

INVESTMENT PROPERTY ANALYSIS

Νεόδμητο διαμέρισμα 42,3 τ.μ. • Δάφνη, Αθήνα

Τύπος	Διαμέρισμα 1 υπνοδωματίου
Κατασκευή	2026 • Νεόδμητο
Ενεργειακή κλάση	A
Όροφος	1ος
Εμβαδόν	42,3 τ.μ.

Επενδυτική παρουσίαση

Το παρόν report αποτελεί προκαταρκτική επενδυτική αξιολόγηση με βάση τα στοιχεία του ακινήτου που υποβλήθηκαν. Οι εκτιμήσεις ενοικίων και αποδόσεων είναι ενδεικτικές και πρέπει να επιβεβαιώνονται με due diligence, πραγματικά comparables και τους ισχύοντες κανονισμούς κατά τον χρόνο της αγοράς.

1. Executive Summary

Το ακίνητο παρουσιάζει χαρακτηριστικά σύγχρονου επενδυτικού προϊόντος μικρής επιφάνειας: νεόδμητη κατασκευή, ενεργειακή κλάση A, λειτουργική διάταξη 1 υπνοδωματίου, μπαλκόνι, ασανσέρ και πρόσβαση σε μέσα μεταφοράς. Το προφίλ του είναι κατάλληλο τόσο για μακροχρόνια μίσθωση όσο και για εναλλακτική short-term / mid-term αξιοποίηση.

Εκτιμώμενο long-term ενοίκιο	€650-€750	Ενδεικτικό σημείο αναφοράς	~€700/μήνα
Εκτιμώμενο short-term ADR	€65-€85	Ενεργειακή κλάση	A

Επενδυτική θέση

Θετικό: Νεόδμητο ακίνητο με χαρακτηριστικά που μειώνουν το τεχνικό και ενεργειακό ρίσκο και διευρύνουν το target tenant profile.

Κρίσιμο: Δεν έχει δοθεί τιμή αγοράς. Επομένως δεν μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα η μικτή/καθαρή απόδοση ή να δοθεί τελική απόφαση BUY / NEGOTIATE / PASS.

2. Property Profile

Παράμετρος	Στοιχείο
Περιοχή	Δάφνη, Αθήνα
Διεύθυνση	Μπουζιάνη
Εμβαδόν	42,3 τ.μ.
Διάταξη	1 υπνοδωμάτιο / 1 μπάνιο
Όροφος	1ος
Έτος κατασκευής	2026
Κατάσταση	Νεόδμητο
Ενεργειακή κλάση	A
Ασανσέρ	Ναι
Μπαλκόνι / θέα	Ναι
Μετρό	~800 μ.
MMM	~100 μ.

3. Location & Rental Potential

Η θέση στη Δάφνη ενισχύει την ενοικιαστική δυναμική, κυρίως λόγω πρόσβασης σε δημόσια συγκοινωνία και σύνδεσης με τον αστικό πυρήνα της Αθήνας. Για ένα μικρό, νεόδμητο διαμέρισμα, η εγγύτητα σε σταθμό Μετρό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για εργαζόμενους, φοιτητές/νέους

επαγγελματίες και tenants που αναζητούν εύκολη μετακίνηση χωρίς αυτοκίνητο.

Μακροχρόνια μίσθωση

Ενδεικτικό εύρος: €650–€750/μήνα, με σημείο αναφοράς περίπου €700/μήνα, υπό την προϋπόθεση ότι η τελική παράδοση, η αισθητική και ο εξοπλισμός ανταποκρίνονται στην αγορά-στόχο.

Με σημείο αναφοράς €700/μήνα, τα μικτά ετήσια έσοδα ανέρχονται σε περίπου €8.400, πριν από κενά μίσθωσης, φόρους, κοινόχρηστα, συντήρηση και λοιπά έξοδα.

Βραχυχρόνια μίσθωση

Ενδεικτικό ADR: €65–€85/βραδιά. Η πραγματική επίδοση εξαρτάται από φωτογραφίες, επίπλωση, amenities, reviews, pricing strategy, seasonality και τη συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

4. Investment Scenarios

Σενάριο	Ενδεικτική υπόθεση	Ενδεικτικό αποτέλεσμα
Long-term	€700/μήνα	€8.400 μικτά/έτος
Short-term	€65–€85 ADR	Μεταβλητό ανά πληρότητα
Mid-term	Επιπλωμένο / 1–12 μήνες	Δυνητικά ελκυστικό για mobility / corporate demand

Σημείωση για τον επενδυτή: Η short-term στρατηγική μπορεί να παρουσιάζει υψηλότερο revenue potential, αλλά συνοδεύεται από αυξημένο λειτουργικό κόστος, διαχείριση, μεταβλητότητα πληρότητας και κανονιστικό ρίσκο. Η long-term στρατηγική προσφέρει συνήθως μεγαλύτερη προβλεψιμότητα.

5. Investment Strengths & Risks

Strengths	Risks / Due Diligence
• Νεόδμητη κατασκευή 2026 • Ενεργειακή κλάση A • Μικρή και εμπορική επιφάνεια • 1 υπνοδωμάτιο • 1ος όροφος + ασανσέρ • Μπαλκόνι / θέα • Πρόσβαση σε Μετρό και MMM	• Άγνωστη τιμή αγοράς • Απαιτείται επιβεβαίωση πραγματικών comparables • Έλεγχος τίτλων / πολεοδομικής νομιμότητας / σύστασης • Επιβεβαίωση πραγματικών εξόδων αγοράς • Έλεγχος κανονισμών για short-term use • Επιβεβαίωση κόστους επίπλωσης και λειτουργίας

6. Investor Conclusion

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, το ακίνητο εμφανίζει θετικό επενδυτικό προφίλ ως μικρό, νεόδμητο residential asset με δύο δυνητικές στρατηγικές αξιοποίησης. Η μακροχρόνια μίσθωση προσφέρει ένα σχετικά απλό και προβλέψιμο μοντέλο, ενώ η βραχυχρόνια μπορεί να αυξήσει το revenue potential εφόσον η τοποθεσία, το προϊόν και η διαχείριση υποστηρίζουν ικανοποιητική πληρότητα.

Ωστόσο, η τιμή αγοράς είναι το καθοριστικό missing input. Χωρίς αυτή δεν είναι δυνατό να κριθεί εάν το asset είναι πραγματικά ελκυστικό ως επένδυση ή εάν η ζητούμενη τιμή ενσωματώνει ήδη το premium του νεόδμητου.

Προτεινόμενη επόμενη ενέργεια

Να προσδιοριστεί η ζητούμενη τιμή και το συνολικό acquisition cost και στη συνέχεια να υπολογιστούν: gross yield, estimated net yield, cash-on-cash return, break-even period και sensitivity analysis για διαφορετικές τιμές αγοράς και επίπεδα ενοικίου/πληρότητας.