



**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Εκτιμούμε Ακίνητα - Πιστοποιούμε Αξίες

# ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

**Είδος ακινήτων:** Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)  
**Παρατήρηση:** Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)  
**Χρόνος μελέτης:** 1ο τρίμηνο 2016  
**Περίοδος σύγκρισης:** 3 χρόνια  
( 3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2016, 2015, 2014) )



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

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



# ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)  
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)  
Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2016  
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2016, 2015, 2014)

## Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια και καθολική πτώση αξιών. Σε σχέση με ένα χρόνο πριν (1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2015) περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τα νεόδμητα διαμερίσματα που καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 3,17% σε αντίθεση με τα παλιά διαμερίσματα που καταγράφουν σχεδόν διπλάσιο μέσο όρο μείωσης 6,03%. Την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή του Χολαργού όπου για νεόδμητα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 2,10% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει το Περιστέρι όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε σημαντικότερη πτώση 8,52%. Αν και η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται με βεβαιότητα να διατηρηθεί και το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του έτους, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς η αστάθεια του οικονομικού, κοινωνικού και πολιτικού σκηνικού δεν επιτρέπει ασφαλείς προβλέψεις.

## 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 1ου τριμήνου 2016. 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, Κοκκινάρας 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 δικαιοππραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2016 & Σύγκριση αξιών με 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2016 και του 1<sup>ου</sup> τριμήνου 2015 καταγράφεται μέση ετήσια πτώση 3,17% για τα νεόδομητα και 6,03% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα,

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.319ευρο/τμ από 2.368ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,10%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (2.005ευρο/τμ από 2.069ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,10%), στο Μαρούσι (1.780ευρο/τμ από 1.845ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,48%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.612ευρο/τμ από 1.670 ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,51%) και τέλος στο Περιστερί (1.350ευρο/τμ από 1.401ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,64%).

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας άνω 15ετίας, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλλάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.258 ευρο/τμ από 1.321ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,75%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.008ευρο/τμ από 1.085ευρο/τμ με ετήσια πτώση 7,10%), στο Μαρούσι (1.003ευρο/τμ από 1.054ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,88%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (892ευρο/τμ από 938ευρο/τμ με ετήσια πτώση 4,93%) και τέλος στο Περιστερί (808ευρο/τμ από 884ευρο/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια πτώση 8,52%).

## Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η πτωτική τάση στην αγορά διαμερισμάτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί και το 2016 εφόσον το οικονομικό κλίμα δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα αρνητικά στοιχεία αποτελούν η αδυναμία ολοκλήρωσης της αξιολόγησης της χώρας από τους 'Θεσμούς', η ακύρωση ή/και η αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο), η ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων αναπτύξεων (π.χ. κατοικίες), η συνεχιζόμενη επιβάρυνση της κατοχής ακίνητης περιουσίας και η πλήρης αδυναμία απορρόφησης του ήδη υπάρχοντος αποθέματος των 200.000 κατοικιών από ομάδες πληθυσμού όπως οι νέοι και οι οικονομικοί μετανάστες. Οι δράσεις για απορρόφηση κενών διαμερισμάτων για στέγαση προσφύγων και λοιπών οικονομικών μεταναστών στερείται μέχρι στιγμής οποιοδήποτε σοβαρού κεντρικού κρατικού σχεδιασμού και υλοποιείται από Μ.Κ.Ο. (PRAKSIS), ενώ αναμένεται να έχει το ίδιο πενιχρά αποτέλεσμα όπως η πολιτική απόκτησης visa από υπηκόους τρίτων χωρών με αγορά κατοικίας στη χώρα μας.

Σοβαρός απροσδιόριστος παράγοντας για το μελλοντικό επίπεδο των αξιών χαρακτηρίζεται και το θέμα των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας, ο λανθασμένος χειρισμός του οποίου μπορεί να επιφέρει πλημμυρίδα διαμερισμάτων στα χέρια των τραπεζών και πιθανά και στα χέρια distress funds που θα αγοράσουν κόκκινα δάνεια σε χαμηλές αποτιμήσεις. Σε κάθε περίπτωση, η προστασία της πρώτης κατοικίας διαφαίνεται πλέον δυσκολότερη και επαχθέστερη για όσους έχουν οφειλές προς τις τράπεζες και αντιμετωπίζουν προβλήματα στην αποπληρωμή τους, ενώ (η προστασία) θα προϋποθέτει αυστηρούς όρους και κυρίως ρευστοποίηση της περιουσίας του δανειολήπτη για να ενταχθεί σε ρύθμιση.

Η τελευταία εξέλιξη με την ανάδειξη μοναδικού ειδικού εκκαθαριστή για τις 12 'κακές' τράπεζες με σύνολο περιουσιακών στοιχείων περίπου 8,5-9,0 δις αποτελεί σαφώς καλό νέο καθώς το σχήμα που επιλέχθηκε με επικεφαλής την PricewaterhouseCoopers έχει μεγάλη εμπειρία από σχετικά έργα.

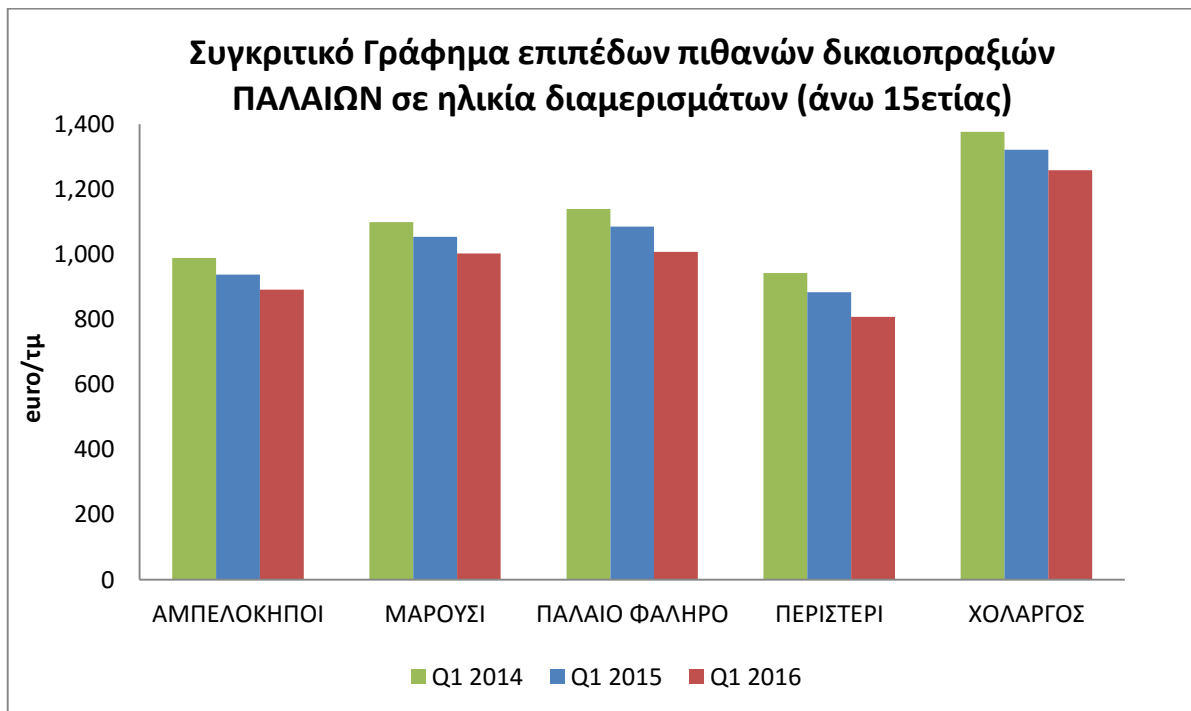
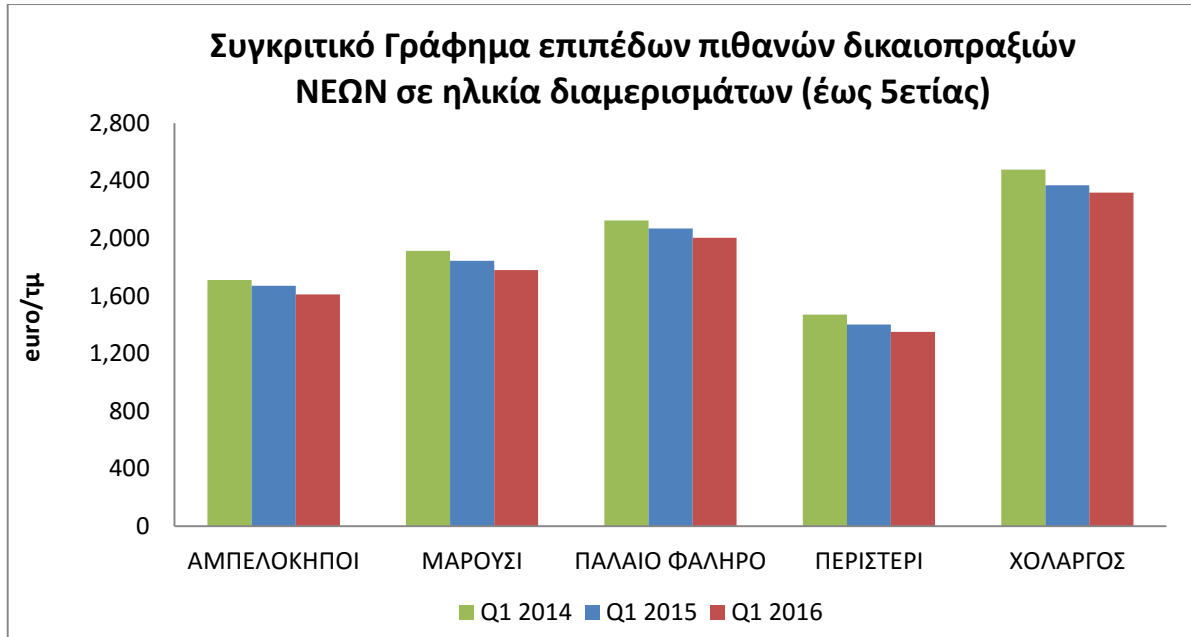
Με βάση τα παραπάνω, αποτελεί πεποίθησή μας ότι η ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων παραπέμπεται σε άγνωστο χρόνο, και σίγουρα όχι στο κοντινό μέλλον.

**Geoaxis property & valuation services,**

**Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ. Οικ., RICS, ISO 9001**



Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας [www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών](http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών) ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και [kch@geoaxis.gr](mailto:kch@geoaxis.gr) (Κα Χονδροπούλου Κυριακή).



Πηγή: GEOAXIS