

GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

3ο τρίμηνο 2026



WWW.GEOAXIS.GR



ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Εξακολουθεί να καταγράφεται σημαντική αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων και στις 5 περιοχές μελέτης, με χαμηλότερη όμως ποσοστιαία άνοδο σε σχέση με το προηγούμενο διάστημα, σημάδι ότι πιθανά να οδηγούμαστε στο ανώτατο σημείο του τρέχοντος κύκλου.

Το επίπεδο της αύξησης των αξιών για τα νεόδμητα διαμερίσματα προσδιορίζεται στο 5,79% σε σχέση με ένα χρόνο πριν (από 6,07%) και στο καθόλου ευκαταφρόνητο 12,23% σε σχέση με δύο χρόνια πριν (από 15,11%). Για τα διαμερίσματα παλαιότητας, η αύξηση είναι ακόμη μεγαλύτερη, στο 7,37% σε σχέση με ένα χρόνο πριν (από 6,65%) και 14,51% σε σχέση με δύο χρόνια πριν (από 14,97%).

Σε **βάθος δεκαετίας**, η μέση αύξηση της αξίας κάθε τύπου διαμερίσματος μετρήθηκε πάνω από **100%** επιβεβαιώνοντας τον διπλασιασμό της τιμής τους.

ΚΥΡΙΑΡΧΕΣ ΤΑΣΕΙΣ

Generation Rent

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat, στην Ελλάδα, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης το 2023 ήταν 69,6%, το 2024 έφτασε στο 69,7%, ενώ το 2025 κατέγραψε οριακή μείωση στο 69,4%. Μέσα σε μια δεκαετία, όπως δείχνει ο παρακάτω πίνακας, η Ελλάδα έχασε 4,5 ποσοστιαίες μονάδες επιβεβαιώνοντας τη σταδιακή υποχώρηση της ιδιοκατοίκησης στη χώρα.

Ιδιαίτερα έντονη είναι η δυσκολία στεγαστικής αυτονόμησης των νεότερων ηλικιών. Το 56,3% των νέων ενηλίκων ηλικίας 25-34 ετών εξακολουθεί να διαμένει με τους γονείς του, ενώ το 2025 η μέση ηλικία αποχώρησης από την οικογενειακή εστία στην Ελλάδα έφτασε τα 30,9 έτη, έναντι 26,3 ετών κατά μέσο όρο στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ
2016	73,9%	26,1%
2017	73,3%	26,7%
2018	73,5%	26,5%
2019	75,4%	24,6%
2020	73,9%	26,1%
2021	73,3%	26,7%
2022	72,8%	27,2%
2023	69,6%	30,4%
2024	69,7%	30,3%
2025	69,4%	30,6%

Πηγή: Eurostat

Το διαχρονικό άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ αύξησης του κατώτατου μισθού και αξίας ακινήτων είναι αποκαλυπτικό και εξηγεί πλήρως με χρηματοοικονομικούς όρους τη στροφή στην ενοικίαση. Σύμφωνα με την Eurostat, ο μέσος **ετήσιος ρυθμός αύξησης** του κατώτατου μισθού μεταξύ Ιουλίου 2016 και Ιουλίου 2026 ήταν μόλις +4,6% ενώ οι αξίες κατοικιών κατά την ίδια περίοδο κινήθηκαν με αισθητά υψηλότερους ρυθμούς, κοντά στο +10%.

Εργασία από το σπίτι

Η τάση του υβριδικού μοντέλου εργασίας, όπου ο εργαζόμενος εργάζεται 1-2 ημέρες την εβδομάδα από το σπίτι, επηρεάζει την αγορά κατοικίας. Δημιουργείται ανάγκη για μεγαλύτερους, ευέλικτους χώρους, κατάλληλους για εργασία και απομόνωση, ενώ η εγγύτητα στον χώρο δουλειάς χάνει μέρος της σημασίας της λόγω μειωμένων μετακινήσεων. Η ζήτηση στρέφεται σε κατοικίες με καλό φυσικό φως, ηχομόνωση, αξιόπιστη σύνδεση στο διαδίκτυο και η ενεργειακή απόδοση, συχνά σε προάστια ή περιοχές με καλύτερη ποιότητα ζωής, διαμορφώνοντας τις προτεραιότητες των αγοραστών και τις επενδυτικές στρατηγικές στην αγορά ακινήτων.



Νέες προδιαγραφές στις κατασκευές

Η υιοθέτηση στοιχείων ESG (περιβάλλον, κοινωνία, εταιρική διακυβέρνηση), η ανάδειξη πρωτοκόλλων υγειονομικής φύσης, η αξιοποίηση νέων έξυπνων τεχνολογιών, η ανάγκη για ευέλικτους και λειτουργικούς χώρους και η στροφή στο ευ ζην, δημιουργούν νέα δεδομένα στις μελλοντικές κατασκευές με σημαντικότερη αύξηση στο κόστος ανέγερσης, άρα και στην τελική τιμή πώλησης, προσθέτοντας επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές.

Οι αυξημένες τεχνικές απαιτήσεις συμπίπτουν με τη συνεχιζόμενη άνοδο του κατασκευαστικού κόστους. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το β' τρίμηνο του 2026 το κόστος κατασκευής νέων κατοικιών αυξήθηκε κατά 4,0% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025. Σήμερα, ένα κόστος κατασκευής περί τα **1.600 – 2.000 euro/τμ** για μια απολύτως τυπική κατασκευή, θεωρείται πραγματικό.

ΕΡΕΥΝΑΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ

Χαρακτηριστικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 10 χρόνια σε τυπικά διαμερίσματα, μέσου ορόφου και δίχως θέα ή άλλα ιδιαίτερα γνωρίσματα. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως

υπάρχει αύξηση κατά **μέσο όρο 112%** στα νεόδμητα και 109% στα παλαιότερα διαμερίσματα, σε σχέση με τις αξίες του 2017. Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες και τα γραφήματα που ακολουθούν:

Νεόδμητα

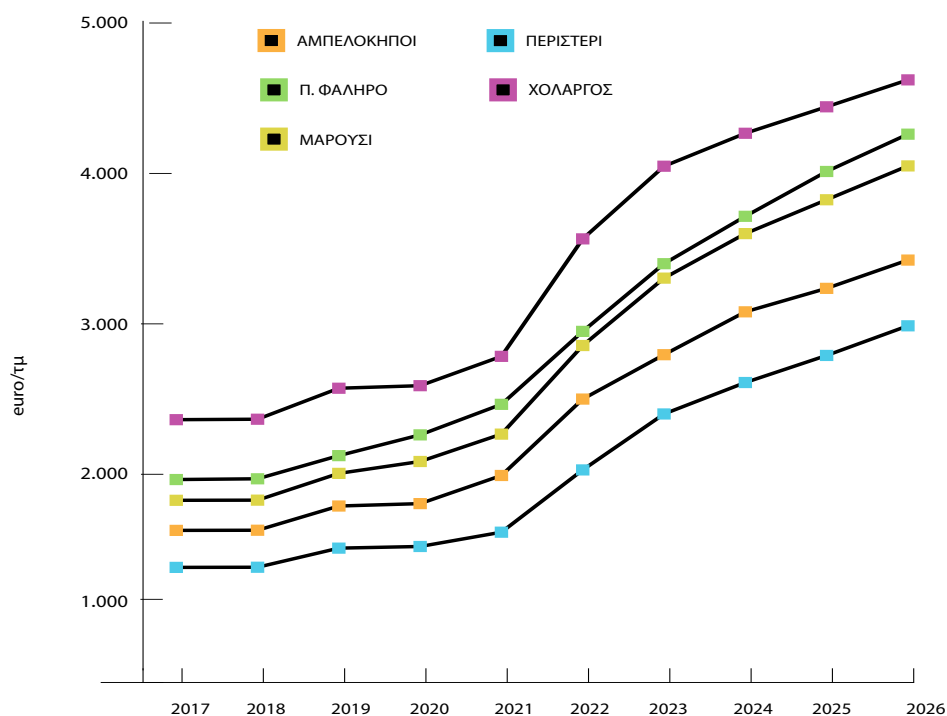
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	10 ΕΤΗ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1.627	1.628	1.789	1.805	1.992	2.500	2.795	3.080	3.236	3.424	110 %
ΜΑΡΟΥΣΙ	1.827	1.828	2.006	2.085	2.267	2.856	3.304	3.600	3.825	4.050	122 %
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.965	1.970	2.124	2.262	2.465	2.950	3.400	3.715	4.013	4.261	117 %
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.381	1.382	1.509	1.520	1.615	2.029	2.401	2.610	2.790	2.987	116 %
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2.363	2.366	2.572	2.589	2.784	3.565	4.048	4.267	4.443	4.622	96 %

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ.

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ 10ΕΤΙΑΣ = 112 %

Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΝΕΟΔΗΜΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (2017-2026)



Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)



Παλαιά

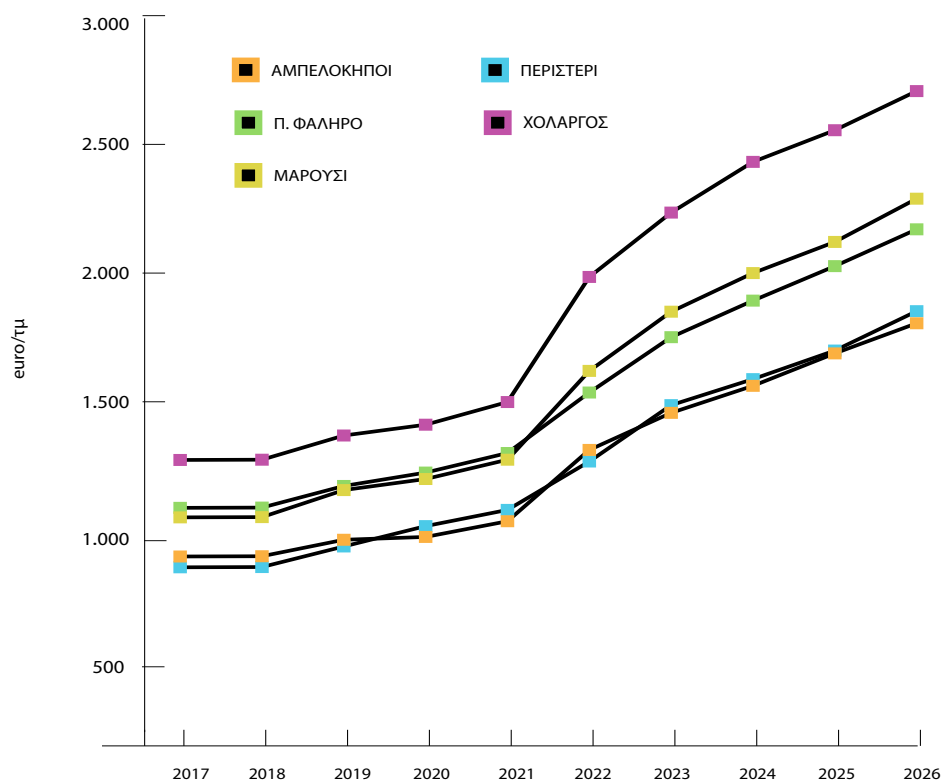
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	10 ΕΤΗ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	899	900	964	975	1.036	1.313	1.457	1.562	1.688	1.805	101 %
ΜΑΡΟΥΣΙ	1.051	1.052	1.157	1.200	1.275	1.620	1.850	2.000	2.121	2.289	118 %
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.088	1.089	1.173	1.225	1.301	1.536	1.751	1.893	2.027	2.170	99 %
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	857	858	938	1.017	1.080	1.268	1.487	1.588	1.699	1.852	116 %
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1.274	1.275	1.369	1.411	1.499	1.985	2.235	2.432	2.555	2.707	113%

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ.

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ 10ΕΤΙΑΣ = 109 %

Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΑΛΑΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (2017-2026)



Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)

ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2025 και του 3ου τριμήνου 2026 καταγράφεται διάμεση ετήσια άνοδος 5,79% για τα νεόδμητα και 7,37% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Η σημαντική άνοδος των αξιών εξηγείται από το γεγονός ότι λόγω μεγάλης μείωσης της προσφοράς (ελέω εξαιρετικής τουριστικής σεζόν και Airbnb) το φετινό δείγμα περιλαμβάνει ως επί το πλείστον πολύ νεότερα και ακριβότερα διαμερίσματα.

Σημειώνουμε ότι από το διαδίκτυο, τις μικρές αγγελίες εφημερίδων και τα site μεσιτικών γραφείων έχουμε επιλέξει τυπικές κατασκευές, σε τυπικές θέσεις. Διαμερίσματα με ανεμπόδιστη θέα, σε κατασκευές από διάσημους αρχιτέκτονες και με πολύ ακριβά υλικά καταγράφουν αξίες πάνω από 25% των τυπικών διαμερισμάτων.

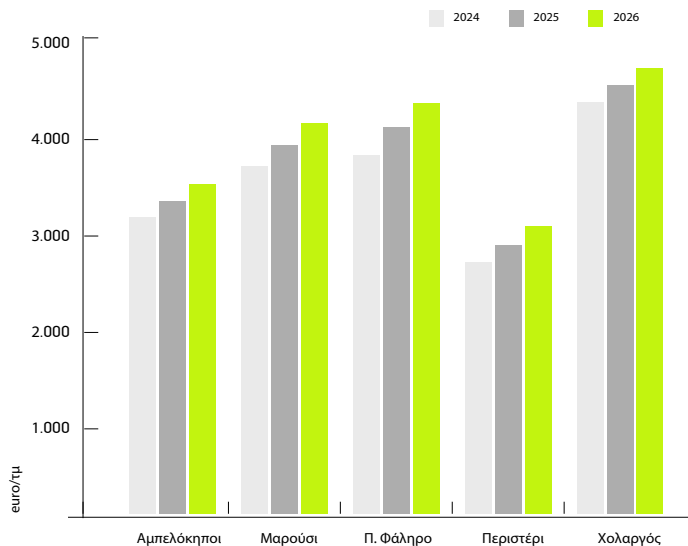


ΝΕΟΔΜΗΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ (ΕΩΣ 5 ΕΤΩΝ)

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα, μέσης επιφανείας 116τμ, διάμεσης ηλικίας μόλις 1 έτους και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (4.622ευρο/τμ από 4.443ευρο/τμ, με ετήσια άνοδο 4,03%), και εν συνεχεία κατά σειρά: στην περιοχή του **Παλαιού Φαλήρου** (4.261ευρο/τμ από 4.013ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,18%), στο **Μαρούσι** (4.050ευρο/τμ από 3.825ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 5,88%), στους **Αμπελόκηπους** (3.424ευρο/τμ από 3.236ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 5,81%) και τέλος στο **Περιστέρι** (2.987ευρο/τμ από 2.790ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 7,06%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Περιστέρι** κατέγραψε τη μεγαλύτερη, ενώ ο **Χολαργός** τη μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΝΕΩΝ ΣΕ ΗΛΙΚΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΩΣ 5ΕΤΙΑΣ)



