

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2017-Q4

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

4ο τρίμηνο 2017

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2017



Γενικό Συμπέρασμα

Σταθεροποιείται το επίπεδο αξιών χειμερινής εξοχικής κατοικίας στα πλέον δημοφιλή τουριστικά θέρετρα στη χώρα μας. Σε σχέση με πέρσι, στην Αράχωβα, στον Άγιο Αθανάσιο, στο Καρπενήσι και στα Τρίκαλα Κορινθίας οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες κατά 0,24% μέσο όρο, ενώ σε σχέση με τα υψηλά του 2008, οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες περισσότερο από το μισό (54%). Η πτώση στις αξίες αναμένεται να ανακοπεί πλήρως με χρονική διαφορά περίπου 12 με 16 μήνες από την στιγμή που η Ελληνική οικονομία θα καταγράψει πραγματική και σταθερή ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, οι (όποιοι λίγιοι) πιθανοί αγοραστές εξοχικής κατοικίας έχουν κάθε λόγο να περιμένουν βραχυπρόθεσμα νέα μείωση των αξιών.

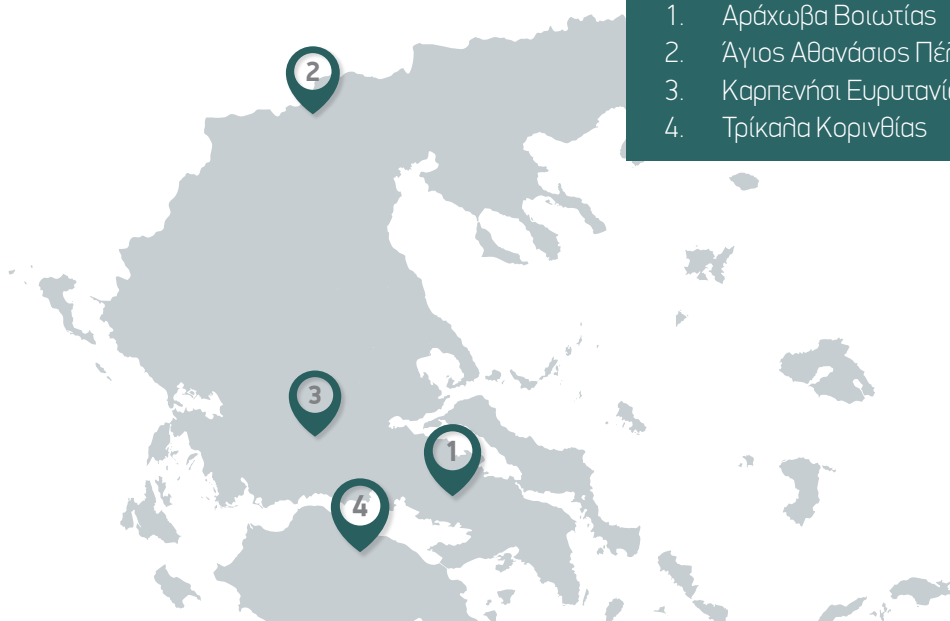
Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή των αξιών κατά την Εννεαετή διάρκεια της κρίσης. Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημο-

σιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο για τις τέσσερις πιο γνωστές αγορές χειμερινών εξοχικών κατοικιών στη χώρα μας, το διάστημα του Δ' τριμήνου για τα έτη 2017, 2016, 2015 και 2008.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αράχωβα Βοιωτίας
2. Άγιος Αθανάσιος Πέλλας
3. Καρπενήσι Ευρυτανίας
4. Τρίκαλα Κορινθίας





Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του συνόλου της χώρας με τοποθεσίες οι οποίες αποτελούν φημισμένους χειμερινούς τουριστικούς προορισμούς. Σε κάθε προορισμό επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές / θέσεις τυπικών χαρακτηριστικών λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων. Ειδικότερα για την Αράχωβα αναλύθηκαν δεδομένα τόσο της παλαιάς πόλης όσο -και κυρίως- του Λιβαδιού.

Μεθοδολογία Έρευνας

Με σκοπό να εξαχθούν άμεσα συγκρίσιμα αποτελέσματα, η ποσοτική και ποιοτική ανάληψη των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε ζητούμενες τιμές πώλησης νέων σε ηλικία (έως και 10ετίας) μονοκατοικιών / μεζονετών, απολύτως τυπικών προδιαγραφών κατασκευής, δίχως ιδιαίτερα πλεονεκτήματα κατασκευής ή παροχών και εντός τυπικών θέσεων των υπό μελέτη περιοχών. Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχική μελέτη, όπου υπολογίσαμε τους μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (euro/τμ), ηλικίας (έτος) και επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα) του δείγματος. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε μέσω των ζητούμενων τιμών, εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 4ου τριμήνου 2017 @ Σύγκριση αξιών με 4^ο τρίμηνο 2008

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4ου τριμήνου 2017 και 2008 καταγράφεται σημαντική πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 54% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 3.301 euro/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.184 euro/τμ (-64%) και ακολουθούν η Αράχωβα από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.291 (-57%), τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.134 euro/τμ (-50%) και τέλος το Καρπενήσι από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.217 euro/τμ (-47%).

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποτυπώνουν με εύλογο τρόπο την υπερεκτίμηση του Αγίου Αθανασίου αλλά και της Αράχωβας (κυρίως Λιβαδιού) κατά το τέλος της εποχής της υπέρμετρης οικονομικής ευφορίας του 2008. Στον αντίποδα, το Καρπενήσι αναπτυσσόμενο πιο ήπια κατά την περίοδο προ του 2008 φαίνεται να καταγράφει αναλογικά πιο ελεγχόμενη πτώση.

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ Δ ΤΡΙΜΗΝΟΥ 2017, ΜΕ Δ ΤΡΙΜΗΝΟ 2016 – 2015 – 2008

	2017		2016		2015		2008	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τμ)	% 2017-2016	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τμ)	% 2017-2015	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τμ)	% 2017-2008	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1.291	1.292	-0,10%	1.359	-5%	3.000	-57%	
ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	1.184	1.188	-0,38%	1.259	-6%	3.301	-64%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1.217	1.222	-0,38%	1.287	-5%	2.308	-47%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1.134	1.135	-0,11%	1.200	-5%	2.250	-50%	
			-0,24%		-5%		-54%	

Συμπεράσματα έρευνας 4ου τριμήνου 2017 @ Σύγκριση αξιών με 4^ο τρίμηνο 2016

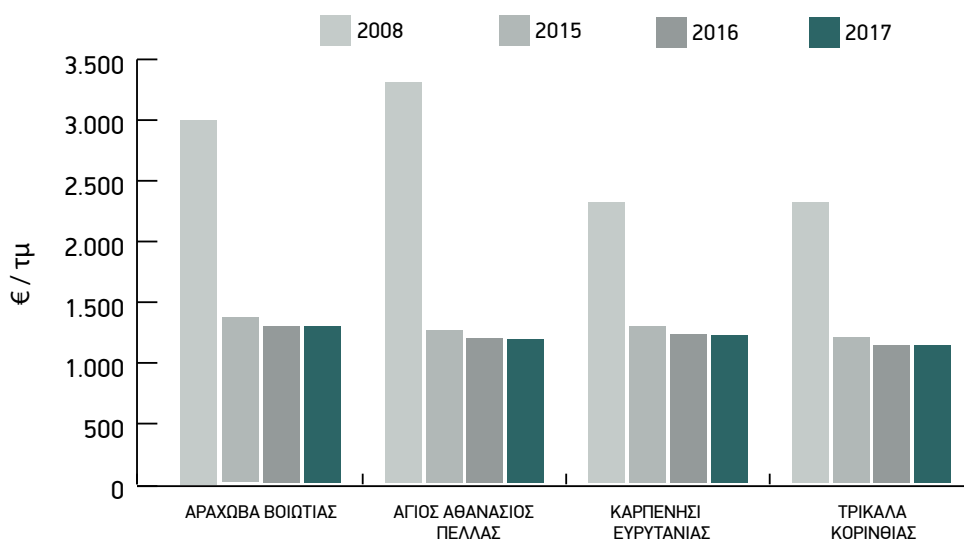
Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4ου τριμήνου 2017 και 4ου τριμήνου 2016 καταγράφεται ομοιόμορφη μεν, ιδιαίτερα μικρή δε, πτώση των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του μόλις 0,24% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 1.188 euro/τμ το 2016 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.184 euro/τμ (-0,38%) και το Καρπενήσι όπου από 1.222 euro/τμ το 2016, η ζητούμενη τιμή κυ-

μάνεται σήμερα στα 1.217 euro/τμ (-0,38%). Τα Τρίκαλα Κορινθίας και η Αράχωβα πρακτικά διατήρησαν τις ίδιες ζητούμενες τιμές (1.134 euro/τμ (-0,11%) στα Τρίκαλα Κορινθίας και 1.291 euro/τμ (-0,10%) στην Αράχωβα).



Συγκριτικό Γράφημα επιπέδων πιθανών δικαιοπραξιών χειμερινών εξοχικών κατοικιών





Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

Η οικονομική κρίση έχει πλήξει έντονα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών αφού η ζήτηση καταγράφεται από υποτονική μέχρι μηδενική, αν και οι τιμές σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό και περίπου 10.000 σπίτια παραμένουν αδιάθετα. Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης είναι παρόμοιοι με αυτούς που έχουν προκαλέσει τη συνολική κάμψη της αγοράς κατοικίας καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η υπερβολική αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό και με την οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα, έχουν καταστήσει την απόκτηση ακινήτων μία μη ελκυστική επιλογή, ακόμα περισσότερο όταν πρόκειται για εξοχικά ακίνητα τα οποία θεωρούνται πλέον ως είδος «πολυτελείας».

Αρκετοί κατασκευαστές που επένδυσαν δανειζόμενοι στην ανέγερση πολυτελών κατοικιών με συνολικό κόστος κατασκευής και αγοράς γης πάνω από 1.500 ευρώ/τμ βρίσκονται πλήρως εγκλωβισμένοι αφού ούτε η πώληση κάτω από το κόστος δείχνει να ενεργοποιεί την ζήτηση. Χαρακτηριστική είναι η εικόνα στο Λιβάδι της Αράχωβας όπου μετά το κατασκευαστικό 'αμώκ' -σε σημείο που μεζονέτες κτίστηκαν σχεδόν και μέσα στην λίμνη- δεκάδες συγκροτήματα παραμένουν ολοκληρωμένα δίχως καμία προοπτική άμεσης διάθεσης.



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Αν και το έτος 2017 καταγράφεται ως το κομβικό έτος σταθεροποίησης της αγοράς, εντούτοις συνεχίστηκε η πτωτική πορεία στα εξοχικά ακίνητα με τους πιθανούς αγοραστές να τηρούν στάση αναμονής ενόψει νέας ενδεχόμενης μείωσης των τιμών. Το 2018 αναμένεται απρόβλεπτο καθώς εξακολουθεί και καταγράφεται

- Εξαιρετικά μεγάλη μείωση διαθέσιμου εισοδήματος για αγορά εξοχικών ακινήτων,
- Δυσκολία δυνατότητας τραπεζικού δανεισμού,
- Απουσία δυνατότητας εναλλακτικών πηγών χρηματοδότησης,
- Συνεχιζόμενη υπερφορολόγηση,
- Διαρκώς μεταβαλλόμενη πολιτική σε σχέση με ζητήματα ακίνητης περιουσίας,
- Ανάγκη αντιμετώπισης των κόκκινων δανείων με έναρξη πλειστηριασμών,
- Μη σταθεροποίηση της οικονομικής κατάστασης και αποκατάσταση επιχειρηματικής γαλήνης.

Μετά δε και από τις τελευταίες ανακοινώσεις των νέων μέτρων ασφαλιστικού και φορολογικού περιεχομένου, που στη μεγάλη τους πλειοψηφία κρίνονται ως υφεσιακές - αντιαναπτυξιακές, η ένταση της πίεσης στις αξίες εξοχικής κατοικίας εκτιμούμε ότι πιθανά εισέρχεται σε νέο κύκλο έντονης πτωτικής σπείρας.



GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr