

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2017-S2

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



## ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

## ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο εξάμηνο 2017

## ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο εξάμηνο 2017, 2016, 2015)



## Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα εξάμηνο και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των πιθανών τιμών πώλησης, η οποία μετρήθηκε μεσοσταθμικά στο -1,4% σε σχέση με πέρυσι και -3,4% σε σχέση με πρόπερι. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τη Μύκονο που εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.141ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.772ευρο/τμ και η Πάρος με 1.770ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει τιμή μονάδος 1.629ευρο/τμ και η Κύθνος 1.326ευρο/τμ.

Η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και ολόκληρο το 2017, ενώ με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς πιθανή οικονομική και πολιτική σταθερότητα, σε συνδυασμό με αύξηση του τουρισμού, θα λειτουργήσουν ευεργετικά για τις αξίες των θερινών εξοχικών κατοικιών.

## 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 2017. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν απολύτως τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατα-

σκευής και τοποθεσίας. Η έρευνα δεν αναφέρεται λοιπόν σε μοναδικής αρχιτεκτονικής ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καθντέρα). Τα τελευταία απευθύνονται σε πολύ συγκεκριμένους αγοραστές, κυρίως ξένους, οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις τάσεις της ευρύτερης αγοράς.



### Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

1. Μύκονος
2. Πάρος
3. Σαντορίνη
4. Κύθνος
5. 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 δικαιπραξίας μονάδος (ευρο/τμ) για τυπικές 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 αλλά και η Κύθνος και η Κέα που αποτελούν ανερχόμενους τουριστικούς προορισμούς με σημαντική αύξηση της τουριστικής επισκεψιμότητας 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

### 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. 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, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.



## Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2017 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2016

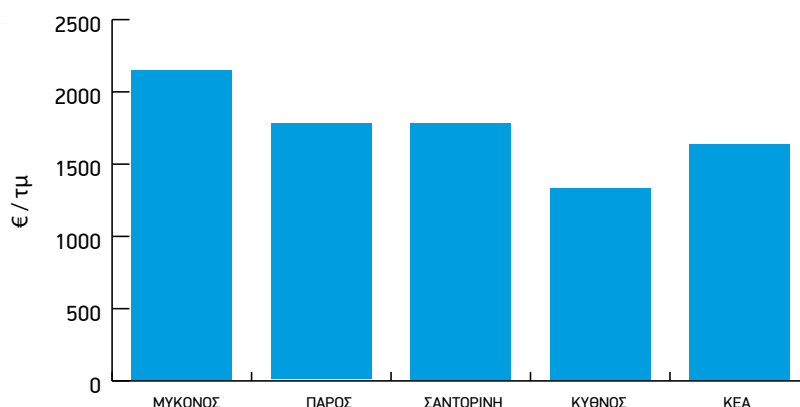
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.141ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.772ευρο/τμ και η Πάρος με 1.770ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.629ευρο/τμ και η Κύθνος 1.326ευρο/τμ.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου τριμήνου 2017 και του 1ου τριμήνου 2016 καταγράφεται οριζόντια πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του -1.4% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν η Σαντορίνη (-1,6%, από 1.800 σε 1.772 ευρο/τμ) και η Κέα (-1,5%, από 1.654 σε 1.629 ευρο/τμ), ενώ έπονται η Κύθνος (-1,4% από 1.345 σε 1.326 ευρο/τμ) και η Πάρος (-1,3%, από 1.794 σε 1.770ευρο/τμ). Την μικρότερη πτώση καταγράφει η Μύκονος (-1,0%, από 2.163 σε 2.141 ευρο/τμ).

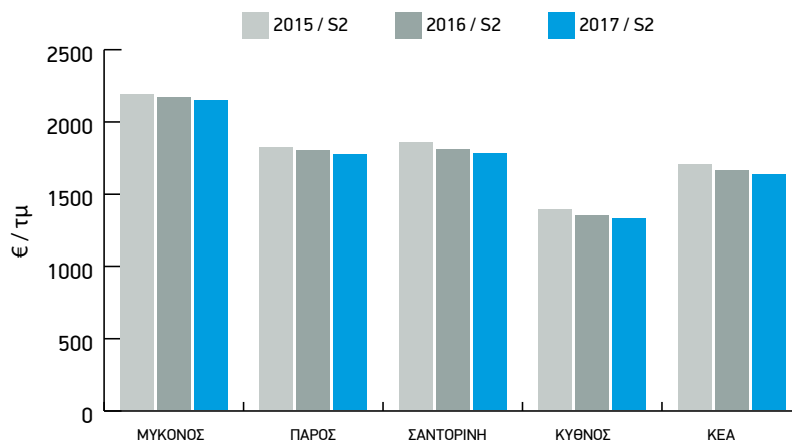
S2 2017

Πιθανές δικαιπραξίες νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών 1ου εξαμήνου 2017



S2 2015  
2016  
2017

Πιθανές δικαιπραξίες νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών, 1ο εξάμηνο 2015, 2016, 2017



## Ακίνητα ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων

Σημειώνουμε ότι και στα πέντε νησιά της μελέτης υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής, ποιότητας κατασκευής και παροχών (AAA), για τα οποία οι ζητούμενες τιμές καταγράφονται σε εξαιρετικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά της μελέτης.

Για παράδειγμα, στην Μύκονο σε περιοχές όπως Ανεμόμυλοι, Ψαρρού, Πάνορμος καθώς και η περιοχή άνωθεν της παραλίας Super Paradise καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών με παροχές (πισίνα, bbq κ.λπ.) που μπορεί να φτάσουν μέχρι τα 24.444€/τμ, ενώ στη Σαντορίνη σε περιοχές όπως το Ημεροβίγλι και η Οία με την εντυπωσιακή θέα που προσφέρουν στην Καθντέρα καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης που φτάνουν τα 20.000€/τμ. Ανάλογα, στην Πάρο στην περιοχή του Αμπελιά και της Νάουσας καταγράφονται ζητούμενες τιμές που φτάνουν τα 11.154€/τμ. Στην Κύθνο υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές όπως η Κοιλώνα, η Γαϊδουρόμαντρα, η Δρυοπίδα όπου οι ζητούμενες τιμές νέων εξοχικών κατοικιών φτάνουν στα 6.400€/τμ, ενώ στην Κέα, κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το Ήλεκαονπέδιο, σε περιοχές όπως ο Κούνδουρος και ο Οτζιάς οι ζητούμενες τιμές προσεγγίζουν τα 10.000€/τμ.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για πολυτελείς κατοικίες στα πέντε νησιά μελέτης για το πρώτο εξάμηνο του 2017, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει τον υψηλότερο μέσο όρο αξίας με 12.416ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 10.693ευρο/τμ και η Πάρος με 7.479ευρο/τμ. Χαμηλότερα βρίσκεται η Τζιά με 5.023ευρο/τμ και η Κύθνος με 3.022ευρο/τμ.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διαφορά που καταγράφεται στις τιμές ζήτησης μεταξύ των μέσων όρων πολυτελών και τυπικών κατοικιών. Έτσι, στην Μύκονο μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,8 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην Σαντορίνη 6,0 φορές, στην Πάρο 4,2 φορές, στην Κύθνο 2,3 φορές και στην Κέα 3,1 φορές.

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 10-15% της συνολικής πίτας και απευθύνεται κυρίως σε πιθανούς αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητούν ιδιαίτερα ακίνητα και είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν υπεραξίες που μπορεί να φτάσουν και στο 85% του μέσου όρου μιας τυπικής κατοικίας.

Περιοχή	ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙΜΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛ/ΣΤΗΣ Μ.Ο. ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ - ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	24.444	12.416	2.141	5,8
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	20.000	10.693	1.772	6,0
ΠΑΡΟΣ	11.154	7.479	1.770	4,2
ΚΥΘΝΟΣ	6.400	3.022	1.326	2,3
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	10.000	5.023	1.629	3,1

\* Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 20%

Η ανώτατη τιμή αναφέρεται στην υψηλότερη προσφορά που καταγράφηκε, και αφορά σε μία και μοναδική αγγελία, ανά νησί μελέτης.



### 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, (πρόγραμμα χρυσής visa) 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 2017 κάτω από την πίεση της υπερπροσφοράς ακινήτων, της έλλειψης ρευστότητας και τη μεγάλη φορολογική επιβάρυνση.

Το ενδιαφέρον για αγορά εξοχικής-παραθεριστικής κατοικίας προέρχεται στην πλειοψηφία από αλλοδαπούς και αφορά σε ακίνητα κυρίως υψηλών προδιαγραφών. Η Μύκονος εξακολουθεί και αποτελεί τον πιο δημοφιλή προορισμό και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον. Θετικό στοιχείο αποτελεί η συνεχής αύξηση του τουρισμού η οποία πιθανόν να ευνοήσει περαιτέρω τη ζήτηση θερινής εξοχικής κατοικίας από αλλοδαπούς λάτρεις του Ελληνικού καλοκαιριού.



# GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)

Υπεύθυνοί Έρευνας:

**Βασίλης Παπασωτηρίου**

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: [vp@geoaxis.gr](mailto:vp@geoaxis.gr)

**Ελένη Χαρατσάρη**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: [ex@geoaxis.gr](mailto:ex@geoaxis.gr)

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Θικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.