

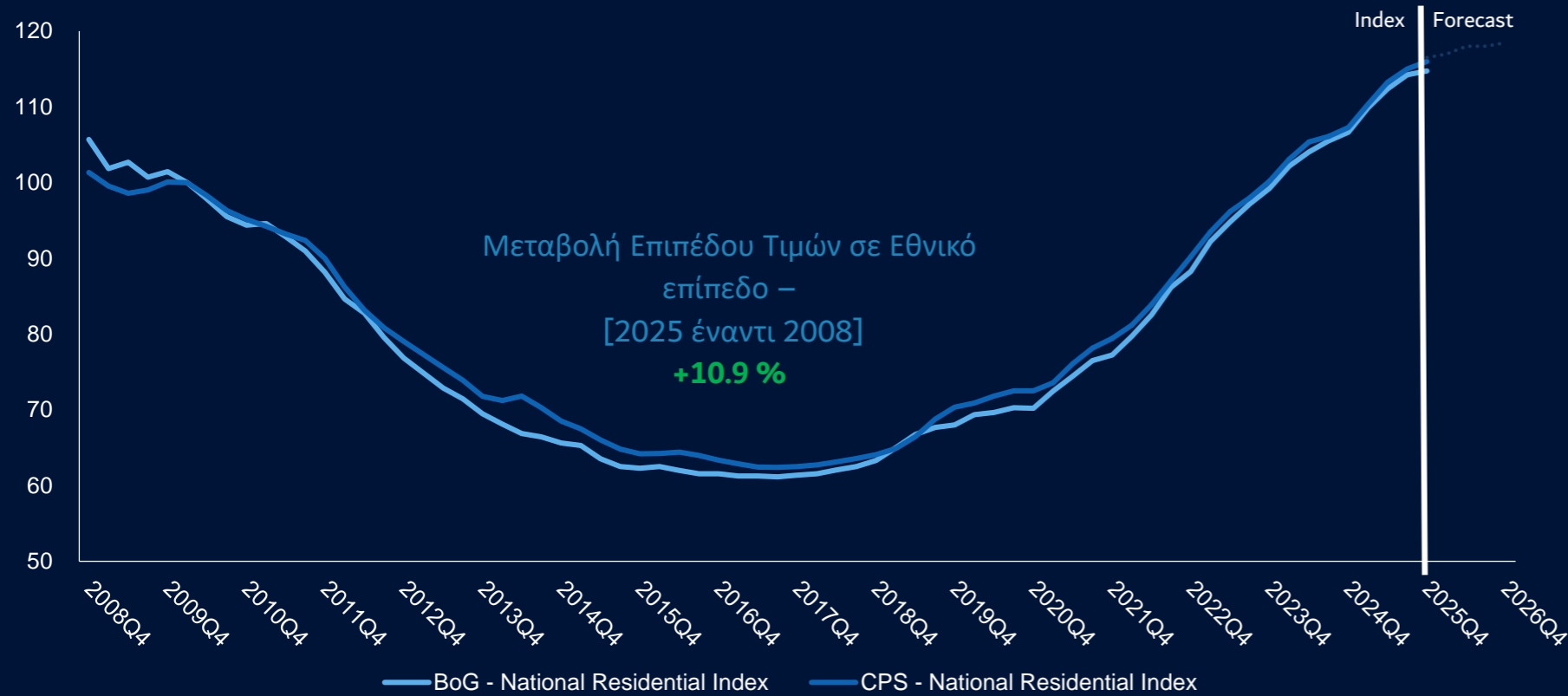
# Ελληνική Αγορά Κατοικίας – Τάσεις και Προοπτικές

# Περιεχόμενα

1. Οικιστικός Δείκτης Ελλάδος
2. Ξένες Επενδύσεις σε Ακίνητα
3. Ελληνική αγορά κατοικίας 2008 - 2026
4. Νέες τάσεις
5. Τιμές κατοικιών Αττικής
6. Τιμές κατοικιών Θεσσαλονίκης
7. Τιμές κατοικιών λοιπών Ελληνικών πόλεων
8. Χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας
9. Έρευνα CPS για τις προοπτικές της κτηματαγοράς
10. Συμπεράσματα



# Οικιστικός Δείκτης

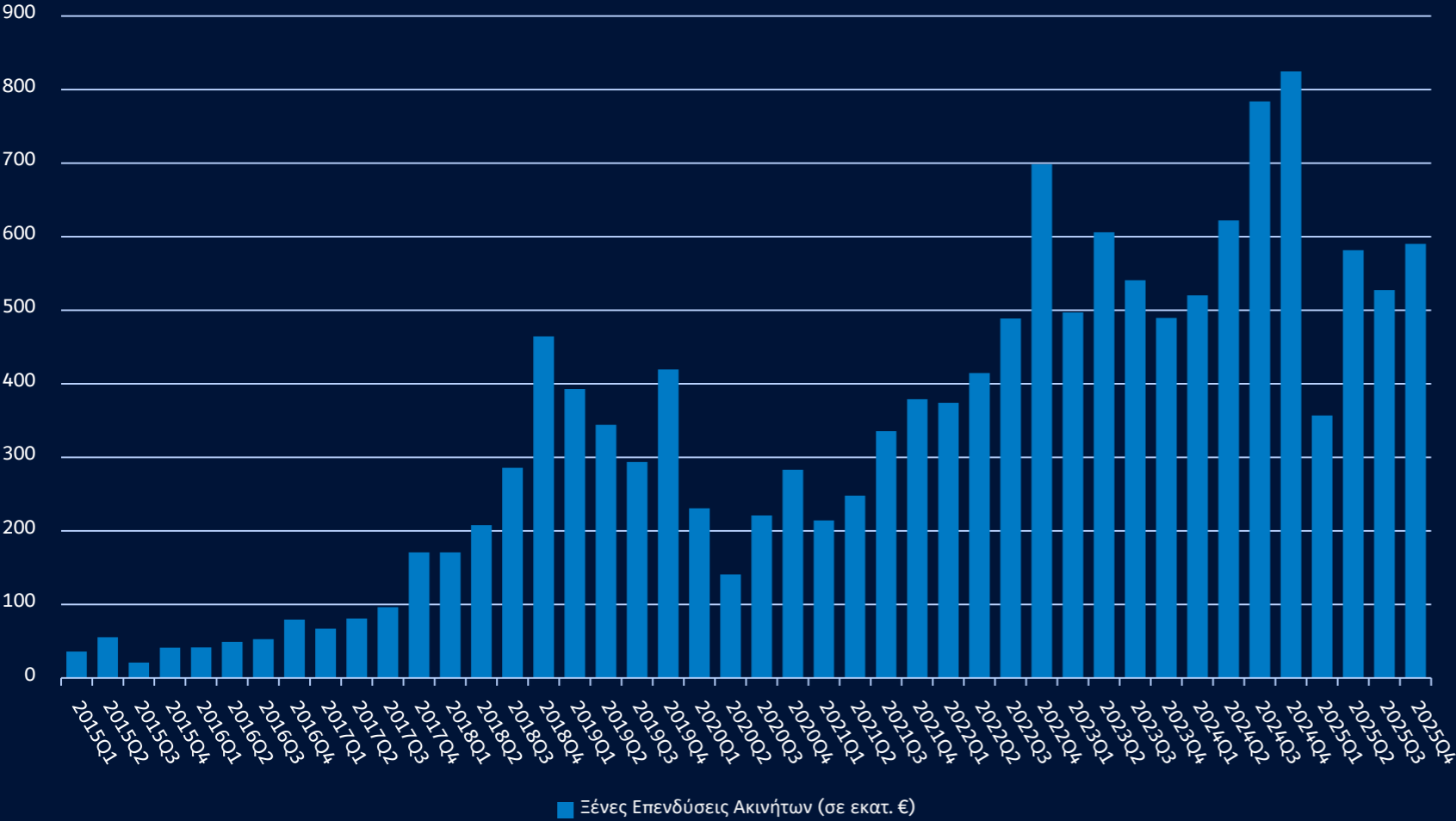


Πηγές: CPS / ΤτΕ

	Μεταβολή από το 2008	
N. Αττικής	14.5%	●
Δήμος Αθηναίων	20.6%	●
Δήμος Πειραιά	11.5%	●
N. Θεσσαλονίκης	4.21%	●
Κεντρ. & Ανατολ. Θεσσαλονίκη	10.97%	●
Δυτική Θεσσαλονίκη	8.6%	●



# Ξένες Επενδύσεις σε Ακίνητα



Έτος	Εκατομμύρια	Δ %
2014	240	-
2015	153	-36%
2016	222	-45%
2017	415	87%
2018	1128	172%
2019	1450	29%
2020	875	-40%
2021	1176	34%
2022	1975	68%
2023	2133	8%
2024	2750	29%
2025	2056	-25%

