

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2018-S1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο εξάμηνο 2018

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο εξάμηνο 2018, 2017, 2016)



Γενικό Συμπέρασμα

Για πρώτη φορά μετά από Δέκα χρόνια και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται οριζόντια άνοδος (έστω και οριακή) των πιθανών τιμών πώλησης, σηματοδοτώντας υπό προϋποθέσεις το τέλος του καθοδικού κύκλου. Η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.148ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.774ευρο/τμ και η Πάρος με 1.772ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.629ευρο/τμ και η Κύθνος 1.326ευρο/τμ.

Μεθοδολογία 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 2018. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν απολύτως τυπικές κατοικίες 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, οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις τάσεις της ευρύτερης αγοράς..



Ως περιοχές / νησιά μελέτης ορίστηκαν τα 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 / μεζονετών, 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 (euro/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 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 (euro/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 2018 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2017

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.148ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 1.774ευρο/τμ και η **Πάρος** με 1.772ευρο/τμ. Η **Τζιά** καταγράφει 1.629ευρο/τμ και η **Κύθνος** 1.326ευρο/τμ

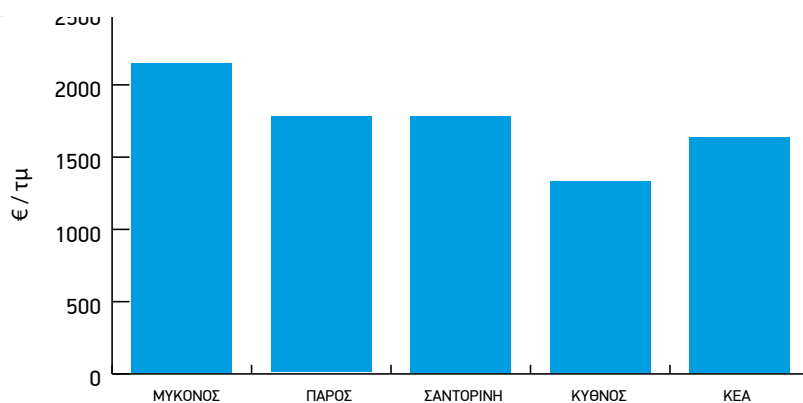
Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου εξαμήνου 2018 και του 1ου εξαμήνου 2017 καταγράφεται οριακή άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 0,1% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν η Μύκονος (0,4%, από 2.141 σε 2.148 ευρο/τμ) και η Σαντορίνη (0,14%, από 1.772 σε 1.774 ευρο/τμ), ενώ έπεται η Πάρος (0,10% από 1.770 σε 1.772 ευρο/τμ). Ενώ σταθερή αξία κατέγραψαν η Κύθνος (με 1.326 ευρο/τμ) και η Κέα (με 1.629 ευρο/τμ).

S1

2016
2017
2018

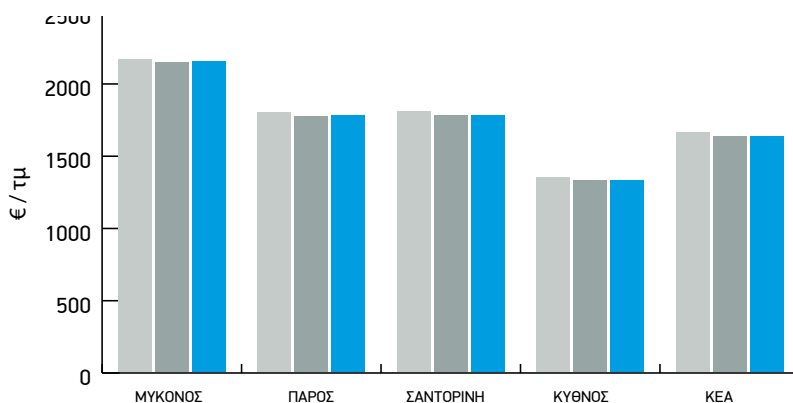
Πιθανές δικαιπραξίες νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών 1ου εξαμήνου 2018



S1

2016
2017
2018

Πιθανές δικαιπραξίες νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών, 1ο εξάμηνο 2016, 2017, 2018



Παραθεριστικά ακίνητα ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων

Σημειώνουμε ότι και στα πέντε νησιά της μελέτης υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής (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 κ.λπ καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών με παροχές (πισίνα, bbq κ.λπ.) που μπορεί να φτάσουν μέχρι τα 23.810€/τμ, ενώ στη **Σαντορίνη** σε περιοχές όπως το Ημεροβίγλι και η Οία με την εντυπωσιακή θέα που προσφέρουν στην Καληντέρα καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης φτάνουν τα 20.900€/τμ. Ανάλογα, στην **Πάρο** στην περιοχή του Αμπελιά, της Νάουσας κ.λπ καταγράφονται ζητούμενες τιμές που φτάνουν τα 11.154€/τμ. Στην **Κύθνο** υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές όπως η Κοιλώνα, η Γαϊδουρόμαντρα, η Δρυοπίδα κ.α όπου οι ζητούμενες τιμές νέων εξοχικών κατοικιών φτάνουν 6.400€/τμ, ενώ στην **Κέα**, κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το Ήλεκαονπέδιο, σε περιοχές όπως ο Κούνδουρος και ο Οτζιάς κ.λπ, 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 2018, η Μύκονος εξακολουθεί να καταγράφει τον υψηλότερο μέσο όρο αξίας με 12.425 euro/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 10.729 euro/τμ και η Πάρος με 7.495 euro/τμ. Χαμηλότερα βρίσκεται η Τζιά με 5.032 euro/τμ και η Κύθνος με 3.021 euro/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 εις γνώση τους σημαντικές υπεραξίες

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	23.810	12.425	2.148	5,8
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	20.900	10.729	1.774	6,0
ΠΑΡΟΣ	11.154	7.495	1.772	4,2
ΚΥΘΝΟΣ	6.400	3.021	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 έχει πλήξει σοβαρά την αγορά 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 παραθεριστικού ακινήτου, εκτιμούμε ότι ο πήχης θα πρέπει να χαμηλώσει αρκετά καθώς δεν υπάρχει οργανωμένο προϊόν, ούτε συγκεκριμένη υποδομή για την υποστήριξη του όλου εγχειρήματος, ενώ και η δυνατότητα απόκτησης χρυσής visa με μετρητά, πιθανά θα πλήξει την αγορά ακινήτων.

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 σταθεροποίηση αξιών στην αγορά παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για ολόκληρο το 2018 μόνο εάν και εφόσον συνοδευτεί από εξομάλυνση της προσφοράς ακινήτων, της ρευστότητας και της φορολογικής επιβάρυνσης. Το ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας προέρχεται στην πλειοψηφία από αλλοδαπούς και αφορούν σε ακίνητα κυρίως υψηλών προδιαγραφών.

Η Μύκονος εξακολουθεί και αποτελεί τον πιο δημοφιλή προορισμό και συγκεντρώνει και το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον. Θετικό στοιχείο ωστόσο 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

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοί Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr

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