρώ/τμ, σήμερα το νεόδμητο διαμέρισμα τιμολογείται από 4.000 ευρώ/τμ.

Η αύξηση των υλικών κατά +26%

Η αύξηση του κόστους κατασκευής των νέων οικοδομών είναι συνδυασμός της ανόδου των οικοπέδων, αλλά και της ακρίβειας των οικοδομικών υλικών. Είναι εντυπωσιακό ότι μέσα σε 3 μόλις χρόνια, τα οικοδομικά υλικά έχουν ανεβεί +26% σωρευτικά. Η αύξηση του κόστους συμπληρώνεται από το κόστος αγοράς οικοπέδων. Πρέπει να σημειωθεί ότι το τελευταίο διάστημα υπάρχει μία σταθεροποίηση τόσο στις τιμές οικοδομικών υλικών όσο και στις τιμές της γης.

Σε άλλο επίπεδο, είναι κοινό μυστικό ότι η εύρεση τεχνιτών αλλά και ανειδίκευτων εργατών είναι αρκετά δύσκολη. Η αύξηση του εργατικού κόστους είναι γεγονός για κατασκευαστές και συνεργεία, που βλέπουν ανειδίκευτους μετανάστες να μπαίνουν στη δουλειά και ένα χρόνο μετά να φεύγουν για Ιταλία και Γερμανία ως ειδικευμένοι. Ο παραγωγικός ιστός του κατασκευαστικού κλάδου αποδιαρθρώθηκε στα χρόνια της κρίσης.

None succeeds alone



Μαρία Σαραφίδη

Εκτιμητής ακινήτων
REV TEGOVA

T: +30 693 2919263

E: msarafidi@gmail.com



Family Reunion 2024

Το συνέδριο της KW Worldwide ολοκληρώθηκε στο Λας Βέγκας και ο Gary Keller μας προτρέπει να πάρουμε τα λόγια & τους στόχους μας στα σοβαρά. Η αμερικάνικη κτηματαγορά κινήθηκε χαμηλά για μία ακόμη χρονιά, αλλά το εισόδημα του μέσου μεσίτη αυξήθηκε. Some people are wearing their words...



Μπέλλα Μπάξτερ

Το να είναι κανείς ζωντανός, το βρίσκω συναρπαστικό.



Little Athens

Στην πρώτη φάση του project διατίθεται προς πώληση από 6.500 ευρώ/τμ διαμερίσματα σε διάφορα μεγέθη και σε κοντινή απόσταση από την πλαζ.

Το γραφείο μας συνεργάζεται με την κατασκευάστρια εταιρεία και είναι έτοιμο να σας συμβουλευτεί επαρκώς για το τι πρέπει να γνωρίζετε.

kw ATHENS
RIVIERA
KELLERWILLIAMS.

Βούλα - Καραμανλή αρ.19

T: +30 210 3007281

E: kwat@kwgreece.gr