

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2019-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ



ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2019

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια ( 1ο τρίμηνο 2019, 2018, 2017 )

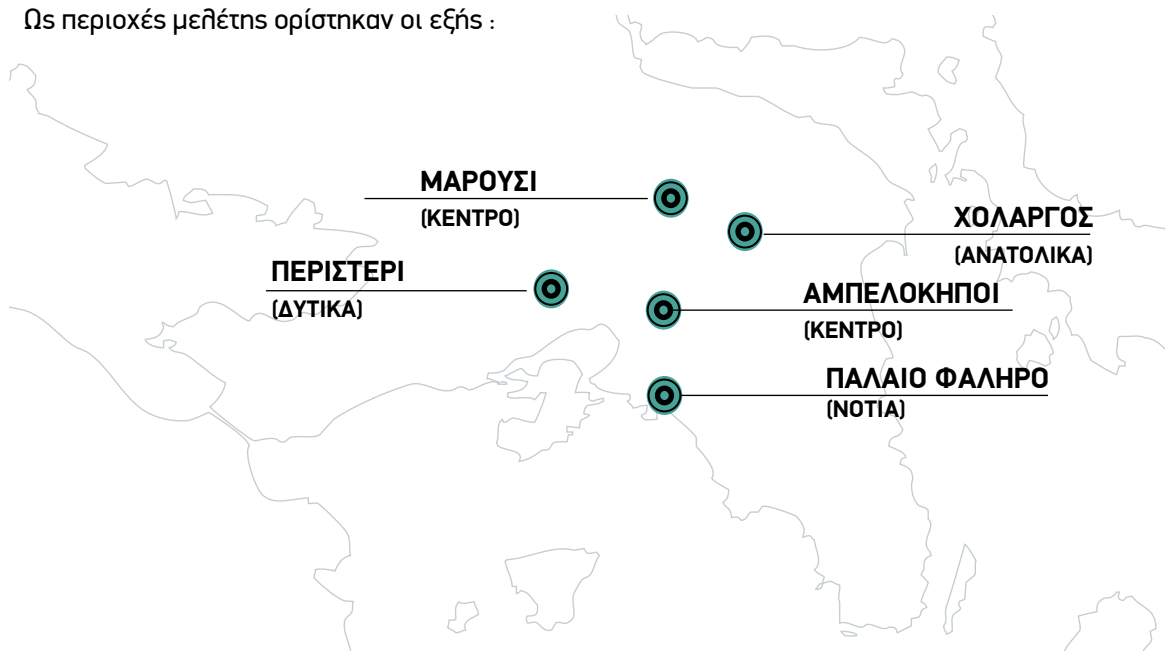
### Γενικό Συμπέρασμα

Η αγορά διαμερισμάτων καταγράφει ανάκαμψη αποδεικνύοντας ότι οι σταθεροποιητικές τάσεις της προηγούμενης χρονιάς εξελίσσονται σε αυξητικές προοπτικές ύστερα από μία περίοδο συνεχούς πτωτικής πορείας. Σε σχέση με 12 μήνες πριν και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται μέση άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης άνω του 2,00% (2,41% στα νεόδμητα και 2,19% στα παλαιότερα διαμερίσματα), σηματοδοτώντας υπό προϋποθέσεις το οριστικό 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 1ου τριμήνου 2019.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :





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 (+15ετίας), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιπραξίας μονάδας (€/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, αθλή 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, δίχως να έχει επηρεαστεί σημαντικά από το φαινόμενο AirBnB.

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, Κοκκινάρς 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 (γειτνίαση με τη θάλασσα παράλληλα με την εύκολη σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας).

Στα Δυτικά επιλέχθηκε το **Περιστερί** 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 **Χοηλαργός** 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 υπόγειο 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 7 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 (€/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 δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 1ου τριμήνου 2019 @ Σύγκριση αξιών με 1<sup>ο</sup> τρίμηνο 2018

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 1ου τριμήνου 2019 και του 1ου τριμήνου 2018 καταγράφεται μέση ετήσια άνοδος 2,41% για τα νεόδμητα και 2,19% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

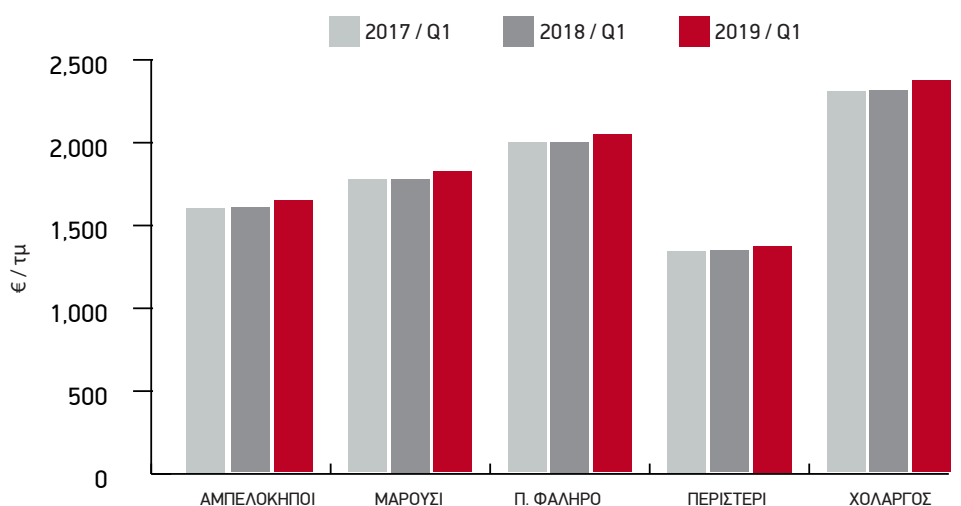
### Νεόδμητα διαμερίσματα

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.366€/τμ από 2.303€/τμ με ετήσια άνοδο 2,76%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του Παλαιού Φαλήρου (2.040€/τμ από 1.993€/τμ με ετήσια άνοδο 2,36%), στο Μαρούσι (1.814€/τμ από 1.770€/τμ με ετήσια

άνοδο 2,47%), στους Αμπελόκηπους (1.639€/τμ από 1.600€/τμ με ετήσια άνοδο 2,39%) και τέλος στο Περιστέρι (1.366€/τμ από 1.338€/τμ με ετήσια άνοδο 2,06%). Το Περιστέρι δε, κατέγραψε και την μικρότερη ετήσια αύξηση σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές

Q1  
2017  
2018  
2019

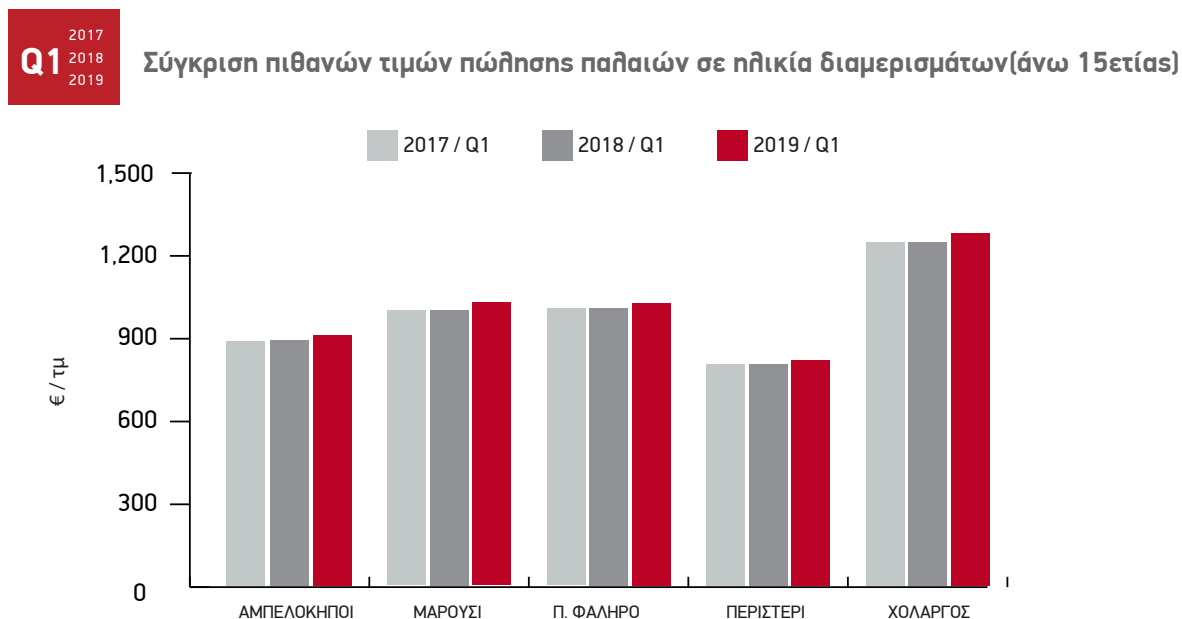
### Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης νέων σε ηλικία διαμερισμάτων (έως 5ετίας)





### Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας άνω 15ετίας, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.276€/τμ από 1.245€/τμ με ετήσια άνοδο 2,47%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Μαρούσι (1.025€/τμ από 997€/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια άνοδο 2,79%), στο Παλαιό Φάληρο (1.024€/τμ από 1.005€/τμ με ετήσια άνοδο 1,92%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (906€/τμ από 889€/τμ με ετήσια άνοδο 1,92%) και τέλος στο Περιστερί (816€/τμ από 802€/τμ με ετήσια άνοδο 1,85%). Όπως και στα νεόδμητα διαμερίσματα έτσι και στα παλαιότερα, το Περιστερί σημειώνει την χειρότερη επίδοση στην ετήσια αύξηση αξιών.





## Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Ένας από τους κύριους λόγους της ανοδικής τάσης στην αγορά διαμερισμάτων είναι η ραγδαία διεύρυνση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, με το ενεργό επενδυτικό ενδιαφέρον για μικρές κατοικίες στην Αττική να καλύπτει σχεδόν το 70% της εν λόγω αγοράς.

Βασικές προϋποθέσεις για την διατήρηση της τρέχουσας ανοδικής τάσης για το υπόλοιπο 2019 αποτελούν η ομαλή εξέλιξη στα Εθνικά θέματα, το σταθερό πολιτικό/οικονομικό κλίμα (κίνδυνος επιβράδυνσης μέσω παροχών εν όψει εκλογών), η συμφωνία με τους 'θεσμούς' για την μετά το μνημόνιο πορεία (εποπτεία), η ουσιαστική χρηματοδότηση 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 ανοδικής τάσης αποτελούν η συνεχιζόμενη επιβάρυνση της κατοχής ακίνητης περιουσίας καθώς δεν επαληθεύθηκαν ελαφρύνσεις στον ΕΝΦΙΑ με τις νέες Αντικειμενικές Αξίες και η πλήρης αδυναμία απορρόφησης του ήδη υπάρχοντος αποθέματος 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).

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 ή/και 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.

Στα θετικά σημεία της αγοράς εξακολουθεί και καταγράφεται πάντως η συνεχιζόμενη τροφοδότηση της ζήτησης α) για μετατροπή διαμερισμάτων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κυρίως στο κέντρο της Αθήνας (αν και με χαμηλότερους ρυθμούς πλέον λόγω υπερπροσφοράς/πτώσης πληροτήτων/φορολόγησης) και β) για απόκτηση 'χρυσής visa' περισσότερο από Κινέζους και Τούρκους πολίτες, αν και η διαδικασία αυτή πιθανά να πληγεί από την εναλλακτική που προσφέρεται πλέον μέσω απλής κατάθεσης ή αγοράς χρηματιστηριακών προϊόντων.

**Με βάση τα παραπάνω, αποτελεί πεποίθησή μας ότι η τρέχουσα ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων χαρακτηρίζεται ακόμη ως εύθραυστη 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](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)

**Ελευθερία Γκορόγια**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

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