



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Είδος ακινήτων: Εξοχικές Κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης.

Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2015

Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1ο εξάμηνο 2015, 2014, 2013)



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Εξοχικές Κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης : 1ο εξάμηνο 2015

Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1^ο εξάμηνο 2015, 2014, 2013)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα εξάμηνο στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια και καθολική πτώση των πιθανών τιμών πώλησης, η οποία μετρήθηκε μεσοσταθμικά στο 3,0% σε σχέση με πέρυσι και 10,4% σε σχέση με πρόπερσι. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τη Μύκονο που εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.184ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.852ευρο/τμ και η Πάρος με 1.813ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.699ευρο/τμ και η Κύθνος 1.385ευρο/τμ. Η πτωτική τάση στην αγορά εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται ότι θα συνεχιστεί με εντονότερους ρυθμούς για ολόκληρο το 2015 λόγω της αβεβαιότητας που προκύπτει από τις τρέχουσες πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές εξοχικών κατοικιών στο διάστημα του Α' εξαμήνου 2015, προ της κήρυξης του Δημοψηφίσματος και της αδυναμίας της χώρας να αποπληρώσει το ΔΝΤ. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής και τοποθεσίας. Η έρευνα δεν αναφέρεται λοιπόν σε μοναδικής αρχιτεκτονικής ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καλντέρα). Τα τελευταία απευθύνονται σε πολύ συγκεκριμένους αγοραστές, οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις τάσεις της ευρύτερης αγοράς.

Ως περιοχές / νησιά μελέτης ορίστηκαν τα εξής : **Μύκονος / Πάρος / Σαντορίνη / Κύθνος / Κέα.**

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης νέων σε ηλικία μονοκατοικιών / μεζονέτων, τυπικών προδιαγραφών κατασκευής και σε τυπικές θέσεις (όχι παραθαλάσσια). Σκοπός της έρευνας ήταν να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα του εύρους που κινούνται οι πιθανές τιμές δικαιοπραξίας μονάδος (ευρο/τμ) για εξοχικές κατοικίες σε 5 διαφορετικά νησιά των Κυκλάδων.

Αναφορικά με την επιλογή των νησιών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη του Νομού Κυκλάδων με νησιά όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη και η Πάρος που αποτελούν γνωστούς φημισμένους τουριστικούς προορισμούς και η Κύθνος και η Κέα που αποτελούν ανερχόμενους τουριστικούς προορισμούς με σημαντική αύξηση της τουριστικής επισκεψιμότητάς τους τα τελευταία χρόνια. Σε κάθε νησί επιλέχθηκαν περιοχές / θέσεις τυπικών χαρακτηριστικών λαμβάνοντας υπόψη αφενός την ομοιογένεια των χαρακτηριστικών και αφετέρου την δυνατότητα εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων.

Ωστόσο, θα πρέπει να τονιστεί ξανά ότι και στα πέντε νησιά της μελέτης μας υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής για τα οποία οι ζητούμενες τιμές καταγράφονται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα από αυτά της μελέτης. Για παράδειγμα, στην Μύκονο σε περιοχές όπως η παραλία της Ψαρού, ο Πάνορμος καθώς και η περιοχή άνωθεν της παραλίας Super Paradise και στη Σαντορίνη σε περιοχές όπως το Ημεροβίγλι και η Οία με την εντυπωσιακή θέα που προσφέρουν στην Καλντέρα καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών με παροχές (πισίνα, bbq κ.λπ.) έως και 10.000€/τμ. Αντίστοιχα στην Πάρο στην περιοχή του Αμπελά και της Παροικιάς καταγράφονται ζητούμενες τιμές οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις προσεγγίζουν και τις 6.000€/τμ. Στην Κύθνο υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές όπως η Κολώνα και η Γαϊδουρόμαντρα όπου οι ζητούμενες τιμές νέων σε ηλικία μονοκατοικιών προσεγγίζουν τις 2.000 με 3.000€/τμ. Τέλος, στην Κέα κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το λεκανοπέδιο, σε περιοχές όπως ο Κούνδουρος και ο Οτζιάς, οι ζητούμενες τιμές μονοκατοικιών / μεζονετών νέας ηλικίας κατασκευής προσεγγίζουν σε κάποιες περιπτώσεις τις 4.000€/τμ.

Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς πίνακες έρευνας αγοράς ανά περιοχή μελέτης (νησί) όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο ζητούμενης τιμής πώλησης (ευρο/τμ) και τον μέσο όρο ηλικίας και επιφανείας του δείγματος της μελέτης. 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, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1^{ου} Εξαμήνου 2015 – Σύγκριση αξιών με 1^ο Εξάμηνο 2014

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.184ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.852ευρο/τμ και η Πάρος με 1.813ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.699ευρο/τμ και η Κύθνος 1.385ευρο/τμ.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου τριμήνου 2015 και του 1ου τριμήνου 2014 καταγράφεται οριζόντια πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 3% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν η Κύθνος (-4,1%, από 1.444 σε 1.385 ευρο/τμ) και η Σαντορίνη (-3,5%, από 1.919 σε 1.852 ευρο/τμ), ενώ έπονται η Πάρος (-2,9% από 1.867 σε 1.813 ευρο/τμ) και η Κέα (-2,4%, από 1.740 σε 1.699ευρο/τμ). Την μικρότερη πτώση καταγράφει η Μύκονος (-2,2%, από 2.232 σε 2.184 ευρο/τμ).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Τουριστικών Ακινήτων

Η οικονομική κρίση φαίνεται να έχει πλήξει σοβαρά την αγορά εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών αφού αν και οι τιμές έχουν φτάσει σε προ κρίσης επίπεδα περίπου 30.000 με 40.000 κατοικίες εξακολουθούν και παραμένουν αδιάθετες. Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης είναι παρόμοιοι με αυτούς που έχουν προκαλέσει τη συνολική κάμψη της αγοράς ακινήτων, καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος και την πολιτικό-οικονομική αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον, έχουν καταστήσει την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων. Αναφορικά με τις προσδοκίες αναθέρμανσης της αγοράς από την έλευση

ξένων αναζητούντων Ευρωπαϊκό Διαβατήριο μέσω της αγοράς ακινήτου, εκτιμούμε ότι ο πήχης θα πρέπει να χαμηλώσει αρκετά καθώς δεν υπάρχει οργανωμένο προϊόν, ούτε συγκεκριμένη υποδομή για την υποστήριξη του όλου εγχειρήματος. Με άλλα λόγια ούτε μεγάλα οικιστικά ή παραθεριστικά συγκροτήματα της τάξης των 400-500 σύγχρονων κατοικιών, ιδιοκτησίας ενός ιδιοκτήτη υπάρχουν, ούτε η Ελληνική πολιτεία δημιούργησε τις ιδιαίτερα ευνοϊκές προϋποθέσεις για κάποιον ιδιώτη να καταφέρει να αποκτήσει ακίνητο με ασφάλεια και ταχύτητα. Επιπρόσθετα, όλο και περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες του Νότου, μαζί με την Κύπρο που από χρόνια το εφαρμόζει, παρέχουν πλέον αυτή την δυνατότητα.

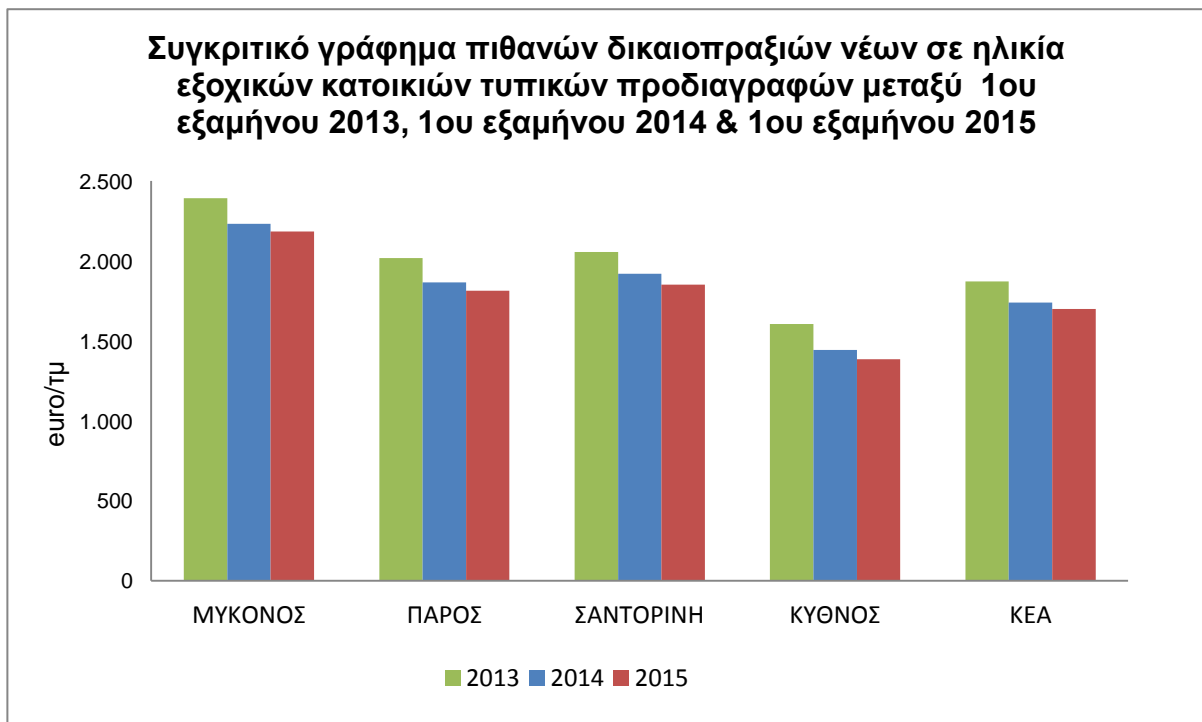
Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η πτωτική τάση στην αγορά εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για ολόκληρο το 2015 λόγω της αβεβαιότητας που προκύπτει από τις τρέχουσες πολιτικές εξελίξεις. Εκτίμηση μας είναι ότι ανεξάρτητα του αποτελέσματος του ήδη ξεπερασμένου από την πραγματικότητα Δημοψηφίσματος, η αγορά ακινήτων έχει εισέλθει σε ένα κύκλο εσωστρέφειας. Οι πιέσεις στα διαθέσιμα εισοδήματα αναμένεται να είναι τόσο ισχυρές που η κατάρρευση της αγοράς εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών θα αποτελέσει γεγονός που δύσκολα θα ανατραπεί.

Geoaxis property & valuation services,

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

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 Κυριακή)



Πηγή: GEOAXIS/Παρατηρητήριο Αξιών

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2015 Vs. 2014, 2013

Α/Α	ΝΗΣΙ	ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2014			ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2015			Δ (%)
		Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	
1	ΜΥΚΟΝΟΣ	148	4ετίας	2.232	279	4ετίας	2.184	-2,2%
2	ΠΑΡΟΣ	130	3ετίας	1.867	97	3ετίας	1.813	-2,9%
3	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	146	4ετίας	1.919	175	4ετίας	1.852	-3,5%
4	ΚΥΘΟΝΟΣ	89	3ετίας	1.444	107	3ετίας	1.385	-4,1%
5	ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	228	3ετίας	1.740	209	3ετίας	1.699	-2,4%

Μέσος όρος μείωσης : **-3,0%**

Α/Α	ΝΗΣΙ	ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2013			ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2015			Δ (%)
		Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	
1	ΜΥΚΟΝΟΣ	191	4ετίας	2.393	279	4ετίας	2.184	-8,7%
2	ΠΑΡΟΣ	119	4ετίας	2.019	97	3ετίας	1.813	-10,2%
3	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	141	3ετίας	2.057	175	4ετίας	1.852	-10,0%
4	ΚΥΘΟΝΟΣ	120	3ετίας	1.605	107	3ετίας	1.385	-13,7%
5	ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	142	4ετίας	1.872	209	3ετίας	1.699	-9,2%

Μέσος όρος μείωσης: **-10,4%**

Πηγή: GEOAXIS/Παρατηρητήριο Αξιών