

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2020

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 2020

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2020



Γενικό Συμπέρασμα

Μετά από δύο χρόνια ανόδου σημειώνεται σαφής καθοδική πορεία στις αξίες χειμερινής εξοχικής κατοικίας στα πλέον δημοφιλή τουριστικά θέρετρα στη χώρα μας, πηλη της Αράχωβας. Ο COVID-19 επηρεάζει αρνητικά τις πιο ρηχές και αδύναμες αγορές ενώ η Αράχωβα δείχνει προς το παρόν να αντιστέκεται, κυρίως λόγω της γειτνίασης με την Αθήνα. Σε σχέση με τα υψηλά επίπεδα αξιών του 2008 οι αξίες εξακολουθούν να καταγράφονται μειωμένες στο μισό (-52%).

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 – 2020), λαμβάνοντας υπόψη τα διαστήματα της Παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (2008-2017) αλλά και της πανδημίας του Κορωνοϊού (2020).

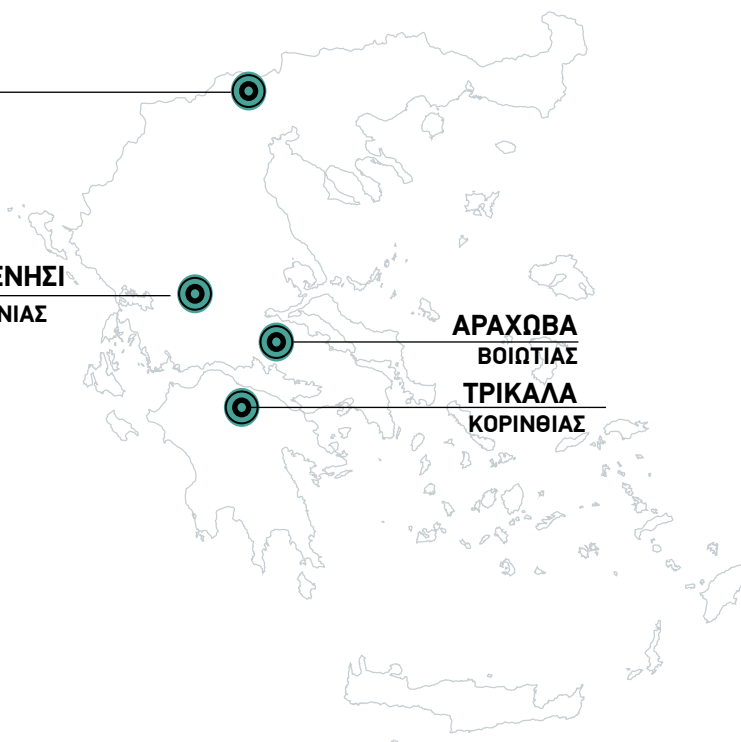
Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο για τις τέσσερις πιο γνωστές αγορές χειμερινών εξοχικών κατοικιών στη χώρα μας, κατά τα έτη 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 και 2008

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 περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους διάμεσους 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 (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

Η διάμεση επιφάνεια εξοχικής κατοικίας (μαζί με τους βοηθητικούς χώρους) διαμορφώνεται σήμερα στα 141τμ, για μέση ηλικία τα 11χρόνια.

Μεταξύ του 4ου τριμήνου 2020 και 4ου τριμήνου 2019 καταγράφεται αύξηση των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών για την **Αράχωβα** της τάξεως του 13% και μείωση για τον **Αγ. Αθανάσιο**, **Καρπενήσι** και **Τρίκαλα** μέσης τάξης του 8%.

Αναλυτικότερα, στην **Αράχωβα** από 1.425 euro/τμ το 2019 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.615 euro/τμ (+13,3%), στα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 1.254 euro/τμ το 2019 στα 1.112 euro/τμ (-11,3%), στον **Άγιο Αθανάσιο Πέλλας** από 1.239 euro/τμ το 2019 στα 1.114 euro/τμ (-10,0%) και στο **Καρπενήσι** από 1.325 euro/τμ το 2019 στα 1.275 euro/τμ (-3,8%).

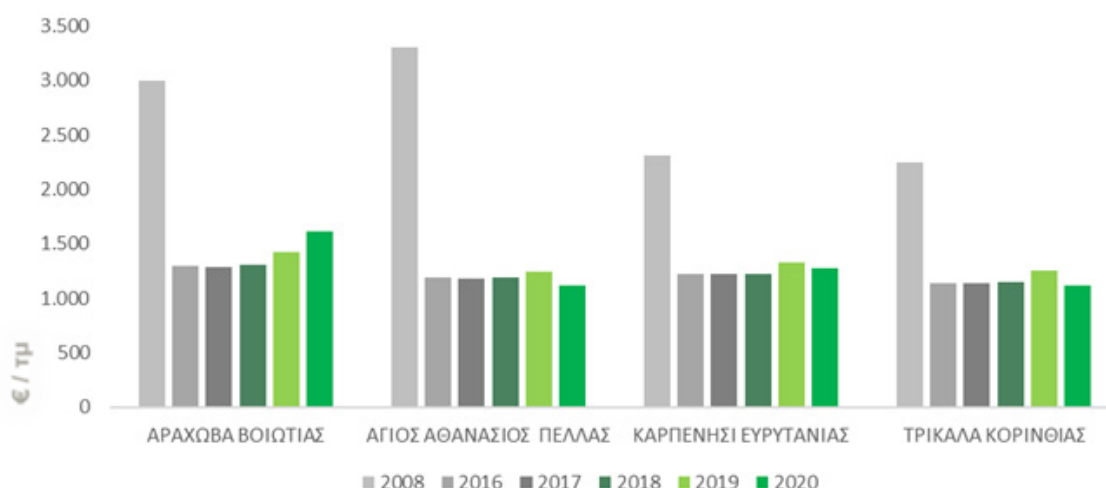


Η εικόνα από το 2008

Μεταξύ του 2020 και 2008 καταγράφεται πολύ μεγάλη μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 52% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης. Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο **Άγιος Αθανάσιος** όπου από 3.301 euro/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.114 euro/τμ (-66%) και ακολουθούν, τα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.112 euro/τμ (-51%), η **Αράχωβα** από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.615 (-46%) και τέλος το **Καρπενήσι** από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.275 euro/τμ (-45%).

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποτυπώνουν με εύλογο τρόπο την υπερεκτίμηση του **Αγίου Αθανασίου** αλλιώς 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

	2008		2019		2020	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (ευρο/τμ)	Δ % 2020-2008	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (ευρο/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (ευρο/τμ)	Δ % 2020 - 2019	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	3.000	-46%	1.425	1.615	13%	
ΑΓ.ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	3.301	-66%	1.239	1.114	-10%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2.308	-45%	1.325	1.275	-4%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2.250	-51%	1.254	1.112	-11%	
		-52%			-3%	



Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

- Μέχρι τον Μάρτιο 2020, όλο και μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών εισήλθε σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης. Από τον Μάρτιο και μετά η τάση βαίνει δραστικά μειούμενη.
- Η Αράχωβα έχει δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία, η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες περιοχές.
- Η πλειοψηφία των αγοραστών προέρχεται από την αλλοδαπή, ενώ ένα πολύ μικρό κομμάτι, συνεχώς μειούμενο, αφορά στην απόκτηση χρυσής visa.
- Η αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον λόγω COVID, η αδυναμία πρόσβασης σε φτηνή τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία πλήρως εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων.

Η παγκόσμια οικονομική κρίση 2008-2017 έπληξε εντονότερα 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 τα τελευταία 2 χρόνια (2018,2019), 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 'αμόκ' -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 εικόνας της 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 για παράδειγμα τα γραφεία, οι κατοικίες, τα καταστήματα και οι αποθηκευτικοί χώροι, η συγκεκριμένη αγορά θα σημειώσει σημαντική αύξηση αξιών.



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού, η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας. Με βάση αυτά αναμένεται ότι κατά τους επόμενους μήνες του 2020/2021 οι τιμές των ακινήτων να δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Η εξαιρετικά αβέβαιη φετινή χειμερινή τουριστική περίοδος, η νέα έξαρση του ιού, η επίδραση από τα μέτρα στήριξης της Κυβέρνησης προς την πραγματική οικονομία και η εξέλιξη των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό τον αντίκτυπο που θα έχει ο COVID-19 στην αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών. Οι προβλέψεις μας σε σχέση με μια πιθανή αναστροφή του κλίματος και αύξηση της ζήτησης για το συγκεκριμένο είδος ακινήτων είναι απαισιόδοξες για το μεσοπρόθεσμο μέλλον.



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

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: eg@geoaxis.gr