



Ίδρυμα Οικονομικών
και Βιομηχανικών Ερευνών

PROINDEX

Εξέλιξη τιμών ακινήτων

Ευαγγελία Βαλαβανιώτη
Ερευνητική συνεργάτιδα IOBE

Άγγελος Τσακανίκας
Υπεύθυνος Ερευνών IOBE

Γιάννης Στουρνάρας,
Γενικός Διευθυντής IOBE

Αθήνα, 7/7/2010



Διαθέσιμα Στοιχεία

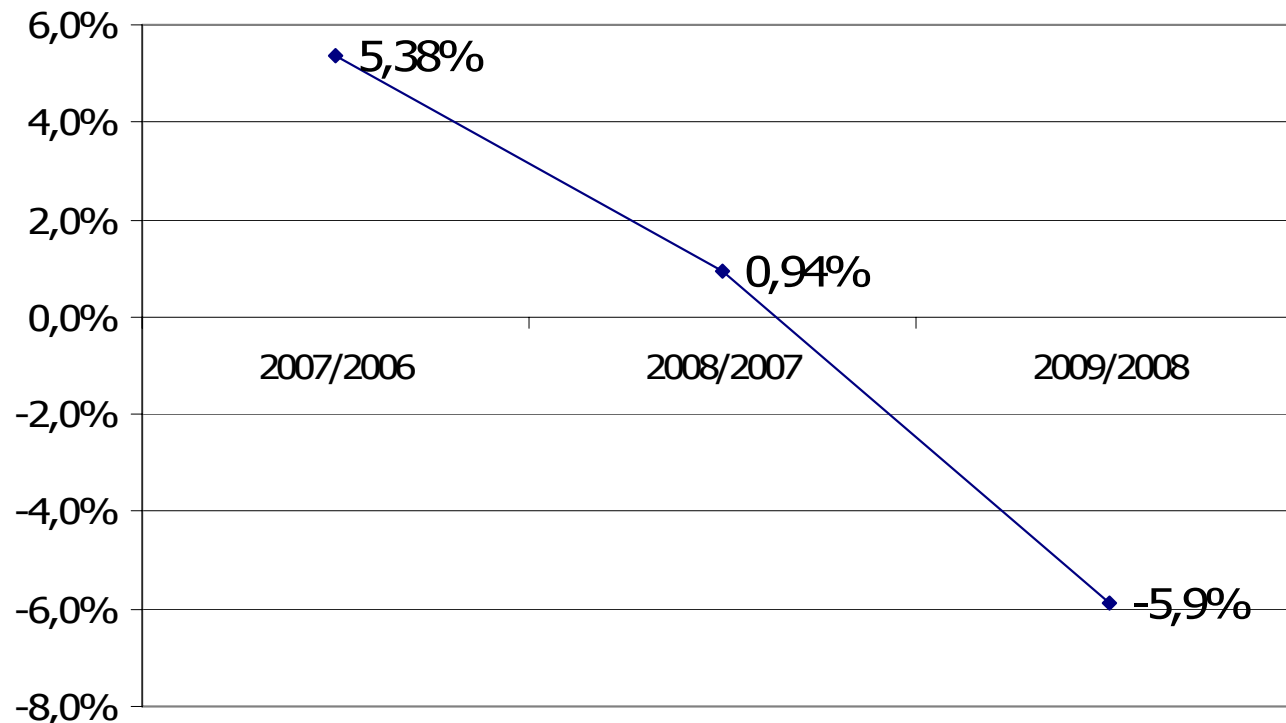
Εκτιμήσεις για διαμερίσματα με βάση στοιχεία από:

- Εθνική Τράπεζα
- Εμπορική Τράπεζα
- ALPHA BANK
- Eurobank

* Από το α' τετράμηνο του 2010 στην ανάλυση περιλαμβάνονται και εκτιμήσεις ακινήτων από την Probank

Μείωση ονομαστικής αξίας για πρώτη φορά στη δεκαετία

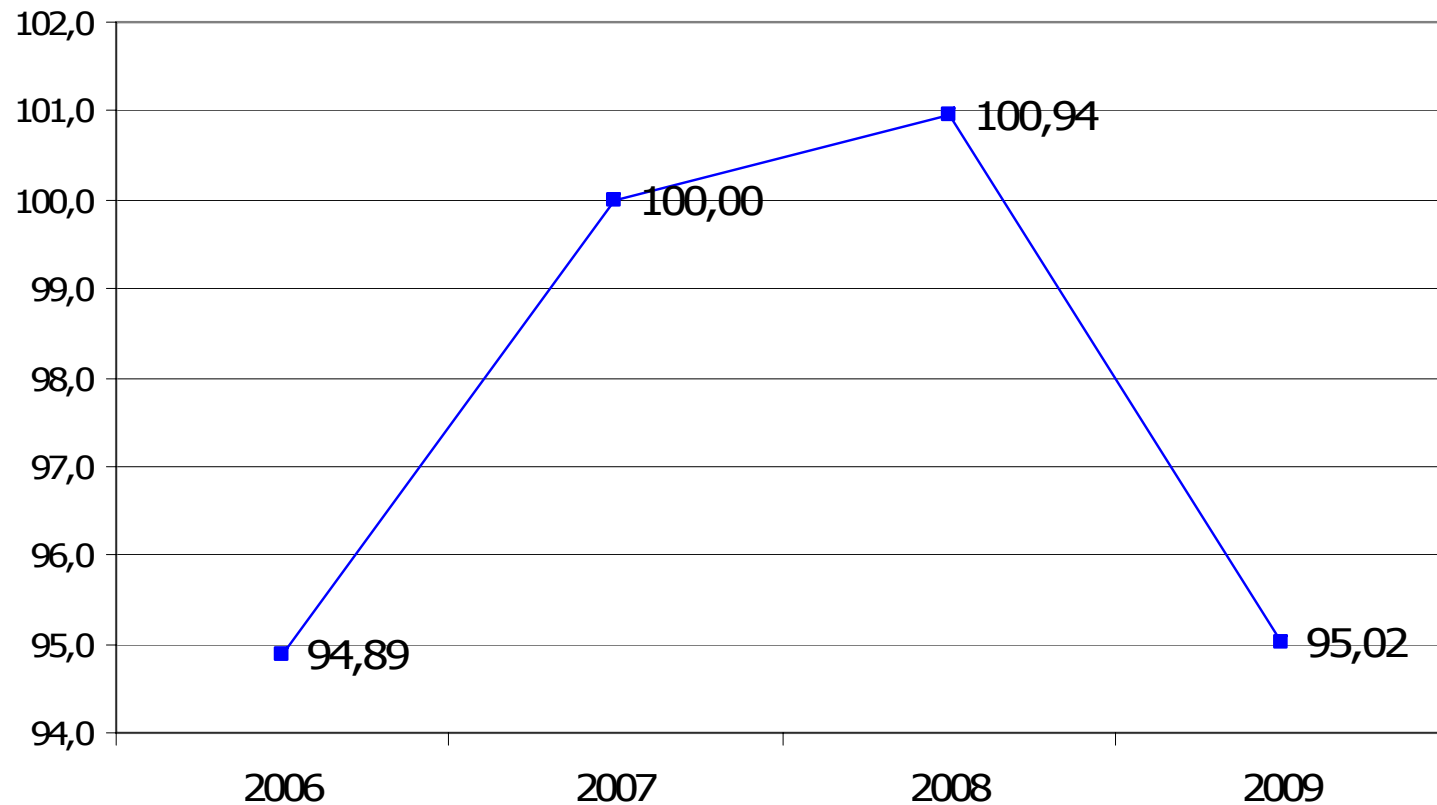
Εξέλιξη τιμών διαμερισμάτων 2006-2009



Πηγή: Propindex, επεξεργασία στοιχείων ΙΟΒΕ

Στα επίπεδα του 2006 υποχώρησαν οι τιμές το 2009

Εξέλιξη τιμών διαμερισμάτων 2006-2009



Ισχυρές μειώσεις σε Ανατολική Αττική και Δυτικά προάστια

Ομάδες περιοχών με τη μεγαλύτερη μείωση (2009)

ΟΜΑΔΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	Μεταβολές			Δείκτης (Έτος βάσης 2007)			
	2007/06	2008/07	2009/08	2006	2007	2008	2009
ΑΝΘΟΥΣΑ-ΓΕΡΑΚΑΣ-ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ-ΠΑΛΛΗΝΗ	11,3%	-5,0%	-19,6%	89,8	100	95,0	76,4
Α.ΛΙΟΣΙΑ-ΑΧΑΡΝΩΝ-ΖΕΦΥΡΙ-ΚΑΜΑΤΕΡΟ-Ν.ΠΕΡΑΜΟΣ	10,3%	0,1%	-17,0%	90,7	100	100,1	83,1
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ, ΕΒΡΟΥ, ΚΑΒΑΛΑΣ, ΞΑΝΘΗΣ, ΡΟΔΟΠΗΣ	6,6%	0,7%	-13,3%	93,8	100	100,7	87,3
ΚΡΗΤΗ	-0,1%	1,8%	-12,4%	100,1	100	101,8	89,2
ΑΓ.ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ, ΙΛΙΟΝ, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ, Ν.ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ, Ν.ΧΑΛΚΗΔΟΝΑ	3,5%	2,0%	-12,2%	96,6	100	102,0	89,6
Σύνολο Επικράτειας	5,4%	0,9%	-5,9%	94,9	100	100,9	95,0

Χαμηλά επίπεδα τιμών ακόμα σε περιοχές με αύξηση το 2009

Ομάδες περιοχών με τη μεγαλύτερη αύξηση (2009)

ΟΜΑΔΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	Μεταβολές			Δείκτης (Έτος βάσης 2007)			
	2007/06	2008/07	2009/08	2006	2007	2008	2009
ΝΟΜΟΙ ΛΕΣΒΟΥ, ΣΑΜΟΥ, ΧΙΟΥ	6,9%	-2,7%	0,8%	93,6	100	97,3	98,1
ΝΟΜΟΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ, ΚΥΚΛΑΔΩΝ	11,8%	1,2%	1,4%	89,4	100	101,2	102,6
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	7,6%	-2,2%	3,1%	92,9	100	97,8	100,8
ΝΟΜΟΙ ΗΜΑΘΙΑΣ, ΚΙΛΚΙΣ, ΠΕΛΛΗΣ, ΠΙΕΡΙΑΣ, ΣΕΡΡΩΝ, ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	8,3%	-5,0%	4,7%	92,4	100	94,9	99,5
ΑΝΑΚΤΟΡΑ-ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ - ΣΥΝΤΑΓΜΑ-ΚΟΛΩΝΑΚΙ-ΛΥΚΑΒΗΤΟΣ, ΝΕΑΠΟΛΗ, ΠΛ. ΜΑΒΙΛΗΣ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ-ΜΕΤΣ -ΑΛΣΟΣ ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ-ΠΛΑΚΑ, ΨΥΡΡΗ, ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ	8,0%	9,8%	7,2%	92,6	100	109,9	117,8
Σύνολο Επικράτειας	5,4%	0,9%	-5,9%	94,9	100	100,9	95,0

Συμπεριφορά «φθηνών» περιοχών

Οι 5 περιοχές με τη χαμηλότερη μέση τιμή το 2009

ΟΜΑΔΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	Μεταβολές			Δείκτης (Έτος βάσης 2007)			
	2007/06	2008/07	2009/08	2006	2007	2008	2009
ΝΟΜΟΙ ΓΡΕΒΕΝΩΝ, ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ, ΚΟΖΑΝΗΣ, ΦΛΩΡΙΝΗΣ	-4,1%	0,9%	-9,0%	104,2	100	100,9	91,8
ΝΟΜΟΙ ΗΜΑΘΙΑΣ-ΚΙΛΚΙΣ-ΠΕΛΛΗΣ-ΠΙΕΡΙΑΣ-ΣΕΡΡΩΝ-ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	8,3%	-5,0%	4,7%	92,4	100	94,9	99,5
ΝΟΜΟΙ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ-ΛΑΡΙΣΗΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ- ΤΡΙΚΑΛΩΝ	2,9%	0,4%	-9,4%	97,2	100	100,4	90,9
ΝΟΜΟΙ ΔΡΑΜΑΣ-ΕΒΡΟΥ-ΚΑΒΑΛΑΣ-ΞΑΝΘΗΣ- ΡΟΔΟΠΗΣ	6,6%	0,7%	-13,4%	93,8	100	100,7	87,3
ΝΟΜΟΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ-ΕΥΒΟΙΑΣ-ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ-ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ-ΦΩΚΙΔΟΣ	2,8%	-0,6%	-10,4%	97,3	100	99,4	89,9

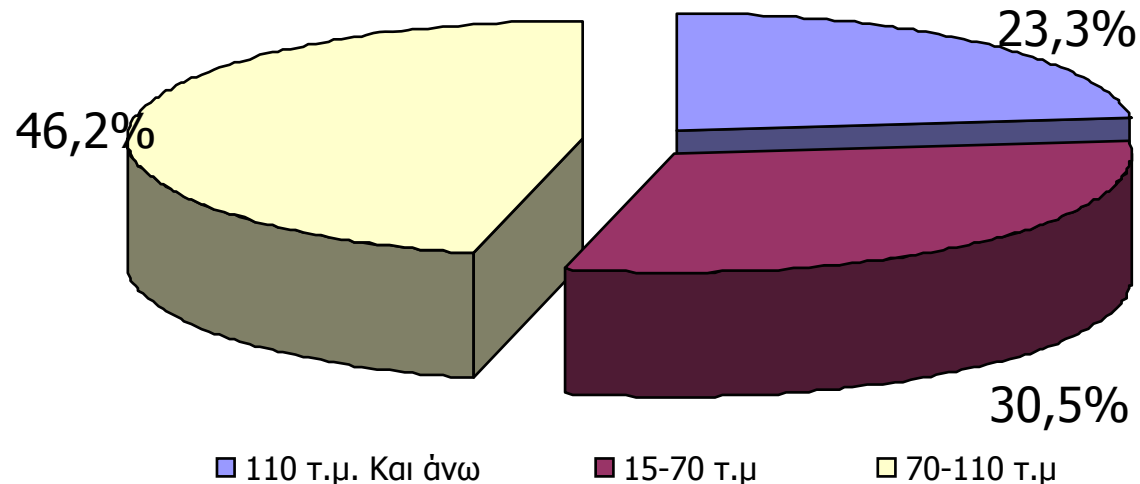
Συμπεριφορά «ακριβών» περιοχών

Οι 5 περιοχές με την υψηλότερη μέση τιμή το 2009

ΟΜΑΔΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	Μεταβολές			Δείκτης (Έτος βάσης 2007)			
	2007/06	2008/07	2009/08	2006	2007	2008	2009
ΦΙΛΟΘΕΗ –ΨΥΧΙΚΟ	17,2%	11,8%	-0,5%	85,3	100	111,8	111,2
ΑΝΑΚΤΟΡΑ-ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ - ΣΥΝΤΑΓΜΑ-ΚΟΛΩΝΑΚΙ-ΛΥΚΑΒΗΤΟΣ, ΝΕΑΠΟΛΗ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΜΑΒΙΛΗΣ- ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ-ΜΕΤΣ -ΑΛΣΟΣ ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ-ΠΛΑΚΑΨΥΡΡΗ – ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ	8,0%	9,9%	7,2%	92,6	100	109,9	117,8
ΒΟΥΛΑ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ-ΓΛΥΦΑΔΑ	10,0%	3,4%	-6,7%	90,9	100	103,4	96,5
ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ-ΑΝΟΙΞΗ-ΔΙΟΝΥΣΟΣ- ΔΡΟΣΙΑ-ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΕΣ- ΚΡΥΟΝΕΡΙ-ΡΟΔΟΠΟΛΗ-ΣΤΑΜΑΤΑ- ΕΚΑΛΗ-ΚΗΦΙΣΙΑ-Ν.ΕΡΥΘΡΑΙΑ	18,3%	10,4%	-10,6%	84,6	100	110,4	98,7
ΑΓ.ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ -Ν.ΨΥΧΙΚΟ -ΠΑΠΑΓΟΥ- ΧΑΛΑΝΔΡΙ- ΧΟΛΑΡΓΟΣ	12,6%	2,0%	-8,1%	88,9	100	101,9	93,7

Τέσσερα στα εννέα διαμερίσματα από 70 έως 110 τ.μ (2009)

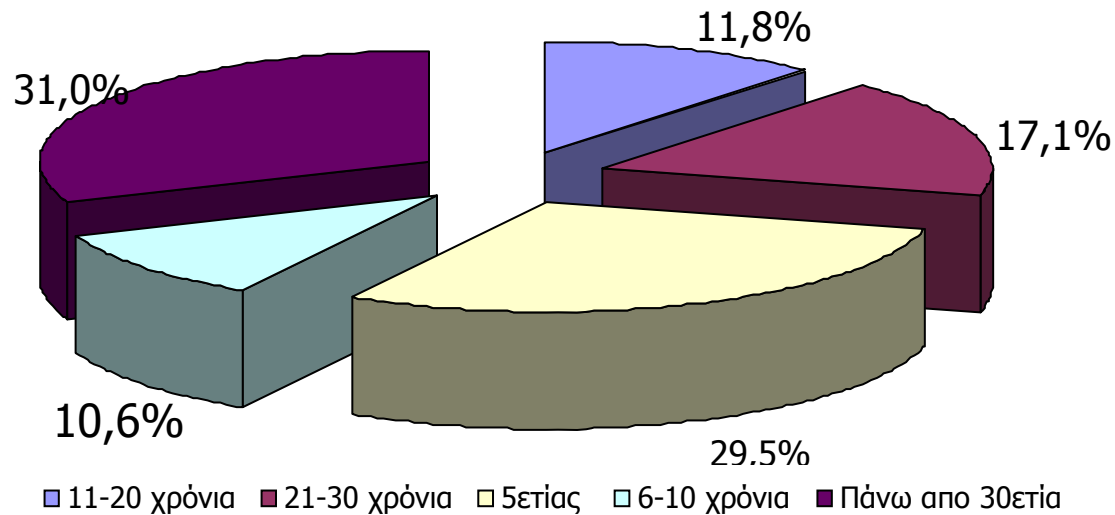
Διάρθρωση ακινήτων ανά μέγεθος (2009)



- Οι περιοχές Φιλοθέης-Ψυχικού (80%) και Αγ. Στεφάνου-Διονύσου κ.α (62%) εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά σε διαμερίσματα >110 τ.μ
- το 45% των ακινήτων στην περιοχή Αμπελοκήπων και Πατησίων < 70 τ.μ
- Το 45% των ακινήτων στα βόρεια προάστια είναι άνω των 110 τ.μ
- Μέσο ακίνητο περιοχής Φιλοθέης-Ψυχικού είναι στα 175 τ.μ, ενώ στην περιοχή των Αμπελοκήπων- Παγκρατίου το μέσο ακίνητο δε ξεπερνά τα 77 τ.μ

Περίπου το 1/3 των ακινήτων είναι >30 ετών

Διάρθρωση ακινήτων ανά ηλικία (2009)

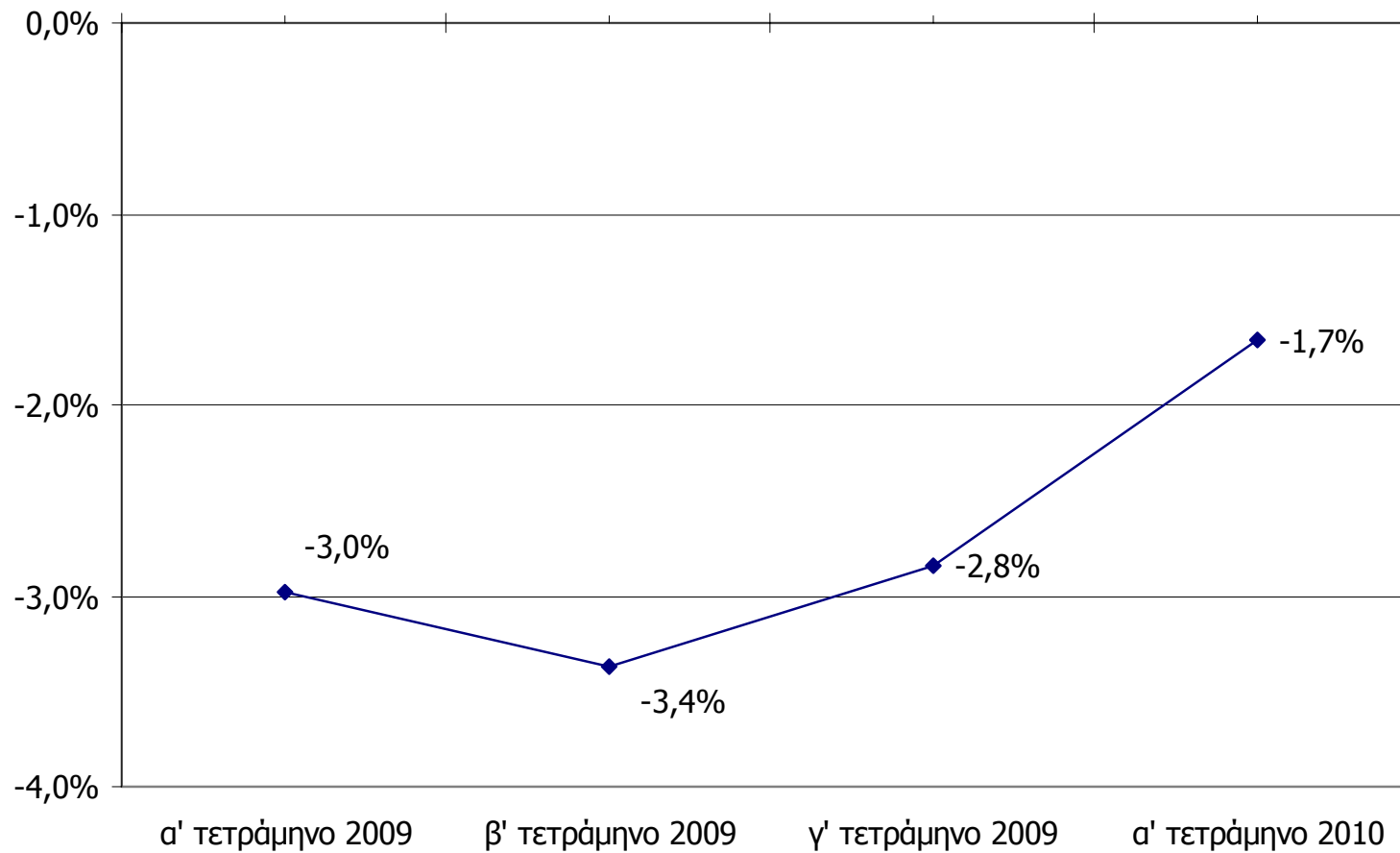


- Το 87% των ακινήτων της περιοχής του κέντρου (Κολωνάκι, εμπορικό τρίγωνο) είναι άνω των 30 ετών
- Τα περισσότερα νέα ακίνητα (5ετίας) ανά περιοχή, βρίσκονται στην περιοχή της Ανθούσας-Παλλήνης (57%)

Τάσεις 2010: ισχυρή πτώση σε σχέση με πέρυσι

	α' τετράμηνο 2010/ α' τετράμηνο 2009
Αττική	-5,4%
Ανατολική Αττική	-12,7%
Βόρεια	-2,6%
Δυτικά προάστια	-11,6%
Νότια προάστια	-5,6%
Κέντρο	-7,8%
Θεσσαλονίκη	-9,8%
Λοιπή Ελλάδα (πλην Αττικής - Θεσ/νίκης)	-12,6%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	-1,3%
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	-8,8%
ΛΑΡΙΣΑ	-14,1%
ΠΑΤΡΑ	-6,3%
Σύνολο Επικράτειας	-7,7%

Μεταβολή ανά τετράμηνο

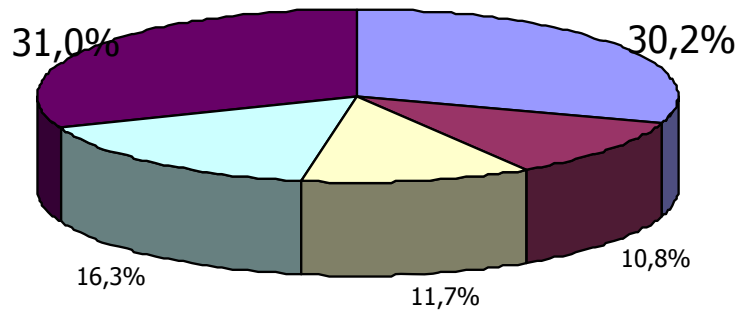


Πηγή: Propindex, επεξεργασία στοιχείων ΙΟΒΕ

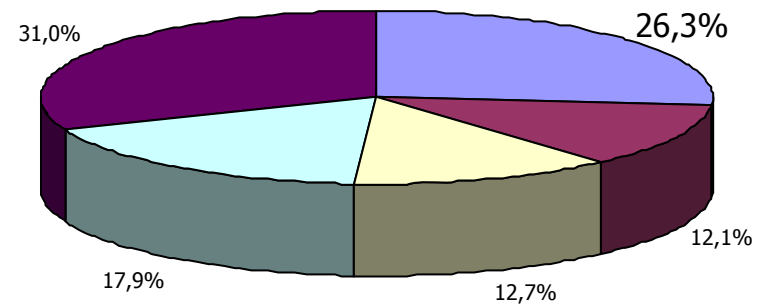
Στροφή σε παλαιότερα ακίνητα

Διάρθρωση ακινήτων ανά ηλικία

α' τετράμηνο 2009



α' τετράμηνο 2010



■ 5ετίας ■ 6-10 χρόνια ■ 11-20 χρόνια ■ 21-30 χρόνια ■ Πάνω από 30ετία

- Περιορίζεται κατά το α' τετράμηνο του 2010 ο αριθμός νέων ακινήτων (5ετίας)

Ομάδες περιοχών με μείωση >10% (α' τετράμηνο 2010)

Ομάδα Περιοχών	% μεταβολή
ΑΙΓΙΝΑ-ΚΥΘΗΡΑ-ΠΟΡΟΣ-ΣΑΛΑΜΙΝΑ-ΣΠΕΤΣΕΣ-ΤΡΟΙΖΗΝΙΑ(ΓΑΛΑΤΑΣ)-ΥΔΡΑ	-19,0%
ΝΟΜΟΙ ΓΡΕΒΕΝΩΝ, ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ, ΚΟΖΑΝΗΣ, ΦΛΩΡΙΝΗΣ	-18,9%
ΝΟΜΟΙ ΗΜΑΘΙΑΣ, ΚΙΛΚΙΣ, ΠΕΛΛΗΣ, ΠΙΕΡΙΑΣ, ΣΕΡΡΩΝ, ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	-18,0%
ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ-ΑΡΤΕΜΙΔΑ-ΩΡΟΠΟΣ-ΒΑΡΗ-ΚΑΛΥΒΙΑ -ΚΕΡΑΤΕΑ-ΚΟΥΒΑΡΑ-ΚΡΩΠΙΑ-ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗ-ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ-Ν.ΜΑΚΡΗ-ΠΑΙΑΝΙΑ-ΠΑΛ.ΦΩΚΑΙΑ-ΠΙΚΕΡΜΙ-ΡΑΦΗΝΑ-ΡΑΦΗΝΑ-ΣΑΡΩΝΙΔΑ-ΣΠΑΤΑ-ΑΥΛΩΝΑ-ΣΑΦΙΔΝΩΝ-ΒΑΡΝΑΒΑ-ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ-ΚΑΛΑΜΟΣ-ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙ-ΜΑΛΑΚΑΣ-ΑΜΑΡΑΘΩΝΑΣ-ΜΑΡΚ.ΩΡΟΠΟΥ-Ν.ΠΑΛΑΤΙΩΝ	-16,5%
ΝΟΜΟΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ, ΚΥΚΛΑΔΩΝ	-16,1%
ΝΟΜΟΙ ΛΕΣΒΟΥ, ΣΑΜΟΥ, ΧΙΟΥ	-15,6%
ΑΓ.ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ -ΙΛΙΟΝ, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ, Ν.ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ- Ν.ΧΑΛΚΗΔΟΝΑ	-13,4%
ΝΟΜΟΙ ΔΡΑΜΑΣ, ΕΒΡΟΥ, ΚΑΒΑΛΑΣ, ΞΑΝΘΗΣ, ΡΟΔΟΠΗΣ	-12,9%
ΑΓ.ΒΑΡΒΑΡΑ-ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ-ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ-ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ-ΝΙΚΑΙΑ-ΠΕΡΑΜΑ	-11,5%
ΝΟΜΟΙ ΖΑΚΥΝΘΟΥ, ΚΕΡΚΥΡΑΣ, ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ, ΛΕΥΚΑΔΟΣ	-11,2%
ΝΟΜΟΙ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ, ΑΡΚΑΔΙΑΣ, ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ, ΛΑΚΩΝΙΑΣ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	-10,4%
ΑΙΓΑΛΕΩ-ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ-ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ-ΧΑΙΔΑΡΙ	-10,3%
ΝΟΜΟΙ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ, ΛΑΡΙΣΗΣ, ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ, ΤΡΙΚΑΛΩΝ	-10,3%

•13/34 ομάδες περιοχών εμφανίζουν >10% μείωση



Ομάδες περιοχών με μείωση <5% (α' τετράμηνο 2010)

Ομάδα Περιοχών	% μεταβολή
ΒΟΥΛΑ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ-ΓΛΥΦΑΔΑ	-4,5%
ΑΓ.ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ -Ν.ΨΥΧΙΚΟ -ΠΑΠΑΓΟΥ- ΧΑΛΑΝΔΡΙ-ΧΟΛΑΡΓΟΣ	-3,7%
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ-ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ-ΜΕΛΙΣΣΙΑ-Ν-ΠΕΝΤΕΛΗ-ΠΕΥΚΗ	-2,0%
ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ-ΚΑΛΛΙΘΕΑ-ΜΟΣΧΑΤΟ-ΤΑΥΡΟΣ	-1,0%
ΑΝΘΟΥΣΑ-ΓΕΡΑΚΑΣ-ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ-ΠΑΛΛΗΝΗ	0,9%

Ποσοστό κενών εμπορικών καταστημάτων: Κέντρο Αθήνας, Κεντρικοί Δρόμοι

Θέση καταστημάτων	Α΄ Εξάμηνο 2007	Β΄ Εξάμηνο 2007	Α΄ Εξάμηνο 2008	Β΄ Εξάμηνο 2008	Α΄ Εξάμηνο 2009	Β΄ Εξάμηνο 2009	Α΄ Εξάμηνο 2010
Εμπορικό τρίγωνο	14,9%	15,0%	14,7%	16,1%	17,0%	17,2%	18,7%
Κεντρικοί δρόμοι	11,3%	12,0%	15,49%	16,3%	16,4%	16,3%	16,7%
Σύνολο κέντρου Αθήνας	13,4%	13,8%	15,1%	16,2%	16,7%	16,7%	17,7%

Ποσοστό κενών εμπορικών καταστημάτων: Κέντρο Αθήνας, Κεντρικοί Δρόμοι

