



GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: Χειμώνας 2024 / 2025

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ: 2008 - 2024



Με δύο λόγια

Η σταθερότητα της χώρας σε συνδυασμό με την θετική καλοκαιρινή τουριστική περίοδο δεν έχουν μετουσιωθεί, για ακόμη μια χρονιά, σε τάση σε ότι αφορά στις χειμερινές εξοχικές κατοικίες. Η γενικότερη γεωπολιτική ανασφάλεια για το μέλλον, η απουσία εκτεταμένου χειμώνα, τα υψηλά επιτόκια δανεισμού και το σημαντικό κόστος κατασκευής & συντήρησης επηρεάζουν αρνητικά την συγκεκριμένη αγορά.

Αν και σε σχέση με τα ιστορικά υψηλά του 2008 οι αξίες εξακολουθούν να καταγράφονται μειωμένες περισσότερο από το μισό (-55%), η τάση των τελευταίων ετών δείχνει να εισερχόμαστε πιθανά σε μια φάση συμπίεσης των αξιών.

Ιδιαιτερότητα αγοράς

Η αγορά εξοχικής κατοικίας (είτε θερινής είτε χειμερινής) αποτελεί **παράγωγο και όχι διαμορφωτή** της συνολικής εικόνας της αγοράς του real estate και χαρακτηρίζεται από μια ιδιαίτερη ευαισθησία μεταβολών σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων.

Η καταγραφή των τάσεων τα τελευταία χρόνια μας έχει δείξει ότι η συγκεκριμένη αγορά είναι η πρώτη που επηρεάζεται από το αρνητικό κλίμα και η τελευταία που ακολουθεί τα θετικά σημάδια της οικονομίας.

Η αγορά χειμερινής εξοχικής κατοικίας δε, σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από την αγορά θερινής εξοχικής κατοικίας, λειτουργεί λόγω μεγέθους και χαρακτηριστικών ως **πολλαπλασιαστής** της γενικότερης τάσης καταγράφοντας εξαιρετικά υψηλές τιμές στην άνοδο (βλ. 2008) και κατακρήμνιση αξιών στην κάθοδο.



Συμπεράσματα Έρευνας

Από τη βάση εκτιμητικών δεδομένων της GEOAXIS, το διαδίκτυο, τις μικρές αγγελίες εφημερίδων και τα site μεσιτικών γραφείων έχουμε επιλέξει τυπικές κατασκευές, σε τυπικές θέσεις. Νεόδμητα εξοχικά με ανεμπόδιστη θέα, με μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, σε κατασκευές από γνωστούς αρχιτέκτονες και με αναβαθμισμένες παροχές και ακριβά υλικά καταγράφουν πολύ υψηλότερες αξίες. Σημειώνουμε ότι όλες τις ζητούμενες τιμές έχουμε εφαρμόσει οριζόντια μείωση 15% για να προσεγγίσουμε καλύτερα μια πιθανή δικαιοπραξία.

Ετήσια μεταβολή 2024 - 2023

Καταγράφεται ελάχιστη θετική μεταβολή των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών για την **Αράχωβα Βοιωτίας** και το **Καρπενήσι Ευρυτανίας** της τάξεως του 2,01% και 1,49%, αντίστοιχα. Σταθερές παραμένουν οι τιμές πώλησης στον **Άγιο Αθανάσιο Πέλλας** και τα **Τρίκαλα Κορινθίας**.

Αναλυτικότερα, στην **Αράχωβα** από 1.594 ευρώ/τμ το 2023 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.626 ευρώ/τμ (2,01%), στον **Άγιο Αθανάσιο** από 1.053 ευρώ/τμ το 2023 στα 1.063 ευρώ/τμ (0,95%), στο **Καρπενήσι** από 1.008 ευρώ/τμ το 2023 στα 1.023 ευρώ/τμ (1,49%) και στα **Τρίκαλα Κορινθίας** από 1.097 ευρώ/τμ το 2023 στα 1.106 ευρώ/τμ (0,82%).

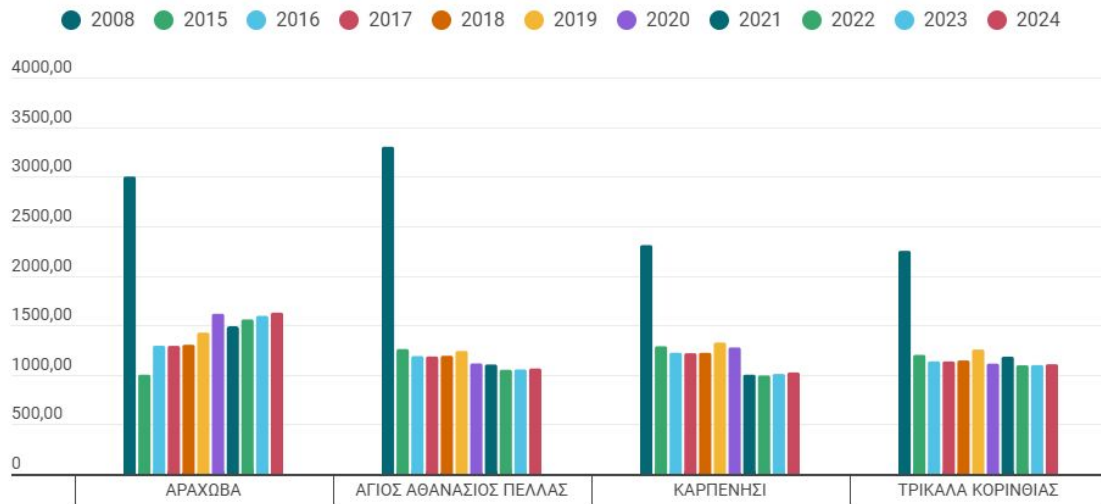


Μεταβολή 2024 - 2008

Σε σχέση με τα υψηλά του 2008 προκύπτει πολύ μεγάλη και οριζόντια μείωση και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του **-55%**.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 3.301 ευρώ/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.063 ευρώ/τμ (-68%) και ακολουθούν, το Καρπενήσι από 2.308 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 1.023 ευρώ/τμ (-56%), τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 1.106 ευρώ/τμ (-51%) και τέλος η Αράχωβα από 3.000 ευρώ/τμ το 2008 σήμερα στα 1.626 ευρώ/τμ (-46%).

Συγκριτικό γράφημα πιθανών τιμών πώλησης (ευρο/τμ) τυπικών χειμερινών εξοχικών κατοικιών 2008-2024



Εξέλιξη πιθανών τιμών πώλησης τυπικών χειμερινών εξοχικών κατοικιών

	2008		2023	2024	
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ % 2024- 2008	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Δ% 2024 - 2023
ΑΡΑΧΟΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	3.000	-46%	1.594	1.626	2,01%
ΑΓ.ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	3.301	-68%	1.053	1.063	0,95%
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2.308	-56%	1.008	1.023	1,49%
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2.250	-51%	1.097	1.106	0,82%
		-55%			1%

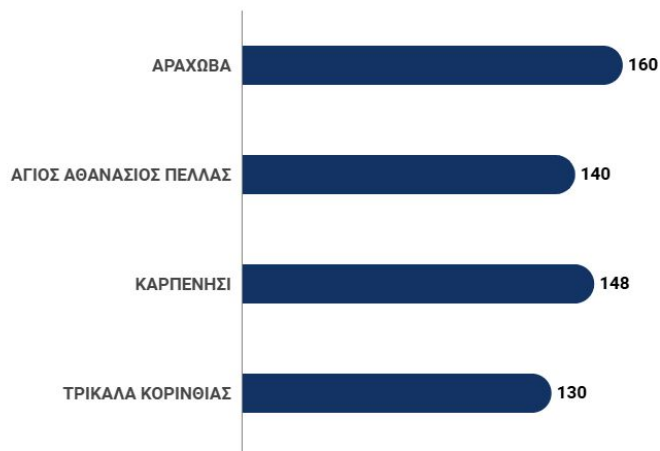
Χαρακτηριστικό είναι πως ενώ οι τιμές έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) και χιλιάδες σπίτια παραμένουν αδιάθετα, η ζήτηση εξακολουθεί και καταγράφεται έως εξαιρετικά ήπια. Παρά την πρόσκαιρη μικρή αύξηση στις τιμές τα τελευταία χρόνια (2018/2019), αρκετοί κατασκευαστές 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

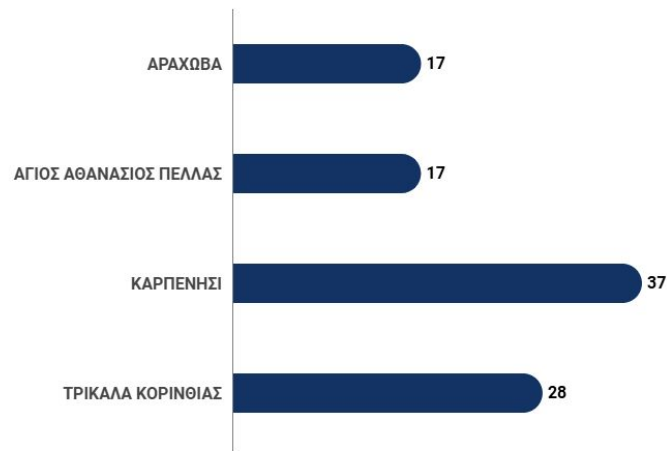
Η διάμεση συνολική επιφάνεια εξοχικής κατοικίας μαζί με τους βοηθητικούς χώρους, που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 144τμ. Η διάμεση επιφάνεια είναι εξαιρετικά μεγάλη και αποτυπώνει την τάση για υπερβολή. Οι μεγαλύτερες επιφάνειες καταγράφονται στην Αράχωβα στα 160τμ, λόγω της πληθώρας νέων μεζονετών στο **Λιβάδι** και οι μικρότερες στα **Τρίκαλα Κορινθίας** στα 130τμ, λόγω των παλαιότερων και πιο τυπικών κτισμάτων που προσφέρονται.



Διάμεσες Συνολικές Επιφάνειες (τμ)

Ηλικία

Η διάμεση ηλικία εξοχικής κατοικίας που διατίθεται μέσω αγγελιών διαμορφώνεται σήμερα στα 22,5 χρόνια. Μεγαλύτερη ηλικία κατασκευών καταγράφεται στο **Καρπενήσι** με 37 χρόνια και η μικρότερη στην **Αράχωβα** και στον **Άγιο Αθανάσιο Πέλλας** με 17 έτη.



Διάμεσες Ηλικίες (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.
- 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 αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον σε συνδυασμό με τη συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση χειμερινών εξοχικών ακινήτων μία πλήρως εκτός απξέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων, με αποτέλεσμα την στασιμότητα και την πιθανή μελλοντική συμπίεση των αξιών.



Δομή και 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 – 2024), 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 μεταξύ 2024 και 2015. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

- **Αράχωβα Βοιωτίας**
- **Άγιος Αθανάσιος Πέλλας**
- **Καρπενήσι Ευρυτανίας**
- **Τρίκαλα Κορινθίας**

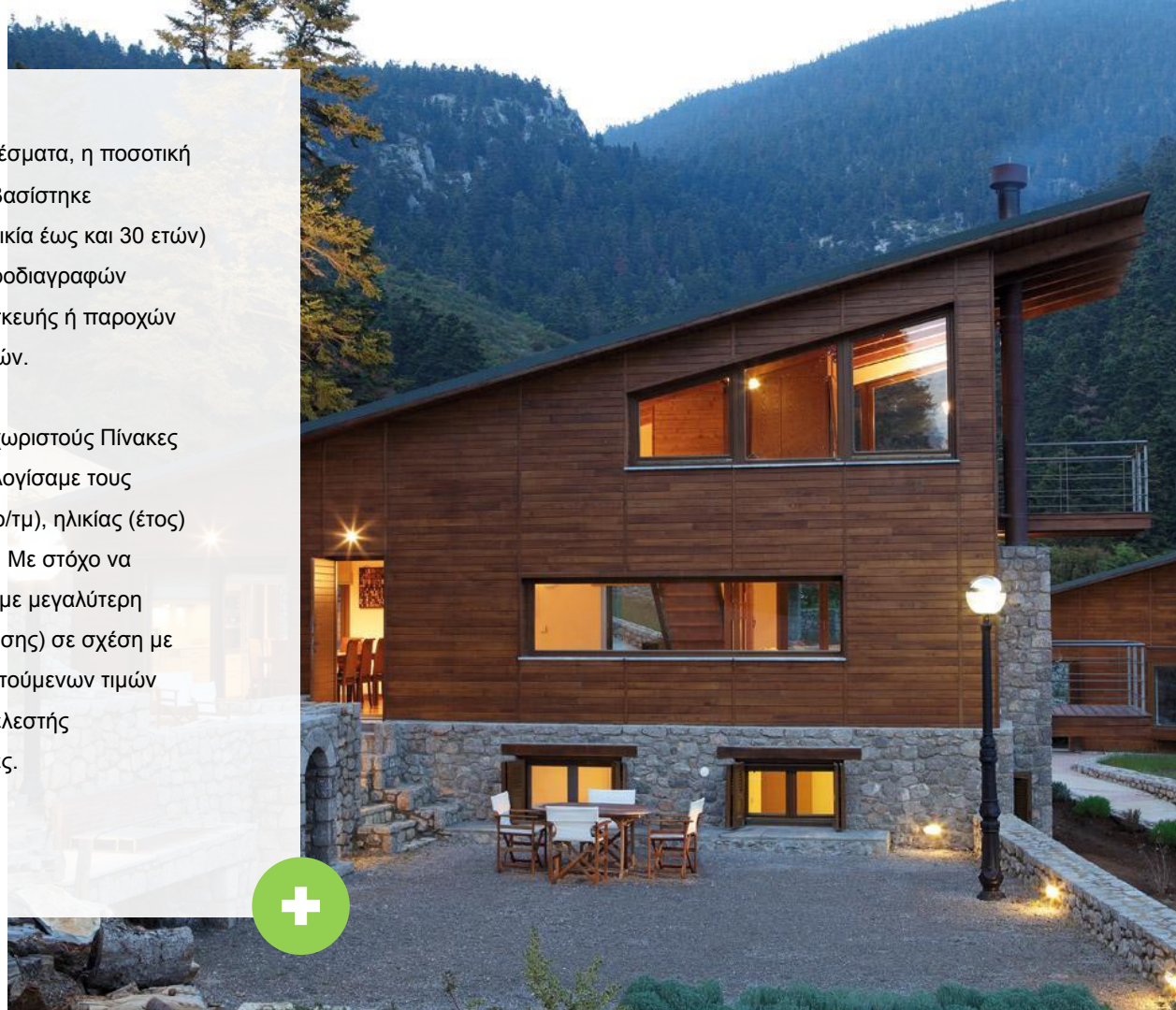
Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του συνόλου της χώρας με τοποθεσίες οι οποίες αποτελούν φημισμένους χειμερινούς τουριστικούς προορισμούς. Σε κάθε προορισμό επιλέχθηκαν συγκεκριμένες περιοχές / θέσεις τυπικών χαρακτηριστικών λαμβάνοντας 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 (ευγο/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.