

GEOAXIS

REPORT 2022-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2022

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2022-2013

Με μια ματιά

Καταγράφηκε εκρηκτική αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων και στις 5 περιοχές μελέτης. Το επίπεδο της αύξησης των αξιών για τα νεόδμητα διαμερίσματα προσδιορίζεται στο 24,97% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και στο καθόλου ευκαταφρόνητο 35,42% σε σχέση με δύο χρόνια πριν.

Για τα διαμερίσματα παλαιότητας, η αύξηση είναι επίσης πολύ μεγάλη (24,34% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και 32,08% σε σχέση με δύο χρόνια πριν). Πιστεύουμε ότι η αύξηση των αξιών βρίσκεται στο ανώτατο σημείο του κύκλου.

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 τη 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. Η νέα τάση που επέφερε ο COVID-19 είναι η εργασία 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 Πανερωπαϊκό 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, δημιουργεί αναμφίβολα 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 πενθήμερη 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 τη σειρά τους επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές, ευνοώντας σαφώς την στροφή στην ενοικίαση.

Συμπεράσματα έρευνας

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2022 και του 3ου τριμήνου 2021 καταγράφεται διάμεση ετήσια άνοδος 24,97% για τα νεόδμητα και 24,34% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Η εκρηκτική άνοδος των αξιών εξηγείται από το γεγονός ότι λόγω μεγάλης μείωσης της προσφοράς (ελέω εξαιρετικής τουριστικής σεζόν και Airbnb) το φετινό δείγμα περιλαμβάνει ως επί το πλείστον πολύ νεότερα και ακριβότερα διαμερίσματα.

Αναλυτικότερα:

Νεόδμητα Διαμερίσματα (έως 10 ετών)

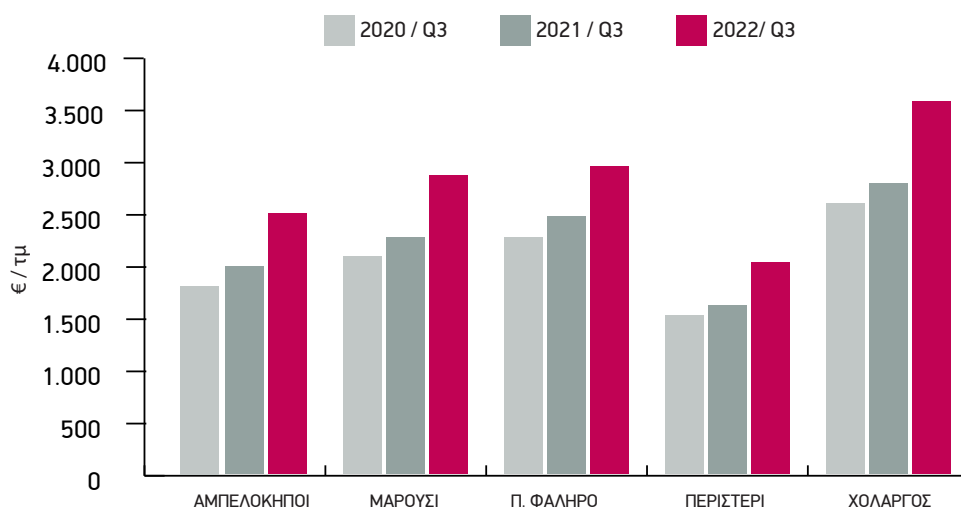
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα μέσης επιφανείας 93τμ, διάμεσης ηλικίας μόλις 1 έτους και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (3.565euro/τμ από 2.784euro/τμ, με ετήσια άνοδο 28,05%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του **Παλαιού Φαλήρου** (2.950euro/τμ από 2.465euro/τμ με ετήσια άνοδο 19,68%), στο **Μαρούσι** (2.856euro/τμ από 2.267euro/τμ με ετήσια άνοδο 25,98%), στους **Αμπελόκηπους**

(2.500euro/τμ από 1.992euro/τμ με ετήσια άνοδο 25,50%) και τέλος στο **Περιστέρι** (2.029euro/τμ από 1.615euro/τμ με ετήσια άνοδο 25,63%).

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

2020
2021
2022
Q3

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





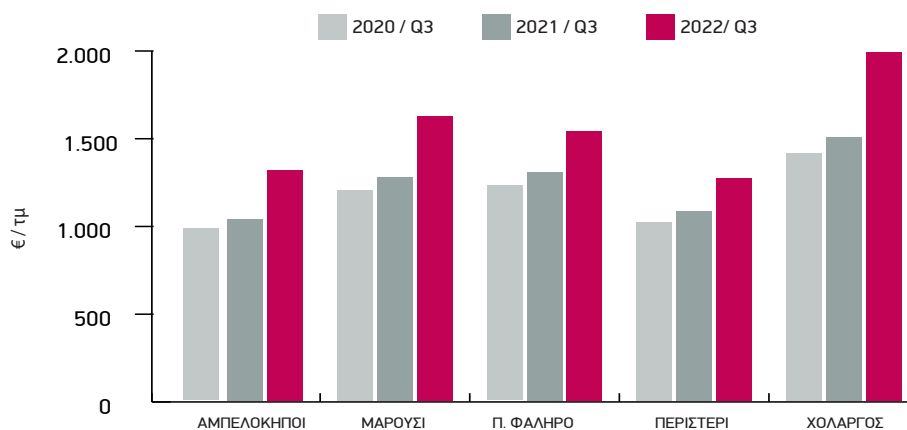
Παλαιότερα Διαμερίσματα (35+ ετών)

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας μέσης επιφανείας 90 τμ, διάμεσης ηλικίας 42 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (1.985ευρο/τμ από 1.499ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 32,42%) και εν συνεχεία κατά σειρά: στο **Μαρούσι** (1.620ευρο/τμ από 1.275ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 27,06%), στο **Παλαιό Φάληρο** (1.536ευρο/τμ από 1.301ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 18,06%), στην περιοχή των **Αμπελοκήπων** (1.313ευρο/τμ από 1.036ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 26,74%) και τέλος στο **Περιστερί** (1.268ευρο/τμ από 1.080ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 17,41%).

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

2020
2021
2022
Q3

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



Σύγκριση αξιών 2013 - 2022

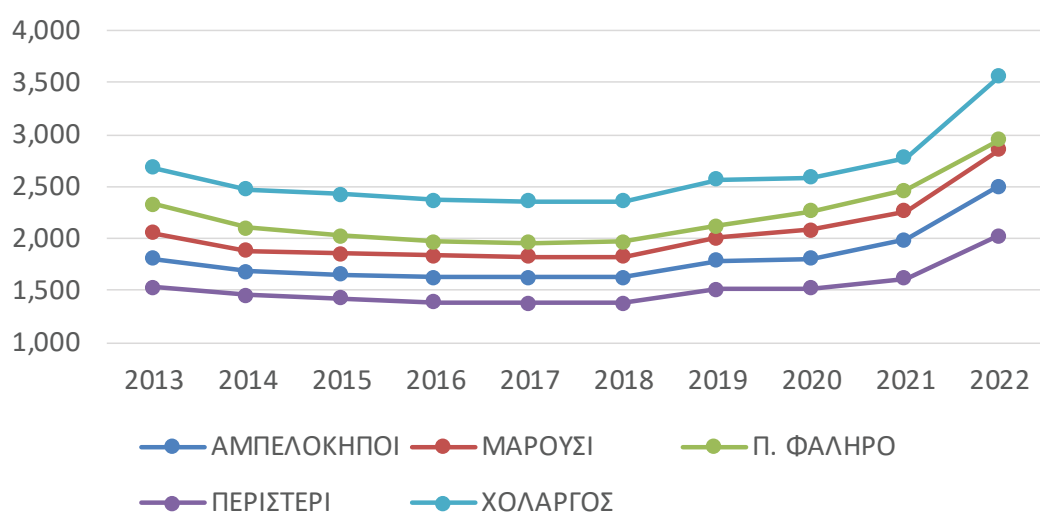
Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως υπάρχει σημαντική αύξηση σε σχέση με τις αξίες του 2013. Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες και γραφήματα που ακολουθούν:

Νεόδμητα

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,804	1,686	1,654	1,629	1,627	1,628	1,789	1,805	1,992	2,500
ΜΑΡΟΥΣΙ	2,059	1,881	1,857	1,833	1,827	1,828	2,006	2,085	2,267	2,856
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2,331	2,101	2,024	1,970	1,965	1,970	2,124	2,262	2,465	2,950
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,534	1,458	1,424	1,387	1,381	1,382	1,509	1,520	1,615	2,029
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2,683	2,472	2,423	2,367	2,363	2,366	2,572	2,589	2,784	3,565

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης νεόδμητων διαμερισμάτων 2013 - 2022 (Q3)

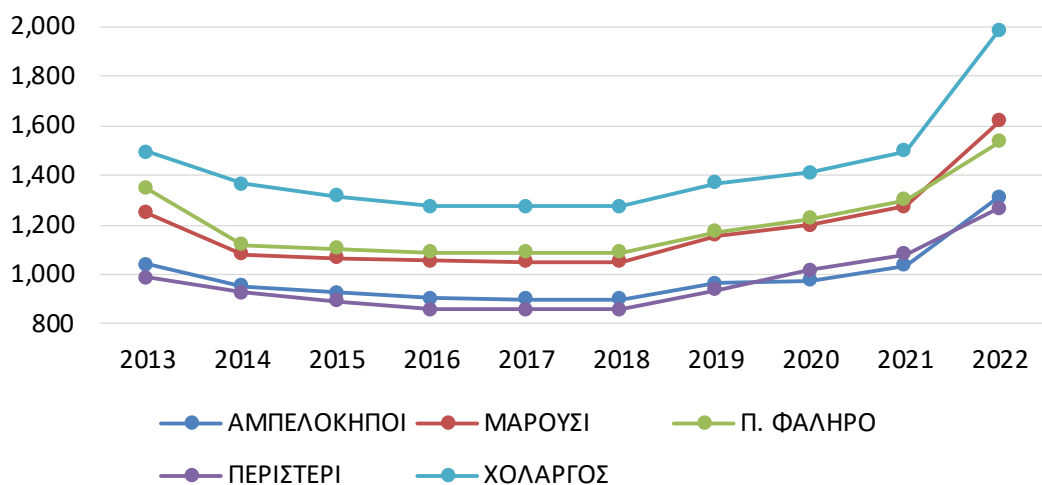


Παλαιά

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,040	954	926	902	899	900	964	975	1,036	1,313
ΜΑΡΟΥΣΙ	1,248	1,082	1,068	1,057	1,051	1,052	1,157	1,200	1,275	1,620
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,346	1,120	1,104	1,090	1,088	1,089	1,173	1,225	1,301	1,536
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	988	926	891	859	857	858	938	1,017	1,080	1,268
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,494	1,366	1,317	1,276	1,274	1,275	1,369	1,411	1,499	1,985

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης παλαιών
διαμερισμάτων 2013 - 2022 (Q3)





Μεσοπρόθεσμη Τάση

Η σταδιακή μετατροπή των διαμερισμάτων και σε χώρους εργασίας αναμένεται να επιφέρει τεκτονικές αλλαγές στον τρόπο σχεδίασης, κατασκευής αλλά και ανακαίνισης (υλικά, δίκτυα, μονώσεις, μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι κλπ). Η αίσθησή μας είναι ότι παρά τις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, τα διαμερίσματα θα προστίθενται όλο και περισσότερο ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

Πρόβλεψη 12 μηνών

Η τόσο έντονη αύξηση των τιμών θα φρενάρει τους επόμενους μήνες λόγω συρρίκνωσης της ζήτησης εξαιτίας α) της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού, β) της καλπάζουσας τιμής της ενέργειας και γ) της αύξησης της τιμής των υλικών κατασκευής/ανακαίνισης, γεγονός που θα οδηγήσουν σε στάση αναμονής τους πιθανούς αγοραστές. Σε καμία περίπτωση, η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας σήμερα καθώς το επίπεδο της προσφοράς (ιδιαίτερα νεόδμητων διαμερισμάτων) εξακολουθεί να είναι πολύ περιορισμένο.



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 2022.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

- >Αμπελόκηποι (Κέντρο)
- >Μαρούσι (Βόρεια)
- >Παλαιό Φάληρο (Νότια)
- >Περιστέρι (Δυτικά)
- >Χοηλαργός (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 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 ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Ανω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλήρι, Κοκκινάρas κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

Στα Νότια επιλέχθηκε το **Παλιό 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-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 **Χοιλαργός** 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 5 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 δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

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:

Ιωάννης Βαβυλιουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr