

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2018-Q2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ
ΟΙΚΟΠΕΔΑ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

2ο τρίμηνο 2018



Γενικό Συμπέρασμα

Ο ρυθμός της πτώσης των αξιών φαίνεται να μηδενίζεται, αφού και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριακή πτώση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων, σε μέσο όρο μόλις -0,14% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2017.

Αντίθετα, αναφορικά με τις αντιπαροχές, σε καμία από τις περιοχές μελέτης δεν καταγράφηκε έστω και οριακή αύξηση αφού τα ποσοστά παραμένουν σταθεροποιημένα και όχι μεγαλύτερα 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%.

Η σταθεροποίηση των αξιών αποτελεί οπωσδήποτε θετικό σημάδι, όχι όμως τόσο ισχυρό ώστε να αντιμετωπίσει μια πιθανή νέα εσωστρεφή περιδίνηση λόγω πολιτικών, οικονομικών και Εθνικών περιπετειών.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Το δείγμα της μελέτης αφορά σε χέρσα, αδόμετα οικόπεδα 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 2018



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.

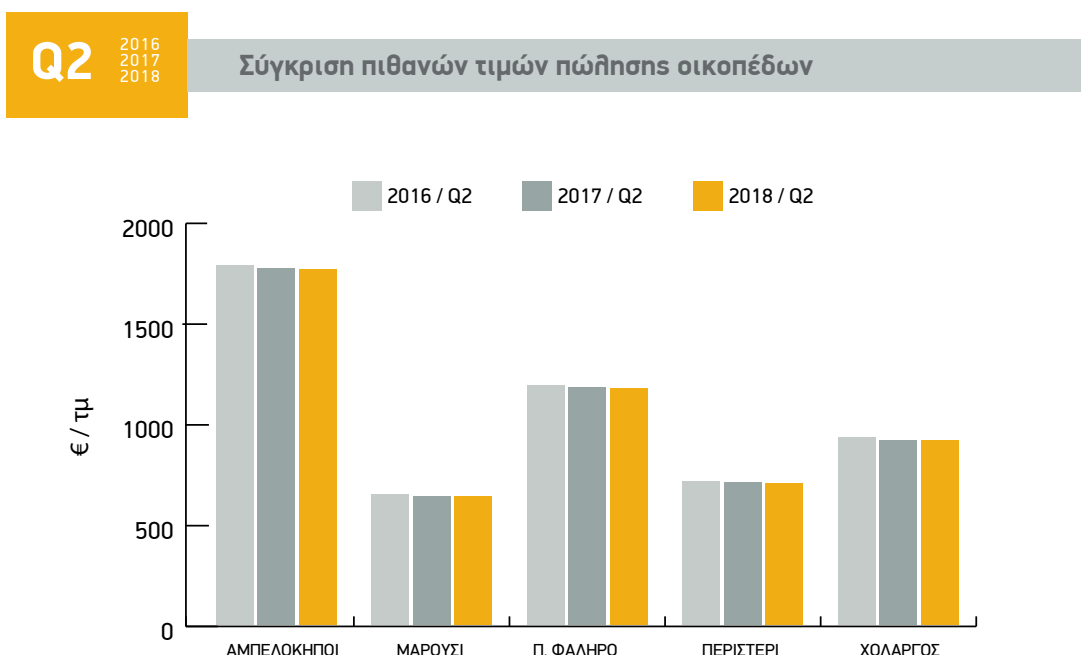
Συμπεράσματα έρευνας 2ου τριμήνου 2018 – Σύγκριση αξιών με 2ο τρίμηνο 2017

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 2ου τριμήνου 2018 και του 2ου τριμήνου 2017 καταγράφεται οριζόντια πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης μόλις του -0,14% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα

Την μεγαλύτερη μείωση (-0,31%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 στον Δήμο του Παλαιού Φαλήρου με τη μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2018 να είναι στα 1.172ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2017 ήταν στα 1.176 ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή του Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να καταγράφουν μείωση -0,17% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2018 να είναι στα 638 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2017 ήταν στα 639 ευρο/τμ). Στη συνέχεια έπονται η περιοχή της Ανθούπολης στο Περιστέρι με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να καταγράφουν μείωση -0,11% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2018 να είναι στα 704 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2017 ήταν στα 705 ευρο/τμ) και η περιοχή του Χολαργού με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να καταγράφουν επίσης μικρή μείωση -0,08% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2018 να είναι στα 914 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2017 ήταν στα 915 ευρο/τμ).

Την μικρότερη μείωση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή των Αμπελοκήπων με οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να υποχωρούν κατά μόλις -0,04% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2018 να είναι στα 1.766 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2017 ήταν στα 1.767 ευρο/τμ).





Χαρακτηριστικά Αγοράς Οικοπέδων στην Αττική

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

Παρόλα αυτά, έστω και δειλά έχουν αρχίσει από το τέλος του 2017 να ξανασηκώνονται οικοδομές οι οποίες κατά κύριο λόγο βρίσκονται σε μεσαίου προφίλ περιοχές (Αγία Παρασκευή, Παλαιό Φάληρο κλη) όπου οικόπεδα αγοράστηκαν φθηνά μέσα στην κρίση και ο ΕΝΦΙΑ δεν είναι απαγορευτικός, όπως στις ακριβές περιοχές. Οι νέες αυτές οικοδομές σε μεγάλο ποσοστό αυτοχρηματοδοτούνται και δεν φαίνεται να είναι προϊόν αντιπαροχής



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η σταθεροποίηση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για το υπόλοιπο 2018 εφόσον δεν θα υπάρξουν αστάθμητοι παράγοντες σε Εθνικό και Παγκόσμιο επίπεδο. Η διαχείριση των κόκκινων δανείων, το στοίχημα της αύξησης του ρυθμού χρηματοδότησης και η αποδοχή των νέων αντικειμενικών αξιών από την αγορά, αναμένεται να δώσουν τον τόνο για τους επόμενους μήνες. Σε κάθε περίπτωση, ιδιαίτερα για τα οικόπεδα, το χαμηλό ποσοστό αντιπαροχής σε συνδυασμό με την αδυναμία απορρόφησης του τελικού προϊόντος και την υπερ-φορολόγηση μέσω ΕΝΦΙΑ, εξακολουθεί να 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%
Χοληργός	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

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr