

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2021-Q2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

2ο τρίμηνο 2021



Με δύο λόγια

Ο ρυθμός της πτώσης των αξιών που είχε καταγραφεί μέχρι και το 2017 αναστράφηκε το 2018 και φαίνεται να εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο το 2020/2021, αφού και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται για τρίτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων. Η αύξηση μετρήθηκε σε μέσο όρο 3,79% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2020 και 5,26% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2019, φανερώνοντας την αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα της συγκεκριμένης αγοράς στην COVID-19.

Σε ότι αφορά στις αντιπαροχές, κινούνται γενικά στα περσινά επίπεδα αν και πιστεύουμε ότι θα αρχίσουν να αυξάνονται σημαντικά τους επόμενους 12-16 μήνες καθώς οι τάσεις αύξησης των αξιών διαμερισμάτων έχουν ήδη παγιωθεί. Σήμερα οι αντιπαροχές κινούνται σε 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 ακραίες περιπτώσεις ποσοστού έως 58%.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

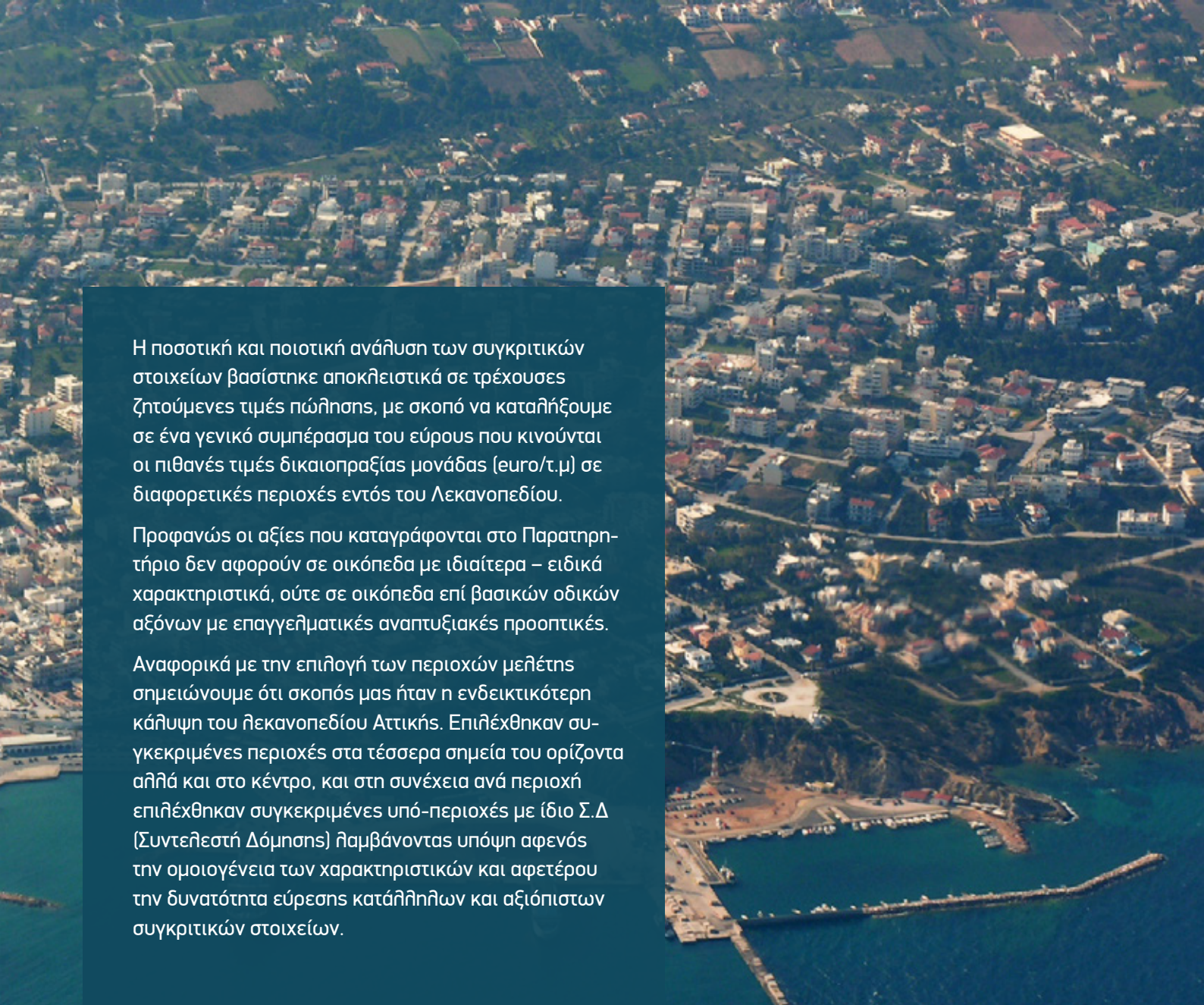
Το δείγμα της μελέτης αφορά σε χέρσα, αδόμητα, τυπικά οικοπέδα με αποκλειστικά οικιστικές αναπτυξιακές προοπτικές. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων καθώς και

μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές περιοχές, στο διάστημα του 2ου τριμήνου 2021.



Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

1. Αμπελόκηποι (Κέντρο)
2. Μαρούσι (Βόρεια)
3. Π. Φάληρο (Νότια)
4. Περιστέρι (Δυτικά)
5. Χορλαγός (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/τ.μ) 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 τις διάμεσες τιμές 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 10% (από 15% 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 του αστικού ιστού των 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 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 να διαθέτουν κεφάλαια και να επενδύουν ποντάροντας στην αύξηση της ζήτησης διαμερισμάτων υψηλών προδιαγραφών.
- Οι δικαιοπραξίες και η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζουν αύξηση.
- Οι ιδιοκτήτες οικοπέδων συζητούν μεγαλύτερες αντιπροχές.
- 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 αργήσουν να καταγράψουν σημαντική άνοδο.

Διαπιστώνουμε ότι έχουν αρχίσει από το τις αρχές του 2018 να ξανασηκώνονται οικοδομές οι οποίες κατά κύριο λόγο βρίσκονται σε μεσαίου και υψηλού προφίλ περιοχές (Αγία Παρασκευή, Παλαιό Φάληρο, Γλυφάδα, Βούλα κλπ) όπου οικοπέδα αγοράστηκαν φθηνά μέσα στην κρίση και τα ποσοστά αντιπροχής όταν συμφωνήθηκαν δεν είναι απαγορευτικά. Οι νέες αυτές οικοδομές έχουν κοινό χαρακτηριστικό ότι σε μεγάλο ποσοστό αυτοχρηματοδοτούνται και παρέχουν υψηλά στάνταρτ στέγασης σε κατασκευές ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, κυρίως ως προς τις όψεις.

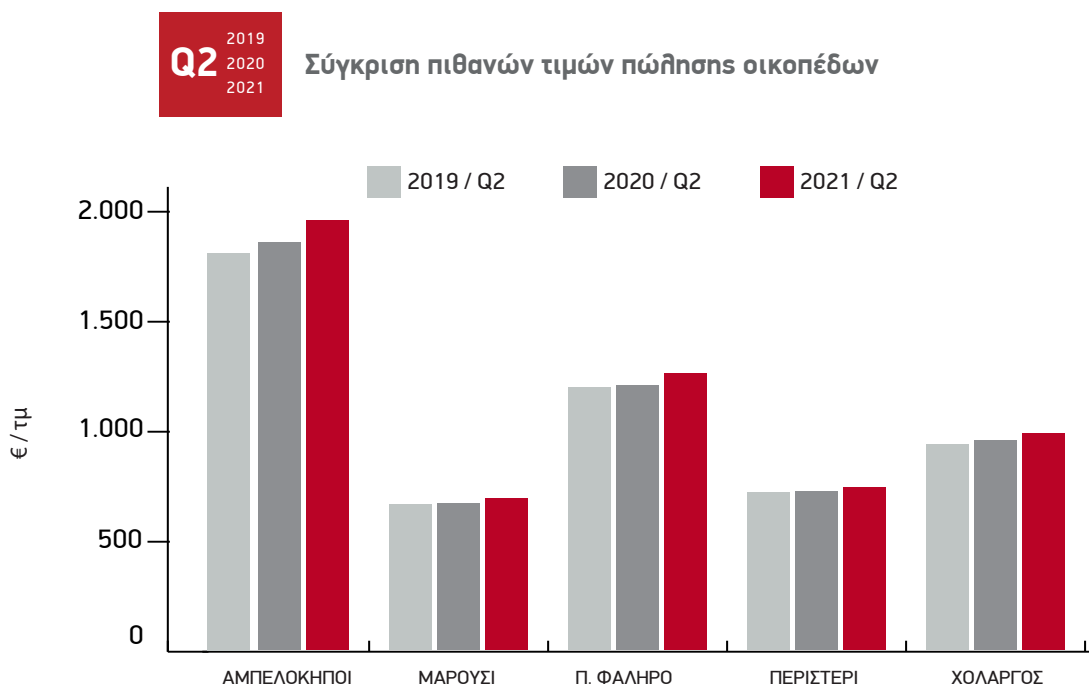
Συμπεράσματα έρευνας 2021 – Σύγκριση αξιών με 2020

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 2ου τριμήνου 2021 και του 2ου τριμήνου 2020 καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 3,79% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

Την μεγαλύτερη αύξηση (5,40%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 στο Δήμο Αθηναίων περιοχή Αμπελοκήπων, με τη διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2021 να είναι στα 1.953ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 2ο τρίμηνο του 2020 να είναι στα 1.853ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή του Π. Φαλήρου όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 καταγράφουν αύξηση 4,49% (διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2021 να είναι στα 1.258 ευρώ/τμ από 1.204 ευρώ/τμ). Έπονται η περιοχή του Αμαρουσίου όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 καταγράφουν αύξηση 3,30% (διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2021 στα 688 ευρώ/τμ από 666 ευρώ/τμ) και η περιοχή του Χολαργού με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να καταγράφουν επίσης αύξηση 3,26% (διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2021 στα 982 ευρώ/τμ, από 951 ευρώ/τμ).

Αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Περιστερίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να αυξάνονται 2,49% (διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2021 να είναι στα 740 ευρώ/τμ από 722 ευρώ/τμ).



Από πλευράς διάμεσων επιφανειών οικοπέδων προς πώληση, όπως ήταν αναμενόμενο οι Αμπελόκηποι (189τμ) και το Περιστερι (191τμ) καταγράφουν τα μικρότερα οικόπεδα σε σχέση με το Μαρούσι (330τμ), τον Χολαργό (357τμ) και το Παλαιό Φάληρο (440τμ).

Συμπεράσματα έρευνας 2021 – Σύγκριση αξιών με 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 9 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων τα οικόπεδα δείχνουν μια αξιοσημείωτη σταθερότητα τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Η τάση της θητείας δείχνει καθαρά να εισερχόμαστε σε ανοδική φάση του κύκλου. Χαρακτηριστικός είναι ο πίνακας που ακολουθεί:

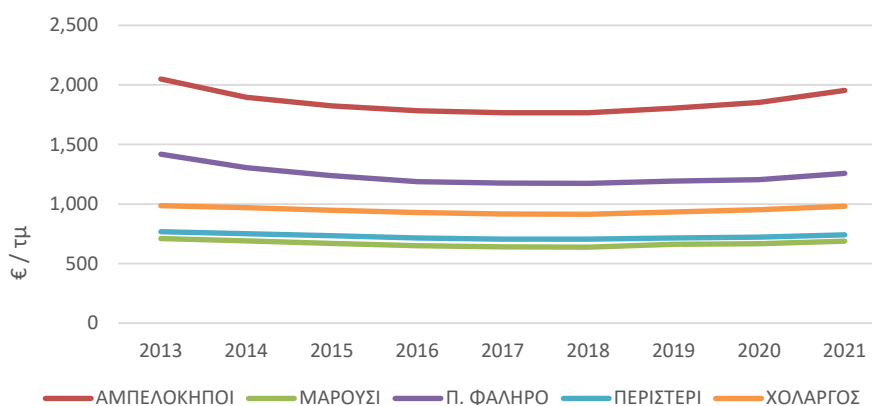
	ΣΔ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3.6	2,049	1,896	1,824	1,784	1,767	1,766	1,805	1,853	1,953
ΜΑΡΟΥΣΙ	0.8	708	691	669	650	639	638	662	666	688
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.4	1,419	1,304	1,239	1,188	1,176	1,172	1,192	1,204	1,258
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.8	768	750	733	714	705	704	715	722	740
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1.2	985	968	947	929	915	914	934	951	982

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Συμπερασματικά, οι αξίες των οικοπέδων εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013 αφού μεταξύ του 2ου τριμήνου 2021 και του 2ου τριμήνου 2013 καταγράφεται μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης 4,57% και για τις πέντε τοπικές αγορές.

Την μεγαλύτερη μείωση στις ζητούμενες τιμές (11,32%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 στο Π. Φάληρο και την μικρότερη μείωση τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 στο Χολαργό (0,30%).

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
2013 - 2021 (Q2)



Αντιπαροχή Οικοπέδων στην Αττική

Ο κύκλος της χαμηλής οικοδομικής δραστηριότητας φαίνεται να κλείνει καθώς η ζήτηση διαμερισμάτων γνωρίζει αύξηση. Αιτία είναι τα συσσωρευμένα αιτήματα στέγασης που δεν ικανοποιήθηκαν λόγω οικονομικής κρίσης την τελευταία δεκαετία, παράλληλα με την νέα πραγματικότητα για εργασία από το σπίτι που φαίνεται να ορίζει μια νέα τάση ζήτησης για μεγαλύτερους χώρους. Αποτέλεσμα της αύξησης της ζήτησης (θα) είναι η αύξηση και των ποσοστών αντιπαροχής που αρχίζουν δειλά να ζητούνται από τους ιδιοκτήτες.

Η διαπραγμάτευση αναμένεται σκληρή μεταξύ εργολάβων και ιδιοκτητών γης αφού, παρά το γεγονός ότι οι τιμές νεόδμητων διαμερισμάτων αυξάνονται, την ίδια στιγμή τα κόστη κατασκευής έχουν αυξηθεί σημαντικά αφενός λόγω των νέων απαιτήσεων ενεργειακής επάρκειας και αφετέρου της χρήσης αναβαθμισμένων υλικών και ακριβού μοντέρνου σχεδιασμού που λειτουργεί ως το συγκριτικό πλεονέκτημα για την προσέλκυση πιθανών αγοραστών.

Όσοι ιδιοκτήτες γης διατήρησαν τα οικόπεδά τους μετά το 2006 εξακολουθούν να 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 σχεδόν ένα μικρό διαμέρισμα λιγότερο, σε κάθε περίπτωση οικοπέδου μεγαλύτερου των 1.000τμ.

Έπειτα από συλλογή στοιχείων από εργολάβους και κτηματομεσίτες που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια του Παρατηρητήριού 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%	33 -38%
Μαρούσι	45 -55%	35 -40%
Παλαιό Φάληρο	50 -58%	35 -40%
Περιστερί	30 -40%	Έως 35%
Χοιλαργός	45 -52%	32-39%



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Τα οικόπεδα μαζί με τα διαμερίσματα, τις φοιτητικές εστίες, τις αποθήκες, τα Logistic Centers, τα Data Centers και τους οίκους ευγηρίας έχουν αποδειχθεί σε πανευρωπαϊκό πλαίσιο τα πλέον ανθεκτικά ακίνητα στην μείωση αξιών λόγω COVID-19. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ξενοδοχεία, τα καταστήματα, τα εμπορικά κέντρα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών. Η αίσθησή μας είναι ότι παρά τις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, τα οικόπεδα θα προστεθούν ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

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 γενικότερα,

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

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Γενική Εποπτεία:

Γιάννης Ξυλής

info@geoaxis.gr