



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Είδος ακινήτων: Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)
Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 2016
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια
(3ο τρίμηνο 2016, 2015, 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

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)
 Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)
 Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 2016
 Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (3^ο τρίμηνο 2016, 2015, 2014)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια πτώση των αξιών. Σε σχέση με το 3^ο τρίμηνο του 2015 περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τα νεόδμητα διαμερίσματα που καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 2,08% σε αντίθεση με τα παλιά διαμερίσματα που καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 2,29%. Την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή του Αμαρουσίου όπου για νεόδμητα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση μόλις 1,31% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει το Περιστέρι όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 3,54%. Αν και η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το πρώτο τρίμηνο του 2017, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της ή θα οδηγηθούμε σε νέα περιδίνηση λόγω πολιτικών, οικονομικών και Εθνικών περιπετειών.

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 2016. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Παλαιό Φάληρο (Νότια)
4. Περιστέρι (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 (+15 ετίας), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιοπραξίας μονάδας (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, 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 (Άνω, 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 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.

Συμπεράσματα έρευνας 3^{ου} τριμήνου 2016 – Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 3^{ου} τριμήνου 2016 και του 3^{ου} τριμήνου 2015 καταγράφεται μέση ετήσια πτώση 2,08% για τα νεόδομητα και 2,29% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα,

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.367ευρο/τμ από 2.423ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,30%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.970ευρο/τμ από 2.024ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,67%), στο Μαρούσι (1.833ευρο/τμ από 1.857ευρο/τμ με ετήσια πτώση 1,31%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.629ευρο/τμ από 1.654 ευρο/τμ με την μικρότερη ετήσια πτώση 1,53%) και τέλος στο Περιστέρι (1.387ευρο/τμ από 1.424ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,58%).

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας 15ετίας και πάνω, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλλάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.276 ευρο/τμ από 1.317ευρο/τμ με ετήσια πτώση 3,09%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.090ευρο/τμ από 1.104ευρο/τμ με ετήσια πτώση 1,26%), στο Μαρούσι (1.057ευρο/τμ από 1.068ευρο/τμ με ετήσια πτώση 0,97%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (902ευρο/τμ από 926ευρο/τμ με ετήσια πτώση 2,59%) και τέλος στο Περιστέρι (859ευρο/τμ από 891ευρο/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια πτώση 3,54%).

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

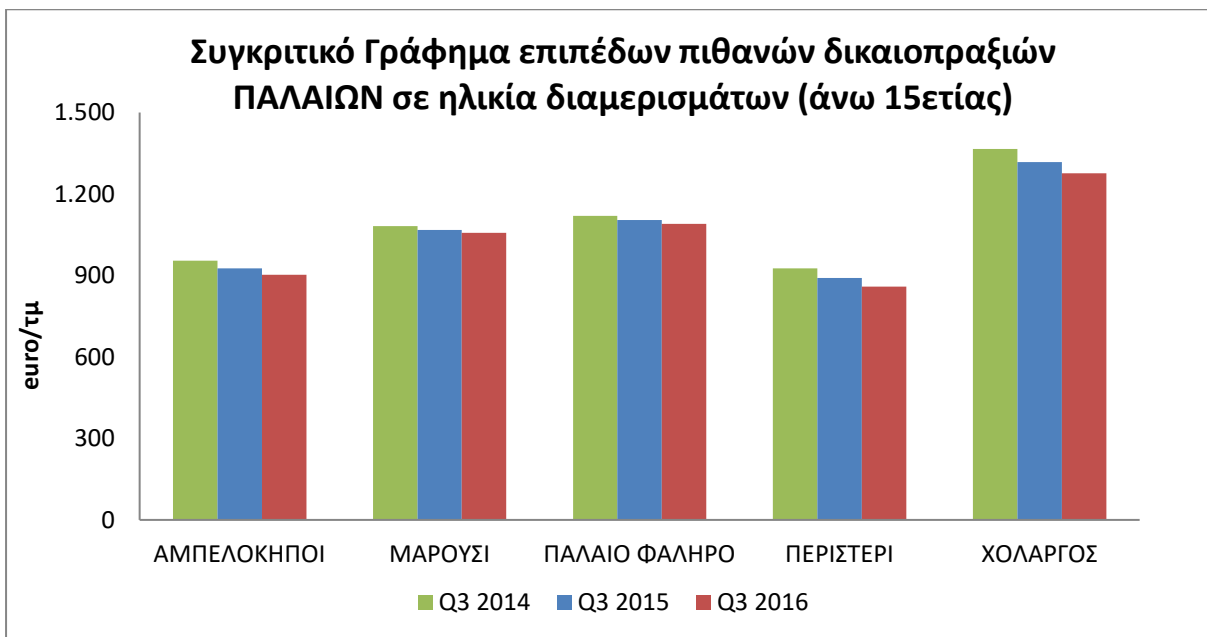
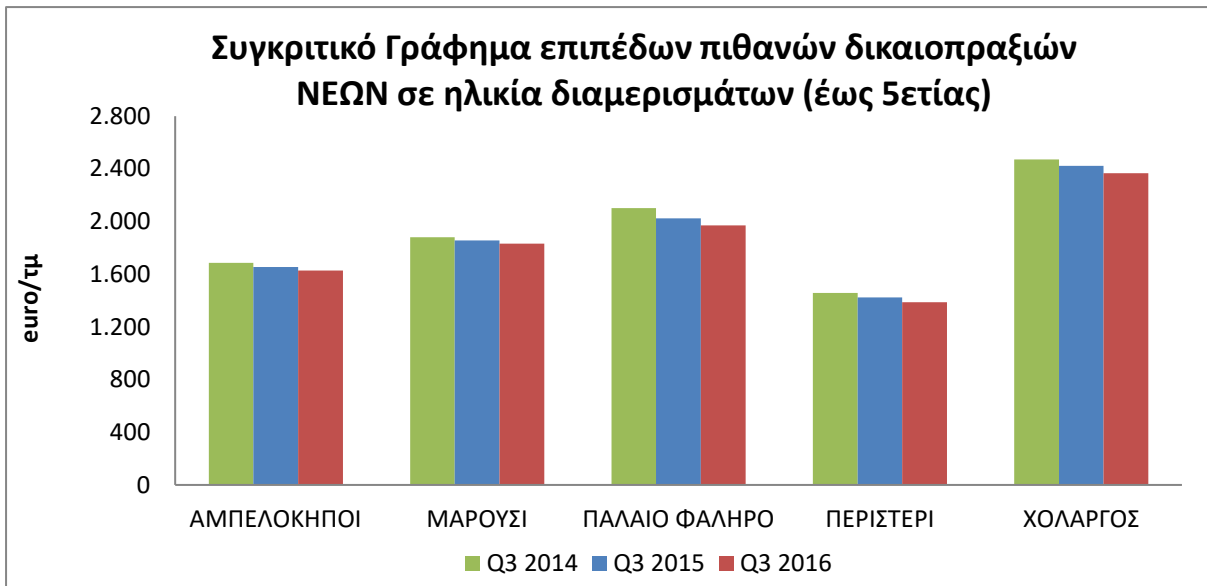
Η πτωτική τάση στην αγορά διαμερισμάτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί και το 2017 εφόσον το οικονομικό κλίμα δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα αρνητικά στοιχεία αποτελούν η αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', η ακύρωση ή/και η αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, 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.

Απροσδιόριστος παράγοντας για το επίπεδο των αξιών χαρακτηρίζεται και το θέμα των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας, ο χειρισμός του οποίου μπορεί να επιφέρει πλημμυρίδα διαμερισμάτων στα χέρια των τραπεζών, άρα συνθήκες υπερ - προσφοράς στην αγορά σε επόμενο στάδιο. Σύμφωνα με κυβερνητικές πηγές, η συμφωνία για την προστασία από τους πλειστηριασμούς της πρώτης κατοικίας αφορά μονάχα στο 25% των δανειοληπτών και επιπλέον στον έναν στους τρεις οφειλέτες (35%) με βάση αντικειμενικά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, ενώ θα ισχύουν αυστηρές προϋποθέσεις που αφορούν στη συνεργασία των δανειοληπτών με τα πιστωτικά ιδρύματα.

Με βάση τα παραπάνω, αποτελεί πεποίθησή μας ότι η ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων παραπέμπεται σε άγνωστο χρόνο, σίγουρα όχι στο κοντινό μέλλον.

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

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή).



Πηγή: GEOAXIS