

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2018-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2018

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2018, 2017, 2016)

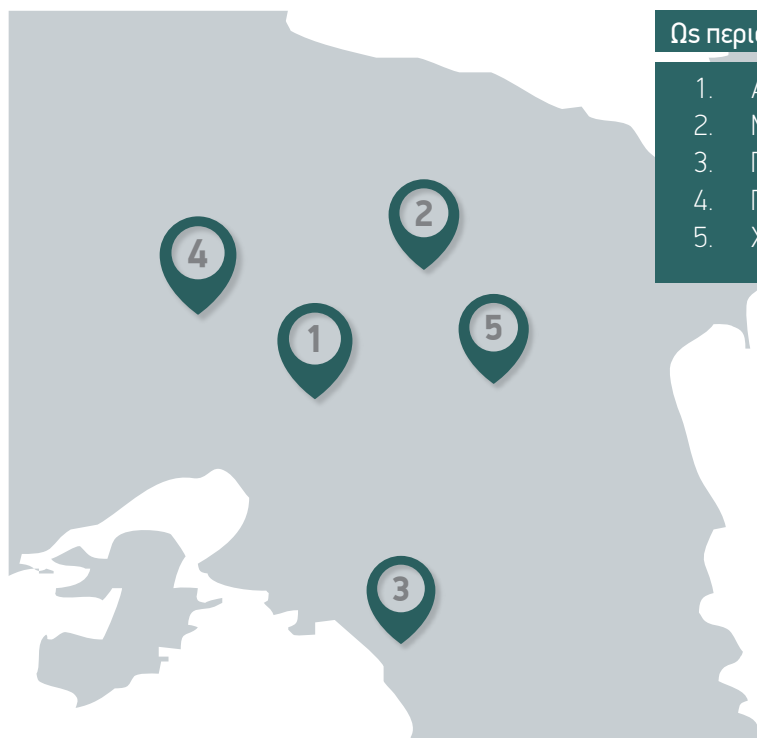
Γενικό Συμπέρασμα

Για πρώτη φορά μετά το 2008 και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται άνοδος (έστω και αναιμική) των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων σηματοδοτώντας υπό προϋποθέσεις το τέλος του καθοδικού κύκλου. Αναλυτικότερα, σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2017 την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή των Αμπελοκήπων όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε άνοδος 0,25% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει το Μαρούσι όπου για τα νεόδμητα διαμερίσματα καταγράφηκε άνοδος μόλις 0,10%.

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 2018.



Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Παλαιό Φάληρο (Νότια)
4. Περιστερί (Δυτικά)
5. Χοληαργός (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 (+15 ετίας), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιπραξίας μονάδας (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, στο **Κέντρο** 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. Στα **Βόρεια** επιλέχθηκε 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 (Ανω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλάρι, Κοκκιναράς κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.



Στα **Νότια** 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). Στα **Δυτικά** επιλέχθηκε το Περιστέρι ως σημείο αναφοράς κυρίως λόγω της πολύ μεγάλης πληθυσμιακής του κάλυψης, γεγονός που το καθιστά ένα από τα λίγα προάστια με τόσο μεγάλη προσφορά διαμερισμάτων. Τέλος, στα **Ανατολικά** επιλέχθηκε 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 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 σε απολύτως τυπικές πολυκατοικίες δίχως ιδιαιτερότητες στην αρχιτεκτονική, στη θέα, στις παροχές κλπ. 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 δικαιοληραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές

Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2017 & Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2016

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 1ου τριμήνου 2018 και του 1ου τριμήνου 2017 καταγράφεται μέση ετήσια άνοδος 0,15% για τα νεόδμητα και 0,17% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

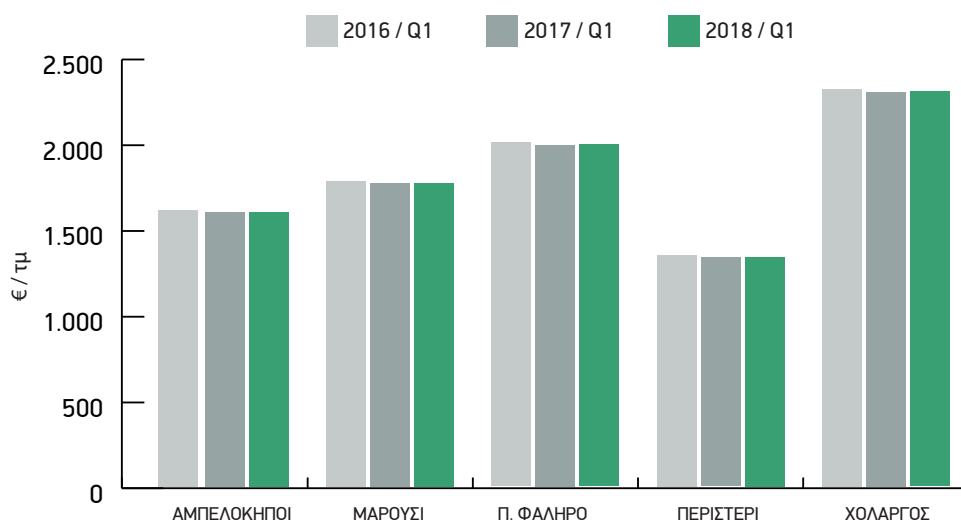
Νεόδμητα διαμερίσματα

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.303ευρο/τμ από 2.299ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,16%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.993ευρο/τμ από 1.990ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,14%), στο

Μαρούσι (1.770ευρο/τμ από 1.769ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,10%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.600ευρο/τμ από 1.598ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,13%) και τέλος στο Περιστέρι (1.338ευρο/τμ από 1.335ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,21%).

Q1
2016
2017
2018

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

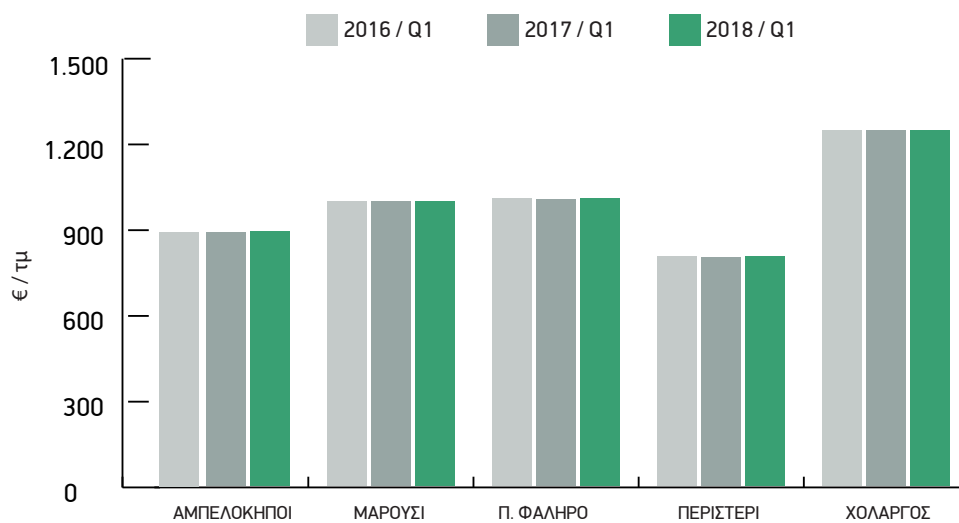




Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας άνω 15ετίας, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλληιάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.245ευρο/τμ από 1.243ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,14%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.005ευρο/τμ από 1.003ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,16%), στο Μαρούσι (997ευρο/τμ από 996ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,16%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (889ευρο/τμ από 887ευρο/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια άνοδο 0,25%) και τέλος στο Περιστέρι (802ευρο/τμ από 801ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,11%).

Q1 2016
2017
2018
Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης παιδιών σε ηλικία διαμερισμάτων (άνω 15ετίας)





Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Βασικές προϋποθέσεις για την διατήρηση της τρέχουσας ήπιας ανοδικής τάσης στην αγορά διαμερισμάτων για το υπόλοιπο 2018 αποτελούν η ομαλή εξέλιξη στα Εθνικά θέματα (Ελληνοτουρκικά – Σκοπιανό), το σταθερό πολιτικό κλίμα εσωτερικά, η συμφωνία με τους 'θεσμούς' για την 4η αξιολόγηση, η πραγματική εκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρια, Παράλιο μέτωπο), η ουσιαστική αύξηση χρηματοδότησης μικρότερων έργων (π.χ. κατοικίες) και – κυρίως – η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ σε συνδυασμό με την μείωση της ανεργίας που θα οδηγήσει νοικοκυριά στην απόφαση αγοράς ή μετεγκατάστασης πρώτης κατοικίας.

Ιδιαίτερα αρνητικά στοιχεία στην συντήρηση της τρέχουσας ήπιας ανοδικής τάσης αποτελούν η αδυναμία των τραπεζών να επανεκκινήσουν σχετικές δανειοδοτήσεις, η συνεχιζόμενη επιβάρυνση της κατοχής ακίνητης περιουσίας καθώς δεν αναμένονται ελαφρύνσεις στον ΕΝΦΙΑ με τις νέες Αντικειμενικές Αξίες 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 κεντρι-

κού 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.

Τέλος, εξαιρετικά 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 με σκοπό να επαναπροωθήσουν ακίνητα στην αγορά σε υψηλότερες αξίες. 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.

Με βάση τα παραπάνω, αποτελεί πεποίθησή μας ότι η τρέχουσα ήπια ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων είναι ιδιαίτερα επισφαλής με αποτέλεσμα να μην μπορεί να υπάρξει ασφαλής πρόβλεψη για διατήρηση της στο άμεσο μέλλον.

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων
Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς
Email: ex@geoaxis.gr