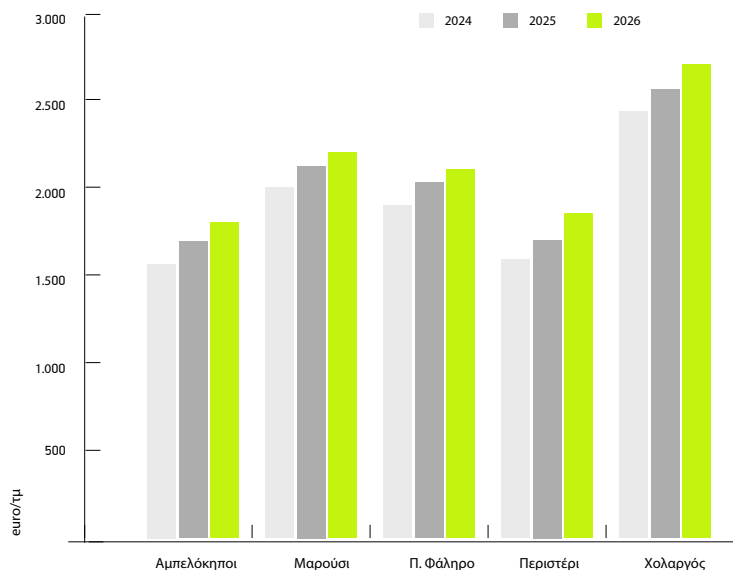
Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)

ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ (35+ ΕΤΩΝ)

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας, μέσης επιφανείας 108 τμ, διάμεσης ηλικίας 48 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (2.707ευρο/τμ από 2.555ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 5,95%) και εν συνεχεία κατά σειρά: στο **Μαρούσι** (2.289ευρο/τμ από 2.121ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 7,92%), στο **Παλαιό Φάληρο** (2.170ευρο/τμ από 2.027ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 7,05%), στο **Περιστέρι** (1.852ευρο/τμ από 1.699ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 9,01%) και τέλος στην περιοχή των **Αμπελόκηπων** (1.805ευρο/τμ από 1.688ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,93%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Περιστέρι** κατέγραψαν την μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ενώ ο **Χολαργός** την μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΕ ΗΛΙΚΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (ΑΝΩ 35ΕΤΙΑΣ)



Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)

ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΤΑΣΗ – ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Η αίσθησή μας είναι ότι παρά τις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, ελλείψει προσφοράς και αυξημένης ζήτησης τα διαμερίσματα θα προστίθενται όλο και περισσότερο ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.



ΠΡΟΒΛΕΨΗ 12 ΜΗΝΩΝ

Αν και το θετικό πρόσημο στις αυξήσεις των αξιών θα διατηρηθεί, αναμένουμε ο ρυθμός αύξησης να μειωθεί περαιτέρω, σηματοδοτώντας πιθανά την πορεία προς την **κορύφωση** του παρόντος κύκλου.

Η ασφάλεια που προσφέρει η Χώρα σε συνδυασμό με το πρόγραμμα Golden Visa και το γεγονός ότι το εγχώριο real estate εξακολουθεί να είναι φτηνό σχετικά με την Ευρώπη και άλλα κράτη (π.χ. Ισραήλ) θα συνεχίσει να οδηγεί σημαντικά ξένα κεφάλαια στην αγορά οικιστικών ακινήτων.

Η ζήτηση από εγχώριους επενδυτές (θεσμικούς και μη) επίσης φαίνεται να διατηρείται καθώς υπάρχουν διαθέσιμα κεφάλαια παρά τα υψηλά επιτόκια.

Το rebound των αξιών των Βορείων προαστίων (από Μαρούσι και επάνω) παραμένει δεδομένο, αν και θα περιμένει μερικά εξάμηνα ακόμη.

Σε καμία περίπτωση, η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας σήμερα καθώς το επίπεδο της προσφοράς (ιδιαίτερα νεόδμητων διαμερισμάτων) εξακολουθεί να είναι πολύ περιορισμένο σε σχέση με την ζήτηση.

ΔΟΜΗ & ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές διαμερισμάτων (residential markets), στο διάστημα του 3ου τριμήνου 2025. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

Αμπελόκηποι (Κέντρο)

Μαρούσι (Βόρεια)

Παλαιό Φάληρο (Νότια)

Περιστέρι (Δυτικά)

Χολαργός (Ανατολικά)

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης για νέα σε ηλικία διαμερίσματα, καθώς και για διαμερίσματα μέσης παλαιότητας (+35ετίας), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιοπραξίας μονάδας (euro/τμ) σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου.

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης, σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του λεκανοπεδίου Αττικής. Επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές και στα τέσσερα σημεία του ορίζοντα, αλλά και στο κέντρο, λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

Αναλυτικότερα, στο Κέντρο επιλέχθηκαν οι **Αμπελόκηποι** θεωρώντας ότι η συγκεκριμένη περιοχή πληροί τα μέσα κριτήρια (ποιότητα κτιρίων, πρόσβαση, πληθυσμιακή ταυτότητα κ.λπ.) που παρουσιάζει η ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας, δίχως να έχει επηρεαστεί σημαντικά από το φαινόμενο Airbnb, όπως για παράδειγμα οι γειτονιές πέριξ της Πλατείας Συντάγματος και της Ακρόπολης.

Στα Βόρεια επιλέχθηκε το **Μαρούσι**, λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Κηφισιά η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και έντονες διαβαθμίσεις αξιών ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Ανω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλάρι, Κοκκινάρas κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

ΔΟΜΗ & ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Στα Νότια επιλέχθηκε το **Παλαιό Φάληρο**, καθώς αποτελεί περιοχή που συνδυάζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών των Νοτίων Προαστίων (γειτνίαση με τη θάλασσα παράλληλα με την εύκολη σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας), δίχως τις εξάρσεις της περιοχής των τριών Βήτα (Βούλα-Βάρκιζα-Βουλιαγμένη).

Στα Δυτικά επιλέχθηκε το **Περιστερί** κυρίως λόγω της πολύ μεγάλης πληθυσμιακής του κάλυψης, γεγονός που το καθιστά ένα από τα λίγα προάστια με τόσο μεγάλη προσφορά διαμερισμάτων.

Τέλος, στα Ανατολικά επιλέχθηκε ο **Χολαργός** λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Αγία Παρασκευή η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και διαβαθμίσεις αξιών ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Κοντόπευκο, Άγιος Ιωάννης, Πευκάκια, Νέα Ζωή κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

Για να μπορέσουν να εξαχθούν συγκρίσιμα αποτελέσματα, όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα με αποκλειστικής χρήσης παραρτήματα (μία θέση στάθμευσης & μία υπόγεια αποθήκη) μέσης, τυπικής ποιότητας κατασκευής βάσει της ηλικίας τους και στεγασμένα σε απολύτως κλασικές πολυκατοικίες δίχως ιδιαιτερότητες στην αρχιτεκτονική, στη θέα, στις παροχές κλπ. Για τα νέα διαμερίσματα, η ηλικία τους δεν ξεπερνάει για κανένα συγκριτικό στοιχείο και σε καμία περιοχή μελέτης τα 5 έτη, ενώ για τα παλαιά διαμερίσματα η ηλικία για κάθε συγκριτικό στοιχείο και σε κάθε περιοχή μελέτης είναι άνω των 35 ετών.

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες έρευνας αγοράς ανά περιοχή μελέτης (πόλη), όπου υπολογίσαμε τη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης (euro/τμ/μήνα) και την διάμεση ηλικία και επιφάνεια του δείγματος της μελέτης. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας (ενοικίασης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 5% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

GEOAXIS

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Βασίλης Παπασωτηρίου
Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου
Τμήμα μελετών & έρευνας

admin@geoaxis.gr

DESIGN & LAYOUT:

Μαρία Ξυλά
xylamaria@gmail.com

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS

