



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Είδος ακινήτων: Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)
Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 2016
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια
(3ο τρίμηνο 2016, 2015, 2014)



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Οικόπεδα στην Αττική (5 περιοχές)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης
Χρόνος μελέτης: 3ο τρίμηνο 2016

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα δωδεκάμηνο και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια μείωση των πιθανών τιμών πώλησης οικοπέδων. Η μείωση είναι σημαντικότερη από ότι περιμέναμε και υπολογίστηκε σε μέσο όρο 2,7% σε σχέση με το 3^ο τρίμηνο του 2015. Σχετικά περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τον Χολαργό, τους Αμπελόκηπους και το Περιστέρι που καταγράφουν μείωση μικρότερη του μέσου όρου (-1,9%), (-2,2%) και (-2,6%) αντίστοιχα, ενώ την χειρότερη επίδοση καταγράφει το Π. Φάληρο με μείωση 4,1% σε σχέση με το 3^ο τρίμηνο του 2015. Αναφορικά με τις αντιπαροχές, σε καμία από τις περιοχές μελέτης μας δεν διαμορφώνεται πλέον σε ποσοστό μεγαλύτερο 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%.

Η αρνητική τάση στις αξίες και στα ποσοστά αντιπαροχής αναμένεται να διατηρηθεί και το τελευταίο τρίμηνο του έτους καθώς η οικοδομική δραστηριότητα εξακολουθεί να καταγράφεται ως καθηλωμένη, η υπερ-φορολόγηση μέσω ΕΝΦΙΑ συνεχίζεται έστω και σε νέες Αντικειμενικές Αξίες, ενώ ταυτόχρονα, υπάρχει μεγάλος κίνδυνος οι πλειστηριασμοί κατοικιών να 'πνίξουν' την αγορά με νέα προσφορά διαμερισμάτων.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Το δείγμα της μελέτης αφορά σε χέρσα, αδόμητα οικόπεδα με οικιστικές αναπτυξιακές προοπτικές. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε 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 3ου τριμήνου 2016. 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 μονάδας (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 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 (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.

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 δυσεύρετα εντός αστικού ιστού πόλεων.

Συμπεράσματα έρευνας 3^{ου} τριμήνου 2016 – Σύγκριση αξιών με 3^ο τρίμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 3^{ου} τριμήνου 2016 και του 3^{ου} τριμήνου 2015 καταγράφεται οριζόντια μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,7% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα:

Την μεγαλύτερη μείωση (-4,1%) 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 2016 να είναι στα 1.188ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2015 ήταν στα 1.239 ευρο/τμ.

Ακολουθεί η περιοχή 'Ψαλίδι', του Δήμου Αμαρουσίου με οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 να καταγράφουν μείωση -2,8% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2016 να είναι στα 650 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2015 ήταν στα 669 ευρο/τμ). Στη συνέχεια έπονται η περιοχή της Ανθούπολης στο Περιστέρι με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 να καταγράφουν μείωση -2,6% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2016 να είναι στα 714 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2015 ήταν στα 733 ευρο/τμ) και η περιοχή των Αμπελοκήπων με οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν μείωση -2,2% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2016 να είναι στα 1.784 ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2015 ήταν στα 1.824 ευρο/τμ).

Την μικρότερη μείωση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Χολαργού με οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 να υποχωρούν κατά μόλις -1,9% (μέση πιθανή τιμή πώλησης το 3^ο τρίμηνο του 2016 να είναι στα 929ευρο/τμ, ενώ η αντίστοιχη το 3^ο τρίμηνο του 2015 ήταν στα 947 ευρο/τμ).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Οικοπέδων στην Αττική

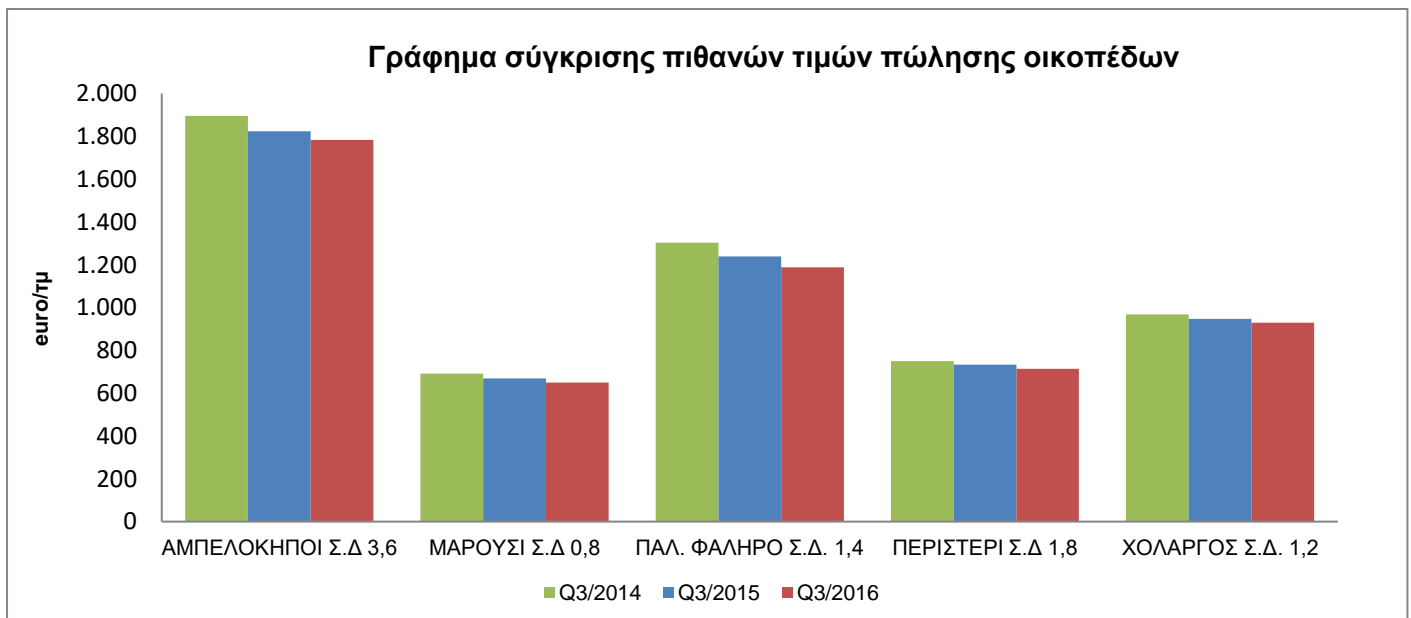
Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων στην Αττική, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί αλλά και σχετικές ημερίδες του RICS και του ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά οικιστικών οικοπέδων τα τελευταία Πέντε χρόνια καταγράφονται τα εξής:

- Κατασκευαστές/εργολάβοι δεν διαθέτουν κεφάλαια λόγω αδυναμίας χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την έλλειψη πραγματικής ζήτησης και του μεγάλου αποθέματος νεόδμητων κατοικιών το οποίο απορροφάται με πολύ αργούς ρυθμούς,
- 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,
- Ιδιώτες όχι μόνο δεν έχουν πρόσβαση σε δανεισμό αλλά η επισφάλεια του τραπεζικού συστήματος τους οδηγεί να αποσύρουν χρήματα προς ασφαλέστερα καταφύγια (π.χ. διατήρηση μετρητών στο σπίτι).

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

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η πτωτική τάση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για το υπόλοιπο 2016 εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων (π.χ. λοιπά Ολυμπιακά ακίνητα) δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα για τα οικόπεδα, το χαμηλό ποσοστό αντιπαροχής σε συνδυασμό με την αδυναμία απορρόφησης του τελικού προϊόντος και την υπερφορολόγηση μέσω ΕΝΦΙΑ, αποθαρρύνει επενδυτές, εργολάβους και ιδιώτες από την άμεση τοποθέτηση.



Πηγή : GEOAXIS

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.

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 σε συνδυασμό με την επιβολή του ΕΝΦΙΑ. 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 500-600τμ.

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 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%
Περιστέρι	30-40%	Έως 30%
Χολαργός	45-52%	30-35%

Πηγή : GEOAXIS

Geoaxis property & valuation services,

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

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή).