

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2018-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2018

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (3ο τρίμηνο 2018, 2017, 2016)

Γενικό Συμπέρασμα

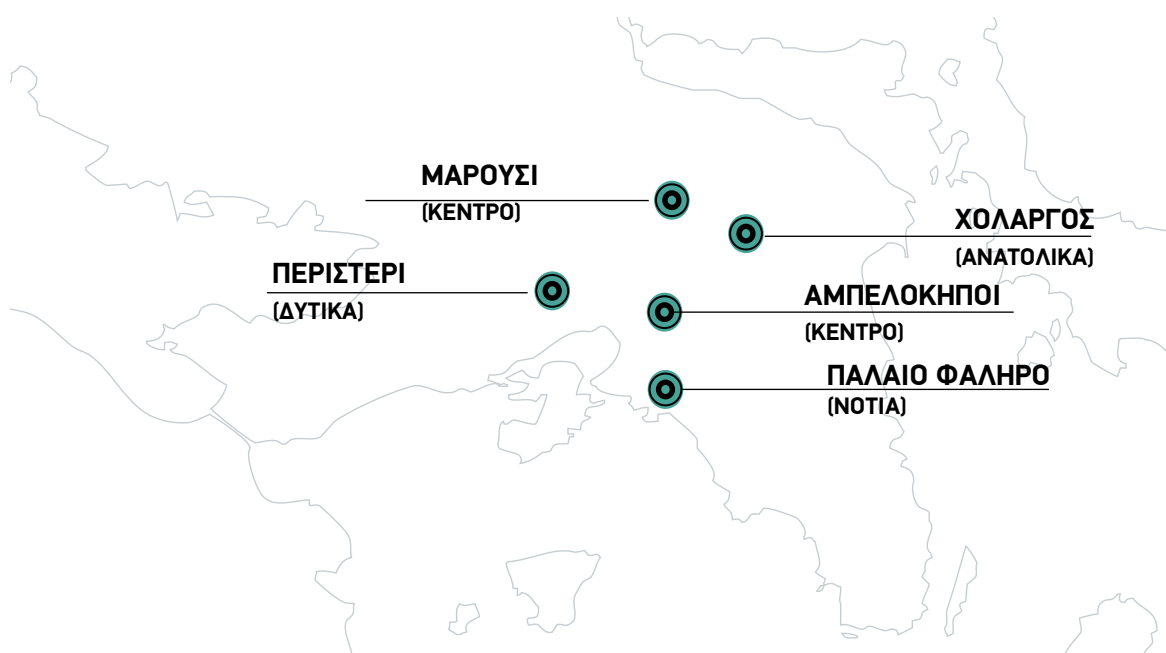
Για 3ο συνεχόμενο τρίμηνο και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται σταθεροποίηση/αναιμική άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων σηματοδοτώντας υπό προϋποθέσεις το τέλος του καθοδικού κύκλου. Αναλυτικότερα, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2017, την καλύτερη εικόνα για νεόδμητα διαμερίσματα παρουσιάζει η περιοχή του Παλαιού Φαλήρου όπου καταγράφηκε άνοδος 0,27% και την χειρότερη η περιοχή του Αμαρουσίου όπου καταγράφηκε σταθεροποίηση (άνοδος μόλις 0,04%). Για τα παλαιά διαμερίσματα την καλύτερη εικόνα παρουσιάζει το Περιστέρι όπου καταγράφηκε άνοδος 0,11% και την χειρότερη επίσης η περιοχή του Αμαρουσίου όπου καταγράφηκε σταθεροποίηση (άνοδος μόλις 0,05%).

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 3ου τριμήνου 2018.

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 (+15 ετίας), 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, 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 (Κάτω, Νέα, 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 (γειτνίαση με τη θάλασσα παράλληλα με την εύκολη σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας) δίχως τις ιδιαιτερότητες της Γλυφάδας/Βούλας/Βουλιαγμένης. 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 πολύ 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 θέση, στις παροχές κλπ. 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 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2018 @ Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2017

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2018 και του 3ου τριμήνου 2017 καταγράφεται μέση ετήσια άνοδος 0,11% για τα νεόδμητα και 0,09% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

Νεόδμητα διαμερίσματα

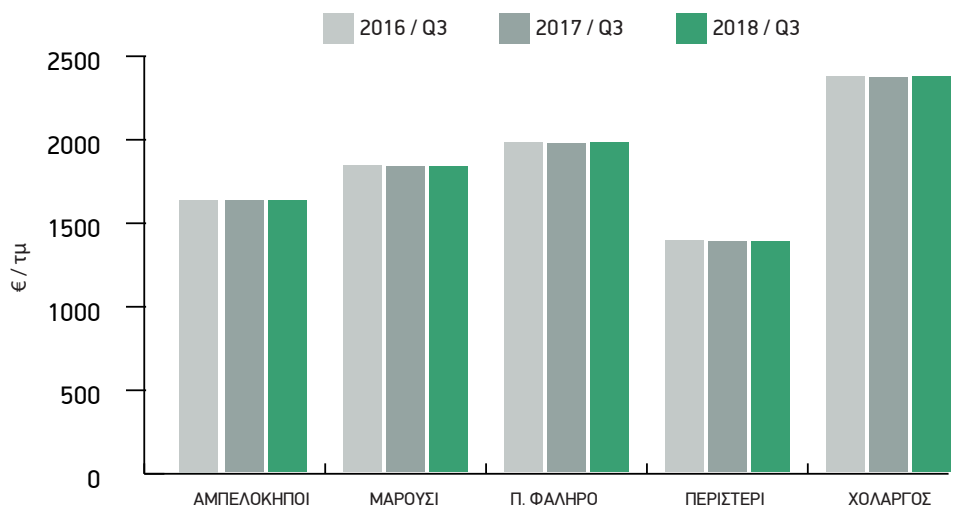
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα (μέσου όρου ηλικίας 8 έτη) η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι πέρα από τον Χολαργό και το Παλαιό Φάληρο όπου καταγράφηκε αναιμική άνοδος, σε Μαρούσι, Αμπελόκηπους και Περιστέρι καταγράφηκε σταθεροποίηση.

Αναλυτικότερα, οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.366ευρο/τμ από 2.363ευρο/

τμ με ετήσια άνοδο 0,11%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.970ευρο/τμ από 1.965ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,27%), στο Μαρούσι (1.828ευρο/τμ από 1.827ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,04%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (1.628ευρο/τμ από 1.627 ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,09%) και τέλος στο Περιστέρι (1.382ευρο/τμ από 1.381ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,06%).

2016
2017
2018
Q3

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



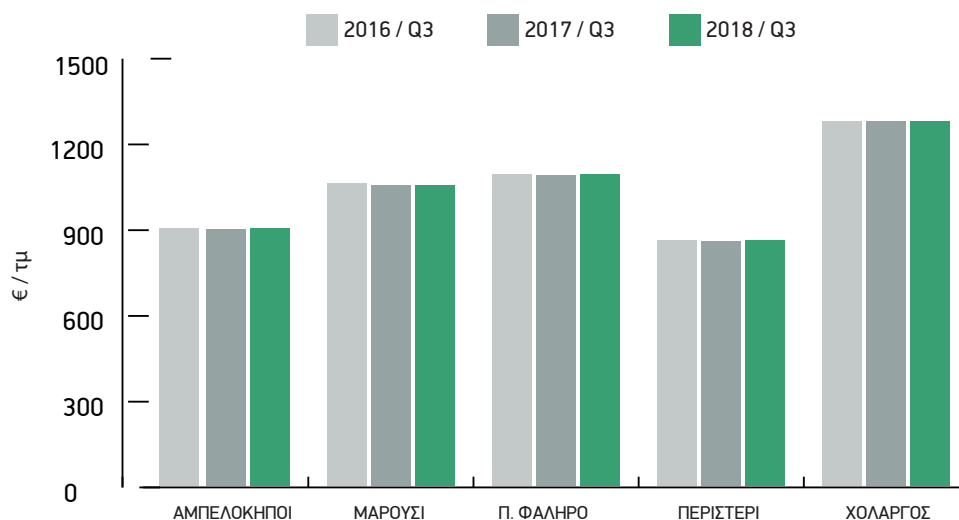


Παλαιότερα διαμερίσματα

Στα παλαιά σε ηλικία διαμερίσματα (ηλικίας άνω 15 έτη) η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι σε όλες τις περιοχές καταγράφηκε σαφής σταθεροποίηση. Αναλυτικότερα, η έρευνα κατέδειξε ότι δεν αλληλάζει η σειρά των περιοχών και οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.275 euro/τμ από 1.274euro/τμ με ετήσια άνοδο 0,09%) και εν συνεχεία κατά σειρά στο Παλαιό Φάληρο (1.089euro/τμ από 1.088euro/τμ με ετήσια άνοδο 0,09), στο Μαρούσι (1.052euro/τμ από 1.051euro/τμ με ετήσια άνοδο 0,05%), στην περιοχή των Αμπελοκήπων (900euro/τμ από 899euro/τμ με ετήσια άνοδο 0,10%) και τέλος στο Περιστέρι (858euro/τμ από 857euro/τμ με ετήσια άνοδο 0,11%).

Q3 2016
2017
2018

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





Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Βασικές προϋποθέσεις για την διατήρηση της τρέχουσας ήπιας ανοδικής τάσης στην αγορά διαμερισμάτων για το υπόλοιπο 2018 αποτελούν η ομαλή εξέλιξη στα Εθνικά θέματα (Ελληνοτουρκικά – Μακεδονία), 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 πραγματική εκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό), 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 ήπιας ανοδικής τάσης αποτελούν η αδυναμία των τραπεζών να επανεκκινήσουν σχετικές δανειοδοτήσεις, 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 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 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 και/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 πιστοποιείται πάντως η συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης αφενός για μετατροπή διαμερισμάτων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (τύπου air bnb) κυρίως στο κέντρο της Αθήνας και αφετέρου 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 σταθεροποίηση/αναμικτή ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων είναι ιδιαίτερα 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
www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων
Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς
Email: ex@geoaxis.gr