

ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα αποθέματα, η ενεργειακή απόδοση και οι τιμές

Μεγάλες διαφοροποιήσεις σε περιοχές της Αττικής αλλά και της περιφέρειας ■ Η παλαιότητα κυριαρχεί στον Δήμο της Αθήνας

ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

Ποια είναι η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων στην Ελλάδα και πώς αυτό επηρεάζει τις τιμές τους; Πρόσφατη ανάλυση της Resolute Capital Greece (RCG) αποτυπώνει πώς διαμορφώνονται η τιμή πώλησης ανά τ.μ. και η κατανομή ακινήτων ανά ενεργειακή κλάση την περίοδο Οκτωβρίου 2024 - Απριλίου 2025 σε διάφορες περιοχές της χώρας.

Τα ακίνητα που εξετάζονται χωρίζονται βάσει της ενεργειακής τους απόδοσης σε τρία επίπεδα: «High» (A, A, B, B), «Mid» (Γ, Δ, Ε) και «Low» (Ζ, Η) καθώς αυτή η διάκριση επιτρέπει σύγκριση τιμών και διαθεσιμότητας μεταξύ διαφορετικών βαθμίδων ενεργειακής απόδοσης.

Στην Αττική ο κεντρικός τομέας αντικατοπτρίζει την παλαιότητα του αθηναϊκού κτιριακού αποθέματος: στον Δήμο Αθηναίων το 34,5% των αγγελιών εντάσσεται στη «Low» κατηγορία, ποσοστό υπερδιπλάσιο εκείνου

της Ηλιούπολης (15,1%). Η ίδια διαφοροποίηση φαίνεται και στις τιμές καθώς τα «Low» από άποψη ενεργειακής απόδοσης ακίνητα της Αθήνας κινούνται μόλις στα 2020 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο σε αντίθεση με τα «High» της Ηλιούπολης που φτάνουν τα 3.780 ευρώ το τετραγωνικό. Η σύνδεση ηλικίας με την ενεργειακή κατάταξη παραμένει εμφανής καθώς περιοχές με νεότερο στοκ ακινήτων (Ηλιούπολη, Δάφνη - Υμηττός) παρουσιάζουν υψηλότερη συμμετοχή «High» και αντίστοιχες τιμές.

Βόρεια προάστια

Στον βόρειο τομέα σχεδόν ένα στα δύο ακίνητα ανήκουν στην υψηλή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης σε τέσσερις από τους πέντε δήμους. Ενδεικτικά, ο Παπάγος - Χολαργός σημειώνει 48,3% «High» με μέση τιμή 4.440 ευρώ/τ.μ. Αντίθετα, η Κηφισιά συνδυάζει την υψηλότερη τιμή «High» (4.470 ευρώ/τ.μ.) με το πιο

Η σύνδεση ηλικίας με την ενεργειακή κατάταξη παραμένει εμφανής καθώς περιοχές με νεότερο στοκ ακινήτων παρουσιάζουν υψηλότερη συμμετοχή στη «High» κατηγορία με αντίστοιχες τιμές πώλησης

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ Ε



ΔΗΜΟΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ

ΚΑΤΗΓ ΑΠΟ

ΥΨΗΛΗ

Αθήνα	3.330
Ηλιούπολη	3.780
Αγία Παρασκευή	3.940
Κηφισιά	4.470
Μαρούσι	4.030
Παπάγος-Χολαργός	4.440
Χαλάνδρι	3.940
Αλιμος	5.080
Γλυφάδα	5.680
Ελληνικό - Αργυρούπολη	4.990
Παλαιό Φάληρο	4.130
Αιγάλεω	2.760
Πετρούπολη	2.810
Θεσσαλονίκη	2.720
Καλαμαριά	2.970
Κορδελιό - Εύοσμος	1.840
Πυλαία - Χορτιάτης	2.720

ισορροπημένο ενεργειακό μίγμα, καθώς πάνω από τα μισά ακίνητα (51,3%) ανήκουν στη μέση κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Νότια προάστια

Τα νότια της Αττικής, και ιδιαίτερα οι παράκτιοι δήμοι, έχουν το πλέον «πράσινο» προφίλ καθώς στον Αλιμο 63,9% βρίσκεται στην υψηλή κατηγορία, στο Ελληνικό - Αργυρούπολη 59,5% ενώ η Γλυφάδα συνδυάζει συνεχή ανανέωση κτιρίων καταγράφοντας και την υψηλότερη μέση τιμή της Αττικής (5.680 ευρώ/τ.μ. Για την



ΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ



ΔΙΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΣΑΙΑ	ΧΑΜΗΛΗ	
2.430	2.020	ΥΨΗΛΗ
2.600	2.200	A+
2.790	2.640	A
3.180	3.390	B+
2.740	2.580	B
2.960	2.780	ΜΕΣΑΙΑ
2.840	2.650	Γ
3.470	3.010	Δ
4.150	3.970	E
3.340	2.940	ΧΑΜΗΛΗ
3.230	2.830	Z
1.990	1.620	H
2.020	1.820	
2.290	1.960	
2.180	1.850	
1.450	1.200	
1.900	1.690	

κατηγορία «High»). Αντίθετα, η Καλλιθέα, με ιστορικά μικρότερα διαμερίσματα, διατηρεί σημαντικό ποσοστό στη χαμηλή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης «Low» με 23,7% και φυσικά χαμηλότερες τιμές. Η εικόνα αυτή που καταγράφεται επιβεβαιώνει ότι οι επενδύσεις αστικής ανάπτυξης και παραλιακής ανάπτυξης ανεβάζουν τόσο τις ενεργειακές κλάσεις όσο και τις ζητούμενες τιμές. Όσο για τον δυτικό τομέα, εκεί βρίσκονται τα πιο οικονομικά ακίνητα με τιμές για τη μέση ενεργειακή κατηγορία από 1.880 - 1.990 ευρώ/τ.μ. και τη χαμηλή

στα 1.620 ευρώ/τ.μ. (Ιλιον, Αιγάλεω). Εξαίρεση αποτελεί η Πετρούπολη καθώς πάνω από το μισό απόθεμά της σε ακίνητα (55,7%) ανήκει στη «High» με τιμή μόλις 2.810 ευρώ/τ.μ. Μάλιστα η περιοχή παραμένει ελκυστική για αγοραστές που επιζητούν καλή ενεργειακή απόδοση σε χαμηλότερο ύψος επένδυσης.

Ο Πειραιάς

Οι Δήμοι του ευρύτερου Πειραιά εμφανίζουν μεγαλύτερη συγκέντρωση κτιρίων μέσης και χαμηλής απόδοσης με το προφίλ των ακινήτων να παραπέμπει σε παλαιό οικιστικό απόθεμα και περιορισμένες ανακαινίσεις σε πολυκατοικίες των δεκαετιών '60 - '80. Στους άλλους δήμους της Αττικής η ανατολική ζώνη παρουσιάζει έντονες αντιθέσεις με τη Βάρη - Βούλα - Βουλιαγμένη να υπερέχει με τις τιμές σε υψηλής ενεργειακής απόδοσης ακίνητα να διαμορφώνονται στα 5.840 ευρώ και μόλις 5,3% των ακινήτων να είναι στη «Low» κατηγορία. Αντίστροφα, η ορεινή περιοχή του Διονύσου καταγράφει τη χειρότερη επίδοση όλων των αττικών δήμων καθώς στη χαμηλή κατηγορία είναι το 64,8%.

Στο πολεοδομικό συγκρότημα, το κέντρο της Θεσσαλονίκης παραμένει στη μέση κατηγορία (60,2%) με μέση τιμή 2.290 ευρώ/τ.μ., αντανakλώντας τις δεκαετίες '70 - '80, ενώ ο Δήμος Πυλαίας - Χορτιάτη ξεπερνάει όλους σε ποσοστό ακινήτων υψηλής ενεργειακής απόδοσης (61,7%).

Η περιφέρεια

Τέλος, οι περιφερειακές πόλεις της χώρας εμφανίζουν έντονη ποικιλομορφία, για παράδειγμα τα Χανιά συνδυάζουν υψηλή ενεργειακή επίδοση (40,8% «High») με την τιμή στα 3.770 ευρώ/τ.μ., ενώ στον αντίποδα βρίσκονται τα Τρίκαλα που καταγράφουν ποσοστό «Low» 30,4% και τιμές κάτω από 1.000 ευρώ/τ.μ., επιβεβαιώνοντας ότι η ενεργειακή αναβάθμιση παραμένει πιο αργή στα ηπειρωτικά αστικά κέντρα.