



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Η ΚΑΜΨΗ ΤΟΥ 2025 ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Νέες τάσεις στην οικοδομή

**ΣΕ ΑΝΟΔΟ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ,
ΣΧΕΔΙΑ-
ΣΜΕΝΩΝ
ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ
(BUILT
TO RENT) ΚΑΙ
ΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
ΓΙΑ ΗΛΙΚΙΩ-
ΜΕΝΟΥΣ**

Ακριβά τα νεόδομητα το 2025, αλλά το 2026 θα είναι ακριβότερα, λένε οι κατασκευαστές! Οι νέες πιέσεις στις τιμές δεν προέρχονται μόνο από το γεγονός ότι η ζήτηση κερδίζει την προσφορά. Αυτό είναι φαινόμενο ετών, για το οποίο όλη η αλυσίδα της αγοράς ακινήτων είναι προετοιμασμένη. Οι νέες πιέσεις προέρχονται από την κάμψη της οικοδομής από την αρχή του έτους και από τις αυξανόμενες τιμές των οικοπέδων. Στο θετικό ότι οι γνώστες των εξελίξεων και τα τελευταία στοιχεία της αγοράς δείχνουν ότι υπάρχει ελπίδα για αναστροφή του κλίματος. Οι νέες επενδύσεις που τρέχουν στα μεγάλα αστικά κέντρα αφορούν σε νέα κτίρια σχεδιασμένα εξαρχής για μακροχρόνιες μισθώσεις (ενοίκια), ενώ οι παρεμβάσεις από την κυβέρνηση φαίνεται να ηρεμούν τα ταραγμένα νερά της αγοράς.

Τα νούμερα

Τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ δείχνουν ότι ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του β' τριμήνου 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του β' τριμήνου 2024, παρουσίασε αύξηση 7,2% έναντι αύξησης 15,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2024 με το 2023. Δηλαδή κόπηκε στο μισό. Η επίσημη άνοδος της οικοδομής, που καταγράφεται μετά την κρίση και ειδικά από το 2020 και μετά, οι νέες κατασκευές, είναι ο πιο άμεσος τρόπος αντιμετώπισης του προβλήματος της έλλειψης κατοικιών. Η κάμψη του 2025 φαίνεται καθαρά στις επιδόσεις του 5μήνου (Ιανουάριος-Μάιος 2025) με μείωση παραγωγής κατά 17,4% στον αριθμό αδειών, 30,8% στη συνολική επιφάνεια και 21,7% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2024. Η ιδιωτική οικοδομή εκεί είναι και η αουσία για το real estate καταγράφει ανάλογες μειώσεις με πτώση 17,6% στις άδειες, 30,9% στην επιφάνεια και 24,4% στον όγκο.

Αν και το 5μήνο είναι αρνητικό, υπάρχει αισιοδοξία από τις επιδόσεις του Μάη, όταν η οικοδομή γύρισε ξανά σε άνοδο. Οι νέες άδειες ιδιωτικής οικοδομής και δραστηριότητας έφτασαν τις 2.690, που αντιστοιχούν σε 599.910 m² επιφάνειας (+22,4%) και

2.546.187 m³ όγκου (-14,4%). Μία χρονιά δύσκολη, όμως, σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς, οι απώλειες μπορούν να



Το φετινό σοκ στην οικοδομή, σύμφωνα με τους ειδικούς, προήλθε από την αβεβαιότητα που προκάλεσε η απόφαση του ΣτΕ για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), αλλά και από τη διαρκή αύξηση του κόστους κατασκευής από το 2020, λόγω ενεργειακής κρίσης.

συγκρατηθούν, ίσως και να αναπληρωθούν σε έναν βαθμό.

Οι αιτίες της ακρίβειας

Το φετινό σοκ στην οικοδομή, σύμφωνα με τους ειδικούς, προήλθε από την αβεβαιότητα που προκάλεσε η απόφαση του ΣτΕ για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), αλλά και από τη διαρκή αύξηση του κόστους κατασκευής από το 2020, η οποία οφείλεται

στην ενεργειακή κρίση, τις σημαντικά αυξημένες τιμές πρώτων υλών και δομικών προϊόντων και το αυξημένο κόστος για την εξασφάλιση γης. Το τελικό αποτέλεσμα είναι ότι αναμένεται να γίνει ακόμα δυσκολότερο για τη μέση ελληνική οικογένεια να αγοράσει νεόδομη κατοικία.

Ενδεικτικό ότι ούτε τα κυβερνητικά σχέδια δεν έμειναν ανεπηρέαστα. Οι αποφάσεις έφεραν ακόμα

ένα εμπόδιο στην ολοποίηση του σχεδίου για τη δημιουργία του κυβερνητικού πάρκου στον Υμηττό, στην έκταση του πρώην εργοστασίου της ΠΥΡΚΑΑ. Οι απαιτούμενες αλλαγές στον αρχικό σχεδιασμό αναγκάζουν το Υπέρτατο να αναπροσαρμόσει τις μελέτες και να περιμένει το τελικό Προεδρικό Διάταγμα που θα εξειδικεύει τις αλλαγές.

Built to rent

Παρά τις αναταράξεις, στην αγορά τρέχουν σημαντικές επενδύσεις, κυρίως από τους μεγάλους ιταίκες, με νέες οικοδομές και κυρίως νέες κατευθύνσεις. Οι κοινότητες Build to Rent (BTR) αποτελούν νέα τάση στην Ελλάδα, αλλά καθιερωμένη σε άλλες δυτικές χώρες. Αφορά στην κατασκευή συγκροτημάτων κατοικιών αποκλειστικά προς ενοίκιαση, με επαγγελματική διαχείριση και παροχή υπηρεσιών, όπως συντήρηση, καθαριότητα και κοινόχρηστους χώρους αναψυχής. Η λογική είναι ότι θα είναι λίγο πιο ακριβά, αλλά θα έχουν περισσότερες παροχές.

Ενδιαφέρον έχουν δείξει στο πρόσφατο παρελθόν εταιρείες όπως η Dimand και η Lamda

ΔΙΑΦΟΡΑ ΤΙΜΗΣ ΝΕΟΔΟΜΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΑΛΙΟΤΕΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περιοχή	Νέα έως 5 ετών	Ανω των 5 ετών	Διαφορά τιμής
Αθήνα - Κέντρο	3.633 €	2.443 €	48,71%
Βόρεια Προάστια	4.691 €	3.039 €	54,36%
Νότια Προάστια	4.550 €	2.995 €	51,92%
Δυτικά Προάστια	2.887 €	1.678 €	72,05%
Δήμος Πειραιά & Παιός, περιοχές	3.476 €	2.570 €	35,25%
Μέση τιμή Αττικής	3.706 €	2.460 €	50,66%
Δήμος Θεσσαλονίκης	3.635 €	2.645 €	37,43%
Μέση τιμή Θεσσαλονίκης	2.597 €	1.798 €	44,44%
Μέση τιμή υπόλοιπης Ελλάδας	2.723 €	1.759 €	54,8%

Πηγή: ΕΤΑΑ/ΕΛΣΤΑΤ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

kmaravelidis@gmail.com

μετά τη 10ετία της κρίσης



Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των νέων διαμερισμάτων (έως 5ετίας) διαμορφώθηκε στο +6,8% και των παλαιών στο +7,6%.

Development. Αξίζει να αναφερθεί ότι παρόμοιες προσπάθειες για οικιστικά συγκροτήματα είχαν γίνει στην Ελλάδα πριν από την κρίση, όταν άρχισαν να «ανθίζουν» σε Γαλλία, Γερμανία και Ισπανία, όμως δεν είχαν μεγάλη επιτυχία, με γνώστες να το χρεώνουν στο ξέσπασμα της κρίσης.

Από τα σχέδια

Όλο και ακριβότερα τα νεόδμητα διαμερίσματα και όμως πολλά πωλούνται από τα σχέδια πριν καν ολοκληρωθούν! Η ζήτηση για νέες κατασκευές είναι μεγάλη, όμως η προσφορά είναι μικρή. Αν και τα νεόδομητά έως 5ετίας είναι σημαντικά ακριβότερα, οι τιμές διαμορφώνονται από τη μεγάλη ζήτηση. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των νέων διαμερισμάτων (έως 5ετίας) διαμορφώθηκε στο +6,8% και των παλαιών στο +7,6%. Κυρίως γιατί τα παλαιότερα είναι η συντριπτική πλειονότητα της αγοράς, σε ποσοστό άνω του 93% και λόγω της χαμηλότερης τιμής συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον των περισσότερων, ενώ τα νεόδομητα ήταν πάντα στο ακριβότερο άκρο της αγοράς, οπότε τα περιθώρια ανόδου από

έτος σε έτος είναι συγκεκριμένα. Ενδιαφέρον έχει ότι αν και η ζήτηση παραμένει μεγαλύτερη από την προσφορά και η δύναμη διπραγμάτευσης είναι στον πωλητή, υπάρχουν πολλές δυνατότητες για φθηνότερη αγορά. Δεδομένης της κατάστασης στην αγορά και της προσπάθειας των κατασκευαστών για συγκέντρωση κεφαλαίων, ώστε να κρέξουν περισσότερα έργα, υπάρχουν πολλά ακίνητα που πωλούνται από τα σχέδια ή ενώ είναι ακόμα σε φάση κα

τασκευής, που αν κάποιος προχωρήσει σε αγορά, εξασφαλίζει έκπτωση, που, όπως είδαμε, κυμαίνεται κοντά στο 10-15% και άλλα μπόνους, όπως τη δυνατότητα επιλογής θέσης πάρκινγκ ή περιορισμένη παραμετροποίηση χαρακτηριστικών του διαμερίσματος όσο είναι σε φάση κατασκευής. Αν και δεν είναι ο κανόνας, είναι ένα φαινόμενο που φαίνεται να ενδιαφέρει όλο και περισσότερους ενδιαφερόμενους αγοραστές. ■

Senior living: Σπίτια για την τρίτη ηλικία

Πεδίο που αναμένεται να έχει μεγαλύτερη ανάπτυξη μέσα στην επόμενη 5ετία είναι οι κατασκευές δομών senior living. Αφορά την ανάπτυξη καταλυμάτων για άτομα τρίτης ηλικίας, όπως οικονομικά προσβάσιμα, κοινοτικές κατοικίες και εξειδικευμένες εγκαταστάσεις φροντίδας. Η πογκή είναι ότι με τις τάσεις στο δημογραφικό να δείχνουν σημαντικά αυξημένο προσδόκιμο ζωής και γήρανση του πληθυσμού, οι λύσεις στέγασης και φροντίδας των ηλικιωμένων θα έχουν μεγάλη ζήτηση που θα αυξάνεται χρόνο με τον χρόνο. Ήδη οι υπάρχουσες δομές δεν είναι αρκετές για να καλύψουν τη ζήτηση και επενδύσεις για να καλύψουν το κενό βρίσκονται σε φάση σχεδιασμού. ■

Τα νεόδομητα του 2026 θα είναι ακριβότερα από αυτά που χτίζονται φέτος, με τις νέες πιέσεις να προέρχονται από την κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας από την αρχή του έτους και από τις αυξανόμενες τιμές των οικοπέδων

ΤΙΜΕΣ ΝΕΟΔΟΜΗΤΩΝ - ΑΤΤΙΚΗ			
Αρ.κή	Τ.Μ.	Κατασκευή	Τιμή (ευρώ)
ΚΕΝΤΡΟ			
Άγιος Ιωάννης, Νέος Κόσμος	80	2023	350.000
Νοτιοανατολικά Εξαρχείων	88	2021	300.000
Αμπελόκηποι	83	2024	375.000
Ρουφ	85	2025	340.000
ΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ			
Κότω Αργυρέα	86	2025	315.000
Νεοανατολικά, Νέα Ιωνία	93	2025	320.000
Κέντρο, Παρισάει	96	2025	300.000
Κέντρο, Πετρούπολη	90	2025	300.000
ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ			
Νέα Ειρήνη, Βύρωνα	82	2020	290.000
Ηλιουπολη	88	2025	340.000
Ανω Γλυφάδα	88	2024	465.000
Κέντρο, Βούλα	81	2025	700.000
ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ			
Νέα Φιλοθέη, Μαρούσι	89	2025	403.000
Άγιος Γεώργιος, Νέο Ψυχικό	89	2025	450.000
Φανερωμένη, Χαλκιδάδες	96	2024	420.000
Παρόδιος, Αγία Παρασκευή	98	2024	584.000
ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ			
Κορωπί	90	2022	197.000
Γέρακος	90	2024	330.000
Γλυκά Νερά	92	2021	265.000
Κέντρο, Μαροθέων	100	2023	390.000
ΠΕΙΡΑΙΑΣ			
Κοσμεύλη - Πασιφίλη	83	2024	295.000
Χατζηκυριάκειο	91	2025	315.000
Αγία Σοφία - Μονάτικα	100	2025	345.000
Περαική	100	2025	450.000

Πηγή: Διάγραμμα αγοράς ακινήτων, Σεπτέμβριος 2025

ΤΙΜΕΣ ΝΕΟΔΟΜΗΤΩΝ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ			
Θεσσαλονίκη	Τ.Μ.	Κατασκευή	Τιμή (Ευρώ)
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (ΔΗΜΟΣ)			
Μορτίου	88	2025	290.000
Τούμπα	87	2024	260.000
Αντίοχη - Μπότσαρη	85	2022	240.000
Αριστοτέλους	80	2025	275.000
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (ΠΕΡΙΦ/ΚΟΙ ΔΗΜΟΙ)			
Δροσιά, Θέρμη	100	2024	270.000
Κέντρο, Καλαμαριά	80	2025	300.000
Νέο Παλτίδιο, Εύοσμος	98	2025	180.000
Συμευρούπολη	82	2024	160.000

Πηγή: Διάγραμμα αγοράς ακινήτων, Σεπτέμβριος 2025