

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2019-S1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο εξάμηνο 2019

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο εξάμηνο 2019, 2018, 2017)



Γενικό Συμπέρασμα

Για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται νέα, και μάλιστα πιο αυξημένη σε σχέση με πέρυσι, οριζόντια άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης επιβεβαιώνοντας υπό προϋποθέσεις το οριστικό τέλος του καθοδικού κύκλου. Η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.191ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 1.818ευρο/τμ και η **Πάρος** με 1.796ευρο/τμ. Η **Τζιά** καταγράφει 1.663ευρο/τμ και η **Κύθνος** 1.342ευρο/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 2019. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν απολύτως τυπικές κατοικίες που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής και τοποθεσίας. Η έρευνα δεν αναφέρεται

λοιπόν σε αναβαθμισμένης αρχιτεκτονικής ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καθντέρρα) ή πρώτα στη θάλασσα. Τέτοιου είδους μη τυπικά ακίνητα απευθύνονται σε πολύ συγκεκριμένους αγοραστές (κυρίως αθλοδαπούς), οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις γενικότερες 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. 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 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 δικαιοπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2019 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2018

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.191ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 1.818ευρο/τμ και η **Πάρος** με 1.796ευρο/τμ. Η **Τζιά** καταγράφει 1.663ευρο/τμ και η **Κύθνος** 1.342ευρο/τμ.

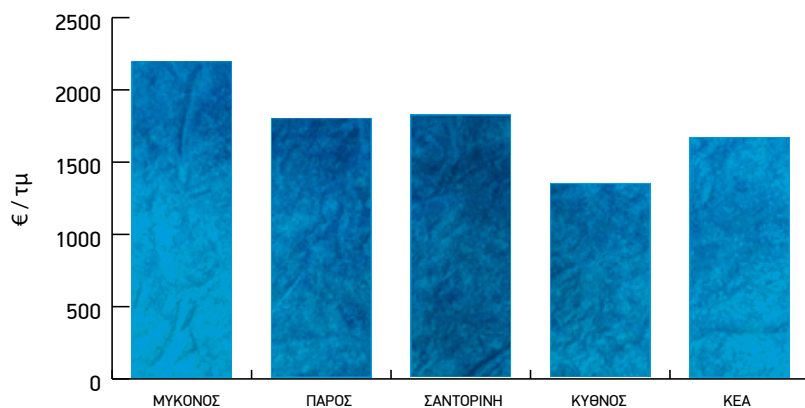
Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου εξαμήνου 2019 και του 1ου εξαμήνου 2018 καταγράφεται άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 1,8% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν η **Σαντορίνη** (2,45%, από 1.774 σε 1.818ευρο/τμ), η **Κέα / Τζιά** (2,06% από 1.629 σε 1.663 euro/τμ), η **Μύκονος** (1,98%, από 2.148 σε 2.191ευρο/τμ) ενώ έπεται η **Πάρος** (1,36% από 1.772 σε 1.796ευρο/τμ) και η **Κύθνος** (1,17% από 1.326 σε 1.342ευρο/τμ).

S1

2019
2018
2017

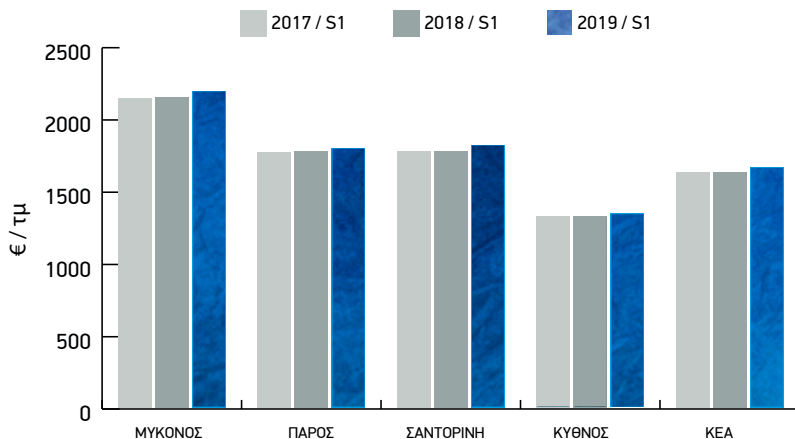
Πιθανές αξίες δικαιπραξιών θερινών εξοχικών κατοικιών,
1ο εξάμηνο 2019



S1

2019
2018
2017

Σύγκριση αξιών δικαιπραξιών θερινών εξοχικών κατοικιών,
μεταξύ 1ου εξαμήνου 2017, 2018, 2019



Παραθεριστικά ακίνητα ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων

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

Για παράδειγμα, στην **Μύκονο** σε περιοχές όπως Φτελιά, 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 22.800€/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 20.300€/τμ. Ανάλογα, στην **Πάρο** καταγράφονται ζητούμενες τιμές που φτάνουν τα 11.600€/τμ ενώ στην **Κύθνο** και στην **Κέα**, κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το Δεκανοπέδιο, καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές μέχρι και 10.000€/τμ.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για πολυτελείς κατοικίες στα πέντε νησιά μελέτης για το πρώτο εξάμηνο του 2019, η **Μύκονος** εξακολουθεί να καταγράφει τον υψηλότερο μέσο όρο αξίας με 13.269ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 11.496ευρο/τμ και η **Πάρος** με 8.054ευρο/τμ. Χαμηλότερα βρίσκεται η **Τζιά** με 5.411ευρο/τμ και η **Κύθνος** με 3.601ευρο/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 6,1 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην **Σαντορίνη** 6,3 φορές, στην **Πάρο** 4,5 φορές, στην **Κύθνο** 2,7 φορές και στην **Κέα** 3,3 φορές.

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 10-15% της συνολικής πύτας και απευθύνεται κυρίως σε αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητώντας ιδιαίτερα ακίνητα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν 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	22.857	13.269	2.191	6,1
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	20.339	11.496	1.818	6,3
ΠΑΡΟΣ	11.600	8.054	1.796	4,5
ΚΥΘΝΟΣ	10.000	3.601	1.342	2,7
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	10.000	5.411	1.663	3,3

* 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

- Όλο και μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών εισέρχεται σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης.
- Η Μύκονος και η Σαντορίνη έχουν δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες Κυκλάδες. Η Πάρος ακολουθεί κατά πόδας.
- Τα πρώτα σημάδια νέων αναπτύξεων που εμφανίστηκαν το 2017-2018 στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου έχουν εντατικοποιηθεί και φέτος υπάρχει σαφώς περισσότερη δραστηριότητα με αύξηση οικοδομικών αδειών κατά 12% (πηγή ΕΛΣΤΑΤ) και αύξηση μεταβιβάσεων κατά 54% (πηγή Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων ΓΓΠΣ Υπ.Οικ).
- Έχουν συρρικνωθεί περαιτέρω οι δυνατότητες ενοικίασης μέσης ποιότητας κατοικίας που θα μπορούσε να στεγάσει εργαζόμενους σεζόν ή δημοσίους υπαλλήλους, αντί για τουρίστες.
- Η πλειοψηφία των αγοραστών προέρχεται από την αλλοδαπή, ενώ ένα κομμάτι αφορά στην απόκτηση χρυσής visa.
- Η αδυναμία πρόσβασης σε φτηνή τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος και την πολιτικό-οικονομική αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον, συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων.



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Οι αυξητικές τάσεις στην αγορά παραθεριστικών κατοικιών θα συνεχιστούν για ολόκληρο το 2019-2020 όσο τα σημάδια ανόδου του τουριστικού ρεύματος εξακολουθούν και είναι ισχυρά και η χώρα σταθεροποιεί την οικονομία της περαιτέρω. Το ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας θα εξακολουθήσει να προέρχεται στην πλειοψηφία από αλλοδαπούς και να αφορά σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Η Μύκονος και η Σαντορίνη θα συνεχίσουν να αποτελούν τους πλέον δημοφιλείς προορισμούς και να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον, ενώ μικρότερα και χαμηλότερης τουριστικής ανάπτυξης νησιά πιθανά να πρωταγωνιστήσουν τα επόμενα χρόνια (π.χ. Μήλος, Σέριφος). Νέες αναπτύξεις αναμένεται να αφορούν σταδιακά και σε μέσου επιπέδου τυπικές κατοικίες που στόχο έχουν την στέγαση εργαζομένων.

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:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

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