



Της
**Στεφανίας
Σούκη**
s.sotiropoulos@sate.gr

Τα νέα σχέδια



Ενας νέος πόλος αθλητικών, ψυχαγωγικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, με στόχο να προσελκύει περισσότερους από 1,5 εκατομμύρια επισκέπτες ετησίως κι ένα νέο επιχειρηματικό κέντρο που δημιουργείται τώρα σε μια περιοχή μόλις στα 3 χιλιόμετρα από την Ομόνοια.

Η διετία 2027-2028 πρόκειται να σηματοδοτήσει την πρώτη μεγάλη αλλαγή για τον Βοτανικό, σε μια περιοχή μια ανάσα από το κέντρο της πρωτεύουσας, η οποία φιγουράρει κατά καιρούς ως κήπος της πόλεως. Τώρα ανακατασκευάζεται με καθαρισμό των ολολόγων των νέων επενδύσεων που έχουν ολοκληρωθεί και προωθούνται στην περιοχή. Από το πρώτο χρονικό ορόσημο σε ένα χρόνο από σήμερα, το φθινόπωρο του 2027, για το νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού μέχρι το επόμενο, τον 2028, για τους νέους «πράσινους» γραφειακούς χώρους στα 50 στρέμματα του πρώην ακινήτου της Soflex, αλλά και αργότερα, την προοπτική για τη δημιουργία προσαπτικής κατοικίας, στο πλαίσιο των προτάσεων που βρίσκονται ήδη στη γραμμή από την κυβέρνηση για την αντιμετώπιση του μείζονος ζήτηματος του στεγαστικού.

Το γήπεδο

Τώρα, με το βλέμμα στην παράδοση του γηπέδου του Παναθηναϊκού, καλώς εκόκιναν την πραγματική, σε ένα χρόνο από σήμερα, τον Σεπτέμβριο του 2027, εδώ και λίγες ημέρες τρέχουν οι πρώτες διαδικασίες για την εκδίωξη ενδιαφερόντων στο πλαίσιο της επιμερίωσης των

ΣΕ ΝΕΟ ΠΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΞΕΛΙΣΣΕΤΑΙ Ο ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟ ΓΗΠΕΔΟ

Η διετία 2027-2028 πρόκειται να σηματοδοτήσει την πρώτη μεγάλη αλλαγή για τον Βοτανικό, σε μια περιοχή μια ανάσα από το κέντρο της πρωτεύουσας. Όλο το σχέδιο από το νέο γήπεδο του ΠΑΟ και τους νέους «πράσινους» γραφειακούς χώρους στα 50 στρέμματα του πρώην ακινήτου της Soflex μέχρι την προοπτική για δημιουργία προσαπτικής κατοικίας

πρώτων χώρων για εμπορικά και εστιατόρια. Ο Παναθηναϊκός απηύθυνε πρόσκληση σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες που επιθυμούν να αναλάβουν τη λειτουργία και την εκμετάλλευση των πρώτων εμπορικών χώρων στο γήπεδο, ενώ μέσα στο αμέσως επόμενο διάστημα και μέχρι τις αρχές του 2027 αναμένεται να ακολουθήσουν νέοι διαγωνισμοί. «Ο βασικός ανεξαρτησία αποτελείται από λογική ότι το νέο γήπεδο δεν θα πρέπει να λειτουργεί αποκλειστικά τις ημέρες των αγώνων, αλλά να αποτελεί έναν ημερησίως καθημερινό ενοικιαζόμενο χώρο», δηλώνει στο «business stories» ο

Κωνσταντίνος Αθανασίου, επικεφαλής της Primal Advisors, η οποία έχει αναλάβει τον ρόλο του συμβούλου της διαδικασίας για την παραχώρηση της λειτουργίας και εκμετάλλευσης των εμπορικών χώρων και των χώρων εστίασης στο νέο γήπεδο της ομάδας. «Στόχος είναι να δημιουργηθεί σταδιακά ένα ευρύτερο οικοσύστημα δραστηριοτήτων που θα προσελκύει κατοίκους, επισκέπτες και θεατές και θα λειτουργεί ως πόλος έλξης για την ευρύτερη περιοχή του Βοτανικού. Οι πρώτες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για έναν αριθμό πάνω από 1,5 εκατομμύρια επισκέπτες που θα προσέλκυνε ο νέος προ-

σκήνιος, για αθλητικές και μη δραστηριότητες, με ξεκάλαρο στόχο να δημιουργηθεί ένα νέο οικοσύστημα σε ένα σημείο της Αθήνας που το έχει ανάγκη».

Σε αυτήν τη φάση, λοιπόν, σε όλη έχει να κάνει με την εκδίωξη ενδιαφερόντων για τις παραχωρήσεις στο γήπεδο, είναι σε εξέλιξη τρεις χωριστές διαδικασίες. Η πρώτη αφορά 1 χώρους εμπορίου και εστίασης περιμετρικά του γηπέδου που θα λειτουργούν σε καθημερινή βάση με την περίοδο της μίσθωσης να ορίζεται για τον Σεπτέμβριο του 2027 -ακόλουθως το επίσημο πρόγραμμα για την παράδοση

Οι πρώτες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για έναν αριθμό πάνω από 1,5 εκατομμύριο επισκέπτες που θα προσελκύει ο νέος προορισμός, για αθλητικές και μη δραστηριότητες, με τον ξεκάθαρο στόχο να δημιουργηθεί ένα νέο τοπίο στην Αθήνα που το έχει ανάγκη



δομών, οι γύρω τετρακά - νέες φυσικές και των νέων επιχειρηματικών κινήσεων στην ευρύτερη περιοχή, με βεβαιότητα τον νέο επιχειρηματικό πόλο που θα δημιουργηθεί με τους νέους γραφειακούς χώρους στο πρώην ακίνητο της Sofitec από την DIMAND».

Τα γραφεία

Ειδικότερα σε σχέση με το νέο project που επικερει η τελευταία στα 50 στρέμματα της πρώην Αθηναϊκής Χαρτοποιίας, σε απόσταση αναπνοής από το νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού και πολύ κοντά στο Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, σε αυτή τη φάση, είναι σε πλήρη εξέλιξη οι εργασίες για το έργο με μια συνολικά αξία επένδυσης της τάξεως των 189,2 εκατ. ευρώ, με βάση τα επίσημα στοιχεία από την DIMAND. Πδη μέσα στο καλοκαίρι ανακοινώθηκε η πρώτη μεγάλη συμφωνία για το έργο με τον ΔΕΔΔΗΕ, σε συνέχεια σχετικού διαγωνισμού που πραγματοποιήσε ο τελειοποιός για τα νέα κεντρικά γραφεία και την αναδιάρθρωση των ακινήτων του.

Ο ΔΕΔΔΗΕ, με βάση το χρονοδιάγραμμα, θα παραλάβει τους πρώτους γραφειακούς χώρους το β' τρίμηνο του 2028. Στην πρώτη έκταση της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας των περίπου 50 στρεμμάτων αναπτύσσονται οκτώ κτίρια συνολικής δόμησης 63.000 τ.μ., τα οποία θα φιλοξενήσουν σύγχρονους χώρους εργασίας και συμπληρωματικές χρήσεις, δημιουργώντας έναν νέο επιχειρηματικό προορισμό στο κέντρο της Αθήνας και ενσωματώνοντας παράλληλα εκταμένους χώρους πρασίνας. Ο ΔΕΔΔΗΕ θα εγκατασταθεί στους χώρους που δημιουργούνται στις μία από τις δύο διακριτές, κάθετες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα στην πρώτη έκταση των 32 στρεμμάτων. Η συμφωνία με τη θυγατρική της DIMAND, την IQ Athens (α.σ.), που είναι και ο φορέας της επένδυσης στον Βοτανικό, για το ακίνητο επί των οδών Ιερών Οδών 87-93, Αγίου Πολυκάριπου 92 και Χαρτεργατών, όπου αναγγέλλεται το νέο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 37.530 τ.μ., υπεγράφη πριν από λίγο καιρό και εντάσσεται στην ευρύτερη συμφωνία μεταξύ των δύο μερών. Το τμήμα της πώλησης είναι ύψους 134,7 εκατ. ευρώ και θα καταβληθεί τμηματικά από τον ΔΕΔΔΗΕ για το ακίνητο, το οποίο θα έχει «πρόσυνα» πιστοποίηση κατά LEED Gold. Στις γραφεία της υπόλοιπης έκτασης - και λιγότερο από 20 στρέμματα - θα εγκατασταθούν δύο ακόμη μεγάλοι χρήστες. Η AVIS έχει ήδη κλείσει, όπως φαίνεται, και απομένει ένα ακόμη μεγάλο όνομα. Στα γραφεία θα υπάρχουν και σποδές χρήσεις με καινούρια για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων.

Από τους χάρτες της Google, ο Βοτανικός είναι μια τεράστια, υδροδομητική γήσιμη, κίνηση, στην οποία πληθώρα, δημιουργεί σημαντικές δυνατότητες για την επόμενη μέρα. Η τεράστια είναι μία από τις νέες μεγάλες ευκαιρίες της Αθήνας για εκτεταμένη αστική παρέμβαση, μετά τη Ηλιονίκη, έχει δηλώσει ο επικεφαλής της DIMAND Δημήτρης Ανδριόπουλος και προς επίδραση των λεγομένων του η εταιρεία έχει ήδη

επενδύσει στο κομμάτι των γραφείων και θα συνεχίσει να επενδύει στην περιοχή και στον τομέα της προσιτής στέγας με νέα οικιστικά. Οι λεπτομέρειες αναμένονται, ωστόσο η DIMAND σχεδιάζει το πρώτο της πλοτικό έργο προσιτής κατοικίας στην Πέτρου Ράλλη, στο κάτω τμήμα του Ελαιώνα. Προβλέπονται περίπου 140 διαμερίσματα, επιφάνειας 65-100 τ.μ., σε κτίρια συνολικής επιφάνειας περίπου 10.000 τ.μ., τα οποία θα διατεθούν προς μίσθωση, με εισοδηματικά κριτήρια.

Ειδικά πάντως στο κομμάτι της προσιτής στέγας, έστω κι αν ο δρόμος ακόμη είναι πολύ μακριός, με τα σχέδια να δημιουργούνται τώρα επί χάρτου, ο Ελαιώνας βρίσκεται αυτή τη στιγμή και στο κυβερνητικό ραντάρ, λαμβάνοντας υπ' όψιν ανακινήσεις και του ίδιου του πρωθυπουργού, δεδομένου ότι οικιστικά είναι από τις ελάχιστες περιοχές, αν όχι η μόνη, που προσφέρει μεγάλες εκτάσεις για δόμηση προσιτής κατοικίας με ειδικούς σινιελιστές.

Το ημιτελές mall

Στο μέτωπο των ιδιωτικών επενδύσεων, επίσης μακρύ δρόμο ακόμη έχει εκκρεμότητα για την αξιοποίηση του ημιτελούς εμπορικού κέντρου της άλλοτε κραταιάς Μπάμπης Βαβός Διεθνούς Τεχνική. Πρόκειται για το κουφάρι που έχει μείνει από την περίοδο του 2008-2009, όταν οι εργασίες στο μεγαλύτερο, τότε, mall της Αθήνας σταμάτησαν μετά τις προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

Το μπάλο στο mall τότε του Ελαιώνα είχε αποτελέσει οικιστικό και το πρώτο βήμα προς την κατάρρευση του ομίλου Βαβός, πέραν φυσικά και της δημοσιονομικής κρίσης και της πλήρους κατάρρευσης του εγχώριου real estate, που ήταν και το τελευταίο κτύπημα για τον όμιλο. Τώρα, οι δύο πιεστικότερες τράπεζες, Alpha και Πειραιώς, όπως έχει φανερό μέχρι σήμερα, δεν βιάζονται, αναμένοντας τη δυναμική της περιοχής όπως αυτή θα διαμορφωθεί από το project της Διπλής Ανάπτυξης με τη λειτουργία καταρχάς του γηπέδου του ΠΑΟ αλλά και την γήρι υποδομής, αφού ακόμη και οι δρόμοι, τα δίκτυα ομβρίων και σκαθάρων κ.λπ. ήταν... αντίπαρκα. Η ΑΕΠ Ελαιώνας Α.Ε., η κοινή εταιρεία των Alpha Bank και Πειραιώς, η οποία σταρίζει και αυτή το εγχείρημα της διπλής ανάπτυξης κι έχει στην ομπρέλα της το ακίνητο μετά την κατάρρευση του ομίλου Βαβός, έχει στο τραπέζι εναλλακτικές αξιοποιήσεις του ημιτελούς mall κι ένα από τα πιθανά σενάρια περιλαμβάνει τη δημιουργία συγκροτήματος γραφειακών χώρων με ισόγειες εμπορικές χρήσεις συνολικής επιφάνειας πλέον των 50.000 τ.μ.

Επιπλέον, δεν έχει αποκλειστεί εντελώς και το σενάριο του εμπορικού, που απαιτεί και κοινούς ειδικούς σε αυτήν τη συγκυρία όπου προχωρούν και οι άλλες επενδύσεις στην περιοχή, διαμορφώνοντας νέες συνθήκες.

Η ελίτσι αέλι για το οικόπεδο, άνω των 43 στρεμμάτων μαζί με το ημιτελές κτηριακό συγκρότημα, ξεπερνά το 110 εκατ. ευρώ στο βιβλίο της εταιρείας.



Επν θα είναι οι νέοι γραφειακοί χώροι που σχεδιάζει η DIMAND στο πρώην ακίνητο της Sofitec



Η παράδοση του γηπέδου του Παναθηναϊκού έχει προγραμματιστεί για τον Σεπτέμβριο του 2027

του γηπέδου - και τη διάκριση της μίσθωσης να τελεί υπό διαπραγμάτευση. Η διεύθυνση διαδικασία αφορά χώρους μέσα στο γήπεδο, για ενοικύριο στην διεύθυνση όραση, το οποίο θα λειτουργεί σε καθημερινή βάση, ανεξάρτητα από το αν έχει αγώνα ή όχι, ενώ η τρίτη διαδικασία είναι η παροχή υπηρεσιών εστίασης και για τις ημέρες των αγώνων. «Οι φράκτοι υπάρχουν να και να μεθούν ο το επόμενο διάστημα και ο πότος να έχουν ολνέλη προηδ οι αστικές διαδικασίες έως τις πρώτες ημέρες του 2027». Ο κ. Αθανάσιος Δηλώσει ότι σύντομα πρόκειται να βγουν κι άλλοι διαγωνισμοί για άλλα

εμπορικά σημεία, «δεδωμένοι ότι δεν έχει αριστοποιηθεί στο σύνολό του ο εμπορικός σχεδιασμός. Οι σχετικές αρμοδιότητες και λειτουργίες της εταιρείας θα γίνουν προσεχώς. Γίνεται πολύ μεγάλη προσπάθεια να σμυρνωχθεί η λειτουργία εκτός των αγωνιστικών ημερών, να είναι εύκολο έλξες η περιοχή και προσέλκυσης του κόσμου σε καθημερινή βάση, να δημιουργηθούν λόγοι για να γυρνάει οι κάτοικοι για αθλητικές και μη δραστηριότητες. Η εικόνα θα αλλάξει γιατί θα ανοίξουν και οι εγκαταστάσεις του Ερασιτέχνη με τις ακαδημίες, ενθαρρύνοντας είναι σε εξέλιξη η δημιουργία βασικών υπο-



Ανοδικοί ρυθμοί στο κόστος αγοράς εξοχικής κατοικίας

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ έντονων αποκλίσεων και πολλαπλών ταχυτήτων διαμορφώνει η ελληνική κτηματαγορά, καθώς παρατηρείται βαθύ χάσμα ανάμεσα στα αστικά διαμερίσματα, στις εξοχικές κατοικίες και στα φοιτητικά ενοίκια.

Στα μεγάλα αστικά κέντρα ο ρυθμός ανόδου των τιμών πώλησης δείχνει σημάδια κόπωσης, αντανακλώντας τα όρια των εγχώριων μισθών και τα υψηλά επιτόκια δανεισμού.

Συγκεκριμένα, η ετήσια άνοδος των τιμών των διαμερισμάτων περιορίστηκε στο 5,5% το δεύτερο τρίμηνο, υποχωρώντας αισθητά από το

8,3% της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Αντίθετα, η αγορά της εξοχικής κατοικίας κινείται με αυτόνομη δυναμική, βασιζόμενη σχεδόν αποκλειστικά σε εύπορους αγοραστές από το εξωτερικό.

Στοιχεία της εταιρίας Elxis δείχνουν αύξηση της μέσης τιμής κατά 10,8% στο πρώτο τετράμηνο, στα 3.398 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στα νεόδμητα ακίνητα η μέση αξία συμβολαίου ενισχύθηκε κατά 12,5%, ξεπερνώντας τα 507.000 ευρώ, ενώ μια σύγχρονη βίλα με κήπο και πισίνα κοστίζει πλέον 4.675 ευρώ/τ.μ., καταγράφοντας άνοδο 35% σε σύγκριση με το 2022. Την ίδια

στιγμή το πεδίο των μισθώσεων και ιδιαίτερα η φοιτητική στέγη υφίσταται τη μεγαλύτερη κοινωνική πίεση. Η δυσκολία εύρεσης προσιτού σπιτιού δεν περιορίζεται σε ακριβές περιοχές όπως το Κολωνάκι (όπου τα ενοίκια φτάνουν τα 17 ευρώ/τ.μ.), αλλά επεκτείνεται σε συνοικίες που κάποτε πρόσφεραν οικονομικές λύσεις.

Πανελλαδικά, οι ζητούμενες τιμές ενοικίασης αυξήθηκαν ετησίως κατά 5,3%, ενώ στο κέντρο της Αθήνας η άνοδος έφτασε το 11,7%, διαμορφώνοντας το μέσο μηνιαίο μίσθωμα για ένα φοιτητικό διαμέρισμα στα 500 με 600 ευρώ.

Θυγατρικές ανά κατηγορία από τις επενδυτικές ακινήτων

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Σε μία από τις σημαντικές τάσεις στην αγορά ακινήτων αναμένεται να εξελιχθεί τα επόμενα χρόνια η δημιουργία θυγατρικών εταιρειών από τις ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία), με αντικείμενο την αποκλειστική επένδυση σε μία συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων εισοδήματος. Μάλιστα, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, η εξέλιξη αυτή αποτελεί δείγμα ωριμότητας των ελληνικών ΑΕΕΑΠ, που αρχίζουν να προσεγγίζουν τα ευρωπαϊκά δεδομένα.

Στο πλαίσιο αυτό, σημαντικές κινήσεις αναδιάταξης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της έχει πραγματοποιήσει και η Prodea Investments. Αρχικά δημιουργήθηκε η θυγατρική MHV, με συνεπενδυτές την Invel και τον όμιλο Yoda (όμιλος Παπαλέκα), στην οποία εντάχθηκε σταδιακά το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων φιλοξενίας της εταιρείας. Σήμερα, η MHV ελέγχεται κατά 100% από την Prodea, η οποία συνεχίζει να ωριμάζει και να εμπλουτίζει τα ακίνητα αυτά, έχοντας σε εξέλιξη επενδυτικό πρόγραμμα 250 εκατ. ευρώ. Στόχος είναι η αξία του χαρτοφυλακίου να αυξηθεί από τα περίπου 670 εκατ.

ευρώ σε 1,2 δισ. ευρώ, ενώ τα ετήσια λειτουργικά κέρδη από τη λειτουργία των ξενοδοχείων και των branded κατοικιών προβλέπεται ότι θα διαμορφωθούν σε 80 εκατ. ευρώ έως το 2032.

Αντίστοιχα, πριν από μερικές εβδομάδες επισημοποιήθηκε και η πρώτη επενδυτική συμφωνία για την αντίστοιχη θυγατρική που σύστησε η Prodea για τις επενδύσεις της σε logistics. Το 49% αυτής θα μεταβιβαστεί έναντι 31 εκατ. ευρώ στην Invel και στον ξένο επενδυτικό όμιλο LGT Capital Partners, έναν από τους μεγαλύτερους διαχειριστές εναλλακτικών επενδύσεων, με χαρτοφυλάκιο κεφαλαίων υπό διαχείριση συνολικού ύψους 103,5 δισ. ευρώ.

Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της Prodea, Αρι Καρυτινό, «με τη δημιουργία ενός τέτοιου πυλώνα εντός του ομίλου, που να τοποθετείται σε συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων, είναι ευκολότερο να προσελκύσουμε ξένα θεσμικά κεφάλαια, κάτι που αποδείχθηκε και με την επένδυση στη θυγατρική μας εταιρεία για τα logistics. Ο λόγος είναι ότι οι ξένοι που προσελκύονται εξειδικεύονται στην εκάστοτε κατηγορία ακινήτων εισοδήματος». Ταυτόχρονα, όπως εξηγή



Το 49% της θυγατρικής που συνέστησε η Prodea στον κλάδο logistics θα μεταβιβαστεί έναντι 31 εκατ. στην Invel και στην LGT Capital Partners.

Με τις θυγατρικές είναι ευκολότερη η προσέγγιση ξένων κεφαλαίων, καθώς οι διεθνείς θεσμικοί εξειδικεύονται σε κλάδους.

ο κ. Καρυτινός, είναι ευκολότερο για εκείνους να αποσπενδύσουν όταν το κρίνουν σκόπιμο, ακριβώς επειδή τα ακίνητα είναι εξειδικευμένου χαρακτήρα.

Αντίστοιχα, πριν από μερικούς μήνες η Premia Properties προχώρησε στη σύσταση θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία Hotelinvest, στην οποία θα εντάσσονται σταδιακά τα ξενοδοχειακά ακίνητα της εισηγμένης που θα λειτουργούν από την ίδια. Αντί δελαδή να προχωράει σε συμφωνίες εκμίσθωσης στον όμιλο NLTG, που αποτελεί και στρατηγικό εταίρο της, η Premia θα αναλαμβάνει η ίδια τη λειτουργία κάποιων από τις ξενοδοχειακές μονάδες του χαρτοφυλακίου της. Με τον τρόπο αυτό, θα μεγιστοποιείται και η απόδοση των ακινήτων αυτών, ενώ ταυτόχρονα θα διευκολύνεται η είσοδος νέων στρατηγικών επενδυτών, που ενδιαφέρονται αποκλειστικά για ακίνητα φιλοξενίας.

Αυτό το μοντέλο έχει υιοθετηθεί για την ένταξη στην Premia των ξενοδοχείων του ομίλου AKTI Hotels & Resorts, στο πλαίσιο συμφωνίας εξαγοράς ύψους 250 εκατ. ευρώ, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους.

«Η συμφωνία εξαγοράς αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2026 και πιστεύουμε ότι οι νέες, ανακαινισμένες μονάδες θα είναι σε θέση να επαναλειτουργήσουν έγκαιρα για την επόμενη τουριστική περίοδο του 2027, υπό την ομπρέλα της Hotelinvest πλέον», εξηγεί στην «Κ» ο Κωνσταντίνος Μαρκάζος, διευθύνων σύμβουλος της Premia.

Με τη δημιουργία θυγατρικών με ξεκάθαρη επενδυτική ταυτότητα, οι εγχώριες ΑΕΕΑΠ μπορούν να απευθύνονται με μεγαλύτερη ευκολία σε ξένους επενδυτές, ώστε να προσελκύουν επενδυτικά κεφάλαια χωρίς τις μεγάλες εκπτώσεις (discounts) που καλούνται να δώσουν σε κάθε έκδοση ομολόγου ή αύξηση κεφαλαίου, ακριβώς επειδή η ελληνική αγορά είναι μικρή (άρα δύσκολο να αποσπενδύσει ένας ξένος επενδυτής) και επειδή οι εταιρείες διαθέτουν μικτά χαρτοφυλάκια. Αυτό βέβαια οφείλεται ακριβώς στο μικρό μέγεθος και την απουσία επαρκούς αριθμού ακινήτων εισοδήματος σε κάθε μεμονωμένη κατηγορία, π.χ. γραφεία, logistics. Καθώς όμως οι ΑΕΕΑΠ μεγαλώνουν και η αγορά ωριμάζει, αυτό θα αρχίσει να διαφοροποιείται.



ΣΤΟ +7,64% ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟ +6,09% ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

Αυξήσεις-φωτιά στα ενοίκια

**ΤΑ ΠΡΟΣΙΤΑ
ΣΠΙΤΙΑ
ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
● ΟΙ ΓΚΑΡΣΟ-
ΝΙΕΡΕΣ ΤΩΝ
300 ΕΥΡΩ
ΚΑΙ ΤΑ
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΑ
ΤΩΝ 600 ΕΥΡΩ**

Με αυξήσεις στα ενοίκια μπύλε το φθινόπωρο. Ο πανελλαδικός μέσος όρος ζητούμενων τιμών στις αγγελίες φτάνει τα 10,68 ευρώ/τ.μ., με ετήσια άνοδο +3,79% στο τέλος του Σεπτεμβρίου. Ο μέσος όρος ξεγελάει, καθώς εκεί όπου θέλουν να μείνουν οι περισσότεροι και η ζήτηση είναι πολλαπλάσια της προσφοράς η άνοδος των τιμών είναι πολύ μεγαλύτερη (Αμπελόκηποι Θεσσαλονίκης +20,35%, Σταθμός Λαρίσης +14,98%).

Με τους περισσότερους να αναζητούν ένα πιο προσιτό ενοίκιο, συνήθως είναι οι φθηνότερες περιοχές που έχουν και τις μεγαλύτερες διακυμάνσεις τιμών. Το γεγονός είναι ότι για ένα ποιοτικό διαμέρισμα οι τιμές έχουν διαμορφωθεί στα 400-450 ευρώ για μία μικρή γκαρσονιέρα στην Αθήνα και από 320 έως 450 ευρώ στα Θεσσαλονίκη. Φθηνότερα υπάρχουν, με τιμές κοντά στα 300 ευρώ, αλλά είτε είναι αρκετά παλαιότερα, χωρίς ουσιαστική ανακαίνιση, είτε είναι ισόγεια ή ημιυπόγεια. Για διαμέρισμα σε οικοδομή με δόμηση μετά το 1990 και σε όροφο, οι τιμές είναι ενδεικτικά: 380 ευρώ για 22 τ.μ. στα Ιλίσια, 450 ευρώ για 50 τ.μ. σε 3ο όροφο στην πλατεία Κυψέλης ή 550 ευρώ για 35 τ.μ. στο Μεταξουργείο.

Για ένα δωάρι οι τιμές έχουν μεγαλύτερη διακύμανση ανάλογα με το προάστιο και τη ειδική χαρακτηριστικά του ακινήτου, όμως η συντριπτική πλειονότητα των ενεργών αγγελιών του Σεπτεμβρίου ήταν από 300 έως 800 ευρώ στην Αθήνα και από 450 έως 630 ευρώ σε περιοχές της Θεσσαλονίκης. Στην Αθήνα, υπάρχουν πιο προσιτές τιμές σε περιοχές όπως τα Πατήσια, η Κουφέλη ή ο Κολωνός, με τιμές από 450 έως 580 ευρώ τον μήνα. Σε περιοχές μεγαλύτερης ζήτησης, όπως Παγκράτι, Νέος Κόσμος ή Αμπελόκηποι, οι τιμές ανεβαίνουν κοντά στα 600 με 800 ευρώ τον μήνα. Πάντα υπάρχουν και οι πιο ακριβές τιμές, σε περιοχές όπως το Κολωνάκι, το Μετς ή το Κουκάκι, όπου τα αντίστοιχα ενοίκια ξεκινούν από 800 ευρώ και ανεβαίνουν σημαντικά για νεότερα, επιπλωμένα ή πλήρως ανακαινισμένα διαμερίσματα.

Μέση άνοδος 3%

Χαμηλή άνοδος 3% στον μέσο όρο της Αττικής που μένει χαμηλά, μόνο γιατί υπάρχουν πολλές περιοχές χαμηλής ζήτησης. Πρακτικά, στα μέρη όπου θέλουν να μείνουν οι περισσότεροι, οι τιμές ανεβαίνουν, και μάλιστα με έως

ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ (€/Τ.Μ.) - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Περιοχή	Σεπτέμβριος 2026	Μεταβολή έτους
Ιστορικό Κέντρο	11,52	+6,57%
Λευκός Πύργος	12,91	+8,76%
Ανω Πόλη	9,35	+8,47%
Τούμπα	8,71	+7,40%
Νέα Παραλία - Αναλήψη - Μινόταρον	9,36	-0,64%
Χαριλάου	8,67	+4,21%
Φαίητρο - Ιπποκράτειο	9,46	+6,29%
Βαρδάρης	10,03	+4,48%
Περσέ	8,3	+9,93%
Συκιές	7,56	+12,67%
Αμπελόκηποι	7,63	+20,35%
Εύοσμος	7,25	+4,47%
Ποδίννη	6,95	+9,11%
Θέρμη	8,91	+3,97%
Καθαριάρι	9,56	+5,64%
Πυθαία	8,78	+4,28%
Επανομή	7	+8,86%
Μενεμένη	6,95	+12,64%
Μέσος όρος 18 περιοχών	8,83	+7,64%
Μέσος όρος Δήμου Θεσσαλονίκης	9,91	+6,56%
Μέσος όρος περασ/κών δήμων	8,04	+6,35%
Μέσος όρος υπόγ. νομού	4,55	+17,57%

Πηγή: Imodis, στοιχεία αγγελιών Σεπτέμβριος 2026

Ο μέσος όρος των 10,68 ευρώ/τ.μ. πανελλαδικά ξεγελάει, καθώς εκεί όπου ψάχνουν σπίτι οι περισσότεροι και η ζήτηση είναι πολλαπλάσια της προσφοράς η άνοδος των τιμών είναι πολύ μεγαλύτερη (Αμπελόκηποι Θεσσαλονίκης +20,35%, Σταθμός Λαρίσης +14,98%)

και 5ηπλάσιο ρυθμό. Σε 53 δημοφιλείς περιοχές, ο μέσος όρος ανεβαίνει στα 10,86 ευρώ/τ.μ. και η μέση ετήσια αύξηση στο +6,09%. Τι μεγαλύτερη ζήτηση, που τροφοδότησε και τις μεγαλύτερες ανόδους τιμών, είχαν ο Σταθμός Λαρίσης με +14,98%, η Πεντέλη με +14,90%, ο Άγιος Ιωάννης Ρέντης με +13,23%, η Περυφόρος με +13,2% και η Δραπετσώνα με +13,12%. Αντιθέτως, οι πέντε περιοχές με τη μικρότερη δυναμική ή τη μεγαλύτερη ετήσια πτώση είναι τα Καμίνια με τη μεγαλύτερη υποχώρηση της αγοράς στο -9,04%, οι Αμπελόκηποι με -1,99%, το Μαρούσι με -1,53%, καθώς και το Ελληνικό και ο Μαραθώνας που εμφάνισαν οριακές μόνο θετικές αυξήσεις κατά +0,53% και +1,04% αντίστοιχα. Σημαντικό είναι ότι σε πολλές από τις περιοχές αυτές πρόκειται για λογικά διόρθωση, έπειτα από συνεχείς αυξήσεις. Το ενδιαφέρον των ενστικτωδών παραμένει υψηλό, αλλά οι τιμές έχουν φτάσει στο ταβάνι που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν, τουλάχιστον για αυτήν την περίοδο.

«Πρωταθλητές»

Ήδη παρέμειναν οι τιμές στα «παραδοσιακά» ακριβά προάστια. Η Βουλιαγμένη ηγείται σταθερά με

την εντυπωσιακή τιμή των 22,1 ευρώ/τ.μ., ακολουθούμενη από τη Γλυφάδα με 17,17 ευρώ/τ.μ., το Ελληνικό με 15,31 ευρώ/τ.μ., την Ανω Γλυφάδα με 14,92 ευρώ/τ.μ. και το Μαρούσι με 14,16 ευρώ το τετραγωνικό. Στην άλλη όψη του νομίσματος, οι πιο προσιτές περιοχές, κυρίως στη Δυτική Αττική και σε διάφορες παραδοσιακά βιομηχανικές ή απομακρυσμένες ζώνες, με τα Ανω Λιόσια να καταγράφουν τη χαμηλότερη τιμή στα 6,26 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν οι Αχαρνές με 7,61 ευρώ/τ.μ., οι Άγιοι Ανάργυροι με 7,78 ευρώ/τ.μ., ο Άγιος Ιωάννης Ρέντης με 8,3 ευρώ/τ.μ. και το Ιλίων με 8,54 ευρώ το τετραγωνικό.

Αυξητική τάση

Η εξέλιξη των ενοικίων στη Θεσσαλονίκη για τον Σεπτέμβριο του 2026 αποτυπώνεται μια αγορά με έντονη αυξητική τάση, με τον γενικό μέσο όρο των 18 περιοχών να διαμορφώνεται στα 8,83 ευρώ/τ.μ. και τη μέση ετήσια μεταβολή στο +7,64%. Στον χάρτη των τιμών, ο Δήμος Θεσσαλονίκης παραμένει η πιο ακριβή ζώνη, με μέση τιμή 9,91 ευρώ/τ.μ., ενώ οι περιφέρειες ακολούθως ακολουθούν με 8,04 ευρώ/τ.μ. και το υπόλοιπο νομού καταγράφει τη χαμηλότερη τιμή με

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

kmaravelidis@e-typos.com

το φθινόπωρο

ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ (€/Τ.Μ.) - ΕΛΛΑΔΑ

Περιοχή	Σεπτέμβριος 2026	Μεταβολή έτους
Ηπειρος	8,06	-2,3%
Θεσσαλία	7,52	-3%
Θεσσαλονίκη	9,28	-6,1%
Θράκη	8,03	-8,1%
Κρήτη	9,82	-7,6%
Μακεδονία	6,52	-3%
Νησιά Αιγαίου	9,71	-0,9%
Νησιά Ιονίου	9,71	-2,1%
Νομός Αττικής	12,48	-3%
Πελοπόννησος	8,24	-4,6%
Στερεά Ελλάδα	6,86	+10,1%
Ελλάδα	10,68	+3,79%

Πηγή: Ινστιτούτο, στοιχεία συλλεγμένων Σεπτεμβρίου 2026



4,55 ευρώ/τ.μ., αλλά τη μεγαλύτερη άνοδο κατά -17,57%.

«Premium» το κέντρο

Εξετάζοντας τις μεμονωμένες γεωτονίες, τα πέντε πιο ακριβά μέρη εντοπίζονται στον κεντρικό ιστό και τα ανατολικά. Ο Λευκός Πύργος οδηγεί την κούρσα με 12,91 ευρώ/τ.μ. και ακολουθούν το Ιστορικό Κέντρο με 11,52 ευρώ/τ.μ., ο Βαρδάρης με 10,03 ευρώ/τ.μ., η Καλαμαριά με 9,56 ευρώ/τ.μ. και το Φάληρο - Ιπποκράτειο με 9,46 ευρώ/τ.μ. Στον αντίποδα, τα πέντε

πιο φθηνά μέρη συγκεντρώνονται κυρίως στα δυτικά και στην περιφέρεια. Η Πολίχνη και η Μενεμένη μοιράζονται τη χαμηλότερη τιμή με 6,95 ευρώ/τ.μ., με την Πανόρμη στα 7 ευρώ/τ.μ., τον Εύοσμο στα 7,25 ευρώ/τ.μ. και τις Συκιές στα 7,56 ευρώ/τ.μ. να συμπληρώνουν τη λίστα.

Άλματα και πτώσεις

Αναφορικά με τις ετήσιες μεταβολές, οι πέντε μεγαλύτερες άνοδοι σημειώθηκαν σε οικονομικές περιοχές που γνωρίζουν ραγδαία

ανάπτυξη. Οι Αμπελόκηποι ξεχωρίζουν με τη θεαματική αύξηση του +20,35%, ακολουθούν οι Συκιές με +12,67%, η Μενεμένη με +12,64%, η Περαία με +9,93% και η Πολίχνη με +9,11%. Αντίθετα, οι πέντε κάθοδοι (οι περιοχές με πτώση ή τη μικρότερη άνοδο) περιλαμβάνουν τη Νέα Παραλία - Ανάληψη - Μπότσαρη, που αποτέλεσε τη μοναδική καθαρή μείωση με -0,64%. Στη συνέχεια βρίσκονται η Οέρμη με -3,97%, το Χαριλάου με -4,21%, η Πυλαία με +4,28% και ο Εύοσμος με -4,47%. ■

Ούτε μία περιφέρεια σε καθοδική τροχιά

Η εξέλιξη των ενοικίων στις περιφέρειες της χώρας για τον Σεπτέμβριο του 2026 αποτυπώνεται σημαντικές αποκλίσεις, με τον γενικό μέσο όρο για την Ελλάδα να διαμορφώνεται στα 10,68 ευρώ/τ.μ. και τη μέση ετήσια μεταβολή στο +3,79%. Στην κορυφή των τιμών, εκτός από τον Νομό Αττικής που ηγείται σταθερά με 12,48 ευρώ/τ.μ. (+3%), οι πιο ακριβές περιοχές εντοπίζονται στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Η Κρήτη καταγράφει την υψηλότερη τιμή στην περιφέρεια με 9,82 ευρώ/τ.μ. σημειώνοντας ισχυρή άνοδο +7,6%, ενώ τα νησιά του Αιγαίου και τα νησιά του Ιονίου ακολουθούν «ασάφητα» με 9,71 ευρώ/τ.μ., εμφανίζοντας ηπιότερες αυξήσεις κατά +0,9%

και +2,1% αντίστοιχα. Στον αντίποδα, οι πιο οικονομικές επιλογές για τους ενοικιαστές βρίσκονται στη Μακεδονία με μόλις 6,52 ευρώ/τ.μ. (+3%) και στη Στερεά Ελλάδα με 6,86 ευρώ/τ.μ.

Σε ένα έτος, η Στερεά Ελλάδα ξεχωρίζει με τη μεγαλύτερη άνοδο στη χώρα, σημειώνοντας εντυπωσιακό διψήφιο ποσοστό +10,1%. Σημαντική πίεση στις τιμές δέχεται και η Θράκη με αύξηση +8,1% (στα 8,03 ευρώ/τ.μ.), ακολουθούμενη από την Πελοπόννησο με +4,6% (στα 8,24 ευρώ/τ.μ.). Τέλος, η Θεσσαλία με +3% (στα 7,52 ευρώ/τ.μ.) και η Ηπειρος με +2,3% (στα 8,06 ευρώ/τ.μ.) παρουσιάζουν μια πιο συγκρατημένη αλλά σταθερή αυξητική πορεία. ■

ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ (€/Τ.Μ.) - ΑΤΤΙΚΗ

Περιοχή	Σεπτέμβριος 2026	Μεταβολή έτους
Αμπελόκηποι	11,31	-1,99%
Πανόρμη	12,13	+3,85%
Βύρωνας	10,88	+8,69%
Ζωγράφου	10,8	+1,98%
Ιλίσια	12,72	+2,17%
Καοκαρανί	12,19	+10,22%
Σταθμός Λαρίσης	10,36	+14,98%
Καϊκονός	9,62	+9,32%
Πλάτεια Κολόνασσου	9,55	+3,24%
Πλάτεια Αμερικής	9,44	+7,39%
Άγιος Παντελεήμονας	9,42	+6,32%
Άγιος Νικόλαος	9,87	+9,06%
Κυμωλή	9,88	+4,11%
Νέος Κόσμος	11,86	+4,86%
Παύλεια	9,44	+1,51%
Παγκράτι	12,44	+5,16%
Βριλήσσια	12,76	+11,25%
Πεντέλη	10,64	+14,90%
Γαλάτσι	9,44	+6,19%
Κηφισιά	13,71	+4,66%
Νέα Κηφισιά	12,16	+10,75%
Μαρούσι	14,16	-1,53%
Χαλάνδρι	13,35	+4,38%
Αργυρούπολη	11,01	+4,06%
Γλυφίδα	17,17	+4,25%
Ανω Γλυφίδα	14,92	+10,93%
Βουλιαγμένη	22,1	+2,70%
Δάφνη	10,23	+1,69%
Ειρήνικα	15,31	+0,53%
Νέα Σμύρνη	11,09	+1,65%
Παλαιό Φάληρο	12,54	+4,94%
Ηλιούπολη	10,03	+2,24%
Περούπολη	9,52	+13,20%
Αιγάλεω	10,39	+9,60%
Άγιοι Ανάργυροι	7,78	+1,83%
Χαϊδάρι	9,24	+3,59%
Νέο Κυνία	10,1	+9,19%
Νέο Φιλαδέλφεια	8,76	+9,64%
Περσιέρι	9,33	+3,78%
Ιλίων	8,34	+5,84%
Αχαρνές	7,61	+11,58%
Ανω Λύσια	6,26	+11,39%
Καμίνια	8,55	-9,04%
Παλαιά Κωνσταντία	9,46	+6,17%
Παλαιόμυνη	10,99	+1,76%
Άγιος Ιωάννης Ρέντης	8,3	+13,23%
Κορυδαλλός	9,28	+10,34%
Δραπετσώνα	9,74	+13,12%
Νέο Φάληρο	11,24	+8,91%
Νίκαια	9,3	+10,85%
Ραφήνα	9,59	+1,59%
Μαραθώνας	8,73	+1,04%
Γέρακας	10,52	+10,85%
Μέσος όρος 53 περιοχών	10,86	+6,09%
Μέσος όρος Αττικής	12,48	+2,97%
Μέσος όρος Κέντρου Αθηνών	12,51	+5,04%
Αθήνα - Ανατολικά προάστια	9,54	+5,18%
Αθήνα - Βόρεια προάστια	12,85	+2,31%
Αθήνα - Δυτικά προάστια	9,19	+7,11%
Αθήνα - Νότια προάστια	14,05	+2,03%
Νησιά Αρχαιοκρανικού	7,82	+1,82%

Πηγή: Ινστιτούτο, στοιχεία συλλεγμένων Σεπτεμβρίου 2026



Ξεκινά το πρόγραμμα «Ανακαίνιση Κατοικίας»

ΕΝΤΟΣ Οκτωβρίου αναμένεται να ξεκινήσει, εκτός απροόπτου, η υποβολή αιτήσεων χρηματοδότησης για την ένταξη των δικαιούχων στο πρόγραμμα «Ανακαίνιση Κατοικίας», το οποίο συνδυάζει την ανακαίνιση παλαιών κατοικιών με την ήπια ενεργειακή αναβάθμισή τους. Εκτιμάται ότι μέσα από το πρόγραμμα θα ανακαινιστούν περισσότερα από 20.000 σπίτια. Σύμφωνα με πληροφορίες, έχουν εκδοθεί 94.000 βεβαιώσεις επιλεξιμότητας, εκ των οποίων οι περίπου 80.000 αφορούν ανοιχτά σπίτια τα οποία κατοικούνται και 14.000 κλειστά, με τον αναπληρωτή υπουργό Εθνικής Οικονομίας, Νίκο Παπαθανάση, να έχει αναφέρει ότι η διαδικασία θα ξεκινήσει με την επιδότηση παλαιών κατοικιών.