



ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΘΗΝΑΣ · 2026

Τιμές πώλησης και ενοίκια αποκλίνουν σε 14 από τις 27 γειτονιές της Αθήνας

Ένας νέος ετήσιος δείκτης αντιπαραβάλλει τα ζητούμενα ενοίκια ενεργών αγγελιών με τις δημοσιευμένες ζητούμενες τιμές πώλησης σε 27 περιοχές της Αθήνας — και κατατάσσει κάθε περιοχή δύο φορές: με βάση το πόσο κοστίζει ένα διαμέρισμα και με βάση το πόσο αποδίδει. Σε 14 από τις 27, οι δύο κατατάξεις απέχουν πέντε ή περισσότερες θέσεις.

2×**Ίδια χρήματα, διπλάσιο ενοίκιο**Πατήσια  €558Ηλιούπολη  €279

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

14 από 27**Άλλα λέει η τιμή, άλλα το ενοίκιο****14 περιοχές αποκλίνουν**
13 περιοχές συμβαδίζουν

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**Τιμή  **3,1×**Ενοίκιο  **1,9×**

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

Περιεχόμενα

Δεκαεπτά ενότητες. Ο Rent-to-Price Index (δείκτης ενοικίου προς τιμή) εξετάζει κάθε περιοχή δύο φορές — ζητούμενο ενοίκιο και ζητούμενη τιμή. Ο συμπληρωματικός του, ο Rent Gap Index (δείκτης απόκλισης ενοικίων), θα προσθέσει την απόκλιση μεταξύ ζητούμενου και συμφωνημένου ενοικίου· η ενότητα 15 τον εξηγεί.

01	Ο δείκτης με μια ματιά	ΜΕ ΜΙΑ ΜΑΤΙΑ	3
02	Βασικά ευρήματα	ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	4
03	Η αγορά της Αθήνας το 2026	ΠΛΑΙΣΙΟ	5
04	Γιατί αντέχει το ενοίκιο	Η ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ	6
05	Η απόδοση ενοικίου σε όλη την Αθήνα	Ο ΧΑΡΤΗΣ	7
06	Κατάταξη ανά γειτονιά	ΤΑ ΕΥΡΗΜΑΤΑ	8
07	Πλήρη αποτελέσματα — 27 γειτονιές	ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	9
08	Η απόδοση πέφτει όσο ανεβαίνει η τιμή	Η ΣΧΕΣΗ	10
09	Εκεί όπου τιμή και ενοίκιο διαφωνούν	Η ΑΠΟΚΛΙΣΗ	11
10	Προφίλ περιοχών	ΟΙ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ	12
11	Πώς συγκρίνονται τα ευρήματα με άλλα δεδομένα	ΔΙΑΣΤΑΥΡΩΤΙΚΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ	13
12	Είναι ελκυστική η απόδοση;	ΣΕ ΠΛΑΙΣΙΟ	14
13	Τάσεις και προκλήσεις	Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΕΙΚΟΝΑ	15
14	Τι σημαίνει για τους επενδυτές	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	16
15	Ο Rent Gap Index — μέτρηση σε εξέλιξη	ΕΠΟΜΕΝΟ	17
16	Πάγιοι κανόνες του δείκτη	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	18
17	Πηγές δεδομένων και σημειώσεις	ΑΝΑΦΟΡΑ	19

Πώς διαβάζεται ο δείκτης. Κάθε αριθμός βασίζεται σε *ζητούμενες* τιμές: τι ζητούν οι ιδιοκτήτες και τι ζητούν οι πωλητές, όχι τι υπογράφουν οι ενοικιαστές ή τι πληρώνουν οι αγοραστές. Το ίδιο μετρά και κάθε δημοσιευμένος δείκτης για την Αθήνα, χωρίς κανένας να το τονίζει. Ο δείκτης αυτός το δηλώνει, επειδή η διαφορά είναι ακριβώς αυτό που η επόμενη έκδοση επιχειρεί να ποσοτικοποιήσει.

Ο δείκτης με μια ματιά

Δύο μετρήσεις ανά περιοχή — ζητούμενο ενοίκιο και ζητούμενη τιμή — συν μία τρίτη, το Rent Gap, που θα προσθέσει ο συμπληρωματικός δείκτης. Τα Πατήσια ως παράδειγμα εφαρμογής.

ΕΝΕΡΓΟ · 2026

ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ

9,6 €/τ.μ./μήνα

Διάμεσος πόλης **11,3**

Θέση στις 27 **25η**

ΕΝΕΡΓΟ · 2026

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ

1.719 €/τ.μ.

Διάμεσος πόλης **3.253**

Θέση στις 27 **27η**

ΜΕΤΡΗΣΗ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ

RENT GAP INDEX

**Ζητούμενο –
συμφωνημένο**

Πρώτη μέτρηση **2027 · ετησίως**

Επίπεδο **4 ζώνες απόδοσης, έπειτα
περιοχές**

Ενοίκιο συμβολαίου κατά την υπογραφή
έναντι του πρώτου ζητούμενου ενοικίου της
ίδιας αγγελίας. Κανείς στην Αθήνα δεν το
δημοσιεύει· η mamaXO το συλλέγει (§15).

6,7%

μεικτή απόδοση με βάση τα
ζητούμενα ενοίκια —
Πατήσια, η υψηλότερη της
πόλης

Διάμεσος πόλης 4,2%

€558

μηνιαίο ενοίκιο ανά
€100.000 επένδυσης,
Πατήσια

Ηλιούπολη €279 — ακριβώς το
μισό

15 έτη

μικτού ενοικίου για την
απόσβεση της τιμής αγοράς,
Πατήσια

Ηλιούπολη 30 · Κολωνάκι 25 ·
Γλυφάδα 25

52%

των περιοχών (14 από 27)
όπου η κατάταξη τιμής και
η κατάταξη ενοικίου
απέχουν 5+ θέσεις

Μόνο 11 απέχουν έως τρεις

Οι αναλογίες της αγοράς

Και οι 27 περιοχές σε τέσσερις ζώνες απόδοσης — το εμβαδόν του κύκλου δείχνει πόσες εμπίπτουν σε καθεμία

6

Υψηλή
5,0–6,7%

4

Μεσαία-υψηλή
4,5–4,9%

10

Μεσαία
4,0–4,4%

7

Χαμηλή
3,3–3,9%



ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

02

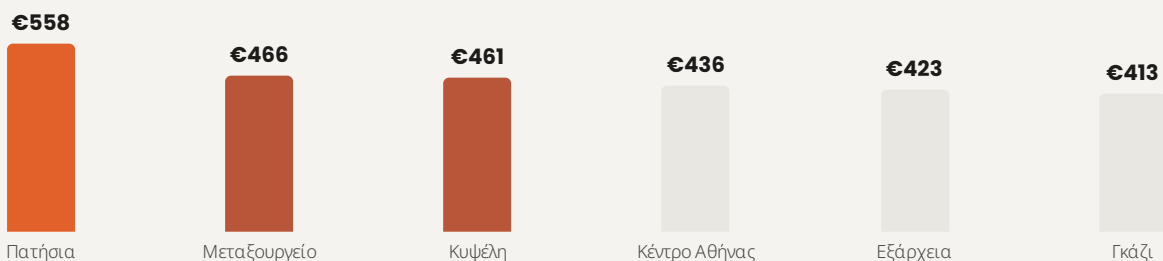
Βασικά ευρήματα

Η Αθήνα είναι από τις πιο πολυσυζητημένες αγορές ακινήτων της Ευρώπης κι όμως κανείς δεν δημοσιεύει το ενοίκιο σε σχέση με την τιμή για ολόκληρη την πόλη σε επίπεδο γειτονιάς. Αυτός ο δείκτης το κάνει, περιοχή προς περιοχή. Στην Αθήνα, τα υψηλότερα ενοίκια και οι υψηλότερες τιμές δεν συμπίπτουν πλέον γεωγραφικά — και ο χάρτης διαψεύδει το ένστικτο ότι η ακριβή παραλιακή είναι το μέρος όπου ένα διαμέρισμα «βγάζει τα λεφτά του».

- 01 Με €100.000 εξασφαλίζει κανείς μηνιαίο ενοίκιο €558 στα Πατήσια και €279 στην Ηλιούπολη.** Οι μεικτές αποδόσεις με βάση τα ζητούμενα ενοίκια κυμαίνονται από 3,3% έως 6,7% στις 27 περιοχές, με διάμεσο για την πόλη κοντά στο 4,2%. Η επιλογή γειτονιάς από μόνη της μπορεί να διπλασιάσει το εισόδημα που παράγει ένα ακίνητο ανά επενδυμένο ευρώ — πριν από οποιαδήποτε απόφαση ανακαίνισης.
- 02 Σε 14 από τις 27 περιοχές, η κατάταξη τιμής και η κατάταξη ενοικίου διαφέρουν κατά πέντε ή περισσότερες θέσεις.** Η Ηλιούπολη είναι η 8η ακριβότερη περιοχή για αγορά αλλά μόλις 21η στο ενοίκιο· το Μεταξουργείο είναι η 3η φθηνότερη για αγορά, αλλά βρίσκεται στη μέση του πίνακα στο ενοίκιο. Τιμές και ενοίκια αποκλίνουν στη μισή πόλη (§09).
- 03 Το προσιτό κέντρο, όχι η ακριβή παραλιακή, αποδίδει τα περισσότερα ανά ευρώ.** Πατήσια (6,7%), Μεταξουργείο (5,6%), Κυψέλη (5,5%), Κέντρο Αθήνας (5,2%) και Εξάρχεια (5,1%) βρίσκονται στην κορυφή του πίνακα. Τα ενοίκια εκεί είναι σταθερά· οι τιμές πώλησης παραμένουν συγκριτικά χαμηλές.
- 04 Πληρώνει κανείς 3,1* για τη διεύθυνση και εισπράττει 1,9* το ενοίκιο.** Το Κολωνάκι κοστίζει 3,1 φορές την τιμή των Πατησίων ανά τετραγωνικό μέτρο και νοικιάζεται στο 1,9 φορές το ενοίκιό τους. Τα ακριβά βόρεια προάστια και η παραλιακή — Ηλιούπολη (3,3%), Μαρούσι και Νέα Ιωνία (3,6%), Παλαιό Φάληρο (3,7%) — αποδίδουν τα λιγότερα.
- 05 Απόδοση και τιμή κινούνται αντίθετα — ισχυρή τάση, όχι νόμος.** Συσχέτιση κατάταξης $-0,66$ (Pearson $r = -0,62$, $p < 0,001$)· η τιμή εξηγεί περίπου το 40% της διακύμανσης της απόδοσης ($R^2 \approx 0,39$). Μέρος αυτής της σχέσης είναι αριθμητικό — η απόδοση είναι το ενοίκιο διά της τιμής — γι' αυτό και το εύρημα είναι η απόκλιση κατάταξης της §09, όχι η ίδια η απόδοση.

Πού αποδίδει τα περισσότερα ένα διαμέρισμα στην Αθήνα

Μηνιαίο ενοίκιο ανά €100.000 επένδυσης, οι έξι κορυφαίες περιοχές · 2026





ΠΛΑΙΣΙΟ

03

Η αγορά της Αθήνας το 2026

Η εικόνα των αποδόσεων στηρίζεται σε μια αγορά που ανεβαίνει ακόμη αλλά ωριμάζει, με επιδεινωμένη προσιτότητα και σταθερή διεθνή ζήτηση — τις συνθήκες που καθιστούν καθοριστική την επιλογή γειτονιάς.

+5,2%

Τιμές διαμερισμάτων στην Αθήνα, σε ετήσια βάση

Α' τρίμηνο 2026

+85%

Τιμές κατοικιών στην Ελλάδα από το 2017, έναντι εισοδημάτων +47%

2026

26,8%

Κενές κατοικίες στον Δήμο Αθηναίων (117.137) — μεγάλο μέρος μη έτοιμο προς ενοικίαση

Απογραφή 2021

27

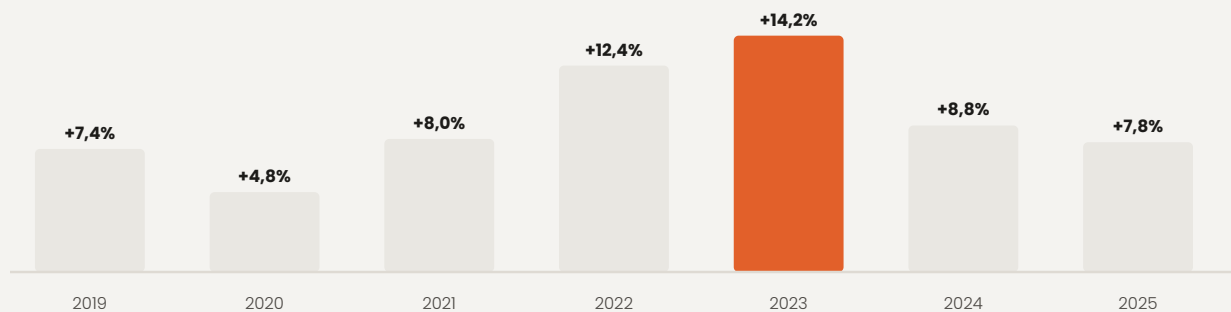
περιοχές στον δείκτη, από την Κηφισιά έως τη Γλυφάδα

Ιούλ. 2026

Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι οι τιμές των διαμερισμάτων συνεχίζουν να ανεβαίνουν — άνοδος **5,2%** σε ετήσια βάση στην Αθήνα το πρώτο τρίμηνο του 2026 — ενώ οι τιμές πανελλαδικά έχουν ξεπεράσει σε ονομαστικούς όρους την κορύφωση του 2008. Η προσιτότητα έχει πιεστεί: το ΔΝΤ διαπιστώνει ότι οι τιμές κατοικιών στην Ελλάδα έχουν αυξηθεί περίπου **85%** από το 2017, έναντι αύξησης των εισοδημάτων κατά μόλις **47%**. Με την ιδιοκατοίκηση εκτός δυνατοτήτων για πολλά νοικοκυριά, η ζήτηση για ενοικίαση παραμένει ισχυρή και οι ξένοι επενδυτές συνεχίζουν να αγοράζουν. Σε αυτό το περιβάλλον, η διαφορά ανάμεσα στις γειτονιές με τις υψηλότερες και τις χαμηλότερες αποδόσεις δεν είναι σφάλμα στρογγυλοποίησης: είναι ένας από τους μεγαλύτερους μοχλούς που αναδεικνύει αυτό το σύνολο δεδομένων.

Ετήσια μεταβολή τιμών, %

Αστικές κατοικίες Ελλάδας · 2019–2025





Η ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

04

Γιατί αντέχει το ενοίκιο

Μια υψηλή απόδοση έχει σημασία μόνο αν το ενοίκιο πίσω από αυτήν είναι διατηρήσιμο. Πέντε παράγοντες στηρίζουν τη ζήτηση για ενοικίαση στην Αθήνα, και αρκετοί από αυτούς επιδρούν εντονότερα στις κεντρικές περιοχές που αναδεικνύει ο δείκτης.

37,98 εκατ.

Αφίξεις επισκεπτών στην Ελλάδα εκτός κρουαζιέρας, 2025 (+5,6%)

1ο–3ο

Δημοτικά διαμερίσματα του κέντρου της Αθήνας κλειστά για νέες βραχυχρόνιες μισθώσεις, 2025–26

6 από 27

περιοχές του δείκτη που αναμένουν σταθμό της Γραμμής 4 του Μετρό (στόχος τέλη 2029)

78.000+

φοιτητές σε ΕΚΠΑ και ΕΜΠ, με πανεπιστημιούπολεις δίπλα στο προσιτό κέντρο

Η προσφορά υστέρησε για μια δεκαετία — και τώρα αλλάζει πορεία. Η ολοκλήρωση νέων κατοικιών κινήθηκε πολύ κάτω από τον ρυθμό της προηγούμενης δεκαετίας και το διαθέσιμο προς ενοικίαση απόθεμα παρέμεινε περιορισμένο έως και το 2024· στις αρχές του 2026 η κατασκευαστική δραστηριότητα ανέκαμψε, με τις άδειες και τους όγκους να αυξάνονται με διψήφια ποσοστά σε ετήσια βάση (ΕΛΣΤΑΤ). Η στενότητα της νέας προσφοράς υποχωρεί, αντί να αποτελεί το σταθερό στήριγμα που ήταν κάποτε. Μεγάλο μέρος του πραγματικού περιορισμού αφορά την ποιότητα: ένα μεγάλο απόθεμα κενών κατοικιών, παλαιότερων και μη έτοιμων προς ενοικίαση.

Αρκετές πιέσεις ζήτησης παραμένουν ισχυρές. Η Ελλάδα προσέλκυσε ρεκόρ 37,98 εκατ. αφίξεων εκτός κρουαζιέρας το 2025, και η πίεση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην κατοικία του κέντρου — η Αττική είχε σχεδόν 60.000 καταχωρίσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης το 2024 — ήταν τόσο ισχυρή ώστε η κυβέρνηση πάγωσε τις νέες εγγραφές στα τρία κεντρικά δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας έως και το 2026, επαναφέροντας απόθεμα στη μακροχρόνια μίσθωση. Η επιδεινωμένη προσιτότητα κρατά την απόκτηση κατοικίας εκτός δυνατοτήτων για πολλά νοικοκυριά. Ο τουρισμός διαμορφώνει την αγορά, αλλά η συγκεκριμένη συμβολή του στα μακροχρόνια ενοίκια δεν μετράται εδώ.

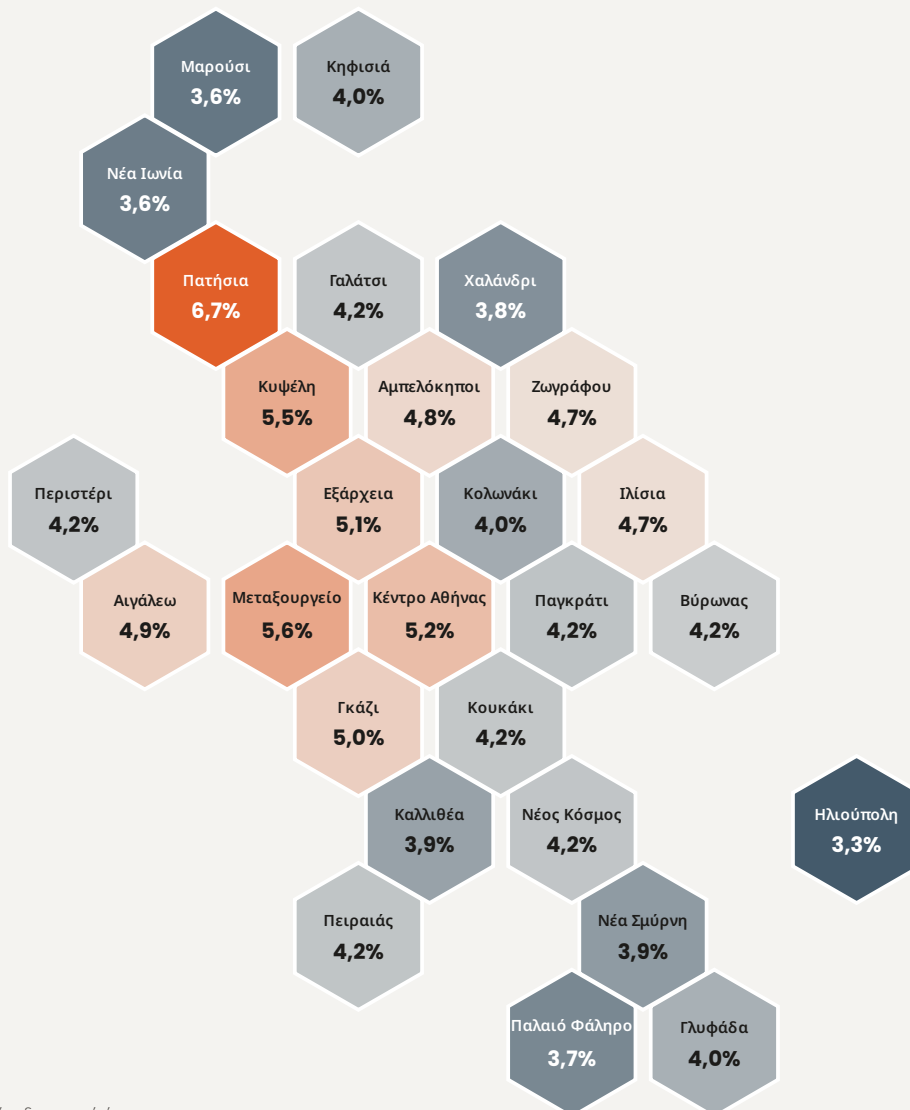
Συγκοινωνίες και πανεπιστήμια βρίσκονται δίπλα στη ζώνη υψηλών αποδόσεων. Η Γραμμή 4 του Μετρό (Τμήμα Α, 15 σταθμοί, υπό κατασκευή) θα φέρει σταθμό σε έξι από τις 27 περιοχές — Γαλάτσι, Κυψέλη, Εξάρχεια, Κολωνάκι, Ιλίσια και Ζωγράφου. Οι έξι αυτές έχουν μέση μεικτή απόδοση 4,7% έναντι 4,3% για τις υπόλοιπες 21: μια συγκυριακή επικάλυψη, όχι αποδεδειγμένη αιτία. Δύο από τα μεγαλύτερα πανεπιστήμια της πόλης έχουν τις πανεπιστημιούπολεις τους στου Ζωγράφου και στην οδό Πατησίων, δίπλα σε αρκετές από τις προσιτές κεντρικές περιοχές.

Τι σημαίνει αυτό για τους ενοικιαστές. Ο ίδιος χάρτης, διαβασμένος από την άλλη πλευρά, είναι χάρτης προσιτότητας. Οι περιοχές που αποφέρουν στους επενδυτές τα περισσότερα ανά ευρώ είναι οι περιοχές όπου τα ενοίκια είναι τα χαμηλότερα σε απόλυτους όρους — Περιστέρι, Πατήσια και Γαλάτσι ζητούν κάτω από €10/τ.μ., Γλυφάδα και Κολωνάκι πάνω από €17/τ.μ., μια ψαλίδα 2,1× μέσα στην ίδια πόλη. Η άνοδος των ενοικίων στη ζώνη υψηλών αποδόσεων είναι απόδοση για τους ιδιοκτήτες και κόστος για τα νοικοκυριά που ήδη ζουν εκεί: η **mamaXO** καταγράφει και τα δύο, γιατί ο δείκτης είναι χρήσιμος μόνο αν τον εμπιστεύονται και οι δύο πλευρές.

Η απόδοση ενοικίου σε όλη την Αθήνα

Μεικτή απόδοση με βάση τα ζητούμενα ενοίκια, περιοχή προς περιοχή, διατεταγμένη κατά προσέγγιση γεωγραφικά. Τα θερμότερα κελιά αποφέρουν περισσότερα ανά ευρώ· το μοτίβο — ένας «καυτός» κεντρικός πυρήνας που κρυνεί προς τα βόρεια προάστια και την παραλιακή — είναι ορατό με μια ματιά.

Μεικτή απόδοση ενοικίου ανά περιοχή · σχηματικός εξαγωνικός χάρτης · 2026



ι Σαρωνικός · σχηματική απεικόνιση, όχι διοικητικά όρια

3,3% → 6,7% μεικτά
Τα κελιά είναι σχηματικά, όχι διοικητικά όρια.

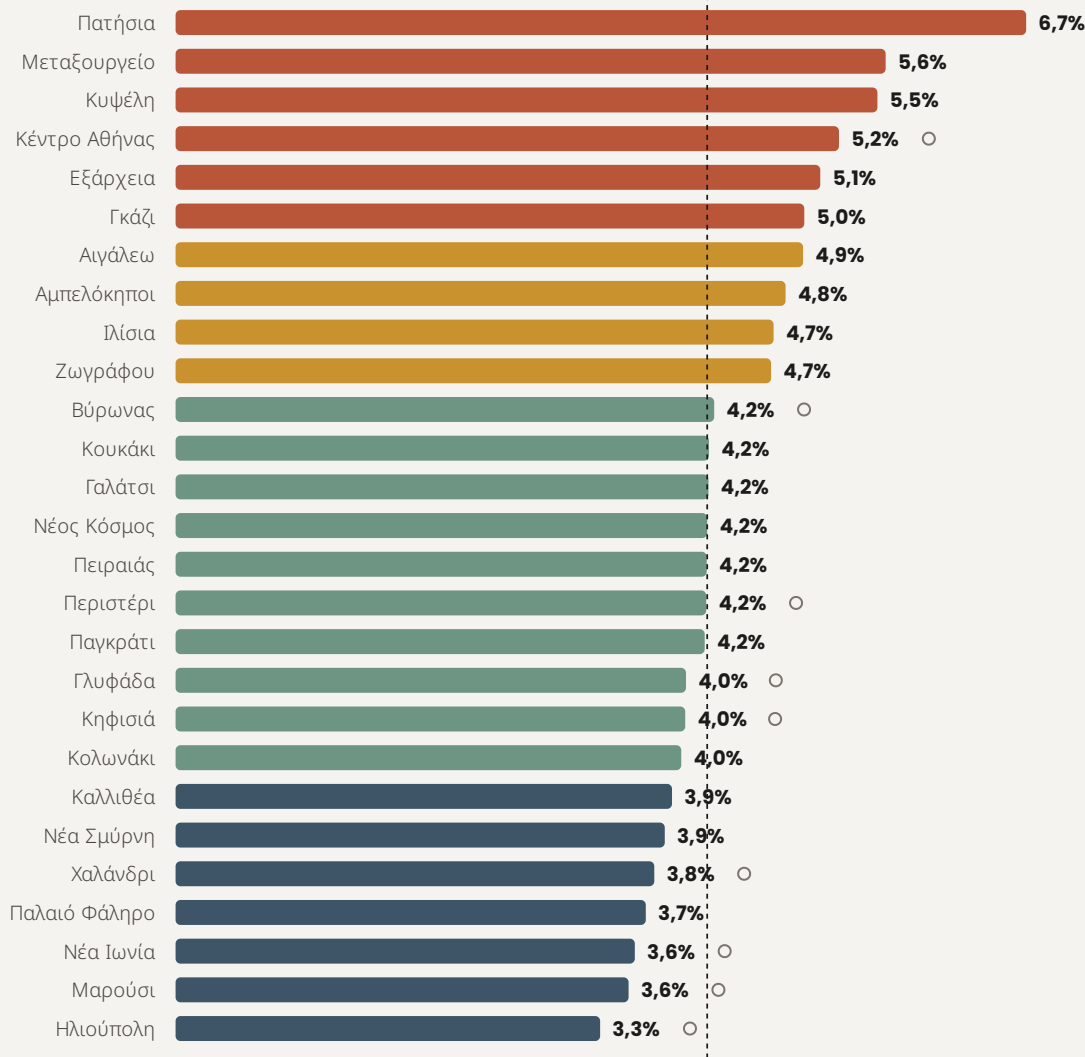
Κατάταξη ανά γειτονιά

Οι ίδιες αποδόσεις ως πίνακας κατάταξης. Από την υψηλότερη στη χαμηλότερη, το προβάδισμα της κεντρικής ζώνης — και η υστέρηση των ακριβών προαστίων — δεν περνά απαρατήρητο.

Πού είναι υψηλότερη η απόδοση ενοικίου στην Αθήνα

Μεικτή απόδοση με βάση τα ζητούμενα ενοίκια ανά γειτονιά, % · 2026 · ο μικρό δείγμα (βλ. §07)

διάμεσος πώλης 4,2%



Διαβάστε την κατάταξη ως ζώνες, όχι ως αυστηρή κλίμακα. Πρόκειται για διαμέσους με βάση ζητούμενες τιμές, οπότε οι μικρές διαφορές — ιδίως μέσα στη στενά συγκεντρωμένη ομάδα του 4,0–4,2% — δεν πρέπει να διαβάζονται ως οριστική σειρά. Το βάθος του δείγματος διαφέρει επίσης ανά περιοχή· το επίπεδο αξιοπιστίας δείγματος στην §07 δείχνει ποια στοιχεία φέρουν τη μεγαλύτερη αβεβαιότητα.

6 · Υψηλή 5,0–6,7%

Πατήσια, Μεταξουργείο, Κυψέλη, Κέντρο Αθήνας, Εξάρχεια, Γκάζι

10 · Μεσαία 4,0–4,4%

Βύρωνας, Κουκάκι, Γαλάτσι, Νέος Κόσμος, Πειραιάς, Περιστέρι, Παγκράτι, Γλυφάδα, Κηφισιά, Κολωνάκι

4 · Μεσαία-υψηλή 4,5–4,9%

Αιγάλεω, Αμπελόκηποι, Ιλίσια, Ζωγράφου

7 · Χαμηλή 3,3–3,9%

Καλλιθέα, Νέα Σμύρνη, Χαλάνδρι, Παλαιό Φάληρο, Νέα Ιωνία, Μαρούσι, Ηλιούπολη

07

ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Πλήρη αποτελέσματα — 27 γειτονιές

ΓΕΙΤΟΝΙΑ	ΕΝΟΙΚΙΟ €/Τ.Μ./ΜΗΝΑ	ΠΩΛΗΣΗ €/Τ.Μ.	ΜΕΙΚΤΗ ΑΠΟΔΟΣΗ	ΕΝΟΙΚΙΟ / €100.000	ΑΠΟΣΒΕΣΗ, ΕΤΗ	ΔΕΙΓΜΑ
Πατήσια	9,6	1.719	6,7%	€558	15	● επαρκές
Μεταξουργείο	11,3	2.424	5,6%	€466	18	● επαρκές
Κυψέλη	10,0	2.170	5,5%	€461	18	● μεγάλο
Κέντρο Αθήνας	14,8	3.398	5,2%	€436	19	● μικρό
Εξάρχεια	12,3	2.906	5,1%	€423	20	● μεγάλο
Γκάζι	14,1	3.416	5,0%	€413	20	● επαρκές
Αιγάλεω	10,6	2.573	4,9%	€412	20	● επαρκές
Αμπελόκηποι	12,3	3.071	4,8%	€401	21	● μεγάλο
Ιλίσια	12,8	3.260	4,7%	€393	21	● επαρκές
Ζωγράφου	11,1	2.839	4,7%	€391	21	● μεγάλο
Βύρωνας	10,2	2.884	4,2%	€354	24	● μικρό
Κουκάκι	13,4	3.826	4,2%	€350	24	● επαρκές
Γαλάτσι	9,6	2.744	4,2%	€350	24	● επαρκές
Νέος Κόσμος	11,0	3.151	4,2%	€349	24	● επαρκές
Πειραιάς	11,0	3.154	4,2%	€349	24	● μεγάλο
Περιστέρι	9,2	2.641	4,2%	€348	24	● μικρό
Παγκράτι	12,1	3.483	4,2%	€347	24	● μεγάλο
Γλυφάδα	19,0	5.669	4,0%	€335	25	● μικρό
Κηφισιά	13,8	4.124	4,0%	€335	25	● μικρό
Κολωνάκι	17,9	5.391	4,0%	€332	25	● επαρκές
Καλλιθέα	10,6	3.253	3,9%	€326	26	● επαρκές
Νέα Σμύρνη	10,7	3.332	3,9%	€321	26	● επαρκές
Χαλάνδρι	12,2	3.882	3,8%	€314	27	● μικρό
Παλαιό Φάληρο	12,4	4.016	3,7%	€309	27	● επαρκές
Νέα Ιωνία	9,7	3.217	3,6%	€302	28	● μικρό
Μαρούσι	11,9	4.001	3,6%	€297	28	● μικρό
Ηλιούπολη	10,3	3.695	3,3%	€279	30	● μικρό

Μεικτή απόδοση = διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο €/τ.μ. × 12 ÷ ζητούμενη τιμή πώλησης €/τ.μ. Ενοίκιο ανά €100.000 = το μηνιαίο ενοίκιο που θα απέδιδε μια αγορά €100.000 στη διάμεση τιμή και το διάμεσο ενοίκιο της περιοχής έτη απόσβεσης = τα έτη μεικτού ενοικίου που απαιτούνται για να αποπληρωθεί η τιμή αγοράς. Τα ενοίκια προέρχονται από ενεργές αγγελίες της αγοράς και τη δική της βάση δεδομένων της mamaXO (Ιουλ. 2026), με μία εξαίρεση για το Κέντρο Αθήνας χρησιμοποιείται το διάμεσο ενοίκιο του ευρύτερου κέντρου κατά Indomio, σε αντιστοίχιση με την τιμή Indomio. Τιμές πώλησης: Indomio για τις περιοχές της κεντρικής Αθήνας (Μάιος–Ιούνιος 2026)· xe.gr για τα προάστια (Α΄ τρίμηνο 2026, ≤80 τ.μ.)· Spitogatos για τη Γλυφάδα (Β΄ τρίμηνο 2026). Τα Πετράλωνα παραλείπονται, καθώς δεν υπάρχει αντιστοιχισμένο ζεύγος ενοικίου/τιμής.

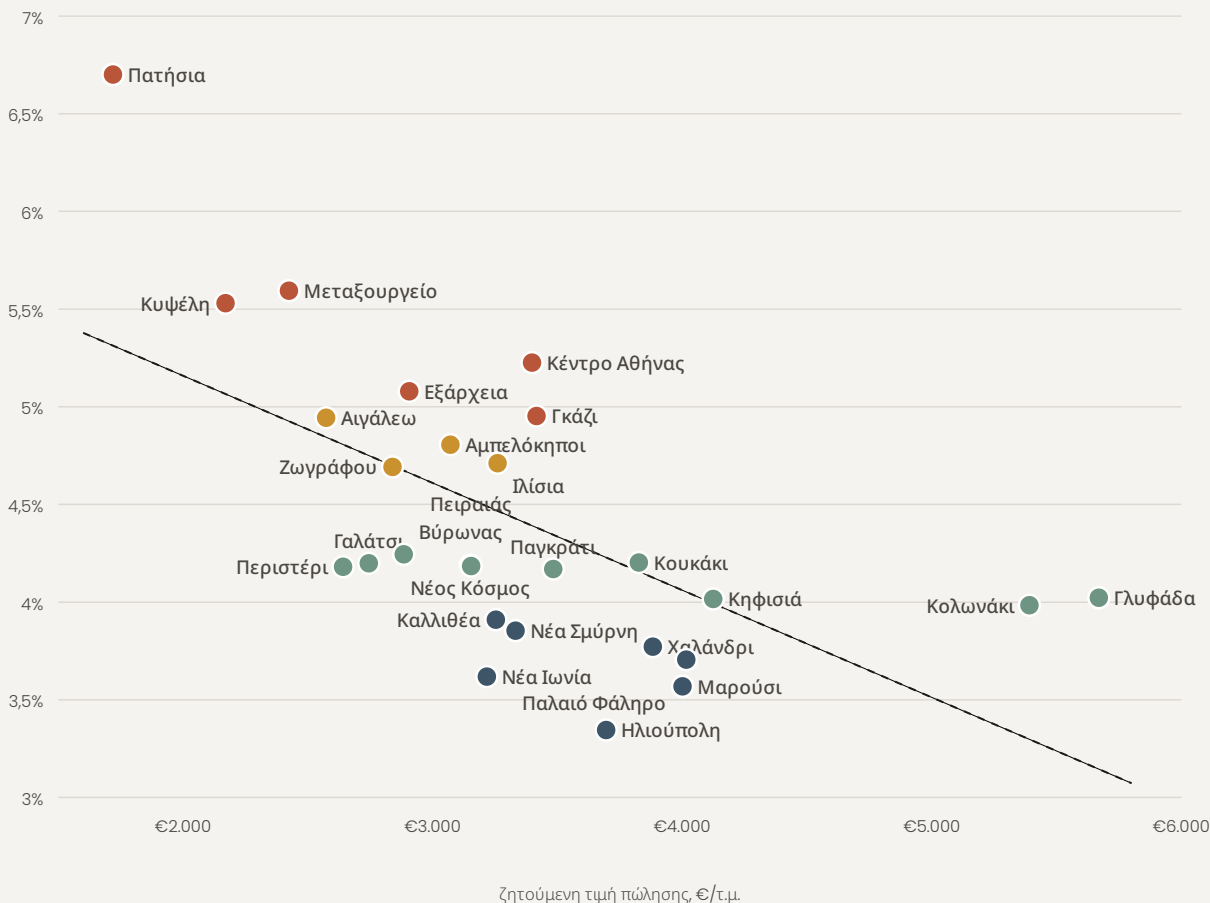
Επίπεδα δείγματος. ● μεγάλο — η διάμεσος της περιοχής στηρίζεται σε μεγάλο δείγμα αγγελιών που διατηρήθηκαν στην ανάλυση ● επαρκές ● μικρό — το στοιχείο πρέπει να θεωρείται ενδεικτικό και η θέση της περιοχής μέσα στη ζώνη της αβέβαιη. Τα όρια των επιπέδων καθορίζονται στους πάγιους κανόνες (§16) και εφαρμόζονται με τον ίδιο ακριβώς τρόπο σε κάθε έκδοση.

Η απόδοση πέφτει όσο ανεβαίνει η τιμή

Η ομαδοποίηση όλων των περιοχών κατά τιμή αγοράς αναδεικνύει το μοτίβο: όσο φθηνότερη η ζώνη τιμών, τόσο υψηλότερη η μέση μεικτή απόδοση. Και στις 27 περιοχές η σχέση είναι πραγματική και στατιστικά σημαντική — αλλά μέτρια. Ισχυρή τάση, όχι μηχανικός κανόνας.

Κάθε περιοχή, ενοίκιο έναντι τιμής

Μεικτή απόδοση με βάση τα ζητούμενα ενοίκια (κάθετος άξονας) έναντι ζητούμενης τιμής πώλησης ανά τ.μ. (οριζόντιος άξονας) · χρώμα = ζώνη απόδοσης · διακεκομμένη γραμμή = γραμμή βέλτιστης προσαρμογής



5,0%

Προσιτή ζώνη τιμών · κάτω από €2.900/τ.μ. · 8 περιοχές

Πατήσια, Μεταξουργείο, Κυψέλη, Αιγάλεω, Ζωγράφου, Βύρωνα, Γαλάτσι, Περιστερί

4,3%

Μεσαία ζώνη τιμών · €2.900–3.700/τ.μ. · 12 περιοχές

Κέντρο Αθήνας, Εξάρχεια, Γκάζι, Αμπελόκηποι, Ιλίσια, Νέος Κόσμος, Πειραιάς, Παγκράτι, Καλλιθέα, Νέα Σμύρνη, Νέα Ιωνία, Ηλιούπολη

3,9%

Ακριβή ζώνη τιμών · άνω των €3.700/τ.μ. · 7 περιοχές

Κουκάκι, Γλυφάδα, Κηφισιά, Κολωνάκι, Χαλάνδρι, Παλαιό Φάληρο, Μαρούσι

-0,66

πόσο έντονα κινούνται τιμή και απόδοση προς αντίθετες κατευθύνσεις, σε κλίμακα από -1 (πάντα αντίθετα) έως +1 (πάντα μαζί)· το -0,66 δείχνει ισχυρή αντίστροφη σχέση (συσχέτιση κατάταξης, 27 περιοχές)

$R^2 \approx 0,39$

το μερίδιο των διαφορών απόδοσης μεταξύ περιοχών που εξηγείται από την τιμή και μόνο — περίπου 39%· το υπόλοιπο 61% οφείλεται σε άλλους παράγοντες

$p < 0,001$

η πιθανότητα ένα τόσο ισχυρό μοτίβο να εμφανιστεί τυχαία σε 27 περιοχές — λιγότερο από 1 στις 1.000, άρα η τάση είναι πραγματική

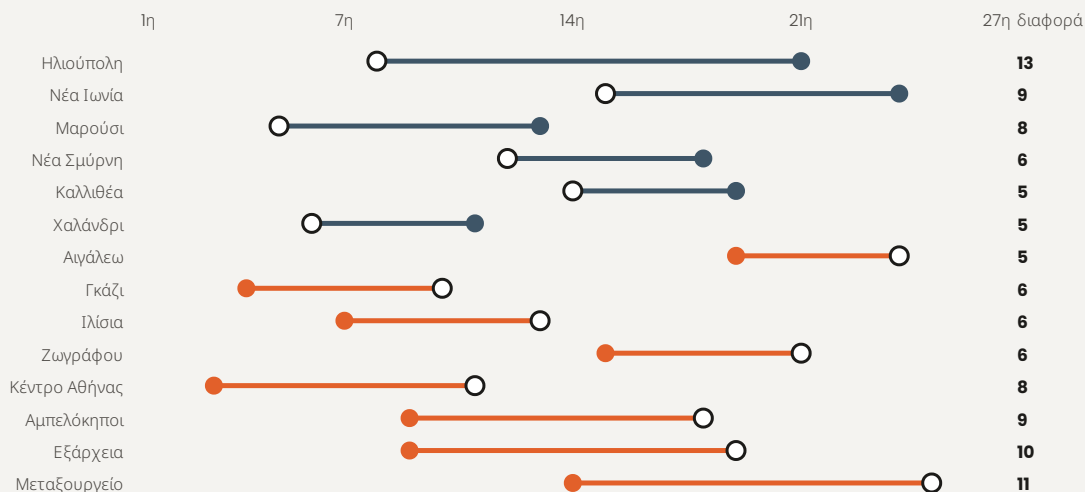
Σχετικά με τη συσχέτιση. Τα τρία μεγέθη μετρούν την ίδια σχέση με τρεις τρόπους: την κατεύθυνση και την έντασή της (-0,66), το ποσοστό της διακύμανσης που εξηγεί η τιμή (R^2) και το πόσο απίθανο είναι το μοτίβο να οφείλεται στην τύχη (p). Η απόδοση είναι το ενοίκιο ανά τ.μ. της τιμής, οπότε κάποια αντίστροφη σχέση αναμένεται εκ κατασκευής τα μεγέθη περιγράφουν το παρατηρούμενο μοτίβο, όχι έναν ανεξάρτητο αιτιώδη μηχανισμό. Η προσιτή ζώνη τιμών υπεραποδίδει έναντι της ακριβής ζώνης τιμών κατά περίπου 1,1 ποσοστιαίες μονάδες, δηλαδή περίπου 29% περισσότερο εισόδημα ανά ευρώ, μεικτά, με βάση ζητούμενες τιμές, προ εξόδων.

Εκεί όπου τιμή και ενοίκιο διαφωνούν

Αν βάλει κανείς τις 27 περιοχές στη σειρά δύο φορές — μία από την ακριβότερη προς τη φθηνότερη για αγορά και μία από το υψηλότερο προς το χαμηλότερο ενοίκιο — τότε, σε μια αγορά όπου τα διαμερίσματα θα αποτιμώνταν αποκλειστικά με βάση το ενοίκιο που αποφέρουν, κάθε περιοχή θα βρισκόταν στην ίδια θέση και στις δύο λίστες. Σε 14 από τις 27 απέχουν πέντε ή περισσότερες θέσεις. Αυτό είναι το εύρημα της παρούσας έκδοσης: όχι ότι οι φθηνές περιοχές αποδίδουν περισσότερο, αλλά ότι στη μισή Αθήνα η τιμή ενός διαμερίσματος και το ενοίκιο που πιάνει έχουν αποκλίνει.

Οι 14 περιοχές όπου οι δύο λίστες διαφωνούν περισσότερο

Κενός κύκλος = κατάταξη κατά ζητούμενη τιμή · γεμάτος κύκλος = κατάταξη κατά ζητούμενο ενοίκιο · 1η = ακριβότερη / υψηλότερο ενοίκιο · αριθμός = θέσεις διαφοράς



Η τιμή έχει τρέξει μπροστά από το ενοίκιο

Αγοράζεται για τον τρόπο ζωής, όχι για το εισόδημα

Ηλιούπολη	8η σε τιμή · 21η σε ενοίκιο	13
Νέα Ιωνία	15η σε τιμή · 24η σε ενοίκιο	9
Μαρούσι	5η σε τιμή · 13η σε ενοίκιο	8
Νέα Σμύρνη	12η σε τιμή · 18η σε ενοίκιο	6
Καλλιθέα	14η σε τιμή · 19η σε ενοίκιο	5
Χαλάνδρι	6η σε τιμή · 11η σε ενοίκιο	5
Περιστέρι	23η σε τιμή · 27η σε ενοίκιο	4

Το ενοίκιο έχει τρέξει μπροστά από την τιμή

Το ενοίκιο έχει ήδη φτάσει· η τιμή όχι ακόμη

Μεταξουργείο	25η σε τιμή · 14η σε ενοίκιο	11
Εξάρχεια	19η σε τιμή · 9η σε ενοίκιο	10
Αμπελόκηποι	18η σε τιμή · 9η σε ενοίκιο	9
Κέντρο Αθήνας	11η σε τιμή · 3η σε ενοίκιο	8
Γκάζι	10η σε τιμή · 4η σε ενοίκιο	6
Ιλίσια	13η σε τιμή · 7η σε ενοίκιο	6
Ζωγράφου	21η σε τιμή · 15η σε ενοίκιο	6

Κανόνας διατύπωσης. «Η τιμή έχει τρέξει μπροστά από το ενοίκιο», ποτέ «υπερτιμημένη»: πρόκειται για περιγραφή ενός στιγμιότυπου, όχι για πρόβλεψη ότι οι αποκλίσεις θα κλείσουν. Οι κατατάξεις ακολουθούν τη μέθοδο κατάταξης με ισοβαθμίες (competition ranking) (οι ισοβαθμες περιοχές μοιράζονται την υψηλότερη θέση). Η Ηλιούπολη και το Μεταξουργείο είναι τα δύο άκρα — 13 και 11 θέσεις αντίστοιχα — και τα δύο στηρίζονται στα ίδια δεδομένα με βάση ζητούμενες τιμές όπως και ο υπόλοιπος δείκτης.

Προφίλ περιοχών

Οι αριθμοί γίνονται πιο κατανοητοί δίπλα στις ιστορίες πίσω από αυτούς. Δέκα γειτονιές — από την κεντρική ζώνη με τις υψηλότερες αποδόσεις έως τις διευθύνσεις κύρους στο άλλο άκρο — δείχνουν γιατί η κατάταξη διαμορφώνεται έτσι.

Πατήσια

6,7% · €558/€100.000

Λαϊκή, έντονα πολυπολιτισμική περιοχή στο βόρειο άκρο του κέντρου, με μερικές από τις χαμηλότερες τιμές ανά τ.μ. της μελέτης — και με ανάμεικτη φήμη, που μπορεί να παρατείνει τον χρόνο εκμίσθωσης και να επηρεάσει τη ζήτηση από ενοικιαστές. Η υψηλή απόδοση που καταγράφεται αντανακλά φθηνό απόθεμα, όχι εύκολη εκμίσθωση για τον αγοραστή, ανταμείβει τη γνώση της τοπικής αγοράς.

Μεταξουργείο

5,6% · €466/€100.000

Εναλλακτική περιοχή δίπλα στο κέντρο, με έντονη καλλιτεχνική παρουσία, που εδώ και χρόνια προβάλλεται ως το «επόμενο Ψυρρή». Η μεγαλύτερη απόκλιση του δείκτη με το ενοίκιο να τρέχει μπροστά από την τιμή: τρίτη φθηνότερη για αγορά, στο μέσο του πίνακα στο ενοίκιο.

Κυψέλη

5,5% · €461/€100.000

Πυκνοκατοικημένη, πολυπολιτισμική και σε ταχεία αναγέννηση, γνωστή για τη σκεπαστή αγορά της και τις μεσοπολεμικές πολυκατοικίες της. Μία από τις πιο χαρακτηριστικές ιστορίες εξευγενισμού της Αθήνας και το μεγαλύτερο δείγμα του δείκτη.

Κέντρο Αθήνας

5,2% · €436/€100.000

Το ευρύτερο κέντρο — Σύναγμα, Ομόνοια και οι γύρω δρόμοι — και όχι ο ακριβός ιστορικός πυρήνας. Τα ενοίκια είναι σταθερά: οι τιμές αγοράς βρίσκονται σαφώς χαμηλότερα από το ιστορικό κέντρο και τα βόρεια προάστια. Μικρό δείγμα: να διαβάζεται μέσα στη ζώνη του.

Εξάρχεια

5,1% · €423/€100.000

Ιστορικά μποέμ και περιτριγυρισμένη από το Πολυτεχνείο και πανεπιστημιακές σχολές, με βαθιά φοιτητική ζήτηση όλο τον χρόνο. Σταθμός της Γραμμής 4 του Μετρό βρίσκεται υπό κατασκευή.

Γκάζι

5,0% · €413/€100.000

Η πρώην βιομηχανική περιοχή γύρω από τον Κεραμεικό και την Τεχνόπολη, σήμερα μία από τις πιο ζωντανές περιοχές νυχτερινής ζωής της Αθήνας. Τα ενοίκια είναι υψηλά, αλλά οι τιμές πώλησης έχουν ανέβει στο μεσαίο εύρος του κέντρου, οπότε η απόδοση βρίσκεται πλέον στο μέσο του πίνακα και όχι στην κορυφή.

Κολωνάκι

4,0% · €332/€100.000

Η πιο αριστοκρατική κεντρική διεύθυνση της πόλης. Τα ενοίκια είναι από τα υψηλότερα που καταγράφονται, αλλά οι εξίσου υψηλές τιμές αγοράς συμπιέζουν την απόδοση — κύρος και εισόδημα σπάνια συμπίπτουν.

Γλυφάδα

4,0% · €335/€100.000

Η ναυαρχίδα της Αθηναϊκής Ριβιέρας: ακριβή παραλιακή αγορά με έμφαση στον τρόπο ζωής, με υψηλά ενοίκια αλλά τιμές αγοράς στην απόλυτη κορυφή της μελέτης. Ταιριάζει περισσότερο σε μια λογική υπεραξίας και τρόπου ζωής παρά εισοδήματος.

Μαρούσι

3,6% · €297/€100.000

Καθιερωμένο, περιζήτητο βόρειο προάστιο και επιχειρηματικός κόμβος. Σταθερά ενοίκια πάνω σε υψηλές τιμές αγοράς — η αντεστραμμένη εικόνα του προσίτου κέντρου.

Ηλιούπολη

3,3% · €279/€100.000

Άνετο, οικογενειακό νότιο προάστιο στους πρόποδες του Υμηττού. Σταθερά ενοίκια, αλλά η χαμηλότερη απόδοση της μελέτης και η μεγαλύτερη απόκλιση με την τιμή να τρέχει μπροστά από το ενοίκιο: οι τιμές αντανακλούν ζήτηση για ποιότητα ζωής περισσότερο παρά τα οικονομικά της ενοικίασης.

Αποδόσεις όπως υπολογίζονται στην παρούσα μελέτη (μεικτές, με βάση ζητούμενες τιμές). Οι περιγραφές των γειτονιών αποτελούν ποιοτικό πλαίσιο και δεν αποτελούν επενδυτική συμβουλή.

Προτεραιότητα στην απόδοση · ~4,9–6,7% μεικτά

Η υψηλότερη παρατηρούμενη μεικτή απόδοση — το προσίτο, αναγεννώμενο κέντρο και τα δυτικά προάστια κοντά στο κέντρο: Πατήσια, Μεταξουργείο, Κυψέλη, Κέντρο Αθήνας, Εξάρχεια, Γκάζι, Αιγάλεω.

Ισορροπημένος πυρήνας · ~4,0–4,9%

Μέτρια απόδοση σε καθιερωμένες, καλά συνδεδεμένες κεντρικές και προαστιακές περιοχές: Αμπελόκηποι, Ζωγράφου, Ιλίσια, Παγκράτι, Νέος Κόσμος, Πειραιάς.

Ακριβές περιοχές και τρόπος ζωής · ~3,3–4,0%

Χαμηλότερη παρατηρούμενη απόδοση, υψηλότερα επίπεδα τιμών και εντονότερο στοιχείο κύρους: Κολωνάκι, Γλυφάδα, Κηφισιά, Μαρούσι, Παλαιό Φάληρο, Ηλιούπολη.

Πώς συγκρίνονται τα ευρήματα με άλλα δεδομένα

Δύο επίπεδα ελέγχου: μεταφέρθηκαν σωστά τα δεδομένα των πλατφορμών αγγελιών, και συμφωνούν τα ευρήματα με πηγές εκτός του υπολογισμού;

ΕΠΙΠΕΔΟ 1 • ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΕΙΣΟΔΟΥ

Οι τιμές πώλησης για την κεντρική Αθήνα προέρχονται από τα δημοσιευμένα στοιχεία ανά περιοχή της Indomio (Μάιος–Ιούνιος 2026) και οι προαστιακές από το xe.gr (Α' τρίμηνο 2026)· οι περισσότερες συμφωνούν με την πηγή μέχρι το τελευταίο ευρώ. Αυτό επιβεβαιώνει ότι τα δεδομένα μεταφέρθηκαν πιστά — έλεγχος συνέπειας των δεδομένων εισόδου, όχι ανεξάρτητη τιμή. Τα ενοίκια προέρχονται από ενεργές αγγελίες της αγοράς και τη δική της βάση δεδομένων της mamaXO.

