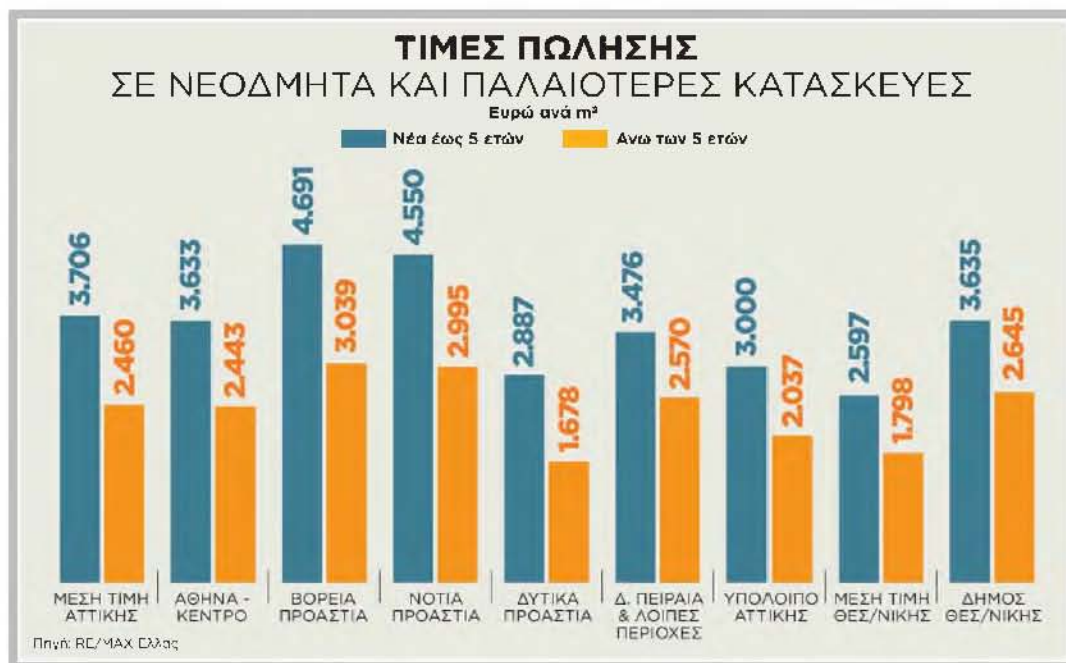



ΝΕΟΔΜΗΤΑ
**Τιμές που
«ζαλίζουν»**

Ακριβότερες από ποτέ είναι οι νεόδμητες κατοικίες το 2025. Οι τιμές συνολικά ανεβαίνουν μήνα με το μήνα, όμως συνεχίζεται η τάση των τελευταίων ετών που θέλει να κλείνει η «ψαλίδα» με τις τιμές των παλαιότερων κατασκευών. Εντός του έτους, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, τα νεόδομητα διαμερίσματα έχουν άνοδο τιμής περί το 6,8%, ενώ τα παλαιότερα περί το 7,6%. Αυτό κυρίως γιατί τα παλαιότερα είναι φθηνότερα. Τα νεόδομητα έως 5 ετών στην Αττική έχουν μέση τιμή 3.706 ευρώ, ενώ τα παλαιότερα πωλούνται με μέση τιμή 2.460 ευρώ. Μια διαφορά της τάξης του 50,65%. Λίγο μικρότερη είναι η απόσταση τιμών στη Θεσσαλονίκη, όπου τα νεόδομητα έχουν μέση τιμή 2.597 ευρώ και τα παλαιότερα κονιά στα 1.798 ευρώ.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 7 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2025
Ελεύθερος Τύπος | 15

- > ΑΓΟΡΑ
- > ΠΩΛΗΣΕΙΣ
- > ΤΙΜΕΣ
- > ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
- > ΕΙΔΗΣΕΙΣ
- > ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

Παλιά, ανακαινισμένα ψάχνουν οι οικογένειες

Οικονομικές λύσεις αναζητούν οι αγοραστές, καθώς οι τιμές των νεόδμητων έχουν εκτοξευτεί



Παλαιότερες και ανακαινισμένες κατασκευές αναζητούν οι περισσότεροι αγοραστές το 2025.

Τα στοιχεία των αγγελιών δείχνουν πως υπάρχει ένα διαθέσιμο «οίκ» ενεργών κατοικιών με 131.000 αγγελίες πώλησης, 45.000 αγγελίες ενοίκιασης και το 85% μένει από-

λητο ή ξενόκτιστο για 6 έως 24 μήνες. Σύμφωνα με τους μεσάτες τα μικρότερα και φθηνότερα διαμερίσματα πωλούνται ταχύτερα, καθώς αποτελούν τους «πρωταθλητές» ζήτησης, ενώ τα μεγαλύτερα και τα πιο ακριβά ακίνητα, χρειάζονται περισσότερο χρόνο.

Η έλλειψη αρκετών νέων κατασκευών, δημιουργεί και μεγάλη αιπόκλιση στις τιμές που φτάνει έως και το 50% στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Για την αγορά ενός ποιοτικής κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας, κάποιος θα χρειαστεί περίπου 200.000 ευρώ και για τα προάστια της από 300.000 ευρώ. Οι τιμές είναι περίπου 30% φθηνότερες στη Θεσσαλονίκη για ανάλογα ακίνητα, κυρίως γιατί μειώνονται σημαντικά μακριά από τον κεντρικό δήμο.

Συνολικά τα περισσότερα ακίνητα προς πώληση υπάρχουν στην Αττική και ειδικά στο κέντρο και τα νότια προάστια της Αθήνας, όπου οι τιμές έχουν ανέβει σημαντικά, με αποτέλεσμα να έχουν μεγαλύτερο κίνητρο να πουλήσουν οι ιδιοκτήτες και να δραστηριοποιηθούν οι κατασκευαστές. Παράδειγμα, όταν οι αγγελίες για τα νότια προάστια είναι το 18% του συνόλου και για το κέντρο της Αθήνας το 14%, η Θεσσαλονίκη έχει μόλις το 9% η Αχαΐα το 5% και σχεδόν όλη η Κρήτη μόνο το 3%.

Γρίφος

Η ηλικία έχει μεγάλη σημασία στην επιλογή ακινήτου και οι γρίφοι που καλούνται να λύσουν πολλοί αγοραστές είναι αν τους συμφέρει να αγοράσουν ένα ακίνητο που έχει

Πρωταθλητές ζήτησης είναι τα ακίνητα 25ετίας, καθώς συνδυάζουν χαμηλότερο κόστος αγοράς με περιορισμένα έξοδα συντήρησης

περάσει ως φρείο ή και τέσσερις δεκαετίες από τη δόμησή του, λόγω της σημαντικά χαμηλότερης τιμής του, αν η καλύτερη «μέση» λύση είναι ένα ακίνητο 15 έως 20 ετών με ανακαίνιση ή αν το νεόδομητο, αν και σημαντικά ακριβότερο, προσφέρει αρκετά για να δικαιολογή την τιμή του. Τα στοιχεία αγοράπω-

ληαίων δείχνουν ότι οι αγοραστές φροντίζουν να στρέφονται σταθερά προς πιο ευέλικτες, οικονομικές και λειτουργικές κατοικίες. Πρωταθλητές ζήτησης, είναι τα ακίνητα 25ετίας μικρής και μεσαίας επιφάνειας, καθώς συνδυάζουν χαμηλότερο κόστος αγοράς με περιορισμένα έξοδα συντήρησης.

Καθώς στην Ελλάδα οι νέες οικοδομές είναι λιγότερες (ως ποσοστό) σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, αλλά και καθώς συνολικά τα διαθέσιμα ακίνητα δεν είναι αρκετά για να καλύψουν τις ανάγκες της ζήτησης, το αποτέλεσμα είναι οι αγοραστές να βρίσκουν ως «καλύτερη λύση» τα παλαιότερα, αλλά ανακαινισμένα διαμερίσματα. Για ένα «ποιοτικό» διαμέρισμα, άνω του ηρώτου ορόφου και καιάλληλο για οικογένεια, οι τιμές ξεκινούν από χίλις ευρώ 180.000 ευρώ στις λιγότερο ακριβές περιοχές και ανεβαίνουν απότομα κοντά στις 300.000 με 400.000 ευρώ στα προάστια Αθήνας και Θεσσαλονίκης. Αρκετά φθηνότερες οι επιλογές μακριά από τα μεγάλα αστικά κέντρα, όμως οι τιμές πάντα ανεβαίνουν περισσότερο, εκεί που υπάρχει και η μεγαλύτερη ζήτηση.

ΤΙΜΕΣ ΑΓΓΕΛΙΩΝ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ	
Σύνολο ενεργές αγγελίες	
Μηνιαία ανά έτος	1.399 €/μ.
Μηνιαία ανά μ²	2.693 €/μ²
Ανάκτηση αξίας (ένα των 2 ετών, ευρώ)	
2020	1.013
Μηνιαία ανά έτος	3.747 / 452 €
Μηνιαία ανά μ²	5.147 €/μ²
Παλαιότητα διαθεσίμων ακινήτων	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	
Αθήνα και περιοχή	23.039 28%
Αθήνα-Κέντρο	17.703 4%
Θεσσαλονίκη	11.481 8%
Αθήνα-Περифερικά	11.367 8%
Περιφέρεια Πελοπόννησος	10.679 8%
Ελλάδα	6.831 1%
Αθήνα-Περ. Κεντρική	6.046 5%
Αθήνα	4.101 5%
Κορινθιακή-Πατρ. Πελοπόννησος	3.235 3%
Αθήνα-Περ. Ανατολ. και κ.τ.λ.	2.806 2%
Αθήνα-Π. Ν. και κ.τ.λ.	2.665 2%
Ανακαινισμένα ακίνητα στην αγορά	
Ανακαινισμένα	11.790 10%
Μηνιαία ανά έτος	89.500 80%

1 Γύρισμα αποθέματος. Μεγάλος αριθμός παλαιών ακινήτων, χωρίς ανακαίνιση

2 Ανανοσηλωτικά υμών και ποιότητας. Υψηλό κόστος, χαμηλή ποιότητα

3 Απουσία θεσμικών επενδυτών. Πολλά διαμερίσματα μένουν κλειστά

4 Λίγα μεγάλα οικοπέδα. Μόνο 22% ξεπερνούν τα 1.000 τ.μ., η πώλη είναι ήδη κιομένη

Οι παράγοντες αύξησης ζήτησης

- Μείωση δικαστικών ή πτα γωνία πώληση κληρονομιάς και σφικτική των ενσώστα
- Αύξηση εισοδήματος πληθυσμού
- Εξάπλωση των επενδυτικών προγραμμάτων
- Αύξηση των επενδυτικών προγραμμάτων
- Αύξηση των επενδυτικών προγραμμάτων
- Αύξηση των επενδυτικών προγραμμάτων

Οι τέσσερις «πληνές» στην αγορά των ακινήτων

Στα παλιά και ανακαινισμένα διαμερίσματα σιφρονούν οι ελληνικές οικογένειες. Τι δείχνουν οι 131.000 ενεργές αγγελίες πώλησης

Το έργο για την αγορά και την πώληση ακινήτων στην Ελλάδα που παρουσιάζει η Proptery στο συνέδριο Proptex 2025, αναδεικνύει τέσσερις βασικές τάσεις στην αγορά.

1 Γύρισμα αποθέματος. Μεγάλος αριθμός παλαιών ακινήτων, χωρίς ανακαίνιση

2 Ανανοσηλωτικά υμών και ποιότητας. Υψηλό κόστος, χαμηλή ποιότητα

3 Απουσία θεσμικών επενδυτών. Πολλά διαμερίσματα μένουν κλειστά

4 Λίγα μεγάλα οικοπέδα. Μόνο 22% ξεπερνούν τα 1.000 τ.μ., η πώλη είναι ήδη κιομένη

3 Επίσης, ορισμένα, η οποία είναι θρομωμένη επένδυση για ορισμένα άτομα. Δεν είναι ότι δεν υπάρχουν άτομα, δεν είναι ένα κομμάτι στην αγορά. Η Ελλάδα έχει την αγορά των ακινήτων, αλλά δεν υπάρχουν πολλοί διαμερίσματα να παραμένουν κλειστά, να ανακαινιστούν.

4 Ελάχιστοι διαμερίσματα με γήινες και παλαιότητες. Τα περισσότερα από τα 22% των ακινήτων στις βασικές περιφέρειες, όπως Αθήνα και Πελοπόννησος, οργανωμένων ορισμένων ο objects. Ενδιαφέρον είναι ότι ορισμένα με έτη της αγοράς, ενώ η μέση ζητούμενη τιμή στις αγγελίες είναι 2.085 ευρώ, η ετήσια αύξηση της τιμής είναι 52%.

Πάνω από 60% των κατοικιών στη χώρα είναι άνω των 30 ετών, ενώ μόλις 1 στα 10 παλαιά ακίνητα έχει ανακαινιστεί

Το περισσότερο ακίνητα που αλιόδων ιδιοκτήτες είναι στα φθηνότερα άκρα της αγοράς, καθώς αυτά αναζητούν οι περισσότεροι αγοραστές.

Το περισσότερο ακίνητα που αλιόδων ιδιοκτήτες είναι στα φθηνότερα άκρα της αγοράς, καθώς αυτά αναζητούν οι περισσότεροι αγοραστές.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου τα αυθαίρετα δεν ανακαινίζονται ή παραμένουν κλειστά.

Το 33,6% των ακινήτων προς πώληση σε όλη τη χώρα, είναι από 35 έως 45 ετών, με τα περισσότερα από 75-85 ετών να είναι κλειστά.

υψηλή ζήτηση για κατοικίες, όπως το κέντρο της Αθήνας, χαρακτηρίζεται από παλαιά ακίνητα, που είναι 1.900, καθώς, δεν υπάρχει μεγάλος κος θημι για, την, εξοικονομική και η καλύτερη και να αγοράσει, να γράμματα για παλιά πολυκατοικία και να κτιστεί. Ως, είναι επηρεασμένο για να είναι αποδοτικό. Οι νέες κατασκευές από το 2022 και μετά, έχουν μεγάλη ποσοστά στις αγγελίες πώλησης το 75,7%, όπως είναι ένα 5-ετών κτισμα τον πραγματικό αριθμό των, στην, Φθινό, νται περισσότερο στις αγγελίες, γιατί τα νεότερα προς, θγαίνουν και, και λόγω της υψηλής τους τιμής, παραμένουν μέχρι να βρεθεί ο αγοραστής. Η ζήτηση είναι μεγάλη, όπως οι διαμερίσματα, που είναι παρατηρήσιμα με τα αυθαίρετα, οι οποίες είναι οι πιο επιθυμητές οι παρατηρήσεις τους.

Οι «φυλές» των ιδιοκτητών...

Σύμφωνα με την έρευνα της Proptery, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων χωρίς ανακαίνιση είναι κυρίως:

- Η μεγαλύτερη κατηγορία, ορίζεται να είναι από 55 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.
- Οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι είναι από 45 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.
- Οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι είναι από 35 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.

...και των αγοραστών

Σύμφωνα με την έρευνα της Proptery, οι αγοραστές των ακινήτων χωρίς ανακαίνιση είναι κυρίως:

- Οι αγοραστές, οι οποίοι είναι από 45 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.
- Οι αγοραστές, οι οποίοι είναι από 35 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.
- Οι αγοραστές, οι οποίοι είναι από 25 ετών και άνω, με το 40% να είναι άνω των 65 ετών.



Το 33,6% των ακινήτων προς πώληση σε όλη τη χώρα είναι από 35 έως 45 ετών, με τα περισσότερα από 75-85 ετών να είναι κλειστά.

