

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2017-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ  
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ



### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2017

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2017, 2016, 2015)



### Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 5 περιοχές μελέτης επιβεβαιώνεται πτώση αξιών, αν και σε ποσοστό χαμηλότερο του 1,00%, φανερώνοντας έτσι προοδευτική σταθεροποίηση σε ιστορικά χαμηλά συγκριτικά με το 2008. Σε σχέση με ένα χρόνο πριν (1ο τρίμηνο του 2016), περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τα παλιά διαμερίσματα που καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 0,77%, σε αντίθεση με τα νεόδμητα διαμερίσματα που καταγράφουν μεγαλύτερο μέσο όρο μείωσης 0,83%.

Την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή του Παλαιού Φαλήρου όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 0,49% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει ο Χολαργός όπου για παλιά διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 1,17%.

### Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύ-

θηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές διαμερισμάτων (residential markets), στο διάστημα του 1ου τριμήνου 2017.



Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Παλαιό Φάληρο (Νότια)
4. Περιστερί (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 δικαιπραξίας μονάδος (euro/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, Κοκκινάρäs κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο. Στα Νότια προάστια επιλέχθηκε το Παλαιό Φάληρο, καθώς αποτελεί περιοχή που συν-

δυάζει 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 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.

Κανένα από τα διαμερίσματα του δείγματος δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά θέσης, θέας, αρχιτεκτονικής ή παροχών.

## Μεθοδολογία Έρευνας

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

## Συμπεράσματα έρευνας 1ου τριμήνου 2017 & Σύγκριση αξιών με 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2016

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 1ου τριμήνου 2017 και του 1ου τριμήνου 2016 κατα-  
γράφεται μέση ετήσια πτώση 0,83% για τα νεόδμητα και 0,77% για τα παλαιότερα διαμερίσματα.

### Νεόδμητα διαμερίσματα

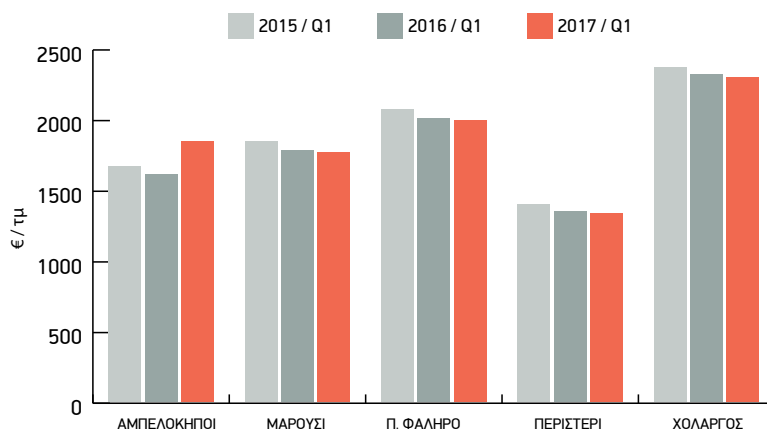
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγο-  
ράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες  
αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.299euro/  
τμ από 2.319euro/τμ με ετήσια πτώση 0,84%)  
και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο  
(1.990euro/τμ από 2.005euro/τμ με ετήσια

πτώση 0,74%), στο Μαρούσι (1.769euro/τμ από  
1.780euro/τμ με ετήσια πτώση 0,66%), στην πε-  
ριοχή των Αμπελοκήπων (1.598euro/τμ από  
1.612euro/τμ με ετήσια πτώση 0,82%) και τέλος  
στο Περιστέρι (1.335euro/τμ από 1.350euro/τμ με  
ετήσια πτώση 1,09%).

Q1

2015  
2016  
2017

### Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης νέων σε ηλικία διαμερισμάτων (έως 5ετίας)





### Παλαιότερα διαμερίσματα

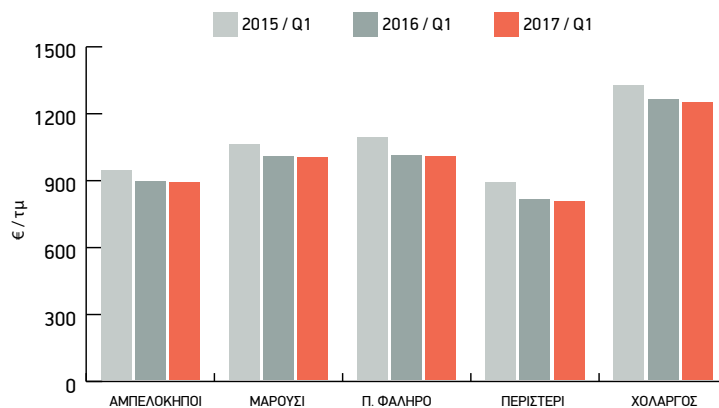
Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας άνω 15ετίας, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλληιάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.243euro/τμ από 1.258euro/τμ με τη μεγαλύτερη ετήσια πτώση 1,17%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.003euro/

τμ από 1.008euro/τμ με ετήσια πτώση 0,49%), στο Μαρούσι (996euro/τμ από 1.003euro/τμ με ετήσια πτώση 0,71%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (887euro/τμ από 892euro/τμ με ετήσια πτώση 0,54%) και τέλος στο Περιστέρι (801euro/τμ από 808euro/τμ με ετήσια πτώση 0,94%).

Q1

2015  
2016  
2017

Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης παιδιών σε ηλικία διαμερισμάτων (άνω 15ετίας)





## Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η ήπια πτωτική τάση στην αγορά διαμερισμάτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί και το 2017 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 οποιουδήποτε 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 ευρώ αποτελεί σαφώς καλό νέο καθώς το σχήμα της PQH 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 συντομότερα από το τέλος του 2017.**



# GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)

Υπεύθυνοι Έρευνας:

**Βασίλης Παπασωτηρίου**

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: [vp@geoaxis.gr](mailto:vp@geoaxis.gr)

**Ελένη Χαρατσάρη**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: [ex@geoaxis.gr](mailto:ex@geoaxis.gr)

**Μυρτώ Τομαροπούλου**

Τεχνική υποστήριξη

Email: [admin@geoaxis.gr](mailto:admin@geoaxis.gr)