

# Στη μισή Αθήνα, το κόστος ενός διαμερίσματος και η απόδοσή του έχουν αποκλίνει

Μια νέα ετήσια μελέτη κατατάσσει 27 γειτονιές της Αθήνας δύο φορές: μία με βάση την τιμή αγοράς και μία με βάση το ενοίκιο. Σε 14 από αυτές, οι δύο κατατάξεις δεν συμφωνούν. Οι περιοχές που γνωρίζουν καλύτερα οι ξένοι αγοραστές δεν είναι εκείνες που αποδίδουν καλύτερα.

## ΤΡΕΙΣ ΑΡΙΘΜΟΙ

### 2×

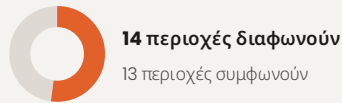
Ίδια χρήματα, διπλάσιο ενοίκιο



Δώστε €100.000 για ένα διαμέρισμα στα Πατήσια και σας αποφέρει €558 τον μήνα σε ενοίκιο. Δώστε τα ίδια στην Ηλιούπολη και σας αποφέρει €279.

### 14 από 27

Άλλα λέει η τιμή, άλλα το ενοίκιο



Στη μισή Αθήνα, το ακριβό διαμέρισμα δεν είναι και αποδοτικό. Η Ηλιούπολη είναι από τις ακριβότερες περιοχές για αγορά, αλλά αποφέρει χαμηλό ενοίκιο. Το Μεταξουργείο είναι από τις φθηνότερες για αγορά, αλλά αποφέρει υψηλό ενοίκιο.

### 3× έναντι 2×

Το τίμημα της γνωστής διεύθυνσης



Ένα διαμέρισμα στο Κολωνάκι κοστίζει περίπου το τριπλάσιο από ένα στα Πατήσια, αλλά αποφέρει μόλις το διπλάσιο περίπου ενοίκιο.

## ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΟΥ DAN TARA, ΙΔΡΥΤΗ ΤΗΣ mamaXO

### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΞΕΝΟΥΣ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

«Οι περισσότεροι ξένοι αγοραστές έρχονται στην Αθήνα ξέροντας το Κολωνάκι και την παραλιακή. Τα στοιχεία δείχνουν ότι τα διαμερίσματα που αποσβένονται πιο γρήγορα βρίσκονται στα Πατήσια, στην Κυψέλη και στο Μεταξουργείο, περιοχές που στους περισσότερους δεν έχει προτείνει ποτέ κανείς να κοιτάζουν.»

**Dan Tara, ιδρυτής της mamaXO**

### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ

«Ο ίδιος χάρτης είναι και χάρτης προσιτής στέγης. Οι περιοχές όπου ο ιδιοκτήτης έχει τη μεγαλύτερη απόδοση ανά ευρώ είναι οι περιοχές όπου οι Αθηναίοι πληρώνουν το χαμηλότερο ενοίκιο ανά τετραγωνικό. Και τα δύο ισχύουν ταυτόχρονα, και ένας έντιμος δείκτης οφείλει να τα δείχνει και τα δύο.»

**Dan Tara, ιδρυτής της mamaXO**

### ΓΙΑ ΤΟ ΤΙ ΜΠΟΡΟΥΝ ΚΑΙ ΤΙ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΠΟΥΝ ΟΙ ΑΡΙΘΜΟΙ

«Κάθε στοιχείο απόδοσης που δημοσιεύεται για την Αθήνα, μαζί και το δικό μας, βασίζεται σε ζητούμενα ενοίκια, όχι σε συμφωνημένα. Το λέμε σε κάθε σελίδα. Το επόμενο βήμα είναι να μετρήσουμε τη διαφορά ανάμεσα στα δύο, και αυτά ακριβώς τα στοιχεία συγκεντρώνουμε τώρα.»

**Dan Tara, ιδρυτής της mamaXO**

### ΓΙΑΤΙ ΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΕΙ ΕΡΕΥΝΑ

«Διαχειριζόμαστε εκατοντάδες μισθώσεις για Έλληνες και ξένους ιδιοκτήτες, οπότε βλέπουμε αυτό που οι αγγελίες από μόνες τους δεν δείχνουν: τι υπογράφουν τελικά οι ενοικιαστές και πόσο καιρό μένει ξενοικιαστο ένα διαμέρισμα. Δημοσιεύουμε ολόκληρη τη μεθοδολογία, ώστε ο καθένας να μπορεί να ελέγξει τους αριθμούς μας. Προτιμούμε να μας ελέγχουν παρά να μας πιστεύουν.»

**Dan Tara, ιδρυτής της mamaXO**

## ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΛΕΤΗ

Ο Rent-to-Price Index (δείκτης ενοικίου προς τιμή) συνδυάζει τα διάμεσα ζητούμενα ενοίκια από ενεργές αγγελίες της αγοράς και τη δική της βάση δεδομένων της mamaXO (Ιούλιος 2026) με τις δημοσιευμένες ζητούμενες τιμές πώλησης από Indomio, xe.gr και Spitogatos (Α'-Β' τρίμηνο 2026) για 27 περιοχές της Αθήνας. Μεικτή απόδοση = ετήσιο ενοίκιο ÷ τιμή. Όλα τα μεγέθη είναι εκτιμήσεις με βάση ζητούμενες τιμές, όχι πραγματικές αποδόσεις, και δεν αποτελούν επενδυτική συμβουλή. Δημοσιεύεται μία φορά τον χρόνο. Ο συμπληρωματικός Rent Gap Index (δείκτης απόκλισης ενοικίων), που μετρά τα συμφωνημένα έναντι των ζητούμενων ενοικίων, θα ακολουθήσει το 2027. Η πλήρης έκθεση 20 σελίδων, ο πίνακας δεδομένων των 27 περιοχών και τα γραφήματα υψηλής ανάλυσης διατίθενται στα ελληνικά και στα αγγλικά κατόπιν αιτήματος.