

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Έλλη Σολδάτου

Ιστορική ήταν η χθεσινή μέρα για το μετρό της Αθήνας, καθώς ο μετροπόντικας «Αθηνά» έφτασε στο φρέαρ Ευαγγελισμού, ολοκληρώνοντας με επιτυχία το πρώτο κρίσιμο τμήμα της Γραμμής 4 στο τμήμα Κατεχάκη – Ευαγγελισμός. Γνωστό στον κατασκευαστικό κλάδο ως breakthrough, το απαιτητικό τεχνικό αυτό επίτευγμα ολοκληρώθηκε με επιτυχία, συνιστώντας ένα ιδιαίτερα σημαντικό ορόσημο για το μεγαλύτερο δημόσιο έργο που υλοποιείται σήμερα στη χώρα. Η υποδοχή της «Αθηνάς» έγινε με χειροκροτήματα και μουσική υπόκρουση το τραγούδι «Break on through (To the other side)» των Doors.

Παρόντες στη διάνοιξη και κατασκευή της σήραγγας στο σκέλος από την Κατεχάκη έως τον Ευαγγελισμό, ήταν η ηγεία του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών (υπουργός Χρήστος Δήμας, υφυπουργός Νί-

Τα τρία «αγκάθια» της γραμμής 4 του μετρό

Ολοκληρώθηκε χθες η διάνοιξη και κατασκευή της σήραγγας στο σκέλος από την Κατεχάκη μέχρι τον Ευαγγελισμό

κος Ταχιάος και γ.γ. Δημήτρης Αναγνώπουλος), η διοίκηση του Ομίλου Anax, η Ελληνικό Μετρό και η Alstom. Σημειώνεται ότι ο μετροπόντικας «Αθηνά» ολοκλήρωσε τη διαδρομή του, διανοίγοντας συνολικά 5,1 χιλιόμετρα σήραγγας και περνώντας από τους σταθμούς Γουδή, Ζωγράφου, Πίσια, Πανεπιστημιούπολη και Καισαριανή. Η γραμμή 4 θα εξυπηρετεί χιλιάδες πολίτες, πολλοί εκ των οποίων φοιτητές. Σύμφωνα με τον κ. Δήμα, «ο μετροπόντικας έφτασε στον προορισμό του, αφήνοντας πίσω μια πλήρως κατασκευασμένη σήραγγα με σχεδόν 3.400 δακτυλίους σκυροδέματος».

Σύμφωνα με πληροφορίες του powergame.gr, το έργο, παρά την πρόοδο που έχει σημειωθεί, αντιμετωπίζει καθυστερήσεις σε συγκεκριμένους σταθμούς. Στο επίκεντρο βρίσκεται ο σταθμός Ευαγγελισμός και το πάρκο Ριζάρι, ενώ ακολουθούν οι σταθμοί Εξάρχεια και Πανεπιστημιούπολη. Τα προβλήματα με τον σταθμό στο Γουδή όπου εντοπίστηκε αχαρτογράφος κεντρικός αγωγός της ΕΥΔΑΠ, ξεπεράστηκαν

και εκτός απροόπτου θα παραδοθεί σε ένα μήνα. Σήμερα, εργασίες βρίσκονται σε εξέλιξη σε 11 από τους 15 σταθμούς της Γραμμής 4, με πιο προχωρημένους εκείνους του Κολωνακίου και του Άλσους Βεύκου.

Όπως αναφέρει το ρεπορτάζ της Μαρίας Καλούδη, το υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών βρίσκεται σε συνεχή διάλογο με τους εμπλεκόμενους φορείς ώστε να «λυθεί ο γόρδιος δεσμός», ειδικά στο ζήτημα του πάρκου Ριζάρι, ενώ αναμένεται η ανακοίνωση του επικαιροποιημένου χρονοδιαγράμματος της Γραμμής 4, το οποίο θα αποτυπώνει ρεαλιστικά τις νέες συνθήκες υλοποίησης. Ο διδυμος μετροπόντικας «Αίκη» συνεχίζει την αντίθετη πορεία από το Άλσος Βεύκου προς το κέντρο της Αθήνας. Μέχρι σήμερα έχει διανοίξει 2,96 χιλιόμετρα σήραγγας, καλύπτοντας το 42% της διαδρομής του, έχοντας διασχίσει τους σταθμούς Άλσος Βεύκου, Γαλάτσι και Ελικώνος και έχει ήδη φτάσει στον σταθμό Κυψέλη, ο οποίος αναμένεται να είναι και από τους πλέον πολυσύχναστους της Γραμμής 4. Έως τα τέλη Φε-



βρουαρίου εκτιμάται ότι θα φτάσει στα Δικαστήρια, ενώ στη συνέχεια θα κατευθυνθεί προς τους σταθμούς Αλεξάνδρας, Εξάρχεια, Ακαδημία και Κολωνάκι, για να τερματίσει στον σταθμό Ευαγγελισμός στις αρχές του 2027. Το μεγαλύτερο πρόβλημα της Γραμμής 4, σύμφωνα με το powergame.gr, αποτελεί ο σταθμός Ευαγγελισμός όπου εδώ και 5 χρόνια δεν έχουν καν αρχίσει οι πρόδρομες εργασίες, λόγω αντιρρήσεων γύρω από την προ-

Ο μετροπόντικας «Αθηνά» την ώρα που έφτασε στον Ευαγγελισμό





στασία του πρασίνου στο πάρκο Ριζάρη, που -σύμφωνα με το ΣτΕ- αποτελεί συμπαγές άλσος με δασικά χαρακτηριστικά αλλά και λόγω των κυκλοφοριακών επιπτώσεων σε βασικούς οδικούς άξονες, όπως η λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας και η λεωφόρος Βασιλέως Κωνσταντίνου, κατά τη διάρκεια των εργασιών. Όσον αφορά τον σταθμό Εξάρχεια, το έργο αναμένεται να προχωρήσει στο επόμενο διάστημα μετά τον ανασχεδιασμό των εργοταξιακών

εγκαταστάσεων που ζητούσαν οι κάτοικοι της περιοχής, ενώ στον σταθμό Πανεπιστημιούπολη, το έργο καθυστερεί αφού βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη η αρχαιολογική έρευνα.

Ο προϋπολογισμός της γραμμής αγγίζει το 1,8 δισ. ευρώ με ΦΠΑ και χρηματοδότηση από τα προγράμματα ΕΣΠΑ 2014-2020 και 2021-2027. Το έργο υλοποιείται από την κοινοπραξία ΑΒΑΞ Α.Ε. – GHELLA SpA – ALSTOM TRANSPORT S.A.

Η στροφή στα παλιά σπίτια ανεβάζει τις τιμές τους

Αυξάνονται ταχύτερα από τις κατοικίες υψηλής ενεργειακής απόδοσης

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Με ταχύτερο ρυθμό αυξήθηκαν το 2025 οι ζητούμενες τιμές πώλησης των κατοικιών που τοποθετούνται στις δύο χαμηλότερες κατηγορίες του ενεργειακού πιστοποιητικού, δηλαδή προσφέρουν πολύ χαμηλή ενεργειακή απόδοση, συγκριτικά με τα ακίνητα που θεωρούνται «πράσινα» (κατηγορίες από Α+ έως και Β). Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει με βάση σχετική ανάλυση που πραγματοποιήσε η πλατφόρμα αγγελιών Spitogatos.gr και καταδεικνύει τη στροφή της ζήτησης προς πιο προσιτές λύσεις και επιλογές, ακόμα κι αν αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο δεν διαθέτει μόνωση και άλλες παροχές που συνοδεύουν τα ακίνητα υψηλής ενεργειακής απόδοσης (π.χ., αντίλη θερμότητας κ.λπ.).

Αλλάστε, με δεδομένο ότι κατά κανόνα τα σπίτια υψηλής απόδοσης είναι νεότερης ηλικίας, ή αν είναι παλιότερα, πρόκειται για πλήρως αναβαθμισμένα και ανακαινισμένα, οι αποκλίσεις στις τιμές σε σχέση με τα μη αναβαθμισμένα, είναι πολύ μεγάλες. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα των κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, όπου μια κατοικία υψηλής ενεργειακής κλάσης το 2025 είχε μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατά 84% υψηλότερη, συγκριτικά με κατοικίες χαμηλής ενεργειακής κατηγορίας (δύο χαμηλότερες κατηγορίες του ενεργειακού πιστοποιητικού). Συγκεκριμένα, στην πρώτη περίπτωση η τιμή διαμορφώνεται σε 3.530 ευρώ/τ.μ. και στη δεύτερη σε 1.915 ευρώ/τ.μ.

Αντίστοιχα, σχεδόν 98% ακριβότερες είναι οι ζητούμενες τιμές πώλησης στα νότια προάστια για τα «πράσινα» ακίνητα, έναντι εκείνων της χαμηλότερης ενεργειακής κλάσης, αγγίζοντας τις 4.925 ευρώ/τ.μ., έναντι 2.481 ευρώ/τ.μ. Επίσης, στα δυτικά προάστια, τα «πράσινα» σπίτια είναι 97,7% ακριβότερα, έναντι των μη αναβαθμισμένων ενεργειακά, με

Μέσες ζητούμενες τιμές κατοικιών ανά ενεργειακή κλάση

ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ/Τ.Μ.	ΥΨΗΛΗ ενεργειακή κλάση		ΧΑΜΗΛΗ ενεργειακή κλάση	
	2025	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ	2025	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Αθήνα κέντρο	3.529	3,8%	1.915	11,8%
Αθήνα ανατολικά	2.949	3,8%	1.949	6,5%
Αθήνα βόρεια	4.286	3,5%	2.667	4,3%
Αθήνα νότια	4.925	5,1%	2.481	6,0%
Αθήνα δυτικά	3.133	6,2%	1.584	8,3%
Πειραιάς	3.450	4,5%	2.000	12,9%
Προάστια Πειραιά	3.130	4,9%	1.531	10,7%
Δήμος Θεσσαλονίκης	3.000	5,5%	2.027	7,3%
Προάστια Θεσσαλονίκης	2.460	9,3%	1.200	0,4%

ΠΗΓΗ : Spitogatos

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Οι αγοραστές προτιμούν τα μη αναβαθμισμένα ακίνητα, διότι είναι οικονομικά πιο προσιτά.

αποτέλεσμα οι τιμές των τελευταίων να αυξηθούν πέρυσι κατά 8,3%, έναντι 6,2%.

Από την άλλη πλευρά όμως φαίνεται πως οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές προτιμούν τα μη αναβαθμισμένα ακίνητα, λόγω της πιο προσιτής τιμής τους. Αυτό αποτυπώνεται στην πορεία της ετήσιας αύξησης των τιμών, καθώς ο σχετικός ρυθμός είναι υψηλότερος για τα παλιότερα και μη αναβαθμισμένα σπίτια, συγκριτικά με όσα έχουν αναβαθμιστεί ενεργειακά. Στο κέντρο της Αθήνας, η αύξηση ήταν 11,8%, έναντι μόλις 3,8% για τα σπίτια της υψηλής ενεργειακής κλάσης. Παρόμοια εικόνα παρατηρείται σε όλες τις επιμέρους περιοχές

της Αττικής, όπου οι ζητούμενες τιμές των κατοικιών που ανήκουν στη χαμηλή ενεργειακή κλάση, αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό έναντι των «πράσινων» και πολύ ακριβότερων κατοικιών. Εκτός από το κέντρο της Αθήνας, σημαντικές διαφορές παρατηρήθηκαν επίσης και στην περιοχή του Πειραιά, όπου τα ακίνητα της χαμηλής κλάσης κατέγραψαν ετήσια αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης κατά 12,9% σε 1.531 ευρώ/τ.μ., έναντι μόλις 4,5% εκείνων της υψηλής κλάσης με 3.450 ευρώ/τ.μ.

Ασφαλώς, θα πρέπει να επισημανθεί και ο πιθανός ρόλος που διαδραμάτισε πέρυσι το πρόγραμμα «Σπίτι μου II», το οποίο ενίσχυσε σημαντικά τη ζήτηση ακριβώς για τις πιο προσιτές κατοικίες μεγάλης ηλικίας. Υπενθυμίζεται ότι τα επιλέξιμα ακίνητα θα πρέπει να είναι αξίας έως 250.000 ευρώ και να έχουν κατασκευαστεί (έτος αποπεράτωσης) μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου του 2007. Τέτοια ακίνητα είναι δυσσεύρετα στην Αττική,

με τους περισσότερους ενδιαφερόμενους να κινούνται σε παλιότερες κατασκευές, συνήθως από 30 ετών και πάνω, που εντάσσονται στις χαμηλότερες κλάσεις του ενεργειακού πιστοποιητικού.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η απόκλιση των ζητούμενων τιμών πώλησης με βάση την ηλικία του ακινήτου. Σημαντικές αποκλίσεις εντοπίζονται στο κέντρο της Αθήνας, όπου ένα καινούργιο σπίτι κοστίζει 77% περισσότερο, σε σχέση με ένα παλιότερο, φτάνοντας στις 4.000 ευρώ/τ.μ., έναντι 2.250 ευρώ/τ.μ. Η μεγάλη αυτή διαφορά τιμής οφείλεται κατ' αρχάς στο ότι το απόθεμα νέων κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων δεν ξεπερνάει το 7% του συνολικού διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών προς πώληση. Παράλληλα, θα πρέπει να σημειωθεί και η μεγάλη ηλικία των μεταχειρισμένων κατοικιών, που συχνά απαιτούν και σημαντικά κεφάλαια για να ανακαινιστούν ή να επισκευαστούν, παράγοντας που επίσης ενισχύει τις αποκλίσεις.



ΚΟΡΥΦΑΙΕΣ 10 ΕΘΝΙΚΟΤΗΤΕΣ ΜΕ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ «GOLDEN VISA»

	Δεκέμβριος 2025	Ιούλιος 2025	Διαφορά 6 μηνών
ΚΙΝΑ	9.926	7.795	27,34%
ΤΟΥΡΚΙΑ	3.291	2.161	52,29%
ΛΙΒΑΝΟΣ	994	884	12,44%
ΙΡΑΝ	816	665	22,71%
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	797	680	17,21%
ΙΣΡΑΗΛ	636	482	31,95%
ΗΠΑ	587	501	17,17%
ΛΙΓΥΠΤΟΣ	558	494	12,96%
ΑΡΜΕΝΙΑ	233	187	24,60%

Πηγή: Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου

ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2025

Αύξηση 52% στις «Golden Visa» από Τούρκους μέσα σε 6 μήνες

Αυξάνονται με ραγδαίους ρυθμούς οι αγορές ακινήτων από Τούρκους και Ισραηλινούς. Τα στοιχεία νόμιμης μετανάστευσης για το 2025 που έδωσε στη δημοσιότητα το υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου, δείχνουν πως οι αγοραστές από την Τουρκία και το Ισραήλ ήταν οι πιο ενεργοί και μαζί με τους παραδοσιακά πρώτους Κινέζους, κυριαρχούν στο πρόγραμμα της «Golden Visa». Συνολικά το 2025, εγκρίθηκαν 8.879 νέες άδειες, μία αύξηση της τάξης του 95%, από τις μόλις 4.535 που είχαν εγκριθεί το 2024. Ενδιαφέρον προκαλεί η έκρηξη ενδιαφέροντος από Τούρκους πολίτες, που από τον Ιούλιο μέχρι και τον Δεκέμβριο πέραν αύξησαν τις άδειες κατά 52,29%, από 2.161 σε 3.291.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 13 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2026

Ελεύθερος Τύπος | 15

ΑΓΟΡΑ
ΠΩΛΗΣΕΙΣ
ΤΙΜΕΣ
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
ΕΙΔΗΣΕΙΣ
ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

6% πάνω τα ενοίκια με το καλημέρα του 2026

Η νέα χρονιά πήρε τη σκυτάλη από την προηγούμενη στην κούρσα αυξήσεων

Την ανοδική τους πορεία συνεχίζουν τα ενοίκια και στην αρχή του 2026, όμως σε κάθε περιοχή υπάρχουν μέρη όπου το κόστος συγκρατήθηκε. Στη μεγάλη εικόνα και με ελάχιστες εξαιρέσεις, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο είναι φέτος ακριβότερο από ό,τι το 2025, με

μέσο άνοδο 6% σε όλη τη χώρα. Σημαντικό ότι μέσα στο 2025 η άνοδος των ενοικίων ήταν μικρότερη από ό,τι το 2024, όταν είχαν αυξηθεί κατά 7,8%. Σε έρευνα ενοικίων που περιλαμβάνει 95 περιοχές σε όλη τη χώρα, μόλις οι 15 είχαν μειώσεις και στην πλειονότητά τους ήταν διορθώσεις σε περιοχές που τα τελευταία χρόνια είχαν ήδη σημαντικές αυξήσεις. Το «φθινό» ενοίκιο δεν είναι εύκολη υπόθεση και οι τιμές λυγίζουν ως «φθινό» έχει ανέβει κατά περίπου 150-200 ευρώ μέσα στην τελευταία 4ετία. Η γκαρσονιέρα των 300 ευρώ πλέον ξεκινά από τα 400, με σημαντική διακύμανση ανά περιοχή, ενώ το «λογικό» οικογενειακό

των 600 ευρώ έχει «σκαρφαλώσει» στα 800 ευρώ. Τα ιστορικά στοιχεία των αγγελιών δείχνουν πως από το 2017 μέχρι και τον Ιανουάριο του 2026 η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίου έχει αυξηθεί κατά 60,8%.

Από το 2019

Ακόμη και στην εξέταση από το 2019 και μετά η άνοδος φτάνει συνολικά στο 47,2%. Χρονιά-ρεκόρ παραμένει το 2019, όταν η ετήσια αύξηση έφτασε το 9,8%, ενώ με εξαίρεση το 2026 που υπάρχουν στοιχεία μόνο του Ιανουαρίου, τις μικρότερες αυξήσεις είχαν το 2017, με 5,9%, όταν άρχισε η άνοδος των τιμών και μετά το 2025 με 6%. Η διακύμανση των ενοικίων φαίνεται να επιβεβαιώνει τις εκτιμήσεις των

Σε έρευνα, που περιλαμβάνει 95 περιοχές σε όλη τη χώρα, μόλις οι 15 είχαν μειώσεις

μεσιτών που έχουν προβλέψει σταδιακό «φρένο» στον ρυθμό ανέδου των τιμών, μετά από την απότομη αύξηση που τα προηγούμενα χρόνια. Τη μεγαλύτερη άνοδο από όλες τις εξεταζόμενες περιοχές είχε η Θέρμη στη Θεσσαλονίκη με +17,92% και μέσο ζητούμενο ενοίκιο στα

8,75 ευρώ/τ.μ., από 8,55 ευρώ που ήταν πέρσι τον Ιανουάριο. Δεύτερη μεγαλύτερη άνοδος είναι στην περιοχή του Παιάγου, στα βόρεια προάστια της Αθήνας με 13,4%. Η μέση τιμή ανέβηκε φέτος στα 11,68 ευρώ/τ.μ., από τα 10,3 ευρώ που ήταν πριν από ένα χρόνο. Τρίτη ήταν η Πολίχνη, πάλι στη Θεσσαλονίκη με 13,24% ανέβηκε στα 6,67 ευρώ/τ.μ., από 5,89 ευρώ που ήταν το 2024.

Πτώση

Στον αντίποδα, από τις 15 περιοχές που είχαν πτώση, η μεγαλύτερη ήταν στο Χατζηκυριάκειο, στον Πειραιά. Διαμορφώθηκε σε 9,66 ευρώ/τ.μ. με πτώση -6,76% από τα 10,36 ευρώ που ήταν η μέση τιμή πέρσι τον Ιανουάριο. Τη δεύτερη μεγαλύτερη πτώση είχε η περιοχή της Ανω Πετρούπολης στα δυτικά προάστια της Αθήνας με -3,41%, έφτασε στα 8,49 ευρώ/τ.μ., από 8,79 ευρώ το τετραγωνικό πριν από δώδεκα μήνες. Κοντά ακολουθεί και το Κορωπί που είχε την τρίτη μεγαλύτερη πτώση κατά -3,23% στα 9,28 ευρώ/τ.μ., από 9,59 ευρώ.

Μεταβολή ζητούμενων ενοικίων 2025 -2026

ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Αμπελόκηποι	10,79	11,68	8,25%
Παγκράτι	11,49	12,08	5,13%
Εξάρχεια	11,32	11,77	3,98%
Πλάτεια Κνωσής	9,45	9,65	2,12%
Ανω Κυψέλη	9,30	9,67	3,98%
Πλάτεια Αμερικής	8,40	8,91	6,07%
Αγίας Εικονοθέρας	8,44	9,07	7,46%
Συγγήνη	8,83	9,37	6,12%
Γουδί	11,19	11,65	4,11%
Κολωνάκι	19,32	20,23	4,71%
Μετς	15,13	15,65	3,44%
Αγίας Παντελεήμονας	8,67	8,48	-2,19%
Γκάζι	10,26	10,45	1,85%
Βύρωνας	9,81	10,28	4,79%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Κηφισιά	12,88	13,13	1,94%
Νέα Κηφισιά	11,69	11,48	-1,80%
Μαρούσι	13,19	14,54	10,24%
Πεύκη	10,59	11,17	5,48%
Χαϊραρός	10,92	10,57	-3,21%
Χαϊρόνδροι	12,20	13,17	7,95%
Νέα Ερυθραία	11,13	12,14	9,07%
Αγία Παρασκευή	10,93	11,61	6,22%
Παπάγιοι	10,30	11,68	13,40%
Βριλήσσια	10,61	11,61	9,43%
Χαϊρόνδροι	12,20	13,17	7,95%
Φιλιθέη	14,24	15,94	11,94%
Μελίσσια	10,09	10,38	2,87%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Δήμος Θεσσαλονίκης	8,61	9,21	6,97%
Ιστορικό Κέντρο	10,22	10,81	5,77%
Ανω Πόλη	8,32	8,92	7,21%
Νέα Παραλία, Ανάληψη - Μπότσαρη	8,58	9,31	8,51%
Τούμπα	7,64	7,95	4,06%
Χαριόλου	7,64	8,21	7,46%
Φαλήρο - Ιπποκράτειο	8,40	8,75	4,17%
Συκιές	6,70	6,83	1,94%
Αμπελόκηποι	6,14	6,53	6,35%
Ευκισμός	6,32	6,69	5,85%
Ελευθέριο - Κορδελιό	6,01	6,11	1,66%
Πορταλάκι	5,89	6,67	13,24%
Θέρμη	7,42	8,75	17,92%
Καλλιμαριά	8,55	9,16	7,13%
Πεντάμορφο	8,08	8,19	1,36%
Ν. Μηχανιώνα	6,05	6,44	6,45%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Γλυφάδα	16,99	16,61	-2,24%
Ανω Γλυφάδα	13,69	13,71	0,15%
Βούλα	16,98	16,91	-0,41%
Νέα Σμύρνη	10,44	10,96	4,98%
Νέος Κόσμος	10,75	11,33	5,40%
Βουλιαγμένη	20,50	21,45	4,63%
Ειληνικό	15,12	15,21	0,60%
Βάρβαρα	17,65	17,57	-0,45%
Αθήνα	12,85	13,33	3,74%
Παλιό Φαλήρο	12,28	11,99	-2,36%
Ηλιούπολη	9,43	9,97	5,73%
Αργυρούπολη	9,78	10,28	5,11%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Παλλήνη	8,95	9,56	6,82%
Σπάτα	7,27	7,87	8,25%
Γέρακος	9,42	9,65	2,44%
Παιανία	7,74	8,47	9,43%
Μαροθιάς	8,63	9,03	4,63%
Κορυμνή	9,59	9,28	-3,23%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Γαλάτσι	8,51	9	5,76%
Περιστέρι	8,15	9,11	11,78%
Περρούπολη	8,16	8,56	4,90%
Ανω Περούπολη	8,79	8,49	-3,41%
Αγιάλμα	8,78	9,30	5,92%
Χαϊδάρι	8,7	9,08	4,37%
Αγία Ανάργυροι	6,81	8	17,47%
Νέα Ιωνία	8,97	9,42	5,02%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

Περιοχή	2025	2026*	Μεταβολή
Αθήνα-Δούραση	7,66	8,39	9,53%
Βόλος	7,64	7,54	-1,31%
Δράμα	4,9	4,82	-1,63%
Ηγουμενίτσα	6,3	6,39	1,43%
Ηράκλειο	8,86	9,53	7,56%
Ιωάννινα	7,53	8,06	7,04%
Καβάλα	5,99	6,55	9,35%
Κοζάνη	8,24	8,67	5,22%
Κοζάνη	6,24	6,29	0,80%
Κομοτηνή	5,4	5,51	2,04%
Λάρισα	6,52	7,14	9,51%
Κατερίνη	4,67	5,02	7,49%
Ναύπλιο	8,58	8,82	2,80%
Ξάνθη	5,46	5,53	1,28%
Πάτρα	7,49	7,98	6,54%
Πύργος	4,82	5,24	8,71%
Ρέθυμνο	9,42	9,89	4,99%
Σάμος	4,73	4,93	4,23%
Σπάρτη	6,35	6,34	-0,16%
Χανιά	10,13	10,54	4,05%

Πηγή: Ιατρικά στοιχεία αγγελιών *Στοιχεία Ιανουαρίου 2026

ΕΝΟΙΚΙΑ

Πού εκτοξεύτηκαν και πο

Η απροσδόκητη αρχή του 2026 και τα μισθώματα σε 96 περιοχές της Αττικής, της Θεσσαλονίκης και στις μεγαλύτερες πόλεις όλης της χώρας

Στη μεγαλύτερη αγορά της χώρας, την Αττική, η μέση ζητούμενη τιμή ενοίκιας κατοικίας, τα 2025, αυξήθηκε κατά 4,5% σε ετήσια βάση υποχωρώντας από τη σημαντική άνοδο 8,1% που είχε καταγραφεί το 2024. Οι υψηλότερες τιμές ενοικιάζονται στα νότια και στα βόρεια προάστια, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να

καταγράφονται στον Δήμο Αθηναίων και στα δυτικά προάστια υπογραμμίζοντας την ελκυστικότητα των περιοχών. Χωρίς έκπληξη και στην αρχή του 2026, όπως και πέρσι, είναι οι περιοχές των νοτίων προαστίων που κυριαρχούν στη λίστα με τις πέντε ακριβότερες περιοχές. Η Βουλιαγμένη είναι η ακριβότερη περιοχή με μέση ζητούμενη τιμή ενοίκιου τα

21,45 ευρώ/τ.μ. και ακολουθούν Κολωνάκι-Λυκαβηττός με 19 ευρώ/τ.μ., η Βούλα με 16,91 ευρώ/τ.μ., το Παλιό Ψυχικό με 16,83 ευρώ/τ.μ., η Γλυφάδα με 16,61 ευρώ/τ.μ. και η Ανω Φιλιθέη με 15,94 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Στη άλλη άκρη του φάσματος, με πιο οικονομικές περιοχές στη Αττική είναι η Σταμάτα και ο Άγιος Στέφανος με 7,3 ευρώ/τ.μ., το Πέραμα και το Καματερό με 7,4 ευρώ/τ.μ. και οι Αχαρνές στα δυτικά προάστια με μέση ζητούμενη τιμή ενοίκιου τα 7,5 ευρώ το τετραγωνικό.

Στη Θεσσαλονίκη, η αύξηση της μέσης μής ενοικίασης κατοικίας έφτασε το 9,2%, ενώ σε σύγκριση με την Αττική, είχε υψηλότερες

Οι υψηλότερες τιμές ενοικιάζονται και στα βόρεια προάστια της Αττικής

ετήσιες αυξήσεις στη μέση τιμή ενοικίασης κατοικίας τόσο στον Δήμο Θεσσαλονίκης όσο και στα Προάστια της, με αυξήσεις 8,1% και 7,1% αντίστοιχα. Σύμφωνα με ανάλυση της αγοράς για το 2025 από το Spigitagos Insights, οι ειδικοί επισημαίνουν πως εξελίσσεται την εξέλιξη της μέσης ζητούμενης μής ενοικίασης την περίοδο 2021-2025 σε Αττική και Θεσσαλονίκη, διαπιστώνεται

ΤΑ ΑΚΡΙΒΑ/ΑΤΤΙΚΗ

Η Βουλιαγμένη είναι η ακριβότερη περιοχή με 21,45 ευρώ/τ.μ. και ακολουθούν: Κολωνάκι-Λυκαβηττός με 19 ευρώ/τ.μ., Βούλα με 16,91 ευρώ/τ.μ., Παλαιό Ψυχικό με 16,83 ευρώ/τ.μ., Γλυφάδα με 16,61 ευρώ/τ.μ. και Ανω Φιλοθέη με 15,94 ευρώ/τ.μ.

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ 2016-2025*

Ετος	Μεταβολή τιμών
2017	5,9%
2018	7,7%
2019	9,8%
2020	6,5%
2021	1,3%
2022	6,7%
2023	7,1%
2024	7,8%
2025	6%
2026*	2%
2017-2026	+60,8%
2019-2026	+47,2%

Πηγή: Επικυρωμένο σύνολο
Spitogatos SPI, *Συντεταγμένο
Ιανουάριος 2026

ΤΑ «ΦΘΗΝΑ»/ΑΤΤΙΚΗ

Οι πιο οικονομικές περιοχές στη Αττική είναι η Σταμάτα και ο Άγιος Στέφανος με 7,3 ευρώ/τ.μ., το Πέραμα και το Καματερό με 7,4 ευρώ/τ.μ. και οι Αχαρνές με 7,5 ευρώ το τετραγωνικό

Εκτιμήσεις

Σύμφωνα με πολλούς επαγγελματίες της αγοράς, το 2026 θα είναι έτος συνέχισης των τάσεων που διαμορφώθηκαν το 2025, όταν η άνοδος των τιμών έριξε ρυθμούς. Οι μεσίτες βλέπουν πως σε πολλές περιοχές υπάρχει κορεσμός, καθώς οι τιμές έχουν ήδη βρεθεί κοντά στο «καβάνι» τους. Δηλαδή το ανώτατο όριο τιμής που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν οι ενοικιαστές. Σε πολλές περιπτώσεις, ήδη έχουν φανεί και οριακές διορθώσεις τιμών, όπου είχαν ανέβει με ταχείς ρυθμούς τα προηγούμενα χρόνια.

Σε αυτή τη βάση, έχει ενδιαφέρον ανάλυση από το Spitogatos Insights, σύμφωνα με την οποία, οι περιοχές της Αττικής που κατέγραψαν τις υψηλότερες αυξήσεις στα ενοίκια (2024-2025) ήταν τα Γλυκά Νερά με 17,8%, η περιοχή Γκάζι-Μεταουργείο-Βοτανικός με 15,8%, ο Άγιος Ιωάννης Ρέντης στα προάστια του Πειραιά και το κέντρο της Αθήνας με 14,6%, όπως και ο Διόνυσος στα Βόρεια Προάστια που είχε άνοδο 14,3%. Την ίδια περίοδο στη Θεσσαλονίκη, τη μεγαλύτερη άνοδο είχαν τα Βασιλικά με 29,9%, η Θέρμη με 23,2% και η περιοχή Επικράνη - Παναγιά Φανερωμένη με 20,5%.

Οι αναλυτές επισημαίνουν πως, ενώ το κέντρο της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης παραμένει ελκυστικό, οι μεγάλες αυξήσεις σε προάστια και δευτερεύουσες ζώνες επιβεβαιώνει ότι αγοραστές και ενοικιαστές στρέφονται όλο και περισσότερο σε πιο προσιτές περιοχές των αστικών κέντρων και των προαστίων τους.



Με νέα αύξηση τιμών στα ενοίκια μπήκε το 2026, ενώ οι ειδικοί βλέπουν νέο κύμα ακρίβειας στις αγγελίες.

ού συγκρατούνται οι τιμές

νται στα νότια
Αττικής

Οι μεγαλύτερες αυξήσεις καταγράφονται στον
Δήμο Αθηναίων και στα δυτικά προάστια

άνοδος 28,4% στη Θεσσαλονίκη και το 24,9% στην Αττική.

Κέντρο Θεσσαλονίκης

Φέτος τον Ιανουάριο, τα στοιχεία της αγοράς δείχνουν πως το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης παραμένει ως η πιο ακριβή περιοχή για ενοίκια και οικίας με τιμή λίγο πάνω από τα 10,8 ευρώ το τετραγωνικό, με άνοδο

5,77%. Τη μεγαλύτερη άνοδο στην πόλη είχε η περιοχή της Νέας Παραλίας με 8,51% στα 9,31 ευρώ το τετραγωνικό. Μαζί με τους περιφερειακούς δήμους και τα υπόλοιπα νομού, τη μεγαλύτερη άνοδο είχε η Θέρμη με 17,92% στα 8,75 ευρώ το τετραγωνικό. Δεύτερη θέση, αλλά με επίσης εντυπωσιακή άνοδο τιμών, είχε η Πολίχνη στον Δήμο Παύλου Μελά, με αύξηση κατά 13,24% στα

6,67 ευρώ/τ.μ.. Οι πιο οικονομικές επιλογές για ενοίκια κατοικίας είναι παραδοσιακά στα προάστια της Θεσσαλονίκης. Η Μυγδονία ξεχωρίζει ως η οικονομικότερη περιοχή με μέση τιμή ενοίκιασης στα 4,1 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν η Μίκρα, ο Χορτιάτης, τα Πεύκα και το Ωραιόκαστρο.

Ανοδικά

Σε όλη τη χώρα, ειδικά στις μεγαλύτερες πόλεις, τα ενοίκια κινούνται ανοδικά. Από 20 πόλεις που εξετάστηκαν άνοδο είχαν οι δεκαεπτά και πτώση μόλις οι τρεις. Ακόμα και οι τρεις που ήταν σε πτώση, η διακύμανση ήταν μικρή. Συγκεκριμένα, η πόση είχαν η Δράμα με -1,63% στα 4,82 ευρώ/τ.μ., ο Βόλος κατά -1,31% στα

7,54 ευρώ/τ.μ. και η Σπάρτη με οριακή απόκλιση της τάξης του -0,16% στα 6,34 ευρώ. Αντίθετα, η άνοδος στις υπόλοιπες περιοχές ήταν αρκετά μεγαλύτερη. Την πιο σημαντική αύξηση τιμής είχε η Αλεξανδρούπολη με 9,53% στα 8,39 ευρώ/τ.μ., δεύτερη ήταν η Λάρισα με άνοδο 9,51% στα 7,14 ευρώ/τ.μ. και τρίτη η Καβάλα με άνοδο 9,35% στα 6,55 ευρώ το τετραγωνικό. Αν αντί για πόλη, κάποιος εξετάσει σε επίπεδο νομών, τότε στο σύνολο της χώρας, τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για την αγορά ενοικίου, δείχνουν ότι η μεγαλύτερη αύξηση ήταν στον Νομό Καστοριάς κατά +20,9% και στα 5,5 ευρώ/τ.μ., με κοντινό δεύτερο το νομό Φλώρινας που είχε άνοδο 20,5% και μέση ζητούμενη τιμή 6,3 ευρώ το τετραγωνικό.