

# NEWSLETTER

Απρίλιος 2024

## Καθαρός Ορίζοντας

Κατά τον Χίτσκοκ, ευτυχία είναι ένα ανοικτός ορίζοντας, μία στιγμή πνευματικής ενάτησης μακριά από τα θηρία και τον βιοπορισμό. Η ηρεμία, η απλότητα και η ανεπιτήδευτη κοινωνικότητα είναι ζητούμενα για το σύγχρονο άνθρωπο. Για πολλούς Ευρωπαίους, ο μεσογειακός τρόπος ζωής είναι η λύση με αποτέλεσμα να αναζητούν κάθε χρόνο 'ένα ανοικτό παράθυρο' στη Μεσόγειο. Ευφείς δήμαρχοι μετατρέπουν τα νησιά τους σε "πράσινες οάσεις" και προσφέρουν εμπειρίες ζωής στους νέους ημιμόνιμους κατοίκους τους. Η Ελλάδα μακριά από τις πόλεις είναι ένας ανοικτός ορίζοντας!



## Υπερδότηση

Σε αντίθεση με τη μόδα, ο Σάσος & η Νάνσυ, μόνιμοι κάτοικοι στο Λαγονήσι, ψάχνουν μανιακά τα τελευταία δύο χρόνια ακίνητο στη χώρα της Σκύρου. Το όνειρο τους είναι να πίνουν τον καφέ τους μπροστά στο δρόμο, κάνοντας το καθημερινό τους με τη γειτονιά, αλλά και να έχουν πρόσβαση σε αγνές τροφές. Δεν ονειρεύονται ούτε πισίνα ούτε οργανωμένες παραλίες.

Η υπερδότηση, τα σωρευμένα προβλήματα των υποδομών και κυρίως η έλλειψη υδάτινων πόρων στην ελληνική ύπαιθρο είναι γεγονός και απαιτείται αλλαγή νοοτροπίας, αρχίζοντας πρώτα από εμάς ως καταναλωτές. Η διασπορά των πισινών στα νησιά είναι μία δυσάρεστη πραγματικότητα και δεν έχει σχέση με το αϊγαιοπελαγίτικο lifestyle. Ας κοιτάξουμε τι ζητούμε ως παραθεριστές πρώτα και μετά να γινόμαστε κήνσορες της νέας περιβαλλοντολογικής ορθοδοξίας. Παν μέτρον άριστον!



## The Coming Wave

Η αλλαγή των προϋποθέσεων της Golden Visa απασχολεί την κτηματαγορά με πολλούς να προοικονομούν κρίση & μειώσεις τιμών μετά την εξάμηνη μεταβατική περίοδο. Οι ψύχραιμοι βλέπουν ένα παράθυρο ευκαιρίας στους επαγγελματικούς χώρους, που θα αλλάξουν χρήση σε κατοικίες, ώστε να διατηρήσουν το κατώφλι της Golden Visa στα 250.000 ευρώ. Οι ονειροπόλοι θεωρούν ότι ήρθε η ώρα των διατηρητέων κτιρίων, ενώ οι πιο πρακτικοί βλέπουν ότι η συγκεκριμένη αγορά ωριμάζει και πρέπει να αλλάξουμε την γκάμα των προσφερόμενων ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, βλέπουν ότι υπάρχει πληθώρα εξοχικών κατοικιών στα περίχωρα της Αττικής με επιφάνειες 120τμ και λογικές τιμές, συμβατές με τα νέα όρια. Σε αυτό το πλαίσιο, η ανάπτυξη παραθεριστικών οικισμών με προκατασκευασμένες λύσεις μπορεί να προσφέρει σε κάποιον ξένο ένα νεόδμητο ακίνητο, σε μικρή απόσταση από ένα διεθνές αεροδρόμιο, σε λογικές τιμές, με τη δυνατότητα μεσοπρόθεσμης μίσθωσης σε οικογένειες Ελλήνων παραθεριστών.



## Δημιουργική Ασάφεια (;)

Το 2015 ο περίφημος Γιάννης Βαρουφάκης με την 'δημιουργική' του ασάφεια προσπάθησε να εξηγήσει τις προτάσεις του στη τρούκα της εποχής. Κάπως έτσι και η ελληνική πολιτική τάξη διστάζει να εξηγήσει στους πολίτες της ότι η εκτός σχεδίου δόμηση είναι μία δραστηριότητα που πληγώνει την ύπαιθρο, διασπείροντας τους οικισμούς με ανοργάνωτο τρόπο. Την θέση του κακού έχει πάρει από τη δεκαετία του '90 το Συμβούλιο της Επικρατείας, που "ξηλώνει" απόφαση απόφαση το προεδρικό διάταγμα του 1985 για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ακόμα ένας νόμος κυοφορείται για να σπρώξει το τενεκεδάκι μέχρι την επόμενη απόφαση του ΣτΕ, που μάλλον θα ακυρώσει παντελώς την εκτός σχεδίου δόμηση. Όπως έδειξε η ζωή, η δημιουργική ασάφεια μεταφράζεται αυτόματα από τους επενδυτές σε πλήρη ασάφεια, οδηγώντας τους μακριά από γήπεδα εκτός οικισμών της χώρας.

