



Πανελλαδική έρευνα RE/MAX Ελλάς για πωλήσεις ακινήτων έτους 2023

Αισθητή άνοδο στις τιμές πώλησης των ακινήτων καταγράφει η RE/MAX Ελλάς για το 2023, με τη μέση αύξηση να διαμορφώνεται στο 12% για όλες τις κατηγορίες ακινήτων ανεξαρτήτως έτους κατασκευής.

Η αύξηση αυτή οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην αυξημένη ζήτηση, τη σταδιακά βελτιωμένη αγοραστική δύναμη του Έλληνα καταναλωτή μετά το πέρας των μνημονίων και της υγειονομικής κρίσης του κορωνοϊού, την αναζήτηση για καλύτερες και πιο ποιοτικές κατοικίες, αλλά και στο ότι ο Έλληνας εξακολουθεί να εμπιστεύεται το ακίνητο ως την πιο ασφαλή επένδυση.

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες της οικονομίας και μετά από μια περίοδο οικονομικής αστάθειας και ύφεσης, η αγορά του real estate στην Ελλάδα βρίσκεται σε φάση ανάκαμψης.

Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα και σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την αύξηση του τουρισμού και την προσέλκυση ξένων επενδυτών στη χώρα έχουν δώσει ισχυρή ώθηση στην αγορά συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση του ενδιαφέροντος για ακίνητα συμπαρασύροντας και τις τιμές.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν το 2023 μέσω της RE/MAX Ελλάς, του μεγαλύτερου κτηματομεσιτικού δικτύου της χώρας εδώ και 22 χρόνια με 81 γραφεία και πάνω 1.100 συμβούλους ακινήτων σε ολόκληρη την επικράτεια, η αύξηση που προκύπτει στις τιμές αγοραπωλησιών των νεόδμητων ακινήτων έως 5 ετών είναι 11% και 13% στα ακίνητα από 5 ετών και άνω σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Ενδεικτικό της ανοδικής πορείας της αγοράς των ακινήτων είναι το γεγονός ότι η RE/MAX Ελλάς το 2023 παρουσίασε συνολική αύξηση πωλήσεων κατά 26,14% και συναλλαγών (πράξεις) κατά 14,24%.

Η Ελλάδα, ως δημοφιλής τουριστικός προορισμός, παγκοσμίως γνωστή για τον πλούτο της σε φυσική ομορφιά και σε πολιτιστική κληρονομιά, προσελκύει εκατομμύρια επισκέπτες κάθε χρόνο, καθιστώντας τον τομέα του real estate ιδιαίτερα ελκυστικό για επενδύσεις σε ακίνητα με σκοπό την αγορά κατοικίας κατά τη συνταξιοδότηση, την αγορά εξοχικής κατοικίας ή για επενδυτικούς λόγους.

Ωστόσο, αυτό που αξίζει να τονιστεί είναι ότι ο μεγαλύτερος όγκος αγοραστών ακινήτων προέρχονται από την Ελλάδα, ενώ οι ξένοι δεν περιορίζονται να αγοράσουν ακίνητα μόνο σε τουριστικά μέρη ή στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη αλλά έχουν επεκτείνει το ενδιαφέρον τους και σε άλλες περιοχές που δεν παρουσίαζαν μέχρι πρόσφατα έντονη ζήτηση. Το στοιχείο αυτό αποδεικνύει ότι το ελληνικό Real Estate είναι βασικός «παίκτης» στην παγκόσμια αγορά ακινήτων και συναγωνίζεται επάξια παραδοσιακές αγορές όπως είναι η Ισπανία, η Πορτογαλία και η Ιταλία όσον αφορά στο ενδιαφέρον ξένων αγοραστών.

Οι τιμές

Στο νομό Αττικής καταγράφηκε αύξηση στις τιμές των νεόδμητων ακινήτων ηλικίας έως 5 ετών κατά μέσο όρο 10.6%, στα μεταχειρισμένα ηλικίας άνω των 5 ετών η αύξηση ανήλθε κατά μέσο όρο στο 13,1%.

Ειδικότερα, στο κέντρο της Αθήνας, για τα νεόδομητα ακίνητα έως 5 ετών παρατηρήθηκε αύξηση της τάξεως του 4,9% διαμορφώνοντας τη μέση τιμή πώλησης στα 3.439 ευρώ ανά τ.μ. Η ανοδική τάση ήταν αποτέλεσμα της αύξησης των τιμών σε όλες τις περιοχές του κέντρου, με τις μεγαλύτερες αλλαγές να σημειώνονται στην περιοχή των Αμπελοκήπων και Ζωγράφου. Παράλληλα, καταγράφηκε σημαντική αύξηση 9,9% στα ακίνητα ηλικίας 5 ετών και άνω, με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται στα 2.299 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Σύμφωνα με τις ολοκληρωμένες αγοραπωλησίες του δικτύου της RE/MAX Ελλάς στην Αθήνα, στις περιοχές Ζωγράφου και Χίλτον καταγράφεται η μεγαλύτερη μεταβολή τιμής ανά τ.μ. σε ακίνητα ηλικίας άνω των 5 ετών.

Στην περιοχή των Βορείων Προαστίων, τόσο τα νεόδομητα όσο και τα μεταχειρισμένα ακίνητα παρουσιάζουν ακόμη μεγαλύτερες αυξήσεις σε σχέση με το 2022. Συγκεκριμένα στα νεόδομητα καταγράφεται μέση αύξηση 7,6% και στα μεταχειρισμένα 11,4%. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα οι μέσες τιμές να διαμορφώνονται στα 4.255 ευρώ και 2.828 ευρώ αντίστοιχα.

Υψηλές τιμές καταγράφονται και στα Νότια Προάστια σημειώνοντας πολύ σημαντικές αυξήσεις στα νεόδομητα κατά μέσο όρο 15,8%. Συγκεκριμένα, τη μεγαλύτερη αύξηση ανά τ.μ. παρουσίασαν οι περιοχές Βάρης, Γλυφάδας και Ελληνικού. Στα μεταχειρισμένα, η αύξηση ανήλθε κατά μέσο όρο 17,2%. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές των αγοραπωλησιών παρατηρήθηκαν στις περιοχές, Βάρη, Βούλα και Ελληνικό.

Στα Δυτικά προάστια, η μέση τιμή ανά τ.μ. στα μεταχειρισμένα ακίνητα αυξήθηκε κατά μέσο όρο 20,1%, με τη μεγαλύτερη άνοδο να παρατηρείται στο Ηράκλειο και στην Νέα Ιωνία, και τη μέση τιμή ανά τ.μ. να διαμορφώνεται σε 1.561 ευρώ. Στα νεόδομητα η μέση τιμή ανά τετραγωνικό φτάνει τα 2.675 ευρώ, δηλαδή 17,3% υψηλότερα από το 2022.

Στον Πειραιά και στις όμορες περιοχές, στα νεόδομητα ακίνητα η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 3.303 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στα παλαιότερα 2.490 ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 9.8% και 9,9% αντίστοιχα.

Στο υπόλοιπο Αττικής, στα νεόδομητα ακίνητα παρατηρήθηκε αύξηση της τάξεως του 7,4% κατά μέσο όρο με τη μέση τιμή να διαμορφώνεται σε 2.900 ευρώ ανά τ.μ. και στα μεταχειρισμένα 12,7% με τη μέση τιμή να ανέρχεται στα 1.850 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Με βάση όλα τα παραπάνω, στο σύνολο των περιοχών του νομού Αττικής, οι τιμές στα μεταχειρισμένα ακίνητα είχαν μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με την αύξηση τιμών στα νεόδομητα, συγκριτικά με το 2022.

Στο νομό Θεσσαλονίκης, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανέρχεται στα 2.449 ευρώ ανά τ.μ. παρουσιάζοντας αύξηση 9,6% και στα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα στα 1.690 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή 12,6% υψηλότερα. Με εξαίρεση την ανατολική πλευρά της πόλης, σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές οι μεγαλύτερες αυξήσεις σημειώθηκαν σε ακίνητα ηλικίας από 5ετών και άνω.

Αναλυτικότερα, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στα μεταχειρισμένα ακίνητα η μέση τιμή πώλησης αυξήθηκε κατά 11,7% για να διαμορφωθεί σε 2.528 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι, οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρήθηκαν κυρίως στο ιστορικό κέντρο της πόλης και στην περιοχή του Φαλήρου. Στα νεόδομητα καταγράφεται αύξηση κατά 9% με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται σε 3.522 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Επιπλέον, αντίστοιχες

διαφοροποιήσεις στις τιμές, παρατηρήθηκαν στη Βόρεια και στη Δυτική πλευρά της πόλης.

Στα Δυτικά, καταγράφηκε κατά μέσο όρο αύξηση 14,2% στα ακίνητα ηλικίας άνω των 5 ετών, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές να παρατηρούνται στην περιοχή της Σταυρούπολης και του Ωραιοκάστρου. Στα νεόδμητα η μέση αύξηση ήταν 7,1% συγκριτικά με το 2022.

Ανατολικά, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανήλθε στα 2.556 ευρώ, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις - κοντά στο 20% - να παρατηρούνται στην περιοχή του Πανοράματος. Στα παλιότερα ακίνητα, η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 1.636 ευρώ, δηλαδή 10,9% υψηλότερα από την προηγούμενη χρονιά.

Στην υπόλοιπη Ελλάδα, παρατηρήθηκαν εξίσου σημαντικές αυξήσεις και στα νεόδμητα ακίνητα και στα μεταχειρισμένα. Ειδικότερα, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό στα ακίνητα έως 5 ετών διαμορφώθηκε στα 2.561 ευρώ και στα μεταχειρισμένα στα 1635 ευρώ, ήτοι 13% και 13,5% αντίστοιχα.

Ακολουθούν οι αναλυτικοί πίνακες τιμών των ακινήτων ανά τ.μ. και περιοχή:

Περιοχή	Νέα έως 5 ετών	Άνω των 5 ετών
Αθήνα - Κέντρο	3.439 €	2.299 €
Αμπελόκηποι	3.500 €	1.890 €
Βύρωνα	2.880 €	1.795 €
Εξάρχεια		1.850 €
Ζωγράφου	3.350 €	2.150 €
Ιλίσια	3.600 €	1.900 €
Καισαριανή	2.900 €	2.100 €
Κολωνάκι		4.400 €
Κουκάκι		2.600 €
Κυψέλη	2.570 €	1.580 €
Νέος Κόσμος	3.250 €	1.840 €
Πατήσια	2.500 €	1.280 €
Χίλτον	6.400 €	4.200 €
Βόρεια Προάστια	4.255 €	2.828€
Αγία Παρασκευή	3.900 €	2.320 €
Βριλήσσια	4.000 €	2.850 €
Γαλάτσι	3.100 €	2.300 €
Γέρακας	2.950 €	1.960 €
Διόνυσος	3.300 €	1.900 €
Εκάλη		2.910 €
Κηφισιά	5.000 €	3.480 €
Μαρούσι	3.500 €	2.449 €
Παλαιό Ψυχικό	6.800 €	4.400 €
Πεντέλη		1.680 €
Χαλάνδρι	3.500 €	2.690 €
Φιλοθέη	6.500 €	5.000 €
Νότια Προάστια	4.258 €	2.755 €
Άλιμος	4.000 €	2.530 €
Αργυρούπολη	3.400 €	2.317 €
Βάρη-Βάρκιζα	4.250 €	3.000 €
Βούλα	5.700 €	3.800 €
Γλυφάδα	6.975 €	4.230 €

Δάφνη	3.000 €	2.160 €
Ελληνικό	5.200 €	3.000 €
Καλλιθέα	2.800 €	1.582 €
Νέα Σμύρνη	3.400 €	2.255 €
Παλαιό Φάληρο	3.850 €	2.676 €
Δυτικά Προάστια	2.675 €	1.561 €
Αιγάλεω	2.690 €	1.340 €
Ηράκλειο		1.770 €
Νέα Ιωνία	2.750 €	1.750 €
Περιστέρι	2.585 €	1.385 €
Δήμος Πειραιά & Λοιπές περιοχές	3.303 €	2.490 €
Καστέλα	5.000 €	3.800 €
Καμίνια	2.250 €	1.470 €
Πασαλιμάνι	3.600 €	2.100 €
Πειραιάς	3.300 €	1.950 €
Πειραιϊκή	6.200 €	4.800 €
Ρέντη	2.200 €	1.230 €
Καλλίπολη		2.750 €
Κορυδαλλός	2.600 €	1.260 €
Μοσχάτο		1.860 €
Νέο Φάληρο	3.180 €	2.450 €
Νίκαια	1.500 €	1.350 €
Φρεαττύδα		4.700 €
Χατζηκυριάκειο	3.200 €	2.650 €
Υπόλοιπο Αττικής	2.900 €	1.850 €
Λαγονήσι-Σαρωνίδα	2.900 €	1.850 €
Μέση Τιμή Αττικής	3.472 €	2.297 €

Δήμος Θεσσαλονίκης	3.522 €	2.528 €
Ιστορικό Κέντρο	4.300 €	2.950 €
Άνω Πόλη	2.126 €	1.785 €
40 Εκκλησιές	2.900 €	1.740 €
Νέα Παραλία	4.600 €	3.300 €
Παλιά Παραλία	6.200 €	5.400 €
Τούμπα	2.620 €	1.720 €
Χαριλάου	2.531 €	1.550 €
Φάληρο	2.900 €	1.780 €
Βόρεια	1.850 €	1.375 €
Συκιές	1.850 €	1.375 €
Δυτική	1.866 €	1.219 €
Αμπελόκηποι	1.627 €	1.220 €
Εύοσμος	1.945 €	1.340 €
Κορδελιό	1.787 €	1.000 €
Μενεμένη		1.150 €
Νεάπολη	1.850 €	1.210 €
Πολίχνη	1.900 €	1.300 €
Σταυρούπολη	1.800 €	1.180 €
Ωραιόκαστρο	2.150 €	1.350 €
Ανατολική	2.556 €	1.636 €

Βυζάντιο	2.800 €	1.800 €
Θέρμη	2.508 €	1.750 €
Καραμπουρνάκι	3.550 €	2.220 €
Καλαμαριά	3.360 €	2.010 €
Κηφισιά	2.810 €	1.700 €
Πανόραμα	3.200 €	1.833 €
Πυλαία	2.200 €	1.780 €
Επανομή	1.800 €	1.060 €
Περαία	1.850 €	1.160 €
Ν. Μηχανιώνα	1.480 €	1.050 €
Μέση Τιμή Θεσσαλονίκης	2.449 €	1.690 €

Υπόλοιπη Ελλάδα		
Αλεξανδρούπολη	2.000 €	1.380 €
Βόλος	2.000 €	1.150 €
Δράμα	1.800 €	880 €
Ηγουμενίτσα	1.740 €	1.020 €
Ηράκλειο	2.950 €	1.850 €
Θάσος	2.150 €	1.300€
Ιωάννινα	2.500 €	1.060 €
Καβάλα	2.000 €	1.410 €
Καλαμάτα	2.330 €	1.300 €
Καρδίτσα	1.345 €	650 €
Κασσάνδρα	2.150 €	1.850 €
Κατερίνη	1.380 €	790 €
Κεφαλλονιά	3.200 €	1.500 €
Κομοτηνή		1.000 €
Λάρισα	2.200 €	1.150 €
Λεπτοκαρυά / Παράλια Κατερίνης		1.450 €
Λευκάδα	3.900 €	2.100 €
Μύκονος	8.200 €	6.800 €
Ν. Μουδανιά	1.600 €	1.400 €
Ναύπλιο	2.200 €	1.400 €
Ξάνθη	1.500 €	1.100 €
Παραλία Οφρυνίου	2.080 €	1.600 €
Πάρος	5.000 €	3.300 €
Πάτρα	2.200 €	1.050 €
Πύργος	1.700 €	820 €
Ρέθυμνο	3.000 €	2.100 €
Σαντορίνη	4.500 €	3.390 €
Σέρρες	1.750 €	920 €
Σιθωνία	1.900 €	1.600 €
Σκιάθος		1.500 €
Σπάρτη	1.500 €	1.000 €
Χανιά	3.500 €	2.490 €
Μέση Τιμή Υπόλοιπης Ελλάδας	2.561 €	1.635 €