

Ποιοτικά χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς κατοικίας

Δημήτρης Μαλλιάρopoulos

Ημερίδα με θέμα

«Η ελληνική αγορά ακινήτων: Χαρακτηριστικά και Προοπτικές»
19 Μαΐου 2006

Hyatt Regency Hotel
Θεσσαλονίκη

- Αποτελέσματα έρευνας επισκόπησης νοικοκυριών
 - Προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς με βάση την πρόθεση αγοράς / δόμησης στο μέλλον
 - Παράγοντες επιλογής κατοικίας και προφίλ αγοραστών
 - Η αγορά κατοικίας ως επένδυση
 - Προσδοκίες τιμών και πρόθεση κερδοσκοπίας
 - Σε τι διαφέρει η Θεσσαλονίκη από τα υπόλοιπα αστικά κέντρα;
- Αποτίμηση αγοράς ακινήτων
 - Είναι τα ακίνητα υπερτιμημένα με βάση τα θεμελιώδη μεγέθη;
 - Ποια θα είναι η επίδραση των επικείμενων αυξήσεων των επιτοκίων στις τιμές;

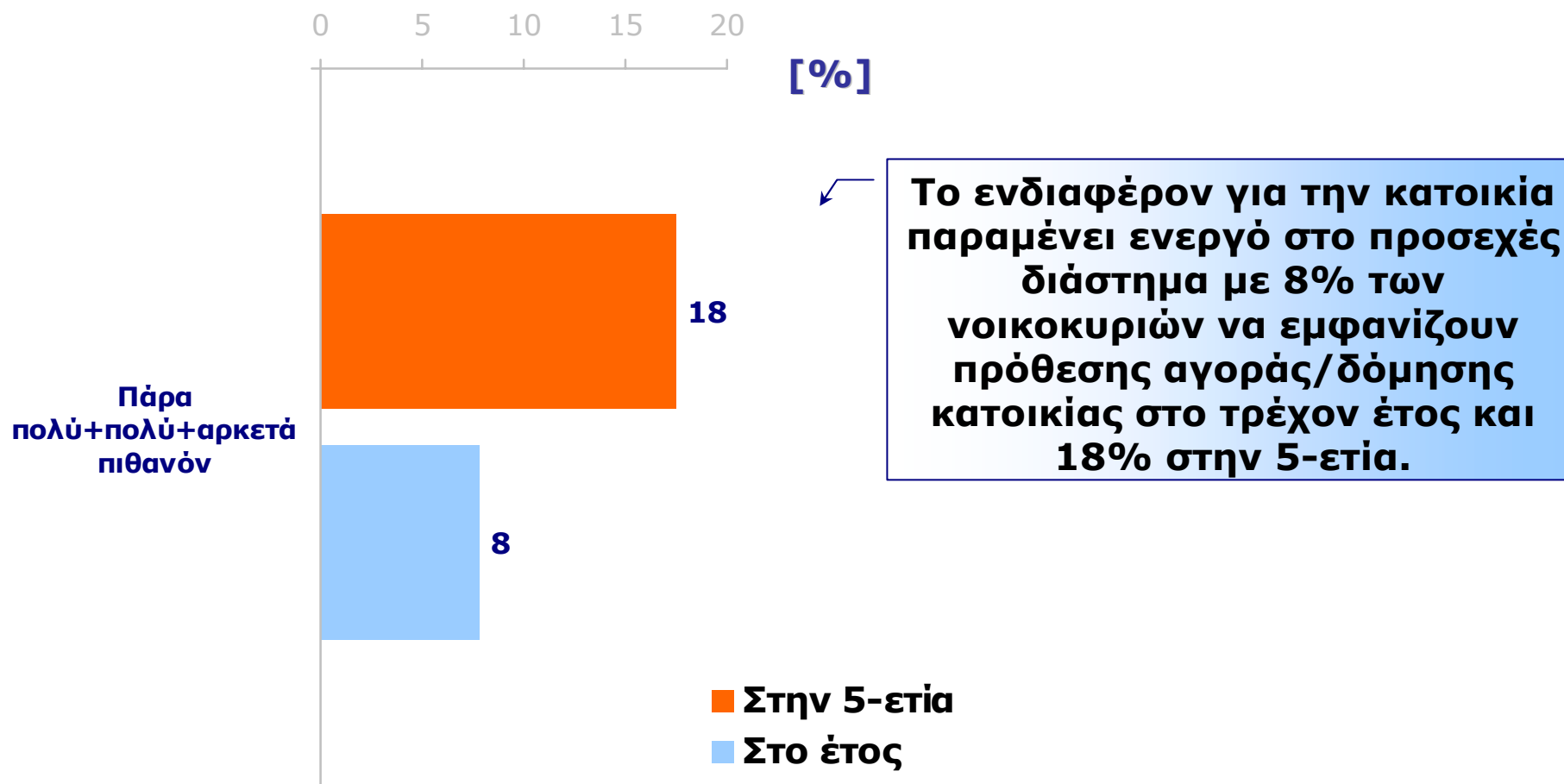
Ταυτότητα της έρευνας



- **Τύπος έρευνας:** Προσωπικές συνεντεύξεις σε νοικοκυριά με χρήση έντυπου ερωτηματολογίου.
- **Πληθυσμός έρευνας:** Υπεύθυνοι νοικοκυριών σε Αττική & Πολεοδομικά συγκροτήματα Θεσσ/νίκης, Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Ιωαννίνων & Καβάλας.
- **Μέγεθος δείγματος:** 1.373 υπεύθυνοι νοικοκυριών.
- **Περίοδος διεξαγωγής:** 1/12/05-9/1/06.

