

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2017-Q2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ  
ΟΙΚΟΠΕΔΑ





### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

2ο τρίμηνο 2017



## Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα δωδεκάμηνο και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια πτώση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων, με μέσο όρο  $-1,29\%$  σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2016. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τους Αμπελόκηπους ( $-0,96\%$ ) και για το Παλαιό Φάληρο ( $-1,03\%$ ) που καταγράφουν μείωση μικρότερη του μέσου όρου, ενώ την χειρότερη επίδοση καταγράφει το Μαρούσι ( $-1,68\%$ ).

Αναφορικά με τις αντιπαροχές, σε καμία από τις περιοχές μελέτης δεν διαμορφώνεται πλέον σε ποσοστό μεγαλύτερο του  $38\%$ , όταν προ της επιβολής του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές (1/1/2006) και προ κρίσης (2009) είχαν καταγραφεί και περιπτώσεις ποσοστού έως  $58\%$ . Αν και η αρνητική τάση στις αξίες και στα ποσοστά αντιπαροχής αναμένεται να διατηρηθεί και για το υπόλοιπο 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 Εθνικών περιπετειών.

## Δομή & Περιοχές Έρευνας

Το δείγμα της μελέτης αφορά σε χέρσα, αδόμεντα οικοπέδα με καθαρά οικιστικές αναπτυξιακές προοπτικές. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων καθώς και μέσω αγγελιών

που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές περιοχές, στο διάστημα του 2ου τριμήνου 2017.



Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Π. Φάληρο (Νότια)
4. Περιστερί (Δυτικά)
5. Χολαργός (Ανατολικά)





Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης, 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. Προφανώς οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε οικοπέδα με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά, ούτε σε οικοπέδα επί βασικών οδικών αξόνων με επαγγελματικές αναπτυξιακές προοπτικές.

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του λεκανοπεδίου Αττικής. Επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές στα τέσσερα σημεία του ορίζοντα αλλά και στο κέντρο, και στη συνέχεια ανά περιοχή επιλέχθηκαν συγκεκριμένες υπό-περιοχές με ίδιο Σ.Δ (Συντελεστή Δόμησης) λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

### Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (euro/τμ) 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.

Σημειώνουμε πως σημαντικά στοιχεία στη διαμόρφωση της αξίας ενός οικοπέδου πέρα από το γενικότερο επίπεδο της ισορροπίας προσφοράς/

ζήτησης είναι i) τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνεια, προβολή, πρόσβαση, θέα, σχήμα κ.λπ.), ii) οι όροι δόμησης και χρήση γης και iii) τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης θέσης που βρίσκεται. Στα οικοπέδα, σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων όπως γραφεία, καταστήματα ή διαμερίσματα, η μεγάλη επιφάνεια αντιμετωπίζεται θετικά από την αγορά, καθώς οικοπέδα μεγάλης ενιαίας επιφάνειας και κατάλληλα για αξιοποίηση είναι δυσεύρετα εντός αστικού ιστού πόλεων.

## Συμπεράσματα έρευνας 2ου τριμήνου 2017 – Σύγκριση αξιών με 2ο τρίμηνο 2016

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 2ου τριμήνου 2017 και του 2ου τριμήνου 2016 καταγράφεται οριζόντια πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -1,29% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

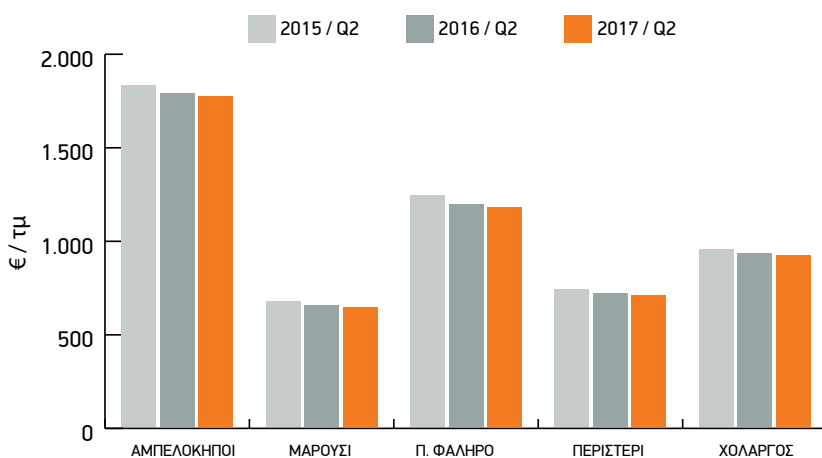
Την μεγαλύτερη μείωση (-1,68%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 στην περιοχή 'Ψαλίδι' του Δήμου Αμαρουσίου με τη μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2017 να είναι στα 639ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2016 ήταν στα 650 ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή του Χολαργού με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να καταγράφουν μείωση -1,49% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2017 να είναι στα 915 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2016 ήταν στα 929 ευρο/τμ). Στη συνέχεια έπονται η περιοχή της Ανθούπολης στο Περιστέρι με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να καταγράφουν μείωση -1,29% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2017 να είναι στα 705 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2016 ήταν στα 714 ευρο/τμ) και η περιοχή του Παλαιού Φαλήρου με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 να καταγράφουν σχετικά επίσης μικρή μείωση -1,03% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2017 να είναι στα 1.176 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2016 ήταν στα 1.188 ευρο/τμ).

Την μικρότερη μείωση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή των Αμπελοκήπων με οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να υποχωρούν κατά μόλις -0,96% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2017 να είναι στα 1.767 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2016 ήταν στα 1.784 ευρο/τμ).

Q2  
2015  
2016  
2017

### Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων







### Χαρακτηριστικά Αγοράς Οικοπέδων στην Αττική

Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων στην Αττική, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί αλλά και σχετικές ημερίδες του RICS και του ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά οικιστικών οικοπέδων τα τελευταία Έξι χρόνια καταγράφονται τα εξής:

- Κατασκευαστές/εργολάβοι δεν διαθέτουν κεφάλαια λόγω αδυναμίας χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την έλλειψη πραγματικής ζήτησης και του μεγάλου αποθέματος νεόδμητων κατοικιών το οποίο απορροφάται με πολύ αργούς ρυθμούς,
- Επενδυτές, δεν τοποθετούνται πλέον στην γη αφού η έξοδος από την κρίση με αντιστροφή της πτωτικής τάσης δεν είναι ορατή, ενώ η υπέρ-φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας τους έχει στρέψει σε άλλες μορφές επένδυσης,
- Ιδιώτες όχι μόνο δεν έχουν πρόσβαση σε δανεισμό αλλά η επισφάλεια του τραπεζικού συστήματος τους οδηγεί να αποσύρουν χρήματα προς ασφαλέστερα καταφύγια (π.χ. διατήρηση μετρητών στο σπίτι). Ταυτόχρονα, οι οικοπεδούχοι / ιδιοκτήτες βλέποντας τα ποσοστά των αντιπαροχών αλλά και τις προσφερόμενες τιμές από πλευράς των ούτως ή άλλως περιορισμένων αγοραστών να έχουν φτάσει σε πολύ χαμηλά επίπεδα προτιμούν να τηρούν στάση αναμονής εφόσον βέβαια δεν έχουν απόλυτη ανάγκη άμεσης ρευστότητας και δεν επείγονται να πουλήσουν.





### **Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη**

Η πτωτική τάση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για το υπόλοιπο 2017 εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων (π.χ. θοιπά Ολυμπιακά ακίνητα) δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης.

Ιδιαίτερα για τα οικόπεδα, το χαμηλό ποσοστό αντιπαροχής σε συνδυασμό με την αδυναμία απορρόφησης του τελικού προϊόντος και την υπερ-φορολόγηση μέσω ΕΝΦΙΑ, αποθαρρύνει επενδυτές, εργολάβους και ιδιώτες από την άμεση τοποθέτηση.





### Αντιπαροχή Οικοπέδων στην Αττική

Είναι γεγονός ότι η έλλειψη οποιασδήποτε δραστηριότητας στον κατασκευαστικό κλάδο στα χρόνια της κρίσης έχει οδηγήσει στην απαξίωση/συρρίκνωση του θεσμού της αντιπαροχής. Οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να πετύχουν τα επιθυμητά ποσοστά και οι κατασκευαστές δεν εκδηλώνουν σχεδόν κανένα ενδιαφέρον για αντιπαροχές, γνωρίζοντας εκ των προτέρων την μεγάλη δυσκολία διάθεσης των ακινήτων.

Όσοι ιδιοκτήτες γης διατήρησαν τα οικοπέδά τους μετά το 2006 είναι οι μεγάλοι χαμένοι, καθώς το συνολικό κόστος για την ανέγερση κτιρίου επί οικοπέδου με αντιπαροχή αυξήθηκε σημαντικά με την επιβολή ΦΠΑ από 1/1/2006 στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων σε συνδυασμό με την επιβολή του ΕΝΦΙΑ. Γενικά, σε σύγκριση με το τι ίσχυε μέχρι 31/12/2005 ο οικοπεδούχος θα πάρει σήμερα τουλάχιστον ένα διαμέρισμα λιγότερο, σχεδόν σε κάθε περίπτωση οικοπέδου 500-600τμ.

Την κατιούσα έχουν πάρει οι αντιπαροχές στις περιοχές με μεγάλη υπερπροσφορά διαμερισμάτων, ενώ μικρότερες είναι οι μειώσεις στα ακριβά προάστια και στο κέντρο της Αθήνας (Λυκαβηττός Μέτς), όπου υπάρχει έλλειψη προσφερόμενων οικοπέδων.

Έπειτα από συλλογή στοιχείων από εργολάβους και κτηματομεσίτες που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια του Παρατηρητηρίου μας, η εικόνα των ποσοστών αντιπαροχής στην Αττική σε σχέση με το 2005 είναι η εξής:

Περιοχή	Μέχρι 31/12/2005	Σήμερα
Αμπελόκηποι	40-50%	30-35%
Μαρούσι	45-55%	32-38%
Παλαιό Φάληρο	50-58%	35-38%
Περιστερί	30-40%	Έως 30%
Χολαργός	45-52%	30-35%

# 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)