

Ελεύθερος Τύπος

ΔΕΥΤΕΡΑ 13 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2025

30 | ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



ΕΩΣ ΤΟ 2027

Αναμένεται άνοδος 10% σε Πειραιά, Ελληνικό, Γκάζι και 8% σε Περιστέρι και Μαρούσι

ΟΙ 5 ΑΚΡΙΒΟΤΕΡΕΣ

Απλησίαστα τα ακίνητα σε νότια προάστια Αθήνας, Κυκλάδες, βόρεια προάστια, Λευκάδα και Χανιά

Η ακρίβεια στην ελληνική αγορά ακινήτων κάνει πανευρωπαϊκό πρωταθλητισμό. «Καίνε» οι τιμές στη Σαντορίνη.

ΑΚΙΝΗΤΑ

Τιμές... Μονακό σε 5 περιοχές

Οι αξίες των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν κατά 88% από το 2017 έως το 2024

Αττική όπως... Μονακό, αλλά τα λεφτά πάνε στη Μύκονο και την Αντίπαρο! Ακριβότερες από πολλές πολυδιαφημιζόμενες πόλεις της Ευρώπης έχουν γίνει ελληνικές περιοχές!

Η Βουλιαγμένη, που σε όρους μέσων ζητούμενων τιμών είναι η ακριβότερη περιοχή της χώρας, έφτασε τις 7.614 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Ηδη έχει ξεπεράσει κατά πολύ το Βερολίνο των 5.589 ευρώ/τ.μ., τη Βιέννη των 6.670 ευρώ/τ.μ. και τις Βρυξέλλες των 3.463 ευρώ/τ.μ.

Αν και κανείς δεν αναμένει ότι μπορεί να φτάσει τις σχεδόν 60.000 ευρώ/τ.μ. του Μόντε Κάρλο, το θέμα δεν είναι οι απόλυτες τιμές, αλλά ο ρυθμός ανόδου. Η ακρίβεια στην ελληνική αγορά ακινήτων κάνει πανευρωπαϊκό πρωταθλητισμό και οι τιμές τρέχουν σε ένα ράλι χωρίς συναγωνισμό. Σύμφωνα με τα τελευταία τελικά στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος,

οι τιμές των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν κατά 88% από το 2017 έως το 2024, με την πιο έντονη άνοδο να εντοπίζεται στα νότια προάστια και σε τουριστικές ζώνες.

Οι προβλέψεις για την περίοδο 2025-2027 δείχνουν ότι αν και αναμένεται να πέσουν οι ρυθμοί, οι τιμές θα συνεχίσουν ανοδικά, ειδικά σε περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως τα νότια προάστια. Σύμφωνα με μελέτη από το μεσοτικό γραφείο Ellika Real Estate, έως το 2027 αναμένεται άνοδος 10% σε Πειραιά, Ελληνικό και Γκάζι και 8% στο Περιστέρι και το Μαρούσι.

«Φιλέτα»

Σε Αθήνα και νησιά είναι τα χρυσά φιλέτα του ελληνικού real estate! Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία αγγελιών, στη μεγάλη εικόνα της χώρας, οι πέντε ακριβότερες

περιοχές είναι τα νότια προάστια της Αθήνας με μέση τιμή 4.052 ευρώ το τετραγωνικό, στη δεύτερη θέση οι Κυκλάδες με 3.800 ευρώ/τ.μ. και στην τρίτη τα βόρεια προάστια με 3.296 ευρώ. Ακολουθούν ο Ν. Λευκάδας με 3.269 ευρώ/τ.μ. και την πεντάδα κλείνει ο Ν. Χανίων με 2.750 το τετραγωνικό.

Παλιά κτίσματα

Αν οι τιμές φαίνονται μικρές σε σύγκριση με την Ευρώπη, είναι γιατί πρόκειται για μέσες τιμές μεγάλων

περιοχών, όπου τα παλιά κτίσματα ρίχνουν πολύ τον μέσο όρο. Δεδομένου ότι η οικοδομή είχε μπει στον «πάγο» τα χρόνια της κρίσης, η ελληνική αγορά έχει πολύ περισσότερα παλιά κτίσματα από την κανονικότητα της υπόλοιπης Δυτικής Ευρώπης.

Ενδιαφέρον ότι τα πράγματα αλλάζουν όταν κάποιος δει πιο συγκεκριμένα τις περιοχές με τη μεγαλύτερη ζήτηση, όπου έχουν και σημαντικά περισσότερες νέες κατασκευές. Παρόδειγμα, η πρώτη πεντάδα με τα ακριβότερα της Αττικής, είναι αρκετά

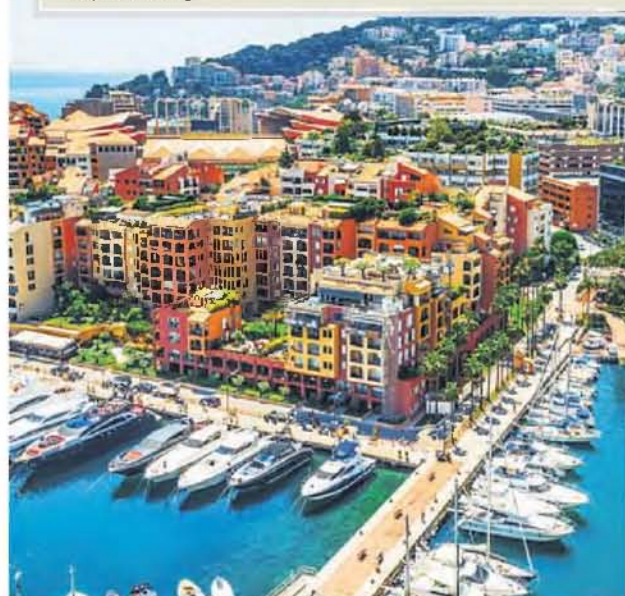
Η Βουλιαγμένη έφτασε τις 7.614 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο και είναι πιο ακριβή από Βερολίνο (5.589€/τ.μ.), Βιέννη (6.670€/τ.μ.), Βρυξέλλες (3.463€/τ.μ.)

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

ΤΑ ΑΚΡΙΒΑ ΤΗΣ 5ΕΠΙΑΣ

Ετος	Βουλιαγμένη	Μύκονος	Αντίπαρος	Πάρος	Σαντορίνη
2025	7.614	7.607	6.299	5.333	4.628
2024	7.527	7.447	5.342	4.753	4.894
2023	7.114	7.351	4.576	4.364	4.788
2022	5.987	6.233	3.612	3.511	4.008
2021	5.347	5.464	3.420	2.878	3.926
Μεταβολή 2021-2025	+42,40%	+39,22%	+84,18%	+85,30%	+17,88%

Πηγή: indomio.gr



Μονακό μπορεί να μην έχουμε γίνει, αλλά οι τιμές των ακινήτων τείνουν προς τα εκεί.

της Ελλάδας

για να αλλάξει πλήρως η εικόνα. Χωρίς έκπληξη, την πρώτη θέση κατέχει για ακόμα έναν χρόνο η Βουλιαγμένη των 7.614 ευρώ/τ.μ., τη δεύτερη η κοντινή Βούλα με 6.104 ευρώ/τ.μ. και την τρίτη η Γλυφάδα των 5.469 ευρώ το τετραγωνικό.

Ελληνικό, Παπάγου

Στα νότια της Αττικής και η τέταρτη, το Ελληνικό με 5.407 ευρώ, όπου οι επενδύσεις συνεχίζονται, και ειδικά στις περιοχές των νέων κατασκευών οι τιμές συνεχίζουν ανοδικά.

Την πέμπτη θέση έχουν τα βόρεια προάστια, με την περιοχή του Παπάγου και 5.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Σημειώνεται ότι αυτό αφορά τιμές αγγελιών και όχι ανικείμενικές. Οι μέσες τιμές των αγγελιών μπορεί να αλλάξουν αρκετά, αν αλλάξει και το μίγμα των προσφερόμενων ακινήτων. ■

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ

Ετος	Βόρεια προάστια	Νότια προάστια
2018	1,1%	8,2%
2019	5,6%	10,8%
2020	3,1%	2,7%
2021	7,8%	6,8%
2022	6,7%	11,7%
2023	10,4%	13,6%
2024	6,9%	6,9%
2025*	6,4%	6,4%
Σύνολο:	+48%	+67,1%

Πηγή: Στοιχεία μεσιτών - Δείκτης SPI (spitogatos.gr) *



Στο Βερολίνο, η μέση τιμή πώλησης κατοικιών έχει αυξηθεί κατά 50%-70% από το 2018.

Χαμηλότερες αυξήσεις στην Ευρώπη

ΤΗΝ ΙΔΙΑ ώρα, στην Ευρώπη, μπορεί οι τιμές να είναι γενικά ακριβές για τη μέση ελληνική τιμή, αλλά και οι ρυθμοί ανόδου είναι περίπου 40% χαμηλότεροι από τους ελληνικούς. Στο Βερολίνο, από το 2018, η μέση τιμή πώλησης κατοικιών έχει αυξηθεί κατά 50%-70%, ανάλογα με την περιοχή της πόλης.

Παράδειγμα, το 2018, η μέση τιμή πώλησης κατοικίας ήταν περίπου έως 4.000 ευρώ ανά τ.μ., ενώ πέρσι είχαν φτάσει ή και ξεπεράσει τις 6.000 ευρώ. Και το Βερολίνο είχε υψηλούς ρυθμούς σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη.

Παρίσι

Το Παρίσι είναι ένα πιο αντιπροσωπευτικό δείγμα, όπου από το 2018 μέχρι σήμερα οι τιμές κατοικιών έχουν κατά 25% έως 30%. Ακόμα και αν η Βουλιαγμένη δεν γίνει... «Μονακό», για τους περισσότερους Έλληνες, οι τιμές είναι το ίδιο απλησίαστες.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Global Property Guide, από το 2020, τα ακίνητα της Γερμανίας έχουν χάσει το 7,04% της αξίας τους. Τα γαλλικά είναι στο -2,13%, τα βελγικά στο -5,84% και τα ισπανικά στο -1,41%, την

ώρα που στο σύνολο των ελληνικών ακινήτων υπάρχει αύξηση τιμών άνω του 43%. Μπορεί η Βουλιαγμένη να έχει την ακριβότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, όμως συνολικά τα νότια προάστια της Αθήνας, όπως και τα βόρεια, έχουν σημαντική άνοδο τιμών τα τελευταία χρόνια, με έτος ρεκόρ ανόδου το 2023, όταν αυξήθηκαν 13,6% και 10,4% αντιστοίχως.

Από το 2018, τα νότια έχουν γίνει κατά 67,1% ακριβότερα, ενώ τα βόρεια κατά 48%.