

Τιμές κατοικιών και ενοίκια στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση:

Η Ελλάδα κατέγραψε τη δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση ενοικίων στην ΕΕ το 2025

Βασικά Συμπεράσματα:

- Στην ΕΕ-27 το 2025 οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 5,5% και τα ενοίκια κατά 3,2%.
- Η Ελλάδα κατέγραψε το 2025 τη δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση ενοικίων στην ΕΕ (+10,1%), πίσω μόνο από την Κροατία (+17,6%).
- Από το 2000 έως σήμερα τα ενοίκια στην Ελλάδα ακολούθησαν μια ιδιαίτερη πορεία: ταχεία άνοδο 2000–2011 (+53%), απότομη πτώση 2011–2018 (–26%), στασιμότητα 2018–2021 και εκ νέου έντονη ανοδική πορεία από το 2022, ξεπερνώντας το 2025 τα επίπεδα του 2010.
- Οι τιμές αγοράς κατοικιών στην Ελλάδα ακολούθησαν ακόμα πιο έντονη πορεία: σχεδόν διπλασιασμός 2000–2008, βαθιά πτώση 2008–2017 (–43% στην Αθήνα), και ταχεία ανάκαμψη 2017–2025 (+86% στην Αθήνα), ξεπερνώντας το 2025 τα επίπεδα του 2008.
- Η αναλογία ενοικίου προς μηνιαίο εισόδημα στην Αθήνα ανέρχεται στο 70,2% για διαμέρισμα με ένα υπνοδωμάτιο και 93,6% για δυο υπνοδωμάτια (2024), έναντι 31–34% και 46% αντίστοιχα για τον μέσο όρο της ΕΕ.

ⁱ Βοηθός Ερευνητής

ⁱⁱ Βοηθός Ερευνητής

Εισαγωγή

Η στεγαστική κρίση αποτελεί ένα από τα πλέον πιεστικά ζητήματα που αντιμετωπίζουν οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς οι τιμές αγοράς κατοικιών και τα ενοίκια συνεχίζουν να αυξάνονται απορροφώντας διαρκώς όλο και μεγαλύτερο κομμάτι του μηνιαίου εισοδήματος. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat που δημοσιεύτηκαν στις 7 Απριλίου 2026, οι τιμές κατοικιών στην ΕΕ αυξήθηκαν κατά 5,5% και τα ενοίκια κατά 3,2% το 4ο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024.¹

Η παρούσα ανάλυση επιχειρεί να αποτυπώσει τις τάσεις στις τιμές αγοράς κατοικιών και τα ενοίκια στην Ευρωπαϊκή Ένωση με ιδιαίτερη έμφαση στη θέση της Ελλάδας εντός του ευρωπαϊκού πλαισίου. Βασίζεται στα δεδομένα της Eurostat για τον Δείκτη Τιμών Κατοικιών (House Price Index – HPI) και τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (HICP) για τα πραγματικά ενοίκια.²

Αξίζει να σημειωθεί ότι στη βάση δεδομένων της Eurostat δεν υπάρχουν δεδομένα τιμών αγοράς κατοικιών για την Ελλάδα. Τα σχετικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την Ελλάδα προέρχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος και βασίζονται σε εκτιμήσεις αξίας, οι οποίες χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των ευρωπαϊκών συνολικών μεγεθών.³

Τιμές αγοράς κατοικιών και ενοίκια στην ΕΕ: η διαχρονική εικόνα

Κατά την τελευταία εικοσαετία, οι τιμές αγοράς κατοικιών στην ΕΕ αυξήθηκαν σημαντικά περισσότερο από τα ενοίκια. Όπως φαίνεται στο Γράφημα 1, από το 2005 έως το 2025, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην ΕΕ-27 σχεδόν διπλασιάστηκε (από 86 σε 162, δείκτης 2009=100), ενώ τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά περίπου 43% (από 92 σε 131, δείκτης 2009=100). Η απόκλιση αυτή αντανακλά τη διαρθρωτική πίεση που ασκείται στην αγορά ακινήτων, όπου η ζήτηση για ιδιοκτησία υπερβαίνει διαρκώς την προσφορά. Αξίζει να σημειωθεί ότι η πορεία δεν ήταν γραμμική: ο δείκτης τιμών αγοράς κατοικιών ανέβηκε ραγδαία μεταξύ 2005 και 2007, υποχώρησε μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 και παρέμεινε σε στασιμότητα μέχρι το 2015, οπότε ξεκίνησε μια νέα, εντονότερη ανοδική φάση. Τα ενοίκια, αντίθετα, ακολούθησαν πιο ομαλή και σταθερά ανοδική πορεία, χωρίς τις απότομες διακυμάνσεις των τιμών αγοράς κατοικιών – γεγονός που καθιστά τη στέγαση μέσω ενοικίασης σταθερότερο αλλά σταδιακά ακριβότερο κόστος για τα νοικοκυριά.⁴

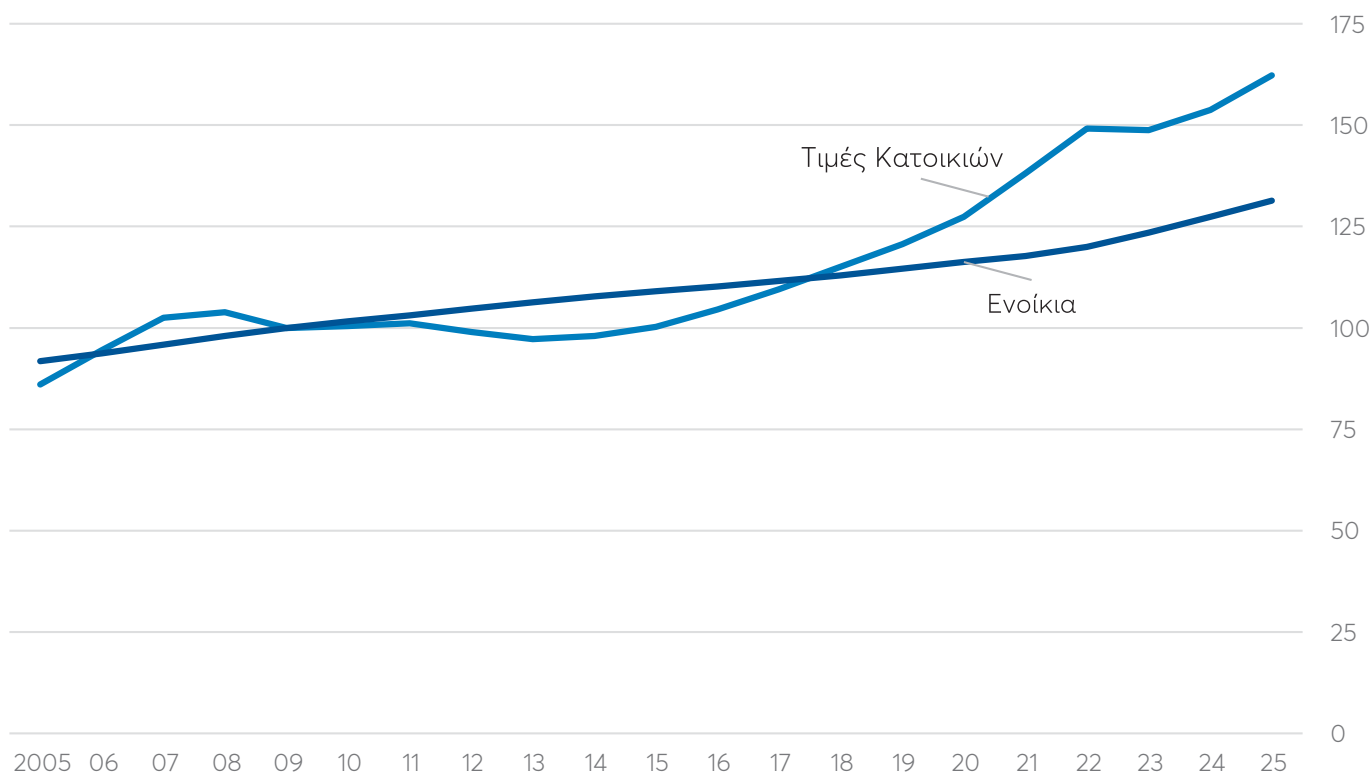
1 Eurostat, *House prices and rents went up in Q4 2025*, News Article, 7 April 2026.

2 Eurostat, *Housing price statistics – house price index*, Statistics Explained, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics

3 Μεθοδολογική σημείωση: Η Ελλάδα δεν διαθέτει δεδομένα τιμών αγοράς κατοικιών βασισμένα σε συναλλαγές. Τα δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος βασίζονται σε εκτιμήσεις αξίας και χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των ευρωπαϊκών συνολικών μεγεθών.

4 Eurostat, *House price index (2015 = 100) – quarterly data*, [prc_hpi_q](#).

Γράφημα 1. Τιμές αγοράς κατοικιών και ενοίκια στην ΕΕ, 2005–2025, (2009=100)



Πηγή: Eurostat ([prc_hpi_a](#), [prc_hicp_aind](#)). Ίδιοι υπολογισμοί.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η περίοδος 2020–2022 χαρακτηρίστηκε από ιδιαίτερα έντονες αυξήσεις στις τιμές αγοράς κατοικιών, καθοδηγούμενες από τα ιστορικά χαμηλά επιτόκια, την αυξημένη ζήτηση λόγω πανδημίας (ανάγκη για μεγαλύτερους χώρους) και τους περιορισμούς στην προσφορά. Από το 2023 και μετά, οι αυξήσεις των επιτοκίων από την ΕΚΤ επιβράδυναν προσωρινά τον ρυθμό αύξησης, αλλά η τάση παραμένει ανοδική.

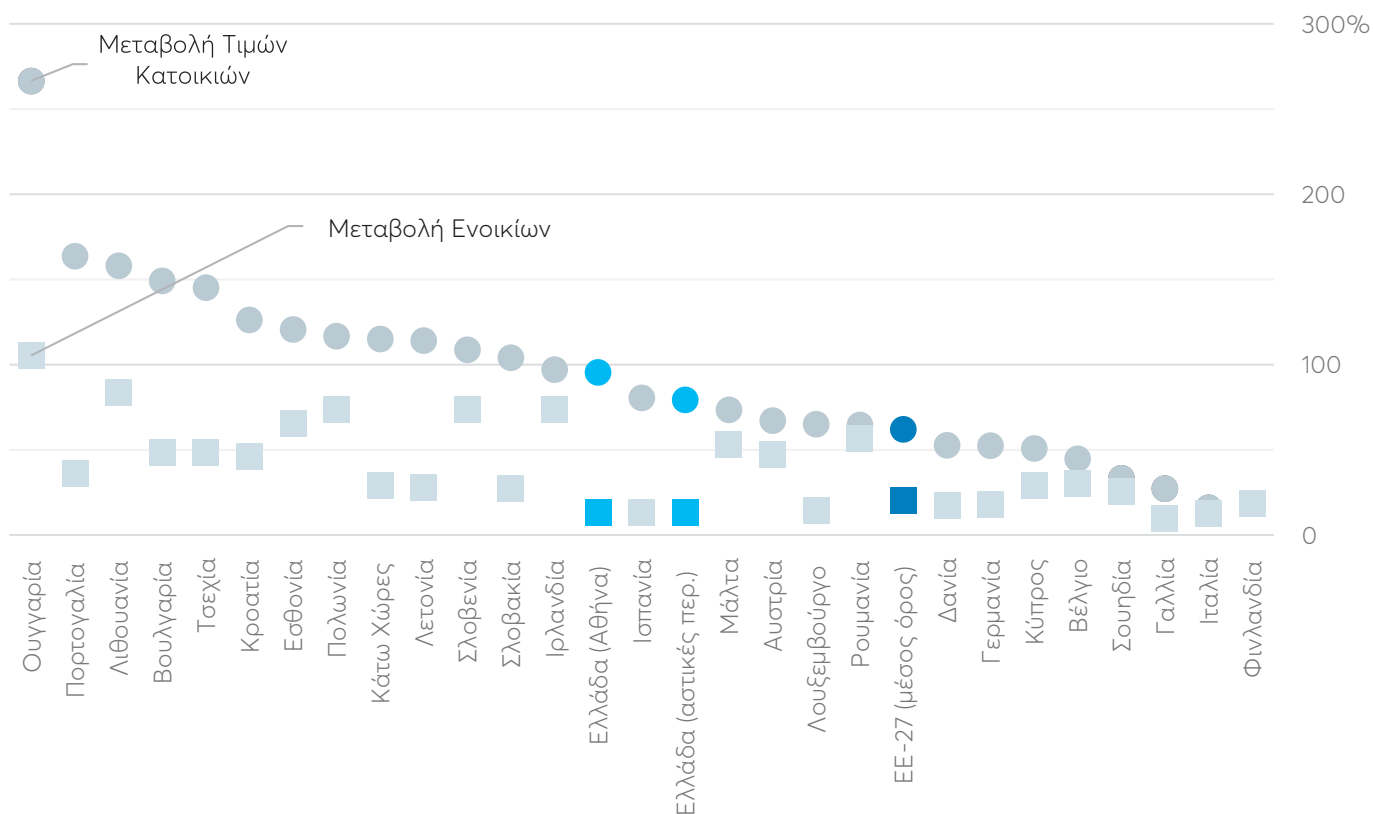
Μεταβολές ανά χώρα: έντονες αποκλίσεις εντός της ΕΕ

Η σύγκριση των μεταβολών ανά χώρα αναδεικνύει έντονες αποκλίσεις εντός της ΕΕ. Από το 2015 έως το 2025, οι τιμές αγοράς κατοικιών υπερτριπλασιάστηκαν στην Ουγγαρία (+267%) και υπερδι-

πλασιάστηκαν σε 12 χώρες, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να καταγράφονται στην Πορτογαλία (+164%), τη Λιθουανία (+158%) και τη Βουλγαρία (+149%). Η Φινλανδία ήταν η μόνη χώρα όπου οι τιμές μειώθηκαν (-1%). Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές αγοράς κατοικιών στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 79,2% στις αστικές περιοχές και κατά 95,5% στην Αθήνα την ίδια περίοδο – αυξήσεις που τοποθετούν τη χώρα στο πάνω ήμισυ της ευρωπαϊκής κατάταξης.

Στον τομέα των ενοικίων, οι αυξήσεις καταγράφηκαν σε όλες τις χώρες της ΕΕ, με την υψηλότερη άνοδο στην Ουγγαρία (+105%), ακολουθούμενη από τη Λιθουανία (+83%), την Ιρλανδία και την Πολωνία. Η Ελλάδα καταγράφει μεταβολή +13% από το 2015, αντισταθμίζοντας το γεγονός ότι τα ενοίκια είχαν μειωθεί σημαντικά κατά την περίοδο της κρίσης και μόλις πρόσφατα επέστρεψαν σε επίπεδα άνω του 2015.

Γράφημα 2. Μεταβολή τιμών αγοράς κατοικιών και ενοικίων, 2015 – 2025 (%)



Πηγή: Eurostat ([prc_hpi_a](#), [prc_hicp_aind](#)). Ίδιοι υπολογισμοί. Για την Ελλάδα: [Τράπεζα της Ελλάδος \(Δείκτης Τιμών Κατοικιών, αστικές περιοχές & Αθήνα\)](#).

Η εξέλιξη των ενοικίων στην Ελλάδα σε σύγκριση με την ΕΕ

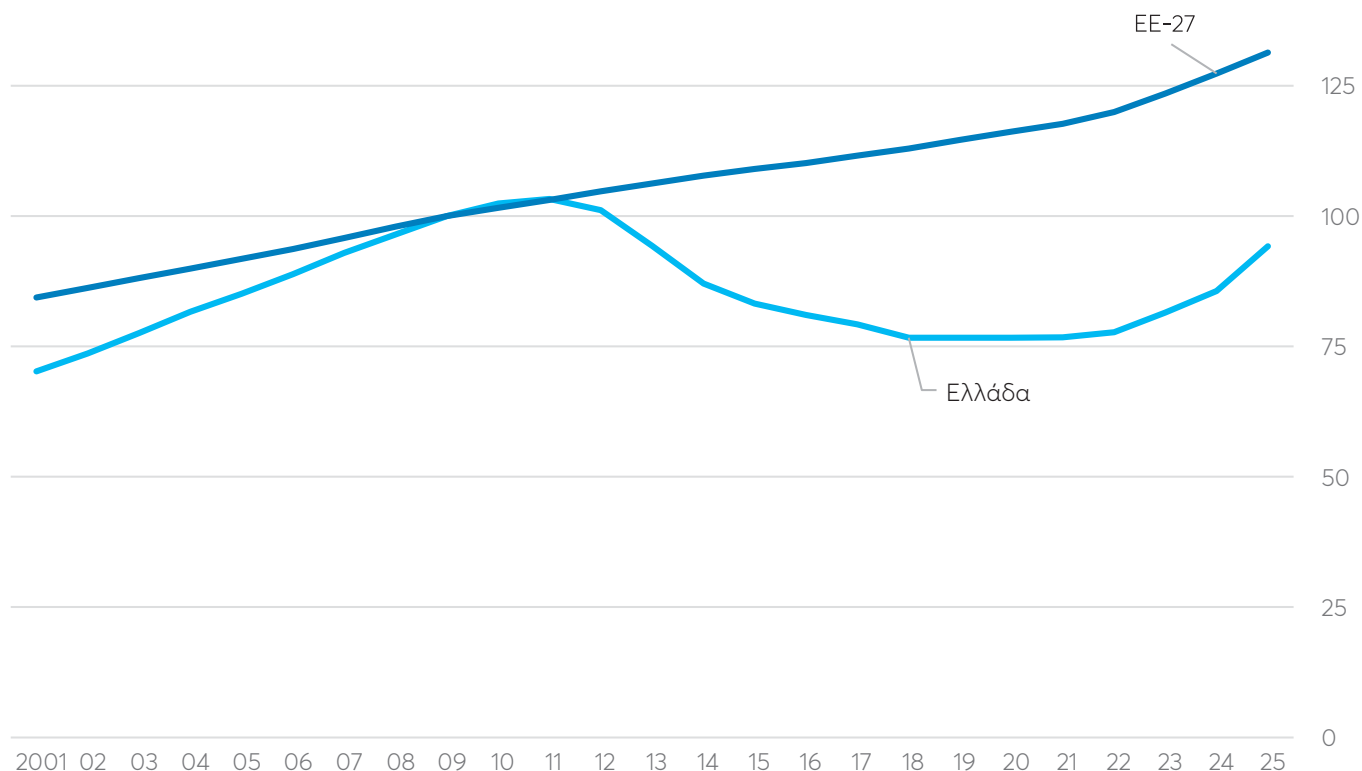
Η πορεία των ενοικίων στην Ελλάδα διαφέρει σημαντικά από την αντίστοιχη της ΕΕ. Όπως φαίνεται στο Γράφημα 3, ενώ τα ενοίκια στην ΕΕ-27 ακολουθούσαν σταθερά ανοδική πορεία καθ' όλη την περίοδο 2000–2025 (από 84 σε 131 περίπου, δείκτης 2009=100), στην Ελλάδα καταγράφεται μια διαφορετική δυναμική.⁵