Προοπτικές αγοράς/δόμησης κύριας κατοικίας

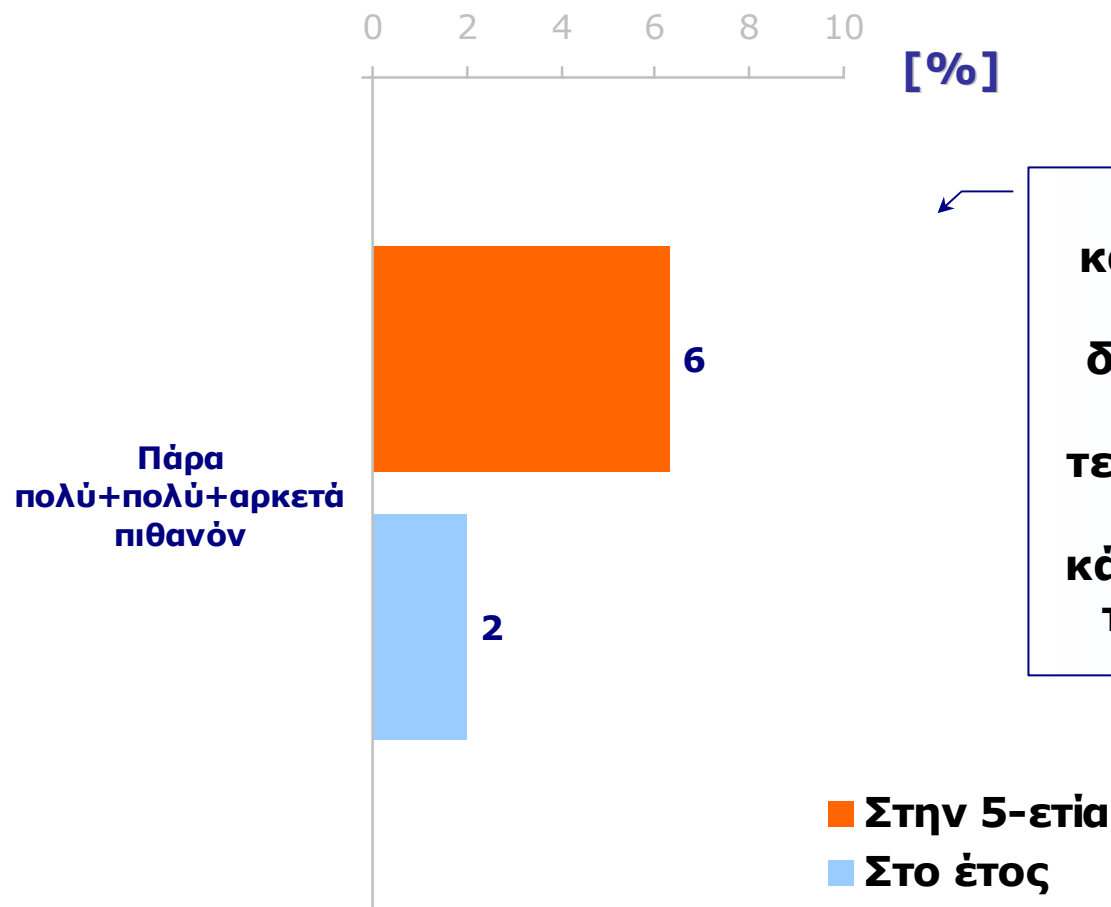
Ερ.: «Πόσο πιθανόν είναι να αγοράσετε/κτίσετε κάποια κύρια κατοικία την επόμενη πενταετία, το επόμενο έτος;»



Βάση: σύνολο νοικοκυριών

Προοπτικές αγοράς/δόμησης δευτερεύουσας κατοικίας

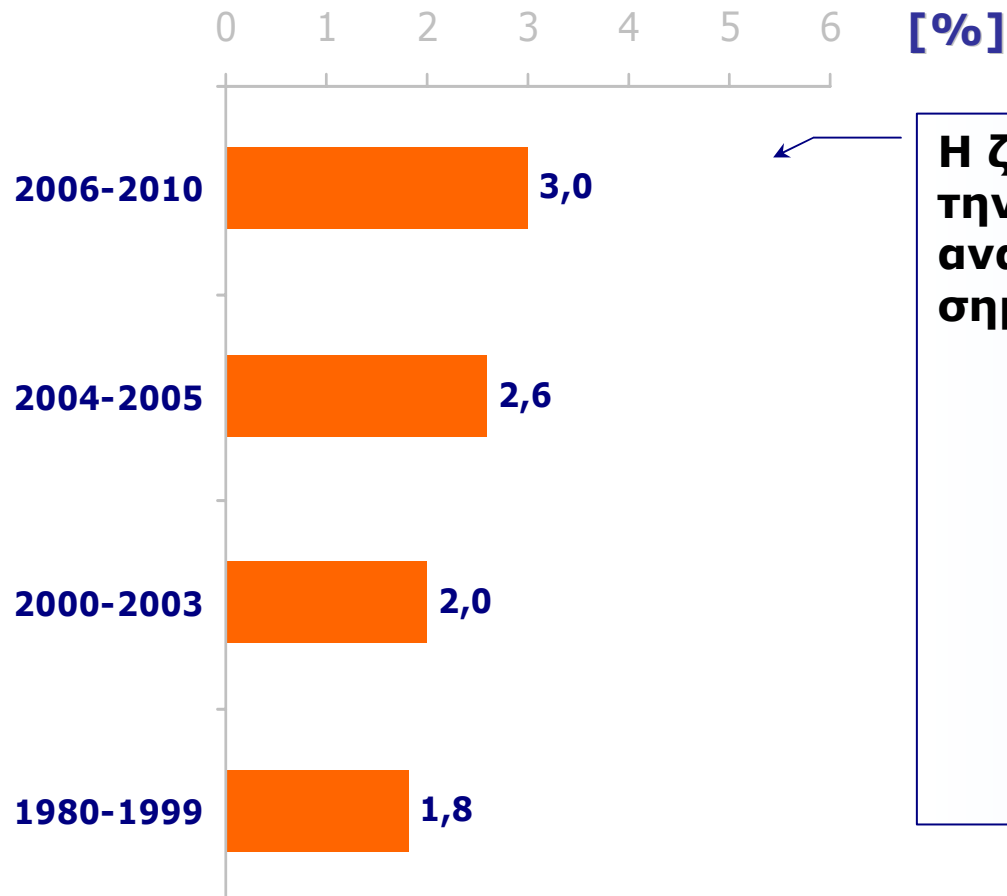
Ερ.: «Πόσο πιθανόν είναι να αγοράσετε/κτίσετε κάποια δευτερεύουσα κατοικία την επόμενη πενταετία, το επόμενο έτος;»



Συγκριτικά χαμηλότερες καταγράφονται οι προοπτικές της αγοράς/δόμησης δευτερεύουσας κατοικίας και σχετικά ανάλογες με την τελευταία 5-ετία (το 4,2% των νοικοκυριών έχει αγοράσει κάποια δευτερεύουσα κατοικία την πενταετία που πέρασε).

Προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας

Ποσοστό νοικοκυριών που αγόρασαν / έκτισαν κατοικία ανά έτος
(= ετήσιος ρυθμός μεταβολής αριθμού κατοικιών)



