

ΕΡΕΥΝΑ «Ε.Τ.» ΣΕ 20 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

# Ακριβότερα 3 στα 10 ακίνητα μέσα στο πρώτο τρίμηνο

**ΑΝΟΔΙΚΑ ΚΙΝΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΚΑΙ ΦΕΤΟΣ ● Η ΖΗΤΗΣΗ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ «ΦΟΥΣΚΩΝΕΙ» ΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ**

«**Τ**ρέχει» η άνοδος των ενοικίων και το 2024, με τρία στα δέκα ακίνητα να γίνονται ακριβότερα μέσα στο πρώτο τρίμηνο! Οι διαφορές είναι εμφανείς από εβδομάδα σε εβδομάδα, καθώς η αγορά ανταποκρίνεται στη ζήτηση και οι αγγελίες γράφονται ξανά και ξανά. Σε έρευνα που διενήργησε ο «Ε.Τ.» της Κυριακής με παρακολούθηση 200 αγγελιών για διαμερίσματα διαθέσιμα προς ενοίκιαση, οι 90 έμειναν ενεργές σχεδόν όλο το εξεταζόμενο διάστημα (Ιανουάριος 2024 -Μάρτιος 2024) και οι μεταβολές των τιμών ήταν εντυπωσιακές. Εντός Αττικής ούτε μία περιοχή δεν παρουσίασε μείωση τιμών, τα 43 ή το 70% των ακινήτων διατήρησαν σταθερές τις τιμές και το υπόλοιπο 30%, δηλαδή 27 ακίνητα, είχαν διορθώσεις με άνοδο τιμών. Από σύνολο 20 περιοχών που εξετάσαμε, οι 15 σημείωσαν έστω και οριακή άνοδο μέσης τιμής, ενώ 5 παρέμειναν σταθερές.

**Επιβεβαίωση**

Αρχικά, κάποιος μπορεί να σκεφτεί ότι αν μία αγγελία παραμένει ενεργή και το ακίνητο διαθέσιμο, τότε μάλλον δεν θα υπάρχει ζήτηση και η τιμή θα ήταν λογικό να πέσει. Όμως, το αποτέλεσμα της έρευνας επιβεβαίωσε τις εκτιμήσεις των επαγγελματιών της αγοράς, πως η κατάσταση είναι πολύ διαφορετική. Υπάρχει ζήτηση μεγαλύτερη από την προσφορά και οι τιμές όχι μόνο

Η ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΙΜΩΝ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΣΕ 20 ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 80 ΕΩΣ 100 Τ.Μ. ΑΝΩ ΤΟΥ 1ου ΟΡΟΦΟΥ, ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ)*			
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΑΡΤΙΟΣ 2024	ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)
Αιγάλεω	660	667	1,06
Αμπελόκηποι	883	890	0,79
Ανθούπολη	650	650	0
Παγκράτι	1.170	1.215	3,85
Κυψέλη	700	712	1,71
Γλυφάδα	1.580	1.700	7,59
Ανω Γλυφάδα	1.300	1.356	4,31
Βούλα	1.600	1.616	1
Ποσειδάειο Φοιτηρο	1.100	1.100	0
Νέα Σμύρνη	817	833	1,96
Καλλιθέα	850	873	2,71
Νέος Κόσμος	1.032	1.066	3,29
Περιστέρι	760	781	2,76
Πετρούπολη	820	900	9,76
Άγιοι Ανάργυροι	650	650	0
Μαρούσι	1.278	1.311	2,42
Χορλαγός	950	950	0
Κουκιάκι	1.283	1.307	1,87
Καμίνια	900	900	0
Φρεατιύδα	1.133	1.160	2,38
Μέση μεταβολή			2,5%

\*Έρευνα σε αγγελίες ενοικίασης που παραμένουν ενεργές στη περίοδο Ιαν. 2024-Μαρτίου 2024.

δεν έπεφταν, αλλά αντίθετα τραβούσαν την αντηγόρα ακόμα και αν τα ακίνητα παρέμειναν «κλειστά». Χαρακτηριστικό παράδειγμα, τρεις αγγελίες με διαμερίσματα 80-100 τ.μ., όλα 3ου ορόφου στην Πετρούπολη, ενεργές από τον Ιανουάριο, έχουν αναθεωρηθεί προς το ακριβότερο δύο ή τρεις φορές. Η μέση τιμή ξεκίνησε από τα 820 ευρώ και μέσα σε λιγότερο από 70 ημέρες είχε ανέβει κατά σχεδόν 9,8% φτάνοντας τα 900 ευρώ.

Ενδιαφέρον παράδειγμα, η εξέλιξη των αγγελιών στο Αιγάλεω. Από τις 6 αγγελίες που διατηρήθηκαν ενεργές όλο το εξεταζόμενο διάστημα, οι 5 έμειναν σταθερές, όμως μία, που ξεκίνησε στα 600 ευρώ (διαμέρισμα 80 τ.μ. 2ου ορόφου), ανέβηκε στα 630 ευρώ στις πρώτες δύο εβδομάδες, ενώ εντός του Μαρτίου ανατιμήθηκε ξανά, αυτή τη φορά στα 650 ευρώ. Η άνοδος 50 ευρώ σε 12 εβδομάδες είναι 4,2 ευρώ ανά εβδομάδα ή +8,33% συνολικά. Ακόμα και στην Ανθούπολη, όπου οι μέσες τιμές φαίνεται να παρέμειναν σταθερές από τον Ιανουάριο έως και το πρώτο 20ήμερο του Μαρτίου, υπήρξαν μεταβολές. Αν και ξεκινήσαμε τον

Ιανουάριο με εννέα αγγελίες, τον Μάρτιο είχαν παραμείνει ενεργές μόνο οι τρεις από αυτές. Είχαν κλείσει οι 6 ακριβότερες και η μέση τιμή έμεινε σταθερή, γιατί αυξήθηκαν τα ζητούμενα ενοίκια στις υπόλοιπες τρεις.

**Υπολογισμοί**

Από το τέλος του 2017, η άνοδος των ενοικίων όπως και των τιμών πώλησης είναι συνεχής. Στις περιοχές της Αττικής, με τη μεγαλύτερη ζήτηση για ενοίκιο, οι μεσίτες υπολογίζουν άνοδο 24,39% από το 2022 στο 2024, ενώ μέσα στο τελευταίο έτος μετρούν άνοδο 7,78%. Σε όλη τη χώρα, η αύξηση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης από το 2018 έως και το 2023 κυμάνθηκε από 43,2% έως 52,1% για ακίνητα που αναζητούν οικογένειες. Για το πρώτο τρίμηνο του 2024 δεν υπάρχουν ακόμα επίσημα στοιχεία, όμως η άνοδος των τιμών είναι εμφανής στις αγγελίες.

Η δική μας έρευνα ξεκίνησε με 200 αγγελίες. Το δείγμα είναι πολύ μικρό για συμπεράσματα σχετικά με την πορεία της αγοράς, καθώς όσο πιο μικρό είναι ένα δείγμα τόσο περισσότερο επηρεάζεται

από ακραίες μεταβολές. Παράδειγμα στη Γλυφάδα, οι οκτώ αγγελίες που παρέμειναν ενεργές για όλο το διάστημα είχαν συνολικά αύξηση τιμών 7,59%. Αυτό σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι οι τιμές σε όλη την περιοχή σκαρφώθηκαν ίσως πολύ μέσα στο πρώτο τρίμηνο. Οι επαγγελματίες της αγοράς εκτιμούν ότι στη Γλυφάδα υπάρχει άνοδος περί το 1,4% έως τώρα και ότι κοντά στο 9% θα είναι η μεταβολή έτους. Παρ' όλα αυτά, μπορούν να βγουν χρήσιμα συμπεράσματα.

**Συμπεράσματα**

Πρώτον, ότι δεν υπήρξε ούτε υπερψήφια πώσης τιμών, σε καμία περιοχή και σε καμία από τις αγγελίες που εξετάσαμε. Μετά, ότι ακόμα και αν το δείγμα είναι μικρό, η μέση άνοδος τιμών στο 2,5% φαίνεται να επιβεβαιώνει τις εκτιμήσεις για άνοδο έτους κοντά στο 9-11%. Τέλος, ότι η προσδοκίες των ιδιοκτητών για τις τιμές που μπορεί να πετύχουν αλλάζουν εύκολα τις τιμές των αγγελιών, όμως σε καμία περίπτωση αυτές δεν αντανακλούν και τις τιμές που θα γραφτούν τελικά στα συμβόλαια ενοικίασης. ■

**Τα «περίεργα» των αγγελιών**

Αν και στην πλειονότητά τους οι αγγελίες και οι ζητούμενες τιμές ακολουθούν τις τάσεις της αγοράς, αυτό δεν συμβαίνει πάντα. Ειδικά όταν δεν μεσοδιάζει μεσίτης. Στα περίεργα, μία αγγελία για διαμέρισμα στα Καμίνια, που είχαμε εντοπίσει από τον Δεκέμβριο, με ζητούμενο ενοίκιο 800 ευρώ. Τον Ιανουάριο την είχαμε καταγράψει με ζητούμενο ενοίκιο 850 ευρώ, τον Φεβρουάριο έπεσε στα 820, αλλά εντός Μαρτίου το ενοίκιο σκαρφώθηκε στα 900 ευρώ. Διακρίματα που δεν ακολουθεί τις τάσεις τιμών στην περιοχή και τη χρησιμοποιούμε ως παράδειγμα για όσους ενδιαφέρονται να νοικιάσουν. Οι τιμές στις αγγελίες είναι ενδεικτικές της επιθυμίας και εκτίμησης της κατάστασης στην αγορά, από τον κάθε ιδιοκτήτη. Μπορεί να αλληθούν δεδομένου του χρόνου ή μετά από διαπραγμάτευση. Από τα βασικά συμπεράσματα της έρευνας είναι ότι αν και η επιλογή ακινήτου θέλει υπομονή και ψάξιμο, η διαμεσοκάληση ενός έμπειρου και έμπιστου μεσίτη μπορεί να βοηθήσει. Η καλή γνώση της αγοράς μπορεί να κάνει την εύρεση του κατάλληλου ακινήτου ταχύτερη, αποφεύγοντας παράλληλα τις «περίεργες» ανατάσεις για παράλογα ενοίκια.

## ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ 16 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΤΤΙΚΗ	ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ 2022	ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ 2023	ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ 2024
Αμπελόκηποι	7,85	11,09	11,65
Παγκράτι	10,4	12	13,1
Κυμνήλη	7,55	8,75	8,885
Γλυφάδα	13	15,5	17,3
Βούλα	11,5	17,35	19,9
Παλιό Φάληρο	10,95	11,5	12,35
Νέα Σμύρνη	9,45	9,75	10,65
Καλλιθέα	8,5	10,75	11,3
Νέος Κόσμος	7,9	10,4	10,3
Περιστέρι	7,3	7,7	8,7
Πετρούπολη	7,5	8	9
Κηφισιά	11	14,2	14,6
Μαρούσι	10,4	11,22	12,05
Χορρογός	12	11,5	12,8
Χαλάνδρι	11,8	11,55	12,25
Πειραιάς	9,8	9,7	10,25
Μέση ζητούμενη τιμή	9,80	11,31	12,19

Πηγή/Επεξεργασία: Ιστοσελίδες Αγγελιών Ακινήτων / Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates.

## ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΙΜΩΝ 2022-2024 ΣΕ 16 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΤΤΙΚΗ	ΜΕΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙ ΤΟΙΣ % 2022-2024	ΜΕΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΠΙ ΤΟΙΣ % 2023-2024
Αμπελόκηποι	+48,41%	+5,05%
Παγκράτι	+25,96%	+9,17%
Κυμνήλη	+17,68%	+1,54%
Γλυφάδα	+33,08%	+11,61%
Βούλα	+73,04%	+14,70%
Παλιό Φάληρο	+12,79%	+7,39%
Νέα Σμύρνη	+12,70%	+9,23%
Καλλιθέα	+32,94%	+5,12%
Νέος Κόσμος	+30,38%	-0,96%
Περιστέρι	+19,18%	+12,99%
Πετρούπολη	+20,00%	+12,50%
Κηφισιά	+32,73%	+2,82%
Μαρούσι	+15,87%	+7,40%
Χορρογός	+6,67%	+11,30%
Χαλάνδρι	+3,81%	+6,06%
Πειραιάς	+4,59%	+5,67%
Μέση ζητούμενη τιμή	+24,39%	+7,78%

Πηγή/Επεξεργασία: Ιστοσελίδες Αγγελιών Ακινήτων / Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates.

## ΜΕΛΕΤΗ: ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ E-REAL ESTATES

# Από το 2022 τα μισθώματα έχουν εκτοξευθεί κατά 24,39%

**ΑΠΟ ΕΤΟΣ** σε έτος τα ενοίκια δείχνουν να ανεβαίνουν σταθερά. Μία άλλη έρευνα, που εξετάζει την άνοδο των τιμών σε βάθος τριετίας, έρχεται από το Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates. Εδώ εξετάζονται οι 16 περιοχές της Αττικής με τη μεγαλύτερη ζήτηση και σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τις διαθέσιμες αγγελίες ακινήτων, η άνοδος τιμών φτάνει το 7,78% από το 2023 και το 24,39% από το 2022. Ειδικότερα, η μέση ζητούμενη τιμή μίσθωσης τη φετινή χρονιά κυμαίνεται στα 12,19 €/τ.μ. (11,3€/τ.μ. το 2023, 9,8 €/τ.μ. το 2022) για διαμέρισμα 80 τ.μ.-110 τ.μ. άνω του 1ου ορόφου, κατασκευής μετά το 2000. Η μέση κατώτατη ζητούμενη τιμή μίσθωσης στην Αθήνα τη φετινή χρονιά διαμορφώνεται στα 9,94€/τ.μ. (9,09€/τ.μ. το 2023, 8,15 €/τ.μ. το 2022) και η μέση ανώτατη στα 14,4 €/τ.μ. (13,1€/τ.μ. το 2023, 11,4 €/τ.μ. το 2022), δηλαδή, μία οικογένεια θα πρέπει να καταβάλλει μόνο για το ενοίκιο από 994€/μήνα έως και 1.440€/μήνα αν πρόκειται για κατοικία 100 τ.μ.

### «Πρωταθλητές»

Στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας όπως στους Αμπελόκηπους, το μηνιαίο κόστος μίσθωσης κυμαίνεται από 10,3€/τ.μ. (το 2023, από 9,09€/τ.μ. έως 13,1€/τ.μ.) έως 13€/τ.μ., στο Παγκράτι από 11,2€/τ.μ. (το 2023, από 10,3€/τ.μ. έως 13,7€/τ.μ.) έως 15€/τ.μ. και στον Νέο Κόσμο από 9€/τ.μ. (το 2023, από 9€/τ.μ. έως 11,8€/τ.μ.) έως 11,6€/τ.μ.

Στα δυτικά προάστια το μέσο κόστος μίσθωσης κατοικίας 100 τ.μ. άνω του 1ου ορόφου, κατασκευής μετά το 2000, κυμαίνεται στα 870€/μήνα (770€/μήνα το 2023, 730€/μήνα το 2022) και 900€/μήνα (800€/μήνα το 2023, 750€/μήνα το 2022) αντίστοιχα.

Στα νότια το κόστος μίσθωσης διαμορφώνεται κυρίως σύμφωνα με την απόσταση από τη θάλασσα και τη θέα.

Άλλο κόστος μίσθωσης έχει η Άνω Γλυφάδα και άλλο η Κάτω Γλυφάδα στο κέντρο ή/και πλησίον του Γκολφ, αντίστοιχα διαμορφώνεται και το κόστος μίσθωσης στη Βούλα. Το μέσο κόστος μίσθωσης στη Γλυφάδα διαμορφώνεται στα 17,3€/τ.μ. (15,5€/τ.μ. το 2023), ενώ στη Βούλα στα 19,9€/τ.μ. (17,35€/τ.μ. το 2023). Στη Νέα Σμύρνη το μέσο κόστος μίσθωσης ενός διαμερίσματος 100 τ.μ., άνω του 1ου ορόφου, κατασκευής μετά το 2000, αγγίζει τα 1.065€/μήνα (975€/μήνα το 2023), στο Παλιό Φάληρο τα 1.235€/μήνα (1.150€/μήνα το 2023) και στην Καλλιθέα τα 1.130€/μήνα (1.075€/μήνα το 2023).

Στα βόρεια το κόστος μίσθωσης κυμαίνεται από 10€/τ.μ. (το 2023, από 9,4€/τ.μ. έως 13,04€/τ.μ.) έως 14,1€/τ.μ., στον Χολαργό από 11,8€/τ.μ. (το 2023 από 9€/τ.μ. έως 14€/τ.μ.) έως 13,8€/τ.μ., στο Χαλάνδρι από 10€/τ.μ. (το 2023 από 9,5€/τ.μ. έως 13,6€/τ.μ.) έως 14,5€/τ.μ. και στην Κηφισιά από 11,3€/τ.μ. (το 2023 από 11,3€/τ.μ. έως 17,1€/τ.μ.) έως 17,9€/τ.μ.

### «Golden Visa»

Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates κ. **Θεμιστοκλή Μπάκα**, αν δεν υπολογίσουμε τη ραγδαία αύξηση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης που καταγράφεται στους Αμπελόκηπους και στη Βούλα λόγω μικρής διαθεσιμότητας την τελευταία διετία, τότε η μέση αύξηση την τελευταία διετία διαμορφώνεται στο 19,17%.

Ο ίδιος επισημαίνει ότι μεγάλο πλήθος των «νέων» ηλικιακά ακινήτων έχει αγοραστεί από αλλοδαπούς επενδυτές με στόχο είτε την απόκτηση της «Golden Visa» είτε ως επένδυση, με απώτερο σκοπό την εκμετάλλευση μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης, καθώς η συνεχής άνοδος των ενοικίων δημιουργεί προϋποθέσεις για σημαντικό κέρδος. ■



Ο πρόεδρος του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates, κ. Θεμιστοκλής Μπάκας, τονίζει ότι αρκετά νεόδομη αγοράζονται από αλλοδαπούς για την «Golden Visa».