

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2021-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
ΚΡΗΤΗ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Διαμερίσματα στην Κρήτη (4 μεγάλες πόλεις)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης (Market Values)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

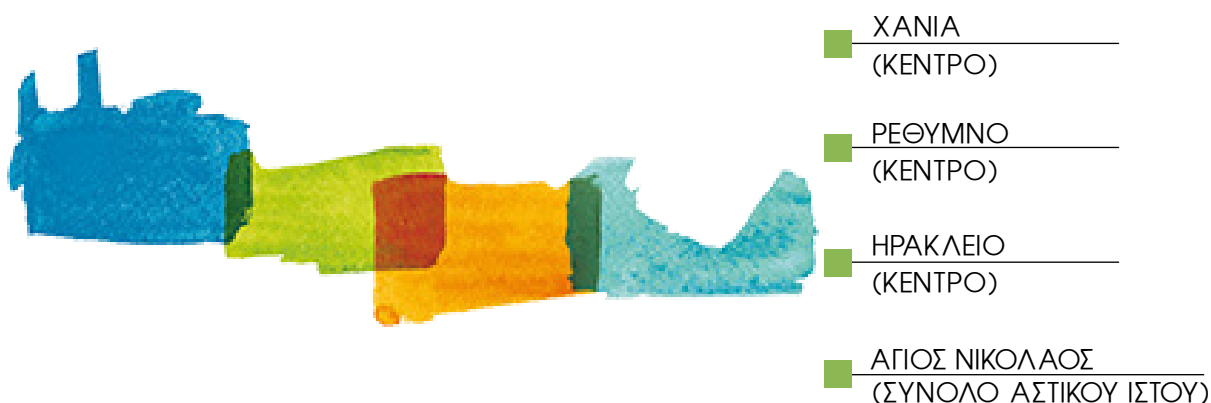
1ο τρίμηνο 2021

Με δύο ρόγια

Ιδιαίτερα υψηλές και ομοιογενείς καταγράφονται οι τιμές πώλησης διαμερισμάτων και στις 4 μεγάλες πόλεις της Κρήτης, αποτέλεσμα της περιορισμένης προσφοράς και της μεγάλης έλλειψης ελεύθερης γης για την ανέγερση νεόδμητων οικοδομών εντός του αστικού ιστού. Χαρακτηριστικό της περιορισμένης προσφοράς είναι και το γεγονός της σχετικά μικρής διαφοράς στις αξίες μεταξύ νεόδμητων και παλαιότερων διαμερισμάτων.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για τις 4 μεγαλύτερες πόλεις της Κρήτης, στο διάστημα του 1ου τριμήνου 2021. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:





Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης, τόσο νεόδμητων, όσο και παλαιότερων (+35ετίας) διαμερισμάτων, με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται σήμερα οι πιθανές τιμές μονάδας (euro/τμ).

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης, σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη της αστικής φυσιογνωμίας της Περιφέρειας Κρήτης. Έτσι, επιλέχθηκαν μόνο οι μεγαλύτερες πόλεις τον άξονα Ανατολή – Δύση, λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

Αναλυτικότερα, στα **Χανιά** επιλέχθηκε το κέντρο καθώς συγκεντρώνει και τις διοικητικές δραστηριότητες της ΠΕ και όχι κάποια περιφερειακή περιοχή (Χαλέπα, Πολυτεχνείο Κρήτης, Αγία Μαρίνα κλη).

Στα **Ρέθυμνο** επιλέχθηκε το κέντρο, λόγω της σαφέστερης ομοιογένειας στο εσωτερικό του σε σχέση με τις περιφερειακές περιοχές του (Πανεπιστήμιο Ρεθύμνου, Σκαθέτα κλη).

Στο **Ηράκλειο** επιλέχθηκε επίσης το κέντρο (εντός των Ενετικών Τειχών έως και ένα οικοδομικό τετράγωνο περίξ αυτών) θεωρώντας ότι η συγκεκριμένη περιοχή πληροί τα μέσα κριτήρια (ποιότητα κτιρίων, πρόσβαση, πληθυσμιακή ταυτότητα κλη) που παρουσιάζει ένα αστικό και αυτοδιοικητικό κέντρο.



Τέλος, στον **Άγιο Νικόλαο** επιλέχθηκε το σύνολο του αστικού ιστού της πόλης (πυκνού ή μη) λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων στο κέντρο, της μικρής πληθυσμιακής συγκέντρωσης και της διασποράς της ανοικοδόμησης σε μεγάλη έκταση εκτός του παλαιού κέντρου που εντοπίζεται πέριξ της Λίμνης.

Για να μπορέσουν να εξαχθούν συγκρίσιμα αποτελέσματα, όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα μέσης, τυπικής ποιότητας κατασκευής βάσει της ηλικίας τους και στεγασμένα σε απολύτως τυπικές πολυκατοικίες δίχως ιδιαιτερότητες στην αρχιτεκτονική, στη θέα, στις παροχές κλπ.

Για τα νέα διαμερίσματα, η ηλικία τους δεν ξεπερνάει για κανένα συγκριτικό στοιχείο και σε καμία περιοχή μελέτης τα 15 έτη, ενώ για τα παλαιά διαμερίσματα η ηλικία για κάθε συγκριτικό στοιχείο και σε κάθε περιοχή μελέτης είναι με ελάχιστο τα 20 έτη. Αποκλείστηκαν τα διαμερίσματα υπό κατασκευή, με παράδοση εντός 2021.

Στα πλαίσια της έρευνας, αναζητήθηκαν ιδιοκτησίες εμβαδού από 70τμ έως 120τμ, αποκλείοντας διαφορετικής φύσεως και λειτουργίας ιδιοκτησίες (γκαρσονιέρες, studio, φοιτητική στέγη κλπ).

Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες έρευνας αγοράς ανά περιοχή μελέτης, όπου υπολογίσαμε τους διάμεσους του δείγματος, σε σχέση με:

- Ζητούμενες τιμές πώλησης (euro/τμ),
- Ηλικία (έτος),
- Επίπεδο (όροφος) και
- Επιφάνεια (τετραγωνικά μέτρα).

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 από τις αγγελίες, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης -20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.





Αποτελέσματα έρευνας 1ου τριμήνου 2021

Νεόδμητα Διαμερίσματα - Τιμές

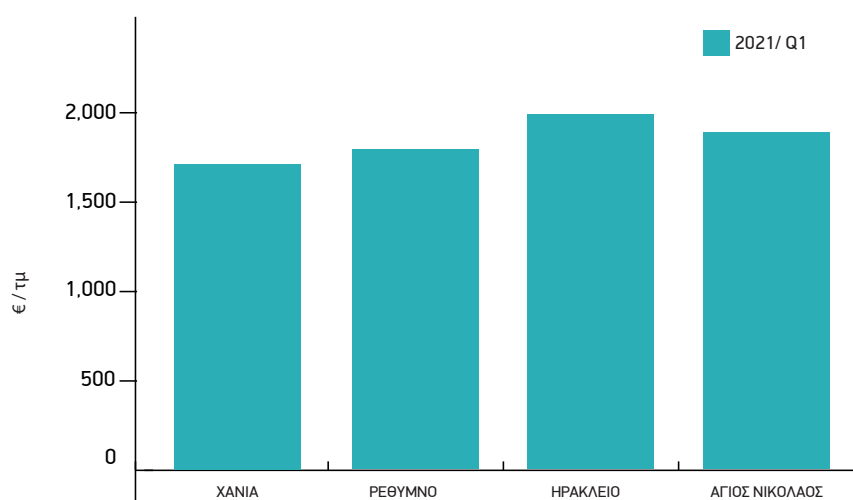
Στα νέα σε ηλικία διαμερίσματα διάμεσης επιφανείας 90 τμ, ηλικίας 8 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι η μέση τιμή για ένα απολύτως τυπικό διαμέρισμα βρίσκεται στα 1.840 euro/τμ.

Οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στο **Ηράκλειο** (1.980euro/τμ) και εν συνεχεία κατά σειρά στην περιοχή του **Αγίου Νικολάου** (1.884euro/τμ), στο **Ρέθυμνο** (1.788euro/τμ) και τέλος στα **Χανιά** (1.707euro/τμ).

Με βάση τα παραπάνω, βλέπουμε ότι οι αξίες για πιθανές δικαιπραξίες κυμαίνονται σε πάρα πολύ κοντινά επίπεδα ανεξάρτητα πόλης, φανερώνοντας σημαντική ομοιογένεια. Το **Ηράκλειο**, ως το κυριότερο αυτοδιοικητικό κέντρο και πύλη εισόδου της Κρήτης, δικαιολογεί το υψηλότερο των αξιών, με τον **Άγιο Νικόλαο** να ακολουθεί ως η πλέον περιορισμένη προσφορά περιοχή.

Q1 2021

Πιθανές τιμές πώλησης νέων σε ηλικία διαμερισμάτων (έως 10ετίας)



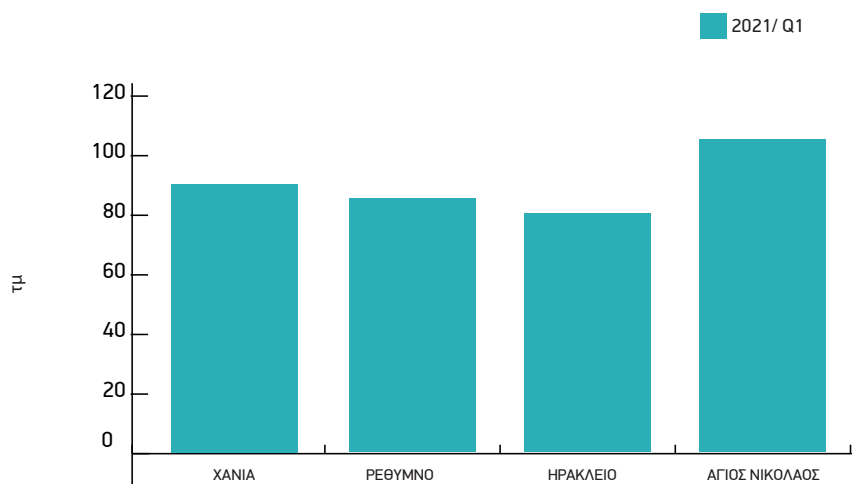


Νεόδμητα Διαμερίσματα – Επιφάνειες

Αναφορικά με τις διαθέσιμες επιφάνειες, με δεδομένο τη διάμεση επιφάνεια των 90τμ, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη προς πώληση καταγράφεται στον **Άγιο Νικόλαο** με 105τμ, και έπειτα στα **Χανιά** 90τμ, στο **Ρέθυμνο** 85τμ και τέλος στο **Ηράκλειο** 80τμ. Και στις επιφάνειες είναι χαρακτηριστική η ομοιογένεια της προσφοράς, η οποία αναλύεται σε τυπικό διαμέρισμα με σαλόνι, τραπεζαρία και δύο (ή τρία μικρά) υπνοδωμάτια.

Q1 2021

Διαθέσιμες Επιφάνειες νέων σε ηλικία διαμερισμάτων (έως 10ετίας)





Παλαιότερα Διαμερίσματα - Τιμές

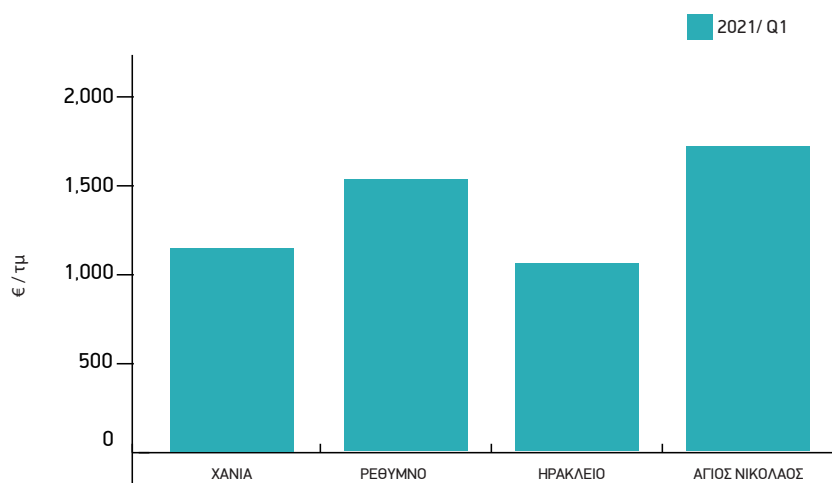
Όσον αφορά στα διαμερίσματα παλαιότητας διάμεσης επιφανείας 99 τμ, διάμεσης ηλικίας 37 ετών και 2ου ορόφου, η έρευνα αγοράς οδήγησε στο συμπέρασμα ότι η μέση τιμή για ένα απολύτως τυπικό διαμέρισμα βρίσκεται στα 1.360 euro/τμ, δηλαδή στο 74% της αξίας ενός νεόδμητου διαμερίσματος.

Οι υψηλότερες αξίες καταγράφονται στον **Άγιο Νικόλαο** (1.714euro/τμ) και εν συνεχεία στο **Ρέθυμνο** (1.525euro/τμ), στα **Χανιά** (1.143euro/τμ) και τέλος στο **Ηράκλειο** (1.053euro/τμ).

Με βάση τα παραπάνω, ο **Άγιος Νικόλαος** συνεχίζει να κινείται σε υψηλά επίπεδα τιμών σε σχέση με τις υπόλοιπες πόλεις. Αυτό δικαιολογείται από την πολύ μεγάλη έλλειψη διάθεσης ακινήτων και το γεγονός ότι σε τέτοιου είδους μικρή πληθυσμιακά πόλη, οι κάτοικοι επιλέγουν την ιδιοκατοίκηση και την ανοικοδόμηση ιδιόκτητων και οικογενειακών ακινήτων και σε κοντινές περιοχές και όχι στο αμιγώς αστικό κέντρο.

Q1 2021

Πιθανές τιμές πώλησης παιδιών σε ηλικία διαμερισμάτων(άνω 30ετίας)



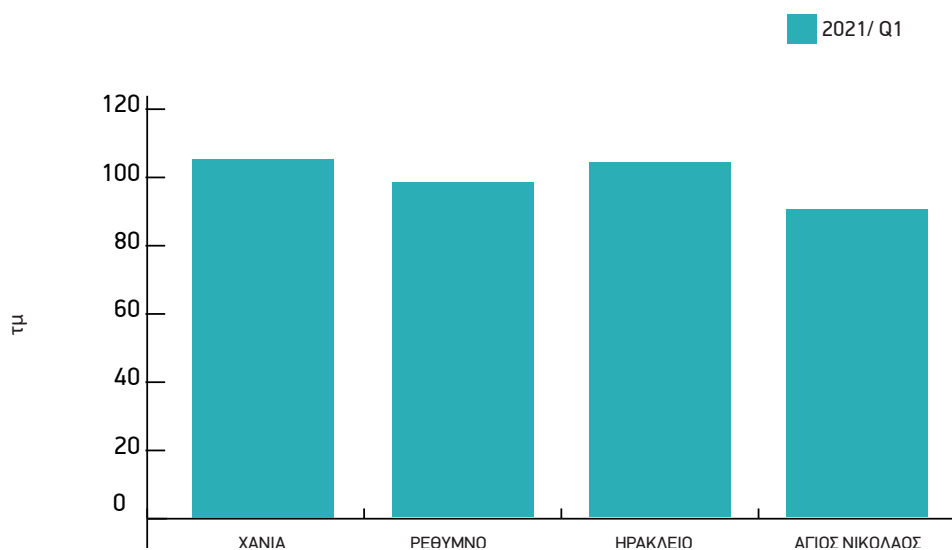


Παλαιότερα Διαμερίσματα - Επιφάνειες

Με δεδομένο τη διάμεση επιφάνεια των 99τμ, φαίνεται ότι τα παλαιότερα σε ηλικία διαμερίσματα καταλάμβαναν μεγαλύτερη επιφάνεια ακολουθώντας την τάση της τότε εποχής. Η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη προς πώληση επιφάνεια καταγράφεται στα **Χανιά** με 105τμ και έπειτα στο **Ηράκλειο** 104τμ, στο **Ρέθυμνο** 98τμ και τέλος στον **Άγιο Νικόλαο** 90τμ. Και στις επιφάνειες είναι χαρακτηριστική η ομοιογένεια της προσφοράς, η οποία αναλύεται σε τυπικό διαμέρισμα με σαλόνι, τραπεζαρία και δύο (ή τρία μικρά) υπνοδωμάτια.

Q1 2021

Διαθέσιμες Επιφάνειες παιδιών σε ηλικία διαμερισμάτων(άνω 30ετίας)



Βασικά συμπεράσματα έρευνας – Πρόβλεψη

Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως τα διαμερίσματα δείχνουν να καταγράφουν αξίες σε αρκετά υψηλά και ομοιόμορφα επίπεδα ανεξαρτήτως παλαιότητας, καθώς η μέση διαφορά μεταξύ νεόδμητων και παλαιότερων διαμερισμάτων ανέρχεται μόλις στο 25%, όταν σε άλλες αγορές (πχ Αθήνα, Θεσσαλονίκη) η διαφορά αυτή μπορεί να είναι πάνω από 50%. Το γεγονός αυτό εξηγείται αφενός από την έλλειψη προσφοράς αλλά και από το δεδομένο ότι ένας πολύ μεγάλος αριθμός από παλαιότερα διαμερίσματα έχουν πρόσφατα ανακαινισθεί (λόγω Airbnb), καθιστώντας τα ιδιαίτερα ανταγωνιστικά, σε σχέση με τα νεόδομητα διαμερίσματα.

Ο αριθμός των νεόδμητων διαμερισμάτων είναι πάρα πολύ μικρός καθώς σε καμία από τις 4 πόλεις δεν υπάρχει διαθέσιμη γη για την ανέγερση κατοικιών. Πιστεύουμε ότι τα νεόδομητα διαμερίσματα καταλαμβάνουν πολύ κάτω από το 5% της συνολικής προσφοράς, καθώς οι όποιες νέες οικοδομές αναπτύσσονται περιφερειακά.

Ένα πολύ μεγάλο μέρος της ζήτησης για διαμερίσματα (κυρίως παλαιότερα) είναι μονοδιάστατη και προέρχεται από ανθρώπους που σχετίζονται με τον τουρισμό, είτε ως τουρίστες-χρήστες Airbnb, είτε ως εργαζόμενοι σε ξενοδοχεία, εστιατόρια, bars κλπ. Ως εκ τούτου, είναι πιθανό πως αν και η φετινή τουριστική χρονιά είναι προβληματική, και οι 4 τοπικές αγορές ακινήτων να δεχθούν πιέσεις.

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:

Ειρήνη-Φραντζέσκα Δρακάκη

Γραφείο Κρήτης,

Email: efd@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr