

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2020-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ  
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ





### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2020

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2020,2019,2018-2013

### Γενικό Συμπέρασμα

Εξακολουθεί να καταγράφεται αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων και στις 5 περιοχές μελέτης φανερώνοντας την αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα της συγκεκριμένης αγοράς στον COVID-19. Το επίπεδο της αύξησης των αξιών προσδιορίζεται περίπου στο 3,3% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και στο καθόλου ευκαταφρόνητο 12,3% σε σχέση με δύο χρόνια πριν.

### 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 2020.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :



- ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ  
(ΚΕΝΤΡΟ)
- ΜΑΡΟΥΣΙ  
(ΒΟΡΕΙΑ)
- ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ  
(ΝΟΤΙΑ)
- ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ  
(ΔΥΤΙΚΑ)
- ΧΟΛΑΡΓΟΣ  
(ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ)



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 παιλιότητας (+35ετίας), 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, δίχως να έχει επηρεαστεί σημαντικά από το φαινόμενο Airbnb, όπως για παράδειγμα οι γειτονιές πέριξ της Πλατείας Συντάγματος και της Ακρόπολης.

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 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 εξάρσεις της περιοχής των τριών Βήτα (Βούλα-Βάρκιζα-Βουλιαγμένη).

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 υπο-περιοχή (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) μέσης, τυπικής ποιότητας κατασκευής βάσει της ηλικίας τους και στεγασμένα σε απολύτως κλασσικές πολυκατοικίες δίχως ιδιαιτερότητες στην αρχιτεκτονική, στη θέα, στις παροχές κλπ. Για τα νέα διαμερίσματα η ηλικία τους δεν ξεπερνάει για κανένα συγκριτικό στοιχείο και σε καμία περιοχή μελέτης τα 10 έτη, ενώ για τα παλαιά διαμερίσματα η ηλικία για κάθε συγκριτικό στοιχείο και σε κάθε περιοχή μελέτης είναι άνω των 35 ετών.

## Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους διάμεσους των ζητούμενων τιμών 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 δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2020 @ Σύγκριση αξιών με 3<sup>ο</sup> τρίμηνο 2019

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2020 και του 3ου τριμήνου 2019 καταγράφεται διάμεση ετήσια άνοδος 2,54% για τα νεόδμητα και 4,16% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

### Νεόδμητα διαμερίσματα

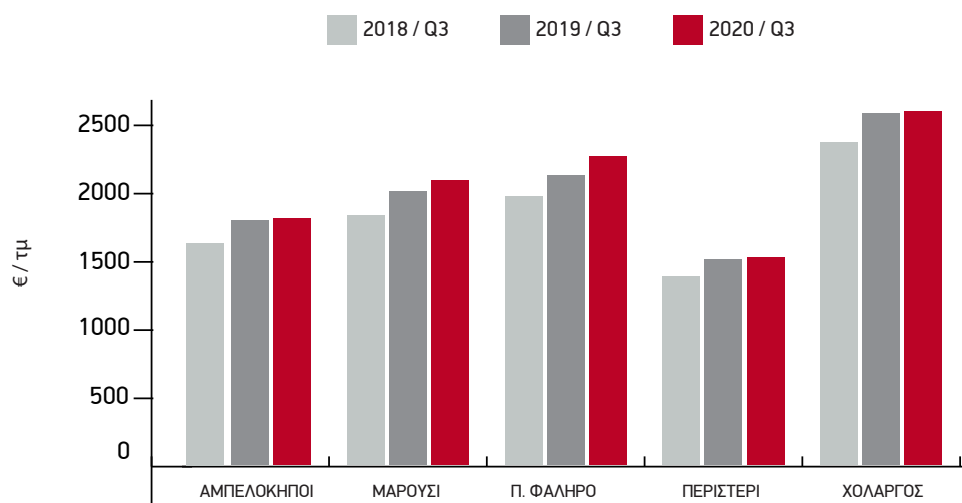
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα διάμεσης επιφανείας 87 τμ, διάμεσης ηλικίας 4 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (2.589ευρο/τμ από 2.572ευρο/τμ, με ετήσια άνοδο 0,66%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του **Παλαιού Φαλήρου** (2.262ευρο/τμ από 2.124ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,50%), στο **Μαρούσι** (2.085ευρο/τμ από 2.006ευρο/τμ

με ετήσια άνοδο 3,94%), στους **Αμπελόκηπους** (1.805ευρο/τμ από 1.789ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,89%) και τέλος στο **Περιστέρι** (1.520ευρο/τμ από 1.509ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 0,73%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Π. Φάληρο** κατέγραψε την μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ενώ ο **Χολαργός** την μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

2018  
2019  
2020  
**Q3**

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





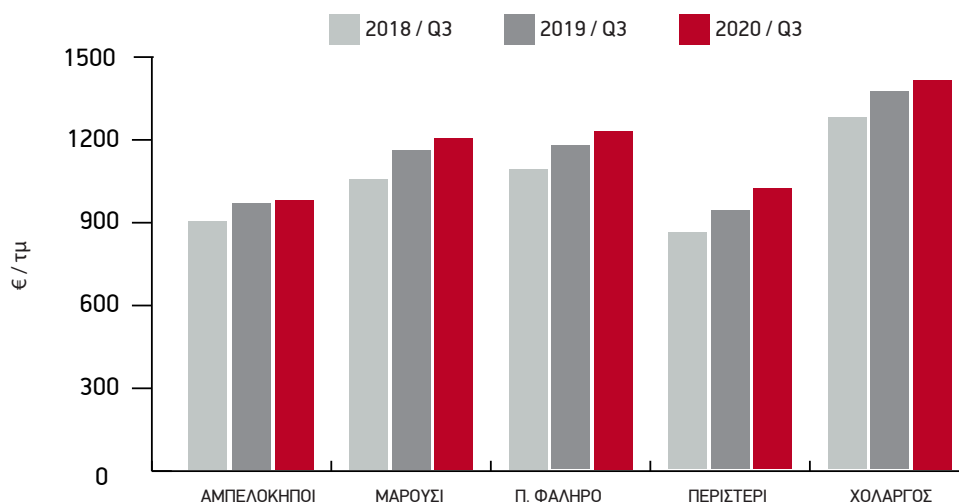
### Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας διάμεσης επιφανείας 93 τμ, διάμεσης ηλικίας 46 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (1.411ευρο/τμ από 1.369ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 3,07%) και εν συνεχεία κατά σειρά: στο **Παλαιό Φάληρο** (1.225ευρο/τμ από 1.173ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 4,43%), στο **Μαρούσι** (1.200ευρο/τμ από 1.157ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 3,72%), στην περιοχή του **Περιστερίου** (1.017ευρο/τμ από 938ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 8,42%) και τέλος στους **Αμπελόκηπους** (975ευρο/τμ από 964ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 1,14%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Περιστερί** κατέγραψε την μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ενώ οι **Αμπελόκηποι** την μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

2018  
2019  
2020  
**Q3**

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





## Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2020 – Σύγκριση αξιών με 3ο τρίμηνο 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 8 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
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,804	1,686	1,654	1,629	1,627	1,628	1,789	1,805
ΜΑΡΟΥΣΙ	2,059	1,881	1,857	1,833	1,827	1,828	2,006	2,085
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2,331	2,101	2,024	1,970	1,965	1,970	2,124	2,262
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,534	1,458	1,424	1,387	1,381	1,382	1,509	1,520
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2,683	2,472	2,423	2,367	2,363	2,366	2,572	2,589

\* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

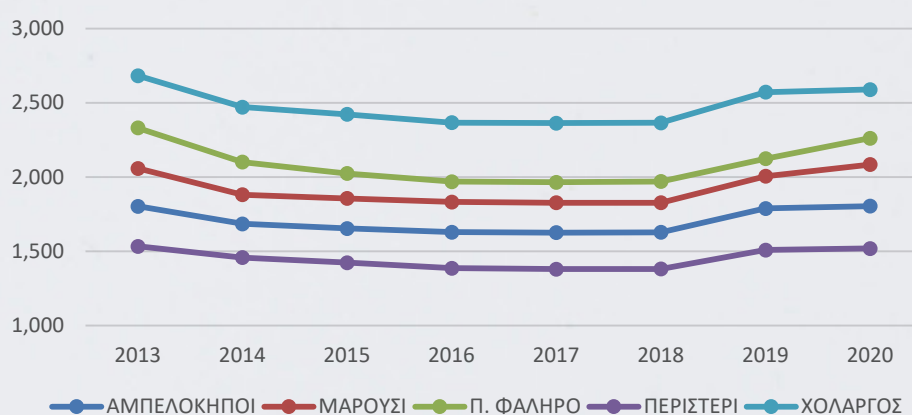
### ΠΑΛΑΙΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,040	954	926	902	899	900	964	975
ΜΑΡΟΥΣΙ	1,248	1,082	1,068	1,057	1,051	1,052	1,157	1,200
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,346	1,120	1,104	1,090	1,088	1,089	1,173	1,225
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	988	926	891	859	857	858	938	1,017
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,494	1,366	1,317	1,276	1,274	1,275	1,369	1,411

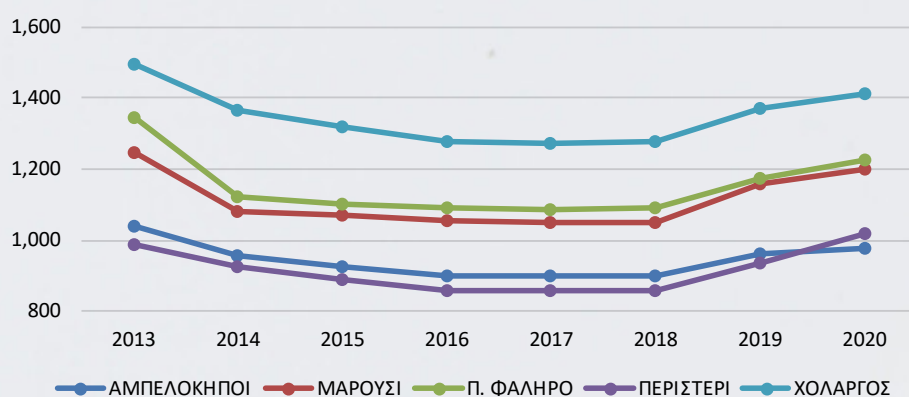
\* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Συνολικά και για τις 5 περιοχές μελέτης οι αξίες εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013, αλλά με σαφή τάση ισοσκέλισης της ψαλίδας, ιδιαίτερα στα νεόδμητα διαμερίσματα.

Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης νεόδμητων διαμερισμάτων 2013 - 2020 (Q3)



Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης παλαιών διαμερισμάτων 2013 - 2020 (Q3)







## COVID-19

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως 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 στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας. Με βάση αυτά, αναμένεται ότι κατά τους επόμενους μήνες του 2020 οι αγορές ακινήτων να δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

## Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Τα διαμερίσματα μαζί με τις φοιτητικές εστίες, τις αποθήκες, τα Logistic Centers, τα Data Centers και τους οίκους ευγηρίας έχουν αποδειχθεί σε πανευρωπαϊκό πλαίσιο τα πλέον ανθεκτικά ακίνητα στην μείωση αξιών λόγω COVID-19. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ξενοδοχεία, τα καταστήματα, τα εμπορικά κέντρα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών. Η σταδιακή μετατροπή των διαμερισμάτων και σε χώρους εργασίας αναμένεται να επιφέρει τεκτονικές αλλαγές στον τρόπο σχεδίασης και κατασκευής (υλικά, δίκτυα, μονώσεις, κοινόχρηστοι χώροι κλπ). Η αίσθησή μας είναι ότι παρά τις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, τα διαμερίσματα θα προστεθούν ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

# 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)

Υπεύθυνοί Έρευνας:

**Βασίλης Παπασωτηρίου**

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: [vp@geoaxis.gr](mailto:vp@geoaxis.gr)

**Ελευθερία Γκορόγια**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: [admin@geoaxis.gr](mailto:admin@geoaxis.gr)