



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

ΟΙ ΠΕΡΙΖΗΤΗΤΕΣ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΕ ΑΘΗΝΑ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ

● ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ, ΟΙ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ ΑΥΞΗΘΗΚΑΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΠΕΡΙΠΟΥ 37%

ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ REAL ESTATE

Οι κορυφαίες περιοχές για αγορά νέας κατοικίας

Αγορά νέας κατοικίας, αλλά πού; Η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται στο καλύτερο σημείο της τελευταίας 15ετίας. Οι τιμές ανεβαίνουν, η ζήτηση παραμένει υψηλή, ενώ και η οικοδομική έχει κερδίσει αρκετό από το χαμένο έδαφος της κρίσης.

Στη μεγαλύτερη αγορά της χώρας, την Αττική, οι αγοραπωλησίες κατοικιών αυξήθηκαν περίο κατά περίπου 37%, ενώ η συνολική αξία τους ήταν μεγαλύτερη κατά 68%. Ανοδικές τάσεις καταγράφονται στις περισσότερες περιοχές της χώρας, όμως η γενική εικόνα δεν δίνει τις απαντήσεις που ψάχνουν όσοι ενδιαφέρονται για την αγορά της νέας τους κατοικίας. Το πού έχει μεγάλη σημασία και δεν είναι μόνο η τιμή που το καθορίζει. Πέρα από τους προσωπικούς λόγους που μπορεί να έχει ο καθένας στην επιλογή μιας περιοχής, βλέπουμε ότι το ενδιαφέρον των αγοραστών κερδίζουν οι περιοχές που προσφέρουν υψηλή αισθησιασφάλεια, πρόσβαση σε πράσινο, σε μεταφορές και διαθεσιμότητα σε χώρους στάθμευσης. Ξεχωριστή κατηγορία είναι όσοι βλέπουν τα ακίνητα κυρίως ως επένδυση.

Αθήνα - Θεσσαλονίκη

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα πρόσφατης έρευνας από το «spitogatos.gr», με τη συμμετοχή περισσότερων από 10.000 χρηστών, βλέπουμε οι γενικές τάσεις της αγοράς να επιβεβαιώνονται, ενώ έχει ενδιαφέρον πως οι κορυφαίες στις προτιμήσεις αξιολογήσεις των συμμετεχόντων δεν είναι μόνο οι πιο ακριβές.

Στα «τοπ 10» βλέπουμε να ξεχωρίζουν στην Αθήνα και τα προάστια της η Κάτω Γλυφάδα (5.645 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο της Νέας Σμύρνης (2.929 ευρώ/τ.μ.), το Καλαμάκι (4.527 ευρώ/τ.μ.), η Άνω Ηλιούπολη (2.889 ευρώ/τ.μ.), το Κολωνάκι (5.000 ευρώ/τ.μ.), η περιοχή Χίλων (3.710 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο της Αργυρούπολης (2.759 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο του Παγκρατίου (2.887 ευρώ/τ.μ.), η Άνω Γλυφάδα (3.985 ευρώ/τ.μ.) και το κέντρο των Βριλησίων (3.773 ευρώ/τ.μ.).

Στη Θεσσαλονίκη, οι περιοχές με τις υψηλότερες αξιολογήσεις είναι η Νέα Παραλία (2.258 ευρώ/τ.μ.), η



Η επιλογή σπιτιού δίνει σε πάρκο και παιδικές χαρές θράσκειρα ψηλά στις αξιολογήσεις των υποψήφιων αγοραστών. Συμμότυπο από το πάρκο του Κορυδαλλού.

ΔΕΘ-Πανεπιστήμια (2.706 ευρώ/τ.μ.), η Περαία (1.505 ευρώ/τ.μ.), η Άνω και Κάτω Τούμπα (2.244 και 2.300 ευρώ/τ.μ.), η Μαρτίου (2.057 ευρώ/τ.μ.), το ιστορικό κέντρο της πόλης (2.750 ευρώ/τ.μ.), η Μπότσαρη (2.000 ευρώ/τ.μ.), η Αγία Τριάδα (2.111 ευρώ/τ.μ.) και το Ιπποκράτειο (2.125 ευρώ/τ.μ.). Πέρα από τα δύο μεγαλύτερα πληθυσμιακά κέντρα της χώρας, οι 10 περιοχές με τις υψηλότερες αξιολογήσεις είναι το κέντρο της Κομοτηνής (948 ευρώ/τ.μ.), η Πόλη της Ρόδου (1.724 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο των Ιωαννίνων (1.765 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο της Αλεξανδρούπολης (1.667 ευρώ/τ.μ.), το κέντρο των Τρικάλων (1.154 ευρώ/τ.μ.), της Λάρισσας (1.250 ευρώ/τ.μ.), των Χανίων (2.439 ευρώ/τ.μ.), της Καλαμάτας (1.642 ευρώ/τ.μ.), των Σερρών (952 ευρώ/τ.μ.) και το κέντρο της Βέροιας (863 ευρώ/τ.μ.).

Αξιολογήσεις

Όλες οι παραπάνω περιοχές ξεχώρισαν με βάση τις αξιολογήσεις σε μία ή περισσότερες κατηγορίες, από την υψηλή αισθησιασφάλεια, την πρόσβαση σε μεταφορές και τη διαθεσιμότητα θέσεων στάθμευσης, την ύπαρξη αγορών και κέντρων διασκέδασης, όπως και την ύπαρξη πρασίνου.

Σχετικά με την αισθησιασφάλεια, στην Αθήνα ξεχώρισαν το κέντρο του Παγκρατίου, το Κολωνάκι, το κέντρο της Νέας Σμύρνης, το Καλαμάκι και η Άνω και

Κάτω Γλυφάδα. Στη Θεσσαλονίκη είναι η Μαρτίου, Ιπποκράτειο, Αγία Τριάδα, Περαία και η Μπότσαρη. Στην υπόλοιπη Ελλάδα, είναι το κέντρο της Κατερίνης, το κέντρο των Τρικάλων, η Ρόδος, η Αλεξανδρούπολη και η Χώρα της Κέρκυρας.

Η πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς είναι κατηγορία που ξεχωρίζουν το κέντρο της Αθήνας, αλλά και το κέντρο της Αργυρούπολης. Στη Θεσσαλονίκη ψηλά στην προτίμηση είναι η Νέα Παραλία, η Αγία Τριάδα και η Μαρτίου. Σύμφωνα με τους αναλυτές του «Spitogatos Insights» η πρόσβαση σε επιλογές διασκέδασης και νυχτερινής ζωής αποτελεί σημαντικό κριτήριο για την εξεύρεση κατοικίας. Εδώ ξεχώρισαν η Κάτω Γλυφάδα, τα Εξάρχεια, το Κολωνάκι, το κέντρο του Παγκρατίου, η Νεάπολη Εξαρχείων, το

κέντρο της Νέας Σμύρνης στην Αθήνα και στην υπόλοιπη χώρα το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, το κέντρο του Ηρακλείου της Κρήτης, το κέντρο των Τρικάλων και το κέντρο της Λάρισσας.

Ανοιχτοί χώροι

Το να ζεις σε μια μεγάλη πόλη έχει πολλά προτερήματα, όμως το να έχεις πρόσβαση σε ανοιχτούς χώρους και πράσινο αποτελεί δέλεαρ. Οι περιοχές που προσφέρουν εύκολη πρόσβαση σε χώρους πρασίνου κερδίζουν το ενδιαφέρον, αλλά οι τιμές τους είναι στις περισσότερες περιπτώσεις «απομνημονεύμενες». Σε αυτές είναι τα Κάτω Ιλίσια, η Άνω Ηλιούπολη, η Άνω και Κάτω Γλυφάδα, το κέντρο της Νέας Σμύρνης, το κέντρο της Αργυρούπολης και το Καλαμάκι, το κέντρο των Βριλησίων και η Νέα Παραλία στη Θεσσαλονίκη.

Για πολλούς πιθανούς ιδιοκτήτες σημαντικό ρόλο στην επιλογή τους έχει και το πόσο φιλική προς τα κατοικίδια είναι μια συνοικία. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ως πολύ φιλικές για κατοικίδια είναι η Κάτω Γλυφάδα, η Άνω Ηλιούπολη, η περιοχή Χίλων, το Καλαμάκι, τα Κάτω Ιλίσια, το Πόρτο Ράφτη, το κέντρο της Νέας Σμύρνης, η Νεάπολη Εξαρχείων στην Αττική, η περιοχή Περαία στη Θεσσαλονίκη και το κέντρο των Τρικάλων σε ό,τι αφορά την υπόλοιπη Ελλάδα. ■



Θετικό «μετράει» και η πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ



ΟΙ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΣ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΕΥΡΩ/Τ.Μ.)
Κάτω Γλυφάδα	5.645
Νέα Σμύρνη	2.929
Καλλιμάρμα	4.527
Ανω Ηλιούπολη	2.889
Καλλιθέα	5.000
Χίτων	3.710
Αργυρούπολη	2.759
Παγκράτι	2.887
Ανω Γλυφάδα	3.985
Βριλήσσια (Κέντρο)	3.773

Πηγή: Spigitagos Insights

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ 20 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΕΥΡΩ/Τ.Μ.)
Αμπελόκηποι	2.283
Βύρωνας	1.994
Δάφνη	2.197
Ζωγράφου	2.125
Ιλίσια	2.694
Καλλιμαριά	2.304
Πατήσια	1.659
Καλλιθέα	2.058
Κυλλιθέη	1.444
Νέος Κόσμος	2.322
Γαλάτσι	1.860
Γέρακας	2.139
Μορούσι	2.667
Πεύκη	2.615
Αγιάφι	1.614
Νέο Ιωνία	2.040
Περσέτρα	1.613
Περούσι	1.739
Κομίνα	1.469
Νίκαια	1.478

Πηγή: Avartoon.gr

ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (Α' ΤΡΙΜΗΝΟ 2024)

ΠΕΡΙΟΧΗ	Α' ΤΡΙΜΗΝΟ 2024 (€/Τ.Μ.)	Α' ΤΡΙΜΗΝΟ 2023 (€/Τ.Μ.)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Αττική-Κορυμνιά	952	917	3,90%
Αργολίδα	1.724	1.587	8,70%
Αρκαδία	1.164	1.100	5,80%
Ν. Αρτας	867	827	4,80%
Αχαΐα	1.207	1.083	11,40%
Βοιωτία	1.270	1.407	-9,80%
Τραπεζούνα	673	667	0,90%
Ν. Δράμας	714	714	0,00%
Δωδεκάνησος	1.857	1.636	13,50%
Εβρος	1.429	1.290	10,70%
Εύβοια	1.333	1.250	6,70%
Ευρυτανία	1.316	1.048	25,60%
Ζάκυνθος	2.000	1.750	14,30%
Ηλεία	893	882	1,30%
Ημαθία	788	760	3,70%
Ν. Ηρακλείου	1.522	1.408	8,00%
Θεσπρωτία	1.308	1.343	-2,60%
Ν. Ιωνανών	1.471	1.314	11,90%
Ν. Καβάλας	1.404	1.250	12,30%
Ν. Καρδίτσας	707	688	2,80%
Ν. Κοζαράκις	566	667	-15,10%
Ν. Κέρκυρας	2.083	1.872	11,30%
Ν. Κερκυραίων	2.212	2.143	3,20%
Ν. Κιλίκης	686	633	8,40%
Ν. Κοζάνης	645	637	1,20%
Κορινθία	1.500	1.433	4,70%
Κυκλάδες	3.500	3.067	14,10%
Λακωνία	1.122	1.027	9,20%
Ν. Λαρίσας	1.133	1.130	0,30%
Ν. Λασιθίου	1.798	1.716	4,70%
Ν. Λέσβου	1.007	1.059	-4,90%
Ν. Λευκάδας	2.661	2.118	25,60%
Μαγνησία	1.200	1.125	6,70%
Μεσσηνία	1.606	1.458	10,10%
Ν. Σπίνθης	1.016	970	4,80%
Πάφια	788	775	1,70%
Ν. Πέλλας	1.080	1.000	8,00%
Ν. Πρέβεζας	1.600	1.444	10,80%
Ν. Ρεθύμνου	1.779	1.616	10,10%
Ν. Ροδόπης	1.000	933	7,10%
Ν. Σάμου	929	889	4,50%
Ν. Σέρρες	844	763	10,70%
Ν. Τρικιών	1.000	978	2,20%
Φθιώτιδα	1.071	988	8,40%
Ν. Φθιώτιδας	625	624	0,20%
Φοκίδα	1.485	1.253	18,50%
Χαλκιδική	2.273	2.000	13,60%
Ν. Χαλκίδας	2.222	2.076	7,00%
Ν. Χίου	1.331	1.098	21,30%
Νησιά Αργολοπονικιά	2.049	1.887	8,60%
Σποράδες	2.230	1.860	20,50%

Πηγή: Spigitagos.gr (Διακρίση στην SPI)

ΟΙ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΣ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΕΙΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΕΥΡΩ/Τ.Μ.)
Νέα Παραλία	2.258
ΔΕΘ-Πανεπιστήμιο	2.706
Περαία	1.506
Ανω Τοίωμα	2.244
Κάτω Τοίωμα	2.300
Μαρούσι	2.057
Ιστορικό Κέντρο	2.750
Μητσάρα	2.000
Άγια Τριάδα	2.111
Ιπποκράτειο	2.125

Πηγή: Spigitagos Insights

ΟΙ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΣ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (ΕΚΤΟΣ ΑΘΗΝΑΣ, ΟΙ ΣΣ ΑΛΟΝΙΚΗΣ)

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ΕΥΡΩ/Τ.Μ.)
Κομοτηνή	948
Πόλη της Ρόδου	1.724
Καθύνια	1.765
Αλεξανδρούπολη	1.667
Τράκιθα	1.154
Λάρισα	1.250
Χανιά	2.439
Καλαμάτα	1.642
Σέρρες	952
Βέροια	863

Πηγή: Spigitagos Insights

Τι κοιτάνε οι επενδυτές

Σε αντίθεση με όσους αναζητούν τη νέα τους κατοικία και κοιτούν τις καλύτερες δυνατές συνθήκες στο σήμερα, όσοι αναζητούν το μεγαλύτερο μακροπρόθεσμο κέρδος συνήθως επιλέγουν περιοχές με τη μεγαλύτερη δυναμική ανάπτυξης. Η Αθηναϊκή Ριθώρα έχει κερδίσει το ενδιαφέρον μικρών και μεγάλων επενδυτών, ενώ η Ανατολική Αττική κρabei πολλούς υπό ανάπτυξη οικισμούς με μικρό κόστος αγοράς ακινήτου. Σύμφωνα με τους επαγγελματίες της αγοράς, όσοι βλέπουν την αγορά ακινήτου κυρίως ως επένδυση, προτιμούν ακίνητα με δυνατότητες τουριστικής αξιοποίησης. Την τελευταία ζετία, στα νέα προάστια οι μέσες τιμές έχουν αυξηθεί κατά 28,8%, ενώ στα ανατολικά 26,8%. Με εξαίρεση την άνοδο κατά 44,3% του Πειραιά, αποτελούν τους «πρωτοβιτήτες» Αττικής, ακριβώς γιατί έχουν σημαντικές προοπτικές περαιτέρω άνοδου στην αξία τους μεσοπρόθεσμα. Μακροπρόθεσμα, δεσφένου ότι οι τιμές στα ελληνικά ακίνητα είναι κατά πολύ μικρότερες από τις αντίστοιχες των άλλων ευρωπαϊκών χωρών, δύσκολα μπορεί κάποιος να βάλει «ταβάν».

