



## ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

### ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

**Είδος ακινήτων:** Χειμερινές εξοχικές κατοικίες σε 4 δημοφιλείς προορισμούς στην Ελλάδα.

**Παρατήρηση:** Ζητούμενες τιμές πώλησης.

**Χρόνος μελέτης:** 4ο τρίμηνο 2014.

**Περίοδοι Σύγκρισης:** 4α τρίμηνα 2013, 2012 και 2008.



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα  
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR  
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr  
www.geoaxis.gr



# ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες  
 Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης  
 Χρόνος μελέτης : 4ο τρίμηνο 2014

## Γενικά Σχόλια Αγοράς Εξοχικής Κατοικίας

Συνεχίζεται αμείωτη η πίεση που δέχονται οι αξίες χειμερινής κατοικίας στα πλέον δημοφιλή τουριστικά θέρετρα στη χώρα μας. Σε σχέση με πέρσι, σήμερα στην Αράχωβα, στον Άγιο Αθανάσιο, στο Καρπενήσι και στα Τρίκαλα Κορινθίας οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες κατά 9% μέσο όρο. Σε σχέση με τα υψηλά του 2008, οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες στο μισό (49%) κατά μέσο όρο. Η πτώση στις αξίες αναμένεται να σταθεροποιηθεί με χρονική διαφορά περίπου 12 με 16 μήνες από την στιγμή που η Ελληνική οικονομία θα καταγράψει πραγματική και σταθερή ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, οι (όποιοι λίγοι) πιθανοί αγοραστές εξοχικής κατοικίας έχουν κάθε λόγο να περιμένουν βραχυπρόθεσμα νέα μείωση των αξιών.

Η οικονομική κρίση έχει πλήξει έντονα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών αφού η ζήτηση καταγράφεται από υποτονική μέχρι μηδενική, αν και οι τιμές σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό και περίπου 10.000 σπίτια παραμένουν αδιάθετα. Χαρακτηριστικό της μείωσης της ζήτησης είναι το γεγονός ότι οι αγοραπωλησίες υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 28,2% κατά την περίοδο από το 2007 έως και το 2012 (επίσημα στοιχεία από συμβολαιογραφικούς συλλόγους). Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης είναι παρόμοιοι με αυτούς που έχουν προκαλέσει τη συνολική κάμψη της αγοράς κατοικίας, καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό και με την οικονομική και πολιτική αβεβαιότητα, έχουν καταστήσει την απόκτηση ακινήτων μία μη ελκυστική επιλογή, ακόμα περισσότερο όταν πρόκειται για εξοχικά ακίνητα τα οποία θεωρούνται πλέον ως είδος «πολυτελείας». Αρκετοί κατασκευαστές που επένδυσαν δανειζόμενοι στην ανέγερση πολυτελών κατοικιών με κόστος πάνω από 1.500 ευρώ/τμ 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.

## Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή των αξιών κατά την τελευταία εξαετία της κρίσης. 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, το διάστημα του Δ' τριμήνου για τα έτη 2014, 2013, 2012 και 2008. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής :

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

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε ζητούμενες τιμές πώλησης νέων σε ηλικία (κάτω 10ετίας) μονοκατοικιών / μεζονέτων, τυπικών προδιαγραφών κατασκευής, δίχως ιδιαίτερα πλεονεκτήματα και εντός τυπικών θέσεων των υπό μελέτη περιοχών. Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του συνόλου της χώρας με περιοχές 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**

---

Για τις ανάγκες της μελέτης μας με σκοπό να εξαχθούν άμεσα συγκρίσιμα αποτελέσματα, όλα τα συγκριτικά στοιχεία των ερευνών μας σε κάθε περιοχή, αφορούν σε ισόγειες μονοκατοικίες / μεζονέτες τυπικής ποιότητας κατασκευής και προδιαγραφών στέγασης σε τυπικές θέσεις που μπορούν να απευθυνθούν σε μεγαλύτερο εύρος αγοραστικού κοινού. Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (ευρο/τμ), ηλικίας (έτος) και επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα) του δείγματος της μελέτης. 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, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

## **Συμπέρασμα σύγκρισης ζητούμενων τιμών μεταξύ Δ΄ Τριμήνου 2014 / 2008**

---

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας μεταξύ του 4<sup>ου</sup> τριμήνου 2014 και 2008 καταγράφεται σημαντική πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 49% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 3.301 ευρο/τμ το 2008 η αξία κυμαίνεται σήμερα στα 1.364 ευρο/τμ (-59%), και ακολουθούν η Αράχωβα από 3.000 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.431 (-52%), τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.304 ευρο/τμ (-42%) και τέλος το Καρπενήσι από 2.308 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.353 ευρο/τμ (-41%).

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποτυπώνουν με εύλογο τρόπο την υπερεκτίμηση του Αγίου Αθανασίου αλλά και της Αράχωβας (κυρίως Λιβαδιού). Στον αντίποδα, το Καρπενήσι αναπτυσσόμενο πιο ήπια κατά την περίοδο προ του 2008 φαίνεται να καταγράφει πιο ελεγχόμενη πτώση.

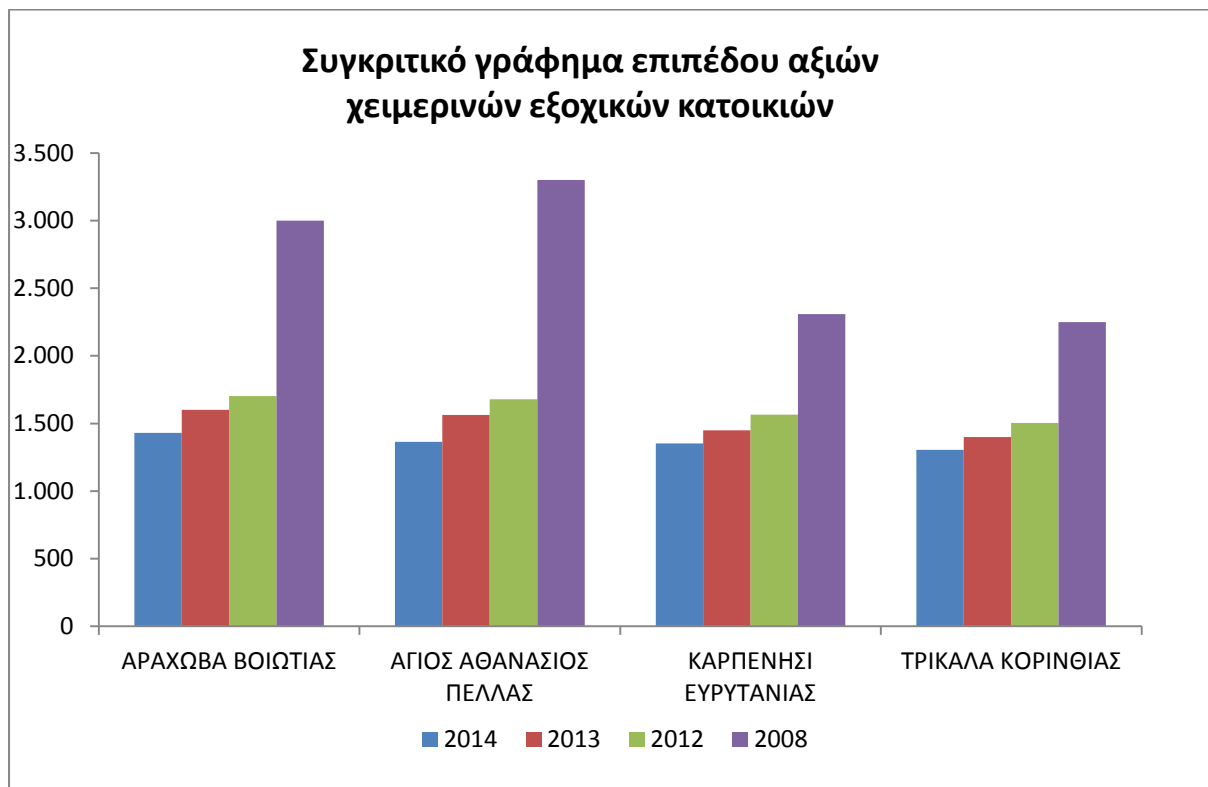
## **Συμπέρασμα σύγκρισης ζητούμενων τιμών μεταξύ Δ΄ Τριμήνου 2014 / 2013**

---

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας μεταξύ του 4<sup>ου</sup> τριμήνου 2014 και 4<sup>ου</sup> τριμήνου 2013 καταγράφεται ομοιόμορφη πτώση των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 9% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 1.562 ευρο/τμ το 2013 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.364 ευρο/τμ (-13%) και ακολουθούν η Αράχωβα από 1.600 ευρο/τμ το 2013 σήμερα στα 1.431 ευρο/τμ (-11%), το Καρπενήσι από 1.450 ευρο/τμ το 2013 σήμερα στα 1.353 ευρο/τμ (-7%) και τα Τρίκαλα Κορινθίας από 1.400 ευρο/τμ το 2013 σήμερα στα 1.304 ευρο/τμ (-7%).

ΠΕΡΙΟΧΗ	12/2014	12/2013	12/2012		12/2008		
	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2014 - 2012	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2014 - 2008	
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1.431	1.600	1.702	-16%	3.000	-52%	
ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	1.364	1.562	1.679	-19%	3.301	-59%	
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1.353	1.450	1.566	-14%	2.308	-41%	
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1.304	1.400	1.505	-13%	2.250	-42%	
			<b>ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	<b>-9%</b>		<b>-15%</b>	<b>-49%</b>

Ακίνητα νέα σε ηλικία (κάτω 10ετίας), τύπου μονοκατοικίας / μεζονέτας, τυπικών προδιαγραφών κατασκευής, δίχως ιδιαίτερα πλεονεκτήματα και σε τυπική θέση.



Geoaxis property & valuation services,

Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001

