

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ - 5 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΕ 10 ΕΤΗ										
Περιοχή	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Αμπελόκηποι	1.784	1.767	1.766	1.805	1.853	1.953	2.170	2.282	2.455	2.605
Μαρούσι	650	639	638	662	666	688	762	810	900	935
Π. Φάληρο	1.188	1.176	1.172	1.192	1.204	1.258	1.330	1.395	1.547	1.621
Περιστέρι	714	705	704	715	722	740	803	846	912	967
Χολαργός	929	915	914	934	951	982	1.073	1.125	1.209	1.296

ΠΗΓΗ: GEOAXIS ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ, Q1 2025

ΤΙΜΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ - ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ		
Περιοχή	Εκταση (τ.μ.)	Τιμή (€)
Γέρακας	320	250.000
Βραυρώνα	740	120.000
Δικαστικά, Μαραθώνας	1.019	130.000
Κέντρο, Κορωπί	700	285.000
Αγία Μαρίνα	300	230.000
Παιανία	342	145.000
Παλλήνη	326	140.000
Ανοιξη, Παιανία	445	140.000
Παλλήνη	705	220.000
Μεσοβάρδα, Αρτέμιδα	501	58.000
Γαργητός, Γέρακας	226	220.000
Κίτσι	383	290.000
Νέα Μάκρη	1.060	220.000
Νέος Βουτζάς	966	220.000

ΠΗΓΗ: ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΑΓΓΕΛΙΕΣ 06.2025

ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΛΟΓΩ ΝΟΚ		
Περιοχή	Σήμερα	Πιθανή μεταβολή λόγω αποφάσεων ΣτΕ
Αμπελόκηποι	33-40%	32-35%
Μαρούσι	32-43%	32-38%
Π. Φάληρο	35-45%	33-40%
Περιστέρι	Εως 40%	Εως 37%
Χολαργός	32-40%	30-35%

ΠΗΓΗ: GEOAXIS ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ, Q1 2025

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΙΜΩΝ ΣΕ 1 ΕΤΟΣ			
Περιοχή	Σ.Δ.	2024	2025
Αμπελόκηποι	3,6	2.455	2.605
Μαρούσι	0,8	900	935
Π. Φάληρο	1,4	1.547	1.621
Περιστέρι	1,8	912	967
Χολαργός	1,2	1.209	1.296

ΠΗΓΗ: GEOAXIS ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ, Q1 2025



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε υψηλό 10ετίās οι τιμές

Τη σκυτάλη της ανόδου τιμών έχουν πάρει και τα οικόπεδα σε όλη την Ελλάδα και μεγαλύτερες είναι στις περιοχές της Αττικής, όπου υπάρχει και η μεγαλύτερη ζήτηση. Πλέον έχουν χυμώσει ρεκόρ 10ετίας με άνοδο κατά μέσο όρο σε 5,6% σε σχέση με το 2024 και σε 15,06% σε σχέση με το 2023. Σε βάθος δεκαετίας, οι αξίες των οικοπέδων έχουν αυξηθεί κοντά στο 40,25%. Πολλοί είναι εκείνοι που αναζητούν ένα καλό κομμάτι γης είτε για να χτίσουν μία κατοικία είτε ως επένδυση για το μέλλον, όμως οι μεγάλοι ενδιαφέροντες ανεβάζει και τις τιμές.

Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες έρευνες της αγοράς, ιδιαίτερα ενδιαφέρον έχουν οι περιοχές εντός Λεκανοπεδίου Αττικής, όπου γίνονται οι περισσότερες αγοραπωλησίες και καταγράφεται για έκτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των τιμών πώλησης. Για την Αττική, σημεία που παρουσιάζουν μεγάλη ζήτηση είναι η Αρτέμιδα, τα Γλυκά Νερά και η Νέα Μάκρη, όπου

Αύξηση 20,66% σε πολλές περιοχές της Αττικής μέσα σε δύο χρόνια. Πού υπάρχουν ευκαιρίες

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ
kmaravelidis@c-typos.com

κάποιος μπορεί να βρει οικόπεδα κατάλληλα για μόνιμη κατοικία ή και εξοχικό. Μεγαλύτερες εκτάσεις και σε καλές τιμές προσφέρονται σε Βραυρώνα και Ανθούσα. Ειδικά για όσους ενδιαφέρονται για μία επένδυση για το μέλλον, οι μεσίτες με εξειδίκευση σε αυτό το κομμάτι της αγοράς προτείνουν μεγαλύτερα κομμάτια γης από 2.000 έως και 10.000 τ.μ., τα οποία πωλούνται κοντά στις 250.000-450.000 ευρώ. Σήμερα, μία περιοχή μπορεί να μοιάζει ερημιά, αλλά με την ταχύτητα που αναπτύσσονται οι γύρω περιοχές αύριο μπορεί να γίνουν προάστια, πολλοί πωσιάζοντας την αξία τους.

Οι ειδικοί της αγοράς εκτιμούν πως καθώς η ζήτηση είναι σημαντική, όμως η προσφορά δύσκολα θα ανέβει, καθώς η διαθέσιμη γη είναι συγκριμένη, η άνοδος των αξιών οικοπέδων αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση, προδικάζοντας ίσως την κορύφωση του κύκλου.

Ανισορροπία
Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας, καθώς η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων συντηρεί τη ζήτηση γης, άρα και την οικοδομική δραστηριότητα. Μεγάλα οικιστικά αποπελούν ο πιθανός επαναπροσδιορισμός στα ποσοστά των ανισορροχιών και ο χρόνος επανάκαμψης

στις αξίες οικοπέδων των βορείων προαστίων. Ο περιορισμός των ευεργετημάτων του ΝΟΚ δεν ευνοεί τους εργολάβους και τους τελικούς χρήστες, αν και θεωρείται πως επαναφέρει την ομαλότητα στην αλυσίδα της οικοδομικής δραστηριότητας.

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο Οικοπέδων στην Αττική, που δημοσίευσε το GEOAXIS για το πρώτο τρίμηνο του 2025, οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο επίπεδο της δεκαετίας, αφού καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε έναν μέσο όρο της τάξης 40,25% σε σχέση με το 2016 για τις πέντε τοπικές αγορές.

Τη μεγαλύτερη αύξηση στις ζητούμενες τιμές (46,02%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 στον Δήμο Αθηναίων, περιοχή Αμπελόκηπων, και τη μικρότερη αύξηση τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 στο Περιστέρι (35,43%). Η μεγαλύτερη αύξηση τιμών (7,22%) παρατηρείται στα οικόπεδα με συνελεύσιμότητα

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ		
Περιοχή	Οδός (Αριθμηση Ο.Τ.)	Συντελεστής Δόμησης
Πλ. Αμερικής	Αγίου Μελετίου 86033	4.2
Πλ. Κυψέλης	Κασταλίας 84094	3.6
Βουλαγαμένη	Σπύρου Μελά (312)	0.6
Γλυφάδα	Γ. Κονδύλη (57)	0.8
Αγία Παρασκευή	Αγίου Ιωάννη (29)	1
Ψυχικό	Αγίου Δημητρίου (33)	0.6
Ελληνικό	Κύπρου (45)	1.4
Πειραιάς	Εθν. Αντιστάσεως(109)	4.8
Πέραμα	Φλέμινγκ (120)	2.6
Ιλιον	Αθηνάς (105)	1.6
Κορυδαλλός	Ταξιάρχων (119)	2.6
Νίκαια	Λαοδικείας (159)	2.6
Πετρούπολη	Μ. Μπότσαρη (154)	1.6
Αργυρούπολη	Ακρίτα Διγενή (297)	1.2
Κορωπί	Αναγνώστου (480)	0.8
Νέα Ερυθραία	Διογένη (21)	0.6
Χαϊδάρη	Κουμουνδούρου (1725)	1.6

ΣΤΟΙΧΕΙΑ: EPOLEODOMIA.GOV.GR

Σε βάθος δεκαετίας, όπως καταγράφουν τα στατιστικά στοιχεία, οι αξίες των οικοπέδων έχουν αυξηθεί κοντά στο 40,25%

Οι ειδικοί εκτιμούν πως η άνοδος αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση

ΝΟΚ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

ΤΟ ΣΤΕ με τις αποφάσεις του αυστηροποιήσε την εφαρμογή του ΝΟΚ, θέλοντας σοβαρά νομικά ζητήματα που εστιάζουν στο πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και όχι μόνο στους αριθμητικούς περιορισμούς, με σκοπό την αλλαγή της φιλοσοφίας στον σχεδιασμό και τη συμβατότητα με τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού (ΤΠΣ, ΕΠΣ), όπου αυτή υπάρχουν. Οι επιπτώσεις στον κλάδο της οικοδομής και του real estate γενικότερα προκαλούν αβεβαιότητα σε ιδιώτες, μηχανικούς, κατασκευαστές και θεσμικούς επενδυτές, ειδικά σε περιοχές υψηλής αξίας (π.χ. Αθήνα, τουριστικές περιοχές), όπου το bonus δόμησης καθορίζει την απόδοση μιας επένδυσης. Ταυτόχρονα, η διαπραγμάτευση μεταξύ εργολάβων και ιδιοκτητών γης γίνεται όλο και σκληρότερη, καθώς η αύξηση των τιμών πώλησης διαμερισμάτων αντισταθμίζεται από την αύξηση του κόστους κατασκευής και χρηματοδότησης. Σήμερα ένα μέσο επιτόκιο δανειαμού βρίσκεται στο φάσμα του 5%-5,5%.



ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

κοντά στο 1.2 στον Χολαργό, με τη διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2025 να διαμεριζώνεται στα 1.296 ευρώ/τμ., από 1.209 ευρώ/τμ. πέρσι. Ακολουθεί η περιοχή των Αμπελοκήπων του Δήμου Αθηναίων, με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν αύξηση 6,09% (στις 2.605 ευρώ/τμ., από 2.455 ευρώ/τμ.). Είναι η περιοχή του Περιστερίου, όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 καταγράφουν αύξηση 6,07% (στα 967 ευρώ/τμ. από 912 ευρώ/τμ.), και το Παλαιό Φάληρο, όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 καταγράφουν αύξηση 4,77% (στα 1.621 ευρώ/τμ. από 1.547 ευρώ/τμ.). Τέλος, αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να αυξάνονται 3,91% (στα 935 ευρώ/τμ. από 900 ευρώ/τμ.).

Σημειώνουμε ότι όλες οι αξίες που αναφέρονται στο Παρατηρητήριο είναι διάμεσες και αφορούν σε απολύτως τυπικά οικόπεδα. Είναι προφανές ότι οικόπεδα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ως προς τη θέση, την προβολή, τη θέα,

αλλά και την επικράνεια βρίσκονται στο άνω όριο του δείγματος, με αξίες πολλές φορές μέχρι και 25% υψηλότερες.

Σε περιοχές μέσα στον αστικό ιστό, αναμενόμενα οι τιμές είναι μεγαλύτερες και τα οικόπεδα μικρότερα. Σε μέσους όρους, στο Περιστερί (204 τμ.) και οι Αμπελόκηποι (209 τμ.) καταγράφουν μικρότερα οικόπεδα συγκριτικά με τον Χολαργό (405 τμ.), το Παλαιό Φάληρο (380 τμ.), και το Μαρούσι (337 τμ.).

Δυσεύρετα

Είναι φανερό ότι αδύνατα οικόπεδα επικρατείς του ενός σπρέιματος είναι πλέον δυσεύρετα, ενώ σε πλείστες των περιπτώσεων τα οικόπεδα αυτά έχουν ηλιακά σινιά ή άλλες κατασκευές εντός. Κυρίως λόγω κληρονομιών, τα οικόπεδα έχουν γίνει όλο και μικρότερα τα τελευταία χρόνια, όμως τα μεγάλα είναι και κατά πολύ ακριβότερα και τα αγοράζουν κυρίως εργολάβοι με σχέδια για ανέγερση πολυκατοικίας. ■

Σε περιοχές εντός Λεκανοπεδίου Αττικής γίνονται οι περισσότερες αγοραπωλησίες και καταγράφεται για έκτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση τιμών

Τη μεγαλύτερη αύξηση καταγράφουν οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 στους Αμπελοκήπους και τη μικρότερη οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 στο Περιστερί

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΣΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ οικόπεδου σημαντικό ρόλο παίζει και ο Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.), που είναι το βασικό στοιχείο για το πόσα μπορείς να χτίσεις. Ο καθένας μπορεί εύκολα να βρει τους συντελεστές για το ακίνητο που τον ενδιαφέρει, με μία ματιά, στο συμβόλαιο, στο Ε9 ή στους σχετικούς χάρτες της πολεοδομίας (gis.epoleodomia.gov.gr).

Κάθε ιδιοκτήτης θέλει ο Σ.Δ. να είναι όσο πιο μεγάλος γίνεται. Ακόμα και αν δεν υπάρχει άμεσα κάποιο σχέδιο για μεγάλη οικοδομή, μπορεί αυτό να προκύψει στο μέλλον.

Στα κέντρα των πόλεων, οι συντελεστές είναι συνήθως μεγαλύτεροι για να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης. Στις οικιστικές περιοχές προτεραιότητα έχει η διαφύλαξη του χαρακτήρα τους και της τοπικής ομορφιάς. Όσο μεγαλύτερος ο Σ.Δ. τόσο καλύτερα γιατί μπορούν να χτιστούν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα. Μεγαλύτεροι συντελεστές σημαίνουν και ακριβότερη τιμή.