

GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

2ο τρίμηνο
2025

WWW.GEOAXIS.GR



ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο και η αύξηση των αξιών οικοπέδων και το 2025, 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 5,60% σε σχέση με το 2024 και σε 15,06% σε σχέση με το 2023, φανερώνοντας τη δυναμική της συγκεκριμένης αγοράς. Σε βάθος δεκαετίας, οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο σημείο αφού καταγράφεται αύξηση 40,25%, κατά μέσο όρο.

ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΤΑΣΗ

ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Η άνοδος των αξιών οικοπέδων αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση, προδικάζοντας ίσως την κορύφωση του κύκλου. Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας καθώς η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης νεόδομη-των διαμερισμάτων συντηρεί την ζήτηση γης, άρα και την οικοδομική δραστηριότητα.

Μεγάλα στοιχεία αποτελούν 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 2016 και 2025. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων τα οικοπέδα δείχνουν μια αξιοσημείωτη σταθερότητα 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	1.784	1.767	1.766	1.805	1.853	1.953	2.170	2.282	2.455	2.605
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	650	639	638	662	666	688	762	810	900	935
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.188	1.176	1.172	1.192	1.204	1.258	1.330	1.395	1.547	1.621
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	714	705	704	715	722	740	803	846	912	967
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	929	915	914	934	951	982	1.073	1.125	1.209	1.296

Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

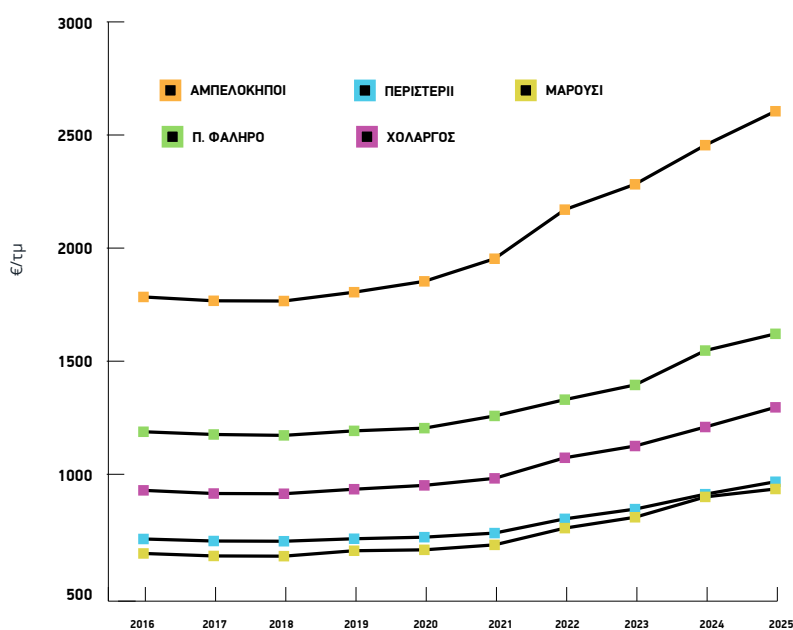
Οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο επίπεδο της δεκαετίας αφού καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης 40,25% σε σχέση με το 2016, για τις πέντε τοπικές αγορές.

Την μεγαλύτερη αύξηση στις ζητούμενες τιμές (46,02%) 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 (35,43%).

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Q2 2016 - 2025

Έρευνα



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ
ΕΡΕΥΝΑΣ 2025 –
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΞΙΩΝ
ΜΕ 2024

Μεταξύ του 2ου τριμήνου 2025 και του 2ου τριμήνου 2024 καταγράφεται αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 5,60% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

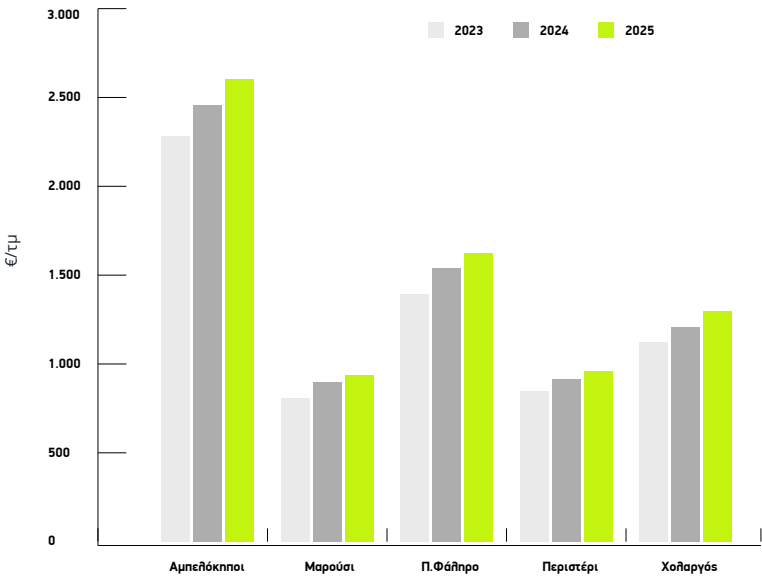
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΔ	2024	2025
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	2.455	2.605
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	900	935
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.547	1.621
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	912	967
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	1.209	1.296

Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΙΘΑΝΩΝ
ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Q2 2023/2024/2025

Έρευνα



Η μεγαλύτερη αύξηση (7.22%) παρατηρείται στα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 στον Χολαργό, με τη διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2025 να διαμορφώνεται στα 1.296 euro/τμ, από 1.209 euro/τμ πέρσι.

Ακολουθεί η περιοχή των Αμπελοκήπων του Δήμου Αθηναίων με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν αύξηση 6,09% (στα 2.605 euro/τμ, από 2.455 euro/τμ). Έπονται η περιοχή του Περιστερίου όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 καταγράφουν αύξηση 6,07% (στα 967 euro/τμ από 912 euro/τμ) και το Παλαιό Φάληρο όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 καταγράφουν αύξηση 4,77% (στα 1.621 euro/τμ από 1.547 euro/τμ). Τέλος, αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να αυξάνονται 3,91% (στα 935 euro/τμ από 900 euro/τμ).

Σημειώνουμε ότι όλες οι αξίες που αναφέρονται στο Παρατηρητήριο είναι διάμεσες και αφορούν σε απολύτως τυπικά οικόπεδα. Είναι προφανές ότι οικόπεδα 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 το Περιστέρι (204τμ) και οι Αμπελόκηποι (209τμ) καταγράφουν μικρότερα οικόπεδα συγκριτικά με τον Χολαργό (405τμ), το Παλαιό Φάληρο (380τμ), και το Μαρούσι (337τμ). 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

Έρευνα

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	Σήμερα	Πιθανή μεταβολή λόγω αποφάσεων ΣτΕ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	33-40%	32-35%
ΜΑΡΟΥΣΙ	32-43%	32-38%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	35-45%	33-40%
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	Έως 40%	Έως 37%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	32-40%	30-35%

Παρόλα αυτά, ο κύκλος της υψηλής οικοδομικής δραστηριότητας που άνοιξε μετά το 2018 συνεχίζεται αν και με μειούμενη ένταση, καθώς η ζήτηση αδόμετων οικοπέδων ή/και οικοπέδων με παλαιά κτίσματα για την ανέγερση νεόδμητων διαμερισμάτων 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 αδήλων 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 5,0- 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 Απριλίου 2024 – Μαρτίου 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκαμήνου Απριλίου 2023 – Μαρτίου 2024, παρουσίασε αύξηση 5,1%, έναντι αύξησης 6,6% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων προηγούμενων δωδεκάμηνων.

Οι αποφάσεις του ΣτΕ έχουν παγώσει συμφωνίες που είχαν κλειστεί εδώ και μήνες, ενώ η αγορά αναμένει συμπίεση έως και 5% στα μελλοντικά ποσοστά αντιπαροχών εάν δεν επανέλθει το σύστημα των bonus.

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΝΟΚ)

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.

Συνοπτικά, τα κυριότερα σημεία αυτών των Αποφάσεων που κρίθηκαν αντισυνταγματικά είναι τα κάτωθι:

- **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, οι διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1 του ΝΟΚ κρίθηκαν ότι παραβιάζουν το άρθρο 24 του Συντάγματος, το οποίο προστατεύει το περιβάλλον και επιβάλλει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό.
- **Μη προσμέτρηση συγκεκριμένων χώρων στον συντελεστή δόμησης:** Το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματική τη μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των παταριών, των σοφитών, των επεκτάσεων υπογείων στον ακάλυπτο, των χώρων κύριας χρήσης έως 35τμ στο δώμα κ.α. Αντιθέτως, έκρινε συνταγματική τη μη προσμέτρηση των έρκερ και των κλιμακοστασίων, καθώς αυτά δεν αποτελούν χώρους κατοίκησης.



- **Επιπτώσεις στις οικοδομικές άδειες:** Οι αποφάσεις του ΣτΕ επηρεάζουν τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με βάση τα ακυρωθέντα κίνητρα του ΝΟΚ. Ωστόσο, το Δικαστήριο έλαβε υπόψη την αρχή της ασφάλειας δικαίου και έκρινε ότι οι άδειες για τις οποίες έχουν ήδη ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024 (ημερομηνία ανακοίνωσης της Απόφασης από τον Προέδρου του ΣτΕ) δεν μπορούν να ακυρωθούν ή να ανακληθούν εξαιτίας της αντισυνταγματικότητας αυτής. Αντιθέτως, οι άδειες για τις οποίες δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη οι εργασίες μπορούν να ακυρωθούν.

Το ΥΠΕΝ εναρμονιζόμενο με τις Αποφάσεις της Ολομέλειας, προχώρησε τον Δεκέμβριο 2024 με απόφαση, σε αναστολή της έκδοσης προεγκρίσεων και νέων οικοδομικών αδειών, που κάνουν χρήση των άρθρων του ΝΟΚ που ακυρώθηκαν, με σκοπό την προετοιμασία και ψήφιση νέου νομοθετικού πλαισίου που θα εναρμονίζεται με τις αποφάσεις του ΣτΕ. Η απόφαση είχε παραταθεί μέχρι τέλη Απριλίου 2025 και αφορά σε άδειες των οποίων οι εργασίες δεν είχαν ξεκινήσει έως τις 11 Δεκεμβρίου 2024. Δεν έχει ανακοινωθεί επίσημα νέα παράταση καθώς η τροπολογία του ΥΠΕΝ για τον ΝΟΚ αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή προς ψήφιση στις 12 Μαΐου 2025.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, τον Ιανουάριο 2025 παρατηρήθηκε μείωση 17,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, 37,2% στην επιφάνεια και 38,4% στον όγκο σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2024, ως συνέπεια της απόφασης του ΥΠΕΝ.



GEOAXIS

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Βασίλης Παπασωτηρίου
Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

E-mail
vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου
Τμήμα μελετών & έρευνας
αγοράς

E-mail
admin@geoaxis.gr

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

