

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)

Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης : 3ο τρίμηνο 2014

Γενικό Συμπέρασμα

Επιβεβαιώνεται η συνεχιζόμενη πτώση των αξιών οικοπέδων ως απόρροια της γενικής υφεσιακής οικονομικής κατάστασης και ειδικότερα της μείωσης της αγοραστικής δύναμης και αποταμιευτικής δυνατότητας των πολιτών. Η ανυπαρξία τραπεζικού δανεισμού σε συνδυασμό με την πτώση της ζήτησης και την προσφορά μεγάλου αριθμού αδιάθετων διαμερισμάτων (υπολογίζονται ανεπίσημα μεταξύ 50.000 – 100.000) αποτρέπουν ακόμη και υγιείς κατασκευαστές από την τοποθέτηση στη συγκεκριμένη αγορά.

Για ακόμη ένα τρίμηνο και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των πιθανών τιμών πώλησης που όμως φαίνεται να κινείται σε χαμηλότερα ποσοστά σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για το Χολαργό που καταγράφει οριακή μείωση (-1,7%), πολύ χαμηλότερη του μ.ο. (-4,4%) σε σχέση με το 3^ο τρίμηνο του 2013. Αναφορικά με τις αντιπαροχές, σε καμία από τα περιοχές μελέτης μας δεν διαμορφώνεται πλέον σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% - 45%, όταν προ της επιβολής του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές (1/1/2006) και προ κρίσης είχαν καταγραφεί και περιπτώσεις ποσοστού έως 58%.

Αν και η αρνητική τάση στις αξίες και στα ποσοστά αντιπαροχής αναμένεται να διατηρηθεί και το 4^ο τρίμηνο του έτους, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς θεωρούμε ότι βρισκόμαστε πολύ κοντά στο τέλος του καθοδικού κύκλου.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε σε οικόπεδα με οικιστικές αναπτυξιακές προοπτικές, με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές περιοχές, στο διάστημα του Γ' τριμήνου 2014. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. **Αμπελόκηποι (Κέντρο)**
2. **Μαρούσι (Ψαλίδι)**
3. **Παλαιό Φάληρο (Αμφιθέα)**
4. **Περιστέρι (Ανθούπολη)**
5. **Χολαργός (Κέντρο)**

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 μονάδος (ευρο/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 και στα τέσσερα σημεία του ορίζοντα αλλά και στο κέντρο, και στη συνέχεια ανά περιοχή επιλέχθηκαν συγκεκριμένες υποπεριοχές 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 (ευρο/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 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 3^{ου} τριμήνου 2014 – Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2013

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 3^{ου} τριμήνου 2014 και του 3^{ου} τριμήνου 2013 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 4,4% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

Την μεγαλύτερη μείωση (-8,1%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 στην περιοχή του Παλαιού Φαλήρου/Αμφιθέας με τη μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2014 να είναι στα 1.304 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2013 ήταν στα 1.419 ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή Αμπελοκήπων με οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν μείωση -7,4% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2014 να είναι στα 1.896 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2013 ήταν στα 2.049 ευρο/τμ). Στη συνέχεια έπονται η περιοχή 'Ψαλίδι', του Δήμου Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να καταγράφουν μείωση -2,4% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2014 να είναι στα 691 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2013 ήταν στα 708 ευρο/τμ) και η περιοχή της Ανθούπολης στο Περιστερί με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να καταγράφουν σχετικά επίσης μικρή μείωση -2,3% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2014 να είναι στα 750 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2013 ήταν στα 768 ευρο/τμ).

Την μικρότερη μείωση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Χολαργού με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να υποχωρούν κατά μόλις -1,7% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2014 να είναι στα 968 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2013 ήταν στα 985 ευρο/τμ).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Οικοπέδων στην Αττική

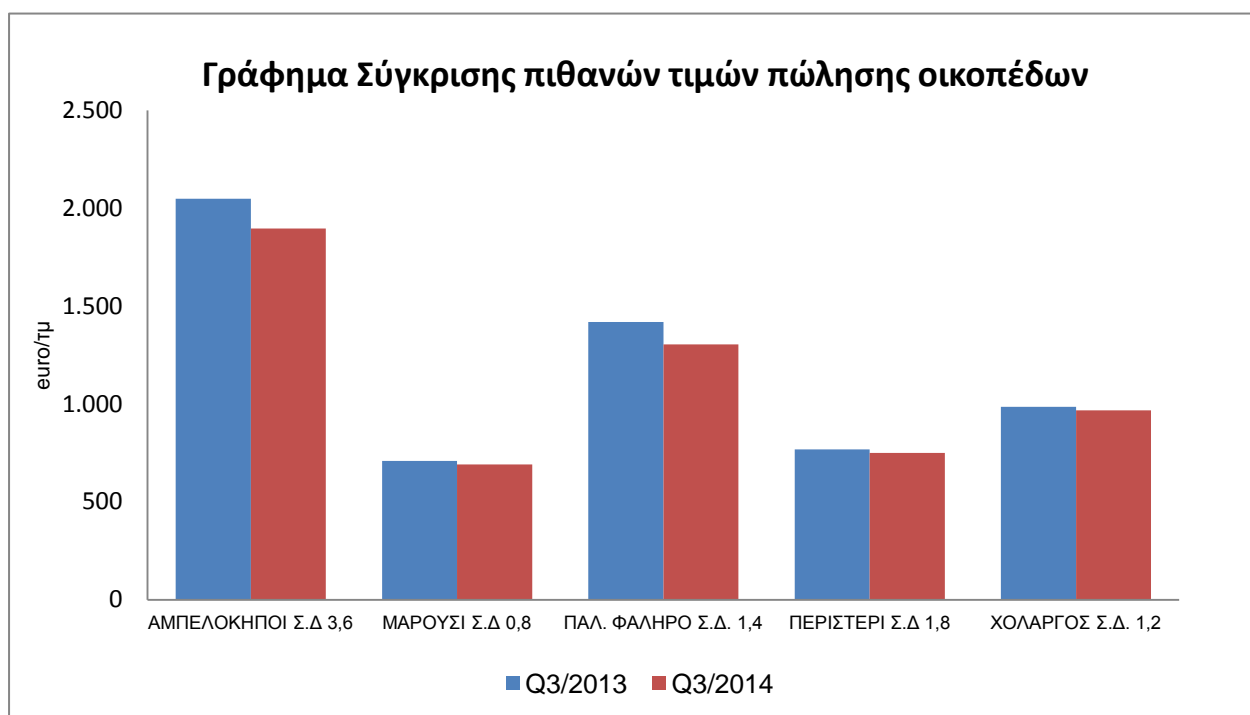
Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων στην Αττική, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί αλλά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά οικιστικών οικοπέδων τα τελευταία τέσσερα χρόνια καταγράφονται τα εξής

- Κατασκευαστές/εργολάβοι δεν διαθέτουν πλέον κεφάλαια λόγω της πτώσης της ζήτησης, της έλλειψης χρηματοδότησης και του μεγάλου αποθέματος νεόδμητων κατοικιών το οποίο απορροφάται με πολύ αργούς ρυθμούς,

- Μεγάλες Ελληνικές και Πολυεθνικές εταιρίες δεν αναπτύσσονται πλέον με αποτέλεσμα να μην απαιτούν επιπλέον επιφάνειες,
- 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.

Ταυτόχρονα, οι οικοπεδούχοι / ιδιοκτήτες βλέποντας τα ποσοστά των αντιπαροχών αλλά και τις προσφερόμενες τιμές από πλευράς των 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.

Σημαντικά στοιχεία στη διαμόρφωση της αξίας ενός οικοπέδου πέρα από το γενικότερο επίπεδο ζήτησης είναι κατά σειρά: i) τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνεια, προβολή, πρόσβαση, θέα, σχήμα κ.λπ.), ii) οι όροι δόμησης και χρήση γης και iii) τα χαρακτηριστικά της 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 δυσσεύρετα εντός αστικού ιστού πόλεων.



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 λόγω μιας σειράς αιτιών (αδυναμία τραπεζικού δανεισμού, μεγάλος αριθμός αδιάθετων διαμερισμάτων, φορολογία ακινήτων κλπ.)

Όσοι ιδιοκτήτες γης διατήρησαν τα οικοπέδα 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. Γενικά, σε σύγκριση με το τι ίσχυε μέχρι 31/12/2005 ο οικοπεδούχος θα πάρει σήμερα τουλάχιστον ένα διαμέρισμα λιγότερο, σχεδόν σε κάθε περίπτωση.

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 κατ'εκτίμηση εικόνα των ποσοστών αντιπαροχής στην Αττική σε σχέση με το 2005 είναι η εξής:

	Μέχρι 31/12/2005	Σήμερα
Αμπελόκηποι	40-50%	30-35%
Μαρούσι	45-55%	35-40%
Παλαιό Φάληρο	50-58%	35-45%
Περιστέρι	30-40%	Έως 30%
Χολαργός	45-52%	30-35%

Για την Geoaxis property & valuation services,

Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001