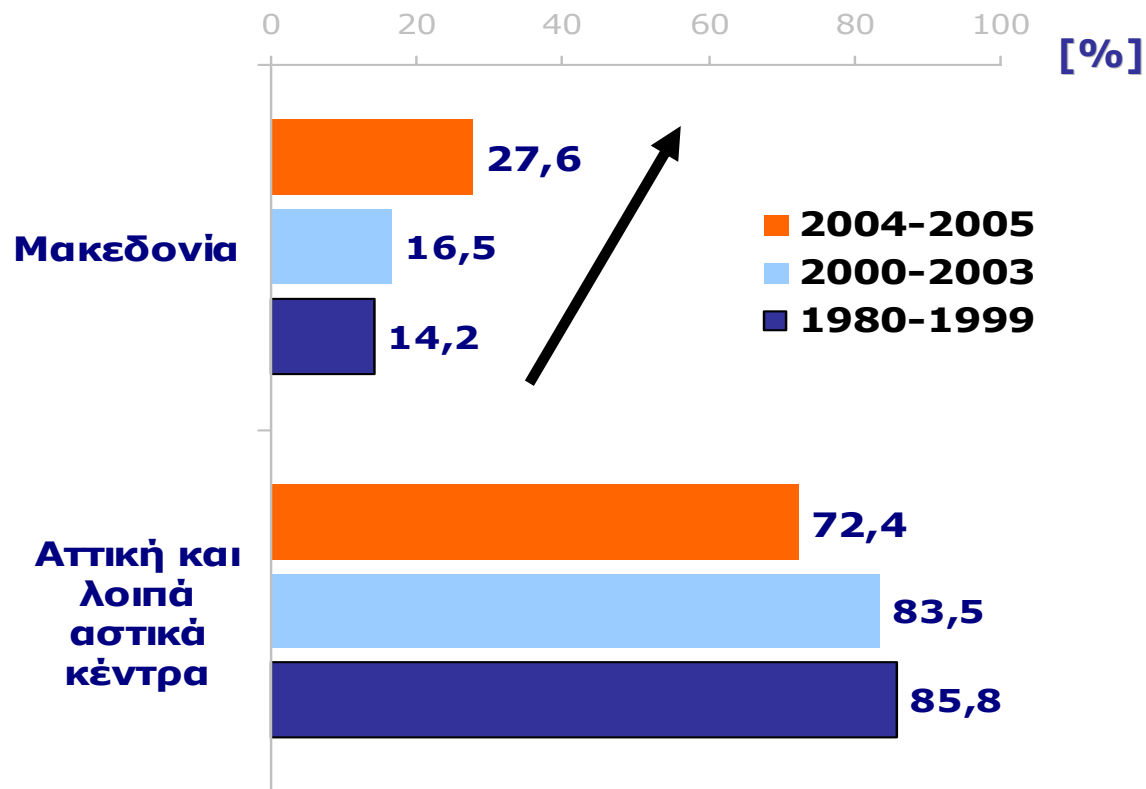
Η ζήτηση για νέες κατοικίες την επόμενη 5-ετία αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά.

- Αύξηση πληθυσμού λόγω μετανάστευσης
- Μείωση μεγέθους νοικοκυριών
- Αύξηση μεγέθους κατοικιών

2006-2010: Εκτίμηση με βάση την πρόθεση αγοράς κατοικίας των νοικοκυριών

Γεωγραφική κατανομή ζήτησης για κατοικία

Ποσοστό νοικοκυριών που αγόρασαν / έκτισαν κατοικία



Η αγορά κατοικίας στη Μακεδονία αναπτύχθηκε με έντονους ρυθμούς.

Το ποσοστό των νοικοκυριών που αγόρασαν/έκτισαν κατοικία στη Μακεδονία αυξήθηκε από 14,2% το 1980-1999 σε 27,6% το 2004-2005.

Βάση: 722 νοικοκυριά που έχουν αγοράσει κύρια κατοικία

Παράγοντες επιλογής κύριας κατοικίας



Βαρύτητα παραγόντων επιλογής κύριας κατοικίας

1=Καθόλου σημαντικός

1 2 3 4 5

5=Πολύ σημαντικός



Η ποιότητα ζωής και οι καλές συγκοινωνίες είναι οι κυριότεροι παράγοντες επιλογής κύριας κατοικίας.

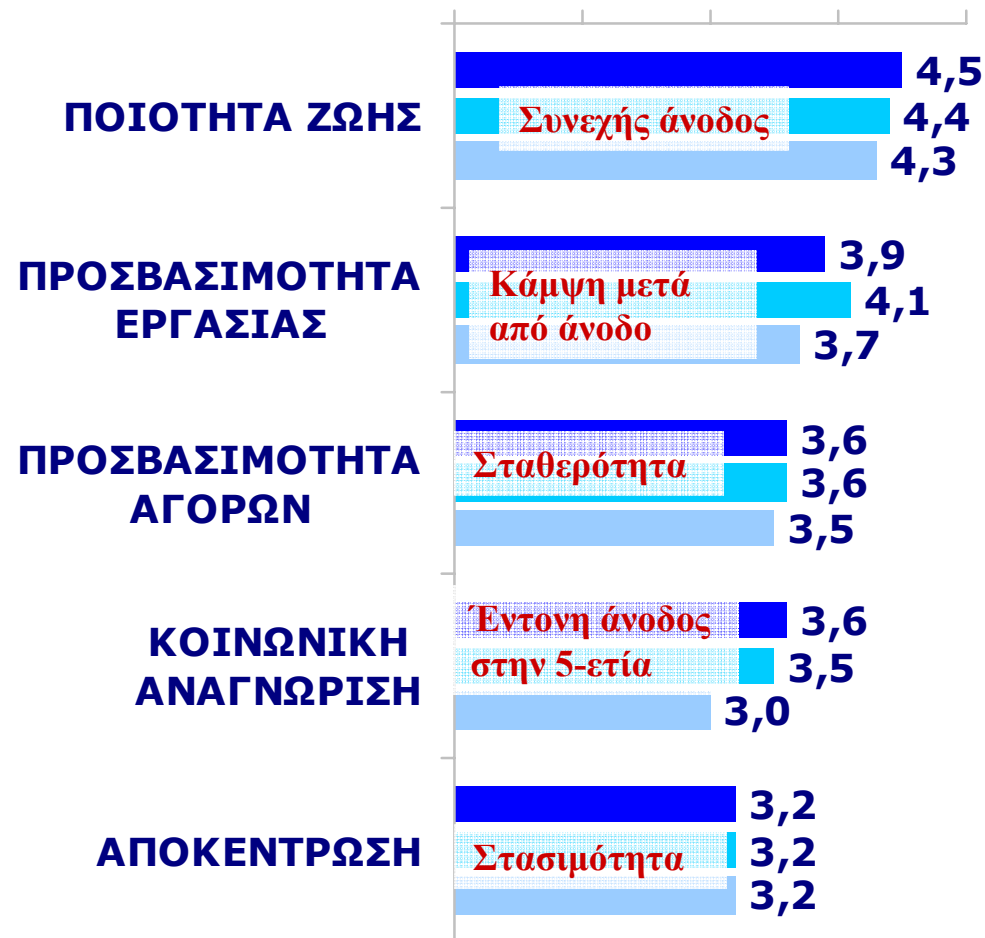
Η ζήτηση για ποιοτική κατοικία αυξάνει διαχρονικά



1=Καθόλου σημαντικός

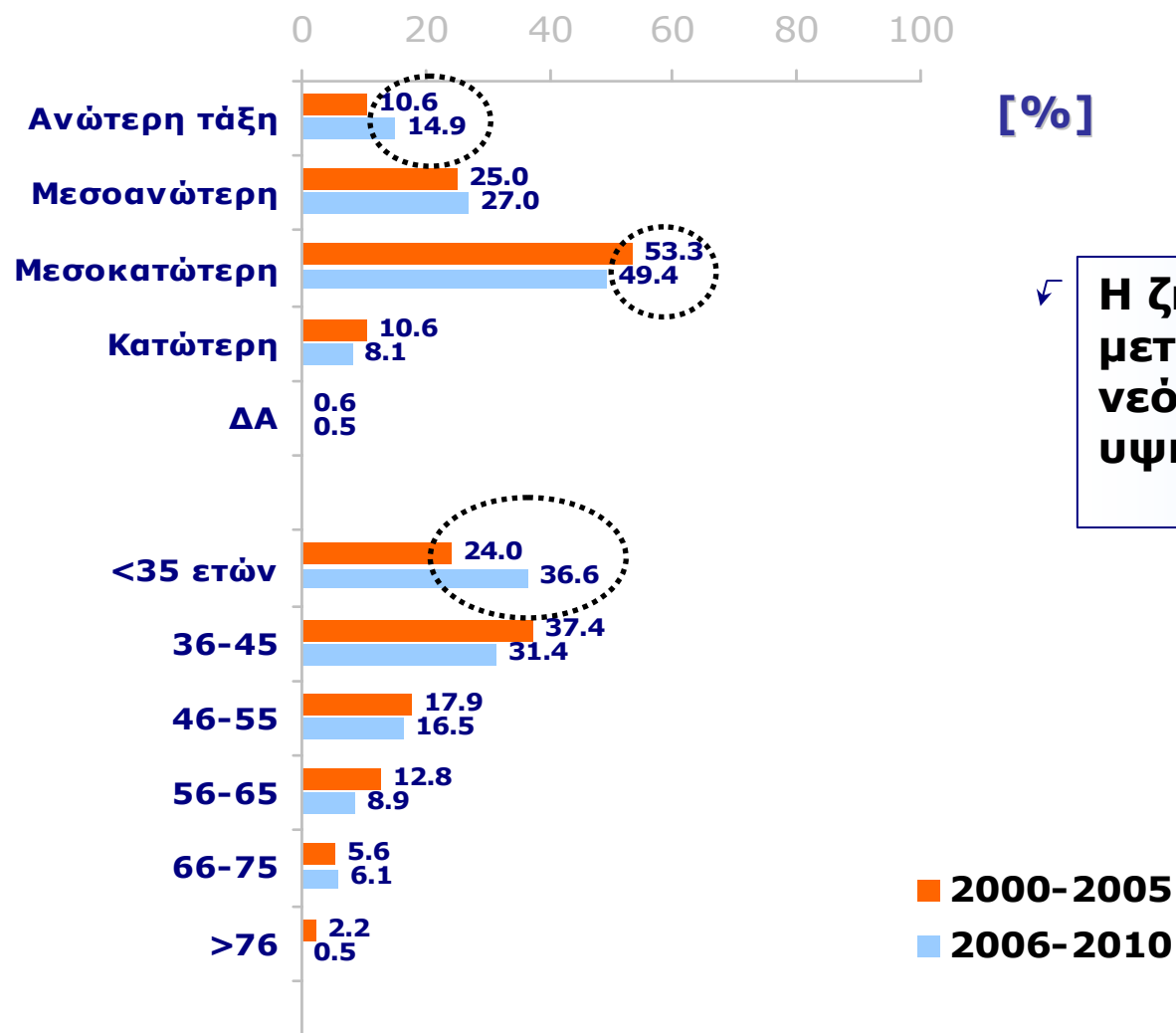
1 2 3 4 5

5=Πολύ σημαντικός



- Σκέπτονται να αγοράσουν/κτίσουν στο επόμενο έτος
- Αγόρασαν/Έκτισαν την τελευταία 5-ετία
- Αγόρασαν/Έκτισαν στο παρελθόν

Προφίλ αγοραστή κατοικίας στο παρελθόν και στο μέλλον



[%]

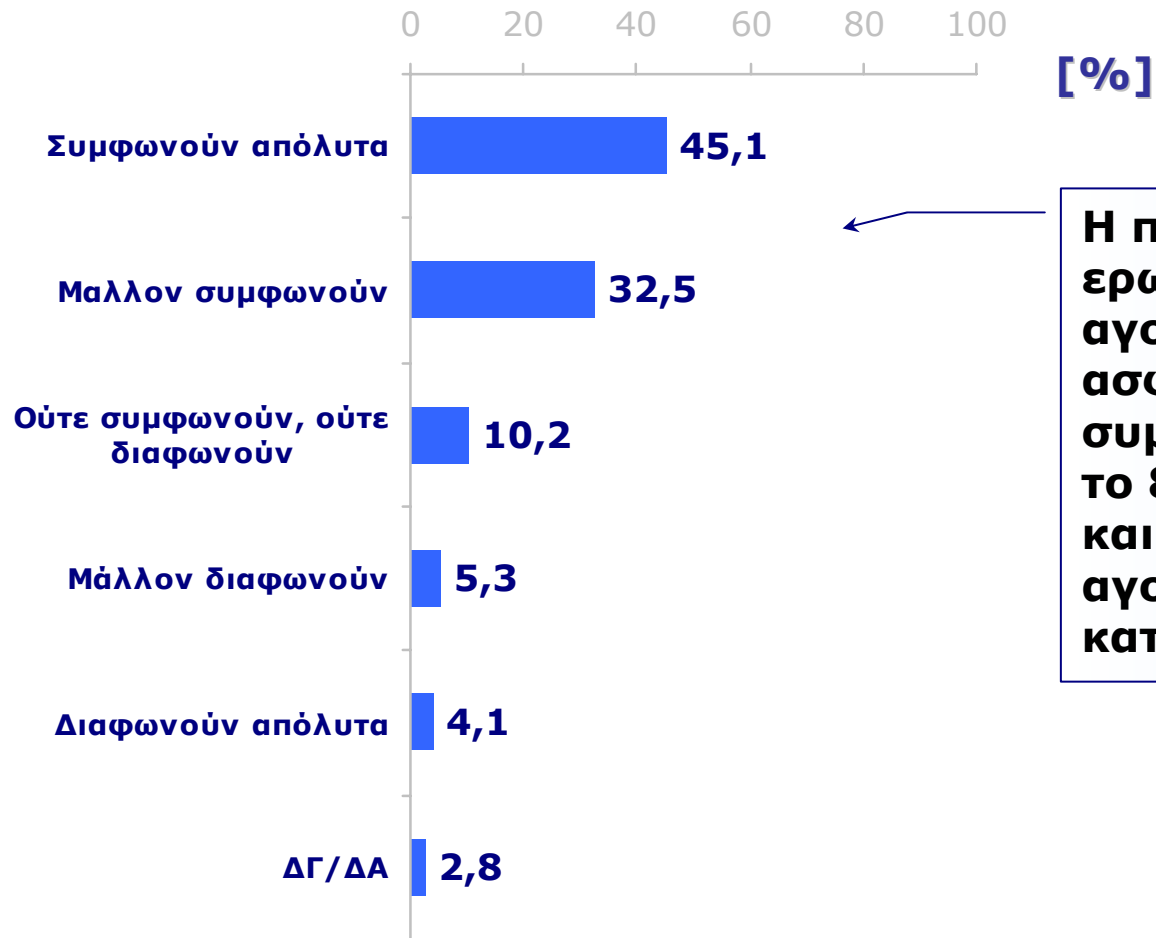
✓ Η ζήτηση κατοικίας μετατοπίζεται προς νεότερα νοικοκυριά με υψηλότερα εισοδήματα.

■ 2000-2005
■ 2006-2010

Βάση: 179/229 νοικοκυριά που έχουν αγοράσει κύρια κατοικία την περίοδο 2000-2005/που θεωρούν πάρα πολύ+πολύ+αρκετά πιθανόν να αγοράσουν την επόμενη 5ετία

Η αγορά κατοικίας ως επένδυση

Ερ.: «Συμφωνείτε ή διαφωνείτε ότι η αγορά κατοικίας στην πόλη σας αποτελεί μία πολύ ασφαλή επένδυση;»

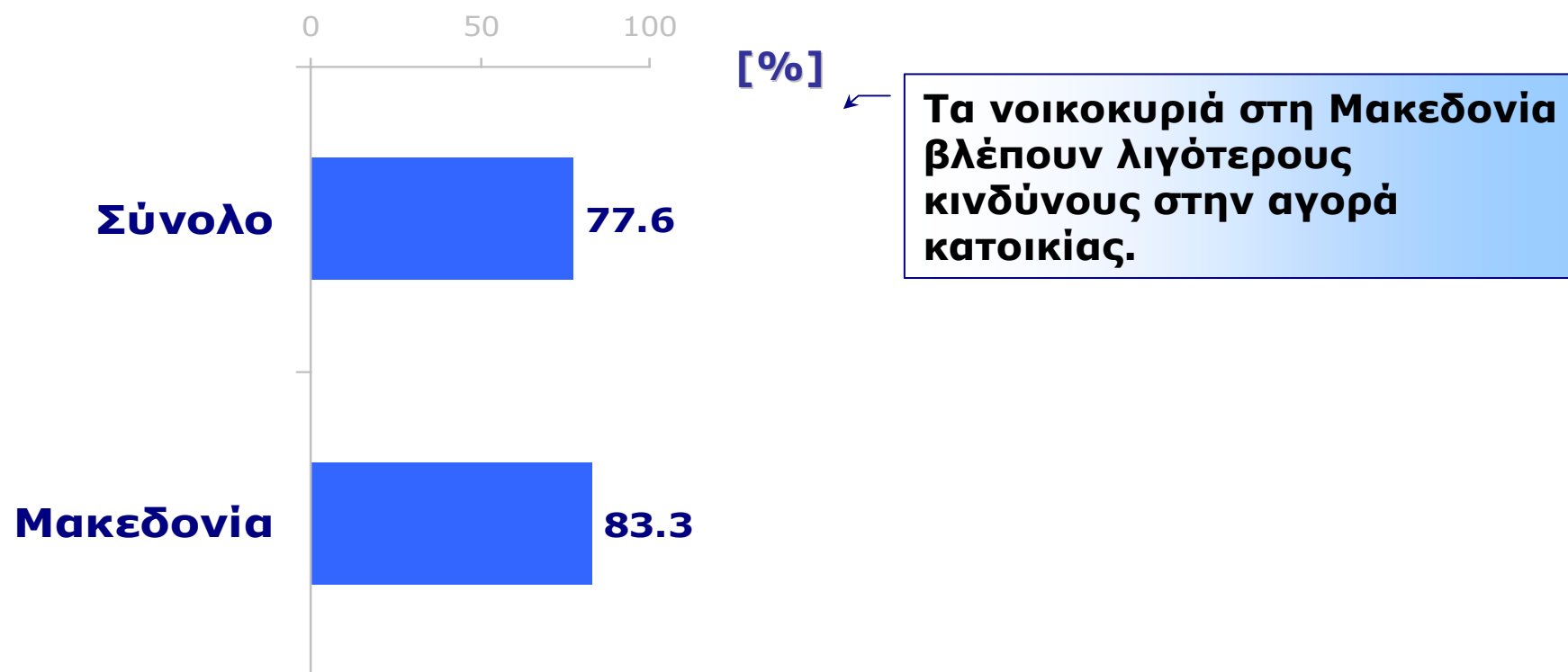


Η πλειοψηφία των ερωτώμενων θεωρεί την αγορά κατοικίας ως μία πολύ ασφαλή επένδυση (δείκτης συμφωνίας 78% που αγγίζει το 85% στην ανώτερη τάξη και σε όσους σκέπτονται να αγοράσουν/κτίσουν κύρια κατοικία το προσεχές έτος).

Η αγορά κατοικίας ως επένδυση: Μακεδονία

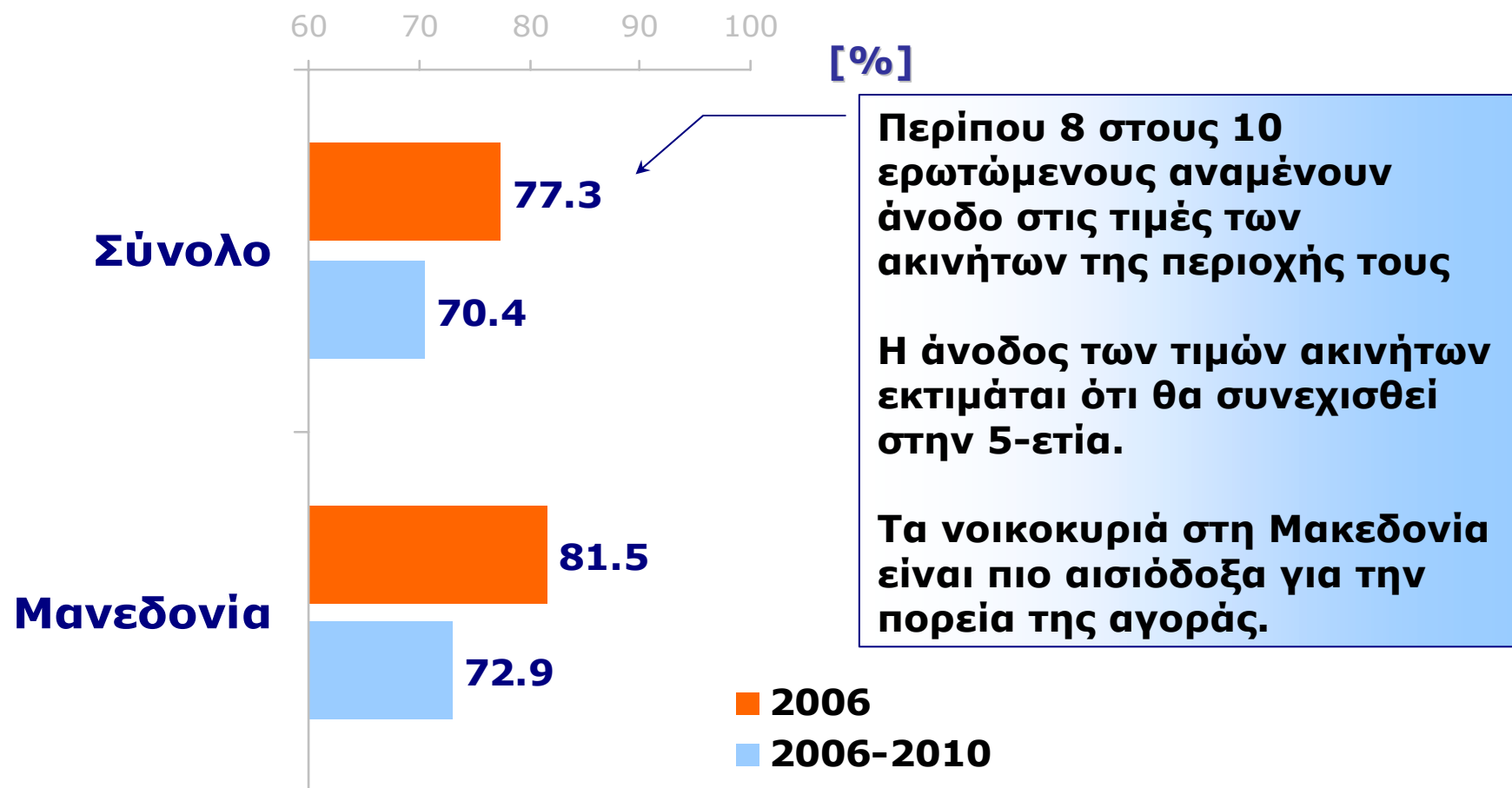


Δείκτης συμφωνίας: η αγορά κατοικίας ως ασφαλής επένδυση



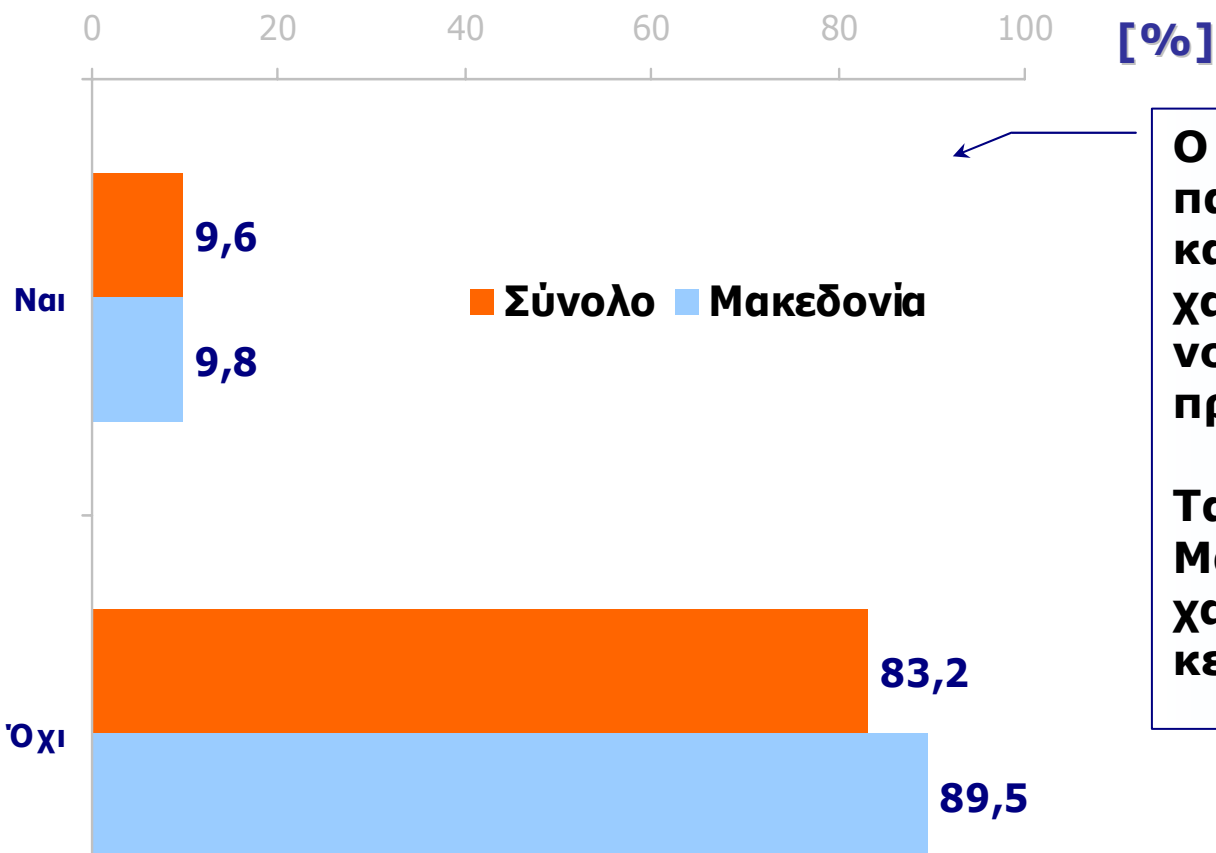
Αντιλαμβανόμενες προοπτικές τιμών ακινήτων

Δείκτης συμφωνίας: άνοδος των τιμών των ακινήτων



Προοπτικές πώλησης ακινήτων ως επενδυτική κίνηση

Ερ.: «Μου είπατε ότι αναμένετε να αυξηθούν οι τιμές των ακινήτων, στο ενδεχόμενο αυτό θα εξετάζατε το ενδεχόμενο πώλησης κάποιων από αυτά που διαθέτετε;»



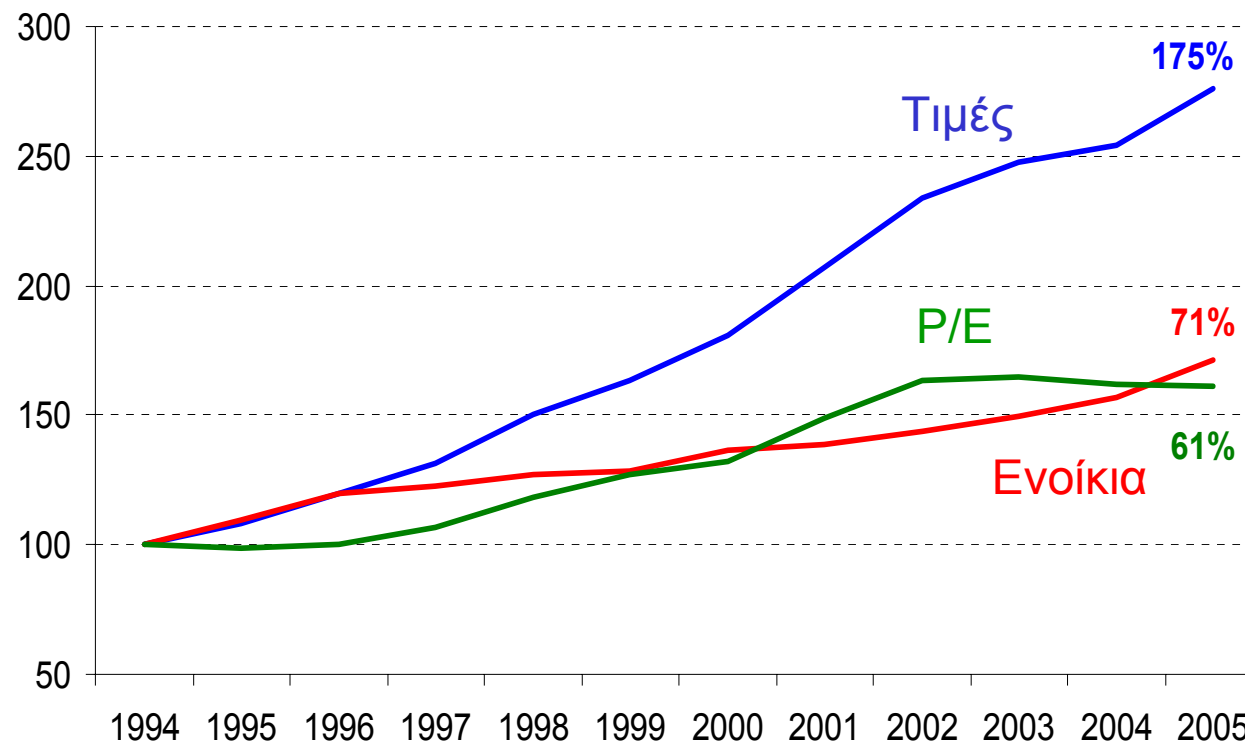
Ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας είναι χαμηλός: Μόνο 1 στα 10 νοικοκυριά έχουν πρόθεση πώλησης.

Τα νοικοκυριά στη Μακεδονία δείχνουν χαμηλότερη τάση για κερδοσκοπία.

Βάση: 153 ιδιοκτήτες ακινήτων που αναμένουν άνοδο τιμών

Είναι τα ακίνητα υπερτιμημένα;

Τιμές, ενοίκια και δείκτης αποτίμησης



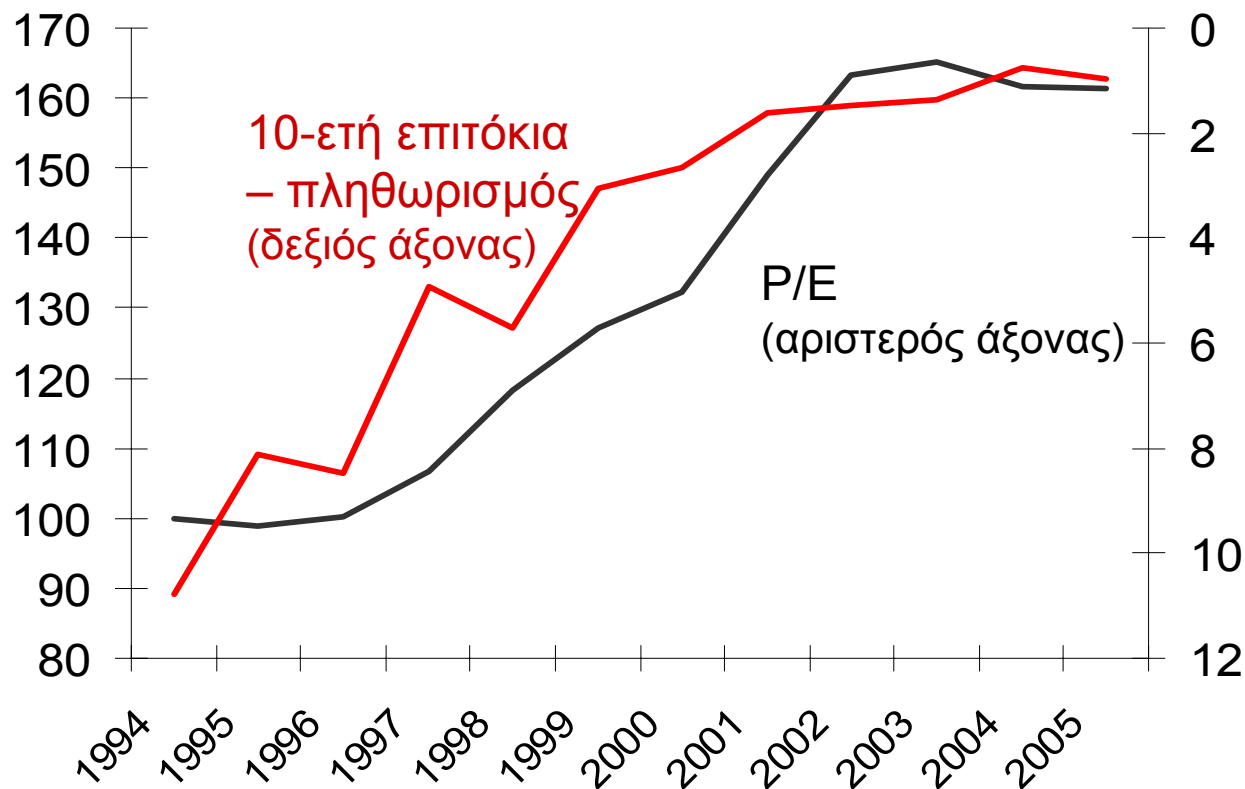
Η πορεία των ενοικίων δεν δικαιολογεί την έντονη άνοδο των τιμών των ακινήτων.

Ως αποτέλεσμα, το P/E της αγοράς αυξήθηκε 61%.

Όμως, ο δείκτης αποτίμησης έχει σταθεροποιηθεί μετά το 2000.

Η επίδραση της ΟΝΕ: Η θεαματική μείωση των επιτοκίων οδήγησε τις τιμές υψηλότερα

Το P/E της αγοράς ακινήτων ακολουθεί τα πραγματικά 10-ετή επιτόκια



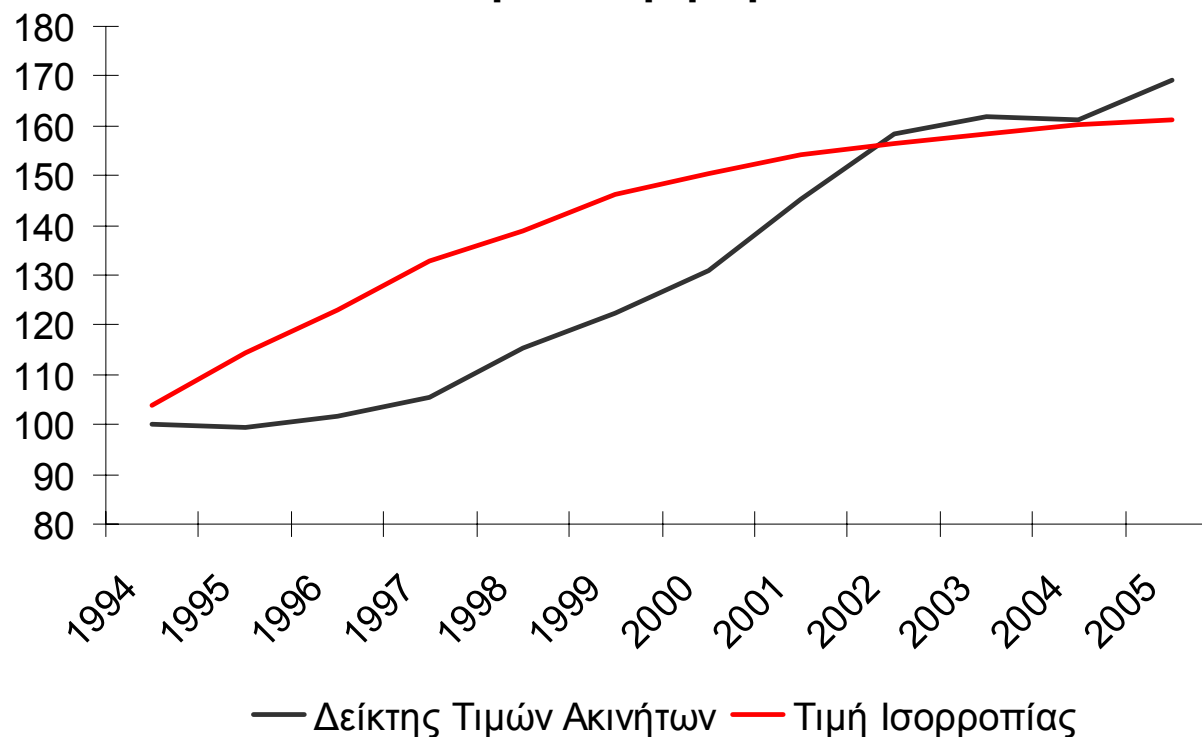
Για κάθε μείωση του πραγματικού επιτοκίου κατά 1 μονάδα το P/E ανεβαίνει 6%.

Η ιδέα: το ακίνητο είναι σαν ένα ομόλογο που υπόσχεται μια σειρά από πληρωμές (ενοίκια) στον ιδιοκτήτη του

Αξία ακινήτου = προεξοφλημένη αξία μελλοντικών ενοικίων με επιτόκια προεξόφλησης τα πραγματικά μακροπρόθεσμα επιτόκια

Η αγορά δεν είναι υπερτιμημένη

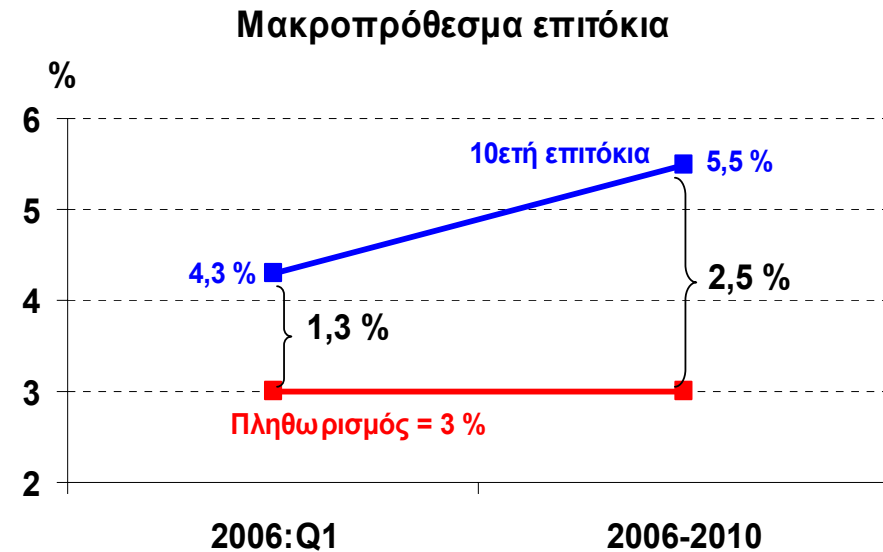
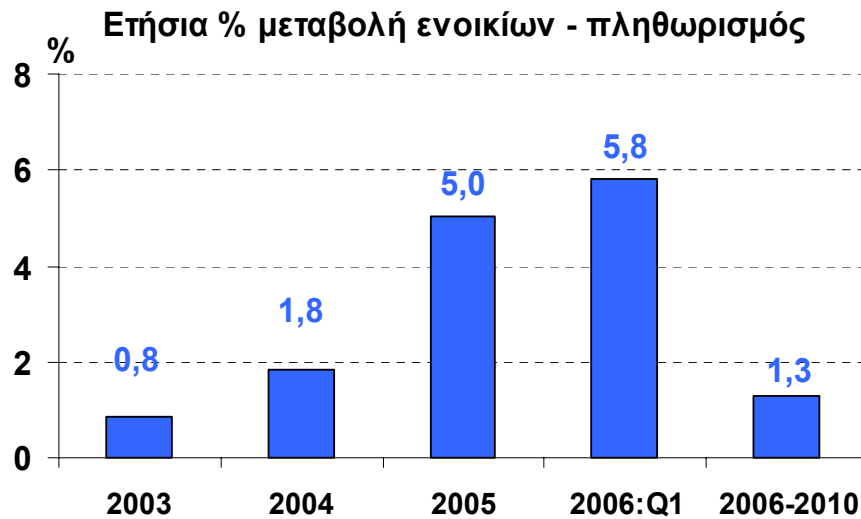
Αποπληρωρισμένες τιμές ακινήτων και δίκαιη αποτίμηση



Υποθέσεις:

1. Το αναμενόμενο πραγματικό επιτόκιο μετά το 2005 είναι το μέσο επιτόκιο της περιόδου 2001-2005 (1,25%)
2. Ο αναμενόμενος ρυθμός μεταβολής των ενοικίων μετά το 2005 είναι ο μέσος της περιόδου 1994-2005 (0,32%)

Προοπτικές και κίνδυνοι



▲ Οι υψηλές τιμές των ακινήτων οδηγούν περισσότερα νοικοκυριά στο ενοίκιο. Η άνοδος των ενοικίων μειώνει το P/E και επιδρά θετικά στις τιμές των ακινήτων.

▲ Η άνοδος των επιτοκίων επιδρά αρνητικά στις τιμές των ακινήτων.

Με τα ενοίκια σε ανοδική τροχιά, οι επιπτώσεις των επικείμενων αυξήσεων των επιτοκίων της ΕΚΤ στις τιμές των ακινήτων θα είναι περιορισμένες.

1. Οι προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων είναι θετικές καθώς τα νοικοκυριά εμφανίζουν υψηλή πρόθεση αγοράς / δόμησης κατοικίας
2. Η ζήτηση για ποιοτική κατοικία παραμένει υψηλή
3. Το προφίλ του μελλοντικού αγοραστή μετατοπίζεται προς νεότερα νοικοκυριά με υψηλότερα εισοδήματα
4. Τα νοικοκυριά είναι αισιόδοξα ως προς την μελλοντική πορεία των τιμών και εμφανίζουν χαμηλή διάθεση πώλησης
5. Η αγορά της Θεσ/νίκης εμφανίζεται ιδιαίτερα δυναμική την τελευταία 5-ετία με τα νοικοκυριά πιο αισιόδοξα και με χαμηλότερη διάθεση κερδοσκοπίας
6. Η σημαντική μείωση των επιτοκίων από τα επίπεδα του 1994 δικαιολογεί τα επίπεδα των τιμών των ακινήτων σήμερα
7. Οι επιπτώσεις της αύξησης των επιτοκίων στην αγορά ακινήτων θα είναι περιορισμένες