



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Είδος ακινήτων: Διαμερίσματα στην Αττική (5 τοπικές αγορές)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές Πώλησης
Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 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



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)
Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης
Χρόνος μελέτης : 3ο τρίμηνο 2014

Γενικό Συμπέρασμα

Αρχή αντιστροφής του κλίματος?

Επιβεβαιώνεται η συνεχιζόμενη πτώση των αξιών διαμερισμάτων ως απόρροια της γενικής υφεσιακής οικονομικής κατάστασης και ειδικότερα της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, της συρρίκνωσης της ζήτησης από συγκεκριμένες δυναμικές ομάδες πληθυσμού (μετανάστες, νέα ζευγάρια), της ανυπαρξίας τραπεζικού δανεισμού και της υπέρμετρης φορολόγησης των ακινήτων που αποτρέπουν την επιλογή της ως εναλλακτική επένδυση. Στις 5 περιοχές μελέτης μας η πτώση καταγράφεται στο 11% στα παλαιά και στο 8% στα νέα διαμερίσματα μεταξύ του τρίτου τριμήνου 2014/2013. Παρόλα αυτά, το γεγονός ότι τα νεόδμητα δείχνουν καλύτερη συμπεριφορά στην πτώση αξιών από ότι τα παλαιότερα διαμερίσματα, πιθανά να φανερώνει την αρχή αντιστροφής του κλίματος. Αν και η πτωτική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το 4^ο τρίμηνο του έτους, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί ο ρυθμός της.

Τέλος σημειώνουμε ότι τα επίπεδα των αγοραίων αξιών επιδεινώνονται σαφώς και από το σταθερό διαθέσιμο των 150.000 - 200.000 απούλητων διαμερισμάτων το οποίο λειτουργεί αποσταθεροποιητικά ως προς την συγκράτηση των αξιών. Η αύξηση του τραπεζικού δανεισμού το 2015 που πιθανά να ξεπεράσει το 1 δις ευρο για τις 4 συστημικές τράπεζες αποτελεί κατά την άποψη μας το σημαντικότερο στοίχημα που θα πρέπει να κερδίσει η αγορά ώστε να πιστοποιηθεί και να σταθεροποιηθεί η αντιστροφή του κλίματος.

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 Γ' τριμήνου 2014. 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 δικαιопραξίας 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, Κοκκινάρης 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 δικαιοπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

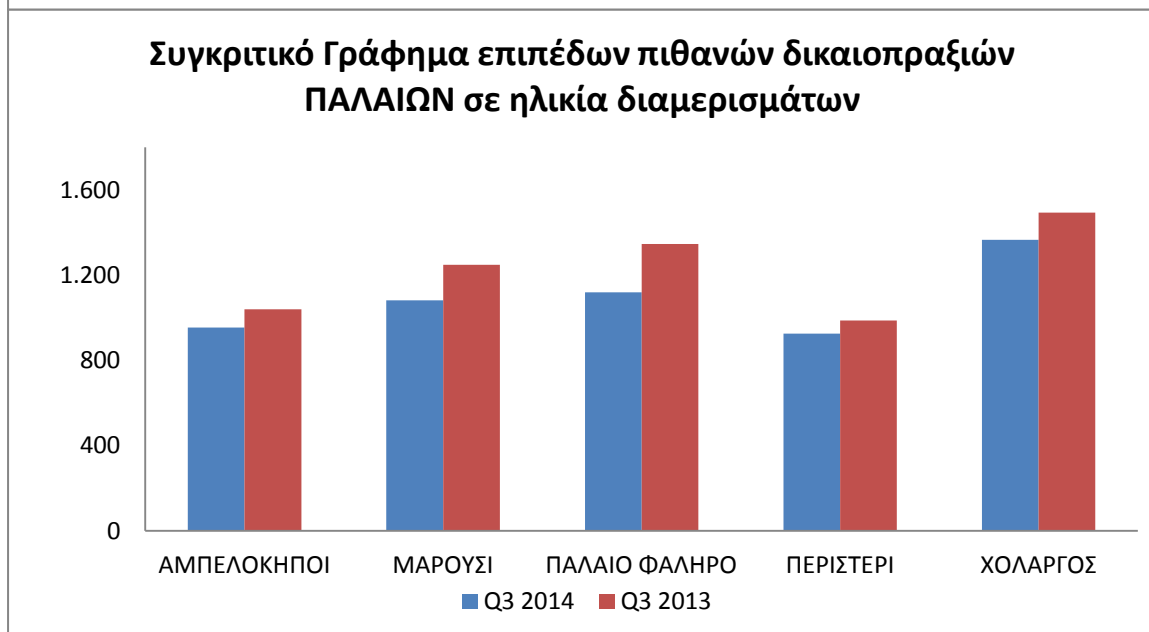
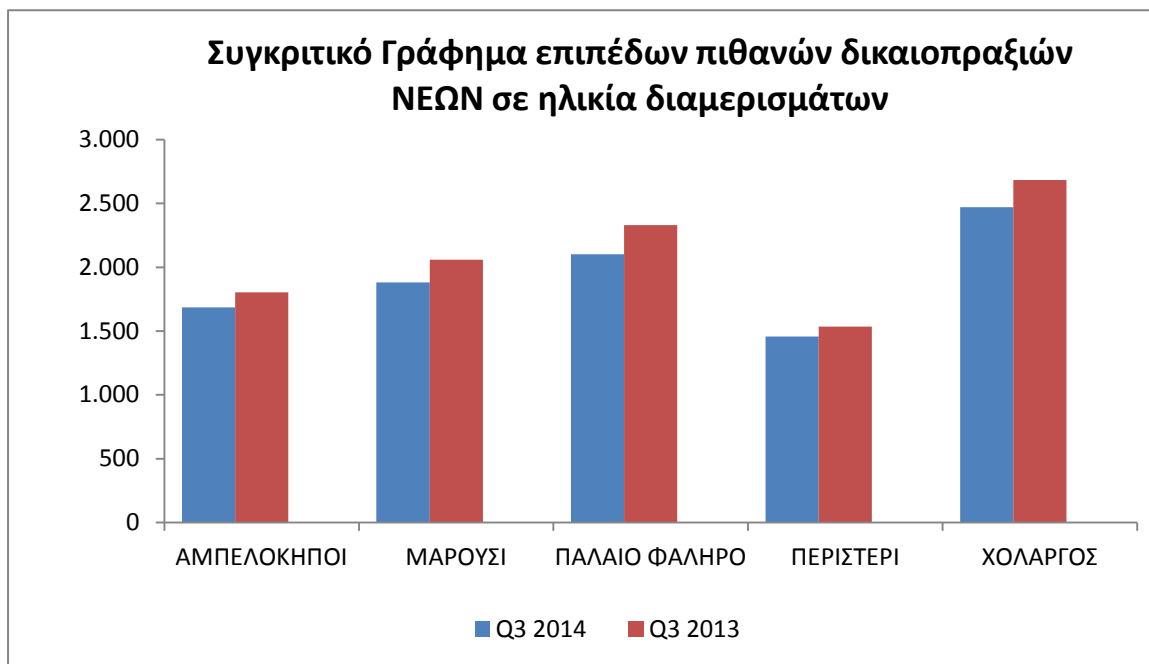
Αναλυτικά τα αριθμητικά εξαγόμενα της έρευνας φαίνονται στον Συγκεντρωτικό Πίνακα Γ Τριμήνου 2014.

Συμπεράσματα έρευνας 3^{ου} τριμήνου 2014 – Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2013

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 3^{ου} τριμήνου 2014 και του 3^{ου} τριμήνου 2013 καταγράφεται μέση πτώση 7,58% για τα νεόδμητα και 10,63% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Το γεγονός ότι τα νεόδμητα δείχνουν καλύτερη συμπεριφορά στην πτώση πιθανά να φανερώνει τη αρχή αντιστροφής του κλίματος.

Αναλυτικότερα, για το 3^ο τρίμηνο του έτους στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.472ευρο/τμ από 2.683ευρο/τμ) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (2.101ευρο/τμ από 2.331ευρο/τμ), στο Μαρούσι (1.881ευρο/τμ από 2.059ευρο/τμ), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.686ευρο/τμ από 1.804 ευρο/τμ) και τέλος στο Περιστέρι (1.458ευρο/τμ από 1.534ευρο/τμ).

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας 15ετίας και πάνω, επίσης για το 3^ο τρίμηνο του έτους η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλλάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.366 ευρο/τμ από 1.494ευρο/τμ) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.120ευρο/τμ από 1.346ευρο/τμ), στο Μαρούσι (1.082ευρο/τμ από 1.248ευρο/τμ), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (954ευρο/τμ από 1.040ευρο/τμ) και τέλος στο Περιστέρι (926ευρο/τμ από 988ευρο/τμ).



Geoaxis property & valuation services,
Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ. Οικ., ISO 9001