



ΗΠΕΙΡΟΣ

ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, 2019-2025
(ευρώ/τ.μ.)

	Πώλησης κατοικιών	Ενοικίασης κατοικιών	Πώλησης οικοπέδων
2025	1.538	8,9	133
2024	1.434	8,3	135
2023	1.373	7,8	133
2022	1.267	7,5	133
2021	1.231	7,1	128
2020	1.181	6,9	125
2019	1.091	6,1	127

Πηγή: Spigitatos Insights

ΗΠΕΙΡΟΣ

Κατά 41% αυξήθηκαν
οι τιμές από το 2019

Σε σταθερή άνοδο οι τιμές των ακινήτων στην Ηπειρο, με ισχυρή τουριστική ζήτηση. Διεθνώς δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί όπως τα Σύβοτα, σημαντικές φοιτητουπόλεις με μεγάλα πανεπιστημιακά ιδρύματα όπως τα Ιωάννινα, πα- σίγνωστοι χειμερινοί προορισμοί όπως τα Ζαγο- ροχώρια, αποτελούν μερικούς από τους βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά στην Περιφέρεια. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Spigitatos Insights, κατά την περίοδο 2019- 2025 η αγορά παρουσιάζει σημαντική άνοδο, με τη Μέση Ζητούμενη Τιμή (ΜΖΤ) κατοικιών προς πώληση να έχει αυξηθεί συνολικά κατά 41%. Επιπλέον, το 2025 η ΜΖΤ εμφανίζεται αυξημένη κατά 7,3% σε σύγκριση με το 2024. Στα ενοίκια των κατοικιών η συνολική αύξηση φτάνει το 47,2%. Το 2025 η ΜΖΤ για κατοικίες προς ενοίκιαση καταγράφει άνοδο κατά 7,1% σε σχέση με το 2024.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 12 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Ελεύθερος Τύπος | 15

> ΑΓΟΡΑ
> ΠΩΛΗΣΕΙΣ
> ΤΙΜΕΣ
> ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
> ΕΙΔΗΣΕΙΣ
> ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

Σπάνε ρεκόρ οι αυξήσεις
στις τιμές των σπιτιών

Μόνο την τελευταία τριετία, οι μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης έχουν ανέβει κατά 24,27% στην ηπειρωτική Ελλάδα και κατά 35,24% στη νησιωτική

Σε συνεχή άνοδο βρίσκονται οι τιμές ακινήτων από το 2017 και στις περισσότερες περιοχές έχουν ήδη ξεπεράσει τα ιστορικά τους «προ κρίσης» ρεκόρ του 2008. Μόνο την τελευταία τριετία, οι μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης, στις αγγελίες, έχουν αυξηθεί κατά 24,27% στην ηπειρωτική Ελλάδα και κατά 35,24% στη νησιωτική. Ο «πληθωρισμός» στο ελληνικό real estate έχει βάλει δύ-

σκολα σε χιλιάδες που αναζητούν τη νέα τους κατοικία, ενώ έχει κάνει και πολλούς να μιλούν για «φούσκα» στην αγορά ακινήτων. Ακόμα και σε αυτά τα επίπεδα τιμών, η ελληνική αγορά έχει τα «ακριβά» και τα «φθηνά» της, τόσο στη μεγάλη εικόνα της επικράτειας όσο και μέσα στα αστικά κέντρα. Την τελευταία τριετία ο μέσος ρυθμός για το σύνολο της ελληνικής αγοράς ήταν άνοδος της τάξης του 28,6%, με σημαντικά

μεγαλύτερη επίδοση στις περιοχές αυξημένης ζήτησης. Ξεκινούν τα μεγάλα αστικά κέντρα και οι προβεβλημένες τουριστικές περιοχές. Τη μεγαλύτερη άνοδο στην Αττική είχε ο Πειραιάς με 40,7%, αν και μέσα στο 2025 οι ρυθμοί ανόδου έχουν πέσει σημαντικά. Ακόμα μεγαλύτερη ήταν η άνοδος στον Δήμο της Θεσσαλονίκης, που έχει κερδίσει περί το 42,1%, με αύξηση τιμών και στους γύρω δήμους κατά 40,6%.

Στην Αττική

Επιστρέφοντας στην Αττική, η άνοδος γενικά είναι σημαντική, όμως όχι στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Μετά τον Πειραιά, δεύτερα ήταν τα ακίνητα των δυτικών προαστίων της Αθήνας με 35,8% και τρίτο το κέντρο της Αθήνας με 35,3%. Οι τιμές ανεβαίνουν περισσότερο όπου υπάρχει ανάλογη

Ο «πληθωρισμός» στο ελληνικό real estate δυσκολεύει όσους αναζητούν νέα κατοικία, ενώ πολλοί μιλούν για «φούσκα»

ζήτηση και τα στοιχεία αποτυπώνουν την τάση αναζήτησης φθηνότερων πρώτων κατοικιών. Σε αντιδιαστολή, τα βόρεια και τα νότια προάστια, αν και έγιναν σημαντικά ακριβότερα, πέρασαν κάτω από τον πανελλήνιο μέσο όρο, με 24,4% και 27,6% αντίστοιχως.

Όλα τα στοιχεία, είτε είναι ολοκληρωμένων αγοραπωλησιών είτε είναι τα δυναμικά των αγγελιών, δείχνουν

πως η άνοδος τιμών στα διαμερίσματα της χώρας συνεχίζεται, αν και με άλλο και πιο συγκρατημένους ρυθμούς. Η Τράπεζα της Ελλάδος ανακοίνωσε αύξηση κατά 7,7% για το γ' τρίμηνο του έτους. Σε αυτό το σετ στοιχείων φαίνεται πως ο ρυθμός της ανόδου των τιμών μειώνεται από έτος σε έτος. Από το 9,1% του 2024 και το 13,9% του 2023, πλέον η αύξηση τιμών φέτος περιορίζεται σχεδόν στο μισό από ό,τι το 2023, κάτι που επιβεβαιώνει τις εκτιμήσεις των μεσιτών πως η ελληνική αγορά μπαίνει σιγά σιγά σε φάση «ωριμότητας».

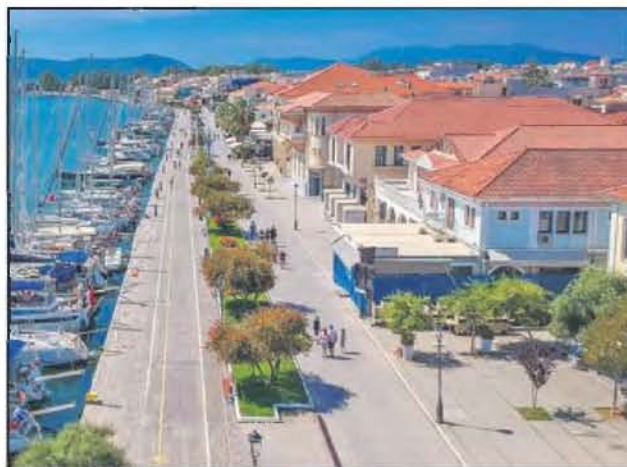
Στοιχεία

Από την άλλη πλευρά, τα αντίστοιχα στοιχεία από έρευνα του Spigitatos δείχνουν αύξηση κατά 10% για τις μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών σε όλη τη χώρα κατά το γ' τρίμηνο του 2025 σε σχέση με το γ' τρίμηνο του 2024, ενώ σε σχέση με το β' τρίμηνο του 2025, μόνο μικρή αύξηση κατά 1,6%. Προφανώς, τα στοιχεία τριμήνων είναι προσωρινά και τα τελικά αναμένονται στις αρχές του 2026, όμως η τάση είναι κοινή. Οι τιμές συνεχίζουν να αυξάνονται και αυτό είναι καθολικό. Αυτό που αλλάζει είναι ο ρυθμός ανόδου από περιοχή σε περιοχή.



Στην Πρέβεζα τα ακριβότερα, στην Ηγουμενίτσα άλμα τιμών

Σε ανοδική τροχιά οι τιμές κατοικιών στην Ηπείρο, με τις υψηλότερες μέσες τιμές πώλησης κατοικίας να εντοπίζονται στην Πρέβεζα με 1.833 ευρώ/τ.μ. και τη Θεσπρωτία με 1.680 ευρώ/τ.μ. Σε ένα έτος, στην Πρέβεζα αυξήθηκαν καιά 7,8%, ενώ στη Θεσπρωτία εκτινάχθηκαν κατά 30%. Στο άλλο άκρο των τιμών, τη χαμηλότερη μέση ζητούμενη τιμή είχε η περιφερειακή ενότητα της Αρτας, η οποία διαμορφώνεται στα 900 ευρώ το τετραγωνικό και με χαμηλή ζήτηση που οδήγησε στην μικρότερη άνοδο τιμών, κατά μόλις 2%. Τα Ιωάννινα έχουν μια πιο σταθερή αγορά, με μέση ζητούμενη τιμή στα 1.547 ευρώ το τετραγωνικό και άνοδο 5,2% σε ένα έτος.



ΓΙΑ ΤΑ ΚΛΕΙΣΤΑ

Ερχεται νέο πακέτο μέτρων

Με τα εννοίκια να βρίσκονται ήδη σε ιστορικό υψηλό σε πολλές περιοχές και το στεγαστικό πρόβλημα να επηρεάζει χιλιάδες νοικοκυριά, η κυβέρνηση ετοιμάζει νέο πακέτο μέτρων που θα ενισχύει τα κίνητρα για την αξιοποίηση των ακινήτων εκτός αγοράς. Κυρίαρχο ρόλο θα έχει το νέο πρόγραμμα ανακαίνισης, το οποίο θα χρηματοδοτείται από ευρωπαϊκούς πόρους και θα προβλέπει επιχορηγήσεις έως και 90%. Ο στόχος είναι το πρόγραμμα να οδηγήσει σε επανένταξη χιλιάδων διαμερισμάτων, που θα ενισχύσει την προσφορά και θα συγκρατήσει τις τιμές. Οι ανακοινώσεις αναμένονται από τον ίδιο τον πρωθυπουργό κατά τη συζήτηση του Προϋπολογισμού.

«HOUSING TECHEU»

Καινοτομία στη στέγαση

Νέα προγράμματα για το μέλλον της προσιτής κατοικίας «τρέχει» η Ευρώπη, καθώς τα επόμενα χρόνια θα χρειαστεί πολλά εκατομμύρια ευρώ για νέες κατοικίες και προσιτές λύσεις στέγασης. Ο αντιπρόεδρος της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΙΒ), Ιωάννης Τσακίρης, μιλώντας το 2ο Διεθνές Συνέδριο «Redefining the Future Horizons του ΤΜΕΔΕ, αναφέρθηκε στην πρωτοβουλία «Housing TechEU» για την ενίσχυση της καινοτομίας στην αγορά στέγασης. Πρακτικά, έρχεται για να ενισχύσει τις επιχειρήσεις και τις τεχνολογικές λύσεις που φέρνουν καινοτομία στην στέγαση. Αυτό περιλαμβάνει τα έξυπνα υλικά, τα ψηφιακά εργαλεία, τις λύσεις ενεργειακής απόδοσης και εφαρμογές που μειώνουν το κόστος κατασκευής και το κόστος συντήρησης.

Δεν υπάρχει σενάριο «φόρου αδράνειας» στα κενά ακίνητα

Τη λογική επέλεξε η κυβέρνηση και ξεκαθαρίζει ότι δεν σχεδιάζει να βάλει «φόρο αδράνειας» στα κλειστά ακίνητα. Δηλαδή να μην επιβαρύνει περισσότερο τους χιλιάδες ιδιοκτήτες, που ήδη βρίσκονται σε δύσκολη θέση. Η εκτίμηση της αγοράς είναι ότι, αν μπορούσαν οι ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους και να αποκτήσουν επιπλέον εισόδημα από αυτά, θα το είχαν ήδη κάνει. Στο θέμα αναφέρθηκε πριν από λίγες ημέρες και η υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας Δόμνα Μιχαηλίδου, τονίζοντας ότι δεν είναι στα άμεσα σχέδια της κυβέρνησης η επιβολή τέτοιου φόρου στα κλειστά ακίνητα.

ΤΟ 2025

Περισσότερες επενδύσεις, λιγότεροι ξένοι

Σημαντική πτώση στο ποσοστό του real estate δείχνουν τα στοιχεία των άμεσων ξένων επενδύσεων του 2025. Μπορεί συνολικά οι ξένες επενδύσεις να έφτασαν τα 2,8 δισ. ευρώ, όμως μόνο τα 938,3 εκατ. ευρώ (33,4%) αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα. Πέρυσι ήταν 57,8% και περί το 1,14 δισ. ευρώ. Συνολικά, το α' εξάμηνο η πτώση έφτασε το 17,6% σε σχέση με το 2024, με τη μεγαλύτερη διαφορά να κάνει το α' τρίμηνο που η πτώση έφτασε το 31,6% σε 356,8 εκατ. ευρώ, ενώ το β' τρίμηνο η πτώση ήταν μόλις 6,5% και οι επενδύσεις έφτασαν τα 581,5 εκατ. ευρώ.



«Παγώνουν» οι αντικειμενικές μέχρι το 2027

Η κυβέρνηση επιλέγει να μην αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες τουλάχιστον μέχρι το 2027, παρά τη σταθερή και σημαντική άνοδο των τιμών στην αγορά. Και αυτό γιατί μια αύξηση των αντικειμενικών θα ενίσχυε την ανοδική τάση που ήδη υπάρχει στην αγορά. Αυτό θα σήμαινε επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος, αλλά και περισσότερο βάρος για τους φορολογούμενους ιδιοκτήτες, αφού οι μεγαλύτερες αντικειμενικές θα σήμαιναν και μεγαλύτερα ποσά σε φόρους και τέλη που επιβαρύνουν τα ακίνητα, όπως ο ΕΝΦΙΑ, το ΤΑΠ, τα τεκμαρτά εισόδημα, φόροι μεταβίβασης κ.λπ. Υπενθυμίζεται ότι η τελευταία αναπροσαρμογή των τιμών έγινε τον Ιούνιο του 2021.