

10% πάνω οι τιμές των ακινήτων στην Αττική

Εκρηκτική η άνοδος το πρώτο τρίμηνο του έτους, με τον μέσο όρο στην Ελλάδα να ανέρχεται στο 6,8%

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Δωρόθεος Λογοθέτης

Οχι μόνο δεν λείει να σβήσει η «πυρκαγιά» με την ακατάπαυστη άνοδο των τιμών των κατοικιών που έχει ξεσπάσει την τελευταία επταετία, αλλά φουντώνει κάθε μήνα όλο και περισσότερο, προσδίδοντας εκρηκτικές διαστάσεις στο στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν εκατομμύρια πολίτες, οι οποίοι δεν έχουν ιδιόκτητο ακίνητο αλλά κυρίως επαρκές εισόδημα να δανειστούν και να αποκτήσουν.

Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το πρώτο τρίμηνο του 2025 κατέγραψαν νέο όλμα τιμών 6,8% στο σύνολο της χώρας, ποσοστό που για τις μεγαλουπόλεις και ανάλογα με την παλαιότητα ήταν ακόμα υψηλότερο. Ειδικά στη Θεσσαλονίκη ο ρυθμός αύξησης των τιμών κινήθηκε σε διψήφια επίπεδα με 10%, στην Αθήνα η αύξηση ήταν 5,5%, στις μεγαλουπόλεις της Ελλάδας κινήθηκε στο 7,3% και στις υπόλοιπες περιοχές στο 8%.

Η άνοδος των τιμών των διαμερισμάτων στο πρώτο τρίμηνο έρχεται να προστεθεί στον μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης κατά 8,9% το 2024 και στο 13,9% του 2023, ενώ σωρευτικά από τις ελάχιστες τιμές της αγοράς ακινήτων αυτές έχουν προσεγγίσει ή και έχουν ξεπεράσει κατά πολύ τα προ κρίσης επίπεδα σε πολλές περιοχές της χώρας με άνοδο από 80% έως και υπερδιπλασιασμό τους.

250.000-300.000 ΕΥΡΩ

Σήμερα χρειάζεται κανείς τουλάχιστον 250.000-300.000 ευρώ για να αγοράσει ένα σπίτι 100 τετραγωνικών μέτρων, σχεδόν τα διπλάσια από το 2016-2017. Είναι μια νέα πραγματικότητα, που από τη μια αυξάνει τον πλούτο των Ελλήνων που έχουν ιδιόκτητα ακίνητα (περίπου επτά στους δέκα), ευνοεί τις τράπεζες και τα funds τα οποία κατέχουν χιλιάδες κατασχεμένα σπίτια, αλλά από την άλλη οξύνει το πρόβλημα εύρεσης στέγης σε εκατομμύρια νέους και οικογένειες.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, η αύξηση των τιμών το α' τρίμηνο του 2025 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 ήταν 8% για τα νέα διαμερίσματα, δηλαδή όσα είναι ηλικίας έως 5 ετών, και 6% για τα παλαιότερα, ηλικίας άνω των 5 ετών έως και 50-60 ετών, που είναι και η πλειονότητα.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, για το 2024 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών για τα νέα διαμερίσματα ήταν 10,2% έναντι αύξησης 12,9% το 2023, ενώ ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης για τα παλαιά διαμερίσματα ήταν 8,1% το 2024

έναντι αύξησης 14,5% το 2023. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024, ήταν 5,5% στην Αθήνα, 10% στη Θεσσαλονίκη, 7,3% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Για το σύνολο του 2024, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2023 ήταν 8,4%, 11,4%, 7,4% και 10,7% αντίστοιχα (αναθεωρημένα στοιχεία). Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το α' τρίμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 6,2% σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2024, ενώ για το 2024 η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,6%.

Μεσίτες ακινήτων αποδίδουν την ακατάπαυστη άνοδο των τιμών πώλησης αλλά και ενοικίασης σε παράγοντες όπως η αυξημένη ζήτηση, που προκύπτει μέσα από τα προγράμματα «Σπίτι μου 1» και «2», οι αισθητά χαμηλότερες τιμές που επικρατούν στην Ελλάδα σε σύγκριση με τις



περισσότερες ευρωπαϊκές αγορές, όπου η κατοικία είναι πολύ ακριβότερη, η έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών στην αγορά και η αδυναμία εκατομμυρίων νοικοκυριών να καλύψουν τα έξοδα αγοράς ενός ακινήτου λόγω χαμηλών εισοδημάτων.

ΣΤΗΝ ΚΟΡΥΦΗ

Με βάση τα στοιχεία της ιστοσελίδας αγγελιών ακινήτων Spitogatos, τα νότια προάστια της Αττικής συνεχίζουν να βρίσκονται στην κορυφή της κατάταξης ως η

ακριβότερη περιοχή για αγορά κατοικίας στο πρώτο τρίμηνο με μέση τιμή 4.000 ευρώ ανά τ.μ. Στη συγκεκριμένη περιοχή φτάνουν και πολύ υψηλότερα όπως παραδείγματος χάρι στη Βουλιαγμένη, όπου η μέση τιμή ξεπερνά τα 7.273 ευρώ, τη Βούλα με 6.034 ευρώ, τη Γλυφάδα με 5.451 ευρώ και το Ελληνικό με 5.377 ευρώ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025. Στη δεύτερη θέση βρίσκονται οι Κυκλάδες με 3.741 ευρώ/τ.μ., συνεχίζοντας να προσελκύουν έντονο ενδιαφέρον από εγχώριους και διεθνείς αγοραστές. Ακολουθούν τα βόρεια προάστια της Αθήνας με μέση τιμή πώλησης τα 3.222 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, ο Νομός Λευκάδας με 3.091 ευρώ και τα Χανιά με μέση ζητούμενη τιμή 2.636 ευρώ ανά τ.μ. Σύμφωνα με τα στοιχεία του πρώτου τριμήνου του 2025, οι πιο οικονομικές περιοχές για αγορά κατοικίας εντοπίζονται κυρίως στα δυτικά και ανατολικά προάστια αλλά και στο κέντρο της Αθήνας. Στην κορυφή της λίστας βρίσκεται η Αγία Βαρβάρα στα δυτικά προάστια με 1.260 ευρώ/τ.μ.

Δείκτες Τιμών Διαμερισμάτων (1)

	2023 3	2024 * 3	2024 * α'	β*	γ*	δ*	2025 * α'
I. ΣΥΝΟΛΟ							
Δείκτης τιμών (2007=100)	92,3	100,5	98,4	100,1	101,3	102,3	105,1
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	13,9	8,9	10,9	9,7	8,3	7,0	6,8
II. ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ							
1. Νέα (έως 5 ετών)							
Δείκτης τιμών (2007=100)	96,1	105,9	102,6	105,1	106,9	108,9	110,8
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	12,9	10,2	11,3	10,5	9,7	9,2	8,0
2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)							
Δείκτης τιμών (2007=100)	89,9	97,2	95,8	96,9	97,9	98,2	101,5
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	14,5	8,1	10,6	9,1	7,3	5,5	6,0
III. ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ							
1. Αθήνα							
Δείκτης τιμών (2007=100)	98,1	106,3	104,6	105,9	106,5	108,1	110,3
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	13,9	8,4	10,1	9,5	7,4	6,6	5,5
2. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης τιμών (2007=100)	87,3	97,3	93,9	97,0	98,9	99,3	103,3
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	16,6	11,4	13,3	12,6	11,1	9,0	10,0
3. Άλλες μεγάλες πόλεις							
Δείκτης τιμών (2007=100)	87,2	93,7	91,8	92,9	94,9	95,3	98,5
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	15,0	7,4	10,9	7,2	6,9	5,1	7,3
4. Λοιπές περιοχές							
Δείκτης τιμών (2007=100)	87,4	96,8	94,2	96,5	97,9	98,5	101,7
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	11,6	10,7	11,8	11,2	10,5	9,2	8,0
5. Αστικές περιοχές (σύνολο)							
Δείκτης τιμών (1997=100)	237,5	257,9	253,2	256,2	259,9	262,3	268,9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	14,2	8,6	11,2	9,3	7,7	6,3	6,2

(1) Τυχόν διαφορές μεταξύ επιπέδων τιμών και μεταβολών στον πίνακα οφείλονται σε στρογγυλοποίηση. * Προσωρινά στοιχεία. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.