Διακρίνονται τέσσερις φάσεις: α) η περίοδος ταχείας ανόδου (2000–2011), όπου ο δείκτης ενοικίων στην Ελλάδα αυξήθηκε από 68 σε 103 (+53%), με ετήσιους ρυθμούς αύξησης 4–5% που υπερέβαιναν σταθερά τόσο τον πληθωρισμό όσο και τα ενοίκια στην υπόλοιπη ΕΕ – μια δυναμική που συνδέεται με τα χρόνια ευημερίας πριν από την κρίση· β) η περίοδος απότομης πτώσης (2011–2018), όπου ο δείκτης

ενοικίων κατέρρευσε από 103 σε 77 (πτώση 26%), αντανακλώντας τη δημοσιονομική κρίση, τα μνημόνια, τη συρρίκνωση των εισοδημάτων και τη δραματική αύξηση της ανεργίας· γ) η περίοδος στασιμότητας (2018–2021), όπου τα ενοίκια παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα στο 77, εν μέρει λόγω πανδημίας· και δ) η περίοδος νέας ανόδου (2022–2025), όπου ο δείκτης αυξήθηκε από 78 σε 94 (αύξηση 21%), ξεπερνώντας το 2025 ακόμη και τα επίπεδα του 2010. Ωστόσο, παρά την πρόσφατη αύξηση, τα ελληνικά ενοίκια σε πραγματικούς όρους (δείκτης 2009=100) παραμένουν σημαντικά χαμηλότερα σε σύγκριση με τα επίπεδα πριν από την κρίση (94 το 2025 έναντι 103 το 2011), ενώ αντίστοιχα τα ενοίκια στην ΕΕ-27 αυξήθηκαν αδιάλειπτα, φτάνοντας στο 131 το 2025. Η αντίφαση αυτή – δείκτης χαμηλότερος από τα ιστορικά υψηλά αλλά ταυτόχρονα βαρύν για τα νοικοκυριά – εξηγείται από τη δραματική υποχώρηση των εισοδημάτων κατά την ίδια περίοδο.

5 Eurostat, HICP – annual data (average index and rate of change), [prc_hicp_aind](#).

Γράφημα 3. Δείκτης ενοικίων (HICP), 2001–2025, (2009=100)



Πηγή: Eurostat ([prc_hicp_aind](#)).

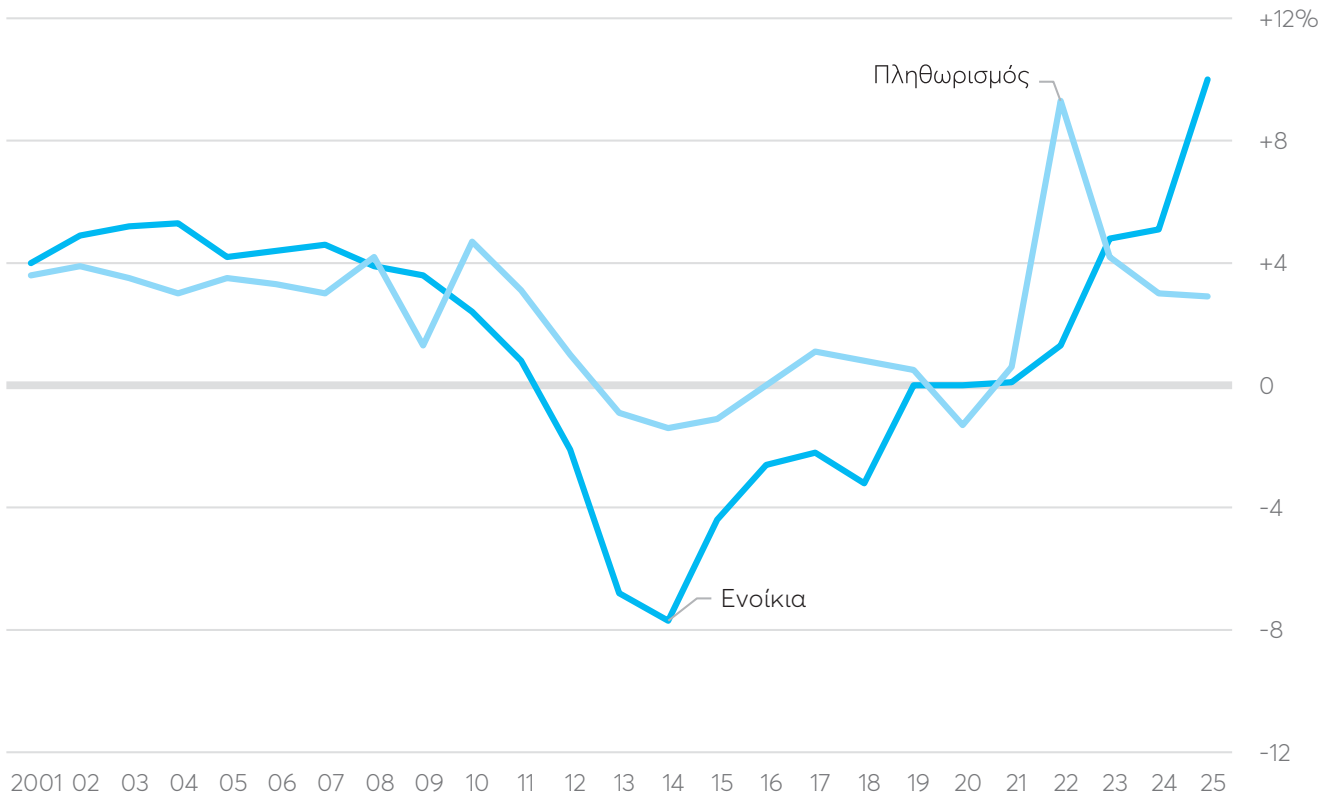
Ενοίκια και γενικός πληθωρισμός στην Ελλάδα

Ένα κρίσιμο ερώτημα είναι κατά πόσο η αύξηση των ενοικίων υπερβαίνει τον γενικό πληθωρισμό. Το Γράφημα 4, που πλέον καλύπτει την περίοδο 2001–2025, αποκαλύπτει μια αξιοσημείωτη αντιστροφή ρόλων. Κατά την προ της κρίσης περίοδο (2001–2008), τα ενοίκια στην Ελλάδα αυξάνονταν σταθερά ταχύτερα από τον γενικό πληθωρισμό, με ετήσιες αυξήσεις 4–5% έναντι 3–4% του γενικού πληθωρισμού, αντανακλώντας την οικοδομική έκρηξη και τη ζήτηση που τροφοδοτούσε η πιστω-

τική επέκταση. Η κρίση ανέτρεψε πλήρως αυτή τη δυναμική: κατά την περίοδο 2012–2018 τα ενοίκια μειώνονταν ταχύτερα από το γενικό επίπεδο τιμών (ο πληθωρισμός των ενοικίων ήταν αρνητικός -2% έως -8% ετησίως, ενώ ο γενικός πληθωρισμός κυμαινόταν κοντά στο 0%). Από το 2023 και μετά η τάση αντιστράφηκε εκ νέου και μάλιστα δραματικά: τα ενοίκια αυξάνονται πλέον με ρυθμό 5–10% ετησίως, ενώ ο γενικός πληθωρισμός αποκλιμακώνεται στο 3%. Η ψαλίδα αυτή, που το 2025 ξεπερνά τις 7 ποσοστιαίες μονάδες, σηματοδοτεί πραγματική και ταχεία επιδείνωση της οικονομικής προσβασιμότητας της στέγης – ιδίως για χαμηλόμισθους εργαζόμενους και νέα νοικοκυριά.⁶

6 Eurostat, HICP – monthly data (index), prc_hicp_midx.

Γράφημα 4. Ενοίκια και Πληθωρισμός στην Ελλάδα, ετήσια μεταβολή (%)



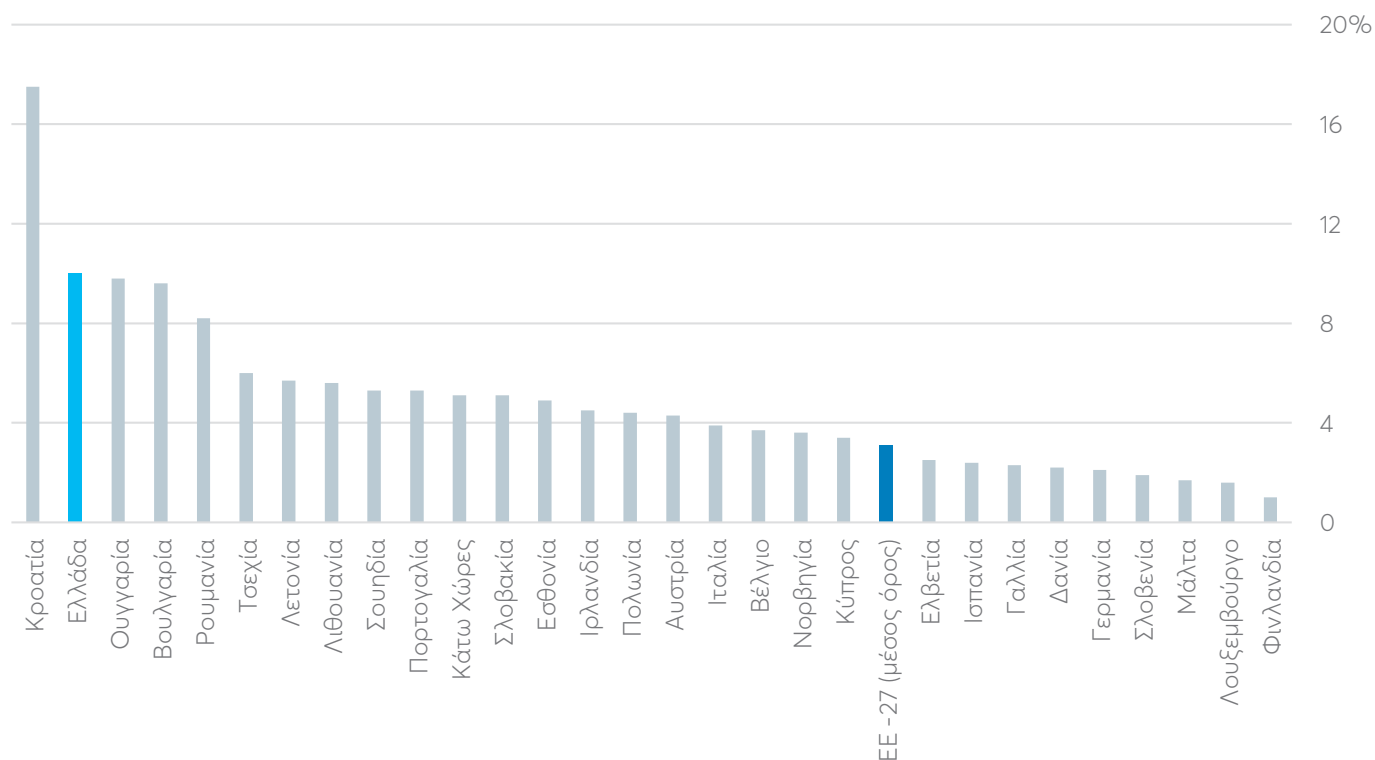
Πηγή: Eurostat ([prc_hicp_aind](#)). Ίδιοι υπολογισμοί.

Η Ελλάδα δεύτερη στην ΕΕ σε αύξηση ενοικίων το 2025

Το 2025, η Ελλάδα κατέγραψε τη δεύτερη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ενοικίων στην ΕΕ, με ρυθμό +10,1%, πίσω μόνο από την Κροατία (+17,6%). Ακολουθούν η Ουγγαρία (+9,8%), η Βουλγαρία (+9,6%) και η Ρουμανία (+8,2%). Στον αντίποδα, οι χαμηλότερες αυξήσεις καταγράφηκαν σε χώρες όπως η Ιταλία, η Γαλλία και η Φινλανδία.

Η υψηλή αύξηση στην Ελλάδα αποδίδεται σε συνδυασμό παραγόντων: την αυξημένη ζήτηση λόγω τουρισμού και βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb), την περιορισμένη προσφορά νέων κατοικιών κατά την περίοδο της κρίσης, την εισροή ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων κυρίως λόγω του προγράμματος Golden Visa, την ύπαρξη μεγάλου αριθμού κλειστών διαμερισμάτων και την ανάκαμψη της οικονομίας που αυξάνει τη ζήτηση.

Γράφημα 5. Μεταβολή ενοικίων ανά χώρα ΕΕ, 2024-2025



Πηγή: Eurostat ([prc_hicp_aind](#)). Ίδιοι υπολογισμοί.

Η εξέλιξη των τιμών αγοράς κατοικιών στην Ελλάδα

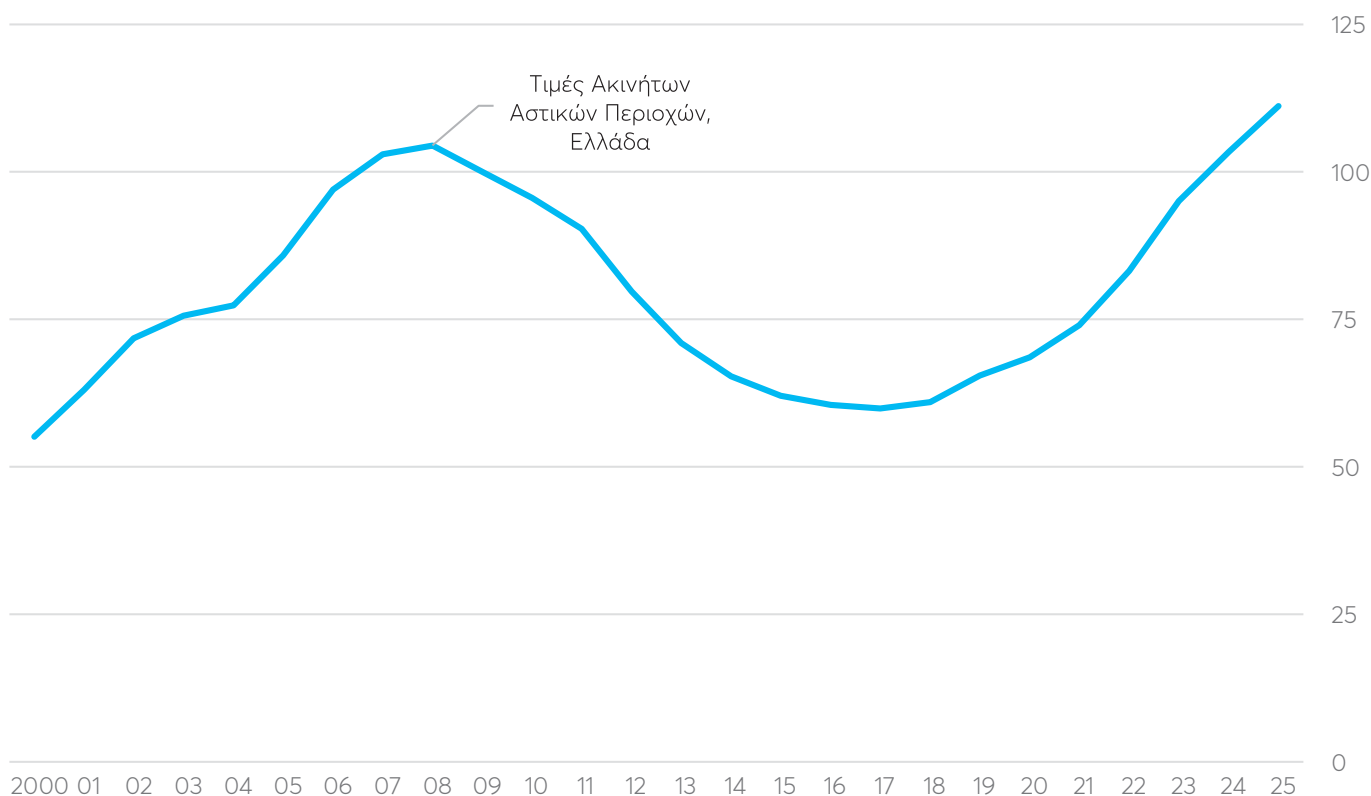
Όπως αναφέρθηκε, η Ελλάδα δεν διαθέτει δεδομένα τιμών αγοράς κατοικιών βασισμένα σε συναλλαγές στη βάση δεδομένων της Eurostat. Ωστόσο, η Τράπεζα της Ελλάδος δημοσιεύει δείκτη τιμών κατοικιών βασισμένο σε στοιχεία πιστωτικών ιδρυμάτων. Τα δεδομένα αυτά, που καλύπτουν πλέον ένα τέταρτο αιώνα (2000–2025), αποτυπώνουν πλήρως τον κύκλο ανόδου-πτώσης-ανάκαμψης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Κατά την περίοδο 2000–2007, οι τιμές αγοράς κατοικιών σχεδόν διπλασιάστηκαν τόσο στην Αθήνα (από 57 σε 104, δείκτης 2009=100) όσο και στις αστικές περιοχές (από 55 σε 103), τροφοδοτούμενες από την πιστωτική επέκταση, τα χαμηλά επιτόκια μετά την ένταξη στη ζώνη του ευρώ και τις Ολυμπιακές επενδύσεις. Ακολούθησε η μεγαλύτερη πτώση τιμών ακινήτων στην ΕΕ: από το 2007 έως το 2017, οι τιμές στην Αθήνα υποχώρησαν κατά σχεδόν 44% (από 104 σε 58,4), αντανakλώντας τη βαθιά δημοσιονομική κρίση, τα τρία μνημόνια, τα capital controls και τη δραματική συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Αντίστοιχη ήταν η

πτώση στο σύνολο των αστικών περιοχών (από 103 σε 59,9).

Από το 2018 και μετά, οι τιμές ακολούθησαν έντονη ανοδική πορεία, τροφοδοτούμενη από τη ζήτηση ξένων επενδυτών, το πρόγραμμα Golden Visa, την ανάπτυξη βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) και την περιορισμένη προσφορά νέων κατοικιών λόγω της σχεδόν πλήρους παύσης οικοδομικής δραστηριότητας κατά τη δεκαετία της κρίσης. Στην Αθήνα, ο δείκτης ανέκαμψε από 60,1 το 2018 σε 117,5 το 2025 – αύξηση 95,5% σε μια επταετία – ξεπερνώντας πλέον τα επίπεδα του 2007 κατά 13%. Στις αστικές περιοχές συνολικά, η ανάκαμψη είναι ταχεία αλλά οι τιμές μόλις ξεπέρασαν το επίπεδο του 2007 (δείκτης 111,2 το 2025). Η ταχύτητα αυτής της ανόδου είναι ιδιαίτερα ανησυχητική. Η προηγούμενη φούσκα χρειάστηκε επτά χρόνια (2000–2007) για να διπλασιάσει τις τιμές, παράλληλα με την αύξηση των εισοδημάτων. Αντίθετα, η τρέχουσα άνοδος πέτυχε παρόμοιο ρυθμό μέσα στην επταετία 2018–2025, αυτή τη φορά όμως χωρίς αντίστοιχη ενίσχυση των εισοδημάτων. Η ταχεία αύξηση των τιμών, σε συνδυασμό με τη στασιμότητα των μισθών, δημιουργεί ασφυκτικές πιέσεις στην οικονομική προσαρμοστικότητα της κατοικίας, ιδίως στα αστικά κέντρα.

Γράφημα 6. Δείκτης Τιμών Κατοικιών, Ελλάδα, Αστικές Περιοχές 2000-2025 (2009=100)



Πηγή: [Τράπεζα της Ελλάδος – Δείκτης Τιμών Κατοικιών](#) (Ιστορικές Σειρές). Έτος βάσης σε 2009=100.

Προσιτότητα Κατοικίας: Αναλογία Ενοικίου προς Εισόδημα

Πέρα από την εξέλιξη δεικτών, η ουσιαστική επιβάρυνση των νοικοκυριών γίνεται κατανοητή όταν τα ενοίκια συγκρίνονται με τα εισοδήματα. Χρησιμοποιώντας δεδομένα της Eurostat για το μέσο μηνιαίο ενοίκιο ανά τύπο κατοικίας σε πρωτεύουσες της ΕΕ⁷ και δεδομένα για το μέσο ετήσιο μισθό ανά εργαζόμενο πλήρους ωραρίου⁸, κατασκευάζεται η αναλογία ενοικίου προς μηνιαίο εισόδημα για την Αθήνα και τον μέσο όρο των 27 πρωτευουσών της ΕΕ.

Το Γράφημα 7 απεικονίζει το μέσο μηνιαίο ενοίκιο ανά τύπο κατοικίας σε Αθήνα και μέσο όρο ΕΕ για το 2024. Στην Αθήνα, το μέσο μηνιαίο ενοίκιο για διαμέρισμα με ένα υπνοδωμάτιο ανερχόταν σε €1.050 το 2024, ενώ για διαμέρισμα με δύο υπνοδωμάτια ανερχόταν σε €1.400 και για αυτόνομη μονοκατοικία σε €3.050. Οι τιμές αυτές είναι συγκρίσιμες με τον μέσο όρο των πρωτευουσών της ΕΕ για διαμέρισμα 1 υπνοδωματίου (€1.120) και 2 υπνοδωματίων (€1.514), αναδεικνύοντας ότι η αγορά ενοικίου στην Αθήνα κινείται σε επίπεδα αντίστοιχα με την ΕΕ.

7 Eurostat, Μέσο μηνιαίο ενοίκιο σε πόλεις ανά τύπο κατοικίας (prc_colc_rents). Η Αθήνα αντιπροσωπεύει την Ελλάδα· ο ΜΟ ΕΕ υπολογίζεται ως αριθμητικός μέσος των 27 πρωτευουσών.

8 Eurostat, Ετήσιος μέσος μισθός ανά εργαζόμενο πλήρους ωραρίου (nama_10_fte). Το μηνιαίο εισόδημα υπολογίζεται ως ετήσιος μισθός ÷ 12

Πίνακας 1. Μέσο μηνιαίο ενοίκιο ανά τύπο κατοικίας – Αθήνα και ΜΟ ΕΕ (€/μήνα), 2024

Τύπος Κατοικίας	Αθήνα 2024 (€/μήνα)	Μ.Ο. ΕΕ 2024* (€/μήνα)
Διαμέρισμα 1 υπνοδωματίου	1.050	1.120
Διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων	1.400	1.514
Διαμέρισμα 3 υπνοδωματίων	2.100	2.056
Μεζονέτα / Διπλοκατοικία	2.300	2.342
Αυτόνομη Μονοκατοικία	3.050	3.115

Πηγή: Eurostat ([prc_colc_rents](#)).

Η σχέση ενοικίου/εισοδήματος αποκαλύπτει δραματικές διαφορές ανάλογα με τον τύπο κατοικίας. Το Γράφημα 8 απεικονίζει την αναλογία ενοικίου προς μηνιαίο εισόδημα για κάθε τύπο κατοικίας στην Αθήνα και στον μέσο όρο των πρωτευουσών της ΕΕ. Το 2024, στην Αθήνα, με τον μέσο μισθό στα 1,496€ και το ενοίκιο για ένα διαμέρισμα ενός υπνοδωματίου στην Αθήνα να διαμορφώνεται στα 1,050€, αυτό σημαίνει ότι στο ενοίκιο πηγαίνει το 70,2% του μηνιαίου εισοδήματος. Για διαμέρισμα με δύο υπνοδωμάτια, η αναλογία ανέρχεται στο 93,6%. Αντίθετα, η αντίστοιχη αναλογία στον μέσο όρο των πρωτευουσών της ΕΕ είναι σημαντικά χαμηλότερη: 33,8% για 1 υπνοδωμάτιο και 45,6% για 2

υπνοδωμάτια. Αξίζει να υπογραμμισθεί ότι η διαφορά αυτή οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη συμπίεση των χαμηλών ελληνικών μισθών (μηνιαίος μισθός €1.496 έναντι €3.317 για τον μέσο όρο της ΕΕ) με τιμές ενοικίου σε επίπεδο συγκρίσιμο με την υπόλοιπη Ευρώπη.

Η χρονική εξέλιξη αναδεικνύει την επιδείνωση της κατάστασης. Το 2015, η αναλογία ενοικίου προς εισόδημα για διαμέρισμα με ένα υπνοδωμάτιο στην Αθήνα ήταν 41,6% – μια αναλογία ήδη σχετικά υψηλή σε σύγκριση με την ΕΕ (23,7%). Ωστόσο, μετά την έντονη ανοδική πορεία των ενοικίων, η αναλογία αυτή εκτινάχθηκε στο 70,2% το 2024.

Πίνακας 2. Αναλογία ενοικίου / μηνιαίου εισοδήματος ανά τύπο κατοικίας – Αθήνα και ΜΟ ΕΕ (%), 2024

Τύπος Κατοικίας	Αθήνα (€1.496/μήνα)	Μ.Ο. ΕΕ (€3.317/μήνα)
Διαμέρισμα 1 υπνοδωματίου	70,2%	33,8%
Διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων	93,6%	45,6%
Διαμέρισμα 3 υπνοδωματίων	140,4%	62,0%
Μεζονέτα / Διπλοκατοικία	153,7%	70,6%
Αυτόνομη Μονοκατοικία	203,9%	93,9%

Πηγή: Eurostat ([prc_colc_rents](#), [nama_10_fte](#)). Ίδιοι Υπολογισμοί.

Συμπεράσματα

Η ανάλυση των στοιχείων της Eurostat αναδεικνύει μια συνεχιζόμενη ανοδική τάση στις τιμές αγοράς κατοικιών και τα ενοίκια στην Ευρωπαϊκή Ένωση, με ιδιαίτερα έντονες επιπτώσεις για την Ελλάδα.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, τα δεδομένα αποτυπώνουν μια μακροχρόνια τάση: από το 2005 έως το 2025, οι τιμές αγοράς κατοικιών στην ΕΕ σχεδόν διπλασιάστηκαν, με ιδιαίτερα έντονες αυξήσεις στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Τα ενοίκια, αν και αυξήθηκαν πιο ομαλά (+43% την ει-

κοσαετία), παρουσιάζουν σαφή επιτάχυνση τα τελευταία χρόνια, επιβαρύνοντας ολοένα και περισσότερο τα νοικοκυριά που ενοικιάζουν.

Για την Ελλάδα, η ανάλυση μιας εικοσιπενταετίας δεδομένων αναδεικνύει έναν πλήρη κύκλο: ραγδαία άνοδος ενοικίων και τιμών αγοράς κατοικιών πριν το 2008, βαθιά πτώση κατά τη δεκαετία της κρίσης, και πρόσφατη επαναφορά σε ανοδική τροχιά. Η κρίσιμη διαφορά είναι ότι η τρέχουσα ανοδική πορεία (+10,1% το 2025, δεύτερη υψηλότερη στην ΕΕ) λαμβάνει χώρα σε ένα περιβάλλον όπου τα εισοδήματα δεν έχουν ανακάμψει αναλόγως, καθιστώντας τη στέγαση δυσανάλογα ακριβή σε σχέση με τη δεκαετία του 2000.

Η ανάλυση της προσβασιμότητας αναδεικνύει μια ιδιαίτερα οξεία κατάσταση. Το 2024, ένα νοικοκυριό που ενοικιάζει διαμέρισμα με ένα υπνοδωμάτιο στην Αθήνα δαπανά για αυτό το 70,2% του μέσου μηνιαίου μισθού, ενώ ο μέσος όρος στις πρωτεύουσες της ΕΕ αντιστοιχεί στο 33,8%. Για διαμέρισμα με δύο υπνοδωμάτια, η επιβάρυνση στην Αθήνα ανέρχεται στο 93,6% — πρακτικά ισοδύναμο με έναν ολόκληρο μισθό — έναντι 45,6% στον μέσο όρο ΕΕ. Η δραματική αυτή διαφορά οφείλεται στη συμπίεση των εισοδημάτων στην Ελλάδα τη στιγμή που τα ενοίκια βρίσκονται σε επίπεδα αντίστοιχα με την ΕΕ.

Το πρόβλημα έγκειται κυρίως στην αδυναμία της προσφοράς κατοικιών να ακολουθήσει την ταχεία

άνοδο της ζήτησης τα τελευταία χρόνια — αδυναμία που οφείλεται σε συνδυασμό παραγόντων, τόσο εγχώριων όσο και διεθνών. Η έντονη πιστωτική συρρίκνωση μετά το 2008, η σημαντική μείωση των εισοδημάτων, η πτώση της ζήτησης για κατοικίες (2008–2017), η διαρθρωτική αποδυνάμωση του κατασκευαστικού κλάδου και η αύξηση του κόστους κατασκευής κατέστησαν την ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας αργή και ανελαστική. Είναι λογικό, λοιπόν, η αύξηση της προσφοράς να υπολείπεται σημαντικά αυτής της ζήτησης μετά από μια δεκαετία αποεπένδυσης στον κλάδο — και είναι απαραίτητο η όποια δημοσιονομική παρέμβαση να κινηθεί προς αυτήν ακριβώς την κατεύθυνση.

Παράλληλα, το κτιριακό απόθεμα κατοικιών γηράσκει. Η χαμηλή οικοδομική δραστηριότητα την περίοδο 2010–2023 δεν αναπλήρωσε τις αποσβέσεις, με αποτέλεσμα το καθαρό απόθεμα να συρρικνώνεται και η μέση ηλικία του να αυξάνεται.

Το ζήτημα της οικονομικής προσβασιμότητας της στέγης απαιτεί συνδυασμό πολιτικών: αύξηση της προσφοράς κατοικιών, κίνητρα για διάθεση κενών κατοικιών στην αγορά, ενεργειακή και ποιοτική αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος και στοχευμένη στήριξη των ευάλωτων νοικοκυριών. Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης αποτελεί πλέον προτεραιότητα όχι μόνο κοινωνικής, αλλά και οικονομικής πολιτικής για την Ελλάδα.

Το Κέντρο Φιλελεύθερων Μελετών είναι η κύρια ανεξάρτητη, μη κρατική, μη κομματική φιλελεύθερη δεξαμενή σκέψης στην Ελλάδα. Έχει τη νομική μορφή της αστικής μη κερδοσκοπικής εταιρείας και έδρα την Αθήνα. Το όραμά μας είναι μια Ελλάδα πρότυπο οικονομικής και κοινωνικής ελευθερίας που παρέχει στους πολίτες της τη δυνατότητα να δημιουργήσουν και να επιδιώξουν τα όνειρα και τις φιλοδοξίες τους. Ο σκοπός του Κέντρου Φιλελεύθερων Μελετών είναι να αυξήσει την επιρροή των φιλελεύθερων προτάσεων και ιδεών στον δημόσιο διάλογο και την πολιτική. Το έργο του περιλαμβάνει ερευνητικά προγράμματα, εκδόσεις και εκδηλώσεις που έχουν ως επίκεντρο την αύξηση της ατομικής ελευθερίας για κάθε πολίτη.

Οι απόψεις που δημοσιεύονται στο κείμενο εκφράζουν τους συντάκτες του και όχι απαραίτητα τον οργανισμό.



ΚΕΝΤΡΟ ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Τζωρτζ 5, 10682, Αθήνα

T: +30 210 5238373

www.kefim.org

info@kefim.org

[facebook.com/kefim.org](https://www.facebook.com/kefim.org)

x.com/kefim_org

[gr.linkedin.com/company/centerforliberalstudies](https://www.linkedin.com/company/centerforliberalstudies)

[youtube.com/kefim](https://www.youtube.com/kefim)