



Market Report Athens

2026



Εισαγωγικό μήνυμα από CEO

Η αγορά ακινήτων της Αθήνας, διανύοντας το πρώτο εξάμηνο του 2026, περνά από τη φάση της ταχείας ανόδου σε μια περίοδο στρατηγικής ωρίμανσης. Δεν μιλάμε πλέον απλώς για μια αγορά που ανακάμπτει, αλλά για μια αγορά που γίνεται πιο επιλεκτική, πιο απαιτητική και, τελικά, πιο επαγγελματική.

Η διεθνής επενδυτική κοινότητα συνεχίζει να δείχνει εμπιστοσύνη στην ελληνική οικονομία, όμως ο τρόπος τοποθέτησης των κεφαλαίων έχει αλλάξει. Οι ξένοι θεσμικοί και ιδιώτες επενδυτές δεν αναζητούν πλέον γενικά «ευκαιρίες», αλλά εστιάζουν με ακρίβεια σε ακίνητα υψηλής προστιθέμενης αξίας. Η αρχιτεκτονική αρτιότητα και η βιωσιμότητα έχουν πάψει να είναι προαιρετικά χαρακτηριστικά· αποτελούν πλέον προϋποθέσεις για κάθε ουσιαστική επένδυση.

Παράλληλα, παρατηρούμε τον Έλληνα αγοραστή να επιστρέφει πιο ενεργά και συνειδητοποιημένα στην αγορά, ιδιαίτερα στο premium segment. Οι εγχώριοι αγοραστές είναι σήμερα καλύτερα ενημερωμένοι και αναζητούν ακίνητα που προσφέρουν μακροπρόθεσμη αξία, σύγχρονο design και χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα. Αυτή η σύγκλιση μεταξύ εγχώριας και διεθνούς ζήτησης διαμορφώνει πλέον μια αγορά δύο ταχυτήτων. Τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών εξασφαλίζουν πλέον μεγαλύτερη ρευστότητα και υπεραξία, ενώ οι ιδιοκτησίες που δεν ανταποκρίνονται στα σύγχρονα πρότυπα δυσκολεύονται ολοένα περισσότερο να προσελκύσουν ενδιαφέρον.

Η μεταμόρφωση της πόλης μέσα από τα μεγάλα έργα υποδομής - με αιχμή την Αθηναϊκή Ριβιέρα, το

Ελληνικό και τις επεκτάσεις των δικτύων μεταφοράς- επαναπροσδιορίζει τον χάρτη των αξιών. Ωστόσο, η πραγματική είδηση για το 2026 δεν είναι μόνο οι υποδομές, αλλά η στροφή προς τα «πράσινα» κτίρια. Η ενεργειακή απόδοση είναι πλέον ο βασικός μοχλός υπεραξίας, καθώς οι αγοραστές συνδέουν άρρηκτα τη βιωσιμότητα με την ποιότητα ζωής και τη μελλοντική μεταπωλητική αξία.

Στην Engel & Völkers Ελλάδος, αντιλαμβανόμενοι αυτή την ανάγκη για εξειδικευμένη γνώση, ενισχύουμε τη φυσική μας παρουσία. Με τα τρία στρατηγικά μας σημεία στο Κέντρο της Αθήνας, τη Γλυφάδα και την Κηφισιά, βρισκόμαστε δίπλα στους πελάτες μας εκεί ακριβώς όπου χτυπά η καρδιά της αγοράς. Η επέκτασή μας αυτή δεν είναι απλώς μια κίνηση ανάπτυξης, αλλά η δέσμευσή μας να παρέχουμε βαθιά τοπική τεχνογνωσία σε μια αγορά που απαιτεί πλέον απόλυτο επαγγελματισμό.

Στόχος μας παραμένει να καθοδηγούμε τους πελάτες μας με ειλικρίνεια και διαορακτικότητα σε ένα περιβάλλον που ανταμείβει την ποιότητα και τη σωστή στρατηγική επιλογή.



Γιώργος Πετράς
CEO, Engel & Völkers Greece



Νότιος Τομέας Αθηνών

Άλιμος

Ο δήμος Αλίμου αποτελεί μία από τις πλέον αναπτυσσόμενες και ελκυστικές περιοχές των νοτίων προαστίων της Αθήνας. Η τοποθεσία του, με άμεση πρόσβαση στη θάλασσα και σε κοντινή απόσταση από το έργο του Ελληνικού, καθιστά τον Άλιμο σημείο υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Τοποθεσίες

Η ζήτηση συγκεντρώνεται σε όλο τον Άλιμο, με έμφαση στις περιοχές κοντά στην ακτογραμμή και το έργο του Ελληνικού, που ενισχύει σημαντικά το επενδυτικό ενδιαφέρον και την αξία γης.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στον Άλιμο η συντριπτική πλειοψηφία του αποθέματος είναι οροφοδιαμερίσματα, κατασκευασμένα μεταξύ 1981-2010. Ακολουθούν μεζονέτες κυρίως σε υποπεριοχές όπως ο Λόφος Πανί, οι οποίες αποτελούν ένα δυναμικό κομμάτι των νέων κατασκευών.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κυρίως από Έλληνες ευκατάστατους αγοραστές (60%) και ξένους επενδυτές (40%) αλλά και ενδιαφερόμενους για Golden Visa ή επενδύσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι ξένοι επενδυτές επικεντρώνονται σε ακίνητα με υψηλή μεταπωλητική αξία, καλή τοποθεσία και θέα στη θάλασσα. Τα διαμερίσματα που αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα της ζήτησης (άνω του 90%), είναι κυρίως τα νεόδμητα ή τα πρόσφατα ανακαινισμένα, αλλά και παλαιότερος σε ανταγωνιστικές τιμές. Οι ενδιαφερόμενοι δίνουν έμφαση σε ακίνητα που διαθέτουν καλή κατασκευή και λειτουργική διαρρύθμιση, καλό προσανατολισμό και ανοιχτό ορίζοντα, θέα θάλασσα και θέσεις στάθμευσης.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η αγορά κατοικίας στον Άλιμο αναμένεται να διατηρήσει ανοδική πορεία, με τις τιμές να αυξάνονται αλλά με μικρότερο ρυθμό σε σχέση με προηγούμενες χρονιές.
- Η ανάπτυξη νέων ποιοτικών κατασκευών και η ζήτηση για ανακαινισμένα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών θα συνεχιστούν, στηρίζοντας τη σταθερότητα της αγοράς.
- Η ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό λειτουργεί ως μοχλός ανάπτυξης για όλο το παραλιακό μέτωπο. Παράλληλα, οι νέες υποδομές και η τουριστική ανάπτυξη ενισχύουν περαιτέρω τη ζήτηση.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Άλιμος	€5.242	+3,0%

Παλαιό Φάληρο

Ο δήμος Παλαιού Φαλήρου αποτελεί μία από τις πλέον καθιερωμένες και δημοφιλείς αστικές περιοχές των νοτίων προαστίων της Αθήνας. Η προνομιακή του θέση, δίπλα στη θάλασσα, σε μικρή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας και το λιμάνι του Πειραιά, τον καθιστά διαχρονικά ελκυστικό προορισμό για μόνιμη κατοικία και επενδύσεις.

Τοποθεσίες

Το Παλαιό Φάληρο ξεχωρίζει για τη γεωγραφική του θέση: δίπλα στη θάλασσα, πάνω σε κεντρικές αρτηρίες, με εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά.

Η εγγύτητα σε νοσοκομεία, σχολεία, το Φλοίσβο και το πολιτιστικό παραλιακό μέτωπο καθιστούν τον δήμο ιδανική επιλογή για οικογένειες και επαγγελματίες που αναζητούν ποιότητα ζωής σε προσιτή απόσταση από το αστικό κέντρο.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στο Παλαιό Φάληρο το 45% των ακινήτων αποτελείται από πολυκατοικίες με μεγάλα μπαλκόνια και έτος κατασκευής πριν το 1980. Πολλές ασφαλώς από αυτές είναι ανακαινισμένες. Ένα 40% αποτελείται από πολυκατοικίες που χρονολογούνται μεταξύ 1981-2010 και ένα 15% από νεόδμητα κτίρια που έχουν προέλθει από κατεδαφίσεις παλαιών μονοκατοικιών.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση στο Παλαιό Φάληρο είναι ισομερώς κατανομημένη ανάμεσα σε Έλληνες (50%) και ξένους αγοραστές (50%). Οι Έλληνες προέρχονται κυρίως από μεσαία και ανώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα — οικογένειες, ζευγάρια και επενδυτές — που αναζητούν μόνιμη κατοικία κοντά στη θάλασσα. Οι ξένοι αγοραστές είναι κυρίως επενδυτές ή εργαζόμενοι στην Ελλάδα, με ενδιαφέρον για ακίνητα με υψηλή απόδοση ή για χρήση βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα διαμερίσματα αποτελούν πάνω από 90% της συνολικής ζήτησης, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για ανακαινισμένες ή νεόδμητες κατοικίες που προσφέρουν άνεση, θέα και προσβασιμότητα. Οι μονοκατοικίες ή τα οικόπεδα παρουσιάζουν περιορισμένο ενδιαφέρον λόγω του υψηλού κόστους και της έλλειψης διαθέσιμης γης.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Παλαιό Φάληρο	€4.268	+5,6%

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Οι τιμές αναμένεται να διατηρήσουν ανοδική τάση, αλλά με μικρότερο ρυθμό αύξησης.
- Παρατηρείται έντονη δραστηριότητα ανακαίνισης παλαιών ακινήτων, με στόχο τον εκσυγχρονισμό τους σύμφωνα με νέα ενεργειακά και αισθητικά πρότυπα.
- Η ζήτηση προβλέπεται να παραμείνει σε υψηλά επίπεδα, υποστηριζόμενη από το σταθερό επενδυτικό ενδιαφέρον και την ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής.



Νότιος Τομέας Αθηνών

Νέα Σμύρνη

Ο δήμος Νέας Σμύρνης, αποτελεί μία από τις πιο ζωντανές και καλά οργανωμένες περιοχές του Νότιου Τομέα Αθηνών. Η στρατηγική του θέση — μόλις δέκα λεπτά από το κέντρο της Αθήνας και τη θάλασσα — σε συνδυασμό με την πλούσια κοινωνική και πολιτιστική δραστηριότητα, καθιστά τη Νέα Σμύρνη έναν ιδιαίτερα δημοφιλή τόπο μόνιμης κατοικίας για οικογένειες και επαγγελματίες.

Τοποθεσίες

Η κεντρική πλατεία της Νέας Σμύρνης αποτελεί τον πυρήνα κοινωνικής και εμπορικής δραστηριότητας, με πληθώρα καφέ, καταστημάτων και υπηρεσιών.

Το Άλσος Νέας Σμύρνης λειτουργεί ως πνεύμονας πρασίνου και ψυχαγωγίας, ενώ οι περιοχές κοντά σε στάσεις τραμ και στην Ανδρέα Συγγρού συγκεντρώνουν υψηλή ζήτηση λόγω άμεσης πρόσβασης στο κέντρο και στη θάλασσα.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στη Νέα Σμύρνη κυριαρχούν οι αστικές πολυκατοικίες με μεγάλα μπαλκόνια που έχουν κατασκευαστεί μεταξύ 1970 και 1990. Ένα ποσοστό 15-18% αποτελείται από πιο σύγχρονα κτίρια κατασκευής 1991-2010 και ένα μόλις 5-7% είναι νεόδμητα κατασκευασμένα μετά το 2011.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κυρίως από Έλληνες (80%), κυρίως οικογένειες και ζευγάρια που αναζητούν ποιοτική κατοικία κοντά στο κέντρο, και ξένους (20%), επενδυτές και εργαζόμενους που εστιάζουν σε ανακαινισμένα διαμερίσματα υψηλής απόδοσης. Η περιοχή παραμένει αγαπητή τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτικούς σκοπούς, λόγω της σταθερής αξίας και της καλής προσβασιμότητας. Η αγορά της Νέας Σμύρνης κυριαρχείται από διαμερίσματα (άνω του 90%), κυρίως

μεσαίων επιφανειών (70–110 τ.μ.), τα οποία εξυπηρετούν οικογένειες και νέους επαγγελματίες.

Τα νεόδμητα και ανακαινισμένα ακίνητα παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη κινητικότητα, ενώ περιορισμένο ενδιαφέρον παρατηρείται για μονοκατοικίες ή οικόπεδα.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η αγορά της Νέας Σμύρνης παρουσιάζει σταθεροποιητικές ή ήπια ανοδικές τάσεις.
- Η αναβάθμιση παλαιότερων κτιρίων, η αναζωογόνηση της εμπορικής δραστηριότητας και η διατήρηση της περιοχής ως οικογενειακού προορισμού δημιουργούν ένα περιβάλλον ασφάλειας για επενδυτές και αγοραστές.
- Η ζήτηση αναμένεται να παραμείνει σε υψηλά επίπεδα, με έμφαση στην ποιότητα και όχι αποκλειστικά στην τιμή.
- Η εγγύτητα στο κέντρο της Αθήνας, οι γραμμές τραμ, το άλσος και οι δημόσιες υποδομές αποτελούν βασικούς παράγοντες που διατηρούν τη Νέα Σμύρνη στην κορυφή των προτιμήσεων.
- Η σταθερή τοπική αγορά και η βελτίωση των υποδομών συμβάλλουν στη διατήρηση της περιοχής ως αξιόπιστης επενδυτικής επιλογής.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Νέα Σμύρνη	€3.526	+8,1%

Άγιος Δημήτριος

Ο δήμος Αγίου Δημητρίου βρίσκεται στο κέντρο των νοτίων προαστίων και χαρακτηρίζεται από την ισορροπία μεταξύ αστικής ζωής και οικιστικής ηρεμίας. Η περιοχή συνδυάζει εύκολη πρόσβαση στο μετρό, σε βασικούς οδικούς άξονες (Λεωφόρος Βουλιαγμένης, Αγίου Δημητρίου) και σε εμπορικά κέντρα, γεγονός που την καθιστά εξαιρετικά ελκυστική για οικογένειες και επαγγελματίες.

Τοποθεσίες

Ιδιαίτερα δημοφιλείς είναι οι περιοχές γύρω από τη Λεωφόρο Αγίου Δημητρίου και το σταθμό του μετρό, λόγω της πρόσβασης και της εμπορικής δραστηριότητας.

Επιπλέον, οι γειτονιές κοντά στα όρια με Ηλιούπολη και Άλιμο προτιμώνται για τη χαμηλότερη πυκνότητα και τις νεότερες πολυκατοικίες.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Παλαιά Αποθέματα (προ του 1980): Περίπου 35-40%. Αν και υπάρχει σημαντικός όγκος παλαιών κτισμάτων, πολλά είναι χαμηλής δόμησης (μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες), οι οποίες αποτελούν τον βασικό "τροφοδότη" για τις νέες αντιπαροχές.

Μεσαίας Ηλικίας (1981-2010): Περίπου 45%. Πρόκειται για την περίοδο που ο Άγιος Δημήτριος μετατράπηκε σε σύγχρονο προάστιο, ειδικά μετά την έλευση του Μετρό.

Νεόδμητα & Υπό Κατασκευή (2011-Σήμερα): Περίπου 15-20%. Το ποσοστό αυτό είναι αισθητά υψηλότερο από άλλες περιοχές των Νοτίων Προαστίων. Ο Άγιος Δημήτριος αυτή τη στιγμή αποτελεί ένα τεράστιο εργοτάξιο, με πολλές νέες ενεργειακές πολυκατοικίες.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κυρίως από Έλληνες (85%), με έμφαση σε οικογένειες μεσαίου εισοδήματος που αναζητούν μόνιμη κατοικία με καλή πρόσβαση στο κέντρο και σε σχολικές μονάδες. Οι ξένοι αγοραστές (15%), ενδιαφέρονται κυρίως για επενδυτικά διαμερίσματα μικρότερης επιφάνειας, λόγω των χαμηλότερων τιμών σε σχέση με γειτονικούς παραθαλάσσιους δήμους. Η

αγορά αποτελείται κατά κύριο λόγο από διαμερίσματα (95%), με τη μεγαλύτερη κινητικότητα να καταγράφεται σε ακίνητα 70–120 τ.μ.. Τα νεόδμητα και ενεργειακά αποδοτικά διαμερίσματα παρουσιάζουν αυξημένο ενδιαφέρον, ενώ η ζήτηση για μονοκατοικίες ή οικόπεδα είναι περιορισμένη.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η αγορά κατοικίας στον Άγιο Δημήτριο αναμένεται να διατηρήσει σταθερά ανοδική πορεία, κυρίως λόγω της ζήτησης από νέες οικογένειες και της επέκτασης των έργων αστικής ανανέωσης. Η περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικών διαμερισμάτων ενισχύει τις τιμές, ενώ η βελτίωση των υποδομών συνεχίζει να αυξάνει τη συνολική ελκυστικότητα της περιοχής. Η πρόσβαση στο μετρό, οι σχολικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος αποτελούν βασικούς παράγοντες ενίσχυσης της ζήτησης.

Η εγγύτητα στο έργο του Ελληνικού και στα μεγάλα εμπορικά κέντρα συμβάλλει θετικά στην επενδυτική δυναμική.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Άγιος Δημήτριος	€3.016	+10,3%

Νότιος Τομέας Αθηνών

Ηλιούπολη

Ο δήμος Ηλιούπολης αποτελεί έναν από τους πιο κατοικήσιμους και πράσινους δήμους των νοτίων προαστίων της Αθήνας. Με εξαιρετική θέα προς τον Υμηττό, άμεση πρόσβαση σε βασικές οδικές αρτηρίες (Βουλιαγμένης, Κατεχάκη) και ισορροπία μεταξύ αστικού περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου, η Ηλιούπολη συνδυάζει ποιότητα ζωής και ηρεμία σε προσιτές τιμές.

Τοποθεσίες

Ιδιαίτερη ζήτηση παρουσιάζουν οι γειτονιές κοντά στη Λεωφόρο Βουλιαγμένης για την εύκολη πρόσβαση προς Αθήνα και παραλία, καθώς και οι άνω περιοχές της Ηλιούπολης για τη θέα και το φυσικό περιβάλλον του Υμηττού.

Η περιοχή γύρω από την πλατεία Ηρώων παραμένει σημείο αναφοράς λόγω εμπορικής κίνησης και κοινωνικής δραστηριότητας.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στην Ηλιούπολη κυριαρχούν τα μεγάλα διαμερίσματα (90-130 τ.μ.) με τρία υπνοδωμάτια και έτος κατασκευής μεταξύ 1981 και 2000. Ακολουθούν τα μεσαία διαμερίσματα (60-85 τ.μ.), εκ των οποίων κάποια είναι κατασκευασμένα πριν το 1980 και κάποια είναι νεόδομητα. Τέλος σε ποσοστό 20% βρίσκουμε μονοκατοικίες και μεζονέτες που χρονολογούνται μετά το 2000.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση στην Ηλιούπολη προέρχεται σχεδόν αποκλειστικά από Έλληνες αγοραστές και ενοικιαστές (100%), κυρίως οικογένειες, ζευγάρια και εργαζόμενους που επιθυμούν μόνιμη κατοικία σε ασφαλές και ήσυχο περιβάλλον.

Η περιοχή προσελκύει όσους επιδιώκουν καλύτερη ποιότητα ζωής, με εύκολη πρόσβαση στο κέντρο αλλά

και κοντά στο βουνό. Η ζήτηση επικεντρώνεται σχεδόν αποκλειστικά σε διαμερίσματα (90%+), είτε νεόδομητα είτε ανακαινισμένα αλλά και κάποιες παλαιότητας με ανταγωνιστικές τιμές και προοπτική απόδοσης

Η ύπαρξη πολυκατοικιών μέσης πυκνότητας επιτρέπει την εύρεση κατοικιών διαφορετικών μεγεθών, ενώ η αγορά μονοκατοικιών παραμένει περιορισμένη.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η αγορά κατοικίας στην Ηλιούπολη εμφανίζει σταθερά ανοδική πορεία, με μικρή αύξηση των τιμών και της ζήτησης.

Η περιοχή διατηρεί ισχυρή εγχώρια βάση ενδιαφερόμενων, χωρίς μεγάλη εξάρτηση από ξένους επενδυτές, γεγονός που συμβάλλει στη σταθερότητα της αγοράς.

Οι νέες κατασκευές υψηλής ενεργειακής απόδοσης και οι ανακαινίσεις παλαιών πολυκατοικιών θα συνεχίσουν να ενισχύουν το ενδιαφέρον τα επόμενα χρόνια. Η προσβασιμότητα μέσω μετρό, η αναβάθμιση υποδομών και η εγγύτητα στο έργο του Ελληνικού αποτελούν παράγοντες που αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω την αξία των ακινήτων.

Η ευρύτερη ανάπτυξη του Υμηττού και η αύξηση των χώρων πρασίνου ενισχύουν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα της περιοχής.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Ηλιούπολη	€3.649	+13%

Καλλιθέα

Ο δήμος Καλλιθέας αποτελεί έναν από τους πλέον ζωντανούς και ιστορικούς δήμους του κεντρικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Η στρατηγική του θέσης, ανάμεσα στο κέντρο της πόλης και το παραλιακό μέτωπο, σε συνδυασμό με τη ραγδαία αστική ανανέωση των τελευταίων ετών, καθιστούν την Καλλιθέα εστία έντονης οικιστικής και επενδυτικής δραστηριότητας.

Τοποθεσίες

Το βόρειο τμήμα της Καλλιθέας, κοντά στο κέντρο της Αθήνας και στο «Αρχαιολογικό Τρίγωνο», προσελκύει εργαζομένους και νέους επενδυτές λόγω προσβασιμότητας.

Το νότιο τμήμα, πλησίον του Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ), έχει αναβαθμιστεί θεαματικά, καθιστώντας την περιοχή πόλο έλξης για ποιοτική κατοικία και ποικίλες δραστηριότητες.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Μικρά Διαμερίσματα & Studios (30-55 τ.μ.): 30%. Υψηλό ποσοστό λόγω της εγγύτητας στο Πάντειο Πανεπιστήμιο και της ζήτησης για βραχυχρόνια μίσθωση (Airbnb).

Μεσαία Διαμερίσματα (60-85 τ.μ.): 45%. Η ραχοκοκαλιά της περιοχής, που εξυπηρετεί κυρίως εργαζομένους και μικρές οικογένειες.

Μεγάλα Διαμερίσματα (90+ τ.μ.): 20%. Λιγότερο συχνά, εντοπίζονται κυρίως σε οροφδιαμερίσματα νέας κατασκευής.

Μονοκατοικίες: <5%. Πλέον σπάνιες, συνήθως διατηρούνται μόνο σε μικρούς δρόμους προς τις Τζιτζιφιές.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κατά 70% από Έλληνες (οικογένειες και επενδυτές) και 30% από ξένους αγοραστές, κυρίως εργαζομένους και μικρούς επενδυτές που αναζητούν αποδοτικά ακίνητα.

Η Καλλιθέα συγκεντρώνει ενδιαφέρον τόσο για κύρια κατοικία, όσο και για επενδύσεις μακροχρόνιας ή

βραχυχρόνιας μίσθωσης, λόγω της εγγύτητάς της με το κέντρο της Αθήνας, τα πανεπιστήμια και τις επιχειρηματικές περιοχές. Η ζήτηση επικεντρώνεται σχεδόν αποκλειστικά στα διαμερίσματα (90%+), κυρίως μεσαίας επιφάνειας και καλής κατάστασης.

Οι επενδυτές στοχεύουν σε ακίνητα παλαιότητας με προοπτική ανακαίνισης και απόδοσης, ενώ οι οικογένειες προτιμούν ανακαινισμένα διαμερίσματα κοντά σε σχολεία και συγκοινωνίες.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η αγορά ακινήτων στην Καλλιθέα παρουσιάζει σταθεροποίηση των τιμών και συνέχιση της ζήτησης σε υψηλά επίπεδα. Η περιοχή λειτουργεί ως αστικός κόμβος που συνδυάζει προσβασιμότητα, πολιτισμό και καθημερινότητα, με τις ανακαινίσεις παλαιών κτιρίων να κυριαρχούν στην αγορά. Η εξέλιξη των έργων στον Φαληρικό Όρμο και η συνεχής αναβάθμιση της παραλιακής ζώνης ενισχύουν περαιτέρω την ελκυστικότητα της Καλλιθέας.

Η παρουσία του ΚΠΙΣΝ, σε συνδυασμό με τις νέες επενδύσεις στην περιοχή του Δέλτα Φαλήρου, δημιουργούν μακροπρόθεσμα θετικές προοπτικές για τη διατήρηση υψηλών αξιών.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Καλλιθέα	€3.099	+5,3%

Νότιος Τομέας Αθηνών

Μοσχάτο-Ταύρος

Ο δήμος Μοσχάτου-Ταύρου αποτελεί έναν από τους πλέον ανερχόμενους δήμους του νότιου τομέα Αθηνών. Η προνομιακή του θέση ανάμεσα στο κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά, η εγγύτητα στις νέες υποδομές της παραλιακής ζώνης και οι υπό εξέλιξη αναπτύξεις στον Φαληρικό Όρμο, έχουν μετατρέψει την περιοχή από καθαρά τοπικιστική σε αναδυόμενο πόλο οικιστικής και επενδυτικής ανάπτυξης.

Τοποθεσίες

Το Μοσχάτο έχει αρχίσει να αναδεικνύεται ως περιοχή υψηλού ενδιαφέροντος, κυρίως λόγω της παραθαλάσσιας ζώνης και των έργων ανάπτυξης στον Φαληρικό Όρμο, αλλά και την όχθη του Ιλισού λόγω του ανοιχτού ορίζοντα

Η γειτνίαση με την Καλλιθέα και τις εμπορικές αρτηρίες αυξάνει τη ζήτηση για κατοικία και μικρές επενδύσεις.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στο Μοσχάτο, η δομή είναι κατά βάση οικιστική, απευθυνόμενη κυρίως σε οικογένειες, με το απόθεμα να αποτελείται από κλασικά διαμερίσματα και αρκετές μονοκατοικίες μέσης παλαιότητας (κυρίως των δεκαετιών '70 και '80), όπου κυριαρχεί η τάση για ιδιοκατοίκηση και μακροχρόνιες μισθώσεις. Αντίθετα, ο Ταύρος χαρακτηρίζεται από μικτή χρήση, συνδυάζοντας βιοτεχνικούς χώρους, αποθήκες και lofts με μικρά διαμερίσματα που εξυπηρετούν το φοιτητικό κοινό. Το απόθεμά του είναι συνολικά παλαιότερο, αλλά εμπλουτίζεται πλέον από σύγχρονα κτίρια γραφείων, ενώ η επενδυτική τάση στρέφεται έντονα προς τη βραχυχρόνια μίσθωση και τις εμπορικές αποδόσεις.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κατά 90% από Έλληνες (οικογένειες και εργαζόμενους) και 10% από ξένους αγοραστές που δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στην Ελλάδα.

Το ενδιαφέρον επικεντρώνεται κυρίως σε μόνιμη κατοικία, ενώ το επενδυτικό ενδιαφέρον αυξάνεται λόγω των έργων ανάπτυξης και της εγγύτητας με τον Πειραιά και την Καλλιθέα. Λόγω ύπαρξης έντονης βιοτεχνικής δραστηριότητας σε παλαιότερα χρόνια στην άνω πλευρά του Μοσχάτου, πολλοί επενδυτές έδειξαν και δείχνουν το ενδιαφέρον τους για Βιοτεχνικά/Επαγγελματικά κτίρια με αλλαγή χρήσης σε κατοικία με στόχο την Golden Visa. Η συντριπτική πλειονότητα της ζήτησης (άνω του 90%) αφορά διαμερίσματα, νεόδμητα ή ανακαινισμένα.

Οι μικρότερες κατοικίες υψηλής ενεργειακής απόδοσης είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς σε νέους επαγγελματίες, ενώ οι οικογένειες αναζητούν μεγαλύτερα διαμερίσματα με πρόσβαση σε δημόσιες υποδομές και χώρους πρασίνου.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η αγορά του Μοσχάτου - Ταύρου παρουσιάζει σαφή ανοδική πορεία, τόσο στη ζήτηση όσο και στις τιμές.

Η αναμενόμενη ολοκλήρωση των αναπτάσεων στον Φαληρικό Όρμο θα αναβαθμίσει αισθητά την περιοχή, αυξάνοντας τη ζήτηση για νέες ποιοτικές κατασκευές και οικιστικά projects με βιώσιμα χαρακτηριστικά.

Ο βασικός καταλύτης της αγοράς είναι η εξέλιξη των έργων στον Φαληρικό Όρμο, τα οποία μεταμορφώνουν ριζικά το παράκτιο μέτωπο.

Η βελτίωση των υποδομών, η αύξηση του πρασίνου και η αναβάθμιση της συνδεσιμότητας με Αθήνα και Πειραιά ενισχύουν περαιτέρω την αξία των ακινήτων.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Μοσχάτο-Ταύρος	€3.222	+6,3%

Πειραιάς

Ο δήμος Πειραιά αποτελεί το σημαντικότερο λιμάνι της χώρας και έναν από τους πιο πυκνοκατοικημένους αστικούς ιστούς της Αττικής. Η πόλη συνδυάζει το έντονο αστικό προφίλ με την παραθαλάσσια ταυτότητα, αποτελώντας έναν δυναμικό κόμβο εμπορίου, τουρισμού και ναυτιλιακής δραστηριότητας. Τα τελευταία χρόνια, ο Πειραιάς βιώνει σημαντική αστική αναγέννηση, με έργα υποδομών, επενδύσεις στον τουρισμό και νέα οικιστικά projects που αλλάζουν σταδιακά την εικόνα του.

Τοποθεσίες

Οι περιοχές Καστέλλα, Πασαλιμάνι και Μικρολίμανο αποτελούν τα πιο δημοφιλή σημεία του Πειραιά, λόγω της θέας, της πρόσβασης στη θάλασσα και της έντονης πολιτιστικής δραστηριότητας, καθώς και η Ακτή Θεμιστοκλέους με την μοναδική εγγύτητα στην θάλασσα.

Αυξανόμενο ενδιαφέρον καταγράφεται και στις περιοχές Παλαιά Κοκκινιά, Καμίνια και Νέο Φάληρο, όπου τα νεόδομητα projects προσφέρουν πιο προσιτές τιμές και καλές αποδόσεις για επενδυτές.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του οικιστικού αποθέματος στον δήμο Πειραιά αντικατοπτρίζει την έντονη αστική του ιστορία, με το 45% των ακινήτων να ανήκει στην περίοδο 1971-1990, αποτελώντας τον κύριο όγκο των πολυκατοικιών της πόλης που σήμερα χρήζουν ενεργειακής αναβάθμισης. Ένα σημαντικό ποσοστό της τάξεως του 35% αφορά κατασκευές προ του 1970, στις οποίες περιλαμβάνονται από ιστορικά νεοκλασικά έως παλαιές λαϊκές κατοικίες, ενώ τα ακίνητα της περιόδου 1991-2010 καλύπτουν το 15% του αποθέματος, εντοπισμένα κυρίως σε περιοχές όπως η Πειραιϊκή. Τέλος, τα νεόδομητα ακίνητα (2011-2026) αντιπροσωπεύουν μόλις το 5% της αγοράς, ένα περιορισμένο αλλά δυναμικά αναπτυσσόμενο τμήμα που ενσωματώνει όλες τις σύγχρονες κατασκευαστικές προδιαγραφές.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση προέρχεται κατά 80% από Έλληνες και 20% από ξένους επενδυτές, είτε για ιδιοκατοίκηση είτε για επένδυση. Το ελληνικό κοινό αποτελείται κυρίως από

οικογένειες και νέους επαγγελματίες, που αναζητούν ποιοτική κατοικία με εύκολη πρόσβαση στα μέσα μεταφοράς και στις επιχειρηματικές ζώνες του λιμανιού. Τα διαμερίσματα κυριαρχούν στη ζήτηση (περίπου 90%). Για νεόδομητα υπάρχει ζήτηση αλλά ακόμα τα διαθέσιμα είναι λίγα ενώ τα πρόσφατα ανακαινισμένα είναι συνήθως προτιμητέα. Σημαντική ζήτηση υπάρχει για μικρά επαγγελματικά κτίρια που μπορούν να μετατραπούν σε οικιστικά και να δημιουργήσουν ακίνητα για το πρόγραμμα της Golden Visa των 250K. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ακίνητα με θέα στη θάλασσα, κυρίως στην περιοχή της Ακτής Θεμιστοκλέους, του Μικρολίμανου, της Καστέλλας και του Πασαλιμανιού, καθώς και κατοικίες κοντά στους σταθμούς Μετρό και Προαστιακού.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η αγορά ακινήτων του Πειραιά παρουσιάζει συνεχή άνοδο, τόσο στις τιμές όσο και στη ζήτηση.

Η ολοκλήρωση των έργων του Μετρό και της αναβάθμισης του λιμανιού αναμένεται να ενισχύσει περαιτέρω την αξία των ακινήτων.

Παράλληλα, η αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας και η εγκατάσταση μεγάλων επιχειρήσεων στον τομέα της ναυτιλίας δημιουργούν σταθερό υπόβαθρο για επενδυτική ανάπτυξη. Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά είναι η επέκταση του Μετρό και η αναβάθμιση των συγκοινωνιών, η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου και ο σύγχρονος μετασχηματισμός των περιοχών γύρω από το λιμάνι,

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Πειραιάς	€2.967	+11%

Αθηναϊκή Ριβιέρα

Οι πολυτελείς κατοικίες και το εμβληματικό έργο του Ελληνικού

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα αποτελεί το παραλιακό μέτωπο που εκτείνεται από το Φάληρο έως το Σούνιο, προσφέροντας έναν μοναδικό τρόπο ζωής που συνδυάζει την αίσθηση των μόνιμων διακοπών με τις υποδομές μιας σύγχρονης μητρόπολης. Με επίκεντρο το εμβληματικό έργο του Ελληνικού, η περιοχή έχει μετεξελιχθεί σε έναν παγκόσμιο επενδυτικό προορισμό, ο οποίος χαρακτηρίζεται από luxury κατοικίες υψηλής αρχιτεκτονικής, υπερσύγχρονες μαρίνες και κοσμοπολίτικη ατμόσφαιρα. Το 2026, η Ριβιέρα πρωταγωνιστεί στην αγορά ακινήτων προσελκύοντας ένα διεθνές κοινό υψηλής οικονομικής επιφάνειας που αναζητά ποιότητα ζωής κοντά στη θάλασσα.



Τοποθεσίες

Η Γλυφάδα εξακολουθεί να αποτελεί τον κυρίαρχο πόλο έλξης για την αγορά κατοικίας στα Νότια Προάστια, προσφέροντας έναν βέλτιστο συνδυασμό εμπορικών υποδομών, υψηλής προσβασιμότητας και αναβαθμισμένου lifestyle. Η περιοχή παρουσιάζει ισχυρή απήχηση τόσο στο εγχώριο όσο και στο διεθνές κοινό, γεγονός που αποτυπώνεται στο ότι το 27,5% της συνολικής δραστηριότητας νεόδμητων κατασκευών (new-builds) των Νοτίων Προαστίων συγκεντρώνεται εντός των ορίων της. Για τον επενδυτή ή αγοραστή που αναζητά υψηλή ρευστότητα (Liquidity), ευρύ φάσμα επιλογών και μια υγιή ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, η Γλυφάδα παραμένει η πρωταρχική επιλογή.

Στον αντίποδα, η Βούλα και η Βουλιαγμένη διατηρούν το καθεστώς των πλέον προνομιακών και πολυτελών περιοχών της Ριβιέρας. Παρά το υψηλό κύρος τους, λειτουργούν ως niche αγορές λόγω του αυξημένου κόστους κτήσης, της περιορισμένης διαθεσιμότητας και των υψηλών προδιαγραφών (premium villas & apartments). Η αγοραστική βάση σε αυτές τις ζώνες είναι πιο περιορισμένη και εξειδικευμένη, απευθυνόμενη κυρίως σε αγοραστές που θέτουν ως απόλυτη προτεραιότητα το prestige και την αποκλειστικότητα των "prime" παραθαλάσσιων ακινήτων.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Βουλιαγμένη	€8.500 – 12.000+	+5-7%
Βούλα	€6.000 – 8.000	+ 7-8%
Γλυφάδα	€5.300 – 9.000+	+ 8-9%
Ελληνικό	€6.500 – 8.500+	+10-12%
Βάρκιζα	€4.800 – 7.000	+6-7%
Λαγονήσι	€3.000 – 5.500	+ 4-6%
Σούνιο	€5.500 – 7.500+	+ 4-6%

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

- Προς πώληση σήμερα: περίπου 70% διαμερίσματα και 15-20% μονοκατοικίες/βίλες

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η κατηγορία που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ζήτηση το 2026 είναι τα νεόδμητα, "πράσινα" διαμερίσματα και Penthouses (ενεργειακής κλάσης A+) με θέα θάλασσα.

Αυτή η υπεροχή οφείλεται στο γεγονός ότι συνδυάζουν τρία κρίσιμα στοιχεία που αναζητά ο σύγχρονος αγοραστής:

- Χαμηλό κόστος συντήρησης και ενέργειας (μέσω γεωθερμίας και φωτοβολταϊκών).
- Ασφάλεια και ευκολία (logistics), καθώς προτιμώνται από ξένους επενδυτές και στελέχη που θέλουν ένα ακίνητο "έτοιμο προς χρήση" χωρίς τα βάρη της συντήρησης μιας μεγάλης μονοκατοικίας.
- Υπεραξία λόγω Ελληνικού, καθώς το concept του "μοντέρνου διαμερίσματος σε έξυπνη πόλη" έχει γίνει το πρότυπο (standard) για όλη τη Ριβιέρα, συμπαρασύροντας τη ζήτηση σε Γλυφάδα, Βούλα και Άλιμο.

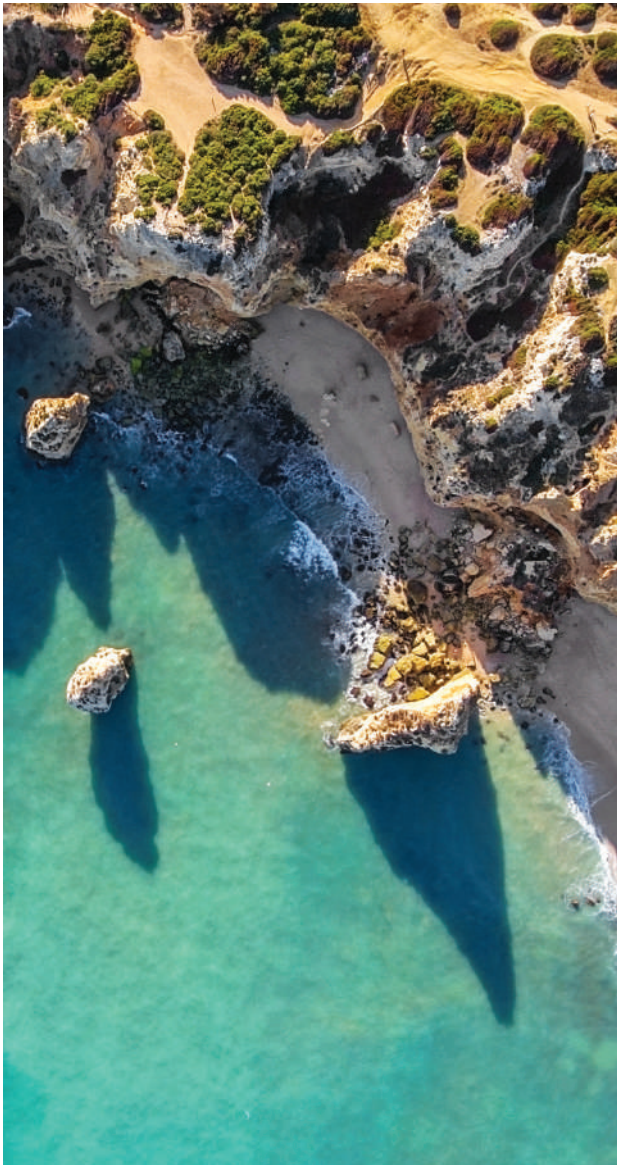
Ακολουθούν σε ζήτηση οι minimal βίλες (κυρίως σε Σαρωνίδα και Λαγονήσι λόγω του Golf Project), αλλά ο "πρωταθλητής" των πωλήσεων και των ενοικίων παραμένει το πολυτελές οροφodioιαμέρισμα με σύγχρονα τεχνολογικά χαρακτηριστικά.



1. Οι Ξένοι Αγοραστές (Το "Global Elite" Profiling)

Οι ξένοι επενδυτές το 2026 δεν αγοράζουν απλώς κάποιο κτίριο, αλλά status και υπηρεσίες.

- Τύπος Ακινήτου: Εστιάζουν σε Branded Residences (ακίνητα με υπογραφή ξενοδοχειακών κολοσσών) και διαμερίσματα σε High-rise κτίρια (Πύργους) με concierge, γυμναστήρια και spa.
- Προτιμήσεις:
 - ◇ Τεχνολογία: Smart homes πλήρως αυτοματοποιημένα.
 - ◇ Sustainability: Πιστοποίηση LEED και μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα.
 - ◇ Privacy: Περιοχές όπως η Βουλιαγμένη και το Σούνιο παραμένουν ψηλά λόγω της απομόνωσης που προσφέρουν.
- Προέλευση: ΗΠΑ (ελληνική ομογένεια και tech investors), Ισραήλ (στρατηγικές επενδύσεις), Τουρκία (ασφαλές λιμάνι κεφαλαίων) και Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα.



2. Οι Έλληνες Αγοραστές (Η "Premium Life" Ζήτηση)

Οι Έλληνες που αγοράζουν σε αυτές τις περιοχές είναι κυρίως επιχειρηματίες και στελέχη υψηλού εισοδήματος.

Τύπος Ακινήτου: Προτιμούν αυτόνομες μεζονέτες ή οροφδιαμερίσματα στη Βούλα και τη Βάρκιζα.

- Προτιμήσεις:
 - ◇ Λειτουργικότητα: Μεγάλοι εσωτερικοί χώροι (3-4 υπνοδωμάτια), καθώς το ακίνητο προορίζεται συνήθως για μόνιμη κατοικία.
 - ◇ Εγγύτητα: Θέλουν να βρίσκονται κοντά σε ιδιωτικά σχολεία και στην εμπορική ζώνη της Γλυφάδας.
 - ◇ Αξία Μεταπώλησης: Αντιμετωπίζουν το ακίνητο ως "οικογενειακό θησαυροφυλάκιο" (wealth preservation).

Το 2026, η κατανομή των αγοραστών διαμορφώνεται ως εξής:

- Ξένοι Αγοραστές: ~55% – 60%
- Έλληνες Αγοραστές: ~40% – 45%

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η πρόοδος των έργων στο Ελληνικό λειτουργεί ως "μαγνήτης". Οι τιμές που παραθέσατε για το Ελληνικό (€5.000–7.000) αφορούν πλέον κυρίως τα παλαιότερα ακίνητα στην περίμετρο, καθώς οι νέες αναπτύξεις εντός του πάρκου ξεκινούν συχνά από τα €10.000/τ.μ.
- Στις περιοχές όπως η Βούλα και η Γλυφάδα, παρατηρείται ένα "premium" (έως και 20%) σε ακίνητα που διαθέτουν πιστοποιήσεις LEED ή προηγμένα συστήματα γεωθερμίας.
- Παρά τις υψηλές τιμές, το 2026 η ζήτηση παραμένει ισχυρή από αγοραστές εκτός ΕΕ (ΗΠΑ, Ισραήλ, Αραβικά κράτη), οι οποίοι βλέπουν την Αθήνα ως μια ασφαλή και "υποτιμημένη" εναλλακτική σε σχέση με τη Γαλλική Ριβιέρα ή τη Μαρμπέγια.
- Η επέκταση του Μετρό και η αναβάθμιση των παραλιακών μετώπων (Αθηναϊκή Διαδρομή) έχουν μειώσει τη διαφορά μεταξύ των "πρώτων" και "δεύτερων" σειρών από τη θάλασσα.
- Οι τιμές στη Βουλιαγμένη για εμβληματικά ακίνητα (front-line) μπορούν να ξεπεράσουν κατά πολύ τα €20.000/τ.μ., καθιστώντας την μια ειδική micro-market κατηγορία από μόνη της.
- Με βάση τα στοιχεία της αγοράς για το πρώτο εξάμηνο του 2026, η Αθηναϊκή Ριβιέρα συνεχίζει την ανοδική της πορεία, αν και με πιο "επιλεκτικούς" ρυθμούς σε σύγκριση με την εκρηκτική διετία 2023-2024.
- Η μέση ετήσια άνοδος στα Νότια Προάστια κινείται γύρω στο 6,5% – 8%, αλλά το ποσοστό αυτό διαφοροποιείται σημαντικά ανά περιοχή, ανάλογα με τα έργα υποδομής και το απόθεμα νεόδμητων ακινήτων.
- Στην περιοχή που εκτείνεται από το Ελληνικό έως το Σούνιο, η αγορά το 2026 παρουσιάζει μια σαφή υπεροχή του ξένου κεφαλαίου, ειδικά στα νεόδομητα και στα prime ακίνητα.



Δημογραφικά και ιδιοκατοίκηση

- Κάτοικοι δήμου Γλυφάδας: περίπου 89.597
- Κάτοικοι δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης: περίπου 52.546
- Κάτοικοι δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης: περίπου 50.000–50.027

Ποσοστό ιδιοκατοίκησης : περίπου ~55–65%

Αθήνα

Ιστορικό & Εμπορικό Κέντρο

Το Ιστορικό & Εμπορικό Κέντρο αποτελεί την «καρδιά» και τη βιτρίνα της Αθήνας. Είναι το διοικητικό, εμπορικό, ιστορικό και τουριστικό κέντρο της χώρας, καλύπτοντας περιοχές όπως το Σύνταγμα, η Πλάκα, το Μοναστηράκι, το Θησείο, το Ψυρρή, το Κουκάκι, το Κολωνάκι, η Κυψέλη, τα Εξάρχεια και το Μουσείο αλλά και περιοχές όπως τα Πετράλωνα, το Γκύζι, τα Ιλίσια και οι Αμπελόκηποι. Οι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου χαρακτηρίζονται από τις υψηλές αξίες ακινήτων, τη μεγαλύτερη πυκνότητα διατηρητέων κτιρίων και την πιο έντονη επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Κολωνακι	€ 6.086	+9.5%
Γκύζι	€ 2,590	+13.8%
Αμπελόκηποι	€ 2,990	+3%
Σύνταγμα	€ 5.638	+13.8%
Πλάκα, Θησείο	€ 4.698	-3,89%
Ψυρρή	€ 3.836	+13.8%
Μοναστηράκι	€ 4.165	-26%
Εξάρχεια / Νεάπολη	€ 3.046	+9,22%
Πετράλωνα	€ 2.763	+1,54%
Κυψέλη	€ 1.900-3.000	
Ιλίσια	€2.500-3.500+	
Μουσείο	€ 2.900	+7.8%

Τοποθεσίες

Το Κολωνάκι παραμένει σταθερή αξία στην αγορά ακινήτων, καθώς τα προτιμούν αγοραστές υψηλού εισοδήματος λόγω ασφάλειας και prestige. Αμέσως μετά σε δημοφιλία έρχεται η Πλάκα λόγω των σπάνιων και μοναδικής αξίας νεοκλασικών ακινήτων και το Κουκάκι καθώς η εγγύτητα του στην Ακρόπολη ανεβάζει τη δημοτικότητα του

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το Ιστορικό Κέντρο χαρακτηρίζεται από την έλλειψη νέας δόμησης.

- Παλαιά μη ανακαινισμένα 35%
- Ανακαινισμένα (Επενδυτικά) 45%
- Νεόδομητα (από ανακατασκευή) 15%
- Διατηρητέα/Ειδικά κτίρια 5%

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το είδος των ακινήτων που προσελκύουν το ενδιαφέρον του αγοραστικού κοινού ποικίλει ανάλογα με την περιοχή. Σε περιοχές όπως η Πλάκα και το Θησείο υψηλή ζήτηση συγκεντρώνουν νεοκλασικά ακίνητα και οροφодιαμερίσματα, πλήρως ανακαινισμένα με ιστορικό χαρακτήρα και θέα στην Ακρόπολη. Σε περιοχές όπως το Σύνταγμα, το Μοναστηράκι και το Ψυρρή το ενδιαφέρον

στρέφεται σε βιομηχανικά lofts και επαγγελματικούς χώρους που μετατρέπονται σε Airbnb ή μικρά ξενοδοχεία. Τέλος σε περιοχές όπως οι Αμπελόκηποι, το Μουσείο, το Γκύζη, τα Εξάρχεια και το Κουκάκι την τιμητική τους έχουν μικρά διαμερίσματα 2-3 δωματίων είτε για ιδιοκατοίκηση είτε για εκμίσθωση.

Το 80% των αγοραστών είναι ξένοι και εγχώριοι επενδυτές, ενδιαφερόμενοι για Golden Visa, θεσμικά funds και ελληνικές οικογένειες που θέλουν να μικροεπενδύσουν.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Αύξηση της ζήτησης για πολυτελή μεγάλα ακίνητα λόγω των νέων ορίων της Golden Visa
- Επενδυτική στροφή στην αγορά serviced apartments λόγω περιορισμού και κορεσμού των Airbnb
- Αύξηση τιμών σε περιοχές όπως τα Εξάρχεια και το Κολωνάκι λόγω της επέκτασης της Γραμμής 4 του Μετρό.
- Αύξηση επενδυτικού ενδιαφέροντος στην περιοχή του Μουσείου λόγω της επικείμενης προγραμματισμένης ανακαίνισης του Μουσείου.
- Αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος για πλήρως ανακαινισμένα ακίνητα με υψηλή ενεργειακή κλάση, καθώς μπορούν να εξασφαλίσουν υψηλότερα ενοίκια.



Αθήνα

Παγκράτι, Μετς, Νέος Κόσμος

Στις νοτιοανατολικές αστικές γειτονιές της Αθήνας ανήκουν το Παγκράτι με το έντονο lifestyle, το αριστοκρατικό Μετς και ο Νέος Κόσμος που θεωρείται το ανερχόμενο επενδυτικό hub.

Κοντά στο Καλλιμάρμαρο και στο Ιστορικό Κέντρο μόλις 15-20 λεπτά με τα πόδια το Παγκράτι είναι η ιδανική περιοχή για όσους δεν θέλουν να μετακινούνται με αυτοκίνητο. Φιλοξενεί πληθώρα εστιατορίων και cafe, πολιτιστικούς χώρους όπως το Μουσείο Γουλανδρή αλλά και διεξόδους για άθληση, καθώς γειτνιάζει με το Καλλιμάρμαρο και το ομώνυμο άλσος. Το Παγκράτι είναι η ιδανική γειτονιά για όσους ψάχνουν κάποια στοιχεία της παλιάς Αθήνας σε συνδυασμό με ένα κοσμοπολίτικο lifestyle.

Το Μετς είναι η μόνη γειτονιά της Αθήνας που διατηρεί χαμηλή κλίμακα δόμησης αλλά και τα πιο πολλά καλοδιατηρημένα νεοκλασικά κτίρια. Πολλά σημεία του Μετς έχουν μηδενική ηχορύπανση παρότι απέχει 10 μόλις λεπτά

με τα πόδια από το Σύνταγμα. Διαθέτει μικρά bars, bistrot και cafe με καλλιτεχνικό χαρακτήρα και πρόσβαση σε χώρους για βόλτες και περιπάτους, όπως ο λόφος Αρδηττού και το Καλλιμάρμαρο. Είναι μια γειτονιά που απευθύνεται σε ένα premium κοινό που νοσταλγεί την παλιά Αθήνα.

Ο Νέος Κόσμος είναι μια γειτονιά που χαρακτηρίζεται από μια αρχιτεκτονική μίξη. Απο μονοκατοικίες με αυλές και πολυκατοικίες της δεκαετίας του 70', μέχρι σύγχρονα οικιστικά συγκροτήματα με minimal αισθητική. Προσφέρει την καλύτερη πρόσβαση όχι μόνο στο Ιστορικό Κέντρο αλλά και σε όλη την Αθήνα, καθώς διαθέτει τρεις σταθμούς μετρό. Τα τελευταία χρόνια ο Νέος Κόσμος έχει γνωρίσει και μία ανοδική πορεία στον τομέα της γαστρονομίας και του πολιτισμού, με την παρουσία της Στέγης του Ιδρύματος Ωνάση, του ΕΜΣΤ αλλά και μοντέρνων wine bar και bistro. Ο Νέος Κόσμος είναι η ιδανική επιλογή για όσους αναζητούν στρατηγικές επενδυτικές ευκαιρίες.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Νέος Κόσμος	€ 3.028	+4,20%
Παγκράτι	€ 3.404	+5,62%
Μετς	€ 3.600 - € 4.000+	+5,62%

Τοποθεσίες

Στο Παγκράτι οι πιο premium ζώνες για την αγορά κατοικίας θεωρούνται το Άλσος Παγκρατίου (€3.842/τ.μ.) και η Πλατεία Πλαστήρα (στα όρια με Μετς). Ο Προφήτης Ηλίας (€3.073/τ.μ.) είναι πιο προσιτός. Στο Μετς η πιο δημοφιλής μικρο-τοποθεσία είναι ο Λόφος Αρδηττού ενώ στο Νέο Κόσμο η περιοχή του Φιξ συνεχίζει να έχει έντονη δυναμική λόγω του Μετρό και της εγγύτητας στο Κουκάκι και το Μουσείο της Ακρόπολης.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Τόσο στο Παγκράτι και το Μετς όσο και στο Νέο Κόσμο, το αγοραστικό κοινό προτιμάει κυρίως μικρά ανακαινισμένα ή νεόδμητα διαμερίσματα 60-90 τ.μ. Βασικό κριτήριο είναι επίσης η εγγύτητα σε Μετρό και συγκοινωνιακούς κόμβους. Στο Μετς οι αγοραστές φαίνεται πως εστιάζουν επίσης και στα ακίνητα εκείνα που είτε έχουν θέα προς Ακρόπολη και Λυκαβηττό είτε έχουν ανοιχτό ορίζοντα. Το 60% του αγοραστικού κοινού σε Παγκράτι και Μετς είναι κυρίως ελληνικές οικογένειες υψηλού εισοδήματος ενώ το 40% είναι ξένοι κυρίως Ευρωπαίοι που ενδιαφέρονται για pied-a-terre. Στο Νέο Κόσμο το αγοραστικό κοινό είναι μοιρασμένο, 50% Έλληνες (νέα ζευγάρια και φοιτητές) και 50% ξένοι επενδυτές Airbnb.



Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το 80-85% των ακινήτων στο Παγκράτι είναι δωάρια και τριάρια, τα περισσότερα ανακαινισμένα που έχουν κατασκευαστεί μεταξύ 1960 και 1980. Στο Μετς το 35% των ακινήτων είναι μεγάλα διαμερίσματα, το 15-18% μονοκατοικίες και νεοκλασικά και >10% studios. Τα κτίρια στο Μετς χρονολογούνται μεταξύ 1920 και 1940 και είναι ανακαινισμένα-αναπαλαιωμένα. Το ποσοστό νεόδμητων κατοικιών είναι σχεδόν μηδενικό. Στο Νέο Κόσμο το 41% των ακινήτων είναι δωάρια και τριάρια, το 20% είναι studios και το 9-10% είναι μεγάλα οροφωδιαμερίσματα, άνω των 120 τ.μ. Στο Νέο Κόσμο αν και τα περισσότερα ακίνητα είναι της δεκαετίας το 70', η συγκεκριμένη περιοχή έχει το υψηλότερο ποσοστό νεόδμητων ακινήτων στο κέντρο.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η κατασκευή της Γραμμής 4 του Μετρό έχει ήδη επηρεάσει ανοδικά την τιμή των ακινήτων, ιδιαίτερα σε περιοχές κοντά στη Φορμίωνος.
- Ο Νέος Κόσμος παραμένει κορυφαία επιλογή για να επενδύσει κάποιος λόγω της στρατηγικής του θέσης.
- Το Μετς αποτελεί μια boutique market. Προσφέρει πολύ λίγα ακίνητα, τα οποία απευθύνονται σε αγοραστές υψηλού εισοδήματος
- Οι αγοραστές στρέφονται σε ανακαινισμένα ακίνητα έτοιμα για χρήση, καθώς το κόστος μιας ανακαίνισης έχει αυξηθεί αρκετά.

Αθήνα

Βύρωνας

Ο Βύρωνας βρίσκεται πολύ κοντά στο Παγκράτι και το κέντρο ταυτόχρονα όμως βρίσκεται πολύ κοντά και στον Ύμητό, προσφέροντας στους κατοίκους του τη δυνατότητα να έρθουν σε επαφή με τη φύση. Χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και συνδυάζει παλιές προσφυγικές μονοκατοικίες με χαρακτήρα αλλά και σύγχρονες πολυκατοικίες.

Τοποθεσίες

Οι μικροπεριοχές στον Βύρωνα που είναι δημοφιλείς είναι η Ανάληψη που βρίσκεται κοντά στην μελλοντική στάση του Μετρό “Βύρωνας”, καταγράφοντας αύξηση +14,81 % και η περιοχή του Καρέα που επωφελείται από την ευρύτερη αναβάθμιση της Ηλιουπόλεως και έχει καταγράψει αύξηση +11,47%.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το 55% των ακινήτων που υπάρχουν στην περιοχή του Βύρωνα αποτελείται από μεγάλα οικογενειακά διαμερίσματα, 70-110 τ.μ., που έχουν κατασκευαστεί μεταξύ 1970-1995. Σχεδόν τα μισά από αυτά χρήζουν μερικής ή ολικής ανακαίνισης. Το 25% είναι μικρά διαμερίσματα, 30-35 τ.μ., καθώς ο Βύρωνας συνορεύει με Ζωγράφου και Παγκράτι οπότε συγκεντρώνει αρκετό φοιτητικό κοσμο. Τέλος μόλις ένα 10% των ακινήτων είναι νεόδμητα

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το 80% των αγοραστών είναι Έλληνες και κυρίως οικογένειες που αναζητούν μια ποιοτική γειτονιά. Τα τελευταία 2 χρόνια βέβαια έχει προστεθεί και ένα νέο κύμα Ελλήνων και ξένων επενδυτών που αγοράζουν "στα σχέδια" ή παλιά διαμερίσματα για ανακαίνιση, στοχεύοντας σε μελλοντική υπεραξία. Οι κυρίαρχες απαιτήσεις των αγοραστών είναι : 1. Η εγγύτητα των ακινήτων στους μελλοντικούς σταθμούς του Μετρό. 2. Να είναι νεόδμητο ή ανακαινισμένο. 3. Να είναι κοντά σε χώρους πρασίνου (εγγύτητα στον Ύμητό).

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Βύρωνας	€ 2.500	Ισχυρά ανοδική

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η Γραμμή 4 του Μετρό έχει δώσει ανοδική τροχιά στις τιμές των ακινήτων, ιδίως αυτών που βρίσκονται σε απόσταση 10-15 λεπτά με τα πόδια.
- Λόγω της έλλειψης οικοπέδων επικρατεί η τάση για ολική ανακαίνιση, καθώς τα ενεργειακά αναβαθμισμένα ακίνητα πωλούνται ταχύτατα.
- Η περιοχή του Βύρωνα, προτιμάται πλέον από digital nomads, φοιτητές και στελέχη για μεσοπρόθεσμες μισθώσεις, ιδιαίτερα τώρα που οι τιμές ακινήτων στο Παγκράτι είναι ανοδικές.



Καισαριανή

Η Καισαριανή είναι μια περιοχή που όπως και ο Βύρωνας, με τον οποίο συνορεύει έχει στρατηγική θέση στον κεντρικό τομέα της Αθήνας, καθώς απέχει από την πλατεία Συντάγματος μόλις 3 χλμ και ταυτόχρονα βρίσκεται μια ανάσα από τον Υμηττό και την Πανεπιστημιούπολη. Η Καισαριανή συνορεύει επίσης με τον δήμο Ζωγράφου, τον δήμο Παγκρατίου και οριοθετείται από το βουνό του Υμηττού.

Τοποθεσίες

Η μικροπεριοχή που είναι η πιο δημοφιλής στο δήμο Καισαριανής είναι τα Κάτω Ιλίσια.

Η μέση τιμή εδώ φτάνει τα €3.372/τ.μ. (έναντι €2.809/τ.μ. στο κέντρο του δήμου). Η δημοφιλία της περιοχής οφείλεται στην μελλοντική δημιουργία του σταθμού "Πανεπιστημιούπολη", που θα εξυπηρετεί ταυτόχρονα Παγκράτι, Ιλίσια και Καισαριανή.

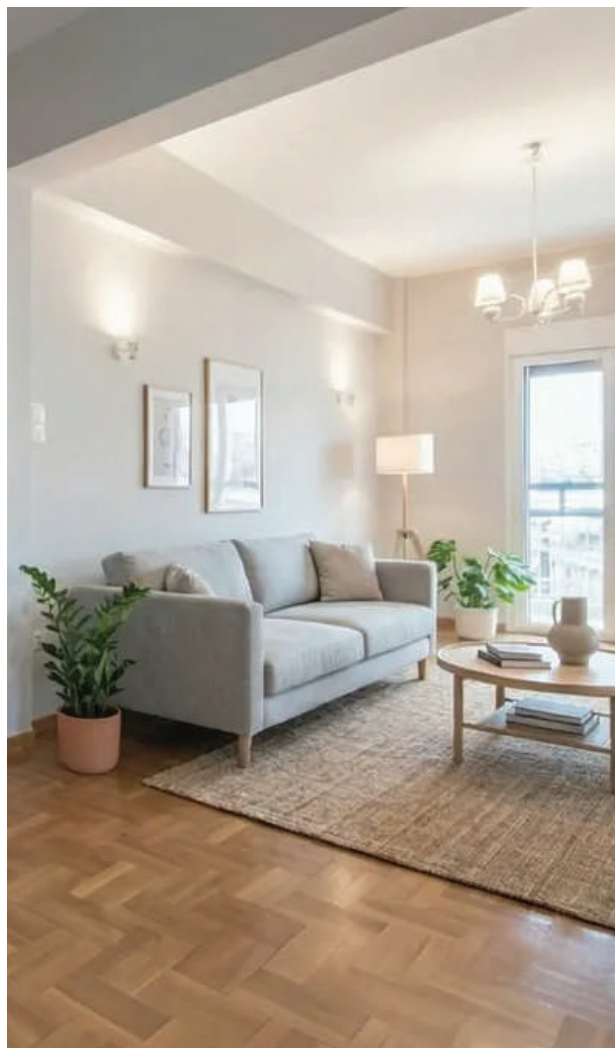
Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το 65-70% των ακινήτων που υπάρχουν στην περιοχή της Καισαριανής είναι παλαιά ακίνητα, τα κλασικά προσφυγικά που χρονολογούνται μεταξύ 1960 και 1985. Ακολουθεί ένα 20-25% λίγο πιο νέων ακινήτων που χτίστηκαν μέσα στην δεκαετία 1990-2000 και ένα μόλις 5-10% είναι τα νεόδμητα καθώς η Καισαριανή στερείται οικοπέδων οπότε ότι νέο χτίζεται είναι από κατεδαφίσεις παλαιών μονοκατοικιών.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το 40% των αγοραστών είναι Έλληνες επενδυτές που επικεντρώνονται σε παλαιά διαμερίσματα με σκοπό να τα νοικιάσουν σε φοιτητές ή στελέχη επιχειρήσεων που δουλεύουν στο κέντρο. Άλλο ένα 25% είναι ελληνικές οικογένειες που έχουν παιδιά φοιτητές και λόγω της άμεσης εγγύτητας της Καισαριανή με την Πανεπιστημιούπολη- Ζωγράφου την θεωρούν ως πρώτη επιλογή για την αγορά φοιτητικής κατοικίας. Υπάρχει και ένα 20% που αποτελείται από νέα ζευγάρια που επιλέγουν την περιοχή της Καισαριανής είτε γιατί έχουν μεγαλώσει εκεί και θέλουν να είναι κοντά στην πατρική

τους οικία είτε γιατί δουλεύουν στο κέντρο. Τέλος οι ξένοι αγοραστές είναι μόλις το 15% και είναι ψηφιακοί νομάδες που επιλέγουν την Καισαριανή γιατί είναι πολύ κοντά στο κέντρο και διαθέτει πιο οικονομικά ακίνητα συγκριτικά με το Κολωνάκι, το Παγκράτι και το Μετς.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η Γραμμή 4 του Μετρό έχει επηρεάσει πολύ τις τιμές των ακινήτων. Ο σταθμός «Νήαρ Ηστ» και η σύνδεση με την Πανεπιστημιούπολη έχουν καταστήσει την Καισαριανή πόλο έλξης για επενδυτές που αναζητούν υπεραξία.
- Το έργο ανάπλασης του Σκοπευτηρίου Καισαριανής και η αρχιτεκτονική σύνδεση με την Κεντρική Πλατεία έχουν επίσης οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ακινήτων.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Καισαριανή	€2.800	+12,47%

Αθήνα

Δάφνη - Υμηττός

Ο δήμος Δάφνης-Υμηττού είναι μια περιοχή με διπλό χαρακτήρα. Η Δάφνη είναι ένας ζωντανός κόμβος με δικό της Μετρό, εμπορική κίνηση και έντονη φοιτητική ζωή λόγω της σχολής ΤΕΦΑΑ, ενώ ο Υμηττός είναι μια ήσυχη, αμιγώς οικιστική γειτονιά, με χαμηλά κτίρια και περισσότερο πράσινο καθώς προσφέρει άμεση πρόσβαση στο λόφο του Υμηττού.

Τοποθεσίες

Η μικροπεριοχή στο δήμο Δάφνης-Υμηττού με την μεγαλύτερη αναμενόμενη υπεραξία θεωρείται η Πυρκάλ λόγω της επικείμενης δημιουργίας του πάρκου του Κυβερνητικού Πάρκου "Ανδρέας Λεντάκης". Ακολουθεί η περιοχή της Άνω Δάφνης, καθώς προσφέρει καλύτερη ρυμοτομία, περισσότερο πράσινο και, σε πολλές περιπτώσεις, θέα. Απο την τριάδα δεν λείπει η πλατεία Καλογήρων που αποτελεί το hotspot για όσους αναζητούν άμεση απόδοση ενοικίου.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το 55% των ακινήτων στον δήμο Δάφνης-Υμηττού είναι παλαιά ακίνητα πριν το 1980, εκ των οποίων τα περισσότερα είναι ανακαινισμένα. Ένα 30% αποτελείται από κτίρια κατασκευής μεταξύ 1981-2010 και ένα μόλις 15% είναι νεόδμητα. Οι τύποι ακινήτων που κυριαρχούν είναι ως επί το πλείστον μεγάλα διαμερίσματα 70-90 τ.μ., μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες και ελάχιστοι επαγγελματικοί χώροι, κυρίως γραφεία.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η δυναμική της τοπικής αγοράς καθορίζεται από ένα ισχυρό δίπολο ζήτησης, το οποίο απαρτίζεται κυρίως από ελληνικές οικογένειες και τη φοιτητική κοινότητα. Λόγω της προνομιακής σύνδεσης με το δίκτυο του Μετρό, ο δήμος Δάφνης-Υμηττού προσφέρει την ιδανική

ισορροπία μεταξύ κόστους διαβίωσης και ταχύτατης πρόσβασης στο κέντρο της Αθήνας, διατηρώντας τη ζήτηση για ενοικίαση σε σταθερά υψηλά επίπεδα. Οι απαιτήσεις των ενδιαφερομένων εστιάζουν πρωτίστως στην άμεση εγγύτητα στον σταθμό «Δάφνη», η οποία λειτουργεί ως ο βασικός καταλύτης για τη διαμόρφωση των τιμών. Παράλληλα, οι χρήστες ιεραρχούν τη λειτουργικότητα και την ορθολογική διαρρύθμιση των χώρων πάνω από την πολυτελή κατασκευή, ενώ ο χαρακτήρας της ασφαλούς, παραδοσιακής γειτονιάς που διατηρεί η περιοχή αποτελεί το κύριο κριτήριο επιλογής για μακροχρόνια εγκατάσταση.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Το υπάρχον μετρό (Σταθμός Δάφνης) αλλά και η νέα γραμμή 4 έχουν οδηγήσει στην εντυπωσιακή αύξηση +14,3% των τιμών των ακινήτων σε σύγκριση με το 2025.
- Η Δάφνη επωφελείται άμεσα από το "Ripple Effect" της ανάπτυξης του Ελληνικού, απορροφώντας τη ζήτηση που μετακινείται κατά μήκος του νότιου άξονα.
- Στροφή στην ποιότητα :ενώ τα νεόδμητα και τα ριζικά ανακαινισμένα ακίνητα παρουσιάζουν υψηλή απορροφητικότητα, το παλαιό, μη ανακαινισμένο απόθεμα (που αγγίζει το 60% του στοκ) παραμένει στα αζήτητα.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Δάφνη (Δ. Δάφνης-Υμηττού)	€ 2.781	+8,68%

Ζωγράφου

Η περιοχή του Ζωγράφου είναι ένας από τους πιο κεντρικούς και αναγνωρίσιμους δήμους της Αθήνας, τοποθετημένος στις δυτικές υπώρειες του Υμηττού. Βρίσκεται σε απόσταση μόλις 4 χιλιομέτρων ανατολικά από το Σύνταγμα, γεγονός που την καθιστά προέκταση του κέντρου της πρωτεύουσας. Με την ταυτότητά του να καθορίζεται άμεσα από την παρουσία της Πανεπιστημιούπολης και της Πολυτεχνειούπολης, ο δήμος Ζωγράφου θεωρείται ως ο βασικός οικιστικός υποδοχέας του μεγαλύτερου φοιτητικού πληθυσμού της χώρας.

Τοποθεσίες

Η περιοχή γύρω από την πλατεία Γαρδένιας και την οδό Γ. Ζωγράφου παραμένει η πρώτη επιλογή για όσους θέλουν να βρίσκονται στην καρδιά των γεγονότων, καθώς συνδυάζει άμεσα πρόσβαση στην αγορά, τις συγκοινωνίες και τη ζωή της πόλης. Επίσης η ζώνη που εφάπτεται με την κεντρική είσοδο της Πανεπιστημιούπολης και την οδό Ούλφ Πάλμε είναι η πιο περιζήτητη για τους επενδυτές αποδόσεων (yield seekers). Η περιοχή που εκτείνεται από την Πλατεία Ελευθερίας έως τα όρια του Νοσοκομείου Παίδων προσελκύει γιατρούς, νοσηλευτές, φοιτητές Ιατρικής και θεωρείται πιο επίπεδη περιοχή (λιγότερες ανηφόρες) και πιο ήσυχη. Τέλος η περιοχή γύρω από την πλατεία Κύπρου στα Άνω Ιλίσια έχει πάρει «φωτιά» λόγω της κατασκευής του σταθμού της Γραμμής 4 του Μετρό.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Ο δήμος Ζωγράφου διαθέτει ένα από τα πιο ομοιογενή αποθέματα στην Αθήνα, με κυρίαρχο το μοντέλο της πολυκατοικίας των δεκαετιών 1970 και 1980 (70-75%). Ένα 5-8% των ακινήτων είναι νεόδμητα που προκύπτουν από κατεδαφίσεις παλαιών μονοκατοικιών. Οι μονοκατοικίες εδώ είναι σχεδόν εξαφανισμένες (<2%) και εντοπίζονται κυρίως στα ψηλά σημεία των Άνω Ιλισίων, κοντά στο δάσος του Υμηττού. Οι κυρίαρχοι τύποι ακινήτων είναι γκαρσονιέρες 25-45 τ.μ., δωάρια 50-70 τ.μ., και λιγότερο οικογενειακά διαμερίσματα 85+ τ.μ., που εντοπίζονται κυρίως προς τα όρια με τον Παπάγου και τα Άνω Ιλίσια.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Ζωγράφου	€ 2.720	+6,5%

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η περιοχή του Ζωγράφου είναι μια "επενδυτική μηχανή", κάτι που αντανακλάται στα υψηλά ποσοστά αγοραστών που δεν αναζητούν ιδιοκατοίκηση. Εξ ου και το 45% του αγοραστικού κοινού αποτελείται από Έλληνες επενδυτές που αγοράζουν μικρά studios έως 40 τ.μ., μη ανακαινισμένα για να είναι σε καλή τιμή και κοντά στην Πανεπιστημιούπολη, προκειμένου να τα νοικιάσουν και να έχουν ένα σταθερό μηνιαίο εισόδημα. Ένα 25% αποτελείται από ελληνικές οικογένειες που έχουν παιδιά φοιτητές και προτιμούν την αγορά από την ενοικίαση. Συνήθως ψάχνουν ready to move in δωάρια και κοντά στο Πανεπιστήμιο. Ένα 20% έχει να κάνει με νέα ζευγάρια και επαγγελματίες υγείας που εργάζονται στα περίρ νοσοκομεία ή στο κέντρο και αναζητούν την πρώτη τους κατοικία. Σαν προτεραιότητα τους έχουν τα ακίνητα αυτά να διαθέτουν σύγχρονες παροχές όπως πόρτα ασφαλείας, αυτόνομη θέρμανση και θέση στάθμευσης. Τέλος υπάρχει και ένα 10% μόνιμων κατοίκων που αναζητούν νεότερες κατασκευές ή μεγαλύτερα σπίτια εντός του δήμου.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Γραμμή 4 του Μετρό : Ακίνητα σε ακτίνα 5-7 λεπτών από τους σταθμούς παρουσιάζουν υπεραξίες έως και 20% υψηλότερες από την υπόλοιπη περιοχή.
- Στροφή σε premium φοιτητικές υπηρεσίες: Παλαιά κτίρια (βιοτεχνίες ή γραφεία) μετατρέπονται σε αυτοτελή κτίρια studios με κοινόχρηστες παροχές (all-inclusive bills, Wi-Fi, laundry).
- Ενεργειακός Εκσυγχρονισμός: Τα «πράσινα» ανακαινισμένα ακίνητα έχουν μηδενικό χρόνο αναμονής στην αγορά.

Αθήνα

Κεραμεικός, Μεταξουργείο, Βοτανικός

Αυτές οι περιοχές βρίσκονται στην αιχμή του δόρατος για το real estate λόγω της "Διπλής Ανάπλασης" (γήπεδο Παναθηναϊκού, πάρκα) και της εγγύτητας στο μετρό.

Ομόνοια, Ακαδημία Πλάτωνος

Ομόνοια: Μετατρέπεται σε ξενοδοχειακό hub.

Ακαδημία Πλάτωνος: η επικείμενη ανάπλαση του πάρκου και η δημιουργία ομώνυμου μουσείου, πρόκειται να αναβαθμίσει την περιοχή. Διατηρεί αστικό χαρακτήρα της πόλης, ενισχύοντας την έννοια της γειτονιάς. Αποτελεί καταφύγιο καλλιτεχνών, ενώ παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον λόγω μονοκατοικιών που φέρουν τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της μεταπολεμικής Αθήνας.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Ομόνοια, Κεραμεικός, Μεταξουργείο, Βοτανικός, Ακαδημία Πλάτωνος, Σεπόλια και Αγ. Παντελεήμονας	€1200-2500
Κάτω Πατήσια	€950 - 1800+
Άνω Πατήσια	€400-2500 & € 3200 - 4500(νεόδμητα)

Πατήσια (Άνω & Κάτω), Σεπόλια, Πλ. Αμερικής, Αγ. Παντελεήμονας

Πρόκειται για τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές της Αθήνας με έντονο το στοιχείο της πολυπολιτισμικότητας. Τα Κάτω Πατήσια όπως και ο Άγιος Παντελεήμονας είναι πυκνοκατοικημένα, με παλαιές πολυκατοικίες με πολυπολιτισμικά στίγματα, ενώ τα Άνω Πατήσια έχουν μεικτό χαρακτήρα, κοντά στον ΗΣΑΠ πυκνοκατοικημένα και αυτά, με πολυκατοικίες κατασκευής 1960-1980.

Τοποθεσίες

Η Πλατεία Αυδή στο Μεταξουργείο αποτελεί τον κύριο πόλο έλξης για ψηφιακούς νομάδες και λάτρεις του αστικού lifestyle λόγω της έντονης δραστηριότητας στην εστίαση, ενώ το Πάρκο της Ακαδημίας Πλάτωνος προσελκύει οικογένειες και εναλλακτικούς αγοραστές που αναζητούν την εγγύτητα στο πράσινο και την ιστορία. Στα Σεπόλια, ο Λόφος Σκουζέ ξεχωρίζει στις προτιμήσεις των ντόπιων αγοραστών για την ησυχία και τη θέα που προσφέρει, ενώ η περιοχή του Αγίου Ανδρέα στα Άνω Πατήσια παραμένει η κορυφαία επιλογή για τα μεσοαστικά στρώματα λόγω της ανώτερης ποιότητας δόμησης και του οργανωμένου οικιστικού περιβάλλοντος.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Έλληνες και ξένοι επενδυτές είναι η κυρίαρχη ομάδα σε Πατήσια (Άνω και Κάτω), Κυψέλη, Πλ. Αμερικής και Άγιο Παντελεήμονα. Προτιμούν μικρά διαμερίσματα (30-60 τ.μ.), κυρίως 1ου-3ου ορόφου, κατασκευής 1960-1980, τα οποία ανακαινίζουν για να τα μισθώσουν σε φοιτητές ή ψηφιακούς νομάδες. Επενδυτές θεσμικούς και κατασκευαστές έχουμε επίσης σε Κεραμεικό, Μεταξουργείο και Βοτανικό, οι οποίοι αγοράζουν ολόκληρα κτίρια, παλαιές βιοτεχνίες ή οικόπεδα, προκειμένου να τα μετατρέψουν σε lofts, serviced apartments ή "πράσινα" συγκροτήματα γραφείων. Νέα ζευγάρια προτιμούν τα Σεπόλια, την Ακαδημία Πλάτωνος και τα Άνω Πατήσια για να αγοράσουν διαμερίσματα 70-95 τ.μ., της τελευταίας εικοσαετίας, πλήρως ανακαινισμένα, με απαραίτητες παροχές όπως πάρκινγκ και ασανσέρ. Στρέφονται σε αυτές τις περιοχές γιατί διατηρούν τον χαρακτήρα της "γειτονιάς", έχουν πρόσβαση σε Μετρό και είναι πιο προσιτές οικονομικά σε σχέση με τις υψηλές τιμές των Νοτίων ή Βορείων Προαστίων. Τέλος έχουμε τους ξένους αγοραστές Golden Visa που αγοράζουν μεγάλα κτίρια που επιδέχονται αλλαγή χρήσης από επαγγελματική σε οικιστική.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθεματικού στις περιοχές αυτές αντικατοπτρίζει την έντονη αστική πυκνωση του κέντρου της Αθήνας, με το 70-80% των ακινήτων να αποτελείται από πολυκατοικίες των δεκαετιών '60 και '70. Στον άξονα Πατησίων, Σεπολίων και Πλ. Αμερικής κυριαρχούν τα τυπικά αστικά διαμερίσματα μεγάλης παλαιότητας που προσφέρουν υψηλές αποδόσεις μέσω ανακαινίσεων, ενώ στην περιοχή Κεραμεικού, Μεταξουργείου και Βοτανικού η δομή μετασχηματίζεται ραγδαία, με παλαιά βιοτεχνικά κτίρια να μετατρέπονται σε μοντέρνα lofts και το ποσοστό των νεόδμητων ή πλήρως ανακατασκευασμένων ακινήτων να αυξάνεται λόγω της Διπλής Ανάπλασης. Συνολικά, πρόκειται για ένα απόθεμα που χαρακτηρίζεται από χαμηλή ενεργειακή κλάση στο μεγαλύτερο μέρος του, αλλά παρουσιάζει την υψηλότερη δυναμική αλλαγής χρήσης (από επαγγελματικά σε οικιστικά) και επενδυτικής αξιοποίησης σε ολόκληρο τον Κεντρικό Τομέα.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η εξέλιξη των έργων της Διπλής Ανάπλασης: Στροφή στα "Πράσινα" & Ανακαινισμένα Ακίνητα.

Λόγω της παλαιότητας του αποθέματος (θυμηθείτε το 80% είναι του '60-'70), υπάρχει τεράστια ζήτηση για ενεργειακά αναβαθμισμένα σπίτια.

Το Μοντέλο "Build-to-Rent" & Φοιτητική Στέγη : Σε περιοχές όπως τα Πατήσια και η Πλατεία Αμερικής, η τάση είναι η αγορά παλαιών διαμερισμάτων και η μετατροπή τους σε σύγχρονες φοιτητικές εστίες ή μικρά διαμερίσματα για νέους επαγγελματίες.

Περιορισμοί στη Βραχυχρόνια Μίσθωση (Airbnb) : Το 2026 βρίσκει το κέντρο της Αθήνας με αυστηρότερους

κανονισμούς για τα Airbnb. Αυτό οδηγεί πολλούς επενδυτές να "γυρίσουν" τα ακίνητά τους από βραχυχρόνια σε μεσοπρόθεσμη μίσθωση (mid-term rentals) για ψηφιακούς νομάδες ή στελέχη επιχειρήσεων, ειδικά στον Κεραμεικό και το Μεταξουργείο.

Στρατηγική Golden Visa : Με τα νέα όρια επένδυσης (που φτάνουν πλέον τα 800.000 € για το κέντρο), οι ξένοι επενδυτές στρέφονται σε "ειδικές περιπτώσεις" ακινήτων, όπως διατηρητέα προς αποκατάσταση ή κτίρια που αλλάζουν χρήση, όπου το όριο παραμένει χαμηλότερο (250.000 €), δίνοντας νέα ζωή σε εγκαταλελειμμένα κτίρια του κέντρου.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Φιλοθέη, Ψυχικό, Εκάλη

Η Φιλοθέη, το Ψυχικό και η Εκάλη ανήκουν στις περιοχές με τις υψηλότερες τιμές ανά τ.μ., χαμηλή δόμηση και αγοραστικό κοινό υψηλού πλούτου (HNWIs). Κοινά βασικά χαρακτηριστικά είναι η ύπαρξη μονοκατοικιών, οι μεγάλες εκτάσεις πρασίνου και το γεγονός ότι φιλοξενούν πρεσβείες.

Τοποθεσίες

Το Παλιό Ψυχικό διαφοροποιείται σε επιμέρους μικρο-αγορές με διαφορετικά χαρακτηριστικά και αγοραστικό προφίλ:

- Περιοχή Α' & Β' Πλατείας και όρια Παλαιού Ψυχικού με Φιλοθέη:

Αποτελεί έναν από τους πλέον εδραιωμένους και υψηλής ζήτησης πυρήνες του Παλαιού Ψυχικού, με μεγάλες κατοικίες, αυξημένη ιδιωτικότητα και ιδιαίτερα περιορισμένη διαθεσιμότητα ακινήτων. Η γειτνίαση με τη Φιλοθέη, το έντονο πράσινο και ο καθαρά residential χαρακτήρας της περιοχής ενισχύουν τη διαχρονική αξία και το prestige της μικρο-αγοράς.

- Περιοχή Πλατείας Ευκαλύπτων & Παλαιάς Αγοράς:

Περιοχή με έντονο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και σταθερή ζήτηση, η οποία συνδυάζει εύκολη πρόσβαση προς βασικούς άξονες και εμπορικά σημεία με τον χαμηλής πυκνότητας χαρακτήρα του Παλαιού Ψυχικού. Εδώ συναντώνται τόσο ανακαινισμένες κατοικίες όσο και ακίνητα με προοπτική εκσυγχρονισμού ή ανακατασκευής.

- Νέα Αγορά Ψυχικού:

Η περιοχή χαρακτηρίζεται συνήθως από μικρότερα οικόπεδα και κατοικίες πιο προσιτού budget σε σχέση με τα πλέον premium σημεία του Παλαιού Ψυχικού, διατηρώντας ωστόσο υψηλή ζήτηση λόγω τοποθεσίας και προσβασιμότητας. Παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον από οικογένειες και αγοραστές που αναζητούν εισόδο στην αγορά του Ψυχικού με χαμηλότερο αρχικό κόστος κτήσης.

Η Φιλοθέη χαρακτηρίζεται από έντονα residential χαρακτήρα και χαμηλή πυκνότητα δόμησης, ενώ ορισμένα σημεία της ξεχωρίζουν ιδιαίτερα:

- Πέριξ Πάρκου Πικιώνη, Πλατείας Δροσποπούλου & Κολλεγίου Αθηνών:

Πρόκειται για μία από τις πλέον υψηλής ζήτησης μικρο-αγορές της Φιλοθέης, με έντονο residential χαρακτήρα, αυξημένο πράσινο και υψηλό επίπεδο ιδιωτικότητας. Η περιοχή συγκεντρώνει σημαντικό ενδιαφέρον για νεόδμητες και υπό κατασκευή κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, ενώ η εγγύτητα στο Κολλέγιο Αθηνών και σε βασικούς άξονες πρόσβασης ενισχύει περαιτέρω τη διαχρονική ελκυστικότητά της.

- Άνω Φιλοθέη:

Προσελκύει αγοραστές που αναζητούν πιο ήσυχο περιβάλλον κατοίκησης, μεγαλύτερες εκτάσεις γης και αίσθηση απομόνωσης σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας.

- Περιοχή Παλιάς Αγοράς, Τένις & Στίβου Φιλοθέης:

Η περιοχή συνδυάζει τον καθαρά residential χαρακτήρα της Φιλοθέης με άμεση πρόσβαση σε αθλητικές εγκαταστάσεις, τοπική αγορά και βασικούς οδικούς άξονες. Παρουσιάζει σταθερή ζήτηση από οικογένειες που δίνουν έμφαση στην ποιότητα καθημερινότητας, το

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Φιλοθέη	€6.000 & €10.000 (νεόδμητα)
Ψυχικό (Παλιό)	€6.000 & €10.000 (νεόδμητα)
Ψυχικό (Νέο)	
Εκάλη	€ 2.500 - 6.500

πράσινο και την αίσθηση γειτονιάς, ενώ τα τελευταία χρόνια καταγράφεται αυξημένο ενδιαφέρον για ανακαινισμένες και σύγχρονες κατοικίες υψηλών προδιαγραφών.

Στην Εκάλη, η δημοφιλία καθορίζεται από το "υψόμετρο" και τη γειτνίαση με το Κεφαλάρι:

- Κάτω Εκάλη (Πέριξ Λεωφόρου Θησέως): Η πιο περιζήτητη ζώνη για όσους θέλουν να αποφύγουν την απομόνωση. Προσφέρει ευκολότερη πρόσβαση και είναι πιο κοντά στην αγορά της Νέας Ερυθραίας.
- Περιοχή Εκάλη Club: Το σημείο αναφοράς της κοινωνικής ζωής της περιοχής. Τα ακίνητα γύρω από το Club διατηρούν τις υψηλότερες αξίες και θεωρούνται τα πιο "εμπορικά" της περιοχής.
- Δεξαμενή / Άνω Εκάλη: Για όσους αναζητούν το απόλυτο "Micro-climate" του βουνού. Εδώ βρίσκονται τα μεγαλύτερα οικόπεδα και οι πιο απομονωμένες επαύλεις.



Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το οικιστικό απόθεμα στις περιοχές της Φιλοθέης, του Παλαιού Ψυχικού και της Εκάλης αποτελείται κυρίως από μονοκατοικίες, μεγάλες οικογενειακές κατοικίες και περιορισμένο αριθμό μικρής κλίμακας πολυκατοικιών χαμηλής δόμησης.

Στο Παλαιό Ψυχικό και τη Φιλοθέη κυριαρχούν οι ανεξάρτητες κατοικίες σε μεγάλα οικόπεδα, πολλές εκ των οποίων διαθέτουν κήπους και ιδιωτικές πισίνες. Παράλληλα, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον για σύγχρονες boutique residential αναπτύξεις περιορισμένου αριθμού κατοικιών.

Στην Εκάλη, το απόθεμα χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερες εκτάσεις γης, κατοικίες αυξημένων επιφανειών και estates υψηλής ιδιωτικότητας, με έμφαση στον οικογενειακό χαρακτήρα και την ποιότητα διαβίωσης.

Η προσφορά νεόδμητων κατοικιών παραμένει περιορισμένη, κυρίως λόγω χαμηλών συντελεστών δόμησης και της δυσκολίας εξεύρεσης μεγάλων οικοπέδων στις πλέον ώριμες μικρο-αγορές.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η ζήτηση στις συγκεκριμένες περιοχές παραμένει ισχυρή, τόσο από Έλληνες όσο και από διεθνείς αγοραστές υψηλού εισοδηματικού προφίλ.

Οι βασικές προτεραιότητες των αγοραστών περιλαμβάνουν:

- ιδιωτικότητα και ασφάλεια,
- χαμηλή πυκνότητα δόμησης,
- εγγύτητα σε διεθνή σχολεία,
- ενεργειακή αποδοτικότητα,
- μεγάλους εξωτερικούς χώρους,
- και εύκολη πρόσβαση στους βασικούς επιχειρηματικούς άξονες της πόλης.

Αυξημένη ζήτηση καταγράφεται για:

- νεόδμητες ή πλήρως ανακαινισμένες κατοικίες,
- ακίνητα με σύγχρονες ενεργειακές προδιαγραφές,
- κατοικίες με δυνατότητα φιλοξενίας προσωπικού ασφαλείας ή υπηρεσίας,
- καθώς και residences που συνδυάζουν διακριτική πολυτέλεια με οικογενειακή λειτουργικότητα

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η περιορισμένη προσφορά ποιοτικών κατοικιών συνεχίζει να αποτελεί βασικό παράγοντα στήριξης των τιμών στις ultra-prime περιοχές του Βορείου Τομέα.
- Η αυξανόμενη έμφαση στην ενεργειακή αποδοτικότητα και στις σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές ενισχύει τη ζήτηση για νεόδμητα ή πλήρως ανακαινισμένα ακίνητα.
- Η διεθνής προβολή της Αθήνας ως ασφαλούς και lifestyle-oriented προορισμού ενισχύει σταθερά το ενδιαφέρον από διεθνείς αγοραστές υψηλής καθαρής θέσης (UHNWIs).
- Η ζήτηση για κατοικίες με αυξημένη ιδιωτικότητα, μεγάλους εξωτερικούς χώρους και χαμηλή οικιστική πυκνότητα παραμένει ιδιαίτερα ισχυρή μετά την πανδημία.
- Οι prime μικρο-αγορές του Παλαιού Ψυχικού και της Φιλοθέης συνεχίζουν να εμφανίζουν μεγαλύτερη ανθεκτικότητα σε σχέση με τη γενικότερη αγορά κατοικίας της Αθήνας.
- Σε prime και ultra-prime κατοικίες, ιδιαίτερα νεόδμητες ή πλήρως ανακαινισμένες, οι τιμές δύνανται να κινηθούν σημαντικά υψηλότερα ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος οικοπέδου, την αρχιτεκτονική ποιότητα και τα χαρακτηριστικά ιδιωτικότητας.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Κηφισιά, Παπάγου

Η Κηφισιά και ο Παπάγου αποτελούν τις κατεχοχίν περιοχές «αμιγούς κατοικίας» του λεκανοπεδίου, προσφέροντας ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την απόλυτη ισορροπία μεταξύ ασφάλειας και ποιότητας ζωής. Οι οικιστικές τους ζώνες δομούνται από χαμηλές οικιστικές μονάδες που περιβάλλονται από υψηλή αναλογία πρασίνου και φαρδείς δρόμους, διασφαλίζοντας μια σπάνια αίσθηση ησυχίας και προστατεύοντας τους κατοίκους από την αστική όχληση. Παράλληλα, η στρατηγική τους γειτνίαση με τους ορεινούς όγκους της Πεντέλης και του Υμηττού εξασφαλίζει αισθητά καλύτερη ποιότητα αέρα, καθιστώντας τις δύο αυτές περιοχές κορυφαίες επιλογές για όσους ιεραρχούν την υγεία, την ασφάλεια και την υψηλή αισθητική στην καθημερινή τους διαβίωση.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Κηφισιά	€3.000-8.500	+7,6%
Παπάγος	€3.700 & €4.500 (νεόδμητα)	+2,0%

Τοποθεσίες

Η καρδιά της Κηφισιάς αναδεικνύεται ως η πλέον περιζήτητη επιλογή για την αγορά κατοικίας. Πρόκειται για έναν μοναδικό συνδυασμό γαλήνης και καταπράσινου τοπίου, εν μέσω μιας εκλεπτυσμένης εμπορικής κίνησης. Ζωντανά café και γκουρμέ εστιατόρια δίνουν τον παλμό μιας διακριτικής πολυτέλειας, προσφέροντας μια lifestyle εμπειρία υψηλών προδιαγραφών. Αμέσως μετά, το Κεφαλάρι μαγνητίζει με τις μεγαλοπρεπείς επαύλεις του. Εδώ, η απόλυτη ησυχία συνδυάζεται άψογα με την προνομιακή, άμεση πρόσβαση στην κομψή πλατεία του Κεφαλαρίου και το εμπορικό κέντρο της Κηφισιάς, εξασφαλίζοντας ιδιωτικότητα χωρίς συμβιβασμούς στην ευκολία.

Τέλος, το Στροφύλι προσφέρει μία αίσθηση διαχρονικής αίγλης. Με τα αρχοντικά του που παραπέμπουν στην «παλαιά» Κηφισιά, αποτελεί την ιδανική επιλογή για όσους επιθυμούν να απολαμβάνουν την καθημερινή τους μετακίνηση στο κέντρο με τα πόδια, σε ένα περιβάλλον απaráμιλλης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Στον Παπάγο η δημοφιλία εξαρτάται απο το αν ελκύει κάποιον περισσότερο η ευκολία του Μετρό ή η ησυχία του βουνού. Για όσους λοιπόν επιθυμούν να μην χρησιμοποιούν αυτοκίνητο και να μετακινούνται προς το κέντρο ο Κάτω Παπάγος που συνορεύει με Χολαργό και εκτείνεται έως τη λεωφόρο Μεσογείων είναι η πρώτη επιλογή. Γι' αυτούς που πάλι θέλουν να έχουν την αίσθηση ότι ζουν μέσα στο δάσος ο Άνω Παπάγος υπερισχύει.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στην Κηφισιά το 55% των ακινήτων αποτελείται από διαμερίσματα που στεγάζονται σε κτίρια 2-3 ορόφων και συγκεντρώνονται κυρίως στην Κάτω Κηφισιά, τη Νέα Κηφισιά και το Κέντρο της Κηφισιάς. Το 30% αποτελείται από μονοκατοικίες και βίλες που εντοπίζονται κυρίως στο Κεφαλάρι και την Πολιτεία και τέλος το 15% αποτελείται από νεόδμητες μεζονέτες εντός συγκροτημάτων με κοινόχρηστες παροχές. Στον Παπάγο το 75% των ακινήτων αποτελείται από μεγάλα οροφδιαμερίσματα σε αρχοντικές χαμηλές πολυκατοικίες, το 15% αποτελείται από μονοκατοικίες που έχουν ανακαινιστεί και τέλος ένα 10% είναι μεζονέτες που ανεγέρθηκαν σε οικόπεδα παλαιών κατοικιών.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το αγοραστικό κοινό ακινήτων στον Παπάγο απαρτίζεται κυρίως από ελληνικές οικογένειες με υψηλό εισόδημα. Η περιοχή προσελκύει παραδοσιακά ανώτατους στρατιωτικούς, δικαστικούς, ακαδημαϊκούς και ιατρούς, λόγω εγγύτητας στα νοσοκομεία, στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας και στην Πολυτεχνειούπολη. Τα ακίνητα που έχουν υψηλή ζήτηση στην περιοχή του Παπάγου είναι αυτά που είναι ενεργειακά αναβαθμισμένα, έχουν πάρκινγκ και θέα στον Ύμηττό αλλά και εύκολη πρόσβαση στην Κατεχάκη. Στην Κηφισιά αγοράζουν κυρίως εγχώριες οικογένειες εξίσου ευκατάστατες που αναζητούν ασφάλεια, χώρους πρασίνου και εγγύτητα σε καλά ιδιωτικά σχολεία. Σε αυτούς έρχονται να προστεθούν Έλληνες του εξωτερικού που επιστρέφουν για μόνιμη εγκατάσταση και αναζητούν την ποιότητα ζωής που είχαν συνηθίσει σε προάστια του εξωτερικού. Οι αγοραστές της Κηφισιάς αναζητούν ευρύχωρα διαμερίσματα με άνετους χώρους διαβίωσης, υψηλή ενεργειακή απόδοση και πολυτελείς παροχές όπως πισίνα, θέα και μεγάλα μπαλκόνια, καθώς και υπόγεια πάρκινγκ.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Κηφισιά

Άνοδος Τιμών: Τον Μάρτιο του 2026, η μέση ζητούμενη τιμή στην Κηφισιά αγγίζει τα €4.022 ανά τ.μ., σημειώνοντας αύξηση 7,6% σε σχέση με το 2025.

Κυριαρχία των «Πράσινων» & Έξυπνων Ακινήτων: Οι αγοραστές αναζητούν ακίνητα με μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα, αντλίες θερμότητας, φωτοβολταϊκά και κορυφαία θερμομόνωση, καθώς και συστήματα αυτοματισμού.

Στροφή στη Μικρότερη, Πολυτελή Κατοικία: Παρατηρείται μια ενδιαφέρουσα μετατόπιση από τις τεράστιες, δυσκίνητες μονοκατοικίες (του '90 και του '00) σε πιο compact πολυτελή διαμερίσματα.

Ανακατασκευή vs Ανέγερση: Λόγω της έλλειψης

ελεύθερων οικοπέδων στις καλές ζώνες, η τάση είναι η ριζική ανακαίνιση.

Παπάγος

Σταθερά Ανοδικές Τιμές :Παρά τη γενικότερη πίεση στην αγορά, ο Παπάγος παραμένει ακριβός λόγω της μηδαμινής προσφοράς νέων οικοπέδων.

«Δίψα» για Νεόδημα Ενεργειακά Ακίνητα : Υπάρχει τεράστια στρόφη σε αντιπαροχή και κατεδαφίσεις καθώς ο Παπάγος έχει γεράσει κτιριακά

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Μαρούσι

Το Μαρούσι εδραιώνεται ως το αδιαμφισβήτητο Central Business District (CBD) των βορείων προαστίων, αποτελώντας τον σημαντικότερο πόλο εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας στην Ελλάδα. Η περιοχή φιλοξενεί τις έδρες των μεγαλύτερων πολυεθνικών ομίλων και τα κορυφαία εμπορικά κέντρα (malls) της χώρας, δημιουργώντας μια σταθερά υψηλή ζήτηση για επαγγελματική στέγη και σύγχρονες οικιστικές μονάδες. Το προφίλ της περιοχής απογειώνεται από τη στρατηγική της διασύνδεση, καθώς αποτελεί τον μοναδικό κόμβο που συνδυάζει την άμεση πρόσβαση στην Αττική Οδό, τον ΗΣΑΠ και τον Προαστιακό

Τοποθεσίες

Η Νέα Φιλοθέη θεωρείται η κορυφαία οικιστική ζώνη του Αμαρουσίου. Είναι η περιοχή που συνορεύει με τη Φιλοθέη και διατηρεί έναν χαρακτήρα που θυμίζει περισσότερο κλασικό βόρειο προάστιο παρά επιχειρηματικό κέντρο. Προσφέρει χαμηλή δόμηση, πολύ πράσινο και απόλυτη ησυχία, ενώ απέχει ελάχιστα λεπτά από την Κηφισιάς.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Μαρούσι	€2.000-4.500	+12%



Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Το Μαρούσι παρουσιάζει μια από τις πιο ισορροπημένες σχέσεις οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων στην Αττική.

- Διαμερίσματα (65%): Η πλειονότητα του αποθέματος. Περιλαμβάνει από παλαιότερα διαμερίσματα στο κέντρο έως πολυτελή οροφодιαμερίσματα στις παρυφές της Φιλοθέης και του Αμαρουσίου.
- Επαγγελματικά Ακίνητα / Γραφεία (22%): Το υψηλότερο ποσοστό στα Βόρεια Προάστια λόγω του CBD (Central Business District) στον άξονα της Κηφισιάς.
- Μεζονέτες και Μονοκατοικίες (10%): Εντοπίζονται κυρίως στις ζώνες χαμηλής δόμησης (π.χ. Πολύδροσο, Σωρός, Νέα Φιλοθέη).
- Λοιπά / Γη (3%): Ελάχιστα ελεύθερα οικοπέδα, κυρίως προς τις περιοχές που συνορεύουν με τα Μελίσσια και την Πεύκη.



Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Λόγω της συγκέντρωσης πολυεθνικών εταιρειών, τραπεζών και ομίλων τεχνολογίας κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισίας, το Μαρούσι αποτελεί την πρώτη επιλογή για υψηλόβαθμα στελέχη που προτιμούν σύγχρονα οροφодιαμερίσματα 100-130 τ.μ., ενεργειακής κλάσης A+, με *minimal design* και θέσεις στάθμευσης. Το Μαρούσι προσελκύει επίσης οικογένειες που αναζητούν την «χρυσή τομή» ανάμεσα στις παροχές και την τιμή (σε σχέση με το Ψυχικό ή την Κηφισιά). Οι οικογένειες προτιμούν μεζονέτες ή διαμερίσματα 3 υπνοδωματίων σε ήσυχες γειτονιές όπως η Νέα Φιλοθέη, το Πολύδροσο και η Αγία Φιλοθέη.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η περιοχή εδραιώνεται ως το απόλυτο Central Business District (CBD) της Αθήνας, όπου η τάση για βιοκλιματικά γραφεία και "πράσινες" κατοικίες ενεργειακής κλάσης A+ κυριαρχεί, προσελκύοντας ένα εύπορο κοινό στελεχών και επενδυτών.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Μελίσσια, Βριλήσσια, Χαλάνδρι, Πεύκη, Νέο Ηράκλειο

Στα Βριλήσσια, την Πεύκη, τα Μελίσσια, το Χαλάνδρι και το Νέο Ηράκλειο παρατηρείται μια έμφαση στις νέες κατασκευές. Σε αντίθεση με το κέντρο της Αθήνας, και οι πέντε περιοχές διατηρούν μεγάλο ποσοστό πρασίνου, πάρκα και πλατείες ενώ κυριαρχούν οι πολυκατοικίες και οι μονοκατοικίες. Θεωρούνται «οικογενειοκρατούμενες» περιοχές, καθώς διαθέτουν πληθώρα σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων και ασφαλών κοινόχρηστων χώρων.

Πράσινος Λόφος: Θεωρείται η πιο όμορφη οικιστική γειτονιά του Ηρακλείου. Έχει υψόμετρο, περισσότερο πράσινο και πιο σύγχρονες πολυκατοικίες σε σύγκριση με το κέντρο.



Τοποθεσίες

- Πάτημα Χαλανδρίου: Η πιο «νέα» και premium γειτονιά. Βρίσκεται στους πρόποδες του Πεντελικού, έχει σύγχρονες μεζονέτες και θεωρείται η κορυφαία επιλογή για οικογένειες.
- Κέντρο Βριλησίων (Πλατεία Αναλήψεως): Η περιοχή γύρω από την κεντρική πλατεία είναι πάντα σε ζήτηση λόγω της πρόσβασης σε καφέ και καταστήματα.
- Άνω Μελίσσια: Η περιοχή που θυμίζει «εξοχή». Είναι η πιο δροσερή μικροπεριοχή το καλοκαίρι, με πολλές μονοκατοικίες και μεζονέτες μέσα στο πράσινο.
- Άνω Πεύκη: Η πιο «αριστοκρατική» πλευρά, με άμεση πρόσβαση στο Δάσος Μορέλλα. Είναι η πρώτη επιλογή για όσους θέλουν απόλυτη ησυχία.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

- Στα Βριλήσσια και τα Μελίσσια συναντάμε το υψηλότερο ποσοστό νεόδμητων ακινήτων, το οποίο αποτελείται από πολλές μεζονέτες, πολυτελή διαμερίσματα και μονοκατοικίες. Στο Χαλάνδρι κυριαρχούν ακίνητα της δεκαετίας του '70 και '80, τα οποία όμως ανακαινίζονται ριζικά. Στην Πεύκη επικρατούν τα οικογενειακά διαμερίσματα που χρονολογούνται μεταξύ 1980-2000.
- Τέλος, το Νέο Ηράκλειο διαθέτει ένα από τα πιο σταθερά αποθέματα με πολλές οικογενειακές πολυκατοικίες.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσιας Μεταβολή (Πώληση)
Βριλήσσια	€2800 - 4800	+5.7%
Μελίσσια	€2800 - 4800	+5,2%
Πεύκη	€3000 & €3900 (νεόδμητα)	+9,2%
Νέο Ηράκλειο	€2000 - 3000 & €3200 - 4000 (νεόδμητα)	+6.3%
Χαλάνδρι	€3000 - 4000 & €4000 - 5500	+3,4%



Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το αγοραστικό προφίλ σε αυτές τις περιοχές είναι κοινό και αποτελείται κυρίως από ελληνικές οικογένειες με υψηλότερο εισόδημα και ισχυρό προφίλ ιδιοκατοίκησης. Οι μονοκατοικίες και οι μεζονέτες έχουν την υψηλότερη ζήτηση και ιδίως αυτές με πάρκινγκ, κήπο και υψηλή ενεργειακή απόδοση.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Προτεραιότητα στην ενεργειακή κλάση: Η ενεργειακή απόδοση δεν είναι πλέον πολυτέλεια, αλλά προϋπόθεση.
- Στροφή στα «Έξυπνα» Σπίτια : Οι νέες κατασκευές ενσωματώνουν πλέον στον βασικό εξοπλισμό συστήματα αυτοματισμού (έλεγχος φωτισμού, θέρμανσης και ασφάλειας από το κινητό). Η προεγκατάσταση φορτιστή ηλεκτρικού αυτοκινήτου στις θέσεις στάθμευσης έχει γίνει το νέο standard της αγοράς.
- Η Άνοδος της Ανακατασκευής : Επειδή τα ελεύθερα οικοπέδα στο Χαλάνδρι και το Νέο Ηράκλειο σπανίζουν, η τάση του 2026 είναι η ολική ανακατασκευή παλαιών κτιρίων.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Νέα Ιωνία, Μεταμόρφωση, Λυκόβρυση

Η Νέα Ιωνία, η Μεταμόρφωση και η Λυκόβρυση είναι περιοχές με πιο προσιτές τιμές που προσελκύουν επενδυτές μικρότερης κλίμακας ή βιομηχανικές χρήσεις. Η Νέα Ιωνία κυριαρχεί στο retail, η Μεταμόρφωση στα Logistics (λόγω Εθνικής Οδού), ενώ η Λυκόβρυση προσφέρει τις πιο οικονομικές επιλογές για νεόδμητα στα Βόρεια.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στη Νέα Ιωνία το 75% του αποθέματος είναι διαμερίσματα σε πολυκατοικίες, ενώ οι μονοκατοικίες/μεζονέτες δεν ξεπερνούν το 25%. Στη Λυκόβρυση η δομή είναι μοιρασμένη: 50% Διαμερίσματα και 50% Μεζονέτες/Μονοκατοικίες, γεγονός που της δίνει τον χαρακτήρα «προαστίου». Στη Μεταμόρφωση το απόθεμα αποτελείται κατά 80% από διαμερίσματα (συχνά σε μικρές οικογενειακές πολυκατοικίες) και 20% από παλαιότερες μονοκατοικίες ή μεμονωμένες μεζονέτες.

Τοποθεσίες

- Αλσούπολη: Θεωρείται η πιο "premium" μικροπεριοχή της Νέας Ιωνίας. Συνορεύει με τη Φιλοθέη και το Μαρούσι, προσφέροντας περισσότερο πράσινο και πιο σύγχρονες κατασκευές. Είναι η ακριβότερη υποπεριοχή της πόλης.
- Ζωοδόχος Πηγή: Η πιο γνωστή και ζητούμενη γειτονιά της Λυκόβρυσης. Διαθέτει σύγχρονα συγκροτήματα κατοικιών και μεζονέτες, προσελκύοντας αγοραστές που θέλουν αίσθηση «Βορείων Προαστίων».
- Προφήτης Ηλίας: Η «κορυφή» της Μεταμόρφωσης. Είναι η πιο ακριβή και περιζήτητη περιοχή, με υψόμετρο, καλύτερο κλίμα και νεότερες οικοδομές. Είναι η πρώτη επιλογή για ιδιοκατοίκηση.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Νέα Ιωνία	€1700 & €2500 (νεόδμητα)	+8,5%
Μεταμόρφωση	€1600 - 2500	+6,8%
Λυκόβρυση	€2800 & €3300 (νεόδμητα)	+9,2%



Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Για τη Νέα Ιωνία το αγοραστικό κοινό αποτελείται κυρίως από νέα ζευγάρια (millennials), singles και επενδυτές που αναζητούν διαμερίσματα 70-90 τ.μ., κατά προτίμηση ανακαινισμένα και κοντά στους σταθμούς του ΗΣΑΠ. Επίσης πολλοί αγοράζουν παλιά διαμερίσματα για να τα μετατρέψουν σε Airbnb ή να τα εκμισθώσουν σε φοιτητές και εργαζόμενους, λόγω της υψηλής ζήτησης για ενοίκια στην περιοχή. Στη Λυκόβρυση το προφίλ αλλάζει ριζικά και θυμίζει τα ακριβά βόρεια προάστια, αλλά με ελαφρώς πιο «σφιχτό» budget. Οι αγοραστές είναι εδώ νέες οικογένειες με μεσαία-υψηλά εισοδήματα, συχνά στελέχη επιχειρήσεων που αναζητούν μεζονέτες ή οροφодιαμερίσματα 110-140 τ.μ.

* Ακίνητα ενεργειακής κλάσης A+ με κήπο ή μεγάλες βεράντες και θέση στάθμευσης. Η Μεταμόρφωση είναι η επιλογή του αγοραστή που δίνει προτεραιότητα στη λειτουργικότητα και τη μετακίνηση, γι' αυτό οι αγοραστές είναι κυρίως εργαζόμενοι που μετακινούνται μέσω Εθνικής Οδού ή Αττικής Οδού και τοπικές οικογένειες, που αναζητούν οικογενειακά διαμερίσματα 85-105 τ.μ. (2-3 υπνοδωμάτια) και σε ήσυχες γειτονιές όπως ο Προφήτης Ηλίας.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η Λυκόβρυση παρουσιάζει ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων, καθώς απορροφά τη ζήτηση όσων δεν βρίσκουν ακίνητα σε Μαρούσι και Πεύκη.
- Στη Νέα Ιωνία κυρίαρχη τάση είναι η αγορά παλαιών διαμερισμάτων και η ολική ανακαίνισή τους.
- Στη Μεταμόρφωση η τάση είναι η αναζήτηση ακινήτων κοντά στις εισόδους της Αττικής Οδού και της Εθνικής.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Γαλάτσι

Το Γαλάτσι αποτελεί έναν από τους πιο ελκυστικούς και πυκνοκατοικημένους δήμους των Βορείων Προαστίων, ο οποίος το 2026 βρίσκεται στο επίκεντρο του αγοραστικού ενδιαφέροντος λόγω των μεγάλων έργων υποδομής. Εκτείνεται στους πρόποδες των Τουρκοβουνίων, γεγονός που του προσδίδει έναν ιδιαίτερο αμφιθεατρικό χαρακτήρα με αρκετά σημεία που προσφέρουν εξαιρετική θέα στο Λεκανοπέδιο. Η πόλη συνδυάζει την έντονη εμπορική δραστηριότητα της Λεωφόρου Βεΐκου με την άμεση επαφή με το πράσινο, χάρη στο εμβληματικό Άλσος Βεΐκου, έναν από τους σημαντικότερους πνεύμονες αναψυχής της Αττικής. Με την κατασκευή της Γραμμής 4 του Μετρό να προχωρά, το Γαλάτσι μετασχηματίζεται από μια παραδοσιακή οικιστική γειτονιά σε έναν στρατηγικό κόμβο, προσφέροντας μια εξαιρετική ποιότητα ζωής που ισορροπεί ανάμεσα στην αστική ζωντάνια και την περιβαλλοντική ανάσα.

Τοποθεσίες

Αν έπρεπε να ξεχωρίσουμε μία νικήτρια μικροπεριοχή στο Γαλάτσι για το 2026, αυτή είναι αναμφίβολα η περιοχή πέριξ του Άλσους Βεΐκου.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του οικιστικού αποθέματος στο Γαλάτσι κυριαρχείται σχεδόν ολοκληρωτικά από διαμερίσματα, τα οποία αποτελούν το 85% του συνόλου, με την υψηλότερη ζήτηση να εντοπίζεται σε ακίνητα επιφάνειας 60-90 τ.μ. που εξυπηρετούν τις ανάγκες του πυκνού αστικού πληθυσμού. Οι μεζονέτες και τα ρετιρέ υψηλών προδιαγραφών καταλαμβάνουν το 7%, όντας ιδιαίτερα περιζήτητα στις αμφιθεατρικές ζώνες των Τουρκοβουνίων λόγω της πανοραμικής τους θέας, ενώ οι μονοκατοικίες περιορίζονται πλέον στο 5%, αποτελώντας σπάνιες ευκαιρίες που συχνά οδηγούν σε νέες αντιπαροχές. Τέλος, το 3% του αποθέματος αφορά εμπορικά ακίνητα, τα οποία συγκεντρώνονται στρατηγικά κατά μήκος των Λεωφόρων Βεΐκου και Γαλασίου, ενισχύοντας τον ρόλο της περιοχής ως ενός ζωντανού εμπορικού και οικιστικού κέντρου.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Γαλάτσι	€1600-€4500



Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το Γαλάτσι το προτιμούν ως περιοχή κυρίως νεαρά ζευγάρια και οικογένειες που αναζητούν μια μόνιμη κατοικία κοντά σε σχολεία και σε χώρους πρασίνου, όπως είναι το Άλσος Βεΐκου, αλλά και με εξαιρετική πρόσβαση στο κέντρο. Τα ακίνητα που έχουν υψηλότερη ζήτηση είναι τα μεγάλα διαμερίσματα 80-100 τ.μ., τα οποία να διαθέτουν θέση στάθμευσης και να είναι ενεργειακά αναβαθμισμένα.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Υπάρχει έντονος ανταγωνισμός για ακίνητα σε ακτίνα 500 μέτρων από τους μελλοντικούς σταθμούς Γαλάτσι, Άλσος Βεΐκου και Ελικώνος.

Ακίνητα ενεργειακής κλάσης A+ έχουν 15-20% υψηλότερη αξία, καθώς οι αγοραστές προτιμούν να δανειοδοτηθούν για ένα ακριβότερο αλλά αποδοτικό σπίτι, παρά να επενδύσουν σε ένα ενεργειακά κοστοβόρο.

Οι τιμές των ακινήτων έχουν ανοδική τροχιά και ειδικά σε premium σημεία όπως το Άλσος Βεΐκου.

Βόρειος Τομέας Αθηνών

Θρακομακεδόνες

Οι Θρακομακεδόνες αποτελούν ένα από τα πιο προνομιούχα «πράσινα» καταφύγια της Αττικής, καθώς η τοποθεσία τους στους πρόποδες της Πάρνηθας προσφέρει ένα μοναδικό μικροκλίμα με καθαρό αέρα, πανοραμική θέα και αισθητά χαμηλότερες θερμοκρασίες το καλοκαίρι. Πρόκειται για μια περιοχή αμιγούς κατοικίας που χαρακτηρίζεται από χαμηλή δόμηση, πολυτελείς μονοκατοικίες και ευρύχωρα οικόπεδα, προσελκύοντας κυρίως οικογένειες υψηλού εισοδήματος που αναζητούν την ηρεμία και την ιδιωτικότητα της εξοχής. Παρά την αίσθηση απομόνωσης, η εγγύτητα στην Εθνική και την Αττική Οδό εξασφαλίζει ισορροπημένη σύνδεση με τα αστικά κέντρα, αν και η καθημερινότητα απαιτεί τη χρήση αυτοκινήτου λόγω της περιορισμένης εμπορικής δραστηριότητας εντός του οικισμού.

Τοποθεσίες

Η περιοχή πέριξ της Πλατείας Αριστοτέλους θεωρείται η πιο περιζήτητη περιοχή για την αγορά ακινήτου καθώς είναι το μοναδικό σημείο με στοιχειώδη εμπορική δραστηριότητα (φαρμακεία, καφέ, μίνι μάρκετ) και εύκολη πρόσβαση στα σχολεία.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στους Θρακομακεδόνες κυριαρχούν οι ανεξάρτητες μονοκατοικίες με ποσοστό 65%, οι οποίες χρονολογούνται από την δεκαετία του 80' μέχρι και σήμερα. Σε ποσοστό 25% συναντάμε μεζονέτες και τέλος ένα 5% αποτελείται από διαμερίσματα

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Οι αγοραστές στην περιοχή των Θρακομακεδόνων είναι κυρίως Έλληνες, υψηλού εισοδήματος οι οποίοι αναζητούν μονοκατοικίες άνω των 300 τ.μ. που να διαθέτουν πισίνα και απεριόριστη θέα.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Επειδή υπάρχει μεγάλη προσφορά σε ακίνητα και χαμηλή ζήτηση προβλέπεται η τάση να είναι καθοδική αναφορικά με τις τιμές.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Θρακομακεδόνες	€1,846 τ.μ.

Ανατολικός Τομέας Αθηνών

Χολαργός, Αγία Παρασκευή

Ο Χολαργός και η Αγία Παρασκευή εκτείνονται ανατολικά και αποτελούν την «επέκταση» του κέντρου προς τα Βόρεια. Έχουν υψηλή ζήτηση για διαμερίσματα, εξαιρετική σύνδεση με το Μετρό και θεωρούνται "safe haven" επενδύσεις με υψηλές τιμές ανά τ.μ.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Ο Χολαργός χαρακτηρίζεται από μεγάλη πυκνότητα κτιρίων των δεκαετιών '70 και '80. Τα νεόδμητα (κατασκευής μετά το 2020) αποτελούν μόλις το 3-4% του συνολικού στοκ προς πώληση, γεγονός που εκτοξεύει τις τιμές τους. Η Αγία Παρασκευή παρουσιάζει μεγαλύτερη κατασκευαστική δραστηριότητα από τον Χολαργό, με το ποσοστό των διαθέσιμων νεόδμητων αγγελιών να κινείται γύρω στο 5-6% του συνολικού στοκ.

Τοποθεσίες

- Η Φανερωμένη θεωρείται η "gold" μικροπεριοχή του Χολαργού. Είναι η πιο αριστοκρατική γειτονιά, με πολύ πράσινο, άμεση πρόσβαση στο άλσος και εξαιρετική ρυμοτομία. Εδώ οι τιμές των νεόδμητων αγγίζουν τα ανώτατα επίπεδα της περιοχής
- Άγιος Ιωάννης (Κολλέγιο) θεωρείται η πιο premium ζώνη της Αγίας Παρασκευής.

Η περιοχή της Φανερωμένης και του Αγίου Ιωάννη λειτουργούν ως «καταφύγια αξίας» (safe havens), όπου τα ακίνητα πωλούνται ταχύτατα ακόμα και σε τιμές πάνω από τον μέσο όρο, λόγω της εξαιρετικά περιορισμένης προσφοράς.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Χολαργός	€2800 & €4000 (νεόδμητα)	+9,9%
Αγία Παρασκευή	€2900 & €4000(νεόδμητα)	+0%

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Ο άξονας Χολαργού – Αγίας Παρασκευής προσελκύει αγοραστές υψηλού εισοδηματικού προφίλ, με επίκεντρο τα στελέχη επιχειρήσεων και τις οικογένειες. Στον Χολαργό κυριαρχεί η ζήτηση για σύγχρονα διαμερίσματα κοντά στο Μετρό, ενώ στην Αγία Παρασκευή προτιμώνται μεγαλύτερες κατοικίες σε πράσινες ζώνες με πρόσβαση σε σχολεία. Κοινή τάση αποτελεί η αυστηρή απαίτηση για ενεργειακή κλάση A+ και "smart home" υποδομές, επιβεβαιώνοντας τον premium χαρακτήρα της περιοχής

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Λόγω της έλλειψης οικοπέδων, η αγορά στρέφεται μαζικά στην ολική ανακατασκευή παλαιών διαμερισμάτων (δεκαετίας '70-'80).

Η ενεργειακή κλάση αποτελεί πλέον τον βασικό παράγοντα διαμόρφωσης της τιμής.

Η προεγκατάσταση συστημάτων έξυπνης διαχείρισης και συναγερμών είναι πλέον standard στα νέα κτίρια.



Ανατολικός Τομέας Αθηνών

Γέρακας, Παλλήνη

Ο Γέρακας και η Παλλήνη είναι περιοχές που λειτουργούν ως «γέφυρα» μεταξύ αστικού ιστού και Μεσογείων. Προσελκύουν νέες οικογένειες που αναζητούν νεόδμητα διαμερίσματα και μεζονέτες με καλύτερη σχέση τιμής/ποιότητας.

Τοποθεσίες

Γαργηττός (Γέρακας): Παραμένει η πιο prime περιοχή με τις υψηλότερες τιμές, λόγω της ποιότητας των ακινήτων και της ησυχίας.

Μπαλάνα: Μια περιοχή που αναπτύσσεται ταχύτατα με πολλές νέες μεζονέτες και συγκροτήματα διαμερισμάτων.

Κέντρο Παλλήνης: Προτιμάται από όσους θέλουν άμεση πρόσβαση στον Προαστιακό και την τοπική αγορά.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Γέρακας	€1800 - 2800 & €4000+ (νεόδμητα)	+9%
Παλλήνη	€1800 - 2800 & €4000+ (νεόδμητα)	+4%

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στο Γέρακα το 60% των ακινήτων αποτελείται από σύγχρονες πολυκατοικίες 3-4 ορόφων και συγκροτήματα μεζονετών, ένα 15% είναι μονοκατοικίες κατασκευής πριν το 1990 και το 25% είναι νεόδμητες μεζονέτες της τελευταίας δεκαετίας. Στην Παλλήνη κυριαρχούν οι μεζονέτες και τα αυτόνομα κτίρια που αποτελούν το 55%. Επίσης το 25% αποτελείται από ανεξάρτητες μεζονέτες και οικιστικά projects που απευθύνονται σε οικογένειες και το 20% απο μονοκατοικίες κατασκευής πριν το 1990.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το αγοραστικό κοινό τόσο στο Γέρακα όσο και στην Παλλήνη αποτελείται κυρίως από ελληνικές οικογένειες (μέσης/άνω μεσαίας τάξης) που αναζητούν προσιτές μεγάλες κατοικίες κοντά σε σχολεία και χώρους πρασίνου. Οι προτιμήσεις τους έγκειται σε νεόδμητες μονοκατοικίες και μεζονέτες αλλά και σε διαμερίσματα τριών υπνοδωματίων με υψηλή ενεργειακή απόδοση και πάρκινγκ.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Άνοδος Τιμών και Σταθερή Ζήτηση: Παρά τη γενικότερη επιβράδυνση των ρυθμών αύξησης στην Αττική, ο Γέρακας και η Παλλήνη συνεχίζουν να καταγράφουν θετικό πρόσημο.
- Στροφή σε «Πράσινα» και Έξυπνα Σπίτια: Οι νέες κατασκευές εστιάζουν στην ενεργειακή κλάση A+, με χρήση αντλιών θερμότητας, φωτοβολταϊκών και θερμοπροσώπων. Επίσης η ενσωμάτωση αυτοματισμών (έξυπνος φωτισμός, απομακρυσμένη διαχείριση θέρμανσης) είναι πλέον ο κανόνας στις νεόδμητες κατοικίες της περιοχής.

Ανατολικός Τομέας Αθηνών

Παιανία, Σπάτα, Μαρκόπουλο

Οι περιοχές της Παιανίας, των Σπάτων και του Μαρκοπούλου αποτελούν το «δεύτερο κύμα» ανάπτυξης των Μεσογείων.

Στην Παιανία, τα Σπάτα και το Μαρκόπουλο, κυριαρχεί η χαμηλή δόμηση, οι μονοκατοικίες και τα οικόπεδα. Το ενδιαφέρον εστιάζεται στην εγγύτητα με το Αεροδρόμιο και την Αττική Οδό.

Τοποθεσίες

Στην Παιανία η πιο δημοφιλής γειτονιά είναι το κέντρο της λόγω της άμεσης πρόσβασης στην αγορά, τα σχολεία και τις υπηρεσίες. Στα Σπάτα είναι η Χριστούπολη λόγω εγγύτητας με Smart Park και Εκπαιτωτικό χωριό ενώ στο Μαρκόπουλο είναι εξίσου το κέντρο του.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Σε Μαρκόπουλο και Παιανία κυριαρχούν σε ποσοστό 40-45% μονοκατοικίες και βίλες. Σε ποσοστό 30-35% θα βρούμε διαμερίσματα σε νεόδμητες κατασκευές κυρίως στα Σπάτα και ένα 15-20% αποτελείται από μεζονέτες ιδιαίτερα στην περιοχή της Παιανίας και των Σπάτων. Τέλος ένα 5-10% αποτελείται από οικόπεδα.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το προφίλ των αγοραστών στις παραπάνω περιοχές αποτελείται κυρίως από Έλληνες και συγκεκριμένα νέα ζευγάρια και οικογένειες που αναζητούν μια καλύτερη ποιότητα ζωής εκτός του κέντρου της Αθήνας, με πρόσβαση σε κήπους και ανοιχτούς χώρους, αλλά με την προϋπόθεση ότι η εργασία τους παραμένει προσβάσιμη μέσω της Αττικής Οδού ή του Προαστιακού. Επίσης

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Παιανία	€1700 & €3620 (νεόδμητα)	+1%
Σπάτα	€1800 & €3200 (νεόδμητα) €3.400+ (κοντά στο αεροδρόμιο)	+5%
Μαρκόπουλο	€2500 & €3500(νεόδμητα)	+6%

ένα υψηλό ποσοστό αποτελείται από επαγγελματίες του Αεροδρομίου & Στελέχη Εταιρειών, λόγω της γειννίας με το αεροδρόμιο και τις μεγάλες εταιρείες που εδρεύουν στην ευρύτερη περιοχή (κυρίως φαρμακοβιομηχανίες και logistics). Τα πιο περιζήτητα ακίνητα είναι μεζονέτες 120-180 τ.μ., αλλά και διαμερίσματα με μεγάλες βεράντες, πάρκινγκ, σύγχρονες ενεργειακές προδιαγραφές και εύκολη προσβασιμότητα σε αττική οδό και αεροδρόμιο.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Αποκέντρωση : Μετακίνηση οικογενειών από το κέντρο για κήπο/χώρο.Παιανία / Μαρκόπουλο
- Η τάση για Sustainable Living είναι πιο έντονη εδώ από ό,τι στο κέντρο της Αθήνας.
- Στα Σπάτα και το Μαρκόπουλο, η τάση είναι η αγορά μικρών διαμερισμάτων (40-60 τ.μ.) για μίσθωση σε προσωπικό αεροπορικών εταιρειών ή για βραχυπρόθεσμη μίσθωση. Οι αποδόσεις (yields) στις περιοχές αυτές είναι συχνά καλύτερες από τα Νότια Προάστια, λόγω του χαμηλότερου κόστους κτήσης.

Ανατολικός Τομέας Αθηνών

Πόρτο Ράφτη

Το Πόρτο Ράφτη που βρίσκεται ανατολικά του Μαρκόπουλου στις νοτιότερες ακτές του Νότιου Ευβοϊκού Κόλπου αποτελεί έναν από τους πιο δυναμικούς προορισμούς στην Ανατολική Αττική. Τα τελευταία χρόνια έχει εξελιχθεί από «παραθεριστικό θέρετρο» σε περιοχή μόνιμης κατοικίας υψηλών προδιαγραφών.

Τοποθεσίες

Αγία Μαρίνα & Αυλάκι: Οι "premium" ζώνες με τις καλύτερες παραλίες και την υψηλότερη ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες.

Λιμάνι: Η καρδιά της διασκέδασης και της εμπορικής κίνησης. Περιζήτητο για μικρότερα διαμερίσματα και επενδυτικά ακίνητα.

Πανόραμα: Προσφέρει πανοραμική θέα στον κόλπο και προτιμάται για μόνιμη κατοικία λόγω της ησυχίας.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Μονοκατοικίες & Βίλες (50%): Το Πόρτο Ράφτη κυριαρχείται από αυτόνομες κατοικίες με κήπο και, συχνά, πισίνα.

Μεζονέτες (30%): Πολλά νέα συγκροτήματα (κατασκευής 2024-2026) προσφέρουν μεζονέτες 120-180 τ.μ. με θέα θάλασσα.

Διαμερίσματα (20%): Κυρίως στο κέντρο και κοντά στην παραλία, δημοφιλή για επενδυτική χρήση.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το αγοραστικό κοινό στην περιοχή του Πόρτο Ράφτη αποτελείται από Έλληνες επαγγελματίες που εργάζονται στο Αεροδρόμιο ή στις πολυεθνικές των Μεσογείων. Επίσης ένα μεγάλο ποσοστό αποτελείται από ξένους ψηφιακούς νομάδες που επιλέγουν την περιοχή λόγω της θάλασσας αλλά και από ξένους και Έλληνες επενδυτές

που αναζητούν εξοχικά που μπορούν να αποφέρουν εισόδημα μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Το 2026, το Πόρτο Ράφτη επωφελείται από την «αποκέντρωση της παραλίας». Με τις τιμές στα Νότια Προάστια να έχουν γίνει απλησίαστες, το Πόρτο Ράφτη αναδεικνύεται ως η ποιοτική εναλλακτική για όσους θέλουν επαφή με τη θάλασσα χωρίς να θυσιάσουν την εγγύτητα στην Αθήνα (μέσω Αττικής Οδού).



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Ετήσια Μεταβολή (Πώληση)
Πόρτο Ράφτη	€2.500 & €4500(νεόδομητα)	+7,1%

Δυτικός Τομέας Αθηνών Περιστερί

Το Περιστερί αποτελεί τον αδιαμφισβήτητο «πρωταγωνιστή» των Δυτικών Προαστίων. Έχει μετεξελιχθεί από μια παραδοσιακή εργατική συνοικία σε έναν αυτόνομο επιχειρηματικό και οικιστικό πόλο που προσελκύει πλέον κοινό από όλη την Αττική.

Τοποθεσίες

Το Κέντρο (Πλατεία Δημαρχείου-Εθνικής Αντιστάσεως) είναι η περιοχή με τη διαχρονικά υψηλότερη ζήτηση. Συνδυάζει την άμεση πρόσβαση στον σταθμό Μετρό «Περιστερί», την εμπορική αγορά και τις υπηρεσίες. Εδώ οι τιμές είναι οι υψηλότερες του δήμου, με τα νεόδομητα να ξεπερνούν συχνά τα 2.800€/τ.μ. Ο Άγιος Αντώνιος λόγω του ομώνυμου σταθμού και της εγγύτητας στον Κηφισό, προτιμάται ιδιαίτερα από επαγγελματίες και επενδυτές που αναζητούν ακίνητα για εκμετάλλευση (ενοικίαση). Η Ανθούπολη έχει ανέβει επίσης κατακόρυφα στις προτιμήσεις μετά την επέκταση του Μετρό. Θεωρείται πιο «οικιστική» και ήσυχη σε σχέση με το πολύβουο κέντρο.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στο δήμο Περιστερίου κυριαρχούν σε ποσοστό 65-70% διαμερίσματα σε κτίρια κατασκευής των δεκαετιών '70-'90, αλλά και πολλές νεόδμητες κατασκευές. Σε ποσοστό 15% έχουμε μονοκατοικίες και διώροφα που σταδιακά δίνουν τη θέση τους σε αντιπαροχές. Τέλος ένα 10-12% είναι επαγγελματικοί χώροι που εντοπίζονται κυρίως στο κέντρο και σε κεντρικές αρτηρίες.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Στο Περιστερί η πλειοψηφία των αγοραστών είναι ελληνικές οικογένειες και ένα 25% ξένοι αγοραστές. Τα ακίνητα που έχουν υψηλότερη ζήτηση είναι διαμερίσματα 2-3 υπνοδωματίων που να διαθέτουν θέση πάρκινγκ,

αυτονομία θέρμανσης και να βρίσκονται σε δρόμους χωρίς ηχορύπανση.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η εγγύτητα στους τρεις σταθμούς (Άγιος Αντώνιος, Περιστερί, Ανθούπολη) παραμένει ο νούμερο ένα παράγοντας διαμόρφωσης τιμής
- Η ανοικοδόμηση που παρουσιάζεται το τελευταίο διάστημα στο Περιστερί έχει οδηγήσει σε χαμηλότερες τιμές / τ.μ. σε νεόδομητα προς το παρόν και στην αναζήτηση οικοπέδων από κατασκευαστές.
- Παρατηρείται ένα νέο μοντέλο πολυκατοικιών με διαμερίσματα κάτω των 80 τ.μ. για να καλύψουν ανάγκες μονογονεϊκών οικογενειών, φοιτητών και εργένηδων.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Περιστερί	€900 - 3400

Αιγάλεω

Το Αιγάλεω αποτελεί έναν από τους πιο ιστορικούς και κομβικούς δήμους των Δυτικών Προαστίων. Αν και συχνά ταυτίζεται με το γειτονικό Περιστερί, το Αιγάλεω έχει έναν πολύ πιο φοιτητικό, "εναλλακτικό" και εμπορικό χαρακτήρα, λειτουργώντας ως η κύρια πύλη της Αθήνας προς τη Δυτική Αττική.

Τοποθεσίες

Η πιο δημοφιλής μικροπεριοχή στο δήμο Αιγάλεω είναι η περιοχή γύρω από την πλατεία Εσταυρωμένου και τη στάση του Μετρό «Αιγάλεω», καθώς προσφέρει άμεση πρόσβαση στην αγορά, στις τράπεζες και στις συγκοινωνίες. Γι' αυτούς που αναζητούν μόνιμη κατοικία με ποιότητα ζωής, το Νέο Αιγάλεω και οι παρυφές του Μπαρουτάδικου θεωρούνται οι κορυφαίες επιλογές.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Στον δήμο Αιγάλεω κυριαρχούν σε ποσοστό 45% τα μικρά διαμερίσματα έως 50 τ.μ., λόγω του Πανεπιστημίου. Ακολουθούν σε ποσοστό 20% τα μεγάλα οροφοδιαμερίσματα σε πολυκατοικίες των δεκαετιών '80 και '90 και ένα 10-15% αποτελείται από μονοκατοικίες και επαγγελματικά ακίνητα.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Στο δήμο Αιγάλεω η πλειοψηφία των αγοραστών είναι ελληνικές οικογένειες που μεγάλωσαν στην περιοχή και αναζητούν την πρώτη τους κατοικία, προτιμώντας το Αιγάλεω λόγω των χαμηλότερων τιμών σε σχέση με το κέντρο ή τα νότια, χωρίς όμως να απομακρύνονται από τις υποδομές. Ακολουθούν μικροεπενδυτές, οι οποίοι αγοράζουν μικρά ακίνητα με σκοπό την εκμετάλλευση (εκμίσθωση σε φοιτητές). Τα ακίνητα που έχουν υψηλή ζήτηση είναι οι γκαρσονιέρες και τα δωάρια, καθώς μπορούν να ενοικιαστούν σε φοιτητές ή single επαγγελματίες. Προτιμώνται τα ακίνητα κοντά στις στάσεις Μετρό (Αιγάλεω, Αγία Μαρίνα). Ακολουθούν τα οικογενειακά διαμερίσματα 80-100 τ.μ., που διαθέτουν πάρκινγκ και είναι ενεργειακά αναβαθμισμένα.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Αιγάλεω	€1900

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Αγοραστές μέσω Προγραμμάτων (π.χ. "Σπίτι μου"): Το Αιγάλεω παραμένει ψηλά στις προτιμήσεις για όσους χρησιμοποιούν κρατικά επιδοτούμενα στεγαστικά προγράμματα, καθώς διαθέτει απόθεμα παλαιότερων ακινήτων που εμπίπτουν στα όρια τιμών και παλαιότητας των προγραμμάτων αυτών.



Δυτικός Τομέας Αθηνών Χαϊδάρι

Το Χαϊδάρι ξεχωρίζει ως ο «πράσινος πνεύμονας» της Δυτικής Αθήνας, προσφέροντας υψηλή ποιότητα ζωής μέσω εμβληματικών τοποθεσιών όπως ο Βοτανικός Κήπος Διομήδους και το Δάσος Χαϊδαρίου. Αποτελεί έναν δήμο με έντονο ιστορικό αποτύπωμα (Μονή Δαφνίου) και αναβαθμισμένο οικιστικό προφίλ που κυριαρχείται από μονοκατοικίες και χαμηλή δόμηση, ενώ η ζωντανή εμπορική δραστηριότητα στη Λεωφόρο Καραϊσκάκη και η εγγύτητα στο Μετρό της Αγίας Μαρίνας τον καθιστούν ιδανικό προορισμό για οικογένειες που αναζητούν την ισορροπία μεταξύ φύσης και αστικών υποδομών.

Τοποθεσίες

Αδιαμφισβήτητα η πιο περιζήτητη περιοχή στον δήμο Χαϊδαρίου είναι η περιοχή γύρω από το Δάσος που εκτείνεται πάνω από τη Λεωφόρο Αθηνών, προς το βουνό. Προσφέρει μακράν την καλύτερη θέα, λιγότερη ηχορύπανση και άμεση πρόσβαση στο πράσινο.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η πλειοψηφία του αποθέματος αποτελείται από διαμερίσματα (65-70%) σε κλασικές πολυκατοικίες κατασκευασμένες μεταξύ 1981-2010, ενώ στο Δάσος συναντάμε οροφодιαμερίσματα υψηλών προδιαγραφών. Στις περιοχές Δάσος, Κουνέλια και Άνω Λιούμη έχουμε ποσοστό 20-25% μεζονέτες και μονοκατοικίες.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το 55% του αγοραστικού κοινού στον δήμο Χαϊδαρίου είναι ελληνικές οικογένειες που ελκύονται από την εγγύτητα της περιοχής στο σταθμό του Μετρό “Αγία Μαρίνα” και την ύπαρξη χώρων πρασίνου όπως είναι το Δάσος Χαϊδαρίου. Το υπόλοιπο 25% αποτελείται από νέους επαγγελματίες που αναζητούν μικρά διαμερίσματα

κοντά στο Μετρό. Ένα 10% είναι επίσης φοιτητές και άλλο ένα 10% ξένοι αγοραστές golden visa κυρίως Κινέζοι και Ισραηλινοί. Υψηλότερη ζήτηση με ποσοστό 60% έχουν τα μεγάλα διαμερίσματα 70-100 τ.μ. Ακολουθούν με ποσοστό 25% τα νεόδμητα ή ανακαινισμένα διαμερίσματα και τέλος μικρότερη ζήτηση έχουν οι μονοκατοικίες με αυλή (10%) και τα οικόπεδα (5%).

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- High-End Ζήτηση:** Το Δάσος Χαϊδαρίου παραμένει στην κορυφή, με τις τιμές των νεόδμητων ή πλήρως ανακαινισμένων οροφодιαμερισμάτων να αγγίζουν επίπεδα που παλαιότερα βλέπαμε μόνο στα Βόρεια Προάστια.
- Τάση Ανακατασκευής:** Πολλοί ιδιοκτήτες παλαιών μονοκατοικιών επιλέγουν πλέον την πλήρη ανακατασκευή μέσω προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης αντί για πώληση, μειώνοντας το διαθέσιμο απόθεμα και αυξάνοντας τις τιμές των λίγων ακινήτων που βγαίνουν στην αγορά.
- Συγκοινωνιακό Premium:** Ακίνητα σε απόσταση 10-15 λεπτών με τα πόδια από τον σταθμό του Μετρό παρουσιάζουν την υψηλότερη ρευστότητα.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Χαϊδάρι	€1.800–2.200

Ίλιον (Νέα Λιόσια)

Ο δήμος Ιλίου (ιστορικά γνωστός ως Νέα Λιόσια) αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους και πιο ζωντανούς δήμους των Δυτικών Προαστίων, συνδυάζοντας την προσφυγική του ταυτότητα με τη σύγχρονη οικιστική ανάπτυξη. Σημείο αναφοράς της περιοχής είναι το Μητροπολιτικό Πάρκο «Αντώνης Τρίτσης», ένας από τους σημαντικότερους πνεύμονες πρασίνου της Αττικής, καθώς και ο ιστορικός Πύργος της Βασιλίσσης. Η πόλη διαθέτει μια ιδιαίτερα δυναμική αγορά γύρω από την πλατεία Γεννηματά, έντονη πολιτιστική δραστηριότητα και καλή σύνδεση με την Αττική Οδό και τους γειτονικούς σταθμούς του Μετρό, διατηρώντας παράλληλα την αίσθηση μιας παραδοσιακής γειτονιάς με χαμηλή δόμηση.

Τοποθεσίες

Η πιο περιζήτητη μικροπεριοχή στο Ίλιον για αγορά ακινήτου το 2026 είναι η περιοχή των Ριμινιτών, καθώς διαθέτει καλύτερη ρυμοτομία, περισσότερο πράσινο και θεωρείται η πιο «ήσυχη» οικιστική ζώνη.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθέματος ακινήτων στο Ίλιον χαρακτηρίζεται από την έντονη κυριαρχία των οικιστικών χρήσεων, με τα διαμερίσματα να αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα του ιστού σε ποσοστό 65%, προσφέροντας κυρίως επιλογές σε πολυκατοικίες 3 έως 5 ορόφων. Παράλληλα, ο δήμος διατηρεί σε σημαντικό βαθμό τον παραδοσιακό του χαρακτήρα με τις μονοκατοικίες και τα διώροφα να καταλαμβάνουν το 25% του αποθέματος, ιδιαίτερα σε περιοχές όπως η Παλατιανή. Το υπόλοιπο ποσοστό μοιράζεται στα εμπορικά ακίνητα (8%), τα οποία συγκεντρώνονται στους μεγάλους οδικούς άξονες όπως η Θηβών, και σε ένα μικρό ποσοστό 2% που αφορά βιοτεχνικούς χώρους ή γραφεία.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Στο δήμο Ίλιον αγοράζουν Έλληνες, νέα ζευγάρια και οικογένειες που αναζητούν την πρώτη τους κατοικία, δίνοντας έμφαση στην εγγύτητα σε σχολεία, αγορά και στο Πάρκο Τρίτση. Προέρχονται συχνά από το ίδιο το Ίλιον ή γειτονικούς δήμους. Τα ακίνητα που έχουν την μεγαλύτερη ζήτηση είναι είτε νεόδμητα διαμερίσματα 75-100 τ.μ., είτε μεγάλα ανακαινισμένα οροφοδιαμερίσματα

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Η προοπτική επέκτασης της Γραμμής 4 προς το Ίλιον και την Πετρούπολη (με σταθμό στον Πύργο Βασιλίσσης και το Ίλιον) λειτουργεί ήδη ως καταλύτης.
- Το Πάρκο «Αντώνης Τρίτσης» δεν είναι πια απλώς ένας χώρος περιπάτου, αλλά παράγοντας που αυξάνει την αξία των γύρω ακινήτων.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Ίλιον	€900-€3300

Δυτικός Τομέας Αθηνών Πετρούπολη

Η Πετρούπολη αποτελεί έναν από τους πιο ελκυστικούς οικιστικούς προορισμούς των Δυτικών Προαστίων, χτισμένη αμφιθεατρικά στους πρόποδες του Ποικίλου Όρους, προσφέροντας εντυπωσιακή πανοραμική θέα σε ολόκληρο το Λεκανοπέδιο. Χαρακτηρίζεται από την εξαιρετική ρυμοτομία της με μεγάλους πεζοδρόμους, την έντονη πολιτιστική ζωή με επίκεντρο το εμβληματικό Θέατρο Πέτρας και μια ιδιαίτερα ζωντανή αγορά εστίασης και αναψυχής. Παρά την πυκνή δόμηση, διατηρεί την αίσθηση της «γειτονιάς», ενώ η άμεση πρόσβαση στο βουνό και η αναβαθμισμένη ποιότητα ζωής την καθιστούν πόλο έλξης κυρίως για νεαρά ζευγάρια και οικογένειες που αναζητούν ένα πιο καθαρό περιβάλλον μακριά από τη φασαρία του κέντρου.

Τοποθεσίες

Τα Πεύκα Βέρδη θεωρείται η πιο ακριβή και αριστοκρατική γειτονιά της Πετρούπολης. Βρίσκεται στο υψηλότερο σημείο, εφάπτεται στο Ποικίλο Όρος και προσφέρει τη μεγαλύτερη ησυχία και την καλύτερη ποιότητα αέρα. Εδώ καταγράφονται οι υψηλότερες τιμές, καθώς η ζήτηση αφορά κυρίως νεόδμητα οροφοδιαμερίσματα και πολυτελείς μεζονέτες.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθέματος ακινήτων στην Πετρούπολη κυριαρχείται σε ποσοστό 70% από διαμερίσματα, με τα τριάρια και τεσσάρια (80-110 τ.μ.) να αποτελούν τη ραχοκοκαλιά της αγοράς λόγω του έντονα οικογενειακού χαρακτήρα της περιοχής. Ιδιαίτερο γνώρισμα του δήμου είναι το σημαντικό ποσοστό σε μεζονέτες και οροφοδιαμερίσματα (15%), τα οποία εντοπίζονται κυρίως στην Άνω Πετρούπολη και το Πανόραμα εκμεταλλευόμενα την αμφιθεατρική κλίση και τη θέα, ενώ οι μονοκατοικίες διατηρούν ένα ποσοστό της τάξης του 10%. Το υπόλοιπο 5% αφορά εμπορικά ακίνητα, τα οποία είναι σχεδόν αποκλειστικά συγκεντρωμένα γύρω από τον κεντρικό άξονα της 25ης Μαρτίου, επιβεβαιώνοντας ότι η Πετρούπολη παραμένει ένας κατεξοχήν οικιστικός προορισμός.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Πετρούπολη	€1500-€3800

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Μεσοαστικές ελληνικές οικογένειες & νέα ζευγάρια αποτελούν τον βασικό πυρήνα του αγοραστικού κοινού ακινήτων στο δήμο Πετρούπολης. Συνήθως προέρχονται από τα Δυτικά Προάστια αλλά και από πιο κεντρικές περιοχές της Αθήνας που αναζητούν αναβάθμιση της ποιότητας ζωής. Στην Πετρούπολη, η αγοραστική κίνηση επικεντρώνεται κυρίως σε νεόδμητα διαμερίσματα 90-110 τ.μ. με τρία υπνοδωμάτια και υψηλές ενεργειακές προδιαγραφές, τα οποία καλύπτουν τις ανάγκες των σύγχρονων οικογενειών. Ιδιαίτερα αυξημένη είναι η ζήτηση για μεζονέτες και οροφοδιαμερίσματα στις περιοχές της Άνω Πετρούπολης και του Πανοράματος, όπου η πανοραμική θέα στο λεκανοπέδιο λειτουργεί ως καθοριστικός παράγοντας υπεραξίας. Παράλληλα, υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για ακίνητα εξοπλισμένα με τεχνολογίες smart home και συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, ενώ για τους αγοραστές με πιο περιορισμένο προϋπολογισμό, τα ανακαινισμένα διαμερίσματα της δεκαετίας του '90 κοντά στο εμπορικό κέντρο παραμένουν μια εξαιρετικά δημοφιλής και αξιόπιστη επιλογή.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

- Παρόλο που η Πετρούπολη δεν διαθέτει ακόμα σταθμό, η μελλοντική επέκταση της Γραμμής 4 προς το Ίλιον και τα όρια της Πετρούπολης έχει δημιουργήσει ένα κύμα προληπτικών αγορών.
- Λόγω της γεωγραφικής θέσης (περιορισμός από το βουνό), η διαθέσιμη γη για νέα δόμηση είναι ελάχιστη. Αυτό οδηγεί σε έντονη δραστηριότητα αντιπαροχής σε παλαιά οικόπεδα και σε μια διαρκή πίεση για αύξηση των τιμών, καθώς η ζήτηση για νεόδμητα υπερβαίνει κατά πολύ τα διαθέσιμα διαμερίσματα.

Άγιοι Ανάργυροι – Καματερό

Ο δήμος Αγίων Αναργύρων - Καματερού) αποτελεί μια από τις πιο ιδιαίτερες περιοχές των Δυτικών Προαστίων, καθώς συνδυάζει τον έντονο οικιστικό χαρακτήρα με την άμεση επαφή με το φυσικό περιβάλλον του Ποικίλου Όρους. Εκτείνεται αμφιθεατρικά στους πρόποδες του βουνού, προσφέροντας σε πολλά σημεία πανοραμική θέα στην Αθήνα, ενώ διατηρεί μια πιο χαλαρή δόμηση σε σύγκριση με τους γειτονικούς δήμους. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία των μονοκατοικιών και των χαμηλών κτισμάτων, προσφέροντας μια αίσθηση "γειτονιάς" και ησυχίας, ενώ η γεινιάσή του με την Αττική Οδό και τη Λεωφόρο Φυλής του εξασφαλίζει στρατηγική πρόσβαση στους οδικούς άξονες της Αττικής.

Τοποθεσίες

Το Γεροβουνό είναι η πιο περιζήτητη μικροπεριοχή, καθώς βρίσκεται στο υψηλότερο σημείο του δήμου, προσφέροντας ανεμπόδιστη, πανοραμική θέα σε όλο το Λεκανοπέδιο. Θεωρείται η πιο αναβαθμισμένη ζώνη, με πολλές σύγχρονες μονοκατοικίες και μεζονέτες, προσελκύοντας αγοραστές που θέλουν την ησυχία του βουνού χωρίς να απομακρυνθούν από την πόλη.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθέματος ακινήτων στο Καματερό διαφοροποιείται σημαντικά από τους γειτονικούς δήμους, καθώς διατηρεί έναν έντονα αυτόνομο χαρακτήρα με τις μονοκατοικίες και τις διπλοκατοικίες να αποτελούν το κυρίαρχο στοιχείο σε ποσοστό 45%, προσφέροντας κήπους και ιδιόκτητους χώρους. Τα διαμερίσματα ακολουθούν στενά με ποσοστό 40%, εντοπισμένα κυρίως σε χαμηλές, οικογενειακές πολυκατοικίες 2-3 ορόφων, ενώ ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το 10% που αφορά οικόπεδα ή ημιτελή κτίσματα, γεγονός που υποδηλώνει ότι υπάρχει ακόμα περιθώριο νέας ανοικοδόμησης. Τέλος, το 5% του αποθέματος αφορά εμπορικές και βιοτεχνικές χρήσεις, οι οποίες αναπτύσσονται σχεδόν αποκλειστικά κατά μήκος του κεντρικού άξονα της Λεωφόρου Φυλής.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Μεγάλες & πολύτεκνες οικογένειες αποτελούν την κύρια ομάδα αγοραστών. Αναζητούν ακίνητα που προσφέρουν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα (120-150 τ.μ.) και εξωτερικούς χώρους (κήπους, αυλές), τα οποία είναι οικονομικά απρόσιτα σε περιοχές όπως η Πετρούπολη ή το Χαϊδάρι.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Το Καματερό ποντάρει στην Αττική Οδό και την Εθνική Οδό. Η τάση θέλει στελέχη επιχειρήσεων που εργάζονται στους βιομηχανικούς πόλους του Θριάσιου ή των Οиноφύτων να επιλέγουν το Καματερό ως τόπο κατοικίας, καθώς προσφέρει ταχύτατη πρόσβαση στην εργασία τους, παραμένοντας εντός του αστικού ιστού της Αθήνας.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Άγιοι Ανάργυροι	€1500-€3500

Προάστια Πειραιά

Νίκαια - Ρέντης

Η Νίκαια είναι ένας από τους πιο ιστορικούς και πυκνοκατοικημένους δήμους της Β' Πειραιά, που συνδυάζει τις βαθιές προσφυγικές του ρίζες με έναν σύγχρονο, δυναμικό χαρακτήρα. Η λειτουργία του σταθμού Μετρό στην πλατεία Αγίου Νικολάου υπήρξε καθοριστική, μετατρέποντας την περιοχή σε στρατηγικό κόμβο που συνδέει το λιμάνι με το κέντρο της Αθήνας σε ελάχιστο χρόνο και εκτοξεύοντας την επενδυτική ζήτηση. Με τοπόσημα όπως το εμβληματικό Κατράκειο Θέατρο και το Άλσος Αγίου Φιλίππου, η πόλη προσφέρει μια αυθεντική αίσθηση γειτονιάς, όπου οι παραδοσιακές προσφυγικές κατοικίες συνυπάρχουν με τις σύγχρονες πολυκατοικίες, προσελκύοντας νέους εργαζόμενους και οικογένειες που αναζητούν έναν ζωντανό και καλά συνδεδεμένο αστικό προορισμό.

Τοποθεσίες

Η Νεάπολη θεωρείται η πιο premium μικροπεριοχή στη Νίκαια, καθώς συγκεντρώνει τα πιο νεόδμητα διαμερίσματα, δεν είναι τόσο πυκνοκατοικημένη και διαθέτει απaráμιλλη θέα προς τον Πειραιά και το Σαρωνικό.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθέματος ακινήτων στη Νίκαια χαρακτηρίζεται από την απόλυτη κυριαρχία των διαμερισμάτων, τα οποία αποτελούν το 80% του συνόλου, με ιδιαίτερη συγκέντρωση σε δυάρια και τριάρια που εξυπηρετούν την υψηλή ζήτηση γύρω από το Μετρό. Οι παλαιές μονοκατοικίες, που αποτελούν κυρίως τα ιστορικά προσφυγικά κτίσματα της περιοχής, καταλαμβάνουν το 12% και σταδιακά δίνουν τη θέση τους σε νέες κατασκευές, ενώ οι μεζονέτες και τα νεόδμητα υψηλών προδιαγραφών περιορίζονται στο 5%, με παρουσία κυρίως στην περιοχή της Άνω Νεάπολης. Το υπόλοιπο 3% αφορά εμπορικά ακίνητα, τα οποία εντοπίζονται στρατηγικά γύρω από την πλατεία Αγίου Νικολάου και τους μεγάλους οδικούς άξονες όπως η Πέτρου Ράλλη, επιβεβαιώνοντας τον ρόλο της Νίκαιας ως έναν πυκνοκατοικημένο αστικό κόμβο.

Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Νίκαια	€2130

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Το 80% των αγοραστών στο δήμο Νίκαιας αποτελείται από ελληνικές οικογένειες και ένα 20% από εγχώριους και ξένους επενδυτές. Τα ακίνητα που έχουν υψηλότερη ζήτηση είναι τα διαμερίσματα 50-70 τ.μ. πλησίον του Μετρό και νεόδμητα διαμερίσματα 80-100 τ.μ. στην περιοχή της Νεάπολης.



Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η «Εκτόξευση» λόγω Μετρό: Η Νίκαια βιώνει το απόγειο της υπεραξίας που προσφέρει η Γραμμή 3. Η ζήτηση για ακίνητα σε ακτίνα 500-800 μέτρων από τον σταθμό είναι καταιγιστική, με τις τιμές πώλησης να έχουν σημειώσει άνοδο.

Κορυδαλλός

Ο Κορυδαλλός αποτελεί έναν από τους πιο πυκνοκατοικημένους και ζωντανούς δήμους της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά, έχοντας εξελιχθεί το 2026 σε ένα σύγχρονο οικιστικό και εμπορικό κέντρο με ισχυρό τοπικό χαρακτήρα. Η λειτουργία του σταθμού Μετρό στην πλατεία Ελευθερίας υπήρξε το σημείο καμπής για την περιοχή, προσφέροντας ταχύτατη σύνδεση με το λιμάνι και το κέντρο της Αθήνας, γεγονός που οδήγησε σε ένα δυναμικό «rebranding» της πόλης.

Τοποθεσίες

Η περιοχή γύρω από την πλατεία Ελευθερίας αποτελεί τον νούμερο ένα προορισμό για επενδυτές που αναζητούν διαμερίσματα 50-75 τ.μ. με σκοπό τη βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μίσθωση.

Δομή αποθέματος και τύποι ακινήτων

Η δομή του αποθέματος ακινήτων στον Κορυδαλλό χαρακτηρίζεται από τη συντριπτική υπεροχή των διαμερισμάτων, τα οποία καταλαμβάνουν το 78% του συνόλου, εξυπηρετώντας τις ανάγκες ενός πυκνού αστικού κέντρου με υψηλή ζήτηση για ακίνητα 75-100 τ.μ. Οι μονοκατοικίες και τα διώροφα διατηρούν ένα ποσοστό 12%, εντοπισμένα κυρίως στις πιο ήσυχες περιοχές του

Άνω Κορυδαλλού και του Σχιστού, ενώ τα νεόδομητα και οι μεζονέτες υψηλών προδιαγραφών αποτελούν το 5%, καλύπτοντας την ανάγκη για σύγχρονη στέγαση. Τέλος, το 5% του αποθέματος αφορά εμπορικά ακίνητα, τα οποία συγκεντρώνονται στους παραδοσιακά ισχυρούς εμπορικούς δρόμους όπως η Ταξιαρχών, επιβεβαιώνοντας τον διπλό ρόλο του Κορυδαλλού ως οικιστικού και εμπορικού προορισμού.

Ζήτηση και προτιμήσεις αγοραστών

Η αύξηση ορίου της Golden Visa έχει μηδενίσει πλέον τους ξένους που ήθελαν να εκμεταλλευτούν τα προνόμια της , επομένως η ζήτηση είναι κυρίως από ελληνικές οικογένειες . Υψηλότερη ζήτηση στην περιοχή έχουν τα διαμερίσματα, τα οποία είναι κοντά στο σταθμό του μετρό και προσφέρουν θέση στάθμευσης.

Τάσεις και παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Η παρουσία του Μετρό συνεχίζει να λειτουργεί ως μαγνήτης υπεραξίας. Οποιοδήποτε ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περπατήματος από τον σταθμό πωλείται ή ενοικιάζεται σε χρόνο ρεκόρ, με τις τιμές να παρουσιάζουν αυξητική τάση. Η σταδιακή απομάκρυνση των φυλακών και η προοπτική δημιουργίας ενός τεράστιου πνεύμονα πρασίνου και πολιτισμού αναμένεται να αυξήσει περαιτέρω τις τιμές των ακινήτων.



Βασικοί δείκτες αγοράς κατοικίας

Περιοχή	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Κορυδαλλός	€2,096



ATHENS

Engel & Völkers Greece
2-4 Mesogion Avenue, Athens Tower
Athens 115 27
ev.gr