



GEOAXIS
PROPE

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΧΕΙΜΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Είδος ακινήτων: Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης: 4ο τρίμηνο 2016

Περίοδος σύγκρισης: 2008 - 2016



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

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Χειμερινές Εξοχικές Κατοικίες

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης: 4ο τρίμηνο 2016

Περίοδος Σύγκρισης: 2008 - 2016

Γενικό Συμπέρασμα

Συνεχίζεται η μεγάλη πίεση που δέχονται οι αξίες χειμερινής κατοικίας στα πλέον δημοφιλή τουριστικά θέρετρα στη χώρα μας. Σε σχέση με πέρσι, στην Αράχωβα, στον Άγιο Αθανάσιο, στο Καρπενήσι και στα Τρίκαλα Κορινθίας οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες κατά 5,2% μέσο όρο, ενώ σε σχέση με τα υψηλά του 2008, οι αξίες καταγράφονται συνολικά μειωμένες περισσότερο από το μισό (54%). 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.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Σκοπός της έρευνας είναι να εξαχθεί ένα γενικό συμπέρασμα και να προσδιορισθεί η ποσοστιαία μεταβολή των αξιών κατά την τελευταία οκταετία 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 2016, 2015, 2014 και 2008. 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 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

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 10ετίας) 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 μέσους όρους ζητούμενης τιμής πώλησης (ευρο/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, εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 4^{ου} τριμήνου 2016 - Σύγκριση αξιών με 4^ο τρίμηνο 2008

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4^{ου} τριμήνου 2016 και 2008 καταγράφεται σημαντική πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται συνολικά σε ένα μέσο όρο της τάξης του 54% 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 1.188 ευρο/τμ (-64%) και ακολουθούν η Αράχωβα από 3.000 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.292 (-57%), τα Τρίκαλα Κορινθίας από 2.250 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.135 ευρο/τμ (-50%) και τέλος το Καρπενήσι από 2.308 ευρο/τμ το 2008 σήμερα στα 1.222 ευρο/τμ (-47%).

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

Συμπεράσματα έρευνας 4^{ου} τριμήνου 2016 - Σύγκριση αξιών με 4^ο τρίμηνο 2015

Σύμφωνα με το παρατηρητήριο μας, μεταξύ του 4^{ου} τριμήνου 2016 και 4^{ου} τριμήνου 2015 καταγράφεται ομοιόμορφη πτώση των τιμών πώλησης χειμερινών εξοχικών κατοικιών, η οποία κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 5,24% και για τις τέσσερις περιοχές μελέτης που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, την μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει ο Άγιος Αθανάσιος όπου από 1.259 ευρο/τμ το 2015 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.188 ευρο/τμ (-5,58%) και τα Τρίκαλα Κορινθίας όπου από 1.200 ευρο/τμ το 2015 η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.135 ευρο/τμ (-5,37%). Ακολουθούν το Καρπενήσι όπου από 1.287 ευρο/τμ το 2015, η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.222 ευρο/τμ (-5,07%) και η Αράχωβα όπου από 1.359 ευρο/τμ το 2015, η ζητούμενη τιμή κυμαίνεται σήμερα στα 1.292 ευρο/τμ (-4,94%).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Εξοχικών Κατοικιών

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. 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 υπερβολική 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 συνολικό κόστος κατασκευής και αγοράς γηπέδου πάνω από 1.500 euro/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.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Αν και το έτος 2016 θεωρήθηκε ως το κομβικό έτος ανάταξης της αγοράς, εντούτοις συνεχίστηκε η πτωτική πορεία στα ακίνητα με τους λίγους πιθανούς αγοραστές να τηρούν στάση αναμονής ενόψει νέας ενδεχόμενης μείωσης των τιμών. Το 2017 αναμένεται εξίσου δύσκολο καθώς εξακολουθεί και καταγράφεται:

- Εξαιρετικά μεγάλη μείωση διαθέσιμου εισοδήματος για αγορά ακινήτων,
- Δυσκολία δυνατότητας τραπεζικού δανεισμού,
- Απουσία δυνατότητας εναλλακτικών πηγών χρηματοδότησης,
- Συνεχιζόμενη υπερφορολόγηση,
- Διαρκώς μεταβαλλόμενη πολιτική σε σχέση με ζητήματα ακίνητης περιουσίας,
- Ανάγκη αντιμετώπισης των κόκκινων δανείων με έναρξη πλειστηριασμών,
- Συνεχιζόμενη διάσταση απόψεων με τους θεσμούς και
- Μη σταθεροποίηση της οικονομικής κατάστασης και αποκατάσταση επιχειρηματικής γαλήνης.

Μετά δε και από τις τελευταίες ανακοινώσεις των νέων μέτρων ασφαλιστικού και φορολογικού περιεχομένου, που στη μεγάλη τους πλειοψηφία κρίνονται ως υφεσιακές - αντιαναπτυξιακές, η ένταση της πίεσης στις αξίες εξοχικής κατοικίας εκτιμούμε ότι εισέρχεται σε νέο κύκλο έντονης πτωτικής σπείρας.

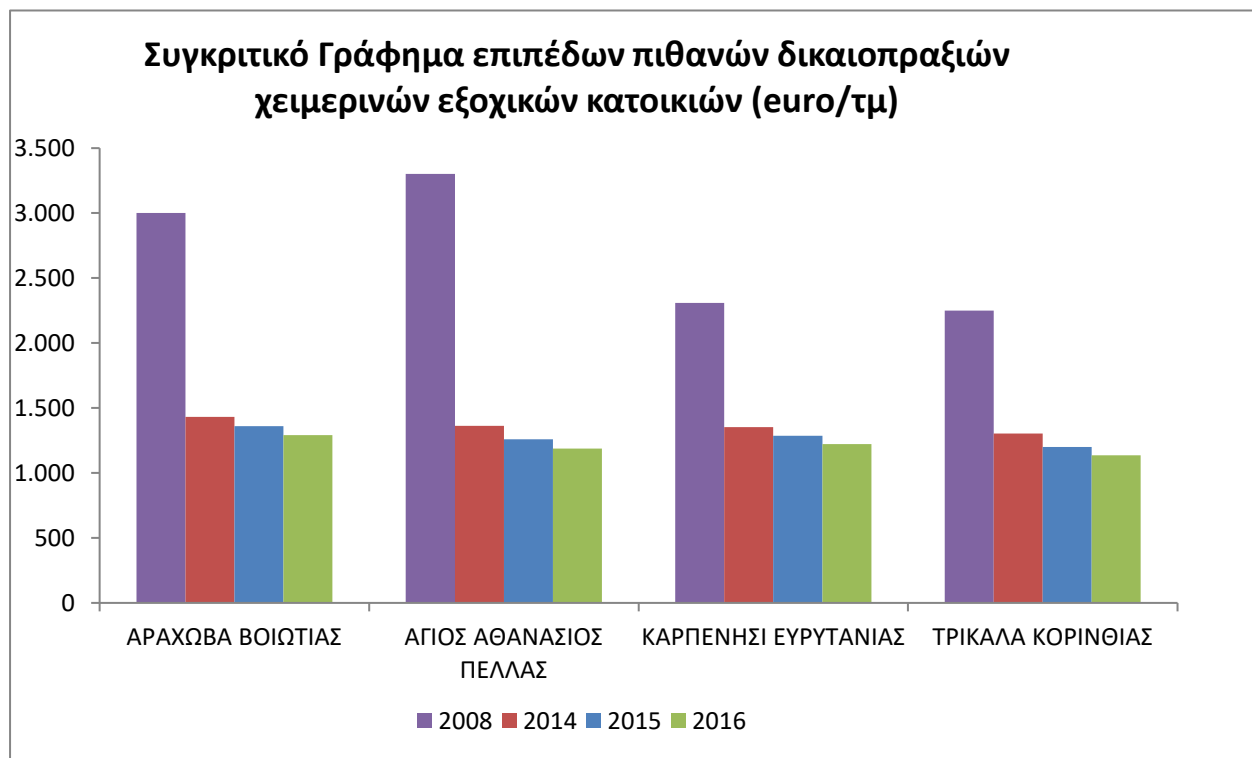
Geoaxis property & valuation services,
Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001



ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ Δ ΤΡΙΜΗΝΟΥ 2016, ΜΕ Δ ΤΡΙΜΗΝΟ 2015 – 2014 – 2008

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2016 - 2015	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2016-2014	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	% 2016-2008
ΑΡΑΧΩΒΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	1.292	1.359	-4.94%	1.431	-10%	3.000	-57%
ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	1.188	1.259	-5.58%	1.364	-13%	3.301	-64%
ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1.222	1.287	-5.07%	1.353	-10%	2.308	-47%
ΤΡΙΚΑΛΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1.135	1.200	-5.37%	1.304	-13%	2.250	-50%
			-5.24%		-11%		-54%

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



Πηγή: GEOAXIS

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου).