

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2021-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2021

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2021-2013

### Με μια ματιά

Συνεχίζεται η μεγάλη αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων και στις 5 περιοχές μελέτης φανερώνοντας την εξαιρετική ανθεκτικότητα της συγκεκριμένης αγοράς στον COVID-19. Το επίπεδο της αύξησης των αξιών για τα νεόδμητα διαμερίσματα προσδιορίζεται στο 8,37% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και στο καθόλου ευκαταφρόνητο 11,14% σε σχέση με δύο χρόνια πριν. Για τα διαμερίσματα παλαιότητας, η αύξηση είναι επίσης μεγάλη, αλλά ηπιότερη σε σχέση με τα νεόδμητα (6,23% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και 10,64% σε σχέση με δύο χρόνια πριν). Η άνοδος των αξιών αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, ίσως με μικρότερη ένταση.

### Κυρίαρχες τάσεις

#### Generation Rent

Η βέβαιη αδυναμία ενός πολύ μεγάλου ποσοστού σημερινών νέων να αποκτήσουν ιδιόκτητο σπίτι διαμορφώνει την γενιά ενοικιαστών (Generation Rent), η οποία αναμένεται να κυριαρχήσει τις επόμενες δεκαετίες ακόμη και στις χώρες υψηλής ιδιοκατοίκησης, όπως η Ελλάδα και η Ισπανία. Το διαχρονικό άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ αύξησης βασικού μισθού και αξίας ακινήτων είναι αποκαλυπτικό και εξηγεί πλήρως με χρηματοοικονομικούς όρους την στροφή στην ενοικίαση. Χαρακτηριστικό είναι για την Χώρα μας το γεγονός ότι μεταξύ 1998 και 2019 ο βασικός μισθός προσαρμοσμένος στον πληθωρισμό έχει ελαφριά μειωθεί, όταν οι αξίες διαμερισμάτων έχουν αυξηθεί κατά 57% με βάση τους δείκτες της Τραπέζης της Ελλάδος. Στην Μεγάλη Βρετανία, οι διαφορετικές ταχύτητες είναι ακόμη πιο έντονες αφού τα τελευταία 20 χρόνια οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 173% όταν η αύξηση των μισθών ήταν μόλις 19%. Επιπρόσθετα, οι διαδοχικές οικονομικές κρίσεις, η αυστηροποίηση των κριτηρίων τραπεζικής δανειοδότησης, η εργασιακή ανασφάλεια, η παραμονή στην οικογενειακή εστία για μεγάλο χρονικό διάστημα, η μείωση των γάμων/γεννήσεων και η αδυναμία του κράτους να ρυθμίσει την αγορά μέσω προγραμμάτων ανέγερσης φθηνών κατοικιών, δημιουργούν το ιδανικό πλαίσιο για την πλήρη αποφυγή της ανάληψης ρίσκου αγοράς κατοικίας, από τους σημερινούς νέους.



### **Εργασία από το σπίτι**

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει 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 στη ζωή μας διαμορφώνει νέες συνθήκες, μια από τις οποίες είναι η τάση της εργασίας από το σπίτι, με ενδεχομένως σημαντικές και μόνιμες επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Αν και είναι πολύ νωρίς να προβλεφθεί το τελικό αποτύπωμα, όλες οι μέχρι τώρα μελέτες σε Πανευρωπαϊκό και Παγκόσμιο επίπεδο συγκλίνουν στην εφαρμογή ενός υβριδικού μοντέλου εργασίας, με βασικό στοιχείο την δυνατότητα τηλε-εργασίας. Η υιοθέτηση ενός τέτοιου μοντέλου όπου για 1 ή 2 ημέρες την εβδομάδα ο εργαζόμενος θα βρίσκεται σπίτι, θα δημιουργήσει αναμφίβοτα την ανάγκη για μεγαλύτερα σπίτια, έτσι ώστε να υπάρχει ο απαραίτητος χώρος για απομόνωση, και χωροθετημένα όχι κατ' ανάγκη κοντά στην εργασία, αφού αθροιστικά οι ημέρες και οι ώρες μετακίνησης θα μειωθούν σημαντικά σχετικά με την προ covid πενήμημερη ανάγκη καθημερινής μετακίνησης.

### **Νέες προδιαγραφές στις κατασκευές**

Η υιοθέτηση στοιχείων ESG (περιβάλλον, κοινωνία, εταιρική διακυβέρνηση), η ανάδειξη πρωτοκόλλων υγειονομικής φύσης, η ανάγκη νέων έξυπνων τεχνολογιών και ευέλικτων χώρων και η στροφή στο ευ ζην αναμένεται να δημιουργήσουν νέα δεδομένα στις μελλοντικές κατασκευές με σημαντική όμως αύξηση στο κόστος ανέγερσης, άρα και στην τελική τιμή πώλησης, προσθέτοντας με την σειρά τους επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές, ευνοώντας σαφώς την στροφή στην ενοικίαση.



### 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 1ου τριμήνου 2021.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

- >Αμπελόκηποι (Κέντρο)
- >Μαρούσι (Βόρεια)
- >Παλαιό Φάληρο (Νότια)
- >Περιστέρι (Δυτικά)
- >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 (+35ετίας), 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, 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 ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Ανω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλήρι, 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), δίχως τις εξάρσεις της περιοχής των τριών Βήτα (Βούλα-Βάρκιζα-Βουλιγαμένη).





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 **Χοηλαργός** λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Αγία Παρασκευή η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και διαβαθμίσεις αξιών 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 (euro/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 δικαιопραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 3ου τριμήνου 2021 @ Σύγκριση αξιών με 3ο τρίμηνο 2020

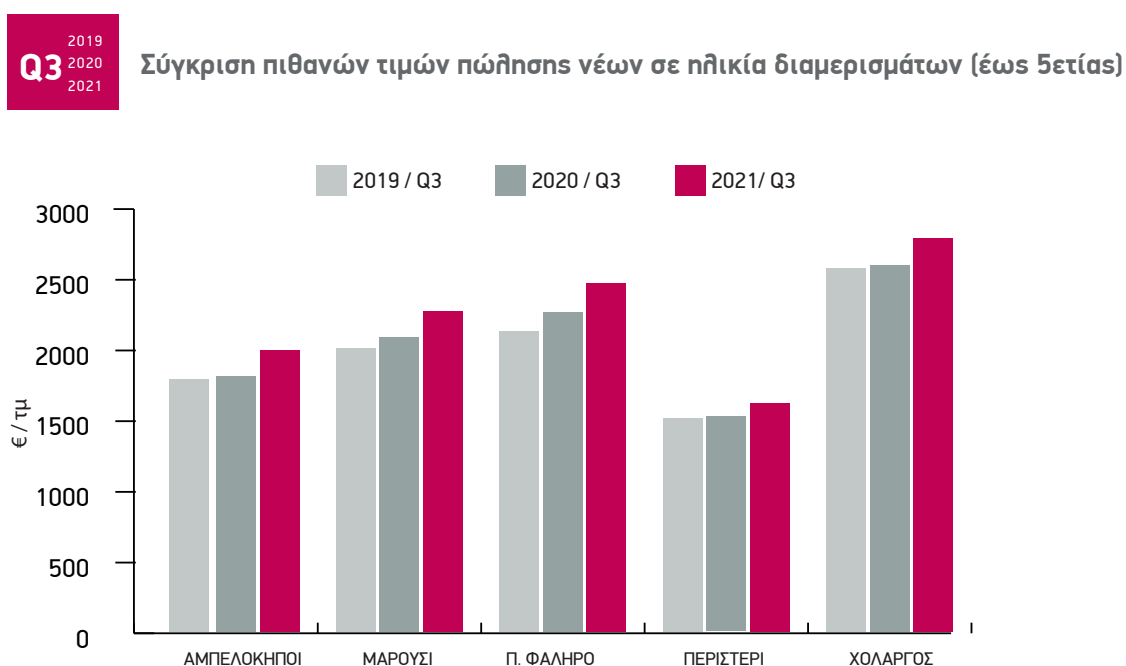
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2021 και του 3ου τριμήνου 2020 καταγράφεται διάμεση ετήσια άνοδος 8,37% για τα νεόδμητα και 6,23% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Αναλυτικότερα:

### Νεόδμητα διαμερίσματα

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα μέσης επιφανείας 83 τμ, διάμεσης ηλικίας 4 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (2.784euro/τμ από 2.589euro/τμ, με ετήσια άνοδο 7,53%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του Παλαιού Φαλήρου (2.465euro/τμ από 2.262euro/τμ με ετήσια άνοδο 8,97%), στο Μαρούσι (2.267euro/τμ από 2.085euro/τμ με ετήσια άνοδο 8,73%), στους

Αμπελόκηπους (1.992euro/τμ από 1.805euro/τμ με ετήσια άνοδο 10,36%) και τέλος στο Περιστέρι (1.615euro/τμ από 1.520euro/τμ με ετήσια άνοδο 6,25%).

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



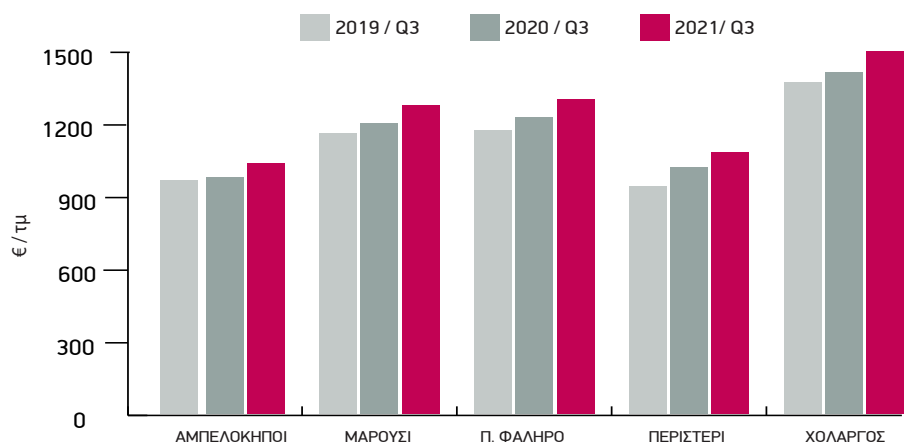


### Παλαιότερα διαμερίσματα

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας μέσης επιφανείας 87τμ, διάμεσης ηλικίας 41 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον Χολαργό (1.499ευρο/τμ από 1.411ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,24%) και εν συνεχεία κατά σειρά: στο Παλαιό Φάληρο (1.301ευρο/τμ από 1.225ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,20%), στο Μαρούσι (1.275ευρο/τμ από 1.200ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,25%), στην περιοχή του Περιστερίου (1.080ευρο/τμ από 1.017ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,19%) και τέλος στους Αμπελόκηπους (1.036ευρο/τμ από 975ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 6,26%). Με βάση τα παραπάνω, όλες οι περιοχές κατέγραψαν ίδια ταχύτητα στην αύξηση, της τάξης του 6,20%.

2019  
**Q3** 2020  
 2021

Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης παιδιών σε ηλικία διαμερισμάτων (άνω 35ετίας)





## Σύγκριση αξιών 2013 - 2021

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 9 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως υπάρχει απόλυτο rebound σε σχέση με τις αξίες του 2013. Σε ποιοτικό επίπεδο, η ανάλυση δείχνει ότι τα διαμερίσματα καταγράφουν ήπια διακύμανση τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες και γραφήματα που ακολουθούν:

### ΝΕΟΔΜΗΤΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1 804	1 686	1 654	1 629	1 627	1 628	1 789	1 805	1 992
ΜΑΡΟΥΣΙ	2 059	1 881	1 857	1 833	1 827	1 828	2 006	2 085	2 267
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2 331	2 101	2 024	1 970	1 965	1 970	2 124	2 262	2 465
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1 534	1 458	1 424	1 387	1 381	1 382	1 509	1 520	1 615
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2 683	2 472	2 423	2 367	2 363	2 366	2 572	2 589	2 784

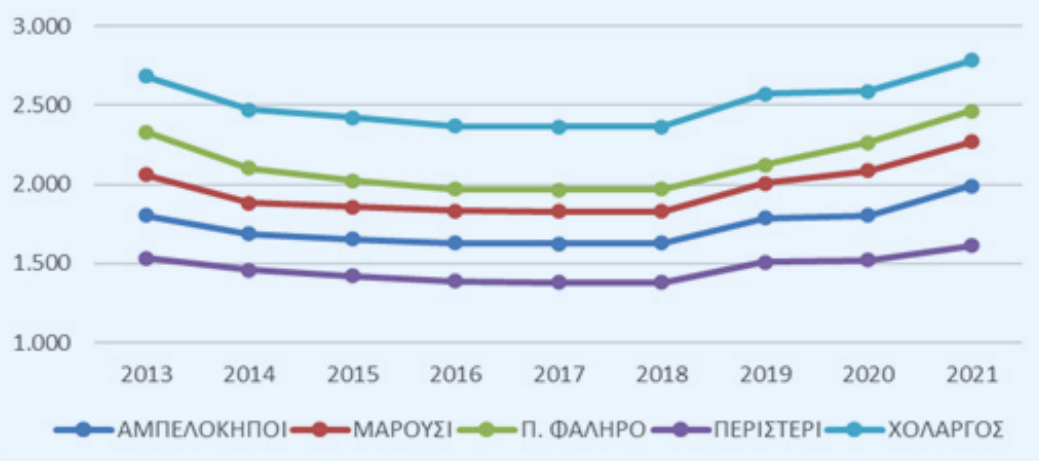
\*Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

### ΠΑΛΑΙΑ

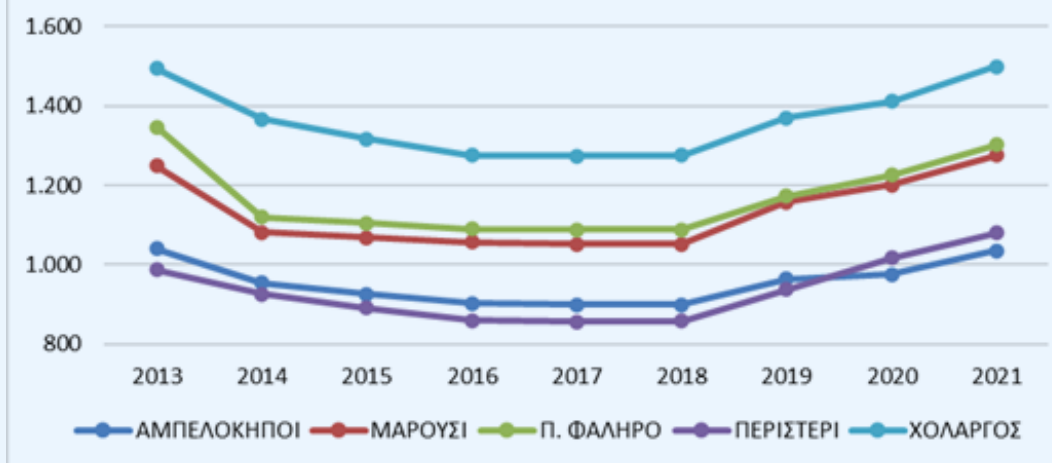
ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1 040	954	926	902	899	900	964	975	1 036
ΜΑΡΟΥΣΙ	1 248	1 082	1 068	1 057	1 051	1 052	1 157	1 200	1 275
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1 346	1 120	1 104	1 090	1 088	1 089	1 173	1 225	1 301
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	988	926	891	859	857	858	938	1 017	1 080
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1 494	1 366	1 317	1 276	1 274	1 275	1 369	1 411	1 499

\*Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης νεόδμητων διαμερισμάτων 2013 - 2021 (Q3)



Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης παλαιών διαμερισμάτων 2013 - 2021 (Q3)





## COVID-19

Η πανδημία του κορονοϊού σε συνάρτηση με τη νέα μετάλλαξη τύπου 'Δ' και το ρυθμό εμβολιασμού του πληθυσμού θα αποτελέσουν τους βασικούς παράγοντες επιστροφής στην κανονικότητα. 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 2021 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

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.

## Πρόβλεψη 12 μηνών

**Αποτελεί πεποίθησή μας ότι η τρέχουσα ανάκαμψη της αγοράς διαμερισμάτων θα συνεχιστεί αμείωτη τους επόμενους μήνες, με έμφαση σε ενοικιαζόμενα, παλαιότερα, μεγαλύτερα και αποκεντρωμένα διαμερίσματα. Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας καθώς η (σημαντική) αύξηση στο κόστος κατασκευής συντηρεί τις ανοδικές τάσεις στις αξίες.**

# 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:

**Ιωάννης Βαβυλιουσάκης**

Τμήμα εκτιμήσεων

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

**Ελευθερία Γκορόγια**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

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