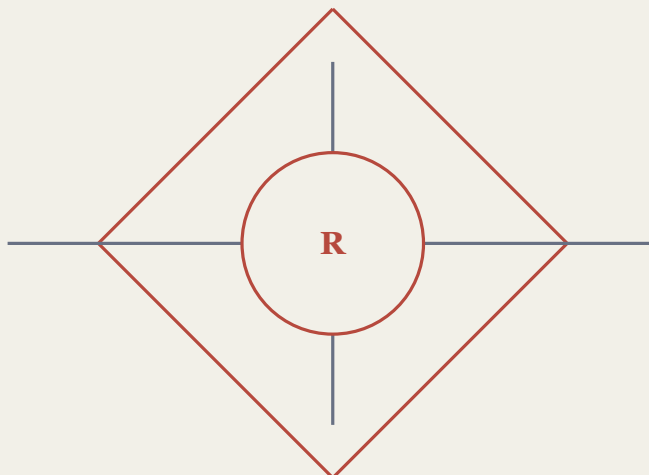


GNOSERA

Real Estate Investments

Πρακτικός οδηγός επενδύσεων στην Ελλάδα



KNOWLEDGE FOR
THE NEXT ERA

by **INDIGO**

ACADEMIC EDITION

FULL RESEARCH EDITION · 2026

15 ΚΕΦΑΛΑΙΑ · 75 ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Πώς να χρησιμοποιήσεις αυτό το βιβλίο

Η έκδοση έχει σχεδιαστεί ως εφαρμοσμένο πρόγραμμα μάθησης. Στόχος δεν είναι η παθητική ανάγνωση, αλλά η μετατροπή κάθε κεφαλαίου σε συγκεκριμένη απόφαση, έλεγχο ή παραδοτέο.

01 Κατανόηση

Διάβασε πρώτα τον μηχανισμό, τους βασικούς όρους και τα όρια της μεθόδου.

02 Εφαρμοσε

Χρησιμοποίησε δικά σου δεδομένα ή ένα ασφαλές υποθετικό σενάριο στο εργαστήριο.

03 Έλεγε

Δοκίμασε κανονικές και δυσμενείς συνθήκες. Κατέγραψε παραδοχές και πηγές.

04 Αποφάσισε

Όρισε ενέργεια, υπεύθυνο, προθεσμία και ημερομηνία επανεξέτασης.

GNOSERA

KNOWLEDGE FOR THE NEXT ERA · BY INDIGO Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Ο σχεδιασμός, η επιμέλεια, η διάρθρωση και η παρούσα ψηφιακή έκδοση αποτελούν αποκλειστική εκδοτική παραγωγή της INDIGO GROUP MON. IKE. Απαγορεύεται η αντιγραφή, αναδημοσίευση, μεταπώληση, δημόσια ανάρτηση, τροποποίηση ή διανομή ολόκληρου ή μέρους του έργου χωρίς προηγούμενη έγγραφη άδεια του εκδότη.

Η αγορά παρέχει μία προσωπική, μη μεταβιβάσιμη άδεια χρήσης στον αρχικό αγοραστή. Η άδεια δεν περιλαμβάνει δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης, αναπαραγωγής ή παραχώρησης σε τρίτους.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Εκπαιδευτικό επιχειρηματικό περιεχόμενο. Δεν αποτελεί εξασομικευμένη νομική, φορολογική ή επενδυτική συμβουλή.

Σημαντική ενημέρωση

Το βιβλίο είναι εκπαιδευτικό εργαλείο και όχι εξατομικευμένη επενδυτική, νομική, φορολογική, τραπεζική ή τεχνική συμβουλή. Οι κανόνες και οι συντελεστές μεταβάλλονται. Πριν από πραγματική συναλλαγή απαιτείται επιβεβαίωση από αρμόδιο δικηγόρο, συμβολαιογράφο, μηχανικό, λογιστή και χρηματοδοτικό ίδρυμα.

Ημερομηνία αναφοράς

Όλα τα μεταβαλλόμενα δεδομένα ελέγχθηκαν με διαθέσιμες πηγές έως 15/08/2026. Οι ζητούμενες τιμές αγγελιών δεν είναι τιμές συμβολαίων.

Πώς χρησιμοποιείται

1. Κατανόηση	Μελετάς τους δείκτες και τις υποχρεώσεις.
2. Υπολογισμός	Συμπληρώνεις το ίδιο μοντέλο για κάθε υποψήφιο ακίνητο.
3. Due diligence	Επιβεβαιώνεις νομικά, τεχνικά, φορολογικά και χρηματοδοτικά δεδομένα.
4. Stress test	Δοκιμάζεις χαμηλότερο έσοδο, υψηλότερα έξοδα και καθυστέρηση.
5. Απόφαση	Αγοράζεις μόνο αν το downside παραμένει διαχειρίσιμο.

Snapshot ελληνικής αγοράς

Η αγορά κατοικίας συνέχισε να ανεβαίνει το 2026, αλλά με πιο ήπιο ρυθμό. Αυτό σημαίνει ότι η επιλογή ακινήτου και η απόδοση από λειτουργία αποκτούν μεγαλύτερη σημασία από την απλή προσδοκία υπεραξίας.

Τιμές διαμερισμάτων Ελλάδας	+5,7% ετησίως, Q1 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Αθήνα	+5,2% ετησίως, Q1 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Θεσσαλονίκη	+6,4% ετησίως, Q1 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Νέα διαμερίσματα έως 5 ετών	+6,0% ετησίως, Q1 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Παλαιά διαμερίσματα	+5,5% ετησίως, Q1 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Μέσο στεγαστικό επιτόκιο	περίπου 3,3%, Απρίλιος 2026	Τράπεζα της Ελλάδος
Υλικά νέων κατοικιών	+2,5% ετησίως, Φεβρουάριος 2026	ΕΛΣΤΑΤ

Πρακτική ερμηνεία

- Η άνοδος του δείκτη δεν εγγυάται άνοδο κάθε γειτονιάς ή ακινήτου.
- Τα στοιχεία ΤτΕ βασίζονται σε εκτιμήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων· οι αγγελίες καταγράφουν ζητούμενες τιμές.
- Σε υψηλότερες τιμές αγοράς, μικρό λάθος στο ενοίκιο συμπιέζει σημαντικά την καθαρή απόδοση.
- Το stress case πρέπει να λειτουργεί χωρίς να βασίζεται σε μελλοντική υπεραξία.

Περιεχόμενα

01 — Η επένδυση ακινήτων από μηδενική βάση

Να ξεχωρίζεις επένδυση, κατανάλωση και κερδοσκοπία και να ορίζεις μετρήσιμο στόχο.

02 — Η ελληνική αγορά τον Αύγουστο 2026

Να διαβάζεις τα σημερινά δεδομένα χωρίς να μπερδεύεις ζητούμενες τιμές με πραγματικές συναλλαγές.

03 — Οι αριθμοί μιας σωστής επένδυσης

Να υπολογίζεις απόδοση και cash flow πριν ενθουσιαστείς με το ακίνητο.

04 — Επιλογή περιοχής και μικροτοποθεσίας

Να αξιολογείς το τετράγωνο και όχι μόνο τον δήμο ή την τιμή ανά τ.μ.

05 — Επιλογή ακινήτου και πραγματική αξία

Να εκτιμάς εύρος αξίας με συγκριτικά και να αποφεύγεις την παγίδα της μέσης τιμής.

06 — Νομικός και κτηματολογικός έλεγχος

Να μην αγοράζεις τίτλο με βάρη, ασυμφωνίες ή δικαιώματα τρίτων.

07 — Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος

Να μετατρέπεις τα τεχνικά προβλήματα σε κόστος, χρόνο και κίνδυνο.

08 — Διαπραγμάτευση και διαδικασία αγοράς

Να περνάς από την προσφορά στο συμβόλαιο χωρίς να χάνεις τον έλεγχο.

09 — Δάνειο, μόχλευση και τραπεζική έγκριση

Να χρησιμοποιείς δανεισμό χωρίς να μετατρέπεις μία καλή αγορά σε εύθραυστη επένδυση.

10 — Μακροχρόνια μίσθωση

Να χτίζεις σταθερή ροή με σωστή επιλογή ενοικιαστή και πραγματικό λειτουργικό budget.

11 — Βραχυχρόνια μίσθωση το 2026

Να αξιολογείς το μοντέλο ως λειτουργική επιχείρηση και όχι ως απλό υψηλότερο ενοίκιο.

12 — Ανακαίνιση και μεταπώληση

Να υπολογίζεις το flip από την τιμή εξόδου προς τα πίσω και να ελέγχεις υπερβάσεις.

13 — Επαγγελματικά και εμπορικά ακίνητα

Να καταλαβαίνεις τις διαφορές από την κατοικία και την αξία του μισθωτή.

14 — Ιδιώτης ή εταιρεία

Να συγκρίνεις δομές με βάση πραγματικό σχέδιο, όχι μόνο έναν φορολογικό συντελεστή.

15 — Χτίσιμο χαρτοφυλακίου

Να αναπτύσσεις χωρίς να εξαρτάσαι από μία περιοχή, έναν μισθωτή ή συνεχή άνοδο τιμών.

16 — Stress tests, παραδείγματα και σχέδιο 90 ημερών

Να μετατρέψεις τη γνώση σε ασφαλή πρώτη αγορά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 01

Η επένδυση ακινήτων από μηδενική βάση

Να ξεχωρίζεις επένδυση, κατανάλωση και κερδοσκοπία και να ορίζεις μετρήσιμο στόχο.

Αποτέλεσμα

Στο τέλος θα μπορείς να εφαρμόσεις το «Η επένδυση ακινήτων από μηδενική βάση» σε πραγματική υπόθεση και να τεκμηριώσεις αγορά ή απόρριψη.

Διαδρομή

- 1. Πώς δημιουργείται η απόδοση
- 2. Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου
- 3. Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας
- 4. Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία
- 5. Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο

1.1 Πώς δημιουργείται η απόδοση

Το «Πώς δημιουργείται η απόδοση» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Πώς δημιουργείται η απόδοση». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Πώς δημιουργείται η απόδοση».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Πώς δημιουργείται η απόδοση», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Πώς δημιουργείται η απόδοση». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Πώς δημιουργείται η απόδοση.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις,
οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

1.2 Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου

Το «Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Εισόδημα, υπεραξία και αποπληρωμή δανείου.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

1.3 Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας

Το «Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Ρευστότητα και χρονικός ορίζοντας.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

1.4 Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία

Το «Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαιώτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Κίνδυνοι που δεν φαίνονται στην αγγελία.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

1.5 Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο

Το «Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Το προσωπικό επενδυτικό πλάνο.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

1.6 Εργαστήριο

Γράψε στόχο κεφαλαίου, καθαρής ετήσιας ροής και μέγιστης αποδεκτής ζημίας.

Παραδοτέο

- Μία σελίδα με επιβεβαιωμένα στοιχεία και πηγές.
- Base, conservative και stress υπολογισμός.
- Τρία red flags και τρόπος επαλήθευσης.
- Ανώτατη τιμή προσφοράς και προϋποθέσεις.
- Καθαρή απόφαση: αγορά, επαναδιαπραγμάτευση ή απόρριψη.

Κανόνες απόφασης

ΑΓΟΡΑΖΩ μόνο όταν:

1. ο τίτλος και η νομιμότητα είναι καθαρά,
2. το stress cash flow είναι διαχειρίσιμο,
3. υπάρχει αποθεματικό,
4. η τιμή αφήνει margin of safety.

Σημείωση

Η καλύτερη απόφαση μπορεί να είναι η απόρριψη. Το κεφάλαιο που δεν δεσμεύτηκε σε κακό ακίνητο παραμένει διαθέσιμο για καλύτερη ευκαιρία.

1.7 Quiz και checklist

Απάντησε χωρίς να επιστρέψεις στις προηγούμενες σελίδες.

Ποιο είναι το βασικό ρίσκο στο «Πώς δημιουργείται η απόδοση»;

.....

Ποιο δεδομένο του κεφαλαίου απαιτεί ανεξάρτητη επιβεβαίωση;

.....

Πώς επηρεάζει η παραδοχή το cash flow;

.....

Ποιο είναι το stress scenario;

.....

Πότε απορρίπτεις αμέσως την αγορά;

.....

Checklist

- Μπορώ να εξηγήσω τα πέντε θέματα του κεφαλαίου 1.
- Ολοκλήρωσα το εργαστήριο με αριθμούς.
- Ξεχώρισα ζητούμενη τιμή, αξία και συνολικό κόστος.
- Έλεγα downside χωρίς υποχρεωτική υπεραξία.
- Κατέγραψα επαγγελματία που θα επιβεβαιώσει το κρίσιμο στοιχείο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 02

Η ελληνική αγορά τον Αύγουστο 2026

Να διαβάζεις τα σημερινά δεδομένα χωρίς να μπερδεύεις ζητούμενες τιμές με πραγματικές συναλλαγές.

Αποτέλεσμα

Στο τέλος θα μπορείς να εφαρμόσεις το «Η ελληνική αγορά τον Αύγουστο 2026» σε πραγματική υπόθεση και να τεκμηριώσεις αγορά ή απόρριψη.

Διαδρομή

- 1. Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών
- 2. Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές
- 3. Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων
- 4. Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα
- 5. Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά

2.1 Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών

Το «Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Επίσημοι δείκτες τιμών κατοικιών.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

2.2 Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές

Το «Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Αθήνα, Θεσσαλονίκη και λοιπές περιοχές.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

2.3 Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων

Το «Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Παλαιά έναντι νέων διαμερισμάτων.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

2.4 Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα

Το «Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Ζήτηση, προσφορά και προσιτότητα.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις, οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

2.5 Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά

Το «Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά» πρέπει να μεταφράζεται σε αριθμό, έγγραφο ή σαφή απόφαση. Στην επένδυση ακινήτων το μεγαλύτερο μέρος του κινδύνου δημιουργείται πριν από την αγορά, όταν ο επενδυτής δέχεται ανεπιβεβαίωτες παραδοχές.

Τι εξετάζουμε

Κατέγραψε την πηγή, την ημερομηνία και το εύρος αβεβαιότητας κάθε δεδομένου που σχετίζεται με το «Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά». Ξεχώρισε το γεγονός από την εκτίμηση: τίτλος ιδιοκτησίας, μίσθωση και τραπεζική προσφορά είναι τεκμήρια· η προφορική υπόσχεση για μελλοντικό ενοίκιο δεν είναι.

Πρακτικοί κανόνες

- Όρισε τι σημαίνει αποδεκτό αποτέλεσμα για το «Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά».
- Χρησιμοποίησε τουλάχιστον τρία συγκρίσιμα ή δύο ανεξάρτητες πηγές.
- Μετέτρεψε την αβεβαιότητα σε conservative και stress παραδοχή.
- Μην καταβάλεις μη επιστρεπτέα προκαταβολή πριν τους κρίσιμους ελέγχους.

Παράδειγμα εφαρμογής

Για ακίνητο ζητούμενης τιμής 150.000 €, μην εισάγεις απλώς την αγγελία στο μοντέλο. Εφάρμοσε το «Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά», κατέγραψε πιθανό εύρος και επανυπολόγισε την απόδοση στο δυσμενέστερο λογικό σημείο. Αν η απόφαση αλλάζει με διαφορά 5%, το περιθώριο ασφαλείας είναι ανεπαρκές.

Κόκκινη σημαία

Ο πωλητής ή μεσίτης πιέζει να παρακαμφθεί ο έλεγχος που αφορά «Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά». Η ταχύτητα δεν αντικαθιστά το due diligence.

Prompt ανάλυσης

Αξιολόγησε το ακίνητο ως προς: Πώς ενημερώνουμε τα δεδομένα πριν από αγορά.
Χώρισε: επιβεβαιωμένα δεδομένα, παραδοχές, ελλείψεις,
οικονομική επίπτωση και λόγους άμεσης απόρριψης.

2.6 Εργαστήριο

Σύγκρινε τρεις περιοχές με ίδια μεθοδολογία και ημερομηνία αναφοράς.

Παραδοτέο

- Μία σελίδα με επιβεβαιωμένα στοιχεία και πηγές.
- Base, conservative και stress υπολογισμός.
- Τρία red flags και τρόπος επαλήθευσης.
- Ανώτατη τιμή προσφοράς και προϋποθέσεις.
- Καθαρή απόφαση: αγορά, επαναδιαπραγμάτευση ή απόρριψη.

Κανόνες απόφασης

ΑΓΟΡΑΖΩ μόνο όταν:

1. ο τίτλος και η νομιμότητα είναι καθαρά,
2. το stress cash flow είναι διαχειρίσιμο,
3. υπάρχει αποθεματικό,
4. η τιμή αφήνει margin of safety.

Σημείωση

Η καλύτερη απόφαση μπορεί να είναι η απόρριψη. Το κεφάλαιο που δεν δεσμεύτηκε σε κακό ακίνητο παραμένει διαθέσιμο για καλύτερη ευκαιρία.