

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2019-Q2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ
ΟΙΚΟΠΕΔΑ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

2ο τρίμηνο 2019



Γενικό Συμπέρασμα

Ο ρυθμός της πτώσης των αξιών φαίνεται να αντιστρέφεται, αφού και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται για πρώτη φορά από το 2009, αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων. Η αύξηση μετρήθηκε σε μέσο όρο 2,27% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2018.

Αντίθετα, αναφορικά με τις αντιπαροχές, αυτές παραμένουν καθηλωμένες αφού σε καμία από τις περιοχές μελέτης δεν καταγράφηκε έστω και οριακή αύξηση. Τα ποσοστά αντιπαροχών παραμένουν 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%. Πιστεύουμε ότι τα ποσοστά αντιπαροχών θα αρχίσουν σταδιακά να αυξάνονται μόνον όταν οι τάσεις αύξησης των αξιών διαμερισμάτων παγιωθούν, σε καμία περίπτωση σε διάστημα μικρότερο των 12 μηνών από σήμερα.

Η σταθεροποίηση των αξιών αποτελεί οπωσδήποτε θετικό σημάδι, όχι όμως τόσο ισχυρό ώστε να αντιμετωπίσει μια πιθανή νέα εσωστρεφή περιδίλνηση λόγω πολιτικών, οικονομικών και Εθνικών περιπετειών. Οι εκλογικές αναμετρήσεις σε συνάρτηση με την παροχολογία της Κυβέρνησης αναμένεται να φρενάρει το θετικό momentum, τουλάχιστον περιστασιακά.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

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

λιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές περιοχές, στο διάστημα του 2ου τριμήνου 2019.





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 δικαιοπραξίας μονάδας (euro/τμ) σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου.

Προφανώς οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε οικόπεδα με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά, ούτε σε οικόπεδα 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 αθήνα 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 δικαιοπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% (από 20% μέχρι σήμερα) 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 οικόπεδα, σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων όπως γραφεία, καταστήματα ή διαμερίσματα, η μεγάλη επιφάνεια αντιμετωπίζεται θετικά από την αγορά, καθώς οικόπεδα μεγάλης ενιαίας επιφάνειας και κατάλληλα για αξιοποίηση είναι δυσέυρετα εντός αστικού ιστού πόλεων.

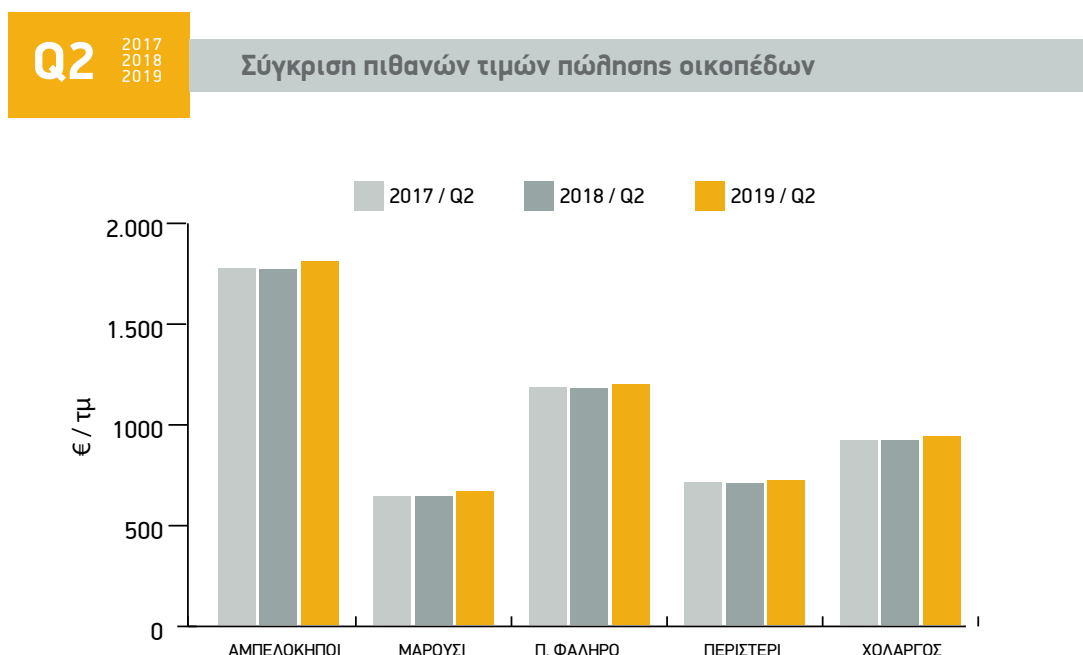
Συμπεράσματα έρευνας 2ου τριμήνου 2019 – Σύγκριση αξιών με 2ο τρίμηνο 2018

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 2ου τριμήνου 2019 και του 2ου τριμήνου 2018 καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης 2,27% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

Την μεγαλύτερη αύξηση (3,76%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 στο Δήμο Αμαρουσίου με τη μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2019 να είναι στα 662ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2018 ήταν στα 638ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή των Αμπελοκήπων με οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν αύξηση 2,20% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2019 να είναι στα 1.805 euro/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2018 ήταν στα 1.766 euro/τμ). Έπονται η περιοχή του Χολαργού με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να καταγράφουν αύξηση 2,14% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2019 στα 934 euro/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2018 ήταν στα 914 euro/τμ) και η περιοχή του Π. Φαλήρου (Αμφιθέα) με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 να καταγράφουν επίσης αύξηση 1,70% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2019 στα 1.192 euro/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2018 ήταν στα 1.172 euro/τμ).

Την μικρότερη αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Περιστερίου (Ανθούπολη) με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να αυξάνονται κατά μόλις 1,56% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2019 να είναι στα 715 euro/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2018 ήταν στα 704 euro/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 το τελευταίο έτος καταγράφονται οι παρακάτω βασικές τάσεις:

- Κατασκευαστές/εργολάβοι αρχίζουν σιγά σιγά να διαθέτουν κεφάλαια και να επενδύουν.
- Οι δικαιοπραξίες και η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζουν μικρή αύξηση.
- Οι τράπεζες είναι περισσότερο διατεθειμένες να χρηματοδοτήσουν νέες αναπτύξεις.
- Η εικόνα στα Νότια προάστια είναι σαφώς πιο ενθαρρυντική από ότι στα Βόρεια προάστια.

Διαπιστώνουμε ότι δειλιά έχουν αρχίσει από το τις αρχές του 2018 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.

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 έντονο 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, ενώ και η επιβολή του ΕΝΦΙΑ επιβάρυνε ανάλογα κάθε σχεδιασμό. 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 μεγαλύτερου των 800τμ.

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%



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η σταθεροποίηση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για το υπόλοιπο 2019 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 πιθανή μείωση των αντικειμενικών αξιών, αναμένεται να δώσουν τον τόνο 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.

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

Υπεύθυνοί Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr