

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2017-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ  
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ



ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2017

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (3ο τρίμηνο 2017, 2016, 2015)



### Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια, έστω και οριακή, πτώση των αξιών. Σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2016, τόσο τα νεόδμητα όσο και τα παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφουν μέσο όρο μείωσης 0,26%. Την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει η περιοχή των Αμπελοκήπων όπου για νεόδμητα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση μόλις 0,13% και την χειρότερη εικόνα παρουσιάζει το Μαρούσι όπου για παλαιότερα διαμερίσματα καταγράφηκε πτώση 0,52%.

Αν και η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το τελευταίο 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 κοινωνικών περιπετειών εντός του 2018.

### 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 3ου τριμήνου 2017.



Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Παλαιό Φάληρο (Νότια)
4. Περιστερί (Δυτικά)
5. Χολδαργός (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 (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, 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 **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 **Χοληργός** 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 με-  
λήτης, όπου υπολογίσαμε τους μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (ευρο/τμ), ηλικίας (έτος), επι-  
πέδου (ορόφου) και επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα). 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 20% σε όλες  
τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2017 @ Σύγκριση αξιών με 3<sup>ο</sup> τρίμηνο 2016

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 3ου τριμήνου 2017 και του 3ου τριμήνου 2016 κατα-  
γράφεται μέση ετήσια πτώση 0.26% για τα νεόδμητα και 0.27% για τα παλαιότερα διαμερίσματα.

### Αναλυτικότερα

#### Νεόδμητα διαμερίσματα

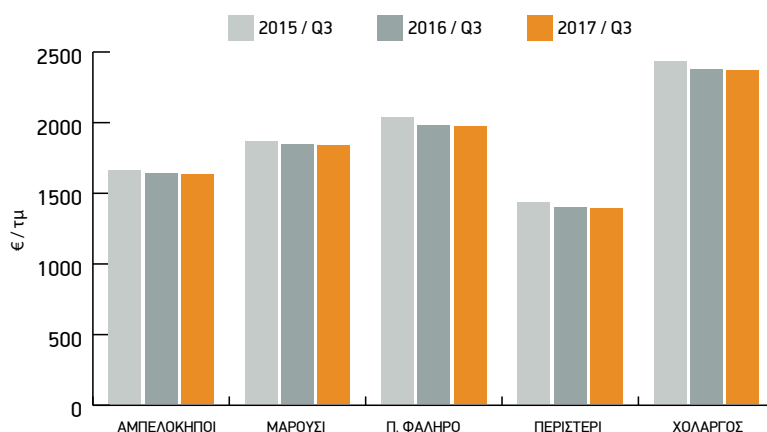
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα η έρευνα αγοράς  
οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες  
καταγράφονται στον Χολαργό (2.363ευρο/τμ από  
2.367ευρο/τμ με ετήσια πτώση 0,15%) και εν συ-  
νεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.965ευρο/  
τμ από 1.970ευρο/τμ με ετήσια πτώση 0,24%),

στο Μαρούσι (1.827ευρο/τμ από 1.833ευρο/τμ με  
ετήσια πτώση 0,32%), στην περιοχή των Αμπελο-  
κήπων (1.627ευρο/τμ από 1.629 ευρο/τμ με την  
μικρότερη ετήσια πτώση 0,13%) και τέλος στο Πε-  
ριστέρι (1.381ευρο/τμ από 1.387ευρο/τμ με ετήσια  
πτώση 0,46%).

Q3

2015  
2016  
2017

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



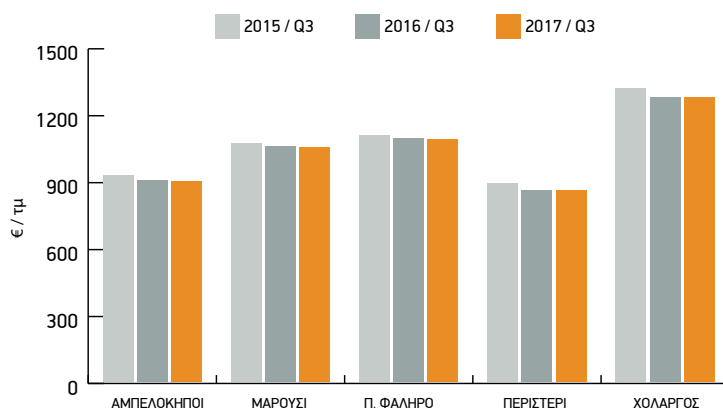


### Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας 15ετίας και πάνω, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλληιάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.274 euro/τμ από 1.276euro/τμ με ετήσια πτώση 0,17%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.088euro/τμ από 1.090euro/τμ με ετήσια πτώση 0,15%), στο Μαρούσι (1.051euro/τμ από 1.057euro/τμ με την μεγαλύτερη ετήσια πτώση 0,52%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (899euro/τμ από 902euro/τμ με ετήσια πτώση 0,29%) και τέλος στο Περιστέρι (857euro/τμ από 859euro/τμ με ετήσια πτώση 0,21%).

**Q3**  
2015  
2016  
2017

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







### Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η ήπια πτωτική τάση στην αγορά διαμερισμάτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί εφόσον το οικονομικό κλίμα δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα αρνητικά στοιχεία αποτελούν η αδυναμία των τραπεζών να επανεκκινήσουν σχετικές δανειοδοτήσεις, 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. Οι δράσεις για απορρόφηση κενών διαμερισμάτων για στέγαση προσφύγων και λοιπών οικονομικών μεταναστών στερείται μέχρι στιγμής οποιοδήποτε σοβαρού κεντρικού 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.

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 προστάσια της πρώτης κατοικίας διαφαίνεται πλέον δυσκολότερη και επαχθέστερη για όσους έχουν οφειλές προς τις τράπεζες και αντιμετωπίζουν προβλήματα στην αποπληρωμή τους, ενώ (η προστάσια) 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 ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων παραπέμπεται σε άγνωστο χρόνο, και σίγουρα όχι στο κοντινό 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)

**Ελένη Χαρατσάρη**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς  
Email: [ex@geoaxis.gr](mailto:ex@geoaxis.gr)