Πηγή: ΤτΕ



## Η πορεία της αγοράς 2008 - 2026

- Η Ελλάδα μπήκε στο στόχαστρο των ξένων επενδυτών λόγω οικονομικά ασφαλούς περιβάλλοντος με € υψηλές αποδόσεις και χαμηλές τιμές
- Χρυσή βίζα 4146/2013 - άδεια διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών μέσω επένδυσης κυρίως αγοράς ακινήτων
- Ραγδαία αύξηση τουριστικών ροών (2008 16 εκ. / 2025 43,3 εκ.)
- Υψηλές αποδόσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης χωρίς φορολογικές επιβαρύνσεις και περιορισμούς
- Οι Έλληνες μπαίνουν στην αγορά τουριστικών ακινήτων αγοράζουν και ανακαινίζουν
- Οι τιμές ανεβαίνουν αρχικά στο κέντρο της Αθήνας και τα Ν.Π. ακολουθεί η Θεσσαλονίκη και λοιποί νομοί
- Μπαίνουν μεγάλοι παίκτες στην κατασκευή και την αγορά κατοικίας (κλίμα ευφορίας και υψηλών προσδοκιών)

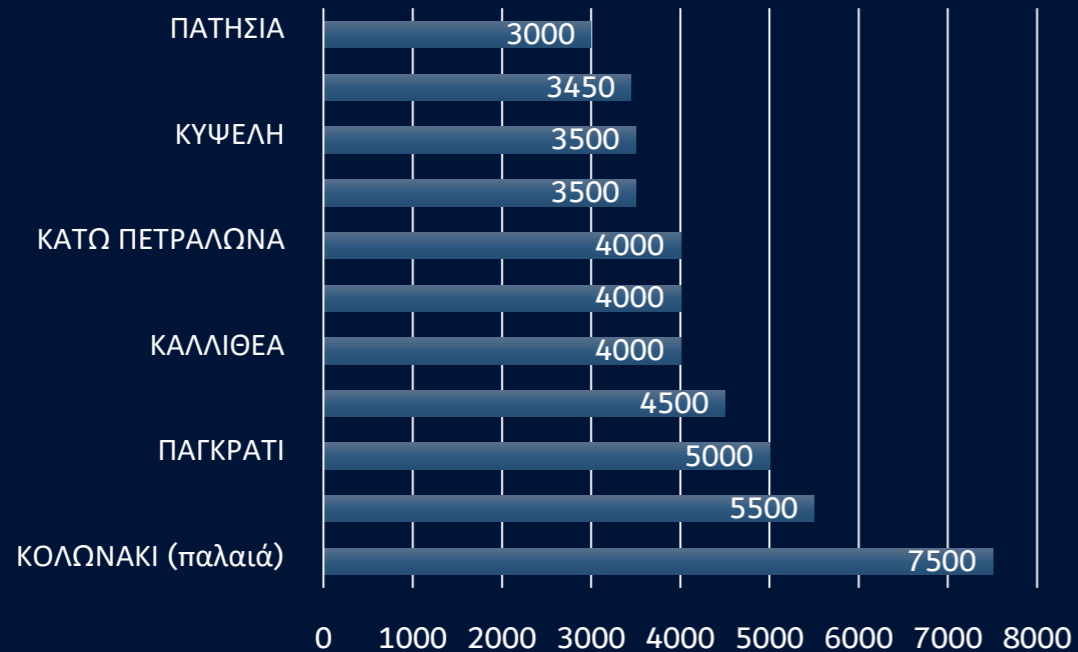


## Νέες τάσεις στην αγορά κατοικίας

- Μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών από μεγάλες εταιρείες (Ελληνικό 10.000, Pireus Gate 630, Φιξ 100)
- Πολυτελείς εξοχικές κατοικίες
- Επώνυμες κατοικίες (Hard Rock, Mandarin Oriental, Waldorf Astoria, Four Seasons)
- Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (Canadian Mercan Group Κεράνης 408, DKG Development Pireus Gate 270, Dimand Ομόνοια)
- Φοιτητικές κατοικίες (Premia , Πανεπιστήμιο Λευκωσίας)
- Νεόδμητες οικοδομές σε περιοχές με υψηλά περιθώρια κέρδους
- Αύξηση κατασκευαστικού κόστους
- Αύξηση τιμών νεόδμητων και παλαιών κατοικιών



## Τιμές Κατοικιών Αττικής Δ.Α. και Κεντρικά Προάστια €/τ.μ.



	€/τ.μ. 2008		€/τ.μ. 2026
ΠΑΤΗΣΙΑ	2100	30.00%	3000
ΓΑΛΑΤΣΙ	2600	24.50%	3450
ΚΥΨΕΛΗ			3500
ΒΥΡΩΝΑΣ	2750	21.50%	3500
ΚΑΤΩ ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ			4000
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	2650	34.00%	4000
ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2400	40.00%	4000
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	2800	38.00%	4500
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	2200	56.00%	5000
ΚΟΥΚΑΚΙ			5500
ΚΟΛΩΝΑΚΙ (παλαιά)	6750	10.00%	7500



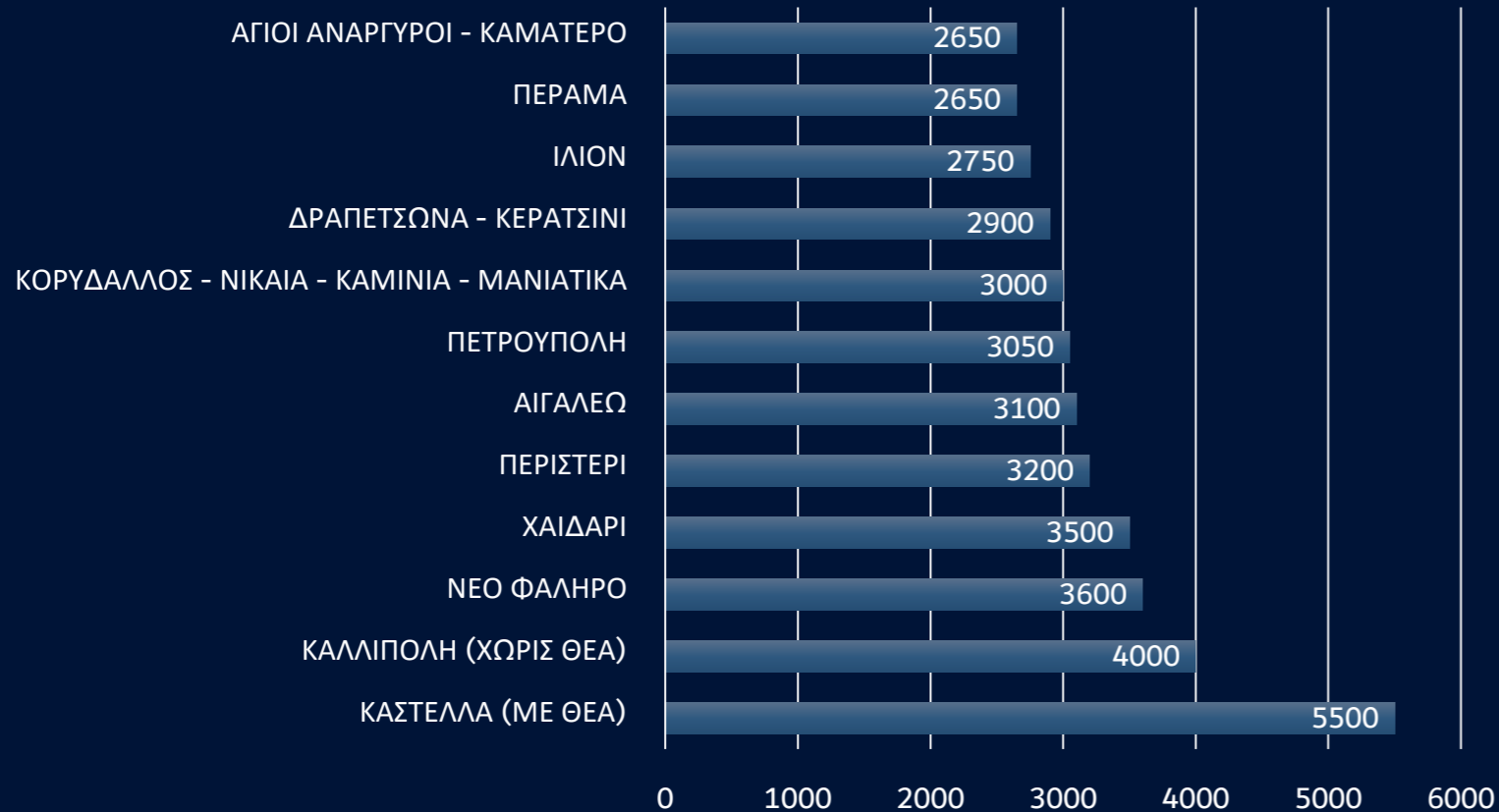
# Τιμές Κατοικιών Αττικής Βόρεια Νότια και Ανατολικά Προάστια €/τ.μ.



	€/τ.μ. 2008		€/τ.μ. 2026
ΣΠΑΤΑ			2700
ΠΑΛΛΗΝΗ			2800
ΡΑΦΗΝΑ - ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ	3000	0.00%	3000
ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ			3000
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ - ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ			3000
ΓΕΡΑΚΑΣ	2300	29.00%	3250
ΠΕΥΚΗ - ΗΡΑΚΛΕΙΟ	2750	21.50%	3500
ΔΡΟΣΙΑ			3500
ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	2650	28.50%	3700
ΣΑΡΩΝΙΔΑ	3300	17.50%	4000
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ - ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	2900	31.00%	4200
ΧΑΛΑΝΔΡΙ - ΒΡΙΛΙΣΣΙΑ	3300	21.50%	4200
ΜΑΡΟΥΣΙ	3000	33.50%	4500
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	3000	33.50%	4500
ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ - ΧΟΛΑΡΓΟΣ	3500	22.00%	4500
ΠΑΠΑΓΟΥ - ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ	4100	25.50%	5500
ΚΗΦΙΣΙΑ	4750	13.60%	5500
ΑΛΙΜΟΣ - Π. ΦΑΛΗΡΟ			5500
ΦΙΛΟΘΕΗ			7500



## Τιμές Κατοικιών Αττικής Πειραιάς και Δυτικά Προάστια €/τ.μ.

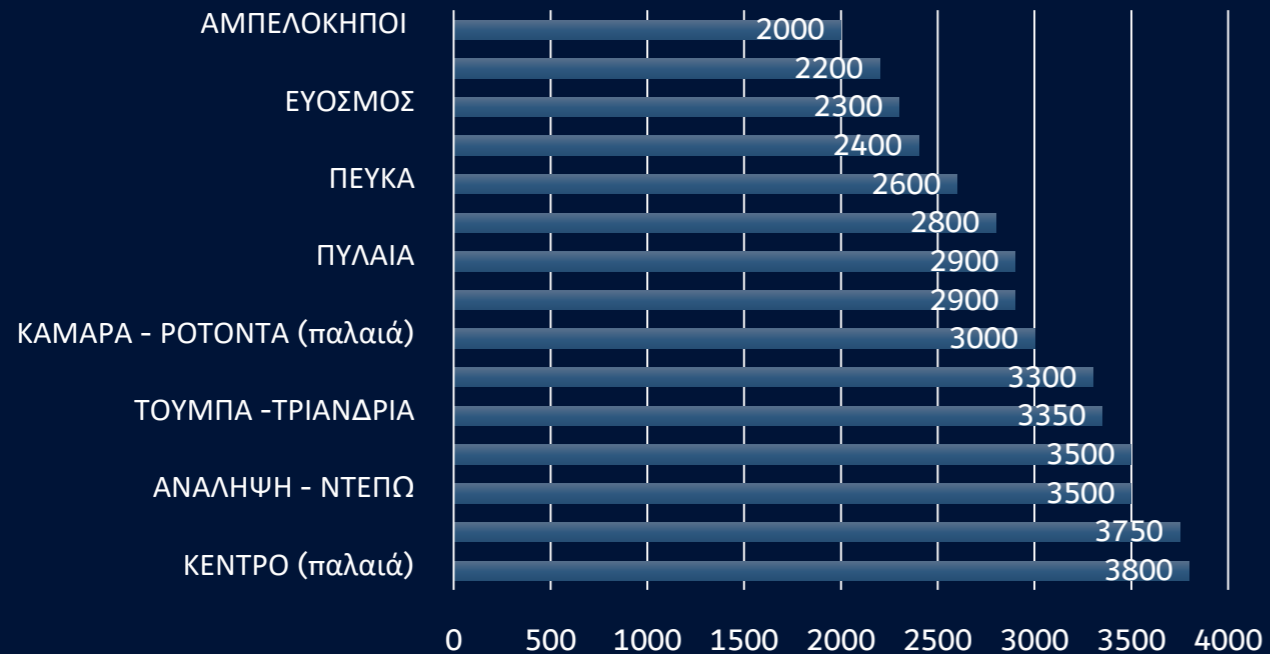


	€/τ.μ. 2008		€/τ.μ. 2026
ΚΑΣΤΕΛΛΑ (με θέα)			5500
ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ (χωρίς θέα)	2300	42.50%	4000
ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ			3600
ΧΑΙΔΑΡΙ			3500
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	2200	31%	3200
ΑΙΓΑΛΕΩ - ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ			3100
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	2550	16%	3050
ΝΙΚΑΙΑ - ΚΑΜΙΝΙΑ - ΜΑΝΙΑΤΙΚΑ	2100	30%	3000
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ			2900
ΙΛΙΟΝ			2750
ΠΕΡΑΜΑ			2650
ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ - ΚΑΜΑΤΕΡΟ			2650



## Τιμές Κατοικιών Θεσσαλονίκης €/τ.μ.

€/τ.μ. μικτά



	€/τ.μ. καθαρά	€/τ.μ. μικτά
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	2300	2000
ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	2500	2200
ΕΥΟΣΜΟΣ	2650	2300
ΒΑΡΔΑΡΗΣ	2750	2400
ΠΕΥΚΑ	3000	2600
ΠΕΡΑΙΑ	3200	2800
ΘΕΡΜΗ	3350	2900
ΠΥΛΑΙΑ	3350	2900
ΚΑΜΑΡΑ - ΡΟΤΟΝΤΑ (παλαιά)	3500	3000
ΧΑΡΙΛΑΟΥ	3800	3300
ΤΟΥΜΠΑ - ΤΡΙΑΝΔΡΙΑ	3850	3350
ΑΝΑΛΗΨΗ - ΝΤΕΠΩ	4000	3500
ΠΑΝΟΡΑΜΑ	4000	3500
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	4300	3750
ΚΕΝΤΡΟ (παλαιά)	4500	3800

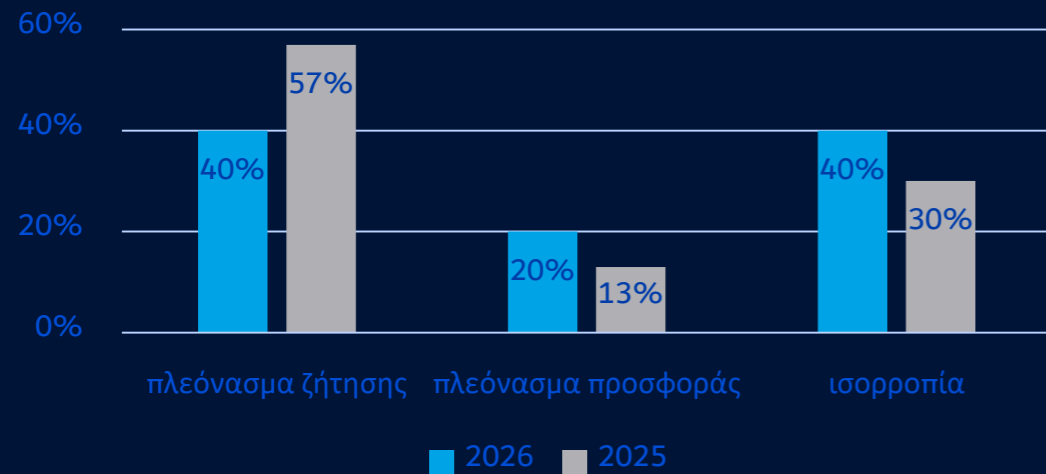
## Τιμές Κατοικιών Νομών Ελλάδος €/τ.μ.

ΜΥΚΟΝΟΣ	7000
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	6000
ΠΑΡΟΣ	6000
ΝΑΞΟΣ	5500
ΚΕΡΚΥΡΑ	5000
ΤΗΝΟΣ	4500
ΡΟΔΟΣ	4000
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4000
ΡΕΘΥΜΝΟ	4000
ΧΑΝΙΑ	4000
ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ	3500
ΖΑΚΥΝΘΟΣ	3500
ΝΑΥΠΛΙΟ	3500
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	3300
ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	3300
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	3300
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	3300
ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ	3250
ΚΑΒΑΛΑ	3100
ΛΟΥΤΡΑΚΙ	3100
ΛΕΥΚΑΔΑ	3000
ΘΑΣΟΣ	3000
ΛΑΡΙΣΑ	2800
ΙΕΡΑΠΕΤΡΑ	2800
ΧΙΟΣ	2700
ΠΑΡΑΛΙΟ ΑΣΤΡΟΣ	2700
ΣΥΡΟΣ	2600
ΛΗΜΝΟΣ	2600
ΠΑΤΡΑ	2600

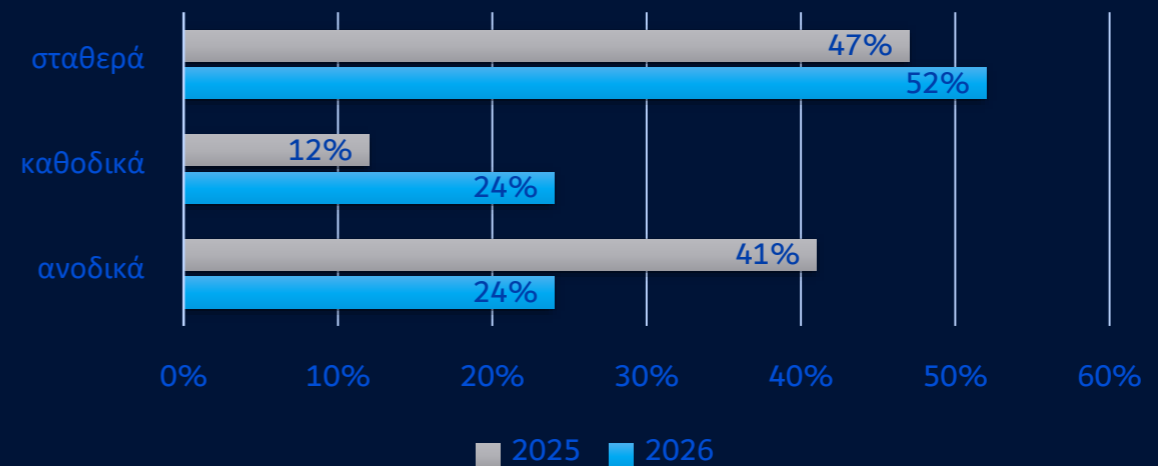
ΚΩΣ	2500
ΒΟΛΟΣ	2500
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	2500
ΣΗΤΕΙΑ	2500
ΜΥΤΙΛΗΝΗ	2500
ΤΡΙΠΟΛΗ	2500
ΧΑΛΚΙΔΑ	2500
ΤΡΙΚΑΛΑ	2300
ΚΟΡΙΝΘΟΣ	2300
ΕΔΕΣΣΑ	2200
ΔΡΑΜΑ	2200
ΠΡΕΒΕΖΑ	2100
ΠΛΑΤΑΜΩΝΑΣ -ΛΕΠΤΟΚΑΡΥΑ	2100
ΚΙΑΤΟ	2100
ΣΠΑΡΤΗ	2100
ΑΓΡΙΝΙΟ	2100
ΘΗΒΑ	2100
ΑΡΤΑ	2000
ΚΑΣΤΟΡΙΑ	2000
ΒΕΡΟΙΑ	2000
ΚΑΤΕΡΙΝΗ	2000
ΞΑΝΘΗ	1900
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	1900
ΚΟΖΑΝΗ	1900
ΚΑΡΔΙΤΣΑ	1800
ΛΙΒΑΔΕΙΑ	1800
ΚΙΛΚΙΣ	1600
ΣΕΡΡΕΣ	1600
ΓΡΕΒΕΝΑ	1400
ΠΤΟΛΕΜΑΙΔΑ	1400

## Έρευνα CPS για τις τάσεις στην αγορά κατοικίας

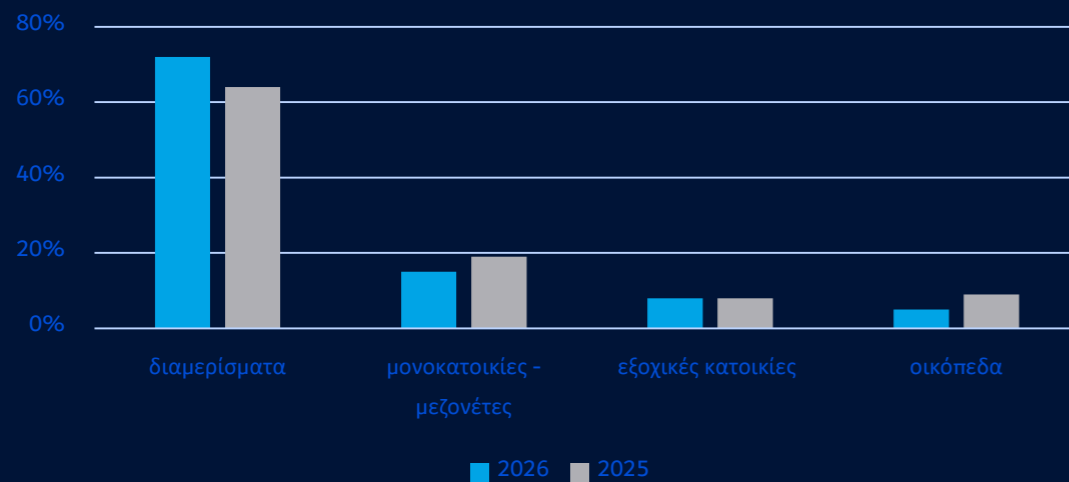
### προσφορά και ζήτηση



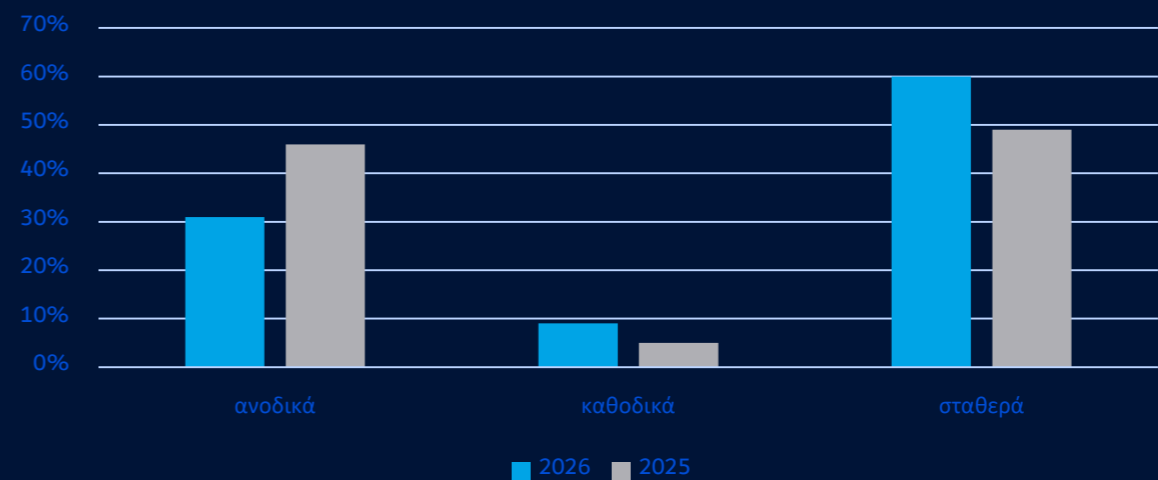
### όγκοι συναλλαγών



### ακίνητα που συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον



### τιμές πώλησης







- Για τους ξένους αγοραστές οι τιμές εξοχικών κατοικιών δεν είναι πλέον «ευκαιρίας»
- Οι χρυσές βίζες έχουν περιορισμένη απήχηση λόγω νέων ορίων και περιορισμών εκμετάλλευσης
- Η πλειονότητα των Ελληνικών νοικοκυριών αποκλείεται από την αγορά κατοικίας γιατί τα εισοδήματά τους είναι δυσανάλογα με τις τιμές
- Απαιτούνται περίπου 12–15 ετήσιοι καθαροί μισθοί για αγορά μέσου διαμερίσματος έναντι 7-9 Ε.Ε.
- Τα Ελληνικά νοικοκυριά διαθέτουν 35% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για δαπάνες που σχετίζονται με τη στέγαση, ποσοστό σχεδόν διπλάσιο από τον μέσο όρο της Ε.Ε. 19%
- Τα προγράμματα Σπίτι μου δεν απέδωσαν τα προσδοκώμενα
- Η κοινωνική Αντιπαροχή που αποσκοπεί στην ενεργοποίηση της δημόσιας γης με στόχο κοινωνική κατοικία πρωτοανακοινώθηκε 2023 και βρίσκεται ακόμα σε φάση θεσμοθέτησης
- Με τον νόμο 4046/2012 καταργήθηκε ο Ο.Ε.Κ. και έκτοτε δεν υπάρχει κανένας δημόσιος φορέας κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας



- Τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν ~70% του συνολικού πλούτου των Ελληνικών νοικοκυριών (500–600 δισ. €)
- Αυτό είναι το υψηλότερο ποσοστό μεταξύ των χωρών της Ε.Ε. όπου τα νοικοκυριά κατανέμουν ~45% του πλούτου τους στην ακίνητη περιουσία
- Η άνοδος των τιμών των κατοικιών αυξάνει τον πλούτο αλλά συγχρόνως μειώνεται η πρόσβαση στην προσιτή κατοικία
- Η παρούσα κατάσταση στην Ελληνική αγορά κατοικίας συνιστά οικονομική μεγέθυνση, αλλά δεν μεταφράζεται σε οικονομική ανάπτυξη και ευημερία
- «Housing is a right, not a commodity» Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα
- «Personal or household financial costs associated with housing should be at such a level that the attainment and satisfaction of other basic needs are not threatened or compromised. Steps should be taken by States parties to ensure that the percentage of housing-related costs is, in general, commensurate with income levels.» ΟΗΕ Committee on Economic, Social and Cultural Rights General Comment No. 4 (1991) §8(c) – “Affordability”
- Επιτακτική ανάγκη διαμόρφωσης κατάλληλων πολιτικών Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος

Ευχαριστώ τους εκτιμητές του δικτύου CPS και εσάς για την προσοχή σας!