

GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

2ο τρίμηνο
2026

WWW.GEOAXIS.GR



ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο και η αύξηση των αξιών οικοπέδων και το 2026, αφού και στις πέντε περιοχές μελέτης εντός λεκανοπεδίου καταγράφεται για έβδομη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης. Η αύξηση μετρήθηκε κατά μέσο όρο σε 4,21% σε σχέση με το 2025 και σε 10,05% σε σχέση με το 2024, φανερώνοντας τη δυναμική της συγκεκριμένης αγοράς. Παρόλα αυτά, σε σχέση με την αύξηση πέρσι και πρόπερσι, διαπιστώνουμε κάμψη στον ρυθμό ανόδου σημάδι ότι πιθανά να οδεύουμε στο υψηλότερο σημείο του κύκλου. Σε βάθος δεκαετίας, οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο σημείο αφού καταγράφεται αύξηση 48,08%, κατά μέσο όρο.

ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΤΑΣΗ

ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Η άνοδος των αξιών οικοπέδων αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση. Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας καθώς η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης νεόδομητων διαμερισμάτων συντηρεί την ζήτηση γης, άρα και την οικοδομική δραστηριότητα. Μεγάλα στοιχεία αποτελούν η αύξηση στο κόστος κατασκευής (περί το 10% τους τελευταίους μήνες λόγω πολέμου και κλείσιμο των στενών

του Ορμούζ), ο πιθανός επαναπροσδιορισμός στα ποσοστά των αντιπαροχών 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 θεωρούμε πως επαναφέρει την ομαλότητα στην αλυσίδα της οικοδομικής δραστηριότητας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ 10 ΕΤΩΝ

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε μεταξύ 2017 και 2026. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων τα οικοπέδα δείχνουν μια αξιοσημείωτη στα-

θερότητα τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Η τάση της 10ετίας δείχνει καθαρά ότι βρισκόμαστε σε ανοδική φάση του κύκλου, ίσως κοντά σε μια νέα κορύφωση.

Χαρακτηριστικός είναι ο πίνακας που ακολουθεί:

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΔ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	1.767	1.766	1.805	1.853	1.953	2.170	2.282	2.455	2.605	2.727
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	639	638	662	666	688	762	810	900	935	972
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.176	1.172	1.192	1.204	1.258	1.330	1.395	1.547	1.621	1.703
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	705	704	715	722	740	803	846	912	967	998
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	915	914	934	951	982	1.073	1.125	1.209	1.296	1.350

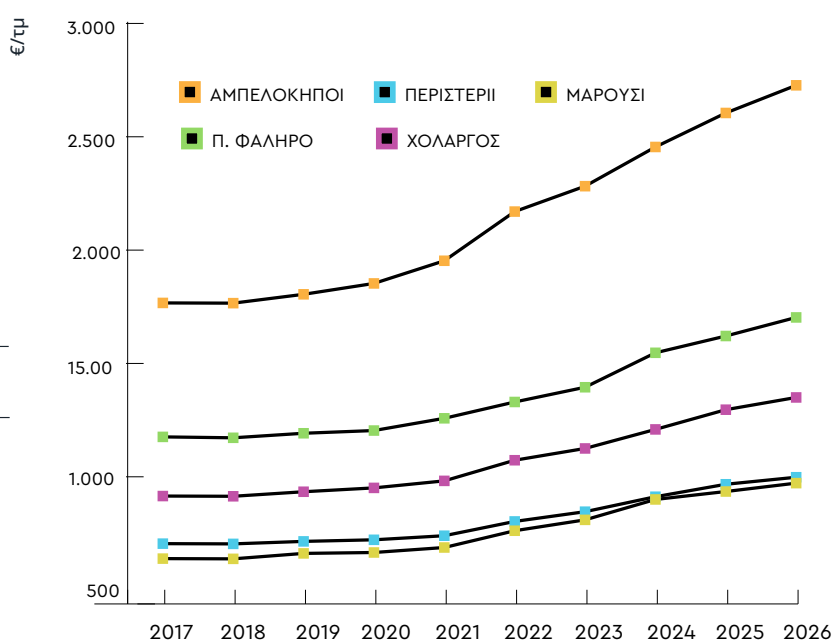
Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο επίπεδο της δεκαετίας αφού καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης 48,08% σε σχέση με το 2017, για τις πέντε τοπικές αγορές.

Την μεγαλύτερη αύξηση στις ζητούμενες τιμές (54,34%) καταγράφουν τα οικοπέδα με Σ.Δ. 3,6 στο Δήμο Αθηναίων περιοχή **Αμπελοκήπων** και την μικρότερη αύξηση τα οικοπέδα με Σ.Δ. 1,8 στο **Περιστέρι** (41,60%).

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Q2 2017 - 2026



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ 2026 – ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΞΙΩΝ ΜΕ 2025

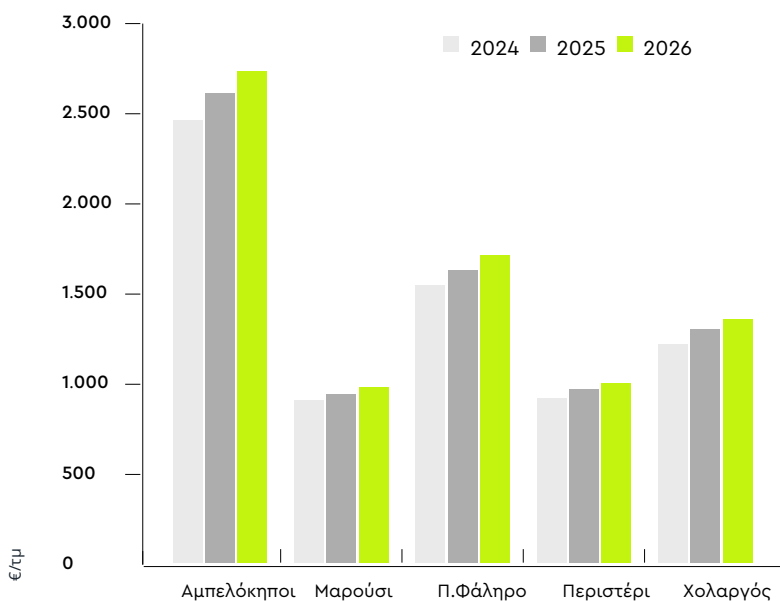
Μεταξύ του 2ου τριμήνου 2025 και του 2ου τριμήνου 2026 καταγράφεται αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 4,21% (η αύξηση ήταν 5,60% μεταξύ 2024/2025) και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΔ	2025	2026
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	2.605	2.727
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	935	972
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.621	1.703
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	967	998
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	1.296	1.350

Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ

Q2 2024/2025/2026



Η μεγαλύτερη αύξηση (5,07%) παρατηρείται στα οικοπέδα με Σ.Δ. 1,4 στο **Παλαιό Φάληρο**, με τη διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2026 να διαμορφώνεται στα 1.703 ευρώ/τμ, από 1.621 ευρώ/τμ πέρσι.

Ακολουθεί η περιοχή των **Αμπελοκήπων** του Δήμου Αθηναίων με τα οικοπέδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν αύξηση 4,68% (στα 2.727 ευρώ/τμ, από 2.605 ευρώ/τμ). Έπονται η περιοχή του **Χολαργού** όπου οικοπέδα με Σ.Δ. 1,2 καταγράφουν αύξηση 4,17% (στα 1.350 ευρώ/τμ από 1.296 ευρώ/τμ) και το **Μαρούσι** όπου οικοπέδα με Σ.Δ. 0,8 καταγράφουν αύξηση 3,96% (στα 972 ευρώ/τμ από 935 ευρώ/τμ). Τέλος, αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του **Περιστερίου** με οικοπέδα με Σ.Δ. 1,8 να αυξάνονται 3,21% (στα 998 ευρώ/τμ από 967 ευρώ/τμ).

Σημειώνουμε ότι όλες οι αξίες που αναφέρονται στο Παρατηρητήριο είναι διάμεσες και αφορούν σε απολύτως τυπικά οικοπέδα. Είναι προφανές ότι οικοπέδα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ως προς την θέση, την προβολή, την θέα αλλά και την επιφάνεια, βρίσκονται στο επάνω όριο του δείγματος, με αξίες πολλές φορές μέχρι και 25% υψηλότερες.

ΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Όπως ήταν αναμενόμενο οι **Αμπελόκηποι** (213τμ) και το **Περιστέρι** (217τμ) καταγράφουν μικρότερα οικόπεδα συγκριτικά με το **Παλαιό Φάληρο** (465τμ), το **Μαρούσι** (462τμ) και τον **Χολαργό** (280τμ). Είναι φανερό ότι αδόμητα οικόπεδα επιφανείας του ενός στρέμματος είναι πλέον δυσεύρετα, ενώ σε πλείστες των περιπτώσεων τα οικόπεδα αυτά έχουν παλαιά σπίτια ή άλλες κατασκευές εντός.

ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

Το ΣτΕ με τις αποφάσεις του αυστηροποίησε την εφαρμογή του ΝΟΚ, θέτοντας σοβαρά νομικά ζητήματα που εστιάζουν στο πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και όχι μόνο στους αριθμητικούς περιορισμούς με σκοπό την αλλαγή της φιλοσοφίας στον σχεδιασμό και την συμβατότητα με τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού (Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ.), όπου αυτά 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. Έπειτα από συλλογή στοιχείων από εργολάβους και κτηματομεσίτες που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια του Παρατηρητηρίου μας, η εικόνα των ποσοστών αντιπαροχής στην Αττική είναι τα εξής:

ΠΕΡΙΟΧΗ	Διακύμανση Μέσης Αντιπαροχής
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	32 - 36%
ΜΑΡΟΥΣΙ	30 - 37%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	33 - 40%
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	Έως 37%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	30 - 36%

Ο κύκλος της υψηλής οικοδομικής δραστηριότητας που άνοιξε μετά το 2018 συνεχίζεται, αν και με μειούμενη ένταση, καθώς η ζήτηση αδόμητων οικοπέδων ή/και οικοπέδων με παλαιά κτίσματα για την ανέγερση νεόδμητων διαμερισμάτων συνεχίζει να γνωρίζει άνθιση. Βασικές αιτίες που τροφοδοτούν την υφιστάμενη ζήτηση μπορούν να αναζητηθούν:

- Στα συσσωρευμένα αιτήματα στέγασης που δεν ικανοποιήθηκαν λόγω οικονομικής κρίσης την τελευταία δεκαετία,
- Στην άμεση διάθεση κεφαλαίου (υψηλή ρευστότητα) παράλληλα με την ύπαρξη αδήλωτων εισοδημάτων από την μεσαία τάξη,
- Στη νέα πραγματικότητα για εργασία από το σπίτι,
- Στην ποιοτική και τεχνολογική απαξίωση μεγάλου αριθμού κατασκευών πριν το 1980,
- Στην ένταξη των διαμερισμάτων στα επενδυτικά προϊόντα,
- Στη δυνατότητα επίτευξης αποδόσεων μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης, και
- Στη διάθεση για διασπορά επενδυτικού ρίσκου, μέσω αγοράς ακινήτων.

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 δανεισμού βρίσκεται στο φάσμα του 4,5 - 5,5%.

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το κόστος των πρώτων υλών για τις νέες κατασκευές αντανakλάται στον Δείκτη Τιμών Υλικών Νέων Κτηρίων. Ο μέσος δείκτης του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2025 - Φεβρουαρίου 2026, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025, παρουσίασε αύξηση 2,6%, έναντι αύξησης 5,3% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων προηγούμενων δωδεκάμηνων. Παρόλα αυτά τα στοιχεία, η πραγματικότητα καταγράφει αρκετά μεγαλύτερη αύξηση στο κόστος κατασκευής, ενώ η διατήρηση του πετρελαίου σε επίπεδα 100 δολλαρίων το βαρέλι είναι βέβαιο ότι θα επηρεάσει περαιτέρω δυσμενώς το κόστος κατασκευής εντός του έτους.

ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) ψηφίστηκε με τον Ν. 4067/2012 αποτελεί τη βασική νομοθεσία που διέπει τη δόμηση στην Ελλάδα από το 2012 και εξής. Αντικατέστησε τον παλαιότερο ΓΟΚ (Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό – Ν. 1577/1985), εισάγοντας νέα εργαλεία και έννοιες, όπως τον συντελεστή δόμησης αντί του συντελεστή κάλυψης, το διάγραμμα κάλυψης και τις επιτρεπόμενες υπερβάσεις (π.χ. Η/Μ εγκαταστάσεις, φυτεμένα δώματα κ.ά.). Ο βασικός σκοπός του ήταν η απλοποίηση και ο εξορθολογισμός της οικοδομικής νομοθεσίας, με έμφαση στην ενεργειακή απόδοση, τον σύγχρονο σχεδιασμό, και την αξιοποίηση επιπλέον δόμησης υπό προϋποθέσεις.

Παρόλα αυτά, από το 2022 έως σήμερα, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) έχει εκδώσει σημαντικές αποφάσεις που έκριναν ορισμένες διατάξεις του ΝΟΚ ως αντισυνταγματικές. Οι κυριότερες από αυτές είναι οι αποφάσεις 146, 147, 148 και 149 του έτους 2025, οι οποίες εκδόθηκαν από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου. Η τελευταία υπ' αριθμόν 149 Απόφαση εκδόθηκε τον Δεκέμβριο του 2024, με το διατακτικό της να ανακοινώνεται επίσημα στις 11 Δεκεμβρίου 2024. Η πλήρης και επίσημη δημοσίευση της Απόφασης πραγματοποιήθηκε στις 5 Φεβρουαρίου 2025.

Στη συνέχεια, με τον Ν. 5197/2025 (ΦΕΚ 76/16-5-2025), ο οποίος τροποποιεί τον Ν. 4067/2012, επιχειρήθηκε η συμμόρφωση προς τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία έχουν τεθεί περιορισμοί και έχουν αναδειχθεί ζητήματα συνταγματικότητας ως προς την εφαρμογή επιμέρους διατάξεων του ΝΟΚ. Συνοπτικά, τα κυριότερα σημεία των ανωτέρω αποφάσεων, βάσει των οποίων διαπιστώθηκε η αντισυνταγματικότητα μέρους των ρυθμίσεων του ΝΟΚ, είναι τα εξής:

- **Σύστημα κινήτρων του ΝΟΚ:** Το ΣτΕ έκρινε ότι το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ, που παρέχει προσαυξήσεις στον συντελεστή δόμησης και το ύψος των κτηρίων ως κίνητρα για την ανέγερσή τους, είναι αντισυνταγματικό όταν εφαρμόζεται χωρίς ενσωμάτωση στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό και χωρίς ειδική επιστημονική μελέτη. Συγκεκριμένα, τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του άρθρου 10, των περ. γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 15 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του ΝΟΚ κρίθηκαν ότι παραβιάζουν το άρθρο 24 του Συντάγματος, το οποίο προστατεύει το περιβάλλον και επιβάλλει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι εν λόγω προσαυξήσεις δύναται να εφαρμόζονται, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων.

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΝΟΚ)



— **Μη προσμέτρηση συγκεκριμένων χώρων στον συντελεστή δόμησης:** Με την έναρξη του Ν.5197/2025 και συγκεκριμένα με το αρθρ. 71, καταργούνται α) η περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79), περί μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών (πατάρια), β) η περ. α) και το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ., περί δυνατότητας κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομίσωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, αντίστοιχα.

— **Επιπτώσεις στις οικοδομικές άδειες:** Οι αποφάσεις του ΣτΕ επηρεάζουν τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με βάση τα ακυρωθέντα κίνητρα του ΝΟΚ. Ωστόσο, κατ' εφαρμογή της αρχής της ασφάλειας δικαίου για άδειες για τις οποίες έχουν ήδη ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024 (ημερομηνία ανακοίνωσης της Απόφασης από τον Πρόεδρο του ΣτΕ) α) δεν θίγεται η προ αναθεώρησης χρήση κινήτρων και προαυξήσεων και β) δεν επιτρέπει την επέκταση χρήσεως των κινήτρων δια τη αναθεώρησης εκτός αν η αναθεώρηση δύναται να προσμετρηθεί στα πολεοδομικά μεγέθη, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο αναθεώρησης διατάξεις. Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες δεν έχουν ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024 υλοποιούνται μόνο αν προηγηθεί αναθεώρηση τους για την αφαίρεση των κινήτρων αυτών

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε συμμόρφωση με τη νομολογία του ΣτΕ, προχώρησε τον Δεκέμβριο του 2024 σε αναστολή της έκδοσης προεγκρίσεων και νέων οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) οι οποίες κρίθηκαν μη συμβατές με το συνταγματικό πλαίσιο, με στόχο την προσαρμογή του κανονιστικού καθεστώτος στις σχετικές δικαστικές κρίσεις. Η αναστολή αυτή παρατάθηκε έως τα τέλη Απριλίου 2025 και αφορούσε άδειες για τις οποίες δεν είχαν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες έως την 11.12.2024.

Μεταγενέστερα, με την τροποποίηση του ΝΟΚ μέσω του Ν. 5197/2025 και την έκδοση σχετικών διοικητικών οδηγιών, διαμορφώθηκε το νέο πλαίσιο εφαρμογής από τις Υπηρεσίες Δόμησης, ως προς τις εκκρεμείς και νέες οικοδομικές άδειες.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, την περίοδο Ιανουαρίου 2025 - Δεκεμβρίου 2025 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2024 παρατηρήθηκε μείωση κατά 2,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 9,7% στην επιφάνεια και μείωση κατά 3,0% στον όγκο.



GEOAXIS

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Βασίλης Παπασωτηρίου
Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου
Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

admin@geoaxis.gr

DESIGN & LAYOUT:

Μαρία Ξυλά

xylamaria@gmail.com