## Ύπαιθρος (;)

Από το μακρινό 2018, ο **Rem Koolhaas**, αρχιτέκτονας και συνιδρυτής της OMA, έβλεπε το μέλλον στην ύπαιθρο και όχι στις αγαπημένες του πόλεις. Δήλωνε:



"Είναι καιρός να μάθουμε από τη ριζική αλλαγή που συμβαίνει πέρα από τις πόλεις του κόσμου. Ο σύγχρονος κόσμος είναι απασχολημένος με τις πόλεις. Περισσότερο από το ήμισυ της ανθρωπότητας ζει σε πόλεις, γεγονός που αποτέλεσε το πρόσχημα για μια σχεδόν αποκλειστική εστίαση στην πόλη. Θεωρούνται ως οι κινητήρες της οικονομίας, της χειραφέτησης, του απόλυτου & φρενήρους «τρόπου ζωής».

Σήμερα υπάρχει σχεδόν παντελής έλλειψη εξερεύνησης της υπαίθρου. Ωστόσο, αν κοιτάξετε προσεκτικά, η ύπαιθρος αλλάζει πολύ πιο γρήγορα και ριζικά από την «πόλη», που από πολλές απόψεις παραμένει μια αρχαία μορφή συνύπαρξης. Το συνειδητοποίησα για πρώτη φορά σε ένα ελβετικό χωριό στο Engadin, το οποίο επισκεπτόμουν συχνά τα τελευταία 25 χρόνια. Αρχισα να παρατηρώ δραστηριότητες εκεί. Το χωριό μεγάλωνε και αραιώνε ταυτόχρονα. Ένας άντρας που υπέθεσα ότι ήταν αγρότης αποδείχθηκε ότι ήταν ένας δυσάρεστημένος πυρηνικός επιστήμονας από τη Φρανκφούρτη. Οι αγελάδες εξαφανίστηκαν, μαζί με τη μυρωδιά τους, και ήρθαν μινιμαλιστικές ανακαινίσεις, άφθονα μαξιλάρια που απορροφούσαν το αστικό άγχος των νέων ιδιοκτητών τους. Η ίδια η γεωργία αφέθηκε πλέον στους εργάτες της Σρι Λάνκα. Και οι νταντάδες, οι νοσοκόμες και οι βοηθοί που στρατολογήθηκαν στη Μαλαισία, την Ταϊλάνδη και τις Φιλιππίνες φρόντιζαν τώρα τα σπίτια, τα παιδιά και τα κατοικίδια του εικονικού πληθυσμού μιας εβδομάδας το χρόνο που είχαν προκαλέσει την επέκταση του χωριού.

Αυτό ήταν το έναυσμα για μια μεγαλύτερη εξερεύνηση της υπαίθρου παγκοσμίως. Έχει οδηγήσει στη συνειδητοποίηση ότι, προκειμένου να τροφοδοτηθούν, να συντηρηθούν και να ψυχαγωγηθούν οι συνεχώς αναπτυσσόμενες πόλεις, η ύπαιθρος γίνεται ένα κολοσσιαίο πίσω μέρος του σπιτιού, οργανωμένο με αδυσώπητη καρτεσιανή αυστηρότητα. Τουριστικοποιημένα παραδοσιακά χωριά, πλήρως αυτοματοποιημένες φάρμες & θερμοκήπια, αυτοκινητόδρομοι & διεθνή αεροδρόμια, αιολικά πάρκα, αλλά και το πανταχού παρόν διαδικτυο μετασχηματίζουν ριζικά την ύπαιθρο σε όλον τον κόσμο. Αυτό το σύστημα, όχι πάντα ευχάριστο, πολλαπλασιάζεται σε μία άνευ προηγουμένου κλίμακα."

## Τα εξοχικά μας

Από την μεσοπολεμική λουτρόπολη της Γλυφάδας μέχρι τις καμπάνες του Hydra Beach, από το λιτό σπίτι στο χωριό μέχρι την luxury villa με πισίνα, από το λυόμενο των '80s στο προκάτ ορεινό chalet, η ανάγκη των κατοίκων της πόλης για επαφή με τη φύση είναι διαχρονική.

Με κέντρο αναφοράς την Αθήνα έχουν αναπτυχθεί μία σειρά παραθεριστικών κέντρων στις ακτές του Κορινθιακού & του Ευβοϊκού κόλπου, ενώ ταυτόχρονα η βελτίωση του οδικού δικτύου επεκτείνει το φαινόμενο στο χώρο. Περιοχές όπως οι Σπέτσες είχαν το μοναδικό προνόμιο της άμεσης χερσαίας πρόσβασης στο παρελθόν σε αντίθεση με προορισμούς όπως η Λευκάδα. Η ολοκλήρωση όμως των αυτοκινητοδρόμων έχει κάνει το ταξίδι σύντομο - περίπου 3 ώρες - με αποτέλεσμα οι δύο προορισμοί να είναι πια συγκρίσιμοι.



Η ποιότητα των υποδομών αλλά και οι προσφερόμενες υπηρεσίες από τοπικούς επαγγελματίες (super market, εστίαση, αθλητικές & πολιτιστικές εκδηλώσεις) είναι αρκετά σημαντικοί παράμετροι όταν επιλέγει κανείς τον τόπο παραθερισμού. Ταυτόχρονα η ύπαρξη οργανωμένων οικισμών σε συνδυασμό με το απόθεμα εξοχικών κατοικιών είναι κρίσιμα στην επιλογή, δεδομένου ότι δίνει ποικιλία επιλογών, αλλά και απομακρύνει το πρόβλημα που συναντούμε στα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια.

Last but not least, η ήπια τουριστική ανάπτυξη είναι ζητούμενη, χωρίς να σημαίνει ότι ένας Έλληνας ή ένας Ευρωπαίος παραθεριστής έχει διάθεση να περάσει το καλοκαίρι του μαζί με τα τουριστικά στίφη στην παραλία.

## Προκάτ Versus Συμβατική κατασκευή

Συμφέρει ή όχι η κατασκευή ενός προκάτ σπιτιού συγκριτικά με μια συμβατική κατασκευή; Είναι αντιεπισμηκή, πόσο κοστίζει και σε πόσο χρόνο ολοκληρώνεται; Ποια τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα μιας προκατασκευασμένης κατοικίας; Το σίγουρο είναι η συγκεκριμένη τεχνολογία έχει κάνει άλματα, τα σύγχρονα προκάτ σπίτια κερδίζουν ολοένα και μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς και η εικόνα τους δεν έχει την παραμικρή σχέση με εκείνη προηγούμενων δεκαετιών, της πρόχειρης κατασκευής με ελενίτ.

Οι εταιρίες που ειδικεύονται στην προκατασκευασμένη δόμηση ισχυρίζονται ότι ένα προκάτ εξοχικό μπορεί να είναι φθηνότερο έως και 20% σε σύγκριση με μία συμβατική κατασκευή. Το προκάτ σπίτι κερδίζει έδαφος ειδικά σε τουριστικές περιοχές που χρησιμοποιούνται είτε ως εξοχικές κατοικίες, είτε πλέον ως τουριστικές εγκαταστάσεις (bungalows, chalets).

Πλεονεκτήματα, είναι το προκαθορισμένο κόστος, αλλά και ο προκαθορισμένος χρόνος παράδοσης (3-5 μήνες από την προκαταβολή). Οι επιλογές σχεδίου όσο και υλικών είναι πλέον πολλές και αυτές ακριβώς είναι που προσδιορίζουν το τελικό κόστος. Σημειώνουμε ότι στα μικρά μεγέθη (κατοικίες μέχρι 80τμ) η διαφορά με τη συμβατική κατασκευή είναι μικρή. Οι τράπεζες χρηματοδοτούν με στεγαστικά δάνεια τις προκατασκευασμένες κατοικίες (όχι τα λυόμενα σπίτια και τις τροχόβιλες). Στα θετικά πρέπει να προσμετρηθεί η ελεγχόμενη ποιότητα κατασκευής και η απαλλαγή από το άγχος της κατασκευής (συνεργεία, καιρικές συνθήκες, ασφάλεια, αυξημένο εργατικό κόστος, κτλ.)

Μπορεί ο όρος προκάτ να μας δημιουργεί την αίσθηση μιας «ψεύτικης» κατασκευής, αλλά κάτι τέτοιο δεν έχει σχέση με το σήμερα. Τα δομικά στοιχεία κατασκευάζονται στο εργοστάσιο είτε με τη μορφή κιβωτίων είτε πανέλων και μεταφέρονται με νταλίκια στο οικοπέδο. Στη συνέχεια τοποθετούνται πάνω σε πλατφόρμα που έχει ήδη χτιστεί στον τόπο του έργου, το κόστος της οποίας συνήθως επιβαρύνει τον αγοραστή. Όσον αφορά τη σύνδεση των δομικών στοιχείων στα λυόμενα, συνήθως γίνεται με βίδες ενώ στα «μόνιμα» με οξυγονοκόλληση ή και με μπετόν. Τα σπίτια παραδίδονται έτοιμα με όλα τα απαραίτητα στοιχεία, π.χ. πλακάκια, είδη υγιεινής, μόνωση, κουφώματα, καλωδιώσεις, κτλ.

Αν το προκάτ σπίτι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα (μπετόν), θεωρούνται βαριάς κατασκευής, ενώ αν είναι από ξύλο ή μέταλλο κ.ά., ελαφριάς. Τα προκάτ από μπετόν δεν υπόκειται εύκολα στις φθορές των βιολογικών παραγόντων, π.χ. φωτιά, όπως το ξύλο, ενώ τα προκάτ ελαφριάς κατασκευής έχουν μεγαλύτερη ευελιξία όσον αφορά τα σχέδια, αλλά και είναι πιο φιλικά στο φυσικό περιβάλλον.

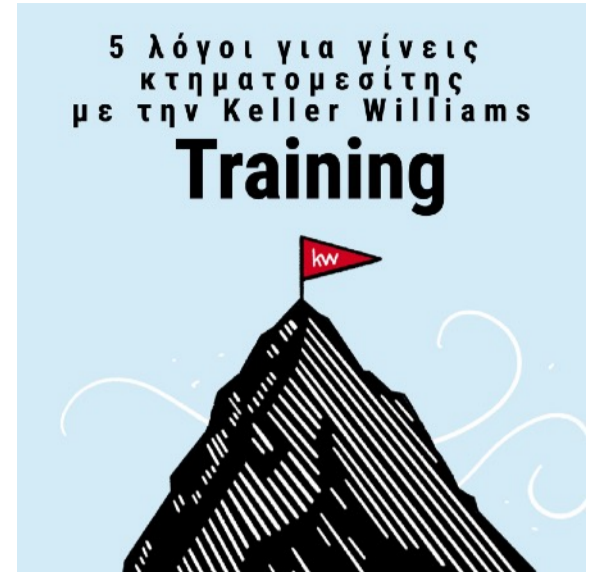
Οι αγοραστές πρέπει να ξέρουν ότι τα προκάτ σπίτια πληρούν όλες τις προδιαγραφές ασφαλείας, όπως αντιεπισμηκότητα, θερμομόνωση, ηχομόνωση, πυρασφάλεια κ.ά., και φυσικά ότι εκδίδεται κανονική οικοδομική άδεια.

Το βασικό μειονέκτημα των προκάτ είναι τα περιορισμένα & τυποποιημένα σχέδια που μπορεί να υλοποιηθούν. Πρέπει να έχουν ως δύο ορόφους και να μην είναι ιδιαίτερα δύσκολη η πρόσβαση στο οικοπέδο, προκειμένου να μπορούν να πλησιάσουν οι νταλίκες. Ακόμη σε προστατευόμενους χώρους και περιοχές απαγορεύεται ορισμένες φορές η τοποθέτηση προκάτ. Στα μείον είναι ότι εξαιτίας του τρόπου κατασκευής τους οι προκατ λύσεις είναι εξαιρετικά ευπαθείς στις διάφορες ενώσεις τους, όπου και συχνά δημιουργούνται έντονες ρηγματώσεις.

Ο κλάδος έχει πολλές προοπτικές ανάπτυξης καθώς στην Ευρώπη το 15% των κτιρίων είναι προκάτ, ενώ στην Ελλάδα τα αντίστοιχα ποσοστά είναι πολύ χαμηλά.



**Ελεάνα Σβορώνου**  
Σύμβουλος Επενδύσεων



## Open Trainings

Με το θεσμό των ανοικτών εκπαίδευσεων, η Keller Williams προσπαθεί να βοηθήσει πελάτες και συναδέλφους να κατανοήσουν σε βάθος τις εξελίξεις στην κτηματαγορά.



## Άλφρεντ Χιτσοκ

*“Η ευτυχία είναι ένας ανοικτός ορίζοντας”*



## Εξοχικό Πόρτο Χέλι

Δίπλα στις Σπέτσες & την Ύδρα, σε μικρή απόσταση από το θέατρο της Επιδαύρου & το Ναύπλιο, το Πόρτο Χέλι είναι ο ιδανικός προορισμός για έναν παραθεριστή. Οι επιλογές είναι αρκετές. Ένα λυόμενο των '80s κοστολογείται στα 1.500 ευρώ/τμ, ενώ μία νεόδμητη κατοικία εντός παραθεριστικού οικισμού στα 3.500 ευρώ/τμ.

**kw** ATHENS  
RIVIERA  
KELLERWILLIAMS.

Βούλα - Καραμανλή αρ.19

T: +30 210 3007281

E: [kwat@kwgreece.gr](mailto:kwat@kwgreece.gr)

Στο Newsletter 05/2024  
Trends Αγοραστών