

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT SUMMER 2020

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες
στις Κυκλάδες (5 νησιά)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο εξάμηνο 2020



Γενικό Συμπέρασμα

Ο συνεχόμενος ρυθμός της πτώσης των αξιών που είχε καταγραφεί μέχρι και το 2017 αναστράφηκε το 2018 και φαίνεται να εμπεδώνεται το θετικό πρόσημο το 2019-2020, αφού και στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης των θερινών εξοχικών κατοικιών. Η αύξηση μετρήθηκε σε μέσο όρο 1,6% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2019 και 3,5% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2018, ενώ συγκριτικά με το 2013 η αγορά εξακολουθεί και βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα κατά 10,3%.

Σήμερα, η **Μύκονος** καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.228euro/τμ και ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 1.830euro/τμ και η **Πάρος** με 1.827euro/τμ. Η **Τζιά** καταγράφει 1.708euro/τμ και η **Κύθνος** 1.359euro/τμ.

Σημειώνουμε πως τα στοιχεία που λάβαμε υπόψη μας δεν έχουν ποσοτικοποιήσει πλήρως την επίδραση του COVID-19 στις αξίες, καθώς αφενός ο όγκος των συναλλαγών έχει μειωθεί αρκετά το πρώτο εξάμηνο του 2020 και αφετέρου οι ζητούμενες τιμές που καταγράφηκαν στις αγγελίες δεν έχουν ακόμη τροποποιηθεί σημαντικά σε σχέση με την αρχή του έτους. Αναμένουμε το 2ο εξάμηνο να υπάρξει μια σαφέστερη εικόνα του βάθους της επίδρασης του COVID-19 αφού θα έχει μεσοθαβήσει και το εξόχως αβέβαιο καλοκαίρι του 2020.

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 2020. 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 και ποιότητας υλικών ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καληντέρα) 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

Σημειώνουμε πως σημαντικά στοιχεία στη διαμόρφωση της αξίας μιας θερινής εξοχικής κατοικίας, πέρα από το γενικότερο επίπεδο της ισορροπίας προσφοράς/ζήτησης, σχετίζονται περισσότερο με ποιοτικά παρά με τεχνικά χαρακτηριστικά (δηλαδή απόσταση από θάλασσα, θέα, κήπος, πισίνα κλπ), με την ευκολία πρόσβασης με καράβι από τα λιμάνια της Αττικής και με την ποιότητα των παροχών και υποδομών του ίδιου του τόπου.

Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2020 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2019/2018

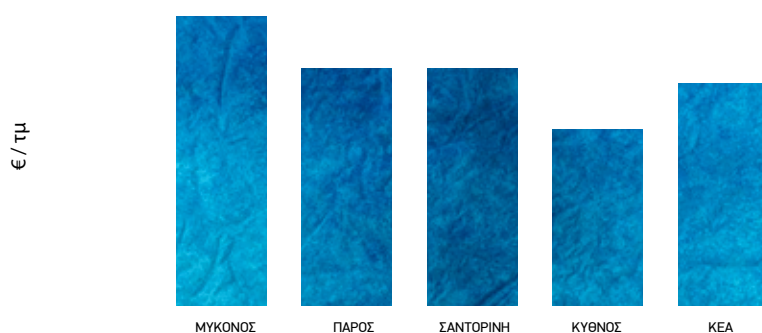
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.228ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 1.830ευρο/τμ και η **Πάρος** με 1.827ευρο/τμ. Η **Τζιά** καταγράφει 1.708ευρο/τμ και η **Κύθνος** 1.359ευρο/τμ.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου εξαμήνου 2020 και του 1ου εξαμήνου 2019 καταγράφεται άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 1,6% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η **Κέα / Τζιά** (2,7% από 1.663 σε 1.708ευρο/τμ), η **Μύκονος** (1,7%, από 2.191 σε 2.228ευρο/τμ), η **Πάρος** (1,7% από 1.796 σε 1.827ευρο/τμ), ενώ έπονται η **Κύθνος** (1,3% από 1.342 σε 1.359ευρο/τμ) και η **Σαντορίνη** (1,7%, από 2.191 σε 2.228ευρο/τμ).

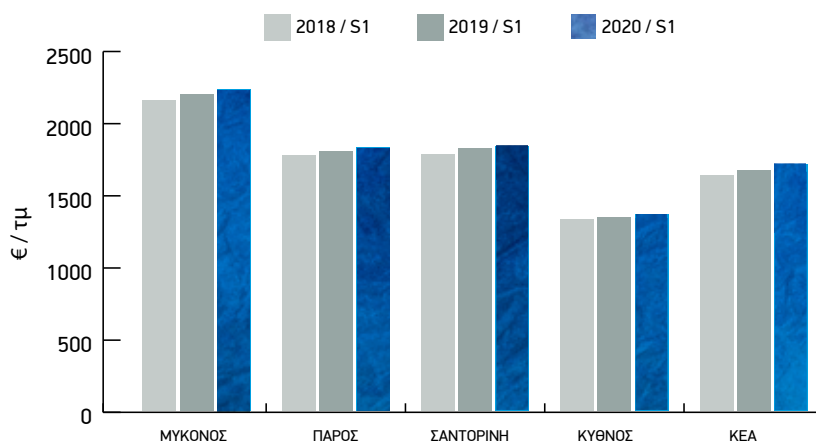
S1 2020

Πιθανές τιμές πώλησης νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών, 1ο εξάμηνο 2020



S1 2020
2019
2018

Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης νέων σε ηλικία εξοχικών κατοικιών τυπικών προδιαγραφών



Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2020 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 8 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων οι θερινές εξοχικές κατοικίες δείχνουν μια αξιοσημείωτη σταθερότητα τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Χαρακτηριστικός είναι ο πίνακας που ακολουθεί:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΜΥΚΟΝΟΣ	2,393	2,232	2,184	2,163	2,141	2,148	2,191	2,228
ΠΑΡΟΣ	2,019	1,867	1,813	1,794	1,770	1,772	1,796	1,827
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	2,057	1,919	1,852	1,800	1,772	1,774	1,818	1,830
ΚΥΘΝΟΣ	1,605	1,444	1,385	1,345	1,326	1,326	1,342	1,359
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1,872	1,740	1,699	1,654	1,629	1,629	1,663	1,708

Όλα τα ποσά είναι σε euro/τμ



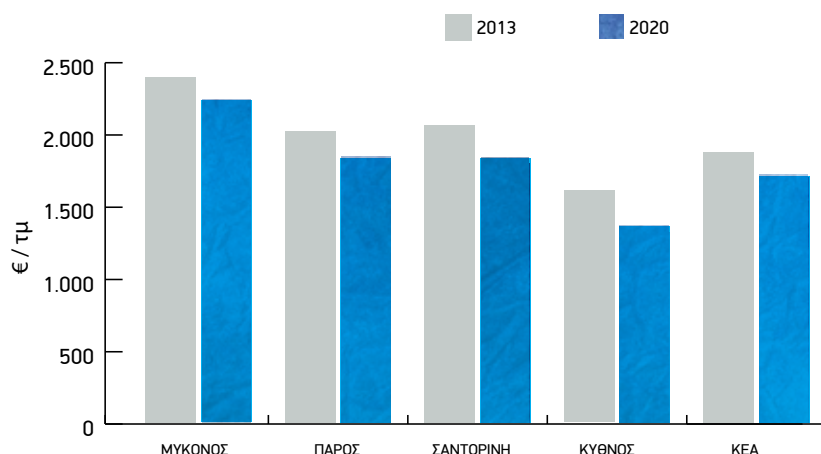
Συμπερασματικά, οι αξίες των θερινών κατοικιών εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013 αφού μεταξύ του 2ου τριμήνου 2013 και του 2ου τριμήνου 2020 καταγράφεται μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 10,31% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, η μεγαλύτερη μείωση (15,33%) καταγράφεται στην Κύθνο από 1.605 euro/τμ σε 1.359 euro/τμ και η μικρότερη στη Μύκονο (6,90%) από 2.393 euro/τμ σε 2.228 euro/τμ.

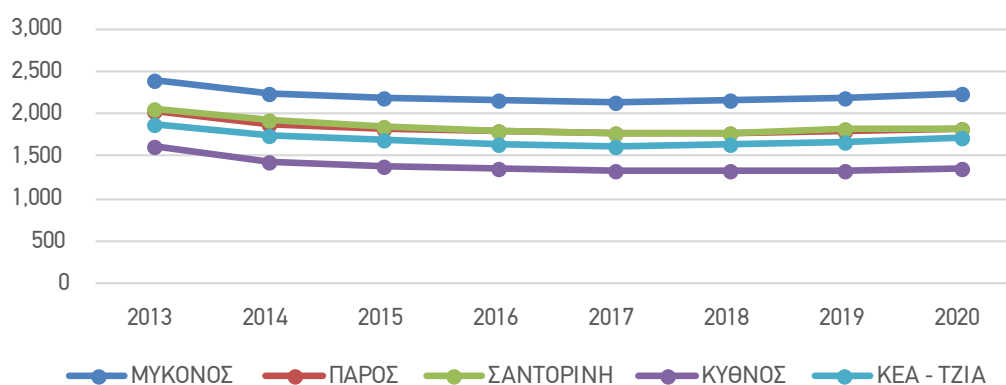
S1

2013
2020

Σύγκριση πιθανών τιμών πώλησης τυπικών θερινών κατοικιών 2013-2020



Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης τυπικών θερινών κατοικιών 2013 -2020



Πολυτελείς Κατοικίες Ιδιαίτερων Πληνεκτημάτων

Σημειώνουμε ότι και στα πέντε νησιά της μελέτης υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πληνεκτημάτων (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 20.517€/τμ, ενώ στη **Σαντορίνη** σε περιοχές όπως το Ημεροβίγλι και η Οία με την εντυπωσιακή θέα που προσφέρουν στην Καλντέρα, καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης που φτάνουν τα 17.045€/τμ. Ανάλογα, στην **Πάρο** καταγράφονται ζητούμενες τιμές που φτάνουν τα 10.577€/τμ ενώ στην **Κύθνο** και στην **Κέα**, κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το Ιεκανοπέδιο, καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές μέχρι και 8.929€/τμ.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για πολυτελείς κατοικίες στα πέντε νησιά μελέτης για το πρώτο εξάμηνο του 2020, η **Μύκονος** εξακολουθεί να καταγράφει τον υψηλότερο μέσο όρο αξίας με 12.493ευρο/τμ. Ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 10.861ευρο/τμ και η **Πάρος** με 7.609ευρο/τμ. Χαμηλότερα βρίσκεται η **Τζιά** με 5.122ευρο/τμ και η **Κύθνος** με 3.055ευρο/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 5,6 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην **Σαντορίνη** 5,9 φορές, στην **Πάρο** 4,2 φορές, στην **Κύθνο** 2,2 φορές και στην **Κέα** 3,0 φορές.

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 10-15% της συνολικής πίτας και απευθύνεται κυρίως σε αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητώντας ιδιαίτερα ακίνητα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν σημαντικές υπεραξίες.

ΝΗΣΙ	ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙΜΩΝ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛΥΣΤΗΣ Μ.Ο. ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	20.517	12.493	2.228	5,6
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	17.045	10.861	1.827	5,9
ΠΑΡΟΣ	10.577	7.609	1.830	4,2
ΚΥΘΝΟΣ	4.583	3.055	1.359	2,2
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	8.929	5.122	1.708	3,0

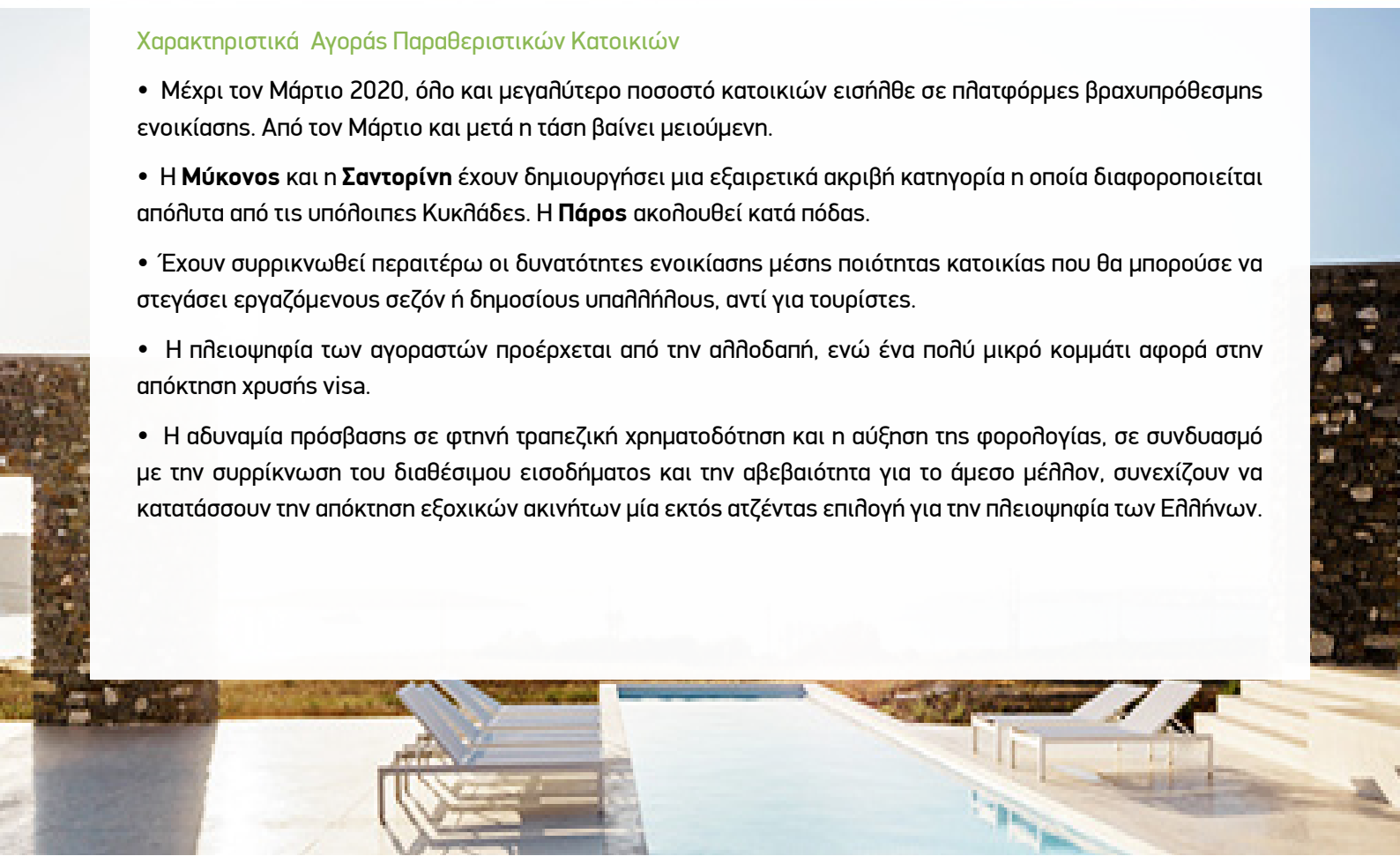
*Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 15%

Η ανώτατη τιμή αναφέρεται στην υψηλότερη ζητούμενη τιμή που καταγράφηκε κατά την μελέτη μας και αφορά σε μία και μοναδική αγγελία, ανά νησί μελέτης.



Χαρακτηριστικά Αγοράς Παραθεριστικών Κατοικιών

- Μέχρι τον Μάρτιο 2020, όλο και μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών εισήλθε σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης. Από τον Μάρτιο και μετά η τάση βαίνει μειούμενη.
- Η **Μύκονος** και η **Σαντορίνη** έχουν δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες Κυκλάδες. Η **Πάρος** ακολουθεί κατά πόδας.
- 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 πολύ μικρό 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 αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον, συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων.





Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η εξάπλωση του Κορωνοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα.

Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας. Με βάση αυτά αναμένεται ότι κατά τους επόμενους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων να δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Κατά την παρούσα ημερομηνία αν και δεν είναι δυνατόν να ποσοτικοποιηθεί η επίδραση του COVID-19, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες.

Η αβέβαιη φετινή τουριστική περίοδος, η πιθανότητα νέας έξαρσης του ιού από το Φθινόπωρο, η επίδραση από τα μέτρα στήριξης της Κυβέρνησης προς την πραγματική οικονομία και η εξέλιξη των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό τον αντίκτυπο που μπορεί να έχει τελικά ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων γενικότερα, Ως εκ τούτων, κάθε βραχυπρόθεσμη πρόβλεψη καθίσταται εξαιρετικά επισφαλής.

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.