



# ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

## ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

**Είδος ακινήτων:** Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)  
**Παρατήρηση:** Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)  
**Χρόνος μελέτης:** 1ο τρίμηνο 2015  
**Περίοδος Σύγκρισης:** 3 χρόνια (1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2015, 2014, 2013)

Απρίλιος 2015



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα  
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR  
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr  
www.geoaxis.gr



# ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)  
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)  
Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2015  
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2015, 2014, 2013)

## Γενικό Συμπέρασμα

---

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των αξιών. Σε σχέση με το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2014 περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τα νεόδμητα διαμερίσματα που καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 3,56% σε αντίθεση με τα παλιά διαμερίσματα που καταγράφουν 4,85%. Την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή των Αμπελοκήπων όπου για νεόδμητα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση μόλις 2,38% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει το Περιστέρι όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 6,30%. Αν και η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του έτους, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς θεωρούμε ότι (ξανά)απομακρυνόμαστε από το τέλος του καθοδικού κύκλου.

## Δομή & Περιοχές Έρευνας

---

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές διαμερισμάτων (residential markets), στο διάστημα του Α' τριμήνου 2015. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Παλαιό Φάληρο (Νότια)
4. Περιστέρι (Δυτικά)
5. Χολαργός (Ανατολικά)

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης για νέα σε ηλικία διαμερίσματα, καθώς και για διαμερίσματα μέσης παλαιότητας, με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιοπραξίας μονάδος (ευρο/τμ) σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου. Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του λεκανοπεδίου Αττικής. Επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές και στα τέσσερα σημεία του ορίζοντα, αλλά και στο κέντρο, λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

Αναλυτικότερα, επιλέχθηκαν οι Αμπελόκηποι θεωρώντας ότι η συγκεκριμένη περιοχή πληροί τα μέσα κριτήρια (ποιότητα κτιρίων, πρόσβαση, πληθυσμιακή ταυτότητα κ.λπ.) που παρουσιάζει η ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας. Το Μαρούσι λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Κηφισιά η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και έντονες διαβαθμίσεις αξιών στο εσωτερικό της ανάλογα σε ποια υποπεριοχή (Άνω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλάρι,

Κοκκιναράς κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο. Στα Νότια προάστια επιλέχθηκε το Παλαιό Φάληρο, καθώς αποτελεί περιοχή που συνδυάζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών των Νοτίων Προαστίων (γεινίαση με τη θάλασσα παράλληλα με την εύκολη σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας). Επίσης επιλέχθηκε το Περιστερί ως σημείο αναφοράς για όλα τα Δυτικά Προάστια κυρίως λόγω της πολύ μεγάλης πληθυσμιακής του κάλυψης, γεγονός που το καθιστά ένα από τα λίγα προάστια με τόσο μεγάλη προσφορά διαμερισμάτων. Τέλος επιλέχθηκε και ο Χολαργός λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Αγία Παρασκευή η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και διαβαθμίσεις αξιών στο εσωτερικό της ανάλογα σε ποια υποπεριοχή (Κοντόπευκο, Άγιος Ιωάννης, Πευκάκια, Νέα Ζωή κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

Για να μπορέσουν να εξαχθούν άμεσα συγκρίσιμα αποτελέσματα όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα με αποκλειστικής χρήσης παραρτήματα (μία θέση στάθμευσης & μία υπόγεια αποθήκη) και μέσης, τυπικής ποιότητας κατασκευής βάσει της ηλικίας τους. Για τα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η ηλικία τους δεν ξεπερνάει για κανένα συγκριτικό στοιχείο και σε καμία περιοχή μελέτης τα 5 έτη, ενώ για τα παλαιά διαμερίσματα η ηλικία για κάθε συγκριτικό στοιχείο και σε κάθε περιοχή μελέτης είναι άνω των 15 ετών.

## Μεθοδολογία Έρευνας

---

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (ευρο/τμ), ηλικίας (έτος), επιπέδου (ορόφου) και επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα) του δείγματος της μελέτης. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγματεύσεως 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2015 – Σύγκριση αξιών με 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2014

---

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2015 και του 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2014 καταγράφεται μέση ετήσια πτώση 3,56% για τα νεόδμητα και 4,85% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα,

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.368ευρο/τμ από 2.479ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,46%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (2.069ευρο/τμ από 2.125ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,63%), στο Μαρούσι (1.845ευρο/τμ από 1.914ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,36%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.670ευρο/τμ από 1.711 ευρο/τμ με την μικρότερη ετήσια πτώση 2,38%) και τέλος στο Περιστερί (1.401ευρο/τμ από 1.470ευρο/τμ με μεγάλη ετήσια πτώση 4,70%).

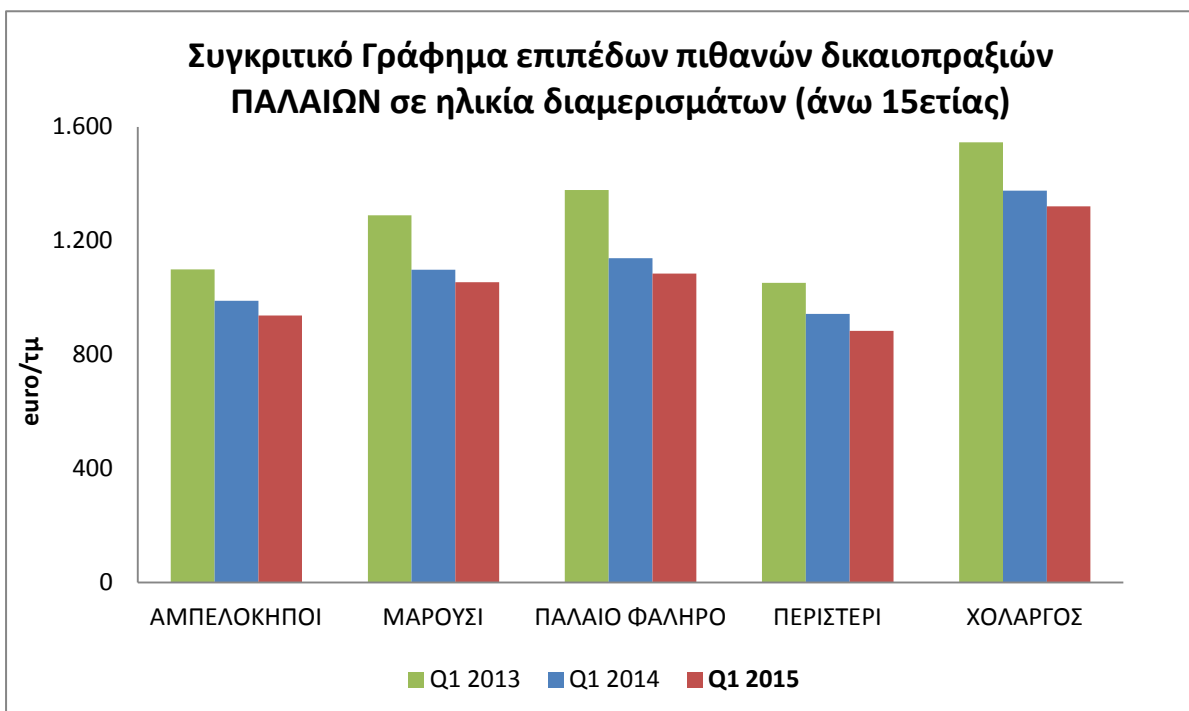
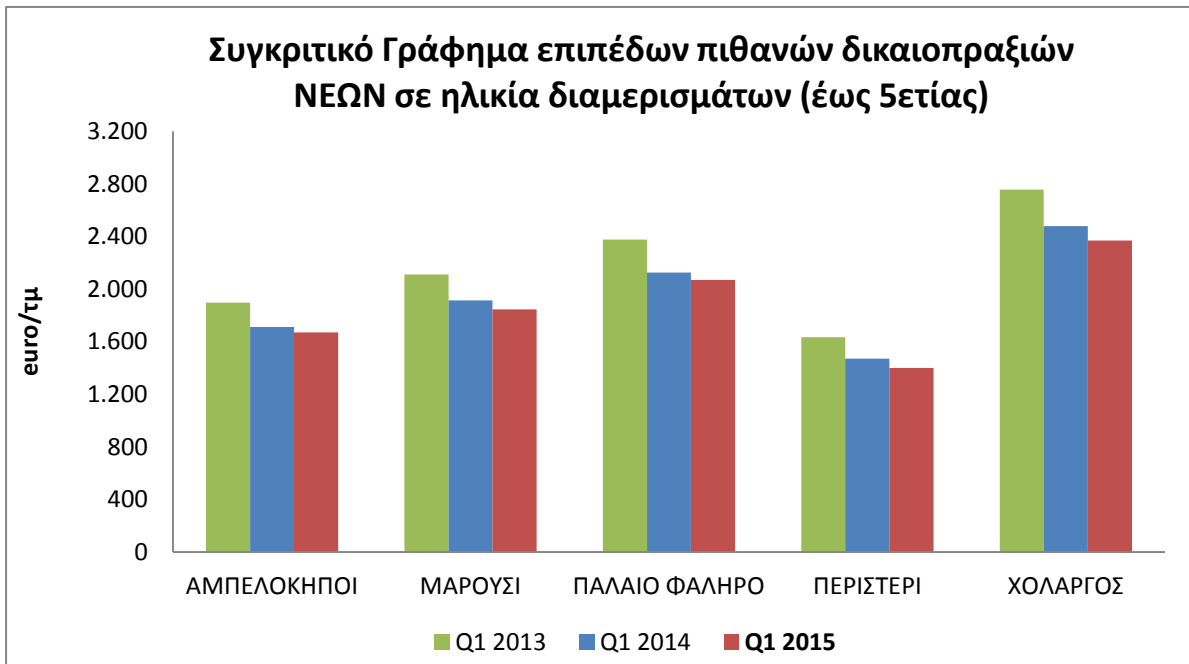
Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας 15ετίας και πάνω, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλλάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.321 ευρο/τμ από 1.376ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,99%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.085ευρο/τμ από 1.139ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,73%), στο Μαρούσι (1.054ευρο/τμ από 1.099ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,09%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (938ευρο/τμ από 989ευρο/τμ με ετήσια πτώση 5,14%) και τέλος στο Περιστερί (884ευρο/τμ από 943ευρο/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια πτώση 6,30%).

## **Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη**

---

Η πτωτική τάση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί και το 2015 εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων (π.χ. κατοικίες) δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα για τα διαμερίσματα, οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης που καταγράφηκαν από τους τελευταίους μήνες του 2013 και μετά ως αποτέλεσμα της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και των προσδοκιών φαίνεται να επηρεάστηκαν αρνητικά προς το τέλος του 2014 από την αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των πολιτικών εξελίξεων. Εκτιμάται λοιπόν ότι η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών αναμένεται να καθυστερήσει καθώς εξαρτάται από την σταθερή ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και την βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

**Geoaxis property & valuation services,**  
**Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ. Οικ., ISO 9001**



Πηγή: GEOAXIS