

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2021

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2021, 2020, 2019)

Με δύο λόγια

Η αγορά διαμερισμάτων καταγράφει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα αποδεικνύοντας ότι η Πανδημία και οι επιπτώσεις της ευνόησαν τον κλάδο. Οι σταθεροποιητικές τάσεις της προηγούμενης χρονιάς καταγράφονται πλέον ως σαφείς αυξητικές προοπτικές καθώς σε σχέση με 12 μήνες πριν και στις 5 περιοχές μελέτης σημειώνεται μέση άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης άνω του 2% (1,86% στα νεόδμητα και 2,25% στα παλαιότερα διαμερίσματα). Generation Rent, εργασία από το σπίτι και ευζην, αποτελούν τις κυρίαρχες τάσεις (megatrends) της αγοράς, στο βραχυπρόθεσμο μέλλον.

Κυρίαρχες τάσεις

Generation Rent

Η βέβαιη αδυναμία ενός πολύ μεγάλου ποσοστού σημερινών νέων να αποκτήσουν ιδιόκτητο σπίτι διαμορφώνει την γενιά ενοικιαστών (Generation Rent), η οποία αναμένεται να κυριαρχήσει τις επόμενες δεκαετίες ακόμη και στις χώρες υψηλής ιδιοκατοίκησης, όπως η Ελλάδα και η Ισπανία. Το διαχρονικό άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ αύξησης βασικού μισθού και αξίας ακινήτων είναι αποκαλυπτικό και εξηγεί πλήρως με χρηματοοικονομικούς όρους την στροφή στην ενοικίαση. Χαρακτηριστικό είναι για την Χώρα μας το γεγονός ότι μεταξύ 1998 και 2019 ο βασικός μισθός προσαρμοσμένος στον πληθωρισμό έχει ελαφριά μειωθεί, όταν οι αξίες διαμερισμάτων έχουν αυξηθεί κατά 57% με βάση τους δείκτες της Τραπέζης της Ελλάδος. Στην Μεγάλη Βρετανία, οι διαφορετικές ταχύτητες είναι ακόμη πιο έντονες αφού τα τελευταία 20 χρόνια οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 173% όταν η αύξηση των μισθών ήταν μόλις 19%. Επιπρόσθετα, οι διαδοχικές οικονομικές κρίσεις, η αυστηροποίηση των κριτηρίων τραπεζικής δανειοδότησης, η εργασιακή ανασφάλεια, η παραμονή στην οικογενειακή εστία για μεγάλο χρονικό διάστημα, η μείωση των γάμων/γεννήσεων και η αδυναμία του κράτους να ρυθμίσει την αγορά μέσω προγραμμάτων ανέγερσης φθηνών κατοικιών, δημιουργούν το ιδανικό πλαίσιο για την πλήρη αποφυγή ανάληψης ρίσκου αγοράς κατοικίας, από τους σημερινούς νέους.



Εργασία από το σπίτι

Η εξάπλωση του Κορωναιϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στη ζωή μας διαμορφώνει νέες συνθήκες, μια από τις οποίες είναι η τάση της εργασίας από το σπίτι, με ενδεχομένως σημαντικές και μόνιμες επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Αν και είναι πολύ νωρίς να προβλεφθεί το τελικό αποτύπωμα, όλες οι μέχρι τώρα μελέτες σε Πανευρωπαϊκό και Παγκόσμιο επίπεδο συγκλίνουν στην εφαρμογή ενός υβριδικού μοντέλου εργασίας, με βασικό στοιχείο την δυνατότητα τηλε-εργασίας. Η υιοθέτηση ενός τέτοιου μοντέλου όπου για 1 ή 2 ημέρες την εβδομάδα ο εργαζόμενος θα βρίσκεται σπίτι, θα δημιουργήσει αναμφίβοла την ανάγκη για μεγαλύτερα σπίτια, έτσι ώστε να υπάρχει ο απαραίτητος χώρος για απομόνωση. Ως εκ τούτου, αναμένεται αύξηση της ζήτησης για μεγαλύτερα και παλαιότερα διαμερίσματα, όχι κατ' ανάγκη κοντά στην εργασία αφού αθροιστικά οι ημέρες και οι ώρες μετακίνησης θα μειωθούν σημαντικά σχετικά με την προ covid πενήνήμερη ανάγκη καθημερινής μετακίνησης.

Νέες κατασκευές

Η υιοθέτηση στοιχείων ESG (περιβάλλον, κοινωνία, εταιρική διακυβέρνηση), η ανάδειξη πρωτοκόλλων υγειονομικής φύσης, η ανάγκη νέων έξυπνων τεχνολογιών και ευέλικτων χώρων και η στροφή στο ευζην αναμένεται να δημιουργήσουν νέα δεδομένα στις μελλοντικές κατασκευές με σημαντική όμως αύξηση στο κόστος ανέγερσης, άρα και στην τελική τιμή πώλησης, προσθέτοντας με την σειρά τους επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές, ευνοώντας σαφώς την στροφή στην ενοικίαση.

Μεσοπρόθεσμη Πρόβλεψη

Με βάση τα παραπάνω, αποτελεί πεποίθησή μας ότι η τρέχουσα ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων θα συνεχιστεί αμείωτη τους επόμενους μήνες, με μεγαλύτερη ένταση σε ενοικιαζόμενα, παλαιότερα, μεγαλύτερα και αποκεντρωμένα διαμερίσματα.

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 2021.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

- >Αμπελόκηποι (Κέντρο)
- >Μαρούσι (Βόρεια)
- >Παλαιό Φάληρο (Νότια)
- >Περιστέρι (Δυτικά)
- >Χοηλαργός (Ανατολικά)



Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης τόσο για νέα σε ηλικία διαμερίσματα, όσο και για διαμερίσματα μέσης παλαιότητας (+15ετίας), 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, αθήλα 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, Κοκκιναράς κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

Στα Νότια επιλέχθηκε το Παλαιό Φάληρο, καθώς αποτελεί προάστιο 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 Περιστέρι 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 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 (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 δικαιопραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1ου τριμήνου 2021 @ Σύγκριση αξιών με 1ο τρίμηνο 2020

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 1ου τριμήνου 2021 και του 1ου τριμήνου 2020 καταγράφεται μέση ετήσια άνοδος 1,86% για τα νεόδμητα και 2,25% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

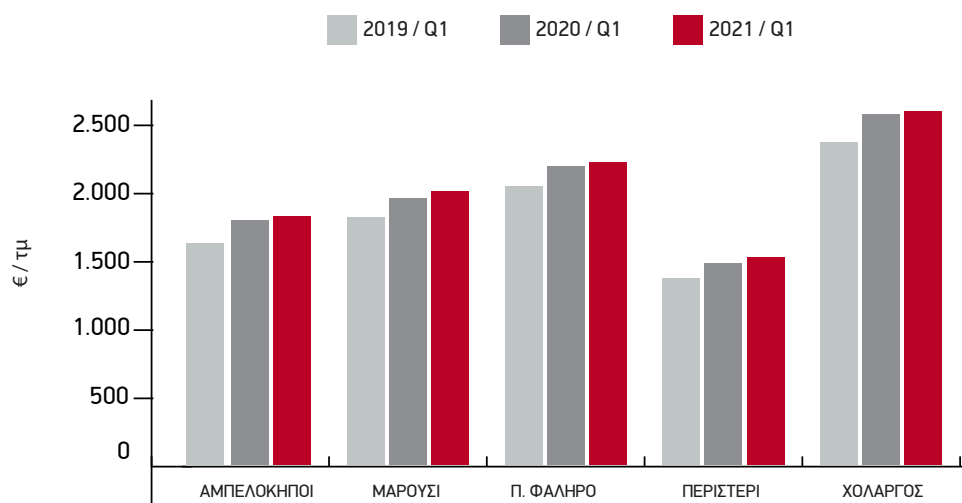
Νεόδμητα διαμερίσματα

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (2.589ευρο/τμ από 2.566ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,90%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του **Παλαιού Φαλήρου** (2.217ευρο/τμ από 2.190/τμ με ετήσια άνοδο 1,23%), στο **Μαρούσι** (2.000 euro/τμ από

1.951ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 2,51%), στους **Αμπελόκηπους** (1.822ευρο/τμ από 1.788ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 1,90%) και τέλος στο **Περιστέρι** (1.520ευρο/τμ από 1.479ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 2,77%). Συμπερασματικά, το **Περιστέρι** κατέγραψε την υψηλότερη (2,77%) και ο **Χολαργός** την μικρότερη (0,90%) ετήσια αύξηση.

Q1
2019
2020
2021

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





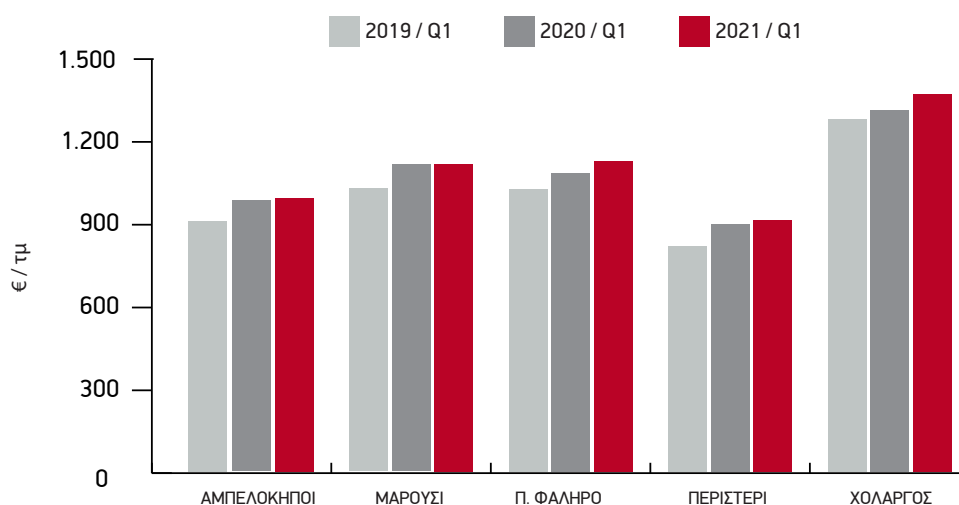
Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας άνω 15ετίας, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (1.368ευρο/τμ από 1.309ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 4,51%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο **Π. Φάληρο** (1.124ευρο/τμ από 1.081ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 3,98%), στο **Μαρούσι** (1.114ευρο/τμ από 1.111ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,27%), στην περιοχή των **Αμπελοκήπων** (990ευρο/τμ από 981ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,92%) και τέλος στο **Περιστέρι** (911ευρο/τμ από 897ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 1,56%). Συμπερασματικά, ο **Χολαργός** κατέγραψε την υψηλότερη (4,51%) και το **Μαρούσι** την μικρότερη (0,27%) ετήσια αύξηση.

Q1

2019
2020
2021

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



Συμπεράσματα έρευνας 1ου τριμήνου 2021 & Σύγκριση αξιών με 1ο τρίμηνο 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 9 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως τα διαμερίσματα δείχνουν μια αξιοσημείωτα μικρή διακύμανση τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες που ακολουθούν:

ΝΕΟΔΜΗΤΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,896	1,711	1,670	1,612	1,598	1,600	1,639	1,788	1,822
ΜΑΡΟΥΣΙ	2,111	1,914	1,845	1,780	1,769	1,770	1,814	1,951	2,000
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2,377	2,125	2,069	2,005	1,990	1,993	2,040	2,190	2,217
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,633	1,470	1,401	1,350	1,335	1,338	1,366	1,479	1,520
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2,757	2,479	2,368	2,319	2,299	2,303	2,366	2,566	2,589

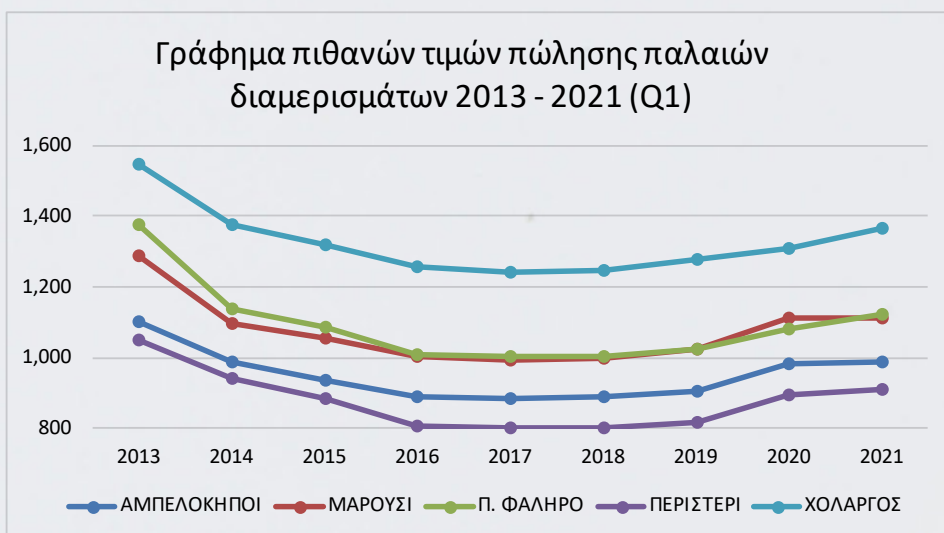
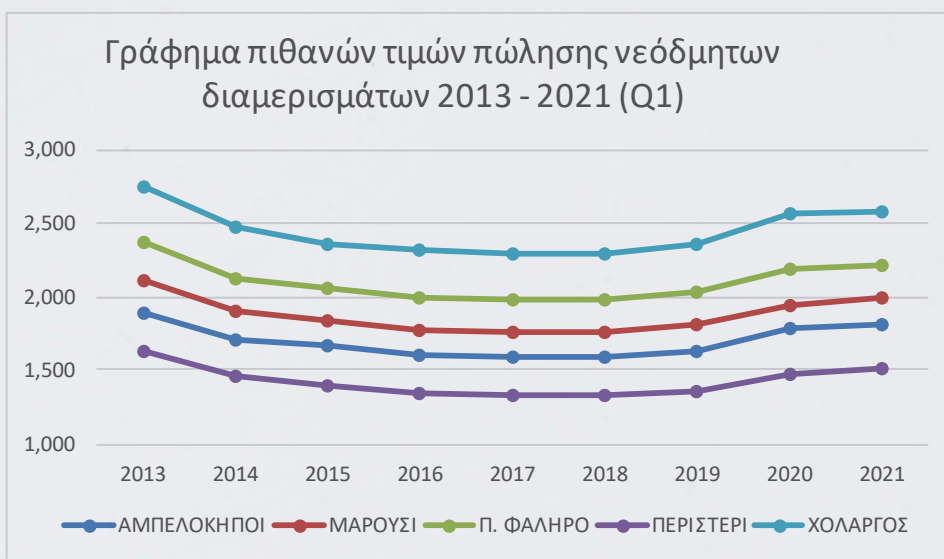
* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

ΠΑΛΑΙΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,100	989	938	892	887	889	906	981	990
ΜΑΡΟΥΣΙ	1,290	1,099	1,054	1,003	996	997	1,025	1,111	1,114
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,378	1,139	1,085	1,008	1,003	1,005	1,024	1,081	1,124
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,052	943	884	808	801	802	816	897	911
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,546	1,376	1,321	1,258	1,243	1,245	1,276	1,309	1,368

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Και για τις 5 περιοχές μελέτης οι αξίες εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013, αλλά με σαφή τάση ισοσκελίσης της ψαλίδας, ιδιαίτερα στα νεόδμητα. Αναλυτικότερα, από το 2013 οι αξίες καταγράφονται μειωμένες κατά 5,77% στα νεόδμητα και 13,39% στα παλαιά διαμερίσματα.



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

Υπεύθυνοί Έρευνας:

Ιωάννης Βαβυλιουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr