

GEOAXIS

REPORT 2022

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ
ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Χειμώνας 2022.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

2008 - 2022

Με δύο λόγια

Η εξαιρετικά θετική καλοκαιρινή περίοδος σε συνδυασμό με τις υψηλές πληρότητες σε όλες τις εορτές και αργίες για φέτος, δεν έχουν μετουσιωθεί ακόμη σε τάση σε ότι αφορά στις χειμερινές εξοχικές κατοικίες, με αποτέλεσμα να συνεχίζεται η καθοδική πορεία στις αξίες. Ο COVID-19 σε συνάρτηση με το συγκυριακά δύσκολο οικονομικό κλίμα επηρεάζει σαφώς αρνητικά την συγκεκριμένη αγορά. Σε σχέση με τα υψηλά επίπεδα αξιών του 2008 οι αξίες εξακολουθούν να καταγράφονται μειωμένες περίπου στο μισό (-56%).

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.

Συμπεράσματα Έρευνας

Αξίες 2022 - 2021

Καταγράφεται μικρή αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών μόνο για την Αράχωβα Βοιωτίας της τάξεως του 5%, μείωση για τον Άγιο Αθανάσιο Πέλλης και τα Τρίκαλα Κορινθίας μέσης τάξης του 6%, ενώ σταθερό παρέμεινε το Καρπενήσι.

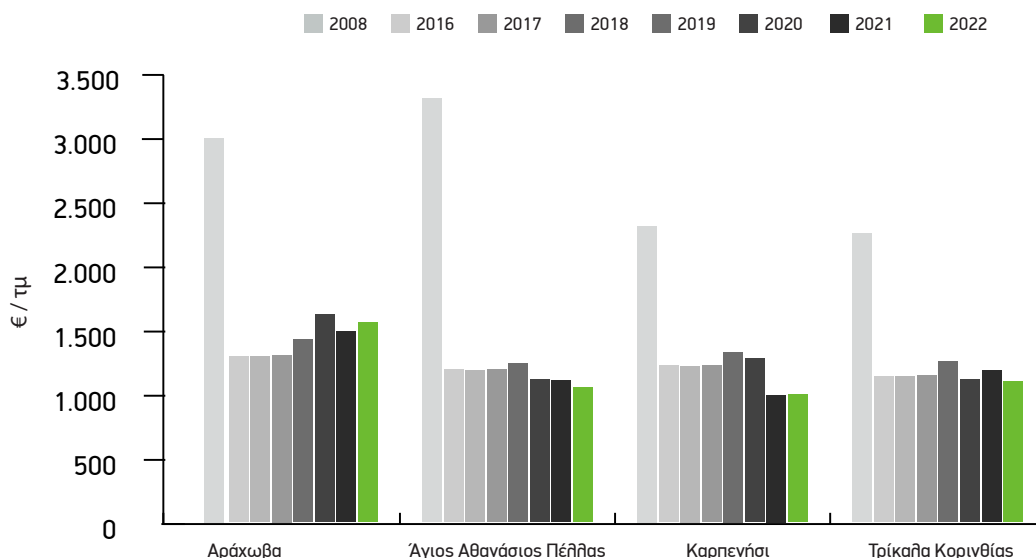
Αναλυτικότερα, στην Αράχωβα από 1.488 euro/τμ το 2021 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.558 euro/τμ (5,0%), στον Άγιο Αθανάσιο Πέλλης από 1.103 euro/τμ το 2021 στα 1.050 euro/τμ (-5,0%), στο Καρπενήσι από 990 euro/τμ το 2021 στα 992 euro/τμ (0%) και στα Τρίκαλα Κορινθίας από 1.182 euro/τμ το 2021 στα 1.095 euro/τμ (-7,0%).

Αξίες 2022 - 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 56% 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 1.050 euro/τμ (-68%) και ακολουθούν, το Καρπενήσι από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 992 euro/τμ (-57%), τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.095 euro/τμ (-51%) και τέλος η Αράχωβα από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.558 euro/τμ (-48%).

Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών



Εξέλιξη αξιών χειμερινών εξοχικών κατοικιών

	2008		2021		2022	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ % 2022-2008	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ% 2022 - 2021	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	3 000	-48%	1 488	1 558	5%	
ΑΓ.ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	3 301	-68%	1 103	1 050	-5%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2 308	-57%	990	992	0%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2 250	-51%	1 182	1 095	-7%	
		-56%			-2%	

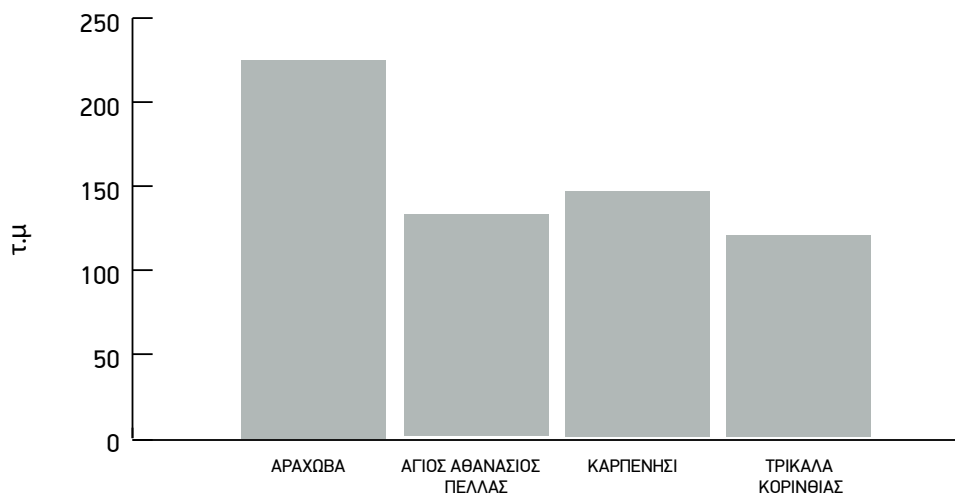
Η παγκόσμια οικονομική κρίση 2008-2017 έπληξε εντονότερα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών από κάθε άλλη κατηγορία ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι πως ενώ οι τιμές έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) και χιλιάδες σπίτια παραμένουν αδιάθετα, η ζήτηση εξακολουθεί και 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 euro/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.

Επιφάνειες

Η διάμεση επιφάνεια εξοχικής κατοικίας μαζί με τους βοηθητικούς χώρους, που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 139τμ. Η διάμεση επιφάνεια είναι εξαιρετικά μεγάλη και αποτυπώνει την επικρατούσα τάση για υπερβολή. Οι μεγαλύτερες επιφάνειες καταγράφονται στην Αράχωβα στα 225τμ, λόγω της πληθώρας νέων μεζονετών στο Λιβάδι, και οι μικρότερες στα Τρίκαλα Κορινθίας στα 120τμ, λόγω των παλαιότερων και πιο τυπικών κτισμάτων που προσφέρονται.

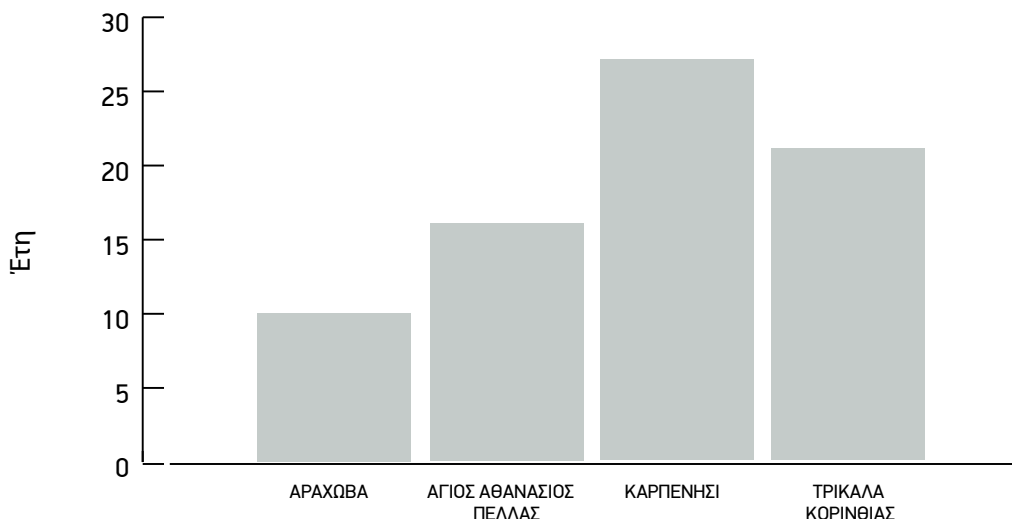
ΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ



Ηλικία

Η διάμεση ηλικία εξοχικής κατοικίας που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 18,5 χρόνια. Μεγαλύτερη ηλικία κατασκευών καταγράφεται στο Καρπενήσι με 27 χρόνια και η μικρότερη στην Αράχωβα με 10 έτη.

ΔΙΑΜΕΣΕΣ ΗΛΙΚΙΕΣ





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 επιβραδύνθηκε, και το 2021/2022 φάνηκαν νέα σημάδια αύξησης της προσφοράς.
- Η προσφορά θα βαίνει αυξανόμενη στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης λόγω αδυναμίας ανανέωσης μισθώσεων με τη σεζόν.
- Η Αράχωβα 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 στη μεγάλη μείωση των αξιών.
- Η αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον σε συνδυασμό με τη 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, ενώ η αύξηση του κόστους ενέργειας για την λειτουργία τους θα δημιουργήσει ακόμη μεγαλύτερο ρίσκο στις τοπικές αγορές.



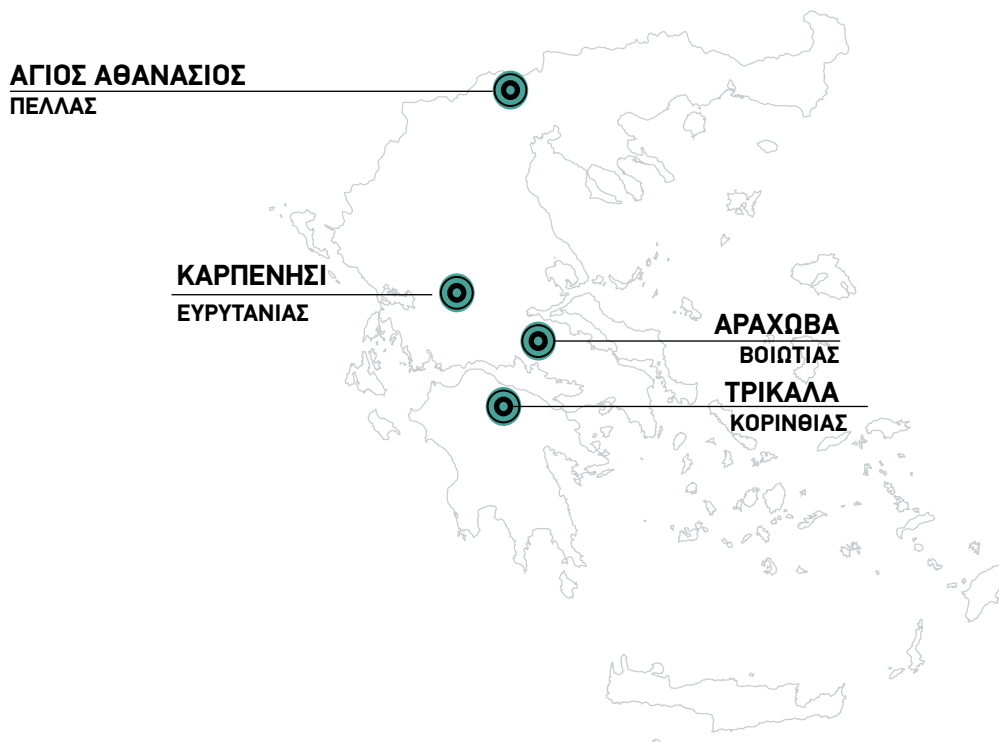
Πρόβλεψη 12 μηνών

Η συρρίκνωση της ζήτησης εξαιτίας α) της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού, β) της καλπάζουσας τιμής της ενέργειας και γ) της αύξησης της τιμής των υλικών κατασκευής/ανακαίνισης, σε συνδυασμό με τις επερχόμενες εκλογές σε Ελλάδα (και Τουρκία) και την συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία είναι γεγονότα που αναμένεται να πιέσουν τις αξίες τους επόμενους 12 μήνες. Η προσδοκία χαμηλότερων αξιών είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει πιθανούς αγοραστές σε αναμονή, παγώνοντας ακόμη περισσότερο την αγορά.

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 – 2022), λαμβάνοντας υπόψη τα διαστήματα της Παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (2008-2017) αλλά και της πανδημίας του Κορωναϊού (2019 - 2021). Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιίων που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο για τις τέσσερις πιο γνωστές αγορές χειμερινών εξοχικών κατοικιών στη χώρα μας μεταξύ 2022 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.



Μεθοδολογία Έρευνας

Με σκοπό να εξαχθούν άμεσα συγκρίσιμα αποτελέσματα, η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε ζητούμενες τιμές πώλησης (σε ηλικία έως και 20 ετών) 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.



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:

Ιωάννης Βαβυλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων
Email: : iv@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς
Email: admin@geoaxis.gr