

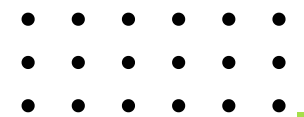


GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης
Χρόνος μελέτης: Χειμώνας 2023/2024
Περίοδος σύγκρισης: 2008 - 2023



www.geoaxis.gr

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Η εξαιρετικά θετική καλοκαιρινή περίοδος σε συνδυασμό με τις υψηλές πληρότητες σε όλες τις εορτές και αργίες για φέτος, δεν έχουν μετουσιωθεί σε τάση σε ότι αφορά στις χειμερινές εξοχικές κατοικίες, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει σημαντική πρόοδος στις αξίες. Η απουσία εκτεταμένου χειμώνα, τα υψηλά επιτόκια δανεισμού και το σημαντικό κόστος κατασκευής και ενέργειας επηρεάζουν αρνητικά την συγκεκριμένη αγορά.

Σε σχέση με τα ιστορικά υψηλά επίπεδα αξιών του 2008, οι αξίες εξακολουθούν να καταγράφονται μειωμένες περισσότερο από το 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 όμως, 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

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης 2023 - 2022

Καταγράφεται πολύ μικρή αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών για την **Αράχωβα Βοιωτίας** και το **Καρπενήσι Ευρυτανίας** της τάξεως του 2,31%, και 1,61%, αντίστοιχα. Σταθερές παραμένουν οι τιμές πώλησης στον **Άγιο Αθανάσιο Πέλλας** και τα **Τρίκαλα Κορινθίας**.

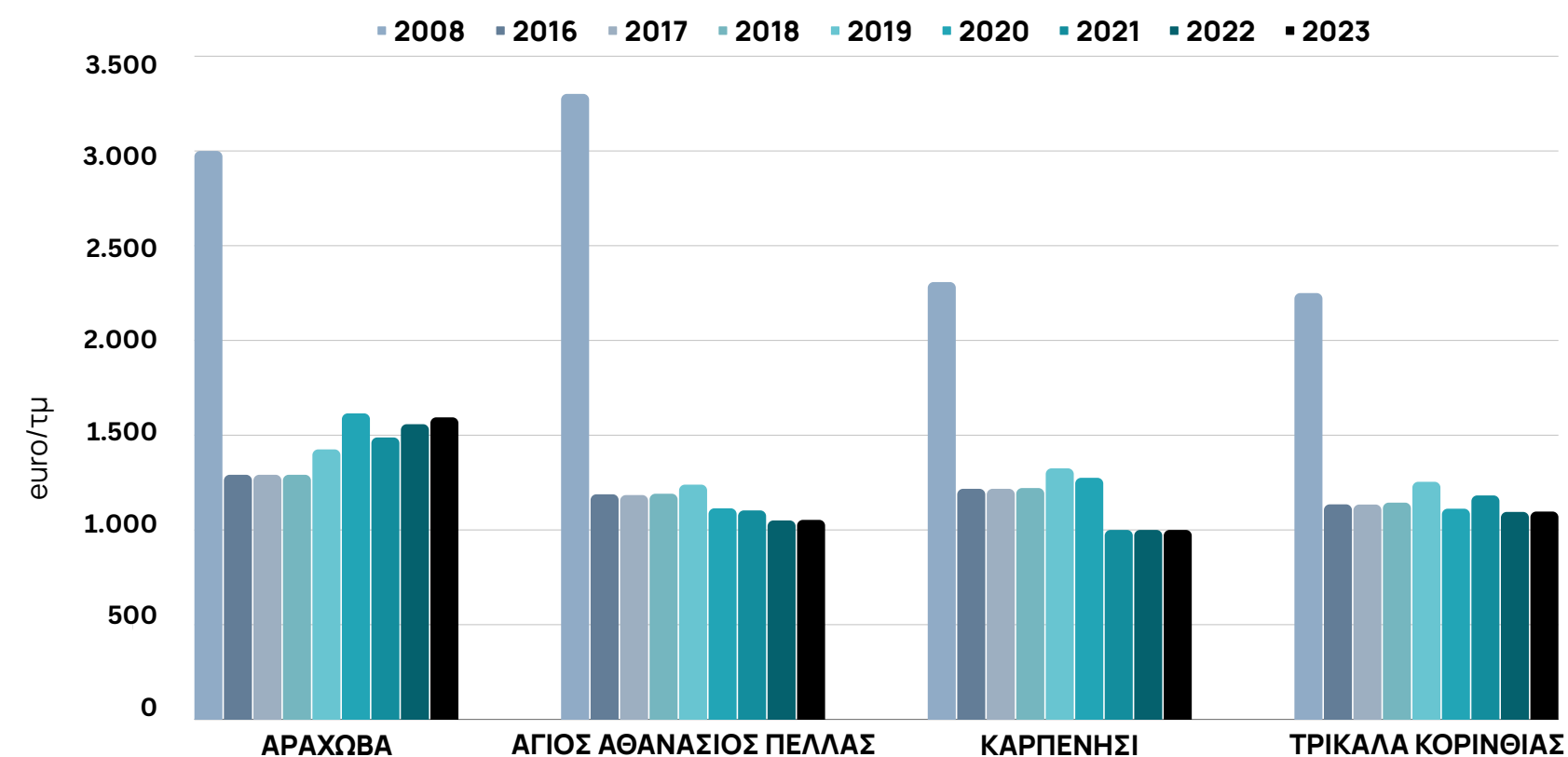
Αναλυτικότερα, στην **Αράχωβα** από 1.558 euro/τμ το 2022 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.594 euro/τμ (2,31%), στον **Άγιο Αθανάσιο Πέλλας** από 1.050 euro/τμ το 2022 στα 1.053 euro/τμ (0,29%), στο **Καρπενήσι** από 992 euro/τμ το 2022 στα 1.008 euro/τμ (1,61%) και στα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 1.095 euro/τμ το 2022 στα 1.097 euro/τμ (0,18%).

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης 2023 - 2008

Σε σχέση με τα υψηλά του 2008 προκύπτει πολύ μεγάλη και οριζόντια μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 56%. Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο **Άγιος Αθανάσιος** όπου από 3.301 euro/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.053 euro/τμ (-68%) και ακολουθούν, το **Καρπενήσι** από 2.308 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.008 euro/τμ (-56%), τα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 2.250 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.097 euro/τμ (-51%) και τέλος η **Αράχωβα** από 3.000 euro/τμ το 2008 σήμερα στα 1.594 euro/τμ (-47%).



Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών 2008-2023



Εξέλιξη πιθανών τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών

	2008		2022		2023
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ% 2023-2008	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ% 2023-2022
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	3.000	-47%	1.558	1.594	2,31%
ΑΓ.ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	3.301	-68%	1.050	1.053	0,29%
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2.308	-56%	992	1.008	1,61%
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2.250	-51%	1.095	1.097	0,18%
		-56%			1%

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.

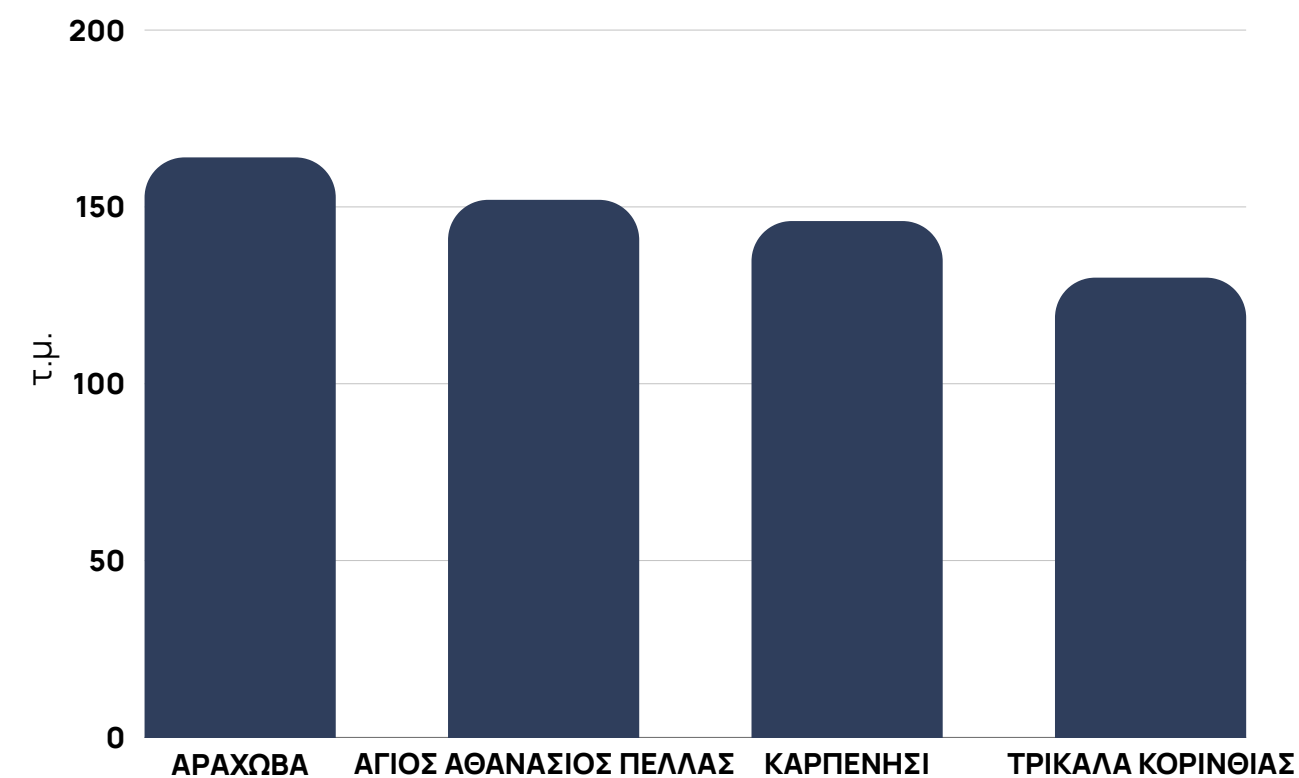
Χαρακτηριστική είναι η εικόνα στο Λιβάδι της **Αράχωβας** όπου μετά το κατασκευαστικό 'αμώκ' -σε σημείο που μεζονέτες κτίστηκαν σχεδόν και μέσα στην λίμνη- δεκάδες συγκροτήματα παραμένουν ολοκληρωμένα δίχως καμία προοπτική άμεσης διάθεσης.

Επιφάνειες

Η διάμεση επιφάνεια εξοχικής κατοικίας μαζί με τους βοηθητικούς χώρους, που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα **149τμ**. Η διάμεση επιφάνεια είναι εξαιρετικά μεγάλη και αποτυπώνει την **τάση για υπερβολή**.

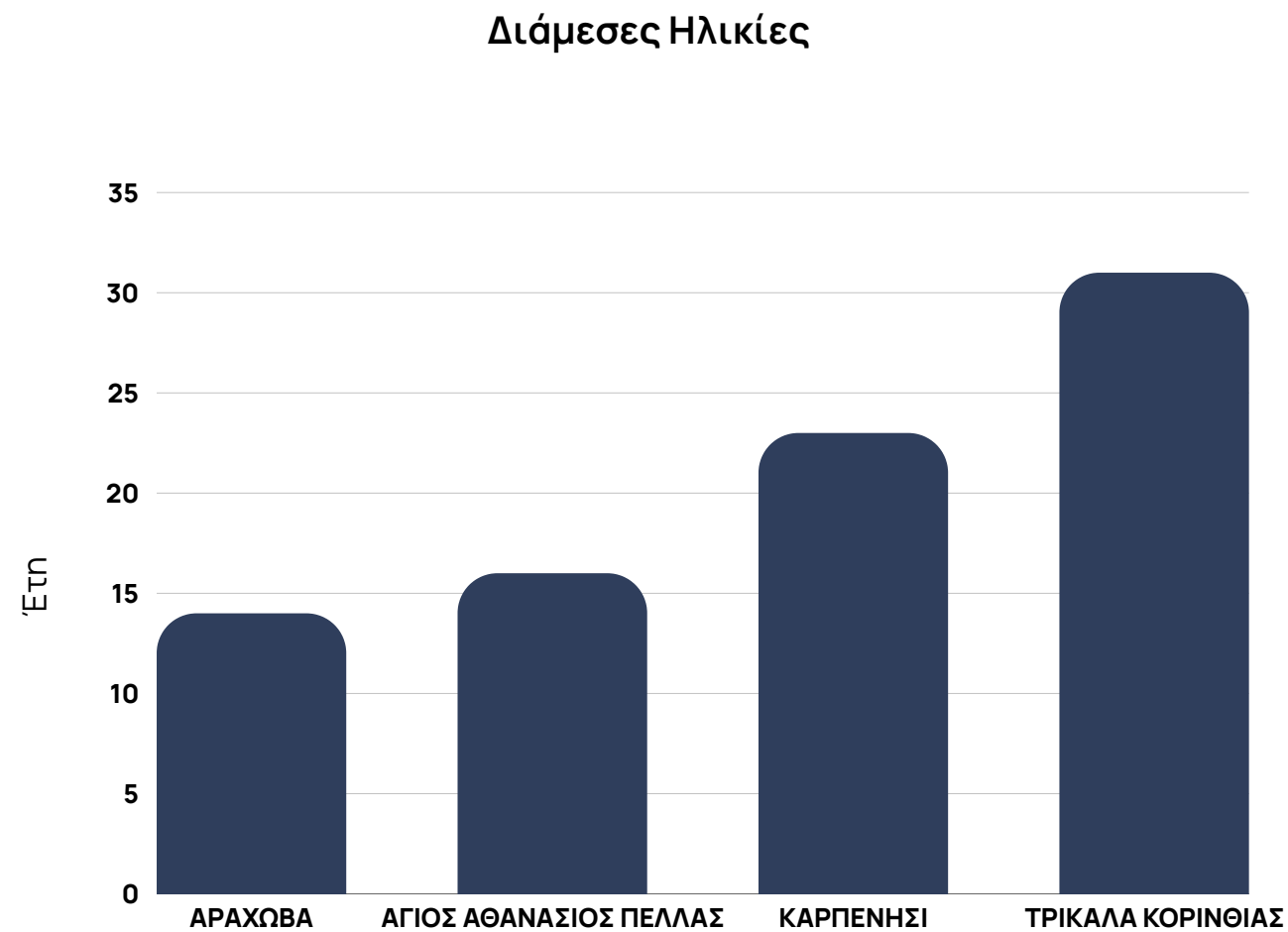
Οι μεγαλύτερες επιφάνειες καταγράφονται στην **Αράχωβα** στα 164τμ, λόγω της πληθώρας νέων μεζονετών στο Λιβάδι, και οι μικρότερες στα **Τρίκαλα Κορινθίας** στα 130τμ, λόγω των παλαιότερων και πιο τυπικών κτισμάτων που προσφέρονται.

Διάμεσες Επιφάνειες



Ηλικία

Η διάμεση ηλικία εξοχικής κατοικίας που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 19,5 χρόνια. Μεγαλύτερη ηλικία κατασκευών καταγράφεται στα **Τρίκαλα Κορινθίας** με 31 χρόνια και η μικρότερη στην **Αράχωβα** με 14 έτη.



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 2022/2023 φάνηκαν νέα σημάδια αύξησης της προσφοράς.
- Η προσφορά θα βαίνει αυξανόμενη στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης λόγω αδυναμίας ανανέωσης τυπικών μισθώσεων με τη σεζόν και γενικότερης τάσης για ενοικίαση παρά για αγορά.
- Η **Αράχωβα** έχει δημιουργήσει μια ιδιαίτερη κατηγορία, η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες περιοχές. Παρόλα αυτά, η δυναμική της περιοχής φαίνεται καθηλωμένη.
- Η ζήτηση έχει υποχωρήσει σε ανησυχητικά επίπεδα κυρίως στο **Καρπενήσι** και στον **Άγιο Αθανάσιο** καθώς η πλειοψηφία των αγοραστών προέρχεται από την Ελλάδα. 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 και ημερομισθίων, σε συνδυασμό με την συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία και Ισραήλ είναι γεγονότα που αναμένεται να πιέσουν τις αξίες τους επόμενους 12 μήνες.

Η προσδοκία χαμηλότερων αξιών είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει πιθανούς αγοραστές σε στάση αναμονής.



Δομή & Περιοχές Έρευνας

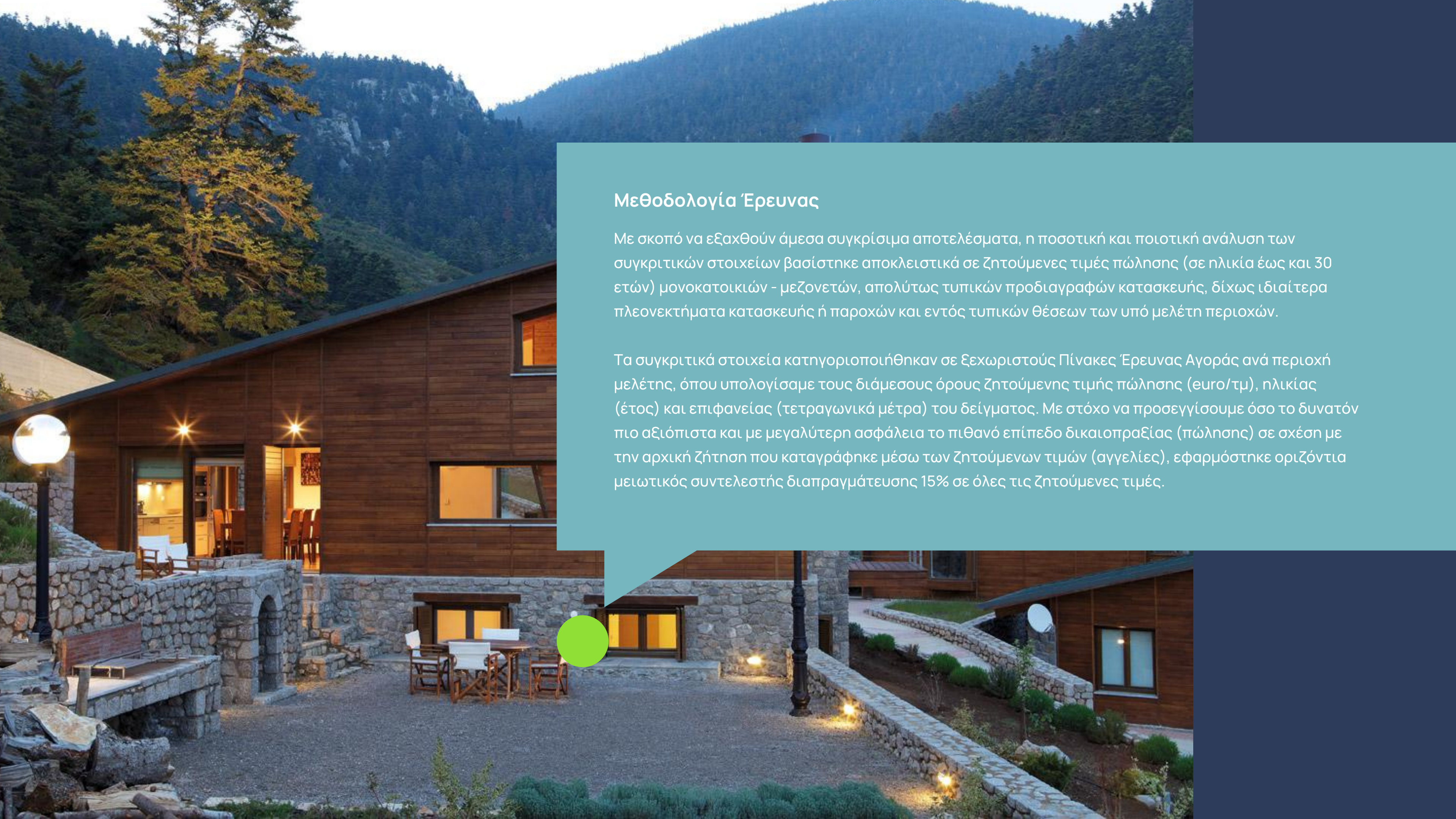
Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα για τα επίπεδα αξιών και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών (2008 – 2023), λαμβάνοντας υπόψη τα διαστήματα της Παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (2008-2017) αλλά και της πανδημίας του Κορωνοϊού (2019 - 2021). 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 .

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

1. Αράχωβα Βοιωτίας
2. Άγιος Αθανάσιος Πέλλας
3. Καρπενήσι Ευρυτανίας
4. Τρίκαλα Κορινθίας

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 30 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

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vr@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.

www.geoaxis.gr