



GEOAXIS

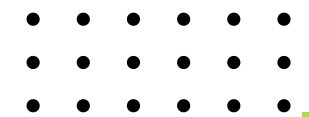
ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ
(5 ΠΕΡΙΟΧΕΣ)

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 2023

Περίοδος σύγκρισης: 2023- 2014



www.geoaxis.gr



ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Εξακολουθεί να καταγράφεται εντυπωσιακή αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης διαμερισμάτων και στις 5 περιοχές μελέτης. Το επίπεδο της αύξησης για τα νεόδμητα διαμερίσματα προσδιορίζεται στο 14,92% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και στο καθόλου ευκαταφρόνητο 43,61% σε σχέση με δύο χρόνια πριν. Σε βάθος δεκαετίας, η μέση αύξηση της αξίας κάθε τύπου διαμερίσματος μετρήθηκε πάνω από 60%.

Πιστεύουμε ότι η αύξηση των αξιών βρίσκεται πολύ κοντά στο ανώτατο σημείο του κύκλου.



Κυρίαρχες τάσεις

Generation Rent

Η βέβαιη αδυναμία ενός πολύ μεγάλου ποσοστού σημερινών νέων να αποκτήσουν ιδιόκτητο σπίτι διαμορφώνει την γενιά ενοικιαστών (Generation Rent), η οποία αναμένεται να κυριαρχήσει τις επόμενες δεκαετίες ακόμη και στις χώρες υψηλής ιδιοκατοίκησης, όπως η Ελλάδα και η Ισπανία. Το διαχρονικό άνοιγμα της ψαλίδας μεταξύ αύξησης βασικού μισθού και αξίας ακινήτων είναι αποκαλυπτικό και εξηγεί πλήρως με χρηματοοικονομικούς όρους τη στροφή στην ενοικίαση. Χαρακτηριστικό είναι ότι μεταξύ 2012 και 2022, σύμφωνα με την EUROSTAT, ο βασικός μισθός έχει μειωθεί κατά 11,7%, όταν οι αξίες των διαμερισμάτων πανελλαδικά έχουν αυξηθεί κατά 17,0% με βάση τους δείκτες της Τραπέζης της Ελλάδος.

Εργασία από το σπίτι

Η νέα τάση που επέφερε ο COVID-19 είναι η εργασία από το σπίτι, με ενδεχομένως σημαντικές και μόνιμες επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Αν και είναι πολύ νωρίς να προβλεφθεί το τελικό αποτύπωμα, όλες οι μέχρι τώρα μελέτες σε Πανερωπαϊκό και Παγκόσμιο επίπεδο συγκλίνουν στην εφαρμογή ενός υβριδικού μοντέλου εργασίας, με βασικό στοιχείο την δυνατότητα τηλε-εργασίας. Η υιοθέτηση ενός τέτοιου μοντέλου όπου για 1 ή 2 ημέρες την εβδομάδα ο εργαζόμενος θα βρίσκεται σπίτι, δημιουργεί αναμφίβολα την ανάγκη για μεγαλύτερα σπίτια, έτσι ώστε να υπάρχει ο απαραίτητος χώρος για απομόνωση, και χωροθετημένα όχι κατ' ανάγκη κοντά στην εργασία, αφού αθροιστικά οι ημέρες και οι ώρες μετακίνησης θα μειωθούν σημαντικά σχετικά με την προ covid πενθήμερη ανάγκη καθημερινής μετακίνησης.

Νέες προδιαγραφές στις κατασκευές

Η υιοθέτηση στοιχείων ESG (περιβάλλον, κοινωνία, εταιρική διακυβέρνηση), η ανάδειξη πρωτοκόλλων υγειονομικής φύσης, η ανάγκη νέων έξυπνων τεχνολογιών και ευέλικτων χώρων και η στροφή στο ευ ζην, δημιουργούν νέα δεδομένα στις μελλοντικές κατασκευές με σημαντικότερη αύξηση στο κόστος ανέγερσης, άρα και στην τελική τιμή πώλησης, προσθέτοντας επιπλέον δυσκολίες στην απόκτηση στέγης από τις νέες γενιές.

Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

Στις αρχές του 2023 η κυβέρνηση ανακοίνωσε την έναρξη του προγράμματος «**Σπίτι μου**». Το πρόγραμμα απευθύνεται σε άτομα ηλικίας 25-39 ετών που ενδιαφέρονται για την απόκτηση κατοικίας με άτοκα ή και επιδοτούμενα δάνεια, με έτος κατασκευής ως το 2007, επιφανείας έως 150τμ, και κόστους έως 200.000 ευρώ. Μέχρι το τέλος του β' τριμήνου 2023 έχει εγκριθεί το 28% των αιτήσεων εκ των οποίων το 39% αφορά στην Αττική. Ωστόσο, η υψηλή ζήτηση «σκοντάφτει» πάνω στην περιορισμένη προσφορά ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις. Σύμφωνα με τον Σύλλογο Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής (ΣΜΑΣΑΑ), από τα 45.000 διαθέσιμα ακίνητα μόνο το 32% πληροί τις προϋποθέσεις του προγράμματος.

Ειδικότερα για τις 5 περιοχές μελέτης του Παρατηρητηρίου, και για οικιστικά ακίνητα από 70 μέχρι 100τμ, κατασκευής μέχρι το 2007 και έως 150.000 ευρώ, τα στοιχεία δείχνουν κατά μέσο όρο μόνο το 26% να πληροί τις προϋποθέσεις.

Αναλυτικότερα:

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΤΑΛΗΛΑ ΓΙΑ "ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ"	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ
Αμπελόκηποι -Πεντάγωνο	1,073	424	40%
Μαρούσι	767	125	16%
Π. Φάληρο	1,292	251	19%
Περιστέρι	432	199	46%
Χολαργός	327	29	9%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			26%

πηγή e-akinitta.gr με τη συνεργασία της iarts

Επιπλέον, υπάρχουν και άλλα εμπόδια που δυσκολεύουν την απόκτηση κατοικίας μέσω του προγράμματος:

- Χρονικό περιθώριο 2 μηνών από την έγκριση του δανείου, για την εύρεση κατοικίας και εκταμίευση του δανείου.
- Πολεοδομικές και άλλες εκκρεμότητες λόγω ηλικίας των ακινήτων.
- Απροθυμία των ιδιοκτητών να υπαχθούν στο πρόγραμμα καθώς η είσπραξη του τιμήματος υπερβαίνει τους 4 μήνες.
- Μεγάλος όγκος ακινήτων στην κατοχή των funds που οδεύουν σε πλειστηριασμό (40.000 – 50.000).
- Επαναδιαπραγμάτευση ακόμα και σε περιπτώσεις που υπήρχε κατ' αρχάς συμφωνία, λόγω της μεγάλης ζήτησης.

Συμπεράσματα ετήσιας έρευνας

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο, μεταξύ του 3ου τριμήνου 2023 και του 3ου τριμήνου 2022 καταγράφεται διάμεση ετήσια άνοδος 14,92% για τα νεόδμητα και 13,81% για τα παλαιότερα διαμερίσματα. Η σημαντική άνοδος των αξιών εξηγείται από το γεγονός ότι λόγω μεγάλης μείωσης της προσφοράς (ελέω εξαιρετικής τουριστικής σεζόν και Airbnb) το φετινό δείγμα περιλαμβάνει ως επί το πλείστον πολύ νεότερα και ακριβότερα διαμερίσματα.

Σημειώνουμε ότι από το διαδίκτυο, τις μικρές αγγελίες εφημερίδων και τα site μεσιτικών γραφείων έχουμε επιλέξει τυπικές κατασκευές σε τυπικές θέσεις. Διαμερίσματα με ανεμπόδιστη θέα, σε κατασκευές από διάσημους αρχιτέκτονες και με πολύ ακριβά υλικά καταγράφουν αξίες πάνω από 25% των τυπικών διαμερισμάτων.

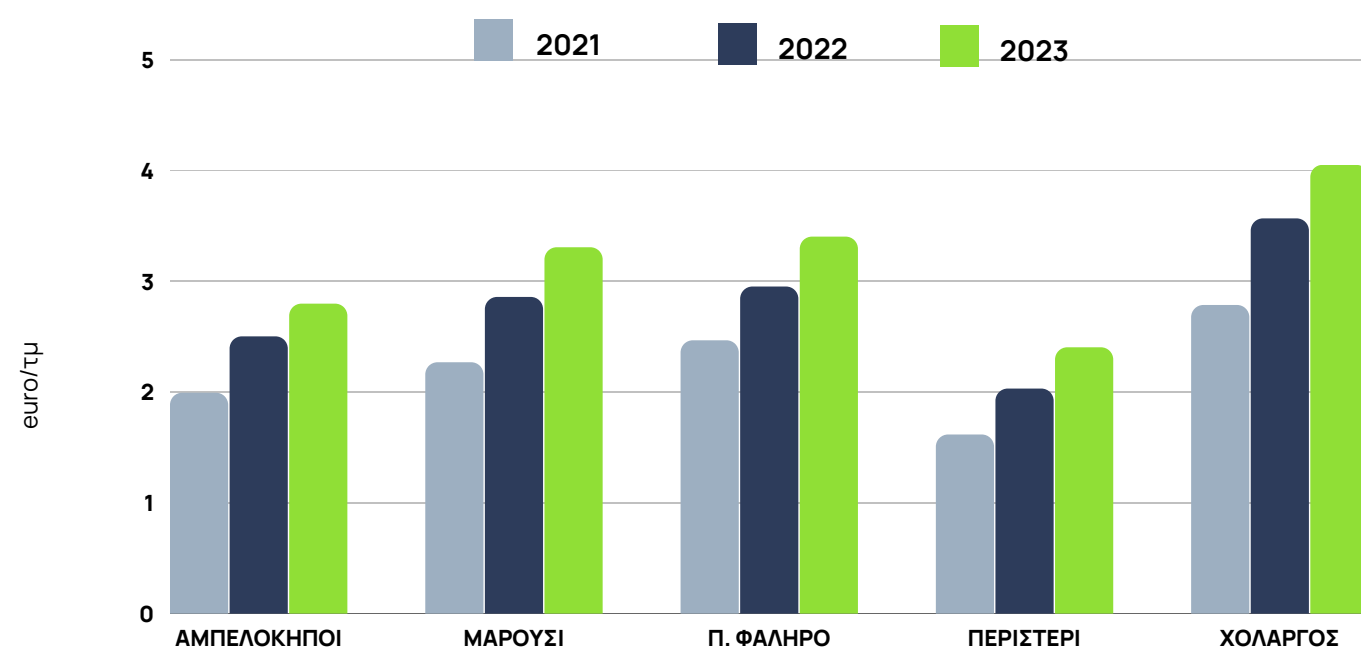


Νεόδμητα Διαμερίσματα (έως 5 ετών)

Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα, μέσης επιφανείας 95τμ, διάμεσης ηλικίας μόλις 2 ετών και 1ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (4.048ευρο/τμ από 3.565ευρο/τμ, με ετήσια άνοδο 13,55%) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του **Παλαιού Φαλήρου** (3.400ευρο/τμ από 2.950ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 15,25%), στο **Μαρούσι** (3.304ευρο/τμ από 2.856ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 15,69%), στους **Αμπελόκηπους** (2.795ευρο/τμ από 2.500ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 11,80%) και τέλος στο **Περιστερί** (2.401ευρο/τμ από 2.029ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 18.33%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Περιστερί** κατέγραψε τη μεγαλύτερη, ενώ οι **Αμπελόκηποι** τη μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

Q3 2021 2022 2023
Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης νέων σε ηλικία διαμερισμάτων (έως 5ετίας)

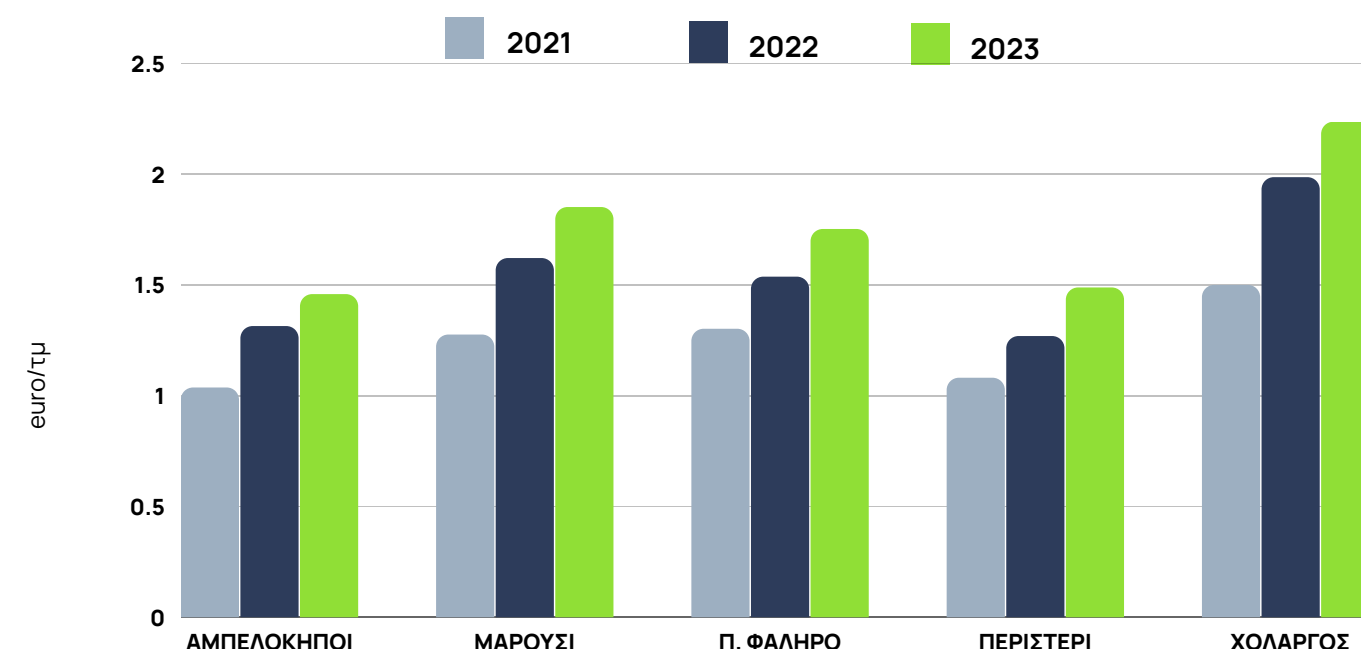


Παλαιότερα Διαμερίσματα (35+ ετών)

Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας, μέσης επιφανείας 100 τμ, διάμεσης ηλικίας 43 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα κατέδειξε ότι οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Χολαργό** (2.235ευρο/τμ από 1.985ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 12,59%) και εν συνεχεία κατά σειρά: στο **Μαρούσι** (1.852ευρο/τμ από 1.620ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 14,20%), στο **Παλιό Φάληρο** (1.751ευρο/τμ από 1.536ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 14%), στην περιοχή του **Περιστερίου** (1.487ευρο/τμ από 1.268ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 17,27%) και τέλος στους **Αμπελόκηπους** (1.457ευρο/τμ από 1.313ευρο/τμ με ετήσια άνοδο 10,97%).

Με βάση τα παραπάνω, το **Περιστερί** κατέγραψε την μεγαλύτερη ετήσια αύξηση ενώ οι **Αμπελόκηποι** την μικρότερη ετήσια αύξηση, σε σχέση με όλες τις άλλες περιοχές.

Q3 2021 2022 2023
Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης παλαιών σε ηλικία διαμερισμάτων (άνω 35 ετίας)





Συμπεράσματα έρευνας Δεκαετίας

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως **υπάρχει αύξηση κατά μέσο 66% στα νεόδμητα και 61% στα παλαιότερα διαμερίσματα, σε σχέση με τις αξίες του 2014.** Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες και γραφήματα που ακολουθούν:

Νεόδμητα

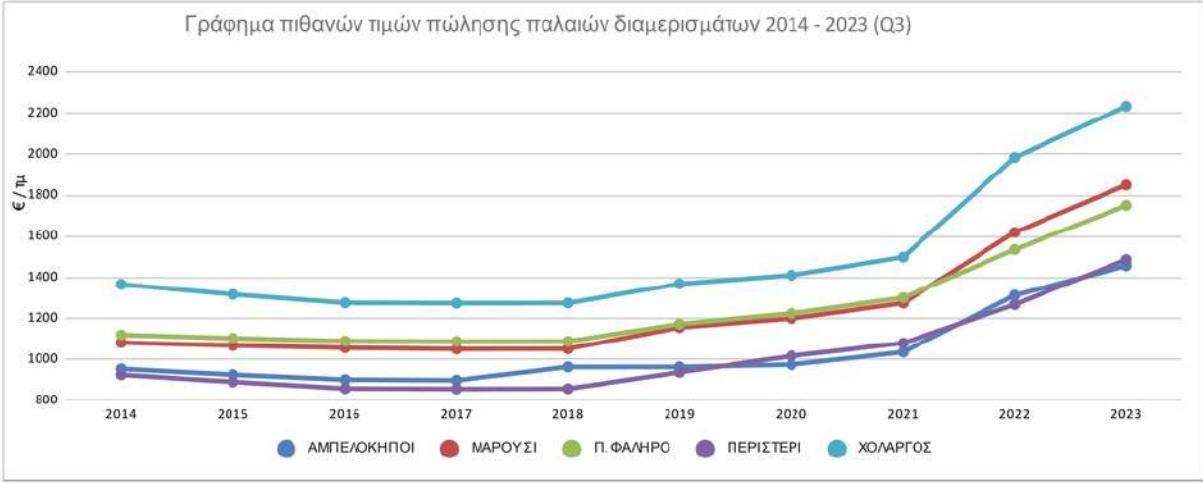
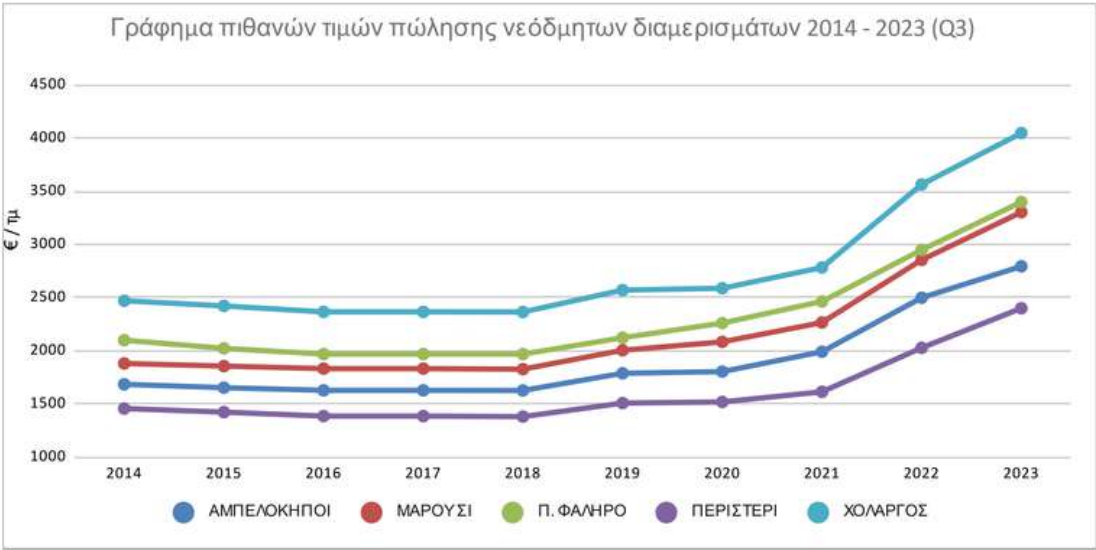
ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	10 ΕΤΗ Δ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1.686	1.654	1.629	1.629	1.628	1.789	1.805	1.992	2.500	2.795	66%
ΜΑΡΟΥΣΙ	1.881	1.857	1.833	1.833	1.828	2.006	2.085	2.267	2.856	3.304	76%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2.101	2.024	1.970	1.970	1.970	2.124	2.262	2.465	2.950	3.400	62%
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1.458	1.424	1.387	1.387	1.382	1.509	1.520	1.615	2.029	2.401	65%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2.472	2.423	2.367	2.367	2.366	2.572	2.589	2.784	3.565	4.048	64%

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ

Παλαιά

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	10 ΕΤΗ Δ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	954	926	902	899	964	964	975	1.036	1.313	1.457	53%
ΜΑΡΟΥΣΙ	1.082	1.068	1.057	1.051	1.052	1.157	1.200	1.275	1.620	1.850	71%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1.120	1.104	1.090	1.088	1.089	1.173	1.225	1.301	1.536	1.751	56%
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	926	891	859	857	858	938	1.017	1.080	1.268	1.487	61%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1.366	1.317	1.276	1.274	1.275	1.369	1.411	1.499	1.985	2.235	64%

* Όλα τα ποσά είναι σε €/τμ



Μεσοπρόθεσμη Τάση

Η σταδιακή μετατροπή των διαμερισμάτων και σε χώρους εργασίας αναμένεται να επιφέρει τεκτονικές αλλαγές στον τρόπο σχεδίασης, κατασκευής αλλά και ανακαίνισης (υλικά, δίκτυα, μονώσεις, μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι κλπ). Η αίσθησή μας είναι ότι παρά τις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν, ελλείπει προσφοράς και αυξημένης ζήτησης, τα διαμερίσματα θα προστίθενται όλο και περισσότερο ως σημαντικό στοιχείο στα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ και επενδυτών τα αμέσως επόμενα χρόνια.

Πρόβλεψη 12 μηνών

Η τόσο έντονη αύξηση των τιμών πιθανά θα φρενάρει τους επόμενους μήνες λόγω συρρίκνωσης της ζήτησης εξαιτίας α) της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού, β) της καλπάζουσας τιμής της ενέργειας και γ) της αύξησης της τιμής των υλικών κατασκευής/ανακαίνισης, γεγονότα που θα οδηγήσουν σε στάση αναμονής τους πιθανούς αγοραστές. Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας σήμερα, καθώς το επίπεδο της προσφοράς (ιδιαίτερα νεόδμητων διαμερισμάτων) εξακολουθεί να είναι πολύ περιορισμένο σε σχέση με την ζήτηση.





Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές διαμερισμάτων (residential markets), στο διάστημα του 3ου τριμήνου 2023. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. **Αμπελόκηποι** (Κέντρο)
2. **Μαρούσι** (Βόρεια)
3. **Παλαιό Φάληρο** (Νότια)
4. **Περιστέρι** (Δυτικά)
5. **Χολαργός** (Ανατολικά)

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης για νέα σε ηλικία διαμερίσματα, καθώς και για διαμερίσματα μέσης παλαιότητας (+35ετίας), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιοπραξίας μονάδας (ευρο/τμ) σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου.

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης, σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του λεκανοπεδίου Αττικής. Επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές και στα τέσσερα σημεία του ορίζοντα, αλλά και στο κέντρο, λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

Αναλυτικότερα, στο Κέντρο επιλέχθηκαν οι **Αμπελόκηποι** θεωρώντας ότι η συγκεκριμένη περιοχή πληροί τα μέσα κριτήρια (ποιότητα κτιρίων, πρόσβαση, πληθυσμιακή ταυτότητα κ.λπ.) που παρουσιάζει η ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας, δίχως να έχει επηρεαστεί σημαντικά από το φαινόμενο Airbnb, όπως για παράδειγμα οι γειτονιές πέριξ της Πλατείας Συντάγματος και της Ακρόπολης.

Στα Βόρεια επιλέχθηκε το **Μαρούσι**, λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Κηφισιά η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και έντονες διαβαθμίσεις αξιών ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Άνω, Κάτω, Νέα Κηφισιά, Κεφαλάρι, Κοκκιναράς κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.

Στα Νότια επιλέχθηκε το **Παλαιό Φάληρο**, καθώς αποτελεί περιοχή που συνδυάζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών των Νοτίων Προαστίων (γεινίαση με τη θάλασσα παράλληλα με την εύκολη σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας), δίχως τις εξάρσεις της περιοχής των τριών Βήτα (Βούλα-Βάρκιζα-Βουλιαγμένη).

Στα Δυτικά επιλέχθηκε το **Περιστέρι** κυρίως λόγω της πολύ μεγάλης πληθυσμιακής του κάλυψης, γεγονός που το καθιστά ένα από τα λίγα προάστια με τόσο μεγάλη προσφορά διαμερισμάτων.

Τέλος, στα Ανατολικά επιλέχθηκε ο **Χολαργός** λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση π.χ. με τη γειτονική Αγία Παρασκευή η οποία παρουσιάζει ανομοιομορφίες και διαβαθμίσεις αξιών ανάλογα σε ποια υπο-περιοχή (Κοντόπευκο, Άγιος Ιωάννης, Πευκάκια, Νέα Ζωή κ.λπ.) βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο.



Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους διάμεσους των ζητούμενων τιμών πώλησης (euro/τμ), ηλικίας (έτος), επιπέδου (ορόφου) 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 10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Για να μπορέσουν να εξαχθούν συγκρίσιμα αποτελέσματα, όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα, με αποκλειστικής χρήσης παραρτήματα (μία θέση στάθμευσης & μία υπόγεια αποθήκη) μέσης, τυπικής ποιότητας κατασκευής βάσει της ηλικίας τους και στεγασμένα σε απολύτως κλασικές πολυκατοικίες, δίχως ιδιαιτερότητες στην αρχιτεκτονική, στη θέα, στις παροχές κλπ.

Για τα νέα διαμερίσματα, η ηλικία τους δεν ξεπερνάει για κανένα συγκριτικό στοιχείο και σε καμία περιοχή μελέτης τα 5 έτη, ενώ για τα παλαιά διαμερίσματα η ηλικία για κάθε συγκριτικό στοιχείο και σε κάθε περιοχή μελέτης είναι άνω των 35 ετών.





GEOAXIS

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.

www.geoaxis.gr