

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2021

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

4ο τρίμηνο 2021

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2021

Γενικό Συμπέρασμα

Συνεχίζεται η καθοδική πορεία στις αξίες χειμερινής εξοχικής κατοικίας στα πλέον δημοφιλή τουριστικά θέρετρα στη χώρα μας. Ο COVID-19 σε συνάρτηση με το συγκυριακά δύσκολο οικονομικό κλίμα (αύξηση κόστους ενέργειας & υλικών, πληθωρισμός) επηρεάζει αρνητικά την συγκεκριμένη αγορά. Σε σχέση με τα υψηλά επίπεδα αξιών του 2008 οι αξίες εξακολουθούν να καταγράφονται μειωμένες περίπου στο μισό (-55%).

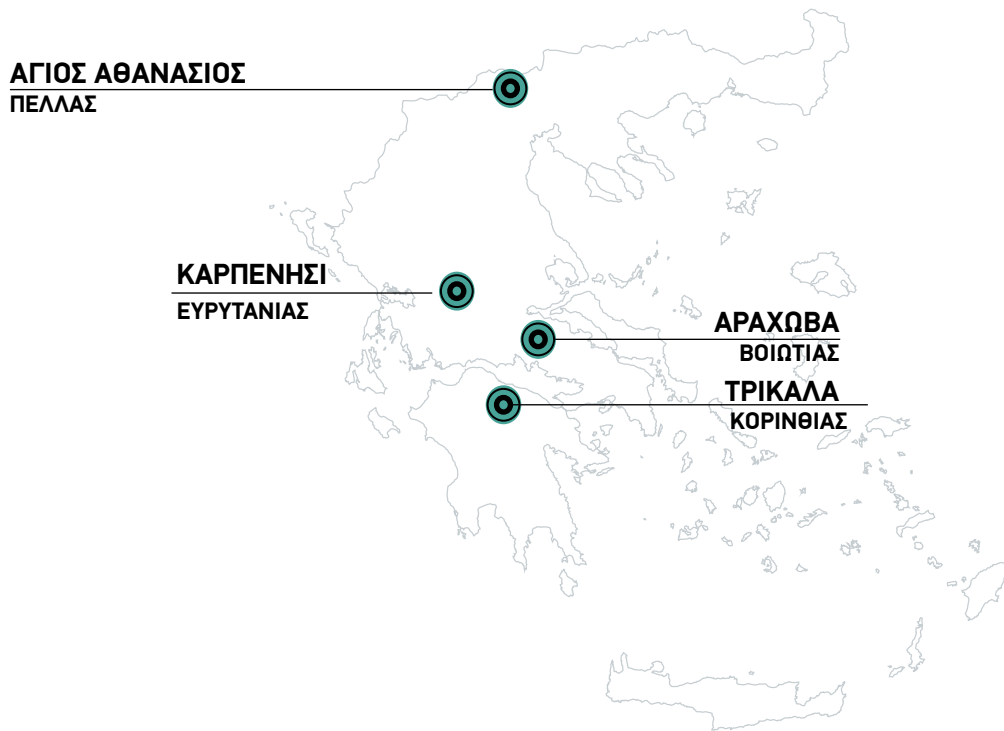
Η αγορά χειμερινής εξοχικής κατοικίας, σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από την αγορά θερινής εξοχικής κατοικίας, αποτελεί επιμέρους παράγωγο και όχι διαμορφωτή της συνολικής εικόνας της αγοράς ακινήτων. Ως παράγωγο ακολουθεί τις βασικές κατευθύνσεις της αγοράς με σημαντική διαφορά φάσης, η οποία προσδιορίζεται χρονικά σε 2-3 έτη.

Ως εκ τούτου, μόνο μετά την καταγραφή πραγματικής και βιώσιμης ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας και αφού παγιωποιηθεί η αύξηση στις αξίες άλλων τύπων ακινήτων όπως για παράδειγμα στα γραφεία και στα καταστήματα, η συγκεκριμένη αγορά θα σημειώσει σημαντική επανάκαμψη αξιών.

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 – 2021), λαμβάνοντας υπόψη τα διαστήματα της Παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (2008-2017) αλλά και της πανδημίας του Κορωνοϊού (2019 - 2021). 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 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 και 2008.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :



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.

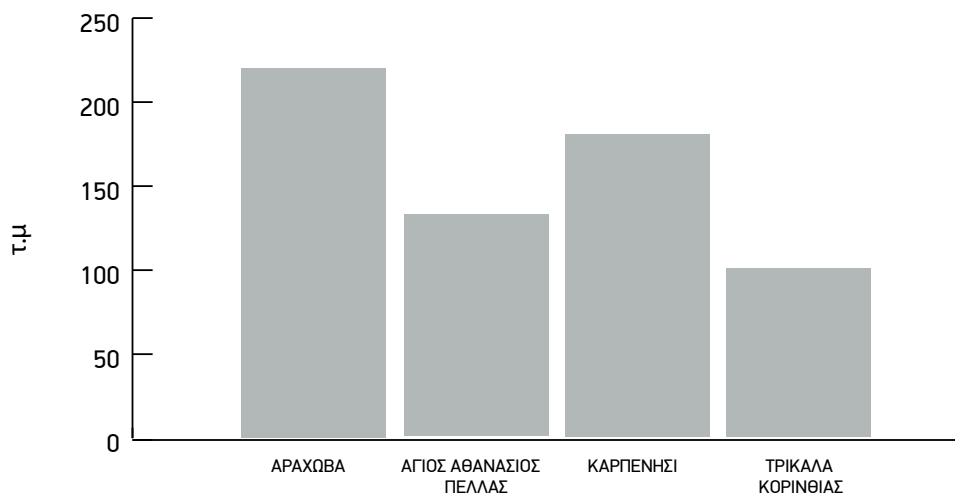
Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους διάμεσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (euro/τμ), ηλικίας (έτος) και επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα) του δείγματος. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας (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

Επιφάνειες

Η διάμεση επιφάνεια εξοχικής κατοικίας μαζί με τους βοηθητικούς χώρους, που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 156τμ. Οι μεγαλύτερες επιφάνειες καταγράφονται στην Αράχωβα στα 220τμ, λόγω της πληθώρας νέων μεζονετών στο Λιβάδι και οι μικρότερες στα Τρίκαλα Κορινθίας στα 100τμ, λόγω των παλαιότερων και πιο τυπικών κτισμάτων που προσφέρονται.

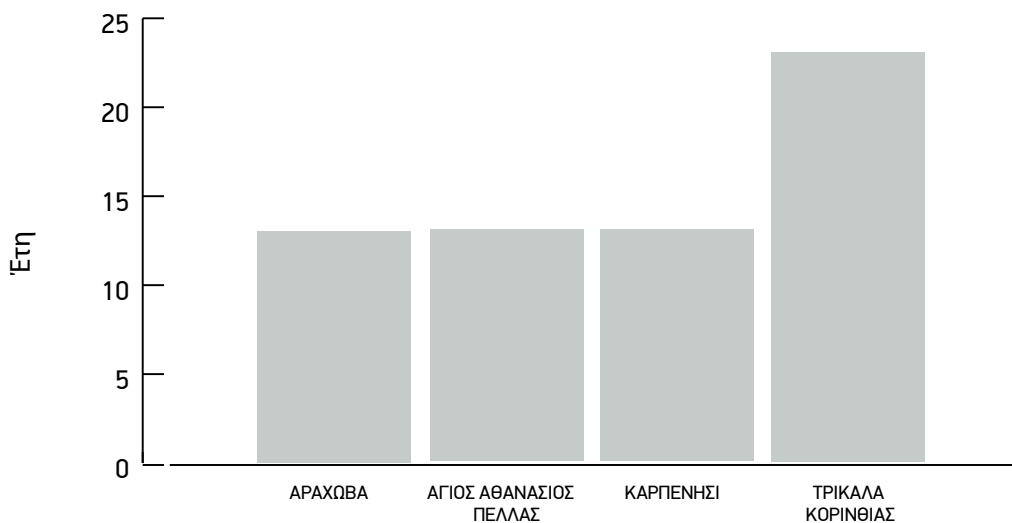
ΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ



Ηλικία

Η διάμεση ηλικία εξοχικής κατοικίας που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 13 χρόνια. Μεγαλύτερη ηλικία κατασκευών καταγράφεται μόνο στα Τρίκαλα Κορινθίας με 23 χρόνια.

ΔΙΑΜΕΣΕΣ ΗΛΙΚΙΕΣ



Αξίες 2021 - 2020

Καταγράφεται μικρή αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών μόνο για τα Τρίκαλα Κορινθίας της τάξεως του 6% και μείωση για την Αράχωβα, το Καρπενήσι και τον Άγιο Αθανάσιο Πέλλας μέσης τάξης του 10,4%.

Αναλυτικότερα, στην Αράχωβα από 1.615 ευρώ/τμ το 2020 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.488 ευρώ/τμ (-8,0%), στον Άγιο Αθανάσιο Πέλλας από 1.114 ευρώ/τμ το 2020 στα 1.103 ευρώ/τμ (-1,0%), στο Καρπενήσι από 1.275 ευρώ/τμ το 2020 στα 990 ευρώ/τμ (-22%) και στα Τρίκαλα Κορινθίας από 1.112 ευρώ/τμ το 2020 στα 1.182 ευρώ/τμ (+6,0%).

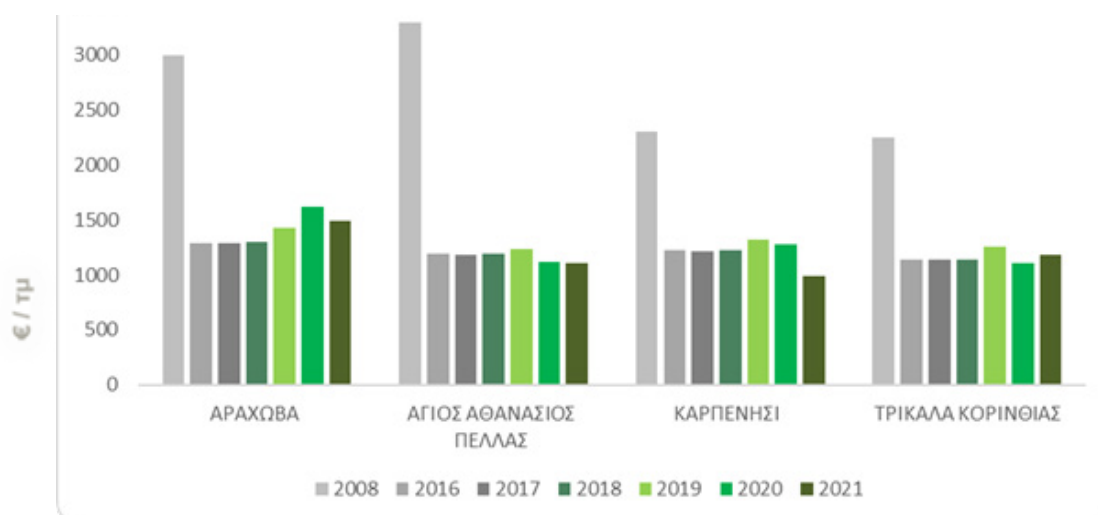
Αξίες 2021 - 2008

Καταγράφεται πολύ μεγάλη και οριζόντια μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 55% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 3.301 ευρώ/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.103 ευρώ/τμ (-67%) και ακολουθούν, το Καρπενήσι από 2.308 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 990 ευρώ/τμ (-57%), η Αράχωβα από 3.000 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 1.488 ευρώ/τμ (-50%) και τέλος τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 1.182 ευρώ/τμ (-47%).

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποτυπώνουν με εύλογο τρόπο την υπερεκτίμηση της αγοράς εξοχικής

Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών





Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών

	2008		2020		2021	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ % 2021-2008	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ% 2021 - 2020	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	3 000	-50%	1 615	1 488	-8%	
ΛΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	3 301	-67%	1 114	1 103	-1%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2 308	-57%	1 275	990	-22%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2 250	-47%	1 112	1 182	6%	
		-55%			-6%	



Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

- Μέχρι και πριν την πανδημία, όλο και μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών εισήλθε σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης. Από τον Μάρτιο 2019 και μετά η τάση βαίνει δραστικά μειούμενη αν και το 2021 φάνηκαν νέα σημάδια αύξησης της προσφοράς.
- Η Αράχοβα έχει δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία, η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες περιοχές.
- Η ζήτηση έχει υποχωρήσει σε ανησυχητικά επίπεδα κυρίως στο Καρπενήσι και στον Άγιο Αθανάσιο καθώς η πλειοψηφία των αγοραστών προέρχεται πλέον από την Ελλάδα, ενώ ένα πολύ μικρό κομμάτι, συνεχώς μειούμενο, αφορά σε funds και στην απόκτηση χρυσής visa. Τα Τρίκαλα Κορινθίας λόγω της μικρής απόστασης από την Αθήνα φαίνεται να αντιστέκονται στην μεγάλη μείωση των αξιών.
- Η προσφορά βαίνει αυξανόμενη καθώς όλο και περισσότερα ακίνητα βρίσκονται στις ίδιες αγγελίες πάνω από 12 μήνες, ενώ αυξάνεται ο βαθμός κενότητας λόγω αδυναμίας ανανέωσης μισθώσεων με την σεζόν.
- Η αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον και λόγω COVID σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση χειμερινών εξοχικών ακινήτων μία πλήρως εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων.
- Μακροπρόθεσμα, η κλιματική αλλαγή θα επηρεάσει σημαντικά τις κατοικίες σε περιοχές που εξαρτώνται από χιονοδρομικά κέντρα καθώς τα τελευταία μειώνουν συνεχώς τις ημέρες λειτουργίας τους λόγω ανυπαρξίας χιονιού. Σημειώνουμε το γεγονός ότι δεν υπάρχει εύκολη χρηματοδότηση στην Ευρώπη για χιονοδρομικά κέντρα χαμηλότερα των 2.500μ.



Η παγκόσμια οικονομική κρίση 2008-2017 έπληξε εντονότερα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών από κάθε άλλη κατηγορία ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι 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 πρόσκαιρη αύξηση στις τιμές τα τελευταία 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 Αράχοβας 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

Η εξάπλωση του Κορωναιού, 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 2021/2022 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