

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2018

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 2018

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2018



### Γενικό Συμπέρασμα

Σταθεροποιητική / ήπια ανοδική πορεία καταγράφεται στις αξίες 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 βρέθηκαν συνολικά αυξημένες κατά 0,68% μέσο όρο, ενώ σε σχέση με τα υψηλά του 2008, οι αξίες εξακολουθούν να είναι μειωμένες περισσότερο από το μισό (54%). Οι επόμενοι 12 μήνες αναμένονται στάσιμοι στην συμπεριφορά της συγκεκριμένης αγοράς καθώς η αγορά εξοχικής κατοικίας επηρεάζεται έντονα και άμεσα από πολιτικές και οικονομικές αναταράξεις.

### Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή των αξιών κατά την Δεκαετή διάρκεια της κρίσης (2008 – 2018). Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν 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 2018, 2017, 2016 και 2008.

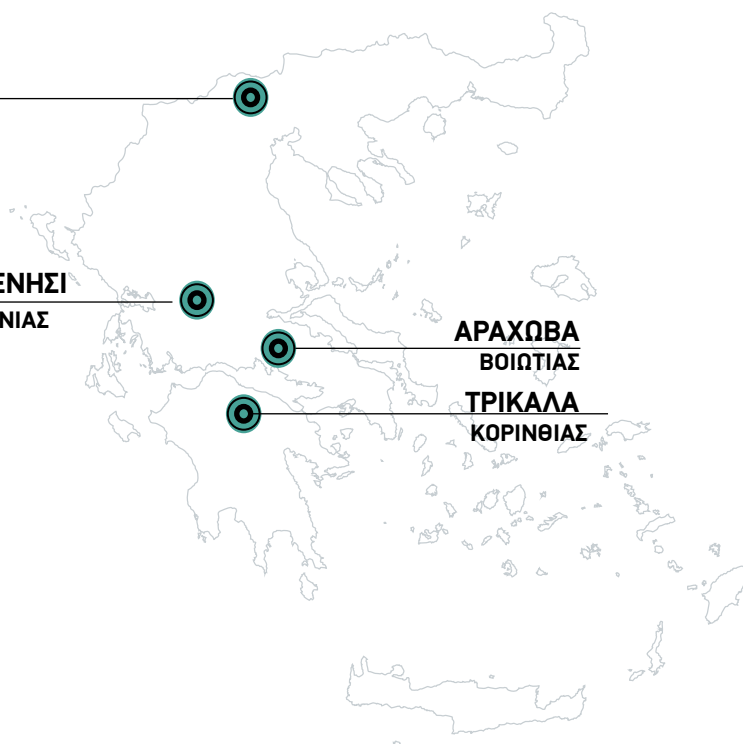
Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

**ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**  
**ΠΕΛΛΑΣ**

**ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ**  
**ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ**

**ΑΡΑΧΩΒΑ**  
**ΒΟΙΩΤΙΑΣ**

**ΤΡΙΚΑΛΑ**  
**ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ**







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 ανάλυση 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 περιοχή μελέτης, 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 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 4ου τριμήνου 2018 - Σύγκριση αξιών με 4ο τρίμηνο 2008

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4ου τριμήνου 2018 και 2008 καταγράφεται σημαντική πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνοδικά 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 1.191 euro/τμ (-64%) και ακολουθούν η **Αράχωβα** από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.302 (-57%),

τα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.144 euro/τμ (-49%) και τέλος το **Καρπενήσι** από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.221 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 2018, ΜΕ Δ ΤΡΙΜΗΝΟ 2017 – 2016 – 2008

	2018		2017		2016		2008	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τ.μ.)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τ.μ.)	% 2018-2017	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τ.μ.)	% 2018-2016	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (€/τ.μ.)	% 2018-2008	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1.302	1.291	0,86%	1.292	0,76%	3.000	-57%	
ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	1.191	1.184	0,65%	1.188	0,26%	3.301	-64%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1.221	1.217	0,33%	1.222	-0,05%	2.308	-47%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1.144	1.134	0,88%	1.135	0,76%	2.250	-49%	
			0,68%		0,43%		-54%	





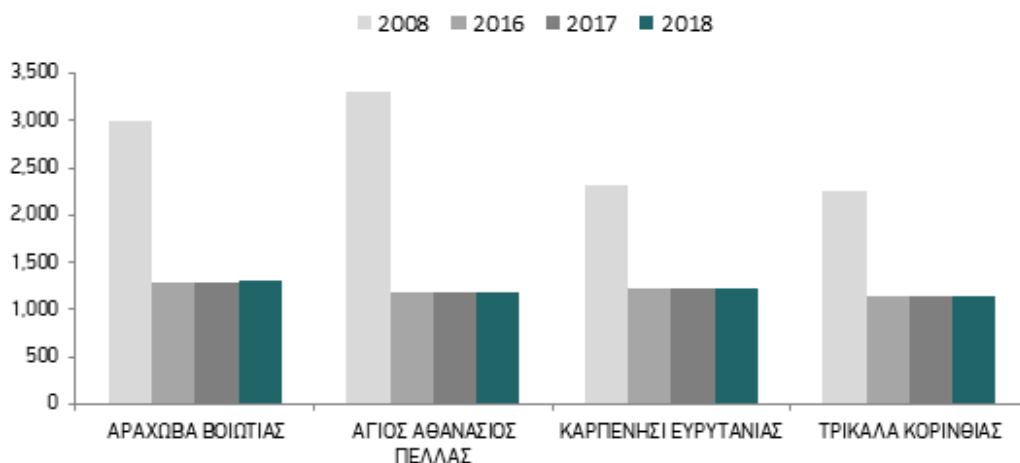
### Συμπεράσματα έρευνας 4ου τριμήνου 2018 - Σύγκριση αξιών με 4ο τρίμηνο 2017

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4ου τριμήνου 2018 και 4ου τριμήνου 2017 καταγράφεται ομοιόμορφη μεν, ιδιαίτερα μικρή δε, άνοδος των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του μόλις 0,68% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν τα Τρίκαλα Κορινθίας όπου από 1.134 euro/τμ το 2017 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται

σήμερα στα 1.144 euro/τμ (0,88%) και η Αράχωβα όπου από 1.291 euro/τμ το 2017, η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.302 euro/τμ (0,86%). Ακολουθούν ο Άγιος Αθανάσιος Πέλλας με μικρή αύξηση όπου από 1.184 euro/τμ το 2017, η ζητούμενη τιμή σήμερα κυμαίνεται στα 1.191 euro/τμ (0,65%) και τέλος το Καρπενήσι όπου από 1.217 euro/τμ το 2017 η ζητούμενη τιμή σήμερα κυμαίνεται στα 1.221 euro/τμ (0,33%).

Συγκριτικό Γράφημα επιπέδων πιθανών δικαιπραξιών χειμερινών εξοχικών κατοικιών







### Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

Η οικονομική κρίση έχει πλήξει έντονα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών αφού η ζήτηση καταγράφεται από μηδενική έως ελαφρά ανοδική, 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 euro/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

Το έτος 2018 καταχωρείται ως το κομβικό έτος σταθεροποίησης της αγοράς, διότι ύστερα από αρκετά χρόνια πτώσης σημειώνεται φέτος ήπια ανοδική πορεία στα εξοχικά σπίτια σε χειμερινούς προορισμούς. Το 2019 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.

**Ως έτος τετραπλών εκλογών και πιθανής αλλαγής της Κυβέρνησης, ο νέος χρόνος αναμένεται να αποτελέσει έτος μη σημαντικών αλλαγών. Χαμηλές προσδοκίες, λίγες πράξεις, αναμικτή ανάπτυξη νέων έργων και μηδενική τραπεζική χρηματοδότηση πιστεύουμε θα είναι τα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά στην συγκεκριμένη αγορά το 2019.**





**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)

Υπεύθυνοι Έρευνας:

**Βασίλης Παπασωτηρίου**

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: [vp@geoaxis.gr](mailto:vp@geoaxis.gr)

**Ελένη Χαρατσάρη**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: [ex@geoaxis.gr](mailto:ex@geoaxis.gr)