

Νέος γύρος ανατιμήσεων ξεκίνησε στα ακίνητα το 2025, συνεχίζοντας την αυξητική πορεία της τελευταίας 7ετίας. Η έκρηξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) έχει περιορίσει σημαντικά τη διαθεσιμότητα ακινήτων προς ενοίκιαση, ενώ οι τιμές συνεχώς ανεβαίνουν, ακόμη και για παλιά ακίνητα.

Την ίδια ώρα, ακόμη και προγράμματα όπως το «Σπίτι μου 2» συμβάλουν στην άνοδο των τιμών, χωρίς να επιλύουν το συνολικό ζήτημα, το οποίο είναι ότι είναι μικρή η προσφορά. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) αποκαλύπτουν περαιτέρω άνοδο στις τιμές των διαμερισμάτων για το δεύτερο τρίμηνο του 2025. Μεταξύ άλλων, ξεχωρίζει η ταχύτερη άνοδος των τιμών στις πολυές κατοικίες (άνω των 5 ετών) έναντι των νεόδμητων.

Τα στοιχεία

Με βάση τα διαθέσιμα προσωρινά στοιχεία, εκτιμάται ότι το β' τρίμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 7,3% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Για το 2024, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο επίσημο ρυθμό 9,0% (αναθεωρημένα στοιχεία), έναντι αύξησης 13,9% το 2023.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των τιμών το β' τρίμηνο του 2025 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 ήταν 6,8% για τα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως 5 ετών, και 7,6% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών. Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, για το 2024, ο μέσος επίσημος ρυθμός αύξησης των τιμών για τα νέα διαμερίσματα ήταν 10,2%, έναντι ρυθμού αύξησης 12,9% το 2023, ενώ ο μέσος επίσημος ρυθμός αύξησης για τα παλαιά διαμερίσματα ήταν 8,2% το 2024, έναντι ρυθμού αύξησης 14,5% το 2023.

Αύξηση τιμών

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το β' τρίμηνο του 2025 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 ήταν 5,9% στην Αθήνα, 8,8% στη Θεσσαλονίκη, 8,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,8% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Για το σύνολο του 2024, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2023 ήταν 8,5%, 11,6%, 7,5% και 10,7% αντίστοιχα (αναθεωρημένα στοιχεία). Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το β' τρίμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 7,3% σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2024, ενώ για το 2024 η μέση επίσημη αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,7% (αναθεωρημένα στοιχεία).

Σοκ για νοικοκυριά

Με φρενήρεις ρυθμούς συνεχίζεται η άνοδος στα ενοίκια Ελλάδα, δημιουργώντας μια πιεστική συνθήκη για χιλιάδες νοικοκυριά σε όλη την Ελλάδα. Η ενοίκιαση τα τελευταία χρόνια έχει αποδειχθεί για πολλούς μια πανάκριβη ανάγκη. Έρευνα του IOBE δείχνει ότι το 40% των ενοικιαστών καταβάλλει πάνω από το 30% του εισοδήματός του για στέγαση, ενώ το 17% φάνηκε να δαπανά έως και το μισό.

Στον μέσο όρο της ευρωζώνης κατατάσσεται η Ελλάδα, με βάση την αύξηση των ενοικίων την τελευταία πενταετία, αν και στα

ΑΠΟΓΝΩΣΗ ΣΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

Στα ύψη οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το β' τρίμηνο του 2025

ΜΕ ΦΡΕΝΗΡΕΙΣ ΡΥΘΜΟΥΣ ΣΥΝΕΧΙΖΕΤΑΙ Η ΑΝΟΔΟΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΛΛΑΔΑ, ΔΗΜΙΟΥΡΓΩΝΤΑΣ ΜΙΑ ΠΙΣΤΙΚΗ ΣΥΝΘΗΚΗ ΓΙΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ ΕΧΕΙ ΑΠΟΔΕΙΧΘΕΙ ΓΙΑ ΠΟΛΛΟΥΣ ΜΙΑ ΠΑΝΑΚΡΙΒΗ ΑΝΑΓΚΗ



μεγάλα αστικά κέντρα, όπου και συγκεντρώνεται η μεγάλη πλειοψηφία του πληθυσμού, ο ρυθμός της ανόδου είναι πολύ υψηλότερος. Σύμφωνα με ανάλυση της Global Property Guide, τα τελευταία πέντε χρόνια, τα ενοί-

κια στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 15,3%, ποσοστό που κατατάσσει την χώρα μας στην 11η θέση της Ευρωζώνης, πάνω από χώρες όπως η Ολλανδία, όπου η αύξηση την ίδια περίοδο διαμορφώθηκε σε 14,8%, η Γερ-

Δείκτες τιμών διαμερισμάτων ⁽¹⁾



	2023	2024*	2024*		2025*	
			β'	γ'	δ'	ε'
I. ΣΥΝΟΛΟ						
Δείκτης τιμών (2007=100)	92.5	100.6	100.2	101.4	102.4	105.3
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	13.9	9.0	9.8	8.4	7.1	7.0
II. ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ						
1. Νέα (έως 5 ετών)						
Δείκτης τιμών (2007=100)	96.1	105.9	105.2	107.1	108.8	110.7
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	12.9	10.2	10.6	9.9	9.1	7.9
2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)						
Δείκτης τιμών (2007=100)	89.9	97.3	97.1	97.9	98.5	101.9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	14.5	8.2	9.3	7.4	5.9	6.4
III. ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ						
1. Αθήνα						
Δείκτης τιμών (2007=100)	98.1	106.4	106.0	105.8	108.1	110.0
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	13.9	8.5	9.7	7.8	6.6	5.2
2. Θεσσαλονίκη						
Δείκτης τιμών (2007=100)	87.3	97.5	97.2	98.9	99.9	105.4
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	16.6	11.6	12.8	11.0	9.6	10.1
3. Άλλες μεγάλες πόλεις						
Δείκτης τιμών (2007=100)	87.2	95.7	93.1	94.8	95.3	98.8
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	15.0	7.5	7.4	6.7	5.1	7.7
4. Λοιπές περιοχές						
Δείκτης τιμών (2007=100)	87.4	96.8	96.5	97.9	98.7	102.7
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	11.6	10.7	11.3	10.6	9.4	9.1
5. Αστικές περιοχές (σύνολο)						
Δείκτης τιμών (1997=100)	237.5	258.1	256.5	260.2	262.4	269.2
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	14.2	8.7	9.5	7.9	6.4	6.3



μανία με αύξηση 9,1%, η Ιταλία με 8,1% και η Ισπανία με 7,9%.

Οι τιμές στα ενοίκια

Στο top 5 των πιο ακριβών περιοχών ενοικίασης της χώρας βρίσκονται οι Κυκλάδες, τα Νησιά και τα Βόρεια Προάστια της Αθήνας με ΜΖΤ 15,3 ευρώ/τ.μ., 13,0 ευρώ/τ.μ. και 11,4 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα. Το top 5 συμπληρώνουν ο Δήμος Αθηναίων και ο Πειραιάς. Στην ενοικίαση, οι χαμηλότερες ΜΖΤ ενοικίασης σπιτιού εντοπίζονται στο Κιλκίς, την Πέλλα και το υπόλοιπο Νομού Θεσσαλονίκης. Γρεβενά και Πιμαθία ολοκληρώνουν την κατάταξη των πιο οικονομικών περιοχών, με ΜΖΤ ενοικίασης στα 4,8 ευρώ/τ.μ. και 5,0 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Η Βουλιαγμένη και η Βούλα είναι οι πιο ακριβές περιοχές για ενοικίαση κατοικίας στην Αττική κατά το 2ο τρίμηνο του 2025.

Η περιοχή Κολωνάκι - Λυκαβηττός, το Παλαιό Ψυχικό και η Φιλοθέη μαζί με τη Βουλιαγμένη και τη Βούλα συνθέτουν το top 5 των πιο ακριβών περιοχών της Αττικής για ενοικίαση κατοικίας.

Στον αντίποδα, η πιο οικονομικά προσιτή περιοχή της Αττικής για ενοικίαση, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2025, είναι το Πέραμα, με ΜΖΤ 6,9 €/τ.μ. Αμέσως μετά, ακολουθούν οι Αχαρνές, η Σταμάτα, ο Άγιος Στέφανος και η Παιανία.

Μεγάλες αυξήσεις

Σημαντικές αυξήσεις στις ΜΖΤ ενοικίασης, οι μεγαλύτερες αυξήσεις κατά το ίδιο χρονικό διάστημα σημειώθηκαν στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη (28,6%), στην Πειραιούπολη (19,6%), στην περιοχή Γκάζι - Μεταξουργείο - Βοτανικός (19,3%) και στην Αγία Βαρβάρα (16,8%).

Εντύπωση προκαλεί, επίσης, η σημαντικά άνοδος των ενοικίων στη Βούλα (17,5%), η οποία παραμένει σταθερά μια από τις πιο ακριβές περιοχές της Αττικής. Σύμφωνα με τον Spitogatos, στην συμπρωτεύουσα, οι πιο ακριβές περιοχές για ενοικίαση, είναι το κέντρο της Θεσσαλονίκης (11,3 ευρώ/τ.μ.), η περιοχή Βαρδάρης - Λαχανόκηποι (11,0 ευρώ/τ.μ.) και η περιοχή 40 Εκκλησιές - Ευαγγελιοφίς (10,8 ευρώ/τ.μ.).

Οικονομικές επιλογές ενοικίασης κατοικιών στη συμπρωτεύουσα εντοπίζονται στα προάστια της και συγκεκριμένα στη Μυγδονία (4,0 ευρώ/τ.μ.), στη Μίκρα (5,4 ευρώ/τ.μ.) και στα Πεύκα (5,4 ευρώ/τ.μ.). Σημαντικές αυξήσεις σημειώνονται κατά κύριο λόγο σε περιοχές των προαστίων της Θεσσαλονίκης. Σε ό,τι αφορά την ενοικίαση, σημαντικές αυξήσεις της τάξεως του 20 - 30% σημειώθηκαν σε Ευκαρπία, Χορτιάτη και Ξηροκρήνη - Παναγιά Φανερωμένη.

Η έκρηξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) έχει περιορίσει σημαντικά τη διαθεσιμότητα ακινήτων προς ενοικίαση, ενώ οι τιμές συνεχώς ανεβαίνουν, ακόμη και για παλιά ακίνητα