

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2019

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 2019

### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2019



### Γενικό Συμπέρασμα

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 μέσο όρο 7,9%, αν και σε σχέση με τα υψηλά του 2008 οι αξίες εξακολουθούν να είναι μειωμένες κατά στο μισό (-50,5%).

### Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα για τα επίπεδα αξιών και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών (2008 – 2019) λαμβάνοντας υπόψη και το διάστημα της κρίσης 2008-2017.

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή

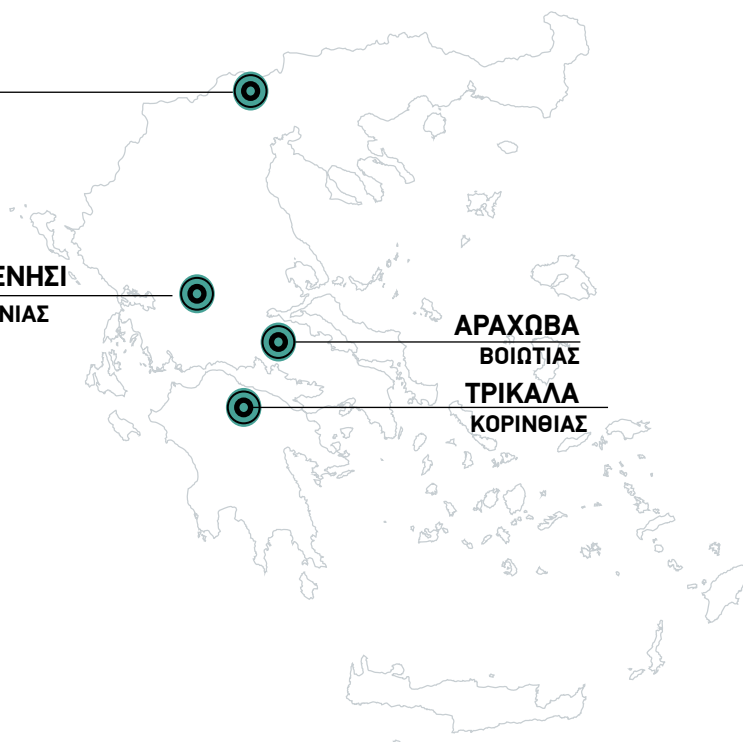
στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο για τις τέσσερις πιο γνωστές αγορές χειμερινών εξοχικών κατοικιών στη χώρα μας, το διάστημα του Δ' τριμήνου για τα έτη 2019, 2018, 2017, 2016 και 2008.

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 15ετίας) 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 (ευρο/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 (αγγελίες), εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## Συμπεράσματα έρευνας 4ου τριμήνου 2019 - Σύγκριση με 2018 & 2008

Η εικόνα των τελευταίων 12 μηνών

Μεταξύ του 4ου τριμήνου 2019 και 4ου τριμήνου 2018 καταγράφεται ομοιόμορφη και οριζόντια άνοδος των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 7,9% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε. Η μέση επιφάνεια εξοχικής κατοικίας διαμορφώνεται σήμερα στα 171τμ, με μέση ηλικία τα 11χρόνια.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν η **Αράχωβα** όπου από 1.302 ευρο/τμ το 2018 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.425 ευρο/τμ (9,47%) και τα **Τρίκαλα Κορινθίας** όπου από 1.144 ευρο/τμ το 2018, η ζητούμενη τιμή σήμερα κυμαίνεται στα 1.254 ευρο/τμ (9,61%). Ακολουθούν το **Καρπενήσι** όπου από 1.221 ευρο/τμ το 2018, η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.325 ευρο/τμ (8,48%) και τέλος ο **Άγιος Αθανάσιος Πέλλας** όπου από 1.191 ευρο/τμ το 2018 η ζητούμενη τιμή σήμερα κυμαίνεται στα 1.239 ευρο/τμ (4%).

Η άνοδος των τελευταίων 12 μηνών, ως συνέχεια της αυξητικής τάσης που καταγράφουμε για 2ο διαδοχικό έτος, προεξοφλεί την παγιopoίηση της επιστροφής στην οικονομική και πολιτική κανονικότητα, την προσδοκία ανάκαμψης της αγοράς με καταγραφή μελλοντικών υπεραξιών, την ενίσχυση της χειμερινής τουριστικής κίνησης καθώς και την έναρξη της σταδιακής πρόσβασης σε εύκολο δανεισμό.



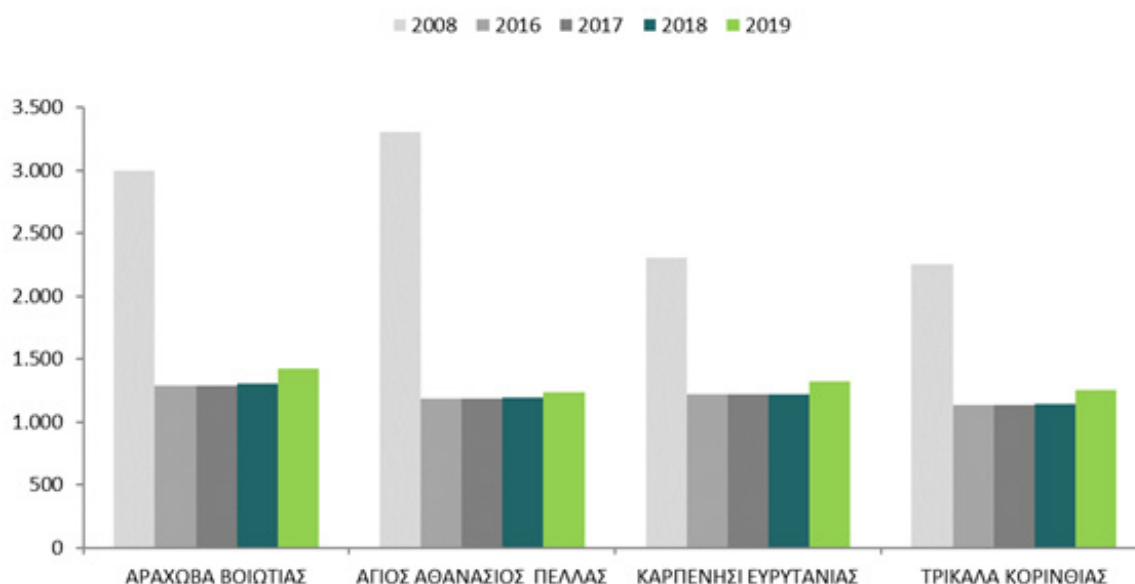
Η εικόνα από το 2008

Μεταξύ του 2019 και 2018 καταγράφεται μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 50,5% 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 1.239 euro/τμ (-62%) και ακολουθούν η **Αράχωβα** από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.425 (-53%), τα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.254 euro/τμ (-44%) και τέλος το **Καρπενήσι** από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.325 euro/τμ (-43%).

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.

### Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών



### Εξέλιξη αξιών χειμερινών εξοχικών κατοικιών

	2019	2018	2017		2016		2008		
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2019 - 2018	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2019 - 2017	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2019 - 2016	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2019 - 2008
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1,425	1,302	9.5%	1,291	10.4%	1,292	10.3%	3,000	-52.5%
ΑΓ.ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	1,239	1,191	4.0%	1,184	4.7%	1,188	4.3%	3,301	-62.5%
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1,325	1,221	8.5%	1,217	8.8%	1,222	8.4%	2,308	-42.6%
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1,254	1,144	9.6%	1,134	10.6%	1,135	10.4%	2,250	-44.3%
			<b>7.9%</b>		<b>8.6%</b>		<b>8.4%</b>		<b>-50.5%</b>



### Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

Η οικονομική κρίση έπληξε έντονα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών από κάθε άλλη κατηγορία ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός πως ενώ οι τιμές έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) και χιλιάδες σπίτια παραμένουν αδιάθετα, η ζήτηση εξακολουθεί και καταγράφεται έως εξαιρετικά ήπια.

Παρά την αύξηση στις τιμές εδώ και 2 χρόνια, αρκετοί κατασκευαστές που επένδυσαν δανειζόμενοι στην ανέγερση πολυτελών κατοικιών με συνολικό κόστος κατασκευής και αγοράς γης πάνω από 1.500 ευρώ/τμ εξακολουθούν να 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.

Η αγορά της χειμερινής εξοχικής κατοικίας, σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από την αγορά της θερινής εξοχικής κατοικίας, αποτελεί επιμέρους παράγωγο και όχι διαμορφωτή της συνολικής αγοράς ακινήτων. Ως παράγωγο ακολουθεί τις βασικές κατευθύνσεις της αγοράς με σημαντική διαφορά φάσης, η οποία προσδιορίζεται χρονικά σε 3-5 έτη. Ως εκ τούτου, μόνο μετά την καταγραφή πραγματικής και βιώσιμης ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας και αφού παγιωθεί η αύξηση στις αξίες άλλων τύπων ακινήτων όπως τα γραφεία, οι κατοικίες, τα καταστήματα και οι αποθηκευτικοί χώροι, η συγκεκριμένη αγορά θα σημειώσει σημαντική αύξηση αξιών.

Βήματα προς την κατεύθυνση της μείωσης της φορολογίας και της πρόσβασης σε ευκολότερο και φτηνότερο δανεισμό, σε συνδυασμό με την οικονομική ομαλοποίηση και την ενίσχυση του χειμερινού τουριστικού προϊόντος της χώρας (προϊόντος που υπολείπεται σημαντικά από το θερινό τουριστικό προϊόν), θα μπορούσαν να αποτελέσουν προϋποθέσεις ανάκαμψης των αξιών.



### Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Θεωρούμε το 2020 ως κομβικό έτος καθώς η γενικότερη πορεία της χώρας και της αγοράς ακινήτων δύναται υπό προϋποθέσεις να σηματοδοτήσει εντονότερη αύξηση των αξιών των χειμερινών εξοχικών κατοικιών, ακολουθώντας την πορεία που ήδη σημειώνεται σε άλλους τύπους ακινήτων.



**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)

**Ελευθερία Γκορόγια**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

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