



Πανελλαδική έρευνα RE/MAX Ελλάς για πωλήσεις ακινήτων έτους 2024

Ανοδική ήταν η πορεία στις τιμές πώλησης των ακινήτων πανελλαδικά και το 2024, με τη μέση αύξηση να διαμορφώνεται στο 6,5% σε σχέση με το 2023, σύμφωνα με τα στοιχεία της RE/MAX Ελλάς. Βάσει των χιλιάδων αγοραπωλησιών που πραγματοποιήθηκαν το περασμένο έτος από το μεγαλύτερο κτηματομεσιτικό δίκτυο της χώρας, η αύξηση αυτή καταγράφηκε σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, ανεξαρτήτως έτους κατασκευής.

Ενδεικτικό της δυναμικής που επικρατεί στην αγορά του Real Estate είναι και το γεγονός ότι η RE/MAX Ελλάς, με 86 γραφεία και περισσότερους από 1.200 συμβούλους ακινήτων σε ολόκληρη την επικράτεια, σημείωσε συνολική αύξηση πωλήσεων κατά 35,66% το 2024. Αντίστοιχα, η αύξηση στον αριθμό των συναλλαγών (πράξεις) ανήλθε στο 28,78%.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία του δικτύου, η μέση τιμή για νεόδμητα ακίνητα έως πέντε (5) ετών το 2024 υπερέβη οριακά τα 3.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.), ενώ για τα παλαιότερα ακίνητα ξεπέρασε ελαφρώς τα 2.000 ευρώ ανά τ.μ.. Πρόκειται για ετήσια αύξηση 6,1% και 6,8% αντίστοιχα.

Η ανοδική πορεία των τιμών συνεχίστηκε το 2024 όχι μόνο στα μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά και σε δημοφιλείς τουριστικές περιοχές, καθώς η ζήτηση παρέμεινε έντονη και η προσφορά περιορισμένη. Με τη συνολική εικόνα της ελληνικής οικονομίας να παρουσιάζει βελτίωση και με τους πολίτες να αναζητούν σταθερές επενδυτικές επιλογές, τα ακίνητα εξακολούθησαν να αποτελούν ένα ασφαλές «καταφύγιο» για τους Έλληνες, είτε για ιδιοκατοίκηση είτε για επένδυση.

Σημαντικό ρόλο στην ενίσχυση της αγοράς διαδραματίζει και η συνεχώς αυξανόμενη παρουσία ξένων επενδυτών. Είτε ενδιαφέρονται για την απόκτηση εξοχικής κατοικίας είτε για επενδύσεις ενόψει συνταξιοδότησης είτε για καθαρά επιχειρηματικούς σκοπούς, το ελληνικό Real Estate αναδεικνύεται ολοένα και περισσότερο σε ελκυστικό προορισμό. Το ενδιαφέρον αυτό εκτείνεται πλέον και σε νέες, λιγότερο προβεβλημένες περιοχές της χώρας, και δεν οφείλεται μόνο στη γοητεία του ελληνικού τοπίου και του τρόπου ζωής, αλλά και στις ανταγωνιστικές τιμές των ακινήτων, καθώς και σε επενδυτικά κίνητρα, όπως το πρόγραμμα Golden Visa, που καθιστούν την Ελλάδα ιδιαίτερα ελκυστική για επενδύσεις.

Στο πλαίσιο της γενικής αυτής εικόνας, παρουσιάζει ενδιαφέρον η αναλυτική καταγραφή των τάσεων ανά γεωγραφική περιοχή.

Αττική

Στον νομό Αττικής, σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τις αγοραπωλησίες του δικτύου της RE/MAX Ελλάς, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές των παλαιότερων ακινήτων ηλικίας άνω των πέντε ετών κατά μέσο όρο 6,5%. Αντίστοιχα, η αύξηση στα νεόδμητα ακίνητα ηλικίας έως πέντε ετών ανήλθε κατά μέσο όρο στο 6%. Η μέση τιμή ανά τ.μ. στην Αττική για τα νεόδμητα ακίνητα διαμορφώνεται στα 3.706 ευρώ, ενώ για τα παλαιότερα στα 2.460 ευρώ.

Ειδικότερα, στο κέντρο της Αθήνας, καταγράφηκε αύξηση 6,3% στα ακίνητα ηλικίας πέντε ετών και άνω, με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται στα 2.443 ευρώ ανά τ.μ.. Αξίζει να σημειωθεί ότι η μεγαλύτερη μεταβολή τιμής ανά τ.μ. σε ακίνητα ηλικίας άνω των πέντε ετών καταγράφεται στις περιοχές Νέος Κόσμος και Κουκάκι. Παράλληλα, στα νεόδμητα ακίνητα έως πέντε ετών παρατηρήθηκε αύξηση της τάξεως του 5,7%, διαμορφώνοντας τη μέση τιμή πώλησης στα 3.633 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Η ανοδική τάση ήταν αποτέλεσμα της αύξησης των τιμών σε όλες τις περιοχές του κέντρου, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να σημειώνονται στις περιοχές της Κυψέλης και του Ζωγράφου.

Στα Βόρεια Προάστια Αθηνών, τόσο τα νεόδμητα όσο και τα παλαιότερα ακίνητα παρουσιάζουν αυξήσεις στις τιμές σε σχέση με το 2023. Συγκεκριμένα, στα νεόδμητα, καταγράφεται μέση αύξηση 6,6%, ενώ στα παλαιότερα 4,5%. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι μέσες τιμές να διαμορφώνονται στα 4.691 ευρώ ανά τ.μ. και 3.039 ευρώ ανά τ.μ. αντίστοιχα. Για τα ακίνητα έως πέντε ετών μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρούνται σε Χαλάνδρι και Βριλήσσια, ενώ για τα ακίνητα άνω των πέντε ετών στο Χαλάνδρι.

Υψηλές τιμές καταγράφονται και στα Νότια Προάστια της Αθήνας, σημειώνοντας αυξήσεις κατά μέσο όρο στα παλαιότερα 8,7%, με τη μέση τιμή ανά τ.μ. να διαμορφώνεται στα 2.995 ευρώ. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές των αγοραπωλησιών παρατηρήθηκαν στις περιοχές του Ελληνικού και της Νέας Σμύρνης. Στα νεόδμητα, η μέση τιμή ανά τ.μ. ανήλθε στα 4.550 ευρώ, με αύξηση κατά μέσο όρο στο 6,9%, ενώ τη μεγαλύτερη αύξηση στην τιμή τετραγωνικού μέτρου παρουσίασαν οι περιοχές του Αλίμου και της Καλλιθέας.

Στα Δυτικά Προάστια, η μέση τιμή ανά τ.μ. φτάνει τα 2.887 ευρώ στα νεόδμητα, δηλαδή υψηλότερα κατά 7,9% σε σχέση με το 2023. Στα παλαιότερα ακίνητα, η μέση τιμή ανά τ.μ. αυξήθηκε κατά μέσο όρο 7,4%, στα 1.678 ευρώ. Και για τις δύο κατηγορίες ακινήτων, οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές παρατηρούνται σε Αιγάλεω και Περιστέρι.

Στον Πειραιά και στις όμορες περιοχές, στα νεόδμητα ακίνητα, η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 3.476 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στα παλαιότερα στα 2.570 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Πρόκειται για αύξηση 5,2% και 3,2% αντίστοιχα. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων έως πέντε ετών παρατηρούνται σε Νίκαια και Πειραιά, ενώ για τα παλαιότερα ακίνητα σε Πειραιά και Νέο Φάληρο.

Στο υπόλοιπο Αττικής, στα παλαιότερα ακίνητα, παρατηρήθηκε αύξηση 10,1%, με τη μέση τιμή να ανέρχεται στα 2.037 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αντίθετα, στα νεόδμητα, η μέση τιμή κυμαίνεται στα 3.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, παρουσιάζοντας αύξηση 3,4%.

Με βάση όλα τα παραπάνω, στα Βόρεια και στα Δυτικά Προάστια, αλλά και στον Πειραιά, οι τιμές στα νεόδμητα ακίνητα είχαν μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με την αύξηση των τιμών στα παλαιότερα, συγκριτικά με το 2023.

Θεσσαλονίκη

Ανάλογες τάσεις καταγράφηκαν και στη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, τη Θεσσαλονίκη, με σημαντικές διακυμάνσεις ανά περιοχή. Σύμφωνα με τα στοιχεία της RE/MAX Ελλάς, στον νομό Θεσσαλονίκης, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανέρχεται στα 2.597 ευρώ ανά τ.μ., παρουσιάζοντας αύξηση 6,1%. Στα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα, η μέση τιμή ανά τ.μ. ανήλθε στα 1.798 ευρώ, δηλαδή 6,4% υψηλότερα σε σχέση με το 2023. Με εξαίρεση τη δυτική πλευρά της πόλης, σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές, οι μεγαλύτερες αυξήσεις σημειώθηκαν σε ακίνητα ηλικίας από πέντε ετών και άνω.

Αναλυτικότερα, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στα παλαιότερα ακίνητα η μέση τιμή πώλησης ανά τ.μ. αυξήθηκε κατά 4,6% για να διαμορφωθεί σε 2.645 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρήθηκαν, κυρίως, στις περιοχές Τούμπα και Χαριλάου. Στα νεόδμητα, καταγράφεται αύξηση κατά 3,2%, με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται σε 3.635 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και τις μεγαλύτερες αυξήσεις να παρατηρούνται στο Φάληρο.

Αντίστοιχες διαφοροποιήσεις στις τιμές παρατηρήθηκαν και στην Ανατολική και στη Βόρεια πλευρά της πόλης. Αναλυτικότερα, στα Ανατολικά, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων αυξήθηκε κατά 7,1% και ανήλθε στα 2.736 ευρώ ανά τ.μ., με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να παρατηρούνται στο κέντρο της Καλαμαριάς και στο Καραμπουρνάκι. Στα παλαιότερα ακίνητα, η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 1.785 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή 9,1% υψηλότερα από την προηγούμενη χρονιά, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να καταγράφονται σε Κηφισιά και Καραμπουρνάκι.

Στα Βόρεια, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανήλθε στα 2.000 ευρώ ανά τ.μ. και στα παλαιότερα η μέση τιμή ανά τ.μ. έφτασε τα 1.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Πρόκειται για αύξηση κατά 8,1% και 9,1% αντίστοιχα.

Αντίθετα, στα Δυτικά, μεγαλύτερη αύξηση παρατηρήθηκε στις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Συγκεκριμένα, η μέση αύξηση διαμορφώθηκε στο 8% συγκριτικά με το 2023, με τη μέση τιμή ανά τ.μ. να φτάνει τα 2.016 ευρώ και οι περιοχές Σταυρούπολη και Πολίχνη να πρωταγωνιστούν στις αυξήσεις αυτές. Όσον αφορά στα ακίνητα ηλικίας άνω των πέντε ετών, καταγράφηκε κατά μέσο όρο αύξηση 3,4%, με τη μέση τιμή να διαμορφώνεται στα 1.260 ευρώ ανά τ.μ. και τις μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές να παρατηρούνται στις περιοχές Μενεμένης και Ελευθερίου – Κορδελιού.

Υπόλοιπη Ελλάδα

Στην υπόλοιπη Ελλάδα, με βάση τα στοιχεία της RE/MAX Ελλάς, εξίσου σημαντικές αυξήσεις παρατηρήθηκαν και στα νεόδμητα και στα παλαιότερα ακίνητα. Ειδικότερα, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό στα παλαιότερα ακίνητα διαμορφώθηκε στα 1.759 ευρώ ανά τ.μ. και στα ακίνητα έως πέντε ετών στα 2.723 ευρώ ανά τ.μ., αυξήσεις 7,6% και 6,3% αντίστοιχα.

Ακολουθούν οι αναλυτικοί πίνακες τιμών ακινήτων ανά τ.μ. βάσει ηλικίας και περιοχής:

Περιοχή	Νέα έως 5 ετών	Άνω των 5 ετών
Αθήνα - Κέντρο	3.633 €	2.443 €
Αμπελόκηποι	3.800 €	2.100 €
Βύρωνας	2.900 €	2.000 €
Εξάρχεια	-	2.035 €
Ζωγράφου	3.650 €	2.200 €
Ιλίσια	3.900 €	2.000 €
Καισαριανή	3.100 €	2.220 €
Κολωνάκι	-	4.400 €
Κουκάκι	-	2.930 €
Κυψέλη	2.800 €	1.730 €
Νέος Κόσμος	3.500 €	2.150 €
Πατήσια	2.650 €	1.350 €
Χίλτον	6.400 €	4.200 €

Βόρεια Προάστια	4.691 €	3.039 €
Αγία Παρασκευή	4.250 €	2.400 €
Βριλήσσια	4.580 €	3.000 €
Γαλάτσι	3.370 €	2.460 €
Διόνυσος	3.600 €	2.050 €
Εκάλη	-	3.000 €
Κηφισιά	5.200 €	3.600 €
Μαρούσι	3.820 €	2.540 €
Παλαιό Ψυχικό	6.900 €	4.600 €
Πεντέλη	-	1.780 €
Χαλάνδρι	4.000 €	3.000 €
Φιλοθέη	6.500 €	5.000 €
Νότια Προάστια	4.550 €	2.995 €
Άλιμος	4.850 €	2.670 €
Αργυρούπολη	3.680 €	2.520 €
Βάρη - Βάρκιζα	4.600 €	3.250 €
Βούλα	6.000 €	4.060 €
Γλυφάδα	6.975 €	4.590 €
Δάφνη	3.270 €	2.300 €
Ελληνικό	5.200 €	3.480 €
Καλλιθέα	3.100 €	1.700 €
Νέα Σμύρνη	3.670 €	2.470 €
Παλαιό Φάληρο	4.150 €	2.910 €
Δυτικά Προάστια	2.887 €	1.678 €
Αιγάλεω	2.920 €	1.450 €
Ηράκλειο	-	1.900 €
Νέα Ιωνία	2.930 €	1.860 €
Περιστέρι	2.810 €	1.500 €
Δήμος Πειραιά & Λοιπές περιοχές	3.476 €	2.570 €
Καστέλα	5.000 €	3.900 €
Καμίνια	2.450 €	1.600 €
Πασαλιμάνι	3.800 €	2.200 €
Πειραιάς	3.900 €	2.250 €
Πειραιϊκή	6.000 €	4.600 €
Ρέντη	2.300 €	1.320 €
Καλλίπολη	-	2.750 €
Κορυδαλλός	2.860 €	1.370 €
Μοσχάτο	-	2.000 €
Νέο Φάληρο	3.450 €	2.670 €
Νίκαια	1.800 €	1.400 €

Φρεαττύδα	-	4.700 €
Χατζηκυριάκειο	3.200 €	2.650 €
Υπόλοιπο Αττικής	3.000 €	2.037 €
Λαγονήσι - Σαρωνίδα	3.000 €	2.000 €
Πόρτο Ράφτη	-	2.520 €
Παλλήνη	-	2.308 €
Παιανία	-	1.320 €
Μέση Τιμή Αττικής	3.706 €	2.460 €

Πηγή: RE/MAX Ελλάς

Περιοχή	Νέα έως 5 ετών	Άνω των 5 ετών
Δήμος Θεσσαλονίκης	3.635 €	2.645 €
Ιστορικό Κέντρο	4.300 €	3.200 €
Άνω Πόλη	2.300 €	1.900 €
40 Εκκλησιές	3.150 €	1.900 €
Νέα Παραλία	4.600 €	3.300 €
Παλιά Παραλία	6.200 €	5.400 €
Τούμπα	2.700 €	1.900 €
Χαριλάου	2.690 €	1.700 €
Φάληρο	3.140 €	1.860 €
Βόρεια	2.000 €	1.500 €
Συκιές	2.000 €	1.500 €
Δυτική	2.016 €	1.260 €
Αμπελόκηποι	1.750 €	1.250 €
Εύσμος	2.130 €	1.350 €
Ελευθέριο - Κορδελιό	1.800 €	1.100 €
Μενεμένη	-	1.300 €
Νεάπολη	2.030 €	1.250 €
Πολίχνη	2.100 €	1.300 €
Σταυρούπολη	2.000 €	1.180 €
Ωραιόκαστρο	2.300 €	1.350 €
Ανατολική	2.736 €	1.785 €
Βυζάντιο	2.800 €	2.000 €
Θέρμη	2.750 €	1.960 €
Καραμπουρνάκι	3.950 €	2.500 €
Καλαμαριά	3.740 €	2.250 €
Κηφισιά	3.040 €	1.950 €
Πανόραμα	3.500 €	1.840 €
Πυλαία	2.430 €	2.000 €
Επανομή	1.800 €	1.100 €
Περαία	1.850 €	1.200 €

N. Μηχανιώνα	1.500 €	1.050 €
Μέση Τιμή Θεσσαλονίκης	2.597 €	1.798 €

Πηγή: RE/MAX Ελλάς

Περιοχή	Νέα έως 5 ετών	Άνω των 5 ετών
Υπόλοιπη Ελλάδα		
Αλεξανδρούπολη	2.200 €	1.500 €
Βόλος	2.350 €	1.250 €
Δράμα	1.980 €	950 €
Ηγουμενίτσα	1.800 €	1.050 €
Ηράκλειο	3.200 €	2.010 €
Θάσος	2.150 €	1.400 €
Ιωάννινα	2.500 €	1.200 €
Καβάλα	2.000 €	1.460 €
Καλαμάτα	2.500 €	1.400 €
Καρδίτσα	1.500 €	700 €
Κασσάνδρα	2.150 €	1.850 €
Κατερίνη	1.500 €	870 €
Κεφαλλονιά	-	1.500 €
Κομοτηνή	-	1.080 €
Λάρισα	2.310 €	1.250 €
Λεπτοκαρυά / Παράλια Κατερίνης	-	1.590 €
Λευκάδα	3.900 €	2.100 €
Μύκονος	8.000 €	6.800 €
N. Μουδανιά	1.900 €	1.560 €
Νάξος	3.530 €	2.470 €
Ναύπλιο	2.900 €	1.600 €
Ξάνθη	1.750 €	1.250 €
Παραλία Οφρυνίου	2.400 €	1.700 €
Πάρος	5.300 €	3.500 €
Πάτρα	2.400 €	1.200 €
Πύργος	1.850 €	900 €
Ρέθυμνο	3.250 €	2.290 €
Σαντορίνη	4.500 €	3.500 €
Σέρρες	1.900 €	1.000 €
Σιθωνία	1.900 €	1.600 €
Σκιάθος	-	1.850 €
Σπάρτη	1.550 €	1.080 €
Χανιά	3.800 €	2.600 €
Μέση Τιμή Υπόλοιπης Ελλάδας	2.723 €	1.759 €

Πηγή: RE/MAX Ελλάς