

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2020-Q2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

2ο τρίμηνο 2020



Γενικό Συμπέρασμα

Ο ρυθμός της πτώσης των αξιών που είχε καταγραφεί μέχρι και το 2017 αναστράφηκε το 2018 και φαίνεται να εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο το 2019-2020, αφού και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων. Η αύξηση μετρήθηκε σε μέσο όρο 1,41% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2019 και 3,68% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2018.

Σε ότι αφορά στις αντιπαροχές, παραμένουν καθηλωμένες αφού κινήθηκαν οριακά αυξητικά σε σχέση με πέρσι με ποσοστά όχι μεγαλύτερα του 40%, όταν προ της επιβολής του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές (1/1/2006) και προ Παγκόσμιας Οικονομικής 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 παγιωτοποιηθούν, σε καμία περίπτωση σε διάστημα μικρότερο των 12 μηνών από σήμερα.

Παρόλα αυτά, σημειώνουμε πως τα στοιχεία που λάβαμε υπόψη μας δεν έχουν ποσοτικοποιήσει την επίδραση του COVID-19 στις αξίες, καθώς αφενός ο όγκος των συναλλαγών έχει μειωθεί αρκετά τον Απρίλιο και Μάιο 2020 και αφετέρου οι ζητούμενες τιμές που καταγράφηκαν στις αγγελίες δεν έχουν ακόμη τροποποιηθεί σημαντικά σε σχέση με την αρχή του έτους. Αναμένουμε το 3ο τρίμηνο του 2020 να υπάρξει μια σαφέστερη εικόνα του βάρους της επίδρασης του COVID-19.

Δομή & Περιοχές Έρευνας


Το δείγμα της μελέτης αφορά σε χέρσα, αδόμετα 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 2020 αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές περιοχές, στο διάστημα του 2ου τριμήνου 2019.



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 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 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 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 που δημιουργούν οικονομίες κλίμακας είναι δυσεύρετα εντός αστικού ιστού πόλεων.



Χαρακτηριστικά Αγοράς Οικοπέδων στην Αττική

Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων στην Αττική, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί αλλήλα και σχετικές ημερίδες του RICS και του ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά οικιστικών οικοπέδων το τελευταίο έτος (και προ COVID-19) 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.
- Τα Βόρεια προάστια πιθανά θα καταγράψουν σημαντική άνοδο το επόμενο διάστημα.

Διαπιστώνουμε ότι δειλά έχουν αρχίσει από το τις αρχές του 2018 να ξανασκώνονται οικοδομές οι οποίες κατά κύριο λόγο βρίσκονται σε μεσαίου προφίλ περιοχές (Αγία Παρασκευή, Παλαιό Φάληρο κλπ) 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.

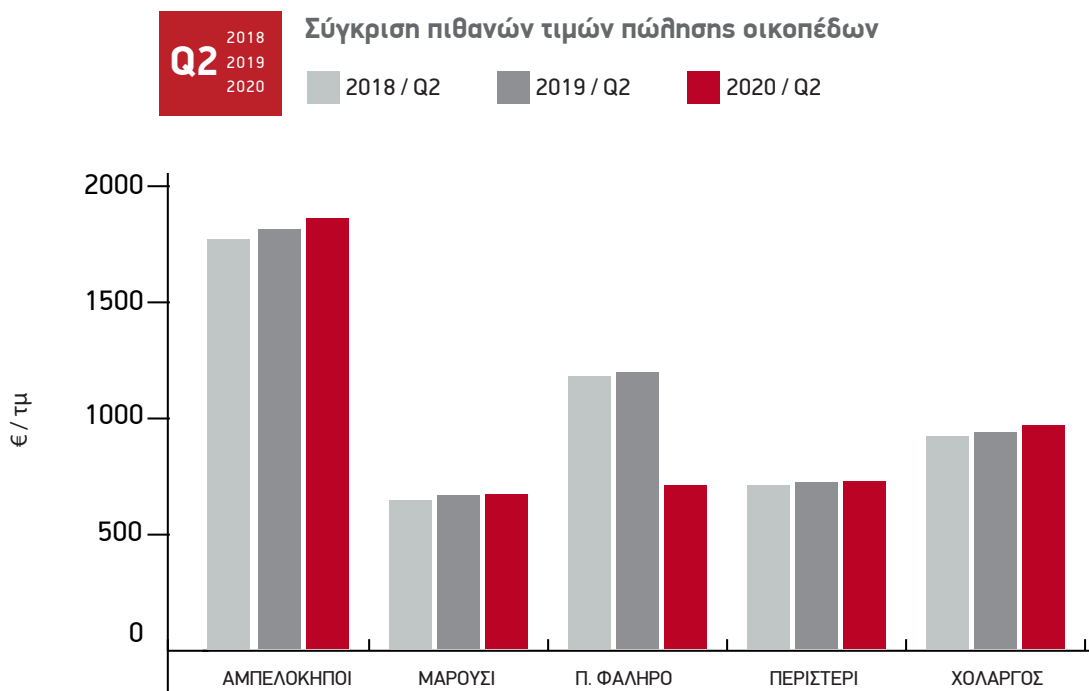
Συμπεράσματα έρευνας 2ου τριμήνου 2020 – Σύγκριση αξιών με 2ο τρίμηνο 2019

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 2ου τριμήνου 2020 και του 2ου τριμήνου 2019 καταγράφεται συγκρατημένη μεν, σαφής δε, αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 1,41% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

Την μεγαλύτερη αύξηση (2,66%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 στο Δήμο Αθηναίων περιοχή Αμπελοκήπων, με τη μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2020 να είναι στα 1.853ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2019 ήταν στα 1.805ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή του Χολαργού όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 καταγράφουν αύξηση 1,82% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2020 να είναι στα 951 ευρο/τμ από 934 ευρο/τμ). Έπονται η περιοχή του Π. Φαλήρου όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 καταγράφουν αύξηση 1,01% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2020 στα 1.204 ευρο/τμ από 1.192 ευρο/τμ) και η περιοχή του Περιστερίου με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να καταγράφουν επίσης αύξηση 0,98% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2020 στα 722 ευρο/τμ, από 715 ευρο/τμ).

Σταθερές αξίες φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να αυξάνονται κατά μόλις 0,60% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2020 να είναι στα 666 ευρο/τμ από 662 ευρο/τμ).



Συμπεράσματα έρευνας 2ου τριμήνου 2020 – Σύγκριση αξιών με 2ο τρίμηνο 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 8 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων τα οικοπέδα δείχνουν μια αξιοσημείωτη σταθερότητα τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Χαρακτηριστικός είναι ο πίνακας που ακολουθεί:

	ΣΔ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3.6	2,049	1,896	1,824	1,784	1,767	1,766	1,805	1,853
ΜΑΡΟΥΣΙ	0.8	708	691	669	650	639	638	662	666
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.4	1,419	1,304	1,239	1,188	1,176	1,172	1,192	1,204
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.8	768	750	733	714	705	704	715	722
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1.2	985	968	947	929	915	914	934	951

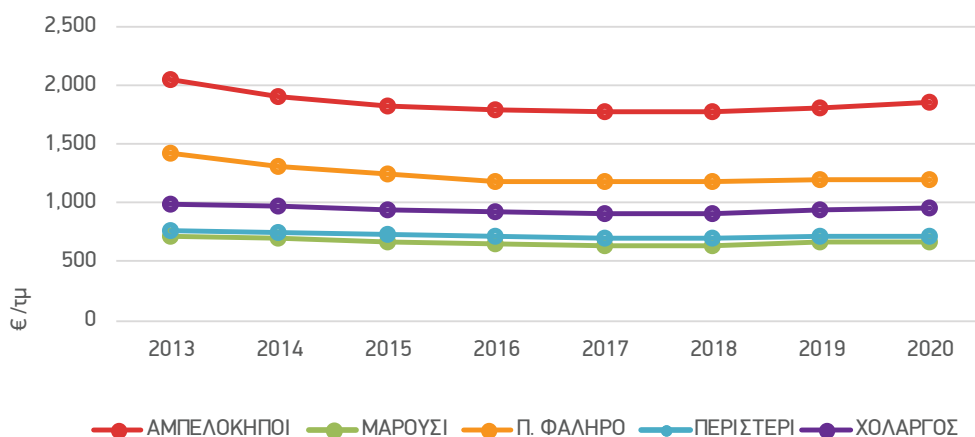
Όλα τα ποσά είναι σε euro/τμ

Συμπερασματικά, οι αξίες των οικοπέδων εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013 αφού μεταξύ του 2ου τριμήνου 2020 και του 2ου τριμήνου 2013 καταγράφεται μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης 8,02% και για τις πέντε τοπικές αγορές.

Την μεγαλύτερη μείωση στις ζητούμενες τιμές (15,13%) καταγράφουν τα οικοπέδα με Σ.Δ. 1,4 στο Π. Φάληρο και την μικρότερη μείωση τα οικοπέδα με Σ.Δ. 1,2 στο Χολαργό (3,45%).

Τέλος, υπό κανονικές συνθήκες, η τάση δείχνει να εισερχόμαστε σε μια ήπια ανοδική πορεία.

**ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
2013 - 2020 (Q2)**



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 οικόπεδά 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 νέο-δμητων 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 1.000τμ.

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 -37%
Μαρούσι	45 -55%	32 -40%
Παλαιό Φάληρο	50 -58%	35 -40%
Περιστερί	30 -40%	Έως 35%
Χοιλαργός	45 -52%	30 -37%

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως 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 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 2020 οι τιμές των 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.

Κατά την παρούσα ημερομηνία αν και δεν είναι δυνατόν να ποσοτικοποιηθεί η επίδραση του COVID-19, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες.

Η φετινή τουριστική περίοδος, η πιθανότητα νέας έξαρσης του ιού από το Φθινόπωρο, τα μέτρα στήριξης της Κυβέρνησης προς την πραγματική οικονομία και η εξέλιξη των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό τον αντίκτυπο που μπορεί να έχει τελικά ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτων, κάθε βραχυπρόθεσμη πρόβλεψη καθίσταται εξαιρετικά επισφαλής.

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