

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT SUMMER 2021

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες
στις Κυκλάδες (5 νησιά)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Καλοκαίρι 2021



Με δύο λόγια

Και στα 5 νησιά της μελέτης καταγράφεται για τρίτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης τυπικών θερινών εξοχικών κατοικιών. Η αύξηση μετρήθηκε σε μέσο όρο 5,2% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2020 και 6,9% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2019, αν και συγκριτικά με το 2013 η αγορά εξακολουθεί ακόμη να βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα κατά 5,63%.

Αναφορικά με τις πολυτελείς κατοικίες, η εικόνα σε σχέση με πέρσι είναι σχετικά σταθεροποιημένη καθώς μικρή μείωση παρουσιάζουν η Σαντορίνη, η Κέα και η Πάρος, ενώ η Κύθνος παρουσιάζει μικρή αύξηση. Η Μύκονος διατήρησε σχεδόν σταθερές τις υψηλές διάμεσες τιμές της.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για πέντε ενδεικτικές αγορές θερινών κατοικιών στο διάστημα του Α' εξαμήνου 2021. 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. Χώρα Μυκόνου ή 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 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 διάμεσες τιμές πώλησης νέων σε ηλικία κατοικιών / 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 (euro/τμ) για εξοχικές κατοικίες σε 5 διαφορετικά νησιά των Κυκλάδων.

Αναφορικά με την επιλογή των νησιών της 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 την διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης (euro/τμ) και την διάμεση τιμή 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 10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

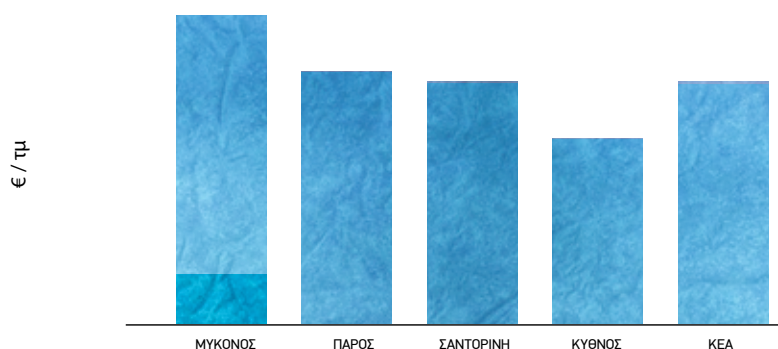
Σημειώνουμε πως σημαντικά στοιχεία στη διαμόρφωση της αξίας μιας θερινής εξοχικής κατοικίας, πέρα από το γενικότερο επίπεδο της ισορροπίας προσφοράς/ζήτησης, σχετίζονται περισσότερο με ποιοτικά παρά με τεχνικά χαρακτηριστικά (δηλαδή απόσταση από θάλασσα, θέα, κήπος, πισίνα κλπ), με την ευκολία πρόσβασης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

Συμπεράσματα έρευνας για τυπικές κατοικίες

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.375ευρο/τμ και ακολουθούν η **Πάρος** με 1.935ευρο/τμ και η **Σαντορίνη** με 1.849ευρο/τμ. Η **Τζια** καταγράφει 1.843ευρο/τμ και η **Κύθνος** 1.419ευρο/τμ.

S1 2021

Γράφημα διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης τυπικών θερινών εξοχικών κατοικιών, Καλοκαίρι 2021



Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου εξαμήνου 2021 και του 1ου εξαμήνου 2020 καταγράφεται άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 5,2% και για τα πέντε νησιά που παρακολούθησε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η **Κέα / Τζιά** (7,9% από 1.708 σε 1.843 ευρο/τμ), η **Μύκονος** (6,6%, από 2.228 σε 2.375 ευρο/τμ), η **Πάρος** (5,9% από 1.827 σε 1.935 ευρο/τμ), ενώ έπονται η **Κύθνος** (4,4% από 1.359 σε 1.419 ευρο/τμ) και η **Σαντορίνη** (1,0%, από 1.830 σε 1.849 ευρο/τμ).



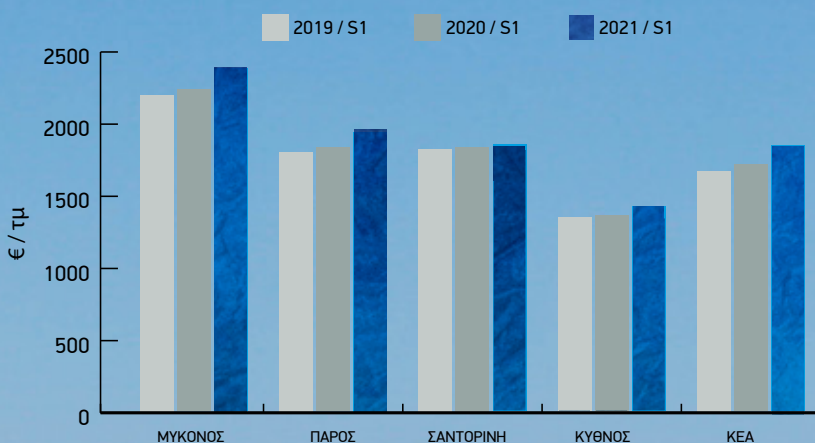
Από πλευράς επιφανειών, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη **Μύκονο** με διάμεση επιφάνεια 238τμ και στη **Σαντορίνη** με 140τμ. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διάμεσες επιφάνειες κινούνται μεταξύ 115 – 130τμ.

Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι 7 έτη πλην της **Κέας**, όπου το απόθεμα είναι αρκετά πιο νέο, με διάμεση ηλικία τα 4 έτη.

Στην **Μύκονο** και στη **Σαντορίνη** η διάμεση επιφάνεια αφορά σε ένα ισόγειο επίπεδο κατοικίας, όταν στα υπόλοιπα νησιά σε κατοικίες δύο επιπέδων.

S1
2021
2020
2019

Συγκριτικό γράφημα διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης τυπικών θερινών εξοχικών κατοικιών 2019/2020/2021



Συμπεράσματα έρευνας 1ου Εξαμήνου 2021 – Σύγκριση αξιών με 1ο Εξάμηνο 2013

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 9 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	2021
ΜΥΚΟΝΟΣ	2,393	2,232	2,184	2,163	2,141	2,148	2,191	2,228	2,375
ΠΑΡΟΣ	2,019	1,867	1,813	1,794	1,770	1,772	1,796	1,827	1,935
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	2,057	1,919	1,852	1,800	1,772	1,774	1,818	1,830	1,849
ΚΥΘΝΟΣ	1,605	1,444	1,385	1,345	1,326	1,326	1,342	1,359	1,419
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1,872	1,740	1,699	1,654	1,629	1,629	1,663	1,708	1,843

Όλα τα ποσά είναι σε euro/γμ



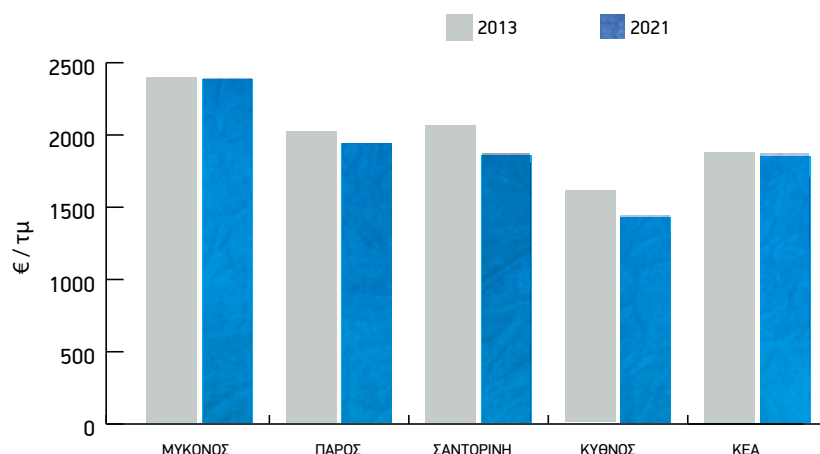
Συμπερασματικά, οι αξίες των θερινών κατοικιών εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2013 αφού μεταξύ του 2ου τριμήνου 2013 και του 2ου τριμήνου 2021 καταγράφεται μείωση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 5,63% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, η μεγαλύτερη μείωση (11,59%) καταγράφεται στην **Κύθνο** από 1.605 euro/τμ σε 1419 euro/τμ και μικρότερη στη **Μύκονο** (0,75%) από 2.393 euro/τμ σε 2.375 euro/τμ.

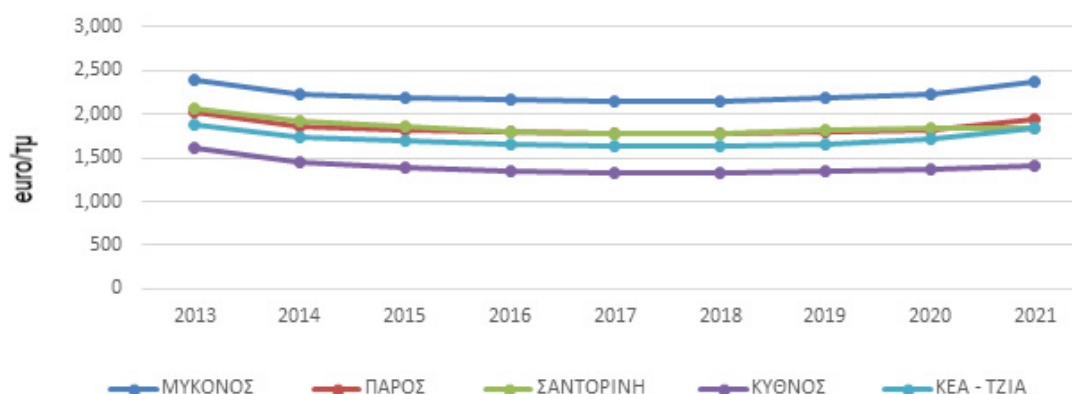
S1

2013
2021

Σύγκριση διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης τυπικών θερινών εξοχικών κατοικιών 2013-2021



Γράφημα διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης τυπικών θερινών εξοχικών κατοικιών 2013 - 2021



Συμπεράσματα έρευνας για πολυτελείς κατοικίες

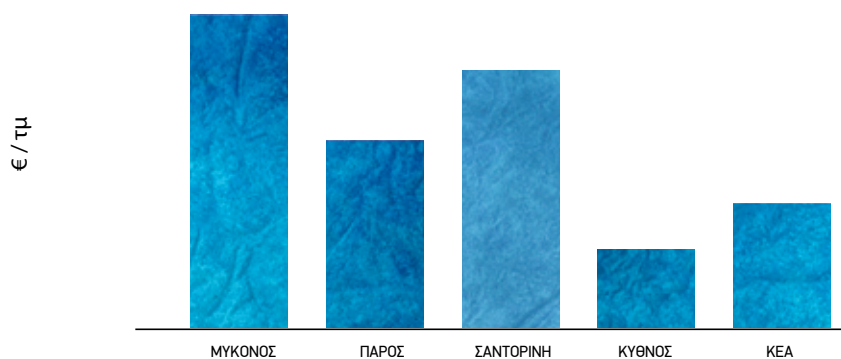
Και στα πέντε νησιά της μελέτης υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής και υλικών κατασκευής για τα οποία οι ζητούμενες τιμές καταγράφονται σε εξαιρετικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά της μελέτης των τυπικών κατοικιών.

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 12.488 euro/τμ και ακολουθούν η **Σαντορίνη** με 10.385 euro/τμ και η **Πάρος** με 7.485 euro/τμ. Η **Τζια** καταγράφει 4.947 euro/τμ και η **Κύθνος** 3.182 euro/τμ

S1

2013
2021

Γράφημα διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών
θερινών εξοχικών κατοικιών, Καλοκαίρι 2021

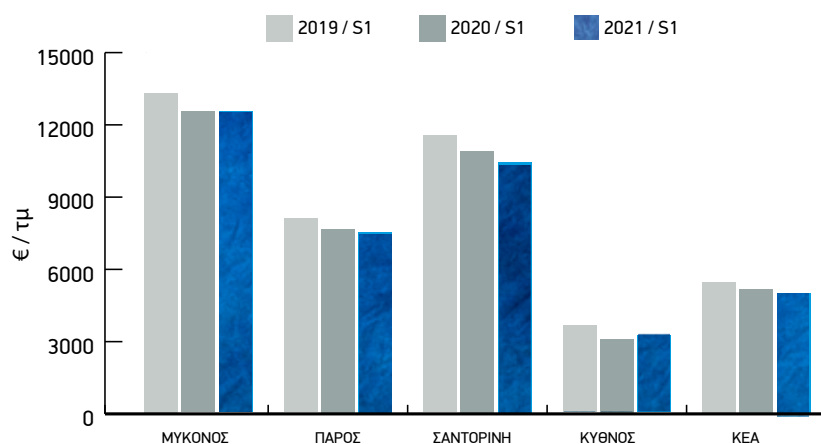


Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου εξαμήνου 2021 και του 1ου εξαμήνου 2020 καταγράφεται μικτή εικόνα των διαμέσεων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, μικρή μείωση παρουσιάζουν η **Σαντορίνη** (4,4% από 10.861 σε 10.385 euro/τμ), η **Κέα** (3,4%, από 5.122 σε 4.947 euro/τμ) και η **Πάρος** (1,6% από 7.609 σε 7.485 euro/τμ), ενώ η **Κύθνος** παρουσιάζει μικρή αύξηση της τάξεως του 4,2% από 3.055 σε 3.182 euro/τμ. Η **Μύκονος** διατήρησε σχεδόν σταθερές τις υψηλές τιμές της.

S1

2013
2020

Συγκριτικό γράφημα διαμέσεων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών
θερινών εξοχικών κατοικιών 2019/2020/2021



Από πλευράς επιφανειών, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη **Μύκονο**, στην **Πάρο** και στην **Κέα** με διάμεση επιφάνεια περί τα 260τμ - 270τμ και ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 140τμ και η **Κύθνος** με 120τμ

Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά στην **Μύκονο** και στην **Κέα** είναι 7-9 έτη, όταν στα υπόλοιπα νησιά είναι πάνω από 10 έτη.

Η διάμεση επιφάνεια σε όλα τα νησιά πλην **Σαντορίνης** αφορά σε κατοικίες δύο επιπέδων. Στη **Σαντορίνη** η διάμεση επιφάνεια αφορά σε ένα ισόγειο επίπεδο κατοικίας.

Σύγκριση τυπικών με πολυτελείς κατοικίες

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διαφορά που καταγράφεται στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών. Έτσι, στην **Μύκονο** μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,3 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην **Σαντορίνη** 5,6 φορές, στην **Πάρο** 3,9 φορές, στην **Κύθνο** 2,2 φορές και στην **Κέα** 2,7 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)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛΣΤΗΣ ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	21.484	12.488	2.375	5,3
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	17.045	10.385	1.849	5,6
ΠΑΡΟΣ	12.500	7.485	1.935	3,9
ΚΥΘΝΟΣ	4.583	3.182	1.419	2,2
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	8.929	4.947	1.843	2,7

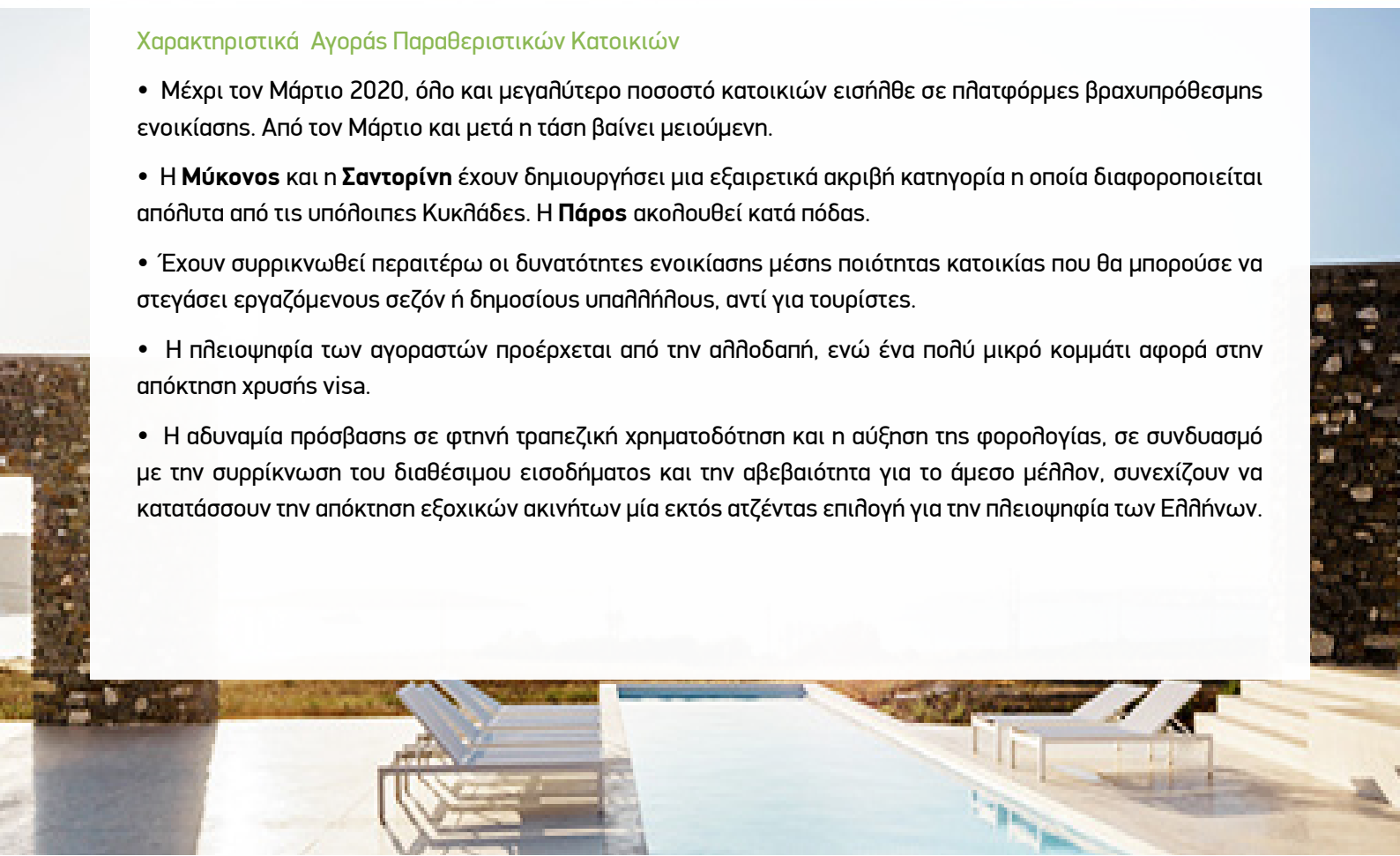
*Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 10%

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 αβέβαιη δεύτερη στη σειρά τουριστική περίοδος, η πιθανότητα νέας έξαρσης του ιού από το Φθινόπωρο, η σταδιακή άρση των μέτρων 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.

Ως εκ τούτων, κάθε βραχυπρόθεσμη πρόβλεψη καθίσταται εξαιρετικά επισφαλής ειδικά για τις θερινές εξοχικές κατοικίες οι οποίες αποτελούν κατηγορία αυξημένου ρίσκου.



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.