



Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις πωλήσεις ακινήτων έτους 2015

Εισαγωγικό σημείωμα

Η ελληνική κτηματαγορά την χρονιά που πέρασε επηρεάστηκε για ακόμη μια χρονιά από τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις, οι οποίες είχαν δυσμενείς επιπτώσεις στην αγορά, ιδιαίτερα στο 2^ο 6μηνο με την επιβολή των capital controls.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του πανελλαδικού δικτύου της RE/MAX, οι τιμές των κατοικιών υποχώρησαν το 2015 σε σχέση με το 2014. Σε εθνικό επίπεδο, οι τιμές των μεταχειρισμένων μειώθηκαν κατά μέσο όρο 4,5% , ενώ των νεόδμητων δεν παρουσίασαν ιδιαίτερη μεταβολή. Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή της Αττικής στα μεταχειρισμένα σημειώθηκε πτώση έως και 3%, ενώ στα νεόδομητα δεν υπήρξε ουσιαστική μεταβολή. Ακολουθώντας , στη Θεσσαλονίκη η πτώση στα μεταχειρισμένα κατά μέσο όρο ήταν 4,5% ενώ στα νεόδομητα οι τιμές επίσης παρέμειναν αμετάβλητες. Τέλος , για την υπόλοιπη χώρα στα μεταχειρισμένα σημειώθηκε πτώση κατά μέσο όρο 7% και στα νεόδομητα 3%.

Η συνεχής, εδώ και 6 χρόνια, πτώση των τιμών των ακινήτων τροφοδοτείται αφ' ενός από την έλλειψη χρηματοδότησης της αγοράς ακινήτου από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και την μείωση της αγοραστικής δύναμης και αφ' ετέρου από την υπερπροσφορά ακινήτων προς πώληση για την κάλυψη οικονομικών υποχρεώσεων αλλά και τη γενικότερη αβεβαιότητα λόγω της επικρατούσας οικονομικής και πολιτικής αστάθειας.

Το 2015 το κύριο ενδιαφέρον των αγοραστών στράφηκε ξανά στις μεταχειρισμένες κατοικίες μικρού σχετικά εμβαδού (ακολουθώντας την τάση των προηγούμενων ετών) λόγω των πιο προσιτών τιμών τους και των μειωμένων εξόδων (θέρμανσης, φόρων κλπ).

Ακολουθεί σύνοψη των αποτελεσμάτων της έρευνας:

- Σε όλη τη χώρα πάνω από 8 στα 10 των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες (διαμερίσματα & μονοκατοικίες/μεζονέτες), ενώ τα οικόπεδα καθώς και τα επαγγελματικά ακίνητα είχαν μικρά μερίδια (ποσοστό 8% & 10% αντίστοιχα).
- Στην Αττική το 85% των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες. Τα οικόπεδα-αγροτεμάχια έφθασαν μόλις στο 3%, ενώ η συμμετοχή των επαγγελματικών ακινήτων ανήλθε στο 12% επί του συνόλου των πωληθέντων ακινήτων.
- Στη Θεσσαλονίκη, οι αγοραπωλησίες οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μέσα από το δίκτυο της RE/MAX για το 2015, επικεντρώθηκαν αποκλειστικά (100%) στις κατοικίες.



- Συνεχίζοντας την τάση των προηγούμενων ετών, πανελλαδικά προτιμήθηκαν παλαιές κατοικίες (άνω της 5ετίας) σε ποσοστό 91%, έναντι των νεόδμητων & νέων (μέχρι 5ετίας) που κατάφεραν να συγκεντρώσουν μόλις το 9%. Έντονο ήταν το ενδιαφέρον για κατοικίες 6 έως 15 ετών (27% του συνόλου), ενώ κυρίαρχη στις προτιμήσεις των αγοραστών αναδείχθηκε η κατηγορία των παλαιών άνω των 30 ετών (36%).
- Στην Αττική, πάνω από 1 στα 2 (53%) ακίνητα που πωλήθηκαν ήταν παλαιά (άνω 25ετίας). Τα νεόδητα μαζί με τα νέα (έως 5ετίας), συγκέντρωσαν μόνο το 6% ενώ αυτά με ηλικία 6 έως 15 ετών συγκέντρωσαν πάνω από το 1/4 των προτιμήσεων (26%). Για την ενδιάμεση κατηγορία ακινήτων 16 έως 25 ετών, το ποσοστό αυτό ανήλθε στο 15%.
- Στη Θεσσαλονίκη στην κορυφή των προτιμήσεων βρίσκονται κατοικίες που ξεπερνούν την 30ετία (σχεδόν 6 στις 10), τα νεόδητα απουσιάζουν εντελώς, ενώ 1 στα 4 ήταν έως 10ετίας.
- Πανελλαδικά, η μικρομεσαία κατηγορία έως 90 τ.μ. συγκέντρωσε τη μεγαλύτερη απήχηση πλησιάζοντας το 60%, με σχεδόν ισοκατανομημένα τα ποσοστά στις τρεις υποκατηγορίες (1-50τ.μ. / 51-70τ.μ. / 71-90τ.μ.). Ιδιαίτερη κίνηση εμφάνισαν οι κατοικίες 91-110 τ.μ. με ποσοστό 16% και οι κατοικίες 111-130 τ.μ. με ποσοστό 10%. Τα μεγαλύτερα σπίτια άνω των 130τ.μ. προτιμήθηκαν από το 15% των αγοραστών.
- Στην Αττική από τους μισούς περίπου αγοραστές (47%) προτιμήθηκαν οι μεσαίες κατοικίες (δηλ. εμβαδού 71-110τμ.), ενώ όλες σχεδόν οι υπόλοιπες κατηγορίες κινήθηκαν κοντά στο 10%.
- Στη Θεσσαλονίκη η δημοφιλέστερη κατηγορία ήταν αυτή των ακινήτων από 51-70τ.μ. που την επέλεξαν σχεδόν 4 στους 10 αγοραστές, με δεύτερη επιλογή τα διαμερίσματα 71-90τμ (22%). Αξιοσημείωτο είναι, όμως, και το 22% εκείνων που στράφηκε σε μεγάλες κατοικίες άνω των 150τ.μ.

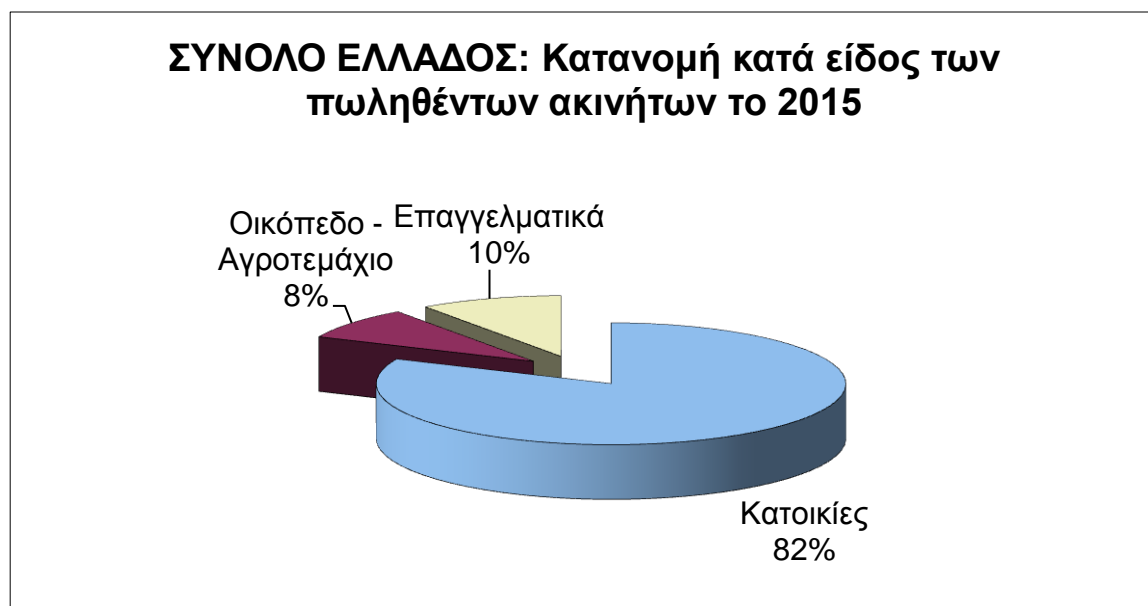


Πανελλαδική έρευνα RE/MAX Ελλάς | Πωλήσεις ακινήτων 2015

Με βάση τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποίησε το δίκτυο της RE/MAX στην Ελλάδα το 2015, παρουσιάζουμε την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων ως προς το είδος, την παλαιότητα και το εμβαδόν τόσο πανελλαδικά όσο και κατά επιμέρους περιοχές. Επίσης, δίνουμε τις τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο στις περιοχές της Ελλάδος που δραστηριοποιούνται γραφεία της RE/MAX.

Κατανομή πωληθέντων ακινήτων με βάση το είδος του ακινήτου

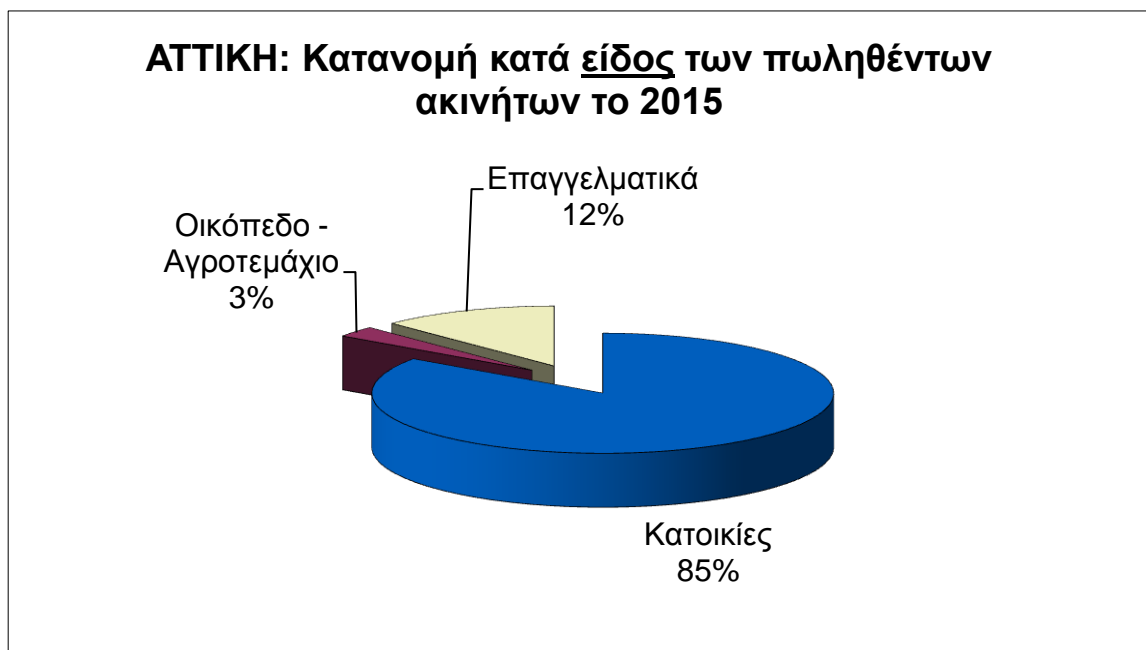
Σύμφωνα με την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων πανελλαδικά ως προς το **είδος** του ακινήτου (γράφημα 1), σε όλη τη χώρα πάνω από 8 στα 10 των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες (διαμερίσματα & μονοκατοικίες/μεζονέτες), ενώ τα οικόπεδα καθώς και τα επαγγελματικά ακίνητα είχαν μικρά μερίδια (ποσοστό 8% & 10% αντίστοιχα).



Γράφημα 1.



Στην Αττική το 85% των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες. Τα οικόπεδα/αγροτεμάχια έφθασαν μόλις στο 3%, ενώ η συμμετοχή των επαγγελματικών ακινήτων ανήλθε στο 12% επί του συνόλου των πωληθέντων ακινήτων (γράφημα 2).

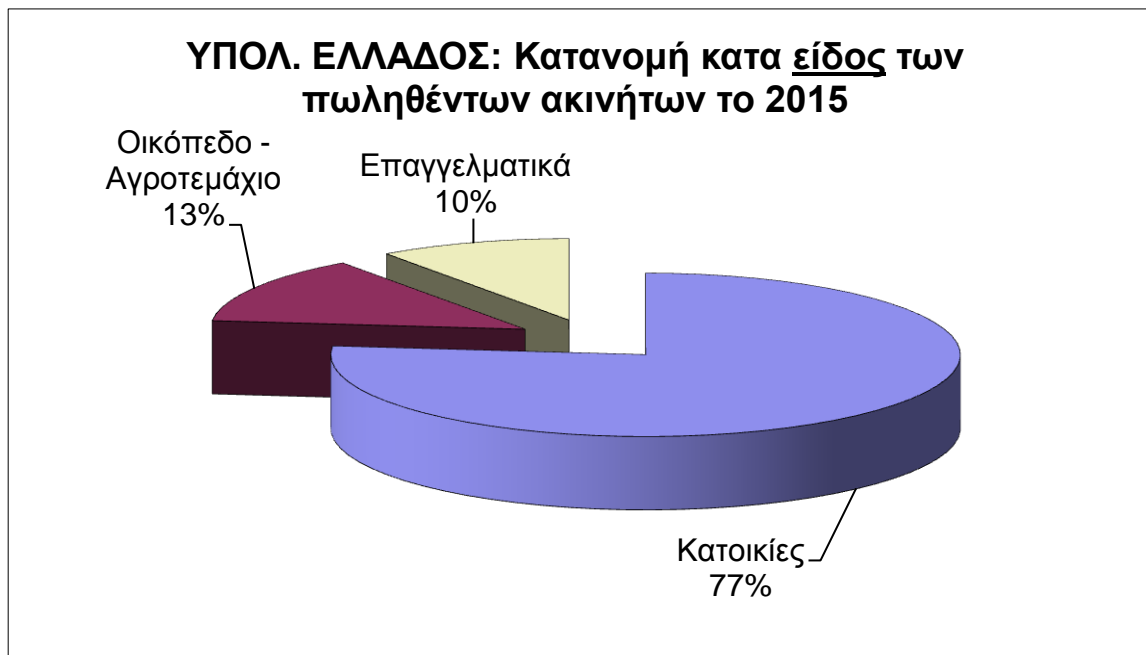


Γράφημα 2.

Στη Θεσσαλονίκη, οι αγοραπωλησίες οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μέσα από το δίκτυο της RE/MAX για το 2015, επικεντρώθηκαν αποκλειστικά (100%) στις κατοικίες.



Στην υπόλοιπη Ελλάδα (εκτός Αττικής & Θεσσαλονίκης) οι κατοικίες ήταν κι εδώ η δημοφιλέστερη κατηγορία με ποσοστό 77%. Τα επαγγελματικά ακίνητα έφθασαν το 10%, ενώ τα οικόπεδα-αγροτεμάχια κινήθηκαν ικανοποιητικά φθάνοντας το 13% (γράφημα 4).

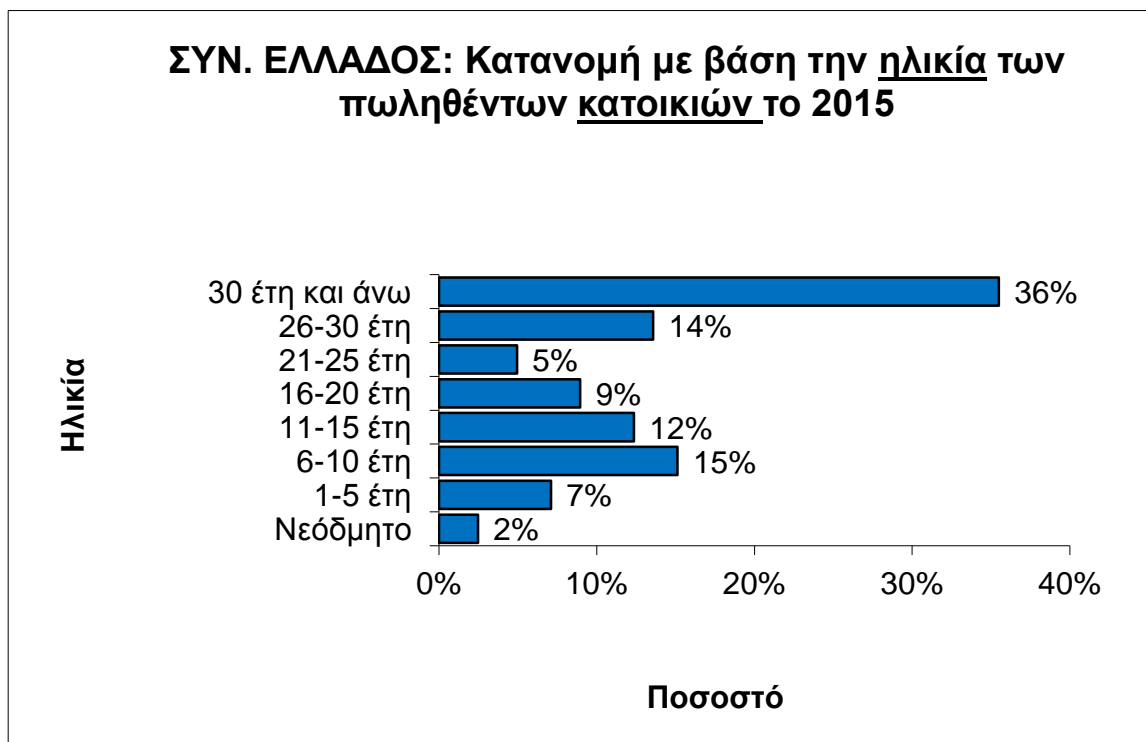


Γράφημα 4.



Κατανομή πωληθέντων ακινήτων με βάση την ηλικία του ακινήτου

Εστιάζοντας στα **οικιστικά ακίνητα**, δεδομένου ότι συγκεντρώνουν τα υψηλότερα ποσοστά πώλησης σε όλη τη χώρα, παρουσιάζουμε την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων ως προς την **παλαιότητα** (γράφημα 5).

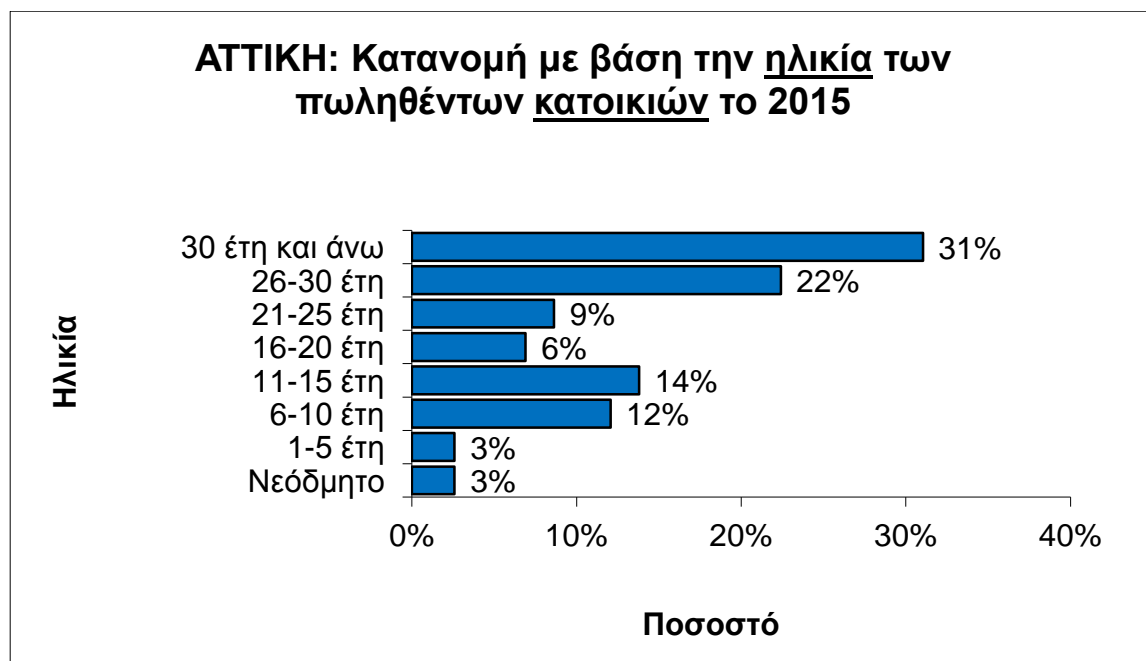


Γράφημα 5.

Συνεχίζοντας την τάση των προηγούμενων ετών προτιμήθηκαν παλαιές κατοικίες (άνω της 5ετίας) σε ποσοστό 91%, έναντι των νεόδμητων & νέων (μέχρι 5ετίας) που συγκέντρωσαν μόλις το 9%. Έντονο ήταν το ενδιαφέρον για κατοικίες 6 έως 15 ετών (27% του συνόλου), ενώ κυρίαρχη στις προτιμήσεις των αγοραστών αναδείχθηκε η κατηγορία των παλαιών άνω των 30 ετών (36%).

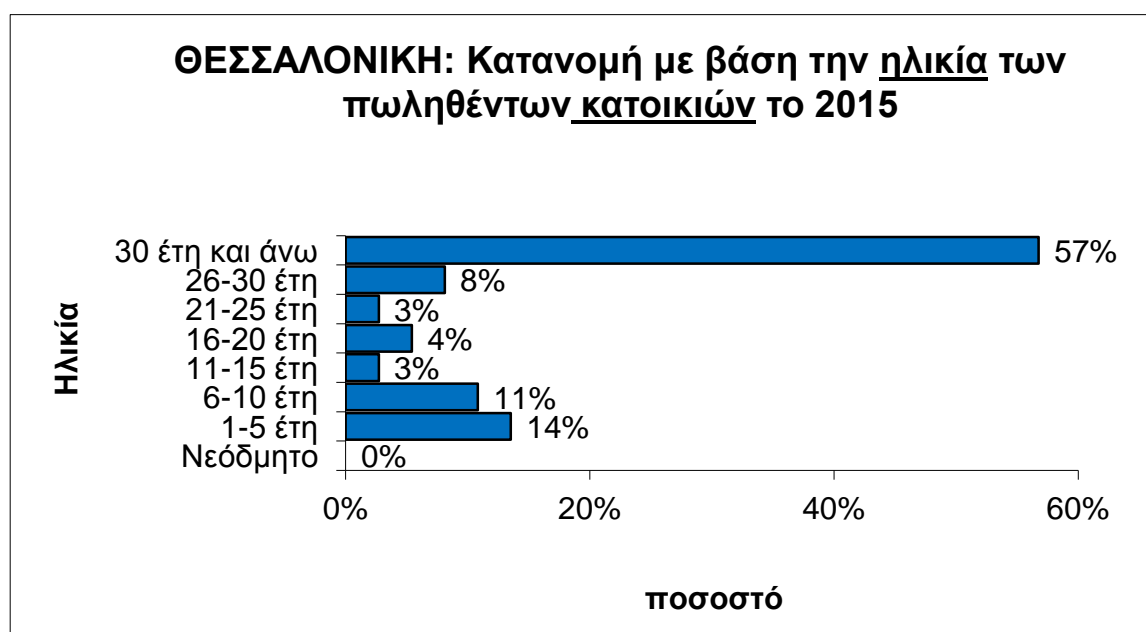


Στην Αττική, πάνω από 1 στα 2 (53%) ακίνητα που πωλήθηκαν ήταν παλαιά (άνω 25ετίας). Τα νεόδμητα μαζί με τα νέα (έως 5ετίας) συγκέντρωσαν μόνο το 6%, ενώ τα 6 έως 15 ετών συγκέντρωσαν πάνω από το 1/4 των προτιμήσεων (26%). Τέλος, η ενδιαμέση κατηγορία 16 έως 25 ετών έφτασε το 15% (γράφημα 6).



Γράφημα 6.

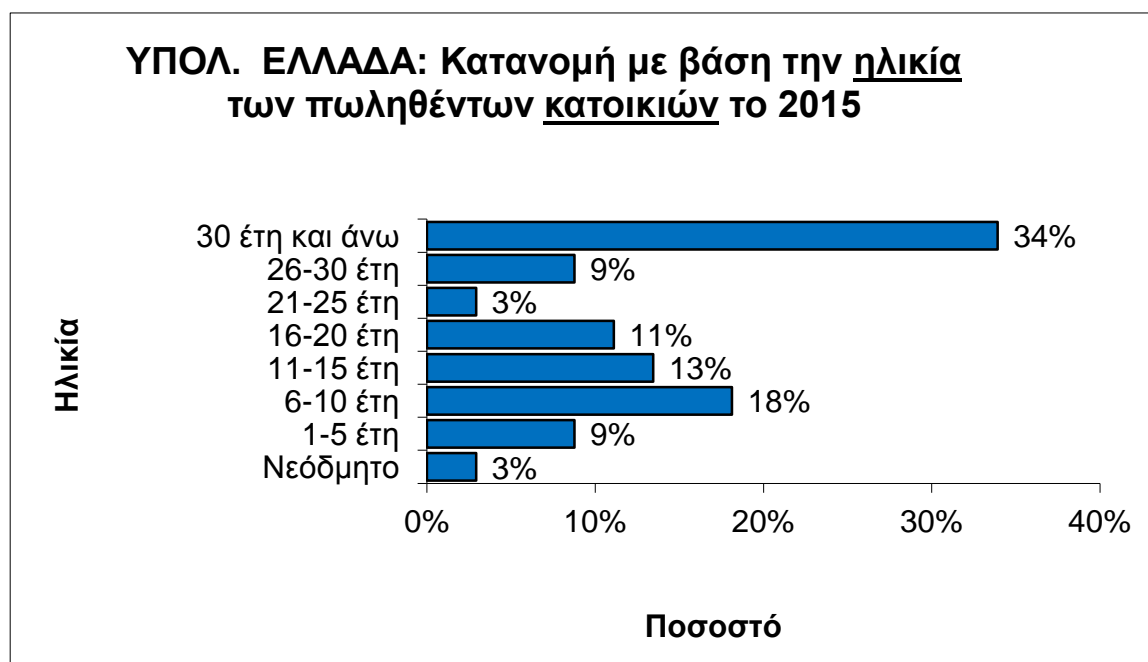
Στη Θεσσαλονίκη έχουμε πλήρη κυριαρχία των άνω της 30ετίας κατοικιών (σχεδόν 6 στις 10), τα νεόδμητα απουσιάζουν εντελώς, ενώ 1 στα 4 ήταν έως 10 ετών.



Γράφημα 7.



Στις περιοχές της υπόλοιπης Ελλάδας (εκτός Αττικής και Θεσσαλονίκης), τα ποσοστά αυτών που επέλεξαν παλαιές και νέες κατοικίες μοιράζονται ισόποσα, καθώς το 43% των αγοραστών επέλεξε παλαιές κατοικίες (άνω των 25 ετών) και ακόμα ένα 43% ενδιαφέρθηκε για κατοικίες έως 15 ετών (γράφημα 8).

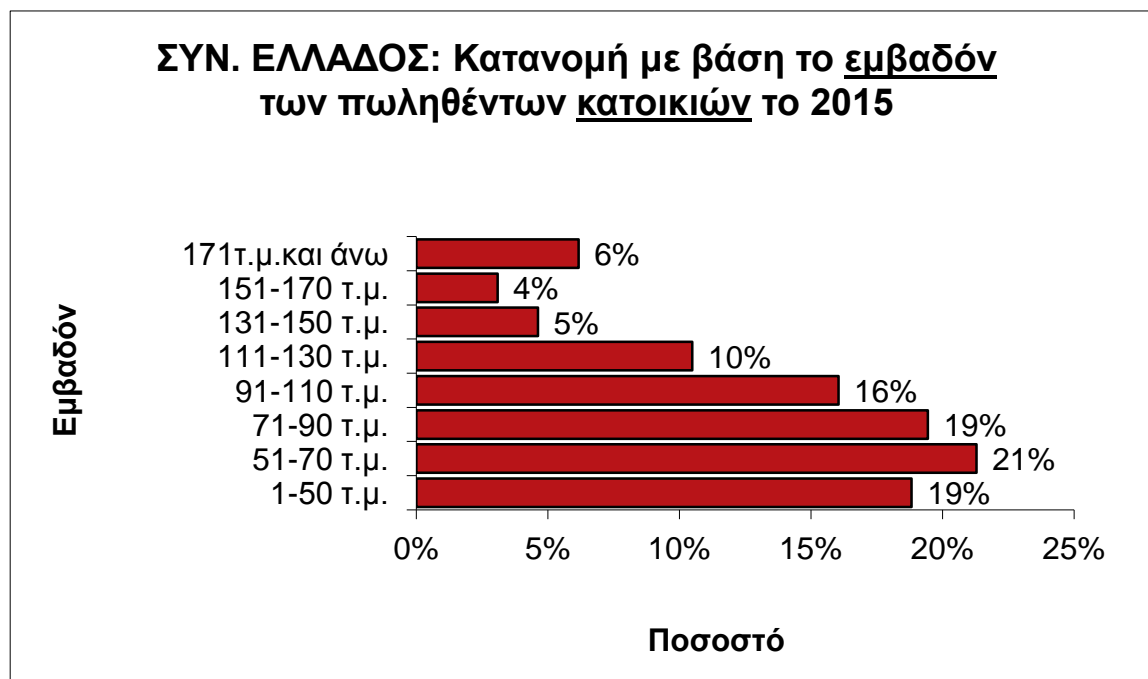


Γράφημα 8.



Κατανομή πωληθέντων ακινήτων με βάση το μέγεθος του ακινήτου

Στο παρακάτω διάγραμμα (γράφημα 9) βλέπουμε την κατανομή για τα οικιστικά ακίνητα ως προς το εμβαδόν πανελλαδικά.

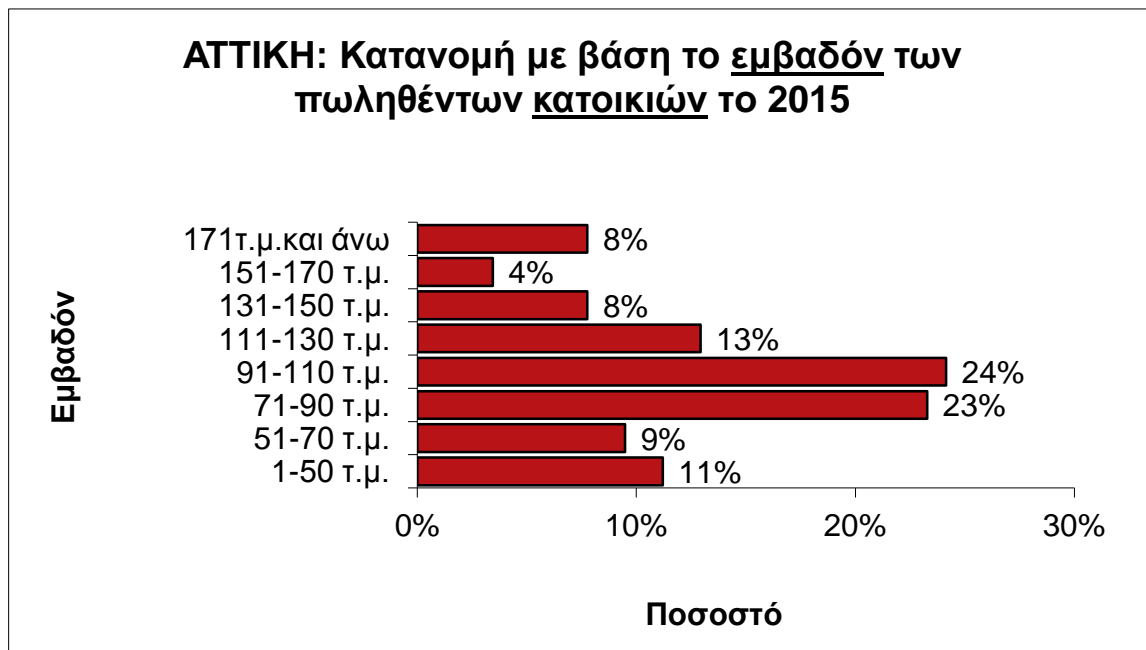


Γράφημα 9.

Η μικρομεσαία κατηγορία έως 90 τ.μ. συγκέντρωσε το μεγαλύτερο ενδιαφέρον πλησιάζοντας το 60%, με σχεδόν ισοκατανεμημένα τα ποσοστά στις τρεις υποκατηγορίες (1-50 τ.μ. / 51-70τ.μ. / 71-90 τ.μ.). Αξιόλογη κίνηση είχαν οι κατοικίες 91-110 τ.μ. με ποσοστό 16% και οι κατοικίες 111-130 τ.μ. με ποσοστό 10%. Τα μεγαλύτερα σπίτια άνω των 130τμ προτιμήθηκαν από το 15% των αγοραστών.



Στην Αττική προτιμήθηκαν από τους μισούς περίπου αγοραστές (47%) οι μεσαίες κατοικίες (δηλαδή εμβαδού 71-110 τ.μ.), ενώ όλες σχεδόν οι υπόλοιπες κατηγορίες κινήθηκαν κοντά στο 10% (γράφημα 10).



Γράφημα 10.

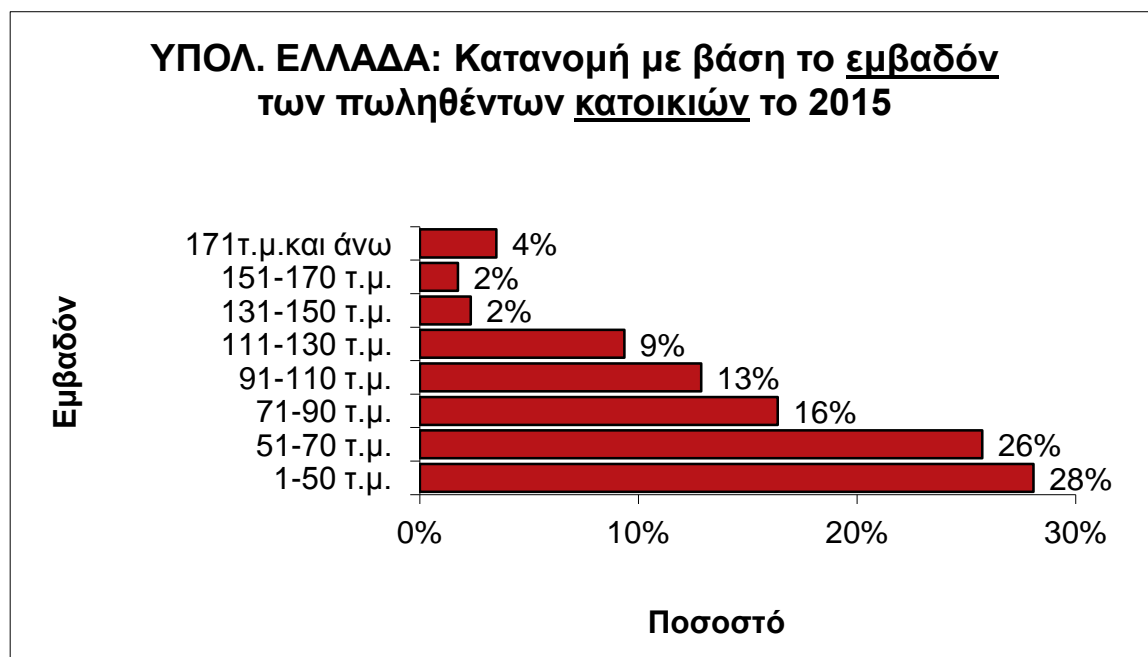
Στη Θεσσαλονίκη η κατηγορία με την μεγαλύτερη απήχηση, ήταν από 51-70 τ.μ. που την προτίμησαν σχεδόν 4 στους 10 αγοραστές, με δεύτερη επιλογή τα διαμερίσματα 71-90 τ.μ. (22%). Αξιοσημείωτο θεωρείται το 22% που στράφηκε σε μεγάλες κατοικίες άνω των 150 τ.μ. (γράφημα 11).



Γράφημα 11.



Στην υπόλοιπη Ελλάδα (εκτός Αττικής και Θεσσαλονίκης) παρατηρούμε έντονη προτίμηση στα μικρά σπίτια, καθώς πάνω από τους μισούς αγοραστές επέλεξε ακίνητο είτε μέχρι 50 τ.μ. είτε 51-70 τ.μ. (γράφημα 12). Σχεδόν 1 στους 3 αγοραστές (29%) επέλεξε την κατηγορία 71-110 τ.μ., ενώ μικρό (6%) ήταν το ενδιαφέρον για τις μεγάλες κατοικίες (άνω των 150 τ.μ.).



Γράφημα 12.



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Οι τιμές των κατοικιών ανά τετραγωνικό μέτρο στις περιοχές που δραστηριοποιούνται γραφεία της RE/MAX, δίνονται στους παρακάτω πίνακες.

Τιμές πώλησης κατοικιών στην Αττική				
Ιανουάριος 2016				
Περιοχή	Παλαιά		Νεόδημητα	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
(σε ευρώ ανά τ.μ.)				
ΑΘΗΝΑ-ΚΕΝΤΡΟ				
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	400	900	1.300	2.100
ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ			1.600	2.000
ΓΟΥΔΙ	700	1.000		
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	350	950		
ΙΛΙΣΙΑ	700	1.000	1.500	2.000
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	2.300	3.800		
ΚΟΥΚΑΚΙ	700	900		
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	1.300	2.100	1.500	2.400
ΝΕΑΠΟΛΗ	600	1.000		
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	600	800		
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	600	800	1.400	2.100
ΧΙΛΤΟΝ	800	1.600		
Μέσες τιμές	700	1000	1500	2100
ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ				
ΠΕΝΤΕΛΗ	1.400	1.700	2.000	2.500
ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ	1.200	1.500	2.300	2.700
ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	850	1.200	2.000	2.400
ΜΑΡΟΥΣΙ	800	900	1.900	2.100
ΧΑΛΑΝΔΡΙ	900	1.200	2.000	2.300
ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ	1.300	1.800	2.100	2.800
ΚΗΦΙΣΙΑ	1.100	1.900	2.100	3.300
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	900	1.200	2.100	2.400
ΓΕΡΑΚΑΣ	800	1.000	1.200	1.500
Μέσες τιμές	900	1200	2000	2400
ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ				
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	2.400	3.400	4.900	6.000
ΓΛΥΦΑΔΑ	1.900	2.500	3.400	4.500
ΒΟΥΛΑ	1.900	2.500	3.900	5.000
ΚΑΤΩ ΕΛΛΗΝΙΚΟ			4.400	5.500



ΚΑΛΛΙΘΕΑ	400	600	1.100	1.200
ΑΛΙΜΟΣ	750	1.450	1.750	2.550
ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ	850	1.450	2.350	2.850
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	400	700	1.100	1.300
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	500	800	1.200	1.500
Μέσες τιμές	800	1450	2350	2850
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ & ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Παλαιά		Νεόδμητα	
ΦΡΕΑΤΤΥΔΑ	550	1.000	1.300	1.700
ΚΑΜΙΝΙΑ	400	700	850	1.200
ΠΑΣΑΛΙΜΑΝΙ	600	1.100	1.250	1.700
ΠΕΙΡΑΙΑΣ	600	900	1.200	1.500
ΚΑΣΤΕΛΑ	1.200	1.850	2.000	2.800
ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ	700	1.100	1.300	1.700
ΠΕΙΡΑΪΚΗ	800	1.300	1.400	1.700
ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ	600	900	1.050	1.600
ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ	500	900	1.400	1.600
Μέσες τιμές	600	1000	1300	1700
ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ	750	1100	1750	2250

Τιμές πώλησης κατοικιών στη Θεσσαλονίκη				
Ιανουάριος 2016				
Περιοχή	Παλαιά		Νεόδμητα	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
(σε ευρώ ανά τ.μ.)				
ΘΕΣ/ΝΙΚΗ ΚΕΝΤΡΟ				
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	500	1.300		
ΑΝΩ ΠΟΛΗ	650	1.200	1.100	1.400
ΠΑΛΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑ	2.200	5.000		
Μέσες τιμές	650	1300	1100	1400
ΒΟΡΕΙΑ				
ΑΓ. ΠΑΥΛΟΣ	800	1.100		
Μέσες τιμές	800	1100		
ΔΥΤΙΚΑ				
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	500	700	750	1.000
ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	450	700	750	1.000
ΕΥΟΣΜΟΣ	550	750	800	1.000
ΚΟΡΔΕΛΙΟ	350	450	650	800
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	450	700	750	900
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟ	650	800	850	1.100
ΠΟΛΙΧΝΗ	300	600	750	1.050
Ν. ΕΥΚΑΡΠΙΑ	650	750	800	900
ΝΕΑΠΟΛΗ	250	320	800	1.100
ΣΥΚΙΕΣ	270	350	900	1.200
ΜΕΤΕΩΡΑ	270	350	750	1.050



Μέσες τιμές	450	700	750	1000
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ				
ΠΥΛΑΙΑ	800	1.100	1.200	1.800
ΚΑΡΑΜΠΟΥΡΝΑΚΙ	900	1.800	1.700	3.000
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	900	1.400	1.600	2.000
ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ	800	1.300	1.300	1.600
ΒΥΖΑΝΤΙΟ	800	1.200	1.600	2.000
ΚΗΦΙΣΙΑ	800	1.200	1.600	1.900
ΠΑΝΟΡΑΜΑ	800	1.100	1.300	1.900
Μέσες τιμές	800	1100	1300	1900
ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ	725	1100	1100	1400

Τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια				
Ιανουάριος 2016				
Πόλη	Παλαιά		Νεόδημητα	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
	<i>(σε ευρώ ανά τ.μ.)</i>			
Βόλος	500	650	1.300	1.500
Ερμούπολη (ΣΥΡΟΣ)	500	800	1.000	1.200
Μύκονος			2.500	4.000
Καβάλα (παραθαλάσσια)	700	850	950	1.400
Καρδίτσα	320	650	900	1.100
Κέρκυρα	650	1.700	1.000	1.750
Καλαμάτα	300	600	800	1.600
Λαμία	400	700	850	1.300
Λάρισα	450	850	950	1.300
Πάτρα	400	750	1.100	1.550
ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ	450	750	975	1.450