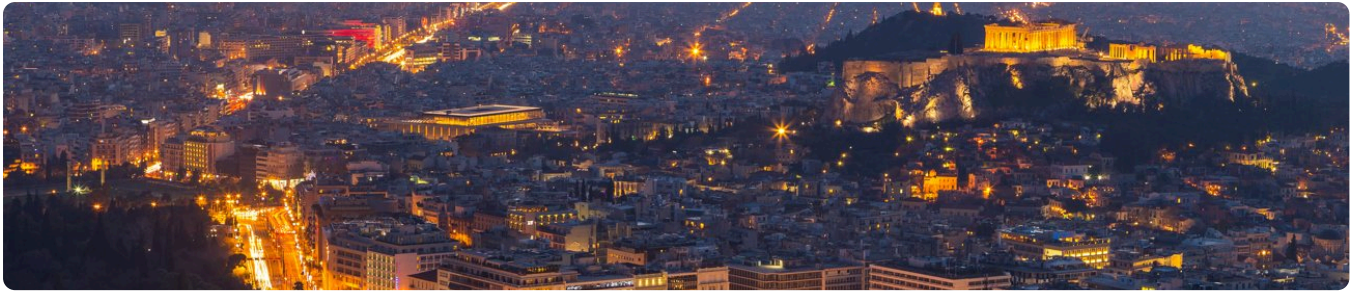
ΕΠΙΠΕΔΟ 2 • ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Τα ενοίκια του δείκτη — που συλλέγονται ανεξάρτητα από τις πηγές τιμών — ακολουθούν τα δημοσιευμένα ενοίκια ανά ζώνη του Spilogatos (Βόρεια Αθήνα ~€11,4/τ.μ. έναντι €11,5/τ.μ.). Ο Global Property Guide τοποθετεί την Αθήνα στο 5,5% περίπου μικτά και την Ελλάδα στο 4,38% ανεξάρτητες έρευνες ανά γειτονιά φέρνουν τα Πατήσια και την Κυψέλη στην κορυφή του πίνακα της Αθήνας, το ίδιο γενικό μοτίβο με τον παρόντα δείκτη, με τις απόλυτες αποδόσεις της mamaXO στο ίδιο ή χαμηλότερο επίπεδο από αυτές τις πηγές.

Όπου οι πηγές διαφέρουν. Ανάλυση για την επενδυτική μετανάστευση (IMI Daily) κατατάσσει τον Πειραιά μεταξύ των κεντρικών περιοχών με ισχυρές αποδόσεις· ο παρών δείκτης τοποθετεί τον Πειραιά στο μέσο του πίνακα, στο 4,2%. Η διαφορά αντανακλά τους ορισμούς των ζωνών και τις περιόδους αναφοράς, και είναι το είδος της διαφωνίας που ένας πίνακας πηγών τιμών ανά περιοχή (προγραμματισμένος για την επόμενη έκδοση) προορίζεται να επιλύσει. Η μελέτη την καταγράφει αντί να την εξομαλύνει.

Πρόκειται για εξωτερική επιβεβαίωση και συγκριτική αξιολόγηση — όχι για ανεξάρτητο επανυπολογισμό — και δεν συνεπάγεται συνεργασία ή έγκριση από τους αναφερόμενους οργανισμούς. Τα πλήρη URL των πηγών βρίσκονται στην §17.





ΣΕ ΠΛΑΙΣΙΟ

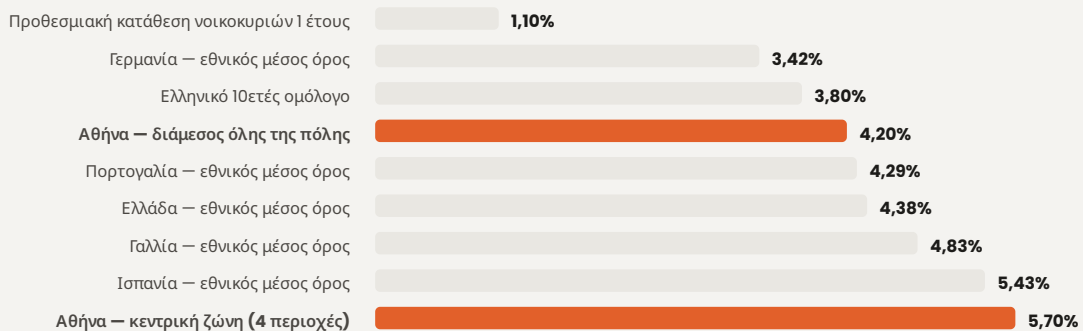
12

Είναι ελκυστική η απόδοση;

Ένα ποσοστό 4–6% λέει λίγα χωρίς μέτρο σύγκρισης. Σε σύγκριση με τις αποδόσεις που έχει εναλλακτικά στη διάθεσή του ένας Έλληνας επενδυτής — και με άλλες ευρωπαϊκές αγορές — η κεντρική ζώνη ξεχωρίζει.

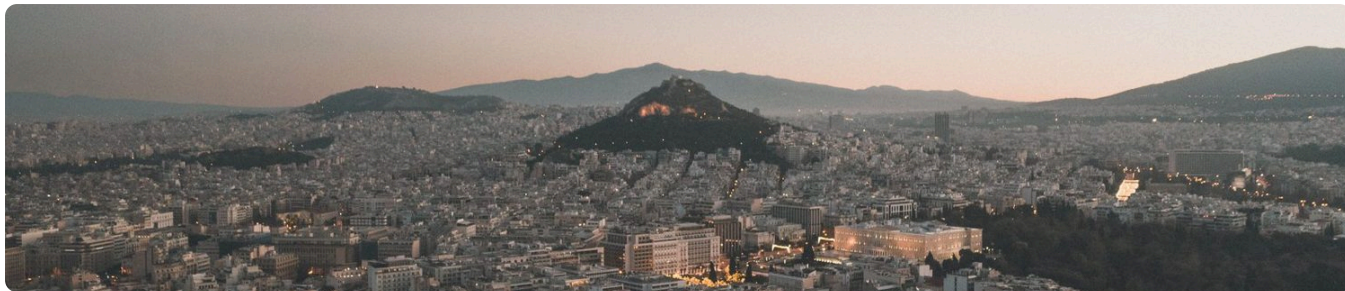
Η απόδοση της Αθήνας έναντι άλλων αποδόσεων

Μεικτή απόδοση ενοικίου, %, έναντι ελληνικών εναλλακτικών χωρίς κίνδυνο και ευρωπαϊκών εθνικών μέσων όρων



Η κεντρική ζώνη της Αθήνας — Πατήσια, Μεταξουργείο, Κυψέλη και Εξάρχεια, με μέσο όρο περίπου 5,7% μεικτά — αποδίδει σαφώς περισσότερο από το ελληνικό 10ετές ομόλογο (περίπου 3,8%) και περίπου το πενταπλάσιο μιας προθεσμιακής κατάθεσης νοικοκυριών ενός έτους (περίπου 1,1%). Ξεπερνά τους εθνικούς μέσους όρους της Γερμανίας, της Πορτογαλίας και της Ελλάδας συνολικά· μόνο η Ισπανία σημειώνει υψηλότερη επίδοση μεταξύ των αγορών που παρουσιάζονται. Το εισόδημα από ακίνητα δεν είναι χωρίς κίνδυνο, αλλά ως γενικό μέτρο σύγκρισης εισοδήματος οι κεντρικές περιοχές εμφανίζονται ελκυστικές σε μεικτή βάση.

Σημείωση συγκρισιμότητας. Τα μεγέθη για την Αθήνα είναι **μεικτές** αποδόσεις ενοικίου — πριν από κενά διαστήματα, διαχείριση, φόρους συντήρηση και έξοδα συναλλαγής· οι αποδόσεις ομολόγου και κατάθεσης είναι ουσιαστικά καθαρές. Η διαφορά πρέπει να διαβάζεται ως ένδειξη κατεύθυνσης, όχι ως σύγκριση καθαρών αποδόσεων. Μια εικόνα καθαρών αποδόσεων, μετά τα έξοδα, προγραμματίζεται για μελλοντική έκδοση.



Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΕΙΚΟΝΑ

13

Τάσεις και προκλήσεις

Πέντε δυνάμεις καθορίζουν πώς κερδίζονται αυτές οι αποδόσεις — και τι πρέπει να σταθμίσει ένας επενδυτής πριν κινηθεί.

- 01 Το έτοιμο προς κατοίκηση απόθεμα σπανίζει.** Τα περισσότερα προς πώληση ακίνητα είναι παλαιότερα και μη ανακαινισμένα· τα ανακαινισμένα, έτοιμα προς ενοίκιαση διαμερίσματα αποτελούν μειοψηφία — και νοικιάζονται ταχύτερα και ακριβότερα. Η Αθήνα δεν στερείται κτιρίων — η απογραφή του 2021 κατέγραψε 117.137 κενές κατοικίες μόνο στην πόλη — αλλά μεγάλο μέρος αυτού του αποθέματος περιορίζεται από την κατάσταση του, την πολυπλοκότητα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή την ετοιμότητα προς ενοίκιαση. Στο κέντρο της Αθήνας ο περιορισμός αφορά την ποιότητα εξίσου με την τιμή.
- 02 Η αναγέννηση — και ο κίνδυνός της — συγκεντρώνεται στο κέντρο.** Οι περιοχές που προηγούνται σε απόδοση (Πατήσια, Κυψέλη, Μεταξουργείο, Εξάρχεια) είναι εκείνες που εξευγενίζονται. Εκεί βρίσκεται το περιθώριο ανόδου, αλλά και ο κίνδυνος υλοποίησης: ανακαίνιση, σύνθεση ενοικιαστών και χρονική στιγμή μετρούν εδώ περισσότερο απ' ό,τι στα καθιερωμένα προάστια.
- 03 Η επιδεινωμένη προσιτότητα της στέγης στηρίζει τη ζήτηση για ενοίκιαση.** Με τις τιμές κατοικιών στην Ελλάδα αυξημένες κατά περίπου 85% από το 2017, έναντι αύξησης εισοδημάτων 47% (ΔΝΤ), η απόκτηση κατοικίας παραμένει απρόσιτη για πολλά νοικοκυριά — γεγονός που διατηρεί σταθερή τη ζήτηση για μακροχρόνια μίσθωση, ιδίως στο προσιτό κέντρο.
- 04 Το ρυθμιστικό πλαίσιο είναι μεταβλητό σε εξέλιξη.** Το μορατόριουμ στις νέες εγγραφές βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας (2025–26) και οι προϋποθέσεις της άδειας διαμονής επενδυτή (Golden Visa) μπορούν αμφότερα να αλλάξουν την εικόνα. Οι ισχύοντες κανόνες πρέπει να επιβεβαιώνονται με Έλληνα νομικό σύμβουλο πριν από κάθε δέσμευση.
- 05 Η ρευστότητα είναι περιορισμένη.** Τα ακίνητα προς πώληση στην Αθήνα μπορεί να μένουν στην αγορά για πολλούς μήνες. Ένα εκμισθωμένο ακίνητο δεν ρευστοποιείται γρήγορα, επομένως μια στρατηγική εισοδήματος πρέπει να συνοδεύεται από ρεαλιστικό ορίζοντα διακράτησης και εξόδου.

Η Golden Visa σε πλαίσιο. Βάσει του ν. 5100/2024, το όριο των €800.000 ισχύει σε ολόκληρη την Περιφέρεια Αττικής — σε κάθε περιοχή αυτού του δείκτη, τόσο στα Πατήσια όσο και στη Γλυφάδα — ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ισχύει το όριο των €400.000. Η επιλογή των €250.000 αποτελεί εξαίρεση για επιλέξιμες μετατροπές επαγγελματικών χώρων σε κατοικίες και αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων, με ισχύ σε όλη την επικράτεια· το κατάλληλο προς μετατροπή απόθεμα τυχαίνει να συγκεντρώνεται κυρίως στις παλαιότερες κεντρικές περιοχές που βρίσκονται και στην κορυφή αυτού του πίνακα. Για τις βαθμίδες των €800.000/€400.000 ισχύει ελάχιστο εμβαδόν 120 τ.μ. και η βραχυχρόνια μίσθωση απαγορεύεται. Πρόκειται για νομικές προϋποθέσεις: πρέπει να επιβεβαιώνονται από εξειδικευμένο Έλληνα δικηγόρο.

Μια εποχική αγορά — με τον δικό της ελληνικό ρυθμό.

Τα ενοίκια στην Αθήνα κινούνται με μια χαρακτηριστικά ελληνική εποχικότητα: η ζήτηση συγκεντρώνεται το φθινόπωρο, περίπου από τον Αύγουστο έως τον Οκτώβριο, όταν φοιτητές, νέοι εργαζόμενοι και κάτοικοι που επιστρέφουν αναζητούν ταυτόχρονα στέγη, και υποχωρεί το καλοκαίρι, καθώς η δραστηριότητα μετατοπίζεται στα νησιά. Η παρούσα έκδοση καταγράφει ετησιοποιημένη μεικτή απόδοση με βάση τα ζητούμενα ενοίκια όλου του έτους· μια μελλοντική έκδοση θα ποσοτικοποιήσει απευθείας την εποχική διακύμανση. Είναι μια δυναμική που η mamaXO βλέπει από πρώτο χέρι ως διαχειριστής ακινήτων, και την οποία οι συνήθεις πλατφόρμες αγγελιών δεν αποτυπώνουν.

Τι σημαίνει για τους επενδυτές

Για όποιον εξετάζει την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση στην Αθήνα, η τοποθεσία δεν είναι απλώς ζήτημα κύρους — είναι ο καθοριστικός παράγοντας της απόδοσης εισοδήματος. Τα δύο ένστικτα της αγοράς τραβούν προς αντίθετες κατευθύνσεις: το αντανakλαστικό του «έξυπνου χρήματος» δείχνει προς την ακριβή παραλιακή, ενώ η επιλογή που μεγιστοποιεί το εισόδημα βρίσκεται στο προσιτό, αναγεννώμενο κέντρο.

Οι ξένοι αγοραστές συνήθως γνωρίζουν το Κολωνάκι και λίγα άλλα. Ο δείκτης δείχνει ότι οι περιοχές που αποδίδουν τα περισσότερα ανά ευρώ δεν είναι εκείνες που κοστίζουν τα περισσότερα — και ότι οι φθηνότερες περιοχές για ενοικίαση είναι εκείνες όπου οι ιδιοκτήτες βλέπουν την υψηλότερη μεικτή απόδοση.

- **Για εισόδημα, ο χάρτης δείχνει προς το προσιτό κέντρο και τα δυτικά.** Πατήσια, Κυψέλη, Μεταξουργείο, Εξάρχεια και Αιγάλεω αποδίδουν το περισσότερο ενοίκιο ανά επενδυμένο ευρώ· τα ακριβά βόρεια προάστια και η παραλιακή συνδέονται συνηθέστερα με στρατηγικές ανόδου τιμών και διαφύλαξης κεφαλαίου παρά με μέγιστο τρέχον εισόδημα.
- **Η μισή πόλη είναι μια ιστορία απόκλισης.** Όπου η τιμή έχει τρέξει μπροστά από το ενοίκιο (Ηλιούπολη, Μαρούσι, Νέα Ιωνία), ο αγοραστής πληρώνει για τρόπο ζωής· όπου το ενοίκιο έχει τρέξει μπροστά από την τιμή (Μεταξουργείο, Εξάρχεια, Αμπελόκηποι), η επιχειρηματολογία υπέρ του εισοδήματος είναι η ισχυρότερη με βάση τα σημερινά δεδομένα. Τίποτα από τα δύο δεν αποτελεί πρόβλεψη.
- **Εισόδημα και υπεραξία είναι πραγματικό δίλημμα — η επιλογή γίνεται με βάση τον στόχο και τον ορίζοντα.** Οι αγοραστές που επιδιώκουν ταμειακές ροές και εκείνοι που επιδιώκουν υπεραξία πρέπει να διαβάζουν διαφορετικούς χάρτες. Λίγες περιοχές προσφέρουν και τα δύο ταυτόχρονα.
- **Η μεικτή απόδοση είναι η αφετηρία, όχι ο τερματισμός.** Φόροι, διαχείριση, κενά διαστήματα και συντήρηση μετατρέπουν το μεικτό σε καθαρό· και το ζητούμενο δεν είναι συμφωνημένο. Το δεύτερο το ποσοτικοποιεί ο Rent Gap Index.

Η Αθήνα σε ευρωπαϊκό πλαίσιο. Η Αθήνα είναι από τις φθηνότερες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες για αγορά ακινήτου — οι τιμές στο κέντρο κινούνται περίπου στο μισό εκείνων της Μαδρίτης, του Βερολίνου, της Βαρκελώνης ή της Λισαβόνας (Numbeo, 2025). Χαμηλή τιμή εισόδου και, όπως δείχνει αυτός ο δείκτης, το ισχυρότερο εισόδημα στο προσιτό κέντρο.

Τι δεν λέει ο χάρτης. Ένας χάρτης αποδόσεων δείχνει πού να κοιτάξει κανείς· δεν λέει τι να πληρώσει. Πριν δεσμευτεί, ο επενδυτής χρειάζεται ακόμη το συνολικό κόστος συμπεριλαμβανομένης της ανακαίνισης, ρεαλιστικές παραδοχές για κενά διαστήματα και χρόνο έως την εκμίσθωση, το ενοίκιο για το συγκεκριμένο εμβαδόν, όροφο και κατάσταση, και το βάθος της αγοράς μεταπώλησης κατά την έξοδο. Αυτά είναι ερωτήματα σε επίπεδο συναλλαγής, τα οποία η mamaXO μοντελοποιεί ακίνητο προς ακίνητο.

Ο Rent Gap Index — μέτρηση σε εξέλιξη

Κάθε αριθμός απόδοσης σε αυτή την έκθεση, όπως και σε κάθε άλλο δείκτη για την Αθήνα, βασίζεται σε ζητούμενα ενοίκια. Το ζητούμενο δεν είναι συμφωνημένο. Η mamaXO διαχειρίζεται εκατοντάδες μισθώσεις, με ταχέως αυξανόμενο χαρτοφυλάκιο, για Έλληνες και ξένους ιδιοκτήτες — και έτσι βλέπει τι πραγματικά υπογράφουν οι ενοικιαστές, πόσο καιρό περιμένει ένα διαμέρισμα και τι κλείνει τη συμφωνία. Αυτή η γνώση γίνεται ο Rent Gap Index: πόσο κάτω από το διαφημιζόμενο ενοίκιο υπογράφουν πραγματικά οι ενοικιαστές, περιοχή προς περιοχή — μοναδική πληροφορία για ιδιοκτήτες και επενδυτές.

ΤΙ ΜΕΤΡΑΤΑΙ

Για κάθε μονάδα: το πρώτο ζητούμενο ενοίκιο κατά την ανάρτηση της αγγελίας, το ενοίκιο συμβολαίου κατά την υπογραφή, οι ημέρες από την ανάρτηση έως την υπογραφή και τυχόν παραχωρήσεις (δωρεάν εβδομάδες, μειωμένη εγγύηση, συμπεριλαμβανόμενες δαπάνες). Τα στοιχεία συγκεντρώνονται πρώτα στις τέσσερις ζώνες απόδοσης και στη συνέχεια ανά περιοχή, μόλις κάθε περιοχή συμπληρώσει το ελάχιστο μέγεθος δείγματος.

ΑΠΟ ΠΟΥ ΠΡΟΕΡΧΟΝΤΑΙ

Τα αρχεία της ίδιας της mamaXO από την αγγελία έως τη μίσθωση, διευρυμένα με συνεργαζόμενα μεσιτικά γραφεία που συνεισφέρουν ανωνυμοποιημένα στοιχεία υπογεγραμμένων μισθώσεων με κοινή μέθοδο, με αντάλλαγμα την ονομαστική μνεία τους ως συνεισφερόντων στον δείκτη. Μόνο συγκεντρωτικά στοιχεία· κανένα μεμονωμένο συμβόλαιο δεν δημοσιεύεται ποτέ.

ΠΟΤΕ

Η συλλογή ξεκίνησε με την παρούσα έκδοση. Στόχος είναι μια πρώτη μέτρηση σε επίπεδο ζώνης το 2027· οι μετρήσεις σε επίπεδο περιοχής ακολουθούν όσο το επιτρέπουν τα δείγματα. Και οι δύο δείκτες δημοσιεύονται μία φορά τον χρόνο.

Γιατί έχει σημασία. Αν τα συμφωνημένα ενοίκια κινούνται, ας πούμε, 5% κάτω από τα ζητούμενα σε μία ζώνη και 12% σε μια άλλη, η παραπάνω κατάταξη αποδόσεων αλλάζει — και μαζί της κάθε επενδυτική απόφαση που στηρίζεται σε αυτήν. Έως ότου μετρηθεί η απόκλιση, ο παρών δείκτης καταγράφει αποδόσεις με βάση ζητούμενες τιμές και το δηλώνει σε κάθε σελίδα. [Ενδεικτικά μεγέθη μόνο· δεν υπάρχουν ακόμη προκαταρκτικά δεδομένα απόκλισης και κανένα δεν θα αναφερθεί πριν από τον πρώτο Rent Gap Index.]

Rent-to-Price Index

ετήσιος · ζητούμενο ενοίκιο, ζητούμενη τιμή, απόδοση, απόκλιση κατάταξης

Rent Gap Index

ετήσιος · συμφωνημένο έναντι ζητούμενου ενοικίου, ημέρες έως την εκμίσθωση, παραχωρήσεις

Μία μέθοδος

οι πάγιοι κανόνες της §16 ισχύουν για κάθε έκδοση και των δύο



Πάγιοι κανόνες του δείκτη

Οι κανόνες αυτοί είναι σταθεροί, ώστε κάθε έκδοση να είναι συγκρίσιμη με την παρούσα. Προσθήκες επιτρέπονται· επαναπροσδιορισμοί όχι.

Τι είναι ο δείκτης — και τι δεν είναι

Χάρτης προκαταρκτικής διαλογής της μεικτής απόδοσης ενοικίου σε επίπεδο γειτονιάς, με βάση ζητούμενα ενοίκια ενεργών αγγελιών και δημοσιευμένες ζητούμενες τιμές πώλησης. Όχι καθαρή απόδοση μετά τα έξοδα· όχι μοντέλο αξιολόγησης συγκεκριμένου ακινήτου.

Ενοίκιο

Διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο μακροχρόνιας μίσθωσης, σε €/τ.μ./μήνα, μόνο διαμερίσματα, χωρίς κοινόχρηστα. Αντλείται από ενεργές αγγελίες της αγοράς και τη δική της βάση δεδομένων της mamaXO, μετά από αφαίρεση διπλοεγγραφών και εξαίρεση καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης και μη οικιστικών ακινήτων.

Απόδοση

$\text{Ενοίκιο} \times 12 \div \text{τιμή}$. Μεικτά, με βάση ζητούμενες τιμές, προ όλων των εξόδων. Παρατίθεται μαζί με το ενοίκιο ανά €100.000 επένδυσης και τα έτη απόσβεσης, που είναι το ίδιο μέγεθος σε απλούστερες μονάδες.

Επίπεδα αξιοπιστίας δείγματος

Τρία επίπεδα ανά περιοχή, που ορίζονται από το μέγεθος του δείγματος που διατηρείται, με βάση σταθερά κατώφλια. Το επίπεδο δημοσιεύεται· οι πρωτογενείς αριθμοί δείγματος όχι.

Rent Gap Index

Συμφωνημένο ενοίκιο συμβολαίου έναντι του πρώτου ζητούμενου ενοικίου της ίδιας μονάδας· ημέρες έως την εκμίσθωση· παραχωρήσεις. Σε επίπεδο ζώνης έως ότου τα δείγματα ανά περιοχή συμπληρώσουν το ελάχιστο μέγεθος. GDPR: μόνο συγκεντρωτικά στοιχεία.

Γνωστοί περιορισμοί. Οι αποδόσεις συνδυάζουν το διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο με τη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης ανά περιοχή· ο λόγος διαμέσων δεν ταυτίζεται με τη διάμεση απόδοση των επιμέρους ακινήτων, και τα δείγματα ενοικίων και πωλήσεων δεν είναι αντιστοιχισμένα ως προς εμβαδόν, ηλικία ή κατάσταση. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης συνήθως υπερβαίνουν τις τιμές των πραγματοποιημένων συναλλαγών, γεγονός που μπορεί να διογκώνει τον παρονομαστή· τα ζητούμενα ενοίκια μπορεί να διαφέρουν από τα ενοίκια συμβολαίου, επομένως η καθαρή κατεύθυνση της μεροληψίας δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωρίς δεδομένα πραγματοποιημένων συναλλαγών — που είναι ακριβώς το αντικείμενο της §15. Τα στατιστικά τιμής-απόδοσης στην §08 είναι ο συντελεστής Pearson r (δίπλευρο p) και η συσχέτιση κατάταξης Spearman επί μη στρωγγυλοποιημένων αποδόσεων, με $R^2 = r^2$. Οι περιοχές με μικρό δείγμα φέρουν μεγαλύτερη αβεβαιότητα από όση υποδηλώνει ένας μεμονωμένος δημοσιευμένος αριθμός.

Περιοχές

27 κατονομαζόμενες περιοχές, με όρια σύμφωνα με την πηγή που χρησιμοποιήθηκε στην Έκδοση Αθήνας 2026. Τα Πετράλωνα παραλείπονται λόγω έλλειψης αντιστοιχισμένου ζεύγους. Περιοχές μπορούν να προστεθούν· οι υφιστάμενοι ορισμοί δεν αλλάζουν ποτέ.

Τιμή

Διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης, σε €/τ.μ., διαμερίσματα, ίδια κατηγορία εμβαδού σε κάθε έκδοση. Η πηγή ανά περιοχή καταγράφεται (Indomio για την κεντρική Αθήνα· xe.gr για τα προάστια· Spitogatos για τη Γλυφάδα).

Μήνες αναφοράς

Ενοίκια: ο μήνας συλλογής των δεδομένων (Ιούλ. 2026). Τιμές: το τελευταίο δημοσιευμένο τρίμηνο ανά πηγή (Α'–Β' τρίμηνο 2026). Και τα δύο δηλώνονται σε κάθε έκδοση· η απόδοση είναι επομένως λόγος μεταξύ διαφορετικών πηγών, όχι μετρημένη απόδοση.

Απόκλιση κατάταξης

Κατάταξη τιμής και ενοικίου στις 27 περιοχές, με ισοβαθμίες στην ίδια θέση (competition ranking)· μια περιοχή «αποκλίνει» όταν οι δύο θέσεις της απέχουν πέντε ή περισσότερες θέσεις. Περιγράφει ένα στιγμιότυπο· ποτέ πρόβλεψη.

Περιοδικότητα

Τόσο ο Rent-to-Price Index όσο και ο Rent Gap Index δημοσιεύονται μία φορά τον χρόνο. Η ημερομηνία ανακοινώνεται μόνο όταν έχει προγραμματιστεί η συλλογή των δεδομένων.

Πηγές δεδομένων και σημειώσεις

- Σύνολο δεδομένων ενοικίων — ενεργές αγγελίες της αγοράς και η δική της βάση δεδομένων της mamaXO (κύρια πηγή ενοικίων της παρούσας μελέτης)** — διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο μακροχρόνιας μίσθωσης ανά γειτονιά της Αθήνας, συλλογή Ιούλιος 2026
<https://mamaxo.com>
- Indomio** — δημοσιευμένες ζητούμενες τιμές πώλησης ανά περιοχή και υποπεριοχή της Αθήνας, Μάιος–Ιούνιος 2026
<https://www.indomio.gr/>
- xe.gr — Real Estate Market Trends** — ζητούμενες τιμές πώλησης ανά περιοχή και κατηγορία εμβαδού (≤80 τ.μ.), Α' τρίμηνο 2026
<https://www.xe.gr/en/property/real-estate-market-trends-in-greece>
- Spitogatos — Property Index** — δημοσιευμένες ζητούμενες τιμές πώλησης και ενοικίασης ανά περιοχή και ζώνη
<https://www.spitogatos.gr/en/property-index>
- Τράπεζα της Ελλάδος — Δείκτης Τιμών Κατοικιών** — Α' τρίμηνο 2026 (Αθήνα +5,2% σε ετήσια βάση)- ετήσιες μεταβολές τιμών αστικών κατοικιών 2019–2025
<https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/real-estate-market>
- Τράπεζα της Ελλάδος — εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση 2025** — 37,98 εκατ. αφίξεις εκτός κρουαζιέρας (+5,6%)
<https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/external-sector/balance-of-payments>
- Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ)** — τιμές κατοικιών έναντι εισοδημάτων στην Ελλάδα από το 2017
<https://www.imf.org/en/Countries/GRC>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ)** — στατιστικές οικοδομικών αδειών 2024 έως Α' τρίμηνο 2026- κενές κατοικίες Απογραφής 2021 (Δήμος Αθηναίων 117.137 / 26,8%)
<https://www.statistics.gr>
- Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου** — αιτήσεις άδειας διαμονής επενδυτή (Golden Visa) και εκκρεμείς αιτήσεις, 2024–2025
<https://migration.gov.gr/en/>
- Global Property Guide — Ελλάδα** — ανεξάρτητα σημεία αναφοράς για τις τιμές και τις μεικτές αποδόσεις στην Αθήνα- εθνικές αποδόσεις ευρωπαϊκών χωρών 2025–26
<https://www.globalpropertyguide.com/europe/greece/price-history>
- IMI Daily (Investment Migration Insider)** — ανάλυση αποδόσεων ενοικίου ανά περιοχή, 2026 (ανεξάρτητη επιβεβαίωση)
<https://www.imidaily.com/>
- Trading Economics / Τράπεζα της Ελλάδος** — απόδοση ελληνικού 10ετούς κρατικού ομολόγου (~3,8%) και επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων νοικοκυριών διάρκειας ενός έτους (~1,1%), Ιούλ. 2026
<https://tradingeconomics.com/greece/government-bond-yield>
- STASY / Ελληνικό Μετρό — Γραμμή 4 του Μετρό της Αθήνας, Τμήμα Α** — 15 σταθμοί, 12,8 χλμ.: επίσημος στόχος ολοκλήρωσης τέλη 2029
<https://www.stasy.gr/en/company/future-projects/>
- Εγγραφές φοιτητών (ΕΚΠΑ- ΕΜΠ)** — ΕΚΠΑ 68.000+ φοιτητές ΕΜΠ ~10.000- πανεπιστημιούπολεις στο Ζωγράφου και στην οδό Πατησίων
<https://en.uoa.gr/students>
- Numbeo** — τιμές αγοράς στο κέντρο, ευρωπαϊκές πρωτεύουσες 2025 (μόνο για πλαίσιο)
<https://www.numbeo.com/property-investment/>

Μεικτή απόδοση ενοικίου = διάμεσο ζητούμενο ενοίκιο × 12 ÷ ζητούμενη τιμή πώλησης ανά τ.μ. Τα μεγέθη βασίζονται σε ζητούμενες τιμές και αντιπροσωπεύουν μεικτή απόδοση- τρεις πηγές τιμών πώλησης με διαφορετικές μεθόδους σημαίνουν ότι η γενική εικόνα από τις υψηλές προς τις χαμηλές αποδόσεις είναι συνεπής, ενώ η ακριβής σειρά μεταξύ περιοχών με κοντινές τιμές είναι ενδεικτική. Συλλογή Ιούλιος 2026. Προτιμώνται κρατικές και θεσμικές πηγές έναντι ιδιωτικού σχολιασμού. Η παρούσα έκθεση παρέχεται μόνο για ενημέρωση και δεν αποτελεί επενδυτική συμβουλή.



Rent-to-Price Index · Έκδοση Αθήνας 2026 · mamaXO Research

Μακροχρόνιες μισθώσεις & πληροφόρηση για την αγορά ακινήτων της Αθήνας.

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ mamaXO RESEARCH

Η mamaXO Research είναι το τμήμα έρευνας αγοράς της mamaXO, πλατφόρμας διαχείρισης μακροχρόνιων μισθώσεων και εταιρείας επενδυτικών συμβουλών. Οι μελέτες εκπονούνται ανεξάρτητα από τις εμπορικές ομάδες της mamaXO, με τη μεθοδολογία και τις πηγές να δημοσιεύονται πλήρως, ώστε τα ευρήματα να μπορούν να επαληθευτούν και να παρατεθούν.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

Η παρούσα έκθεση προορίζεται μόνο για ενημέρωση και δεν αποτελεί επενδυτική, φορολογική ή νομική συμβουλή. Οι μεικτές αποδόσεις είναι εκτιμήσεις με βάση ζητούμενες τιμές, όχι εγγυημένες αποδόσεις. Τα όρια της άδειας διαμονής επενδυτή (Golden Visa) και η φορολογική μεταχείριση είναι νομικά ζητήματα του ελληνικού δικαίου και πρέπει να επιβεβαιώνονται με εξειδικευμένο Έλληνα νομικό σύμβουλο και φοροτεχνικό πριν από κάθε απόφαση. Η μελέτη μπορεί να παρατίθεται και να αναφέρεται με μνεία της mamaXO Research.

Επικοινωνία Τύπου · pr@mamaxo.com · mamaxo.com · © 2026 mamaXO. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.