



Της **ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ**
news@parapolitika.gr

Η αγορά ακινήτων και ενοικίων στην Αττική παρουσιάζει σημαντικές αλλαγές και ενδιαφέρουσες προοπτικές, με έντονες αυξήσεις στα ενοίκια των νοτίων προαστίων, σταθερή, αλλά πιο μετρημένη άνοδο στον βόρειο τομέα, καθώς και δυναμική ανάπτυξη σε περιοχές του κέντρου και των δυτικών προαστίων.

Στα νότια προάστια, η άνοδος των τιμών των ενοικίων είναι αξιοσημείωτη. Στη Γλυφάδα, το ενοίκιο για διαμερίσματα μεσαίου μεγέθους (81-120 τ.μ.) φτάνουν τα 14,95 €/τ.μ., ενώ τα μικρότερα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. ενοικιάζονται με 15,37 €/τ.μ. και τα μεγαλύτερα, άνω των 121 τ.μ., με 17,45 €/τ.μ. Στο Ελληνικό, η μέση τιμή ενοικίου διαμορφώνεται στα 14,7 €/τ.μ. (+15,3%) και στον Αλίμο στα 12,57 €/τ.μ. Ακόμα πιο δυναμικές αυξήσεις παρατηρούνται στο Πόρτο Ράφτη, όπου τα ενοίκια για μεσαία ακίνητα αγγίζουν τα 10,6 €/τ.μ. και για μικρότερα τα 12,5 €/τ.μ. Στη Σαρωνίδα το ενοίκιο για μικρά διαμερίσματα φτάνει τα 14,65 €/τ.μ., υπογραμμίζοντας την αυξημένη ζήτηση στην παραθαλάσσια ζώνη.

ΗΠΙΑ ΑΝΟΔΟΣ

Το δυτικό προάστια καταγράφουν ήπια άνοδο στις τιμές των ενοικίων, με τον Κορυδαλλό και τη Νίκαια να παρουσιάζουν τιμές στα 9,17 €/τ.μ. και τιμές πώλησης που αυξάνονται 15,1% και 5,4%, αντίστοιχα. Στο Λιγδάλεω το μέσο ενοίκιο διαμορφώνεται στα 10,28 €/τ.μ. (+6,3%), ενώ στον Πειραιά, παρότι οι τιμές πώλησης μειώθηκαν κατά 5,6%, φτάνοντας τα 2.844 €/τ.μ., τα ενοίκια αυξήθηκαν σημαντικά κατά 11,8%, στα 11,08 €/τ.μ., καταδεικνύοντας την έντονη ζήτηση για μίσθωση.

Στον βόρειο τομέα της Αθήνας, η αγορά παρουσιάζει πιο σταθερή εικόνα στις τιμές πώλησης, με μικρές αυξήσεις, ενώ τα ενοίκια συνεχίζουν να αυξάνονται αισθητά. Η Κηφισιά καταγράφει τιμές πώλησης στα 3.704 €/τ.μ. (+5,8%) και ενοίκια στα 15,29 €/τ.μ. (+17,9%), ενώ το Μαρούσι εμφανίζει τιμές πώλησης στα 3.280 €/τ.μ. (+0,6%) και ενοίκια στα 13,10 €/τ.μ. (+12,1%). Στο Χαλάνδρι και τον Χόλαργο οι τιμές πώλησης κινούνται αντίστοιχα στα 3.116 €/τ.μ. (+4,2%) και 3.134 €/τ.μ. (+7%), με τα ενοίκια να καταγράφουν αυξήσεις πάνω από 11%. Στην Αγία Παρασκευή οι τιμές πώλησης αγγίζουν τα 3.495 €/τ.μ. (+3,5%) και τα ενοίκια τα 12,47 €/τ.μ. (+5,9%).

Στο κέντρο της Αθήνας, η ζήτηση για ενοίκια και αγορά διαμερισμάτων έως 80 τ.μ. παραμένει ισχυρή, με τιμές πώλησης να αυξάνονται κατά 8,3%, φτάνοντας τα 2.591 €/τ.μ., και ενοίκια που ανεβαίνουν 11,7%, στα 11,66 €/τ.μ. Το Γολάτσι ξεχωρίζει με αύξηση τιμών πώλησης 14,9% (2.660 €/τ.μ.) και ενοικίων 5% (9.66 €/τ.μ.), ενώ στην Καισαριανή οι τιμές πώλησης φτάνουν τα 3.067 €/τ.μ. (+12,8%) και στο Ζωγράφου τα ενοίκια τα 11,10 €/τ.μ. (+7,4%).

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Πολλά άλλα, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του Sproutamos Insights, πέντε περιοχές ξεχωρίζουν για την επενδυτική τους απόδοση, τις αναπτυξιακές τους προοπτικές και τη συγκριτικά χαμηλή αξία αγοράς.

Η περιοχή Πατισίων-Αχαρνών συγκεντρώνει σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, με απόδοση που φτάνει το 7,0%, τη μεγαλύτερη ανάμεσα στις αναλυόμενες περιοχές. Με τιμή αγοράς που διαμορφώνεται στα 1.589 ευρώ/τ.μ. και τιμή ενοικίασης στα 9 ευρώ/τ.μ., προσφέρει ιδανικές συνθήκες για απόκτηση ακινήτου με σκοπό τη μακροχρόνια ή φοιτητική μίσθωση. Η εγγύτητα σε πανεπιστημιακά ιδρύματα λειτουργεί ως επιπλέον παράγοντας

Οι πέντε ανερχόμενες περιοχές του κέντρου

Ελκυστικές οι προοπτικές σε Πατισίων-Αχαρνών, στον σταθμό «Αττική», σε Σεπόλια-περιοχή Σκουζέ, σε Κυψέλη και Πατήσια, με τις τιμές πώλησης και ενοικίων να κυμαίνονται σε λογικές και δελεαστικές τιμές



1.589

ευρώ/τ.μ. η πώληση και στα 9 ευρώ/τ.μ. η τιμή ενοικίασης σε Πατισίων-Αχαρνών

11,4%

η άνοδος στις τιμές πώλησης ακινήτων, σε ετήσια βάση, σε Σεπόλια και Σκουζέ

2.000

ευρώ/τ.μ. η τιμή πώλησης ακινήτων στην περιοχή της Κυψέλης

ντας ενίσχυσης της ζήτησης.

Η περιοχή γύρω από τον σταθμό «Αττική» μετατρέπεται σε κέντρο επενδυτικού ενδιαφέροντος, χάρη στην απόδοσή της, που επίσης αγγίζει το 7%. Οι τιμές πώλησης παραμένουν σε προσιτά επίπεδα (1.623 ευρώ/τ.μ.), ενώ η τιμή ενοικίασης φτάνει τα 9,4 ευρώ/τ.μ. Η κομβική της θέση και η σύνδεση με δύο γραμμές μετρό ενισχύουν την ελκυστικότητά της για φοιτητές και εργαζόμενους που αναζητούν άμεση πρόσβαση στο κέντρο. Τα Σεπόλια και η γειτονική περιοχή Σκουζέ παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη αύξηση στις

τιμές πώλησης, με άνοδο 11,4% σε ετήσια βάση. Η τιμή πώλησης ανέρχεται στα 2.073 ευρώ/τ.μ., ενώ η απόδοση ακινήτου φτάνει το 5,8%. Η παρουσία σταθμού μετρό, το πολιτιστικό προφίλ και η εγγύτητα στο κέντρο ενισχύουν τη δυναμική της περιοχής, καθιστώντας την μια ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα επιλογή για επένδυση.

Η Κυψέλη, με ανανεωμένο προφίλ και σταθερά αυξανόμενη ζήτηση, καταγράφει τιμή πώλησης στα 2.000 ευρώ/τ.μ. και τιμή ενοικίασης στα 9,2 ευρώ/τ.μ. Η περιοχή σημειώνει ετήσια αύξηση 9,5% στην τιμή αγοράς και

2,6% στα ενοίκια. Η έντονη πολιτιστική ζωή, οι ανακαινισμένες πολυκατοικίες και η εγγύτητα στο κέντρο την καθιστούν διαχρονική επιλογή για νέους κατοίκους και επενδυτές. Με τιμή πώλησης στα 1.622 ευρώ/τ.μ. και ενοίκια στα 8,9 ευρώ/τ.μ. τα Πατήσια αποτελούν μια σταθερή επιλογή για όσους επιθυμούν οικονομική αγορά με προοπτικές. Η εύκολη πρόσβαση στο κέντρο μέσω ΗΣΑΠ, το πλήθος σχολείων και υπηρεσιών και η πολυπολιτισμική ταυτότητα δημιουργούν ένα περιβάλλον κατάλληλο για οικογένειες και φοιτητές.