



Real Estate Trends- Β' εξάμηνο 2010

Τιμές ανά τ.μ. κατοικιών προς πώληση για διάφορες περιοχές της Ελλάδας

€/m² - Β' εξάμηνο 2010

Περιοχές πάνω από 1800 €/m²

N. Δράμας 965
N. Καβάλας 1.471
N. Πιερίας 1.182
N. Σερρών 917

N. Θεσπρωτίας 1.840
N. Ιωαννίνων 1.780
N. Πρέβεζας 1.548

N. Αιτωλ/νίας 1.350
N. Βοιωτίας 1.839
N. Ευβοίας 1.762
N. Ευρυτανίας 1.750
N. Φθιώτιδας 1.348
N. Φωκίδας 1.652

Νησιά Ιονίου 2.028

N. Αργολίδας 1.905
N. Αρκαδίας 1.556
N. Αχαΐας 1.700
N. Ηλείας 1.065
N. Κορίνθου 1.881
N. Λακωνίας 1.333
N. Μεσσηνίας 1.818

N. Ηρακλείου 2.299
N. Λασιθίου 2.000
N. Ρεθύμνου 1.825
N. Χανίων 2.321

N. Λαρίσης 1.471
N. Μαγνησίας 1.605

N. Χίου 1.143

Ανατ. Θεσσαλονίκη 1.980
Δυτική Θεσσαλονίκη 1.350
Κεντρική Θεσσαλονίκη 1.667
Περίχωρα Θεσ/κης 1.560
Υπόλ. Θεσσαλονίκης 1.290
N. Χαλκιδικής 1.525

N. Λέσβου 1.667

Βόρεια & Ανατ. Προάστια 2.857
Κεντ. & Δυτ. Προάστια 2.000
Κεντ. & Νότια Προάστια 2.712
Κέντρο Αθήνας 1.750
Πειραιάς 1.990
Υπόλοιπο Αττικής 2.108

N. Σάμου 1.310

Δωδεκάνησα 1.600

Κυκλάδες 2.427

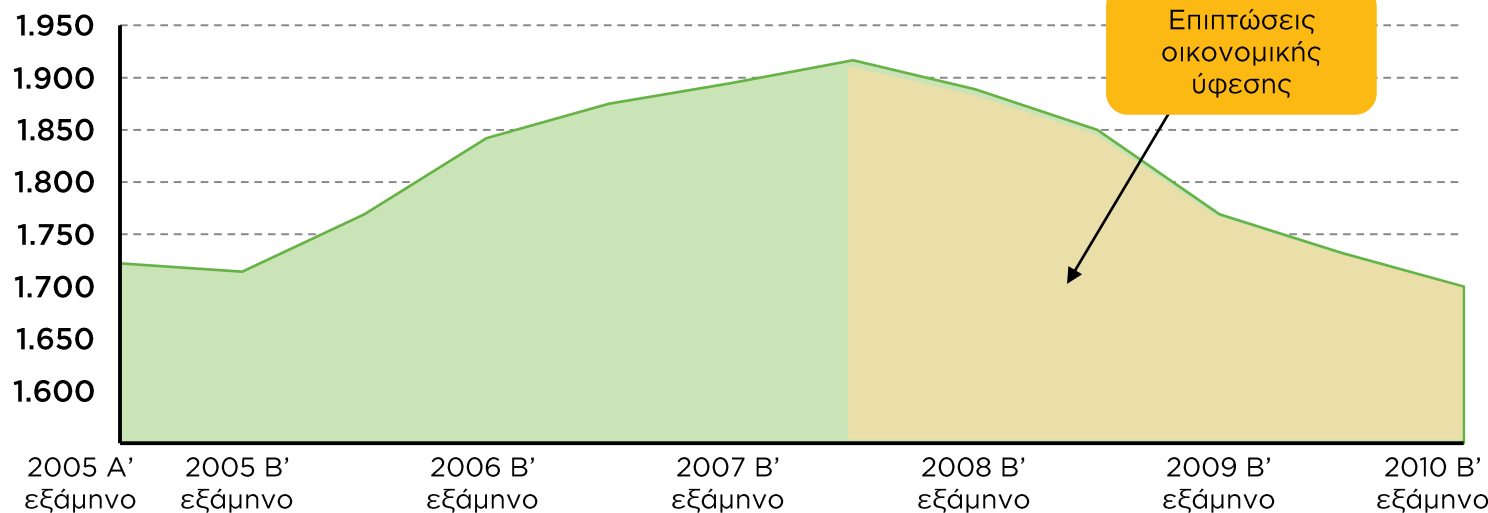
Διακύμανση τιμών πώλησης κατοικίας στην Ελλάδα

€ / m²

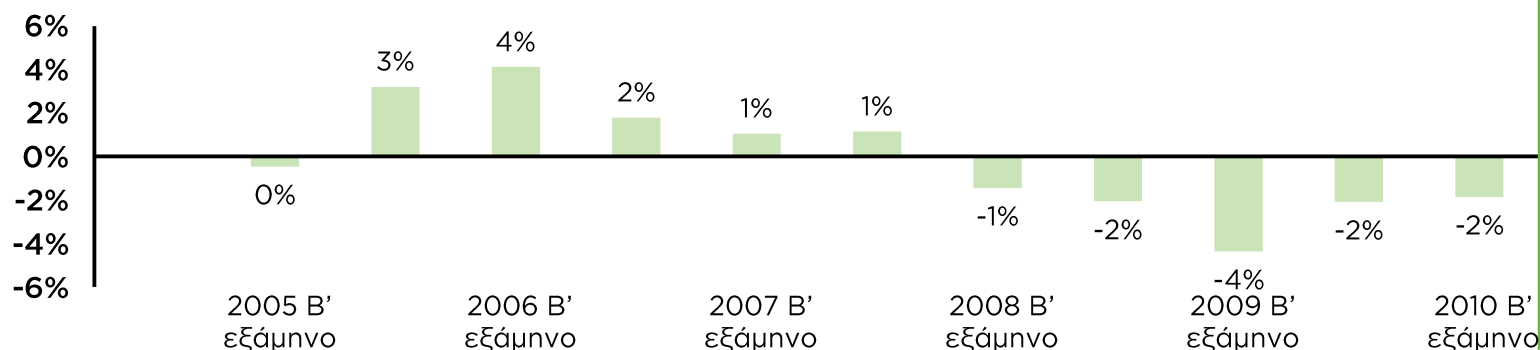


- Οι τιμές ανά τ.μ. πώλησης κατοικιών, βγαίνοντας από την χρυσή εποχή του Real Estate και μπαίνοντας στην οικονομική ύφεση, παρουσιάζουν έντονη μείωση χωρίς μέχρι στιγμής να διαφαίνεται μια σταθεροποιητική τάση των τιμών.

Δείκτης τιμών κατοικιών προς πώληση (€ / m²)



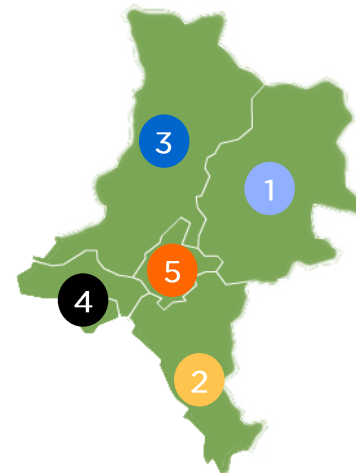
Μεταβολή τιμών ανά εξάμηνο (€ / m²)



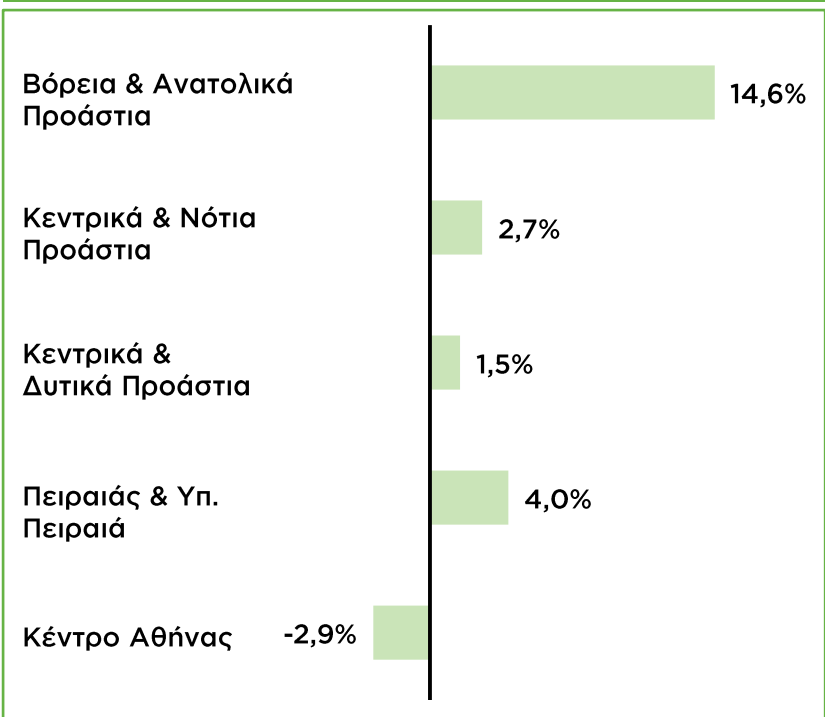
ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

€ / m²

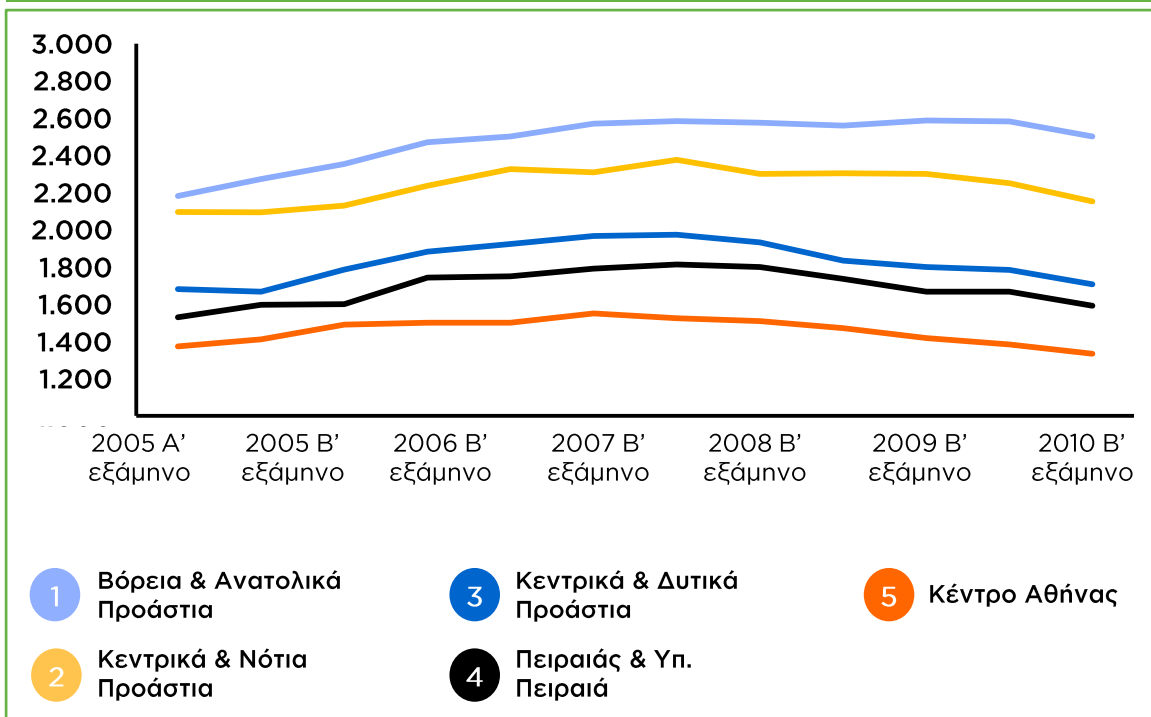
- Οι τιμές / m² της Αττικής παρουσίασαν μια αύξηση στο διάστημα πριν την οικονομική ύφεση και μια έντονη πτώση μετά το 2008.
- Στο διάστημα της 5αετίας 2005-2010, σχετικά πιο επηρεασμένες εμφανίζονται περιοχές στο κέντρο Αθήνας, με μια μείωση τιμών της τάξης του -2,9% € / m².
- Στον αντίποδα, τα Βόρεια και ανατολικά προάστια φαίνεται να αντέχουν περισσότερο, κρατώντας σταθερά τις τιμές σε υψηλά επίπεδα (+14,6% vs 2005 χωρίς ιδιαίτερα πτωτικές τάσεις.)



Μεταβολή τιμής / m² (2005 - 2010)



ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΙΜΗΣ / m² ανά εξάμηνο (2005-2010)



Ακριβότερες περιοχές στην Αττική

Β' εξάμηνο 2010



- Στη λίστα των περιοχών με τις υψηλότερες τιμές / m², όπως ήταν αναμενόμενο, φιγουράρουν οι παραδοσιακά ακριβές περιοχές της Αττικής, με πρώτο στη λίστα το Κολωνάκι (5.000 € / m²).
- Οι υπόλοιπες περιοχές είναι εκτός κέντρου Αθήνας αν εξαιρέσουμε το Γκάζι (3.200 € / m²), που έχει μπει δυναμικά στη λίστα του TOP 15 καθώς είναι μια σταθερά αναπτυσσόμενη περιοχή.

TOP 15 Περιοχές με υψηλότερη τιμή ανά τ.μ. (€ / m²)

Κολωνάκι	5.000
Βουλιαγμένη	4.625
Φιλοθέη	4.545
Παλαιό Ψυχικό	4.500
Βούλα	4.106
Παπάγου	3.750
Ακρόπολη	3.621
Εκάλη	3.600
Νέο Ψυχικό	3.471
Κηφισιά	3.435
Γλυφάδα	3.333
Νέα Ερυθραία	3.231
Γκάζι	3.200
Άλιμος	3.167
Πεντέλη	3.158

- Από την οπτική γωνία των συνολικών τιμών ανά κατοικία, πρώτη στη λίστα εμφανίζεται η Εκάλη (1.150 .000€).
- Το TOP 15 συμπληρώνεται από αραιοκατοικημένες περιοχές, με μεγαλύτερες σε εμβαδό κατοικίες από το μέσο όρο, καθώς και μεγαλύτερο αριθμό μονοκατοικιών.

TOP 15 Περιοχές με υψηλότερη τιμή ανά κατοικία (€)

Εκάλη	1.150.000
Διόνυσος	850.000
Πεντέλη	850.000
Φιλοθέη	700.000
Θρακομακεδόνες	620.000
Βούλα	580.000
Παλαιό Ψυχικό	575.000
Άνοιξη	570.000
Κηφισιά	555.000
Δροσιά	550.000
Νέα Πεντέλη	500.000
Κολωνάκι	470.000
Νέα Ερυθραία	450.000
Βάρη	450.000
Παπάγου	450.000

Φθηνότερες περιοχές στην Αττική

Β' εξάμηνο 2010



- Στη λίστα με τις χαμηλότερες τιμές € / m² παρουσιάζονται αρκετές περιοχές στο κέντρο Αθήνας με πρώτη στη λίστα την Πλατεία Αμερικής (1.136 € / m²).
- Αξιοσημείωτο είναι πως εδώ δεν βρίσκουμε καμία περιοχή από τα βόρεια - ανατολικά και κεντρικά - νότια προάστια.

- Ανάλογα, πυκνοκατοικημένες περιοχές με μικρά σε τετραγωνικά σπίτια κατά βάση στο κέντρο της Αθήνας εμφανίζουν τις απόλυτα χαμηλότερες τιμές.
- Στις πρώτες θέσεις έχουμε Νιρβάνα, Πλατεία Αμερικής και Σταθμό Λαρίσης με 80.000 €.

Περιοχές με χαμηλότερη τιμή ανά τ.μ. (€ / m²)

Πλατεία Αμερικής	1.136
Πλατεία Αττικής	1.146
Νιρβάνα	1.181
Σταθμός Λαρίσης	1.309
Κυψέλη	1.333
Άνω Κυψέλη	1.359
Άγιος Κων/νος-Πλ. Βάθης	1.360
Άγιος Ελευθέριος	1.420
Ζεφύρι	1.455
Αγία Βαρβάρα	1.460
Άγιος Βασίλειος	1.471
Γκύζη	1.473
Κεραμεικός	1.500
Πατήσια	1.538
Μουσείο-Εξάρχεια-Νεάπολη	1.587

Περιοχές με χαμηλότερη τιμή ανά κατοικία (€)

Νιρβάνα	80.000
Πλατεία Αμερικής	80.000
Σταθμός Λαρίσης	80.000
Πλατεία Αττικής	82.500
Άνω Κυψέλη	95.000
Γκύζη	100.000
Άγιος Κωνσταντίνος - Πλατεία Βάθης	100.000
Κυψέλη	109.000
Άγιος Ελευθέριος	110.000
Πατήσια	110.000
Κεραμεικός	110.000
Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη	115.000
Άγιος Βασίλειος	115.000
Κουκάκι - Μακρυγιάννη	120.000
Ριζούπολη	120.000

Ανάλυση νεόδμητων κατοικιών προς πώληση σε περιοχές της Αττικής

€/m²

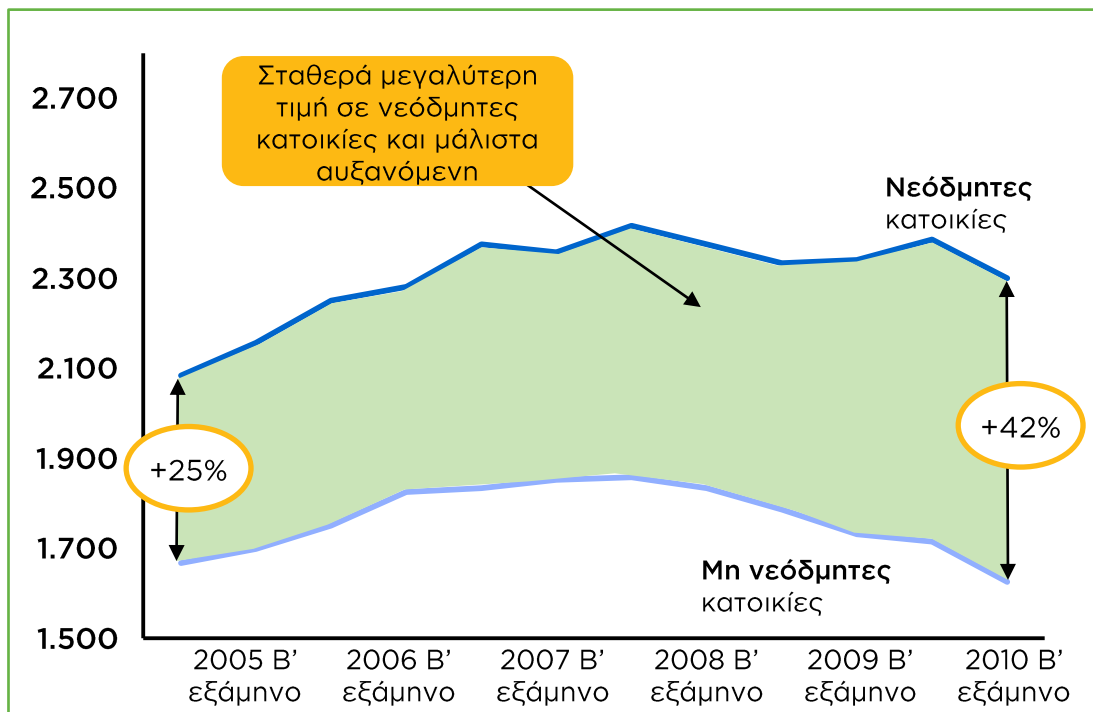


Διαχωρίζοντας την συμπεριφορά των κατοικιών, παρατηρούμε πως οι νεόδμητες κατοικίες:

- παρουσιάζουν υψηλότερες τιμές (+25% το 2005 και +42% το 2010) σε σχέση με μη νεόδμητες.
- καθώς και ικανότητα να διατηρήσουν αυτές τις υψηλές αυξήσεις (άνοιγμα της ψαλίδας στη διαφορά της τιμής).

- Παράλληλα το ποσοστό νεόδμητων κατοικιών στην αγορά φαίνεται να ακολουθεί μια σταθεροποιητική - ελαφρώς αυξητική τάση, κυμαινόμενο από 14% το Α' εξάμηνο του 2005 έως 17% το Β' εξάμηνο του 2010.

Εξέλιξη τιμής ανά εξάμηνο σε Νεόδμητα και μη (2005-2010)



Ποσοστό νεόδμητων ακινήτων στην αγορά

