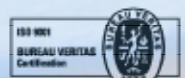


GEOAXIS

REPORT SUMMER 2022

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θερινές εξοχικές κατοικίες
στις Κυκλάδες (5 νησιά)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές πώλησης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Καλοκαίρι 2022



Με δύο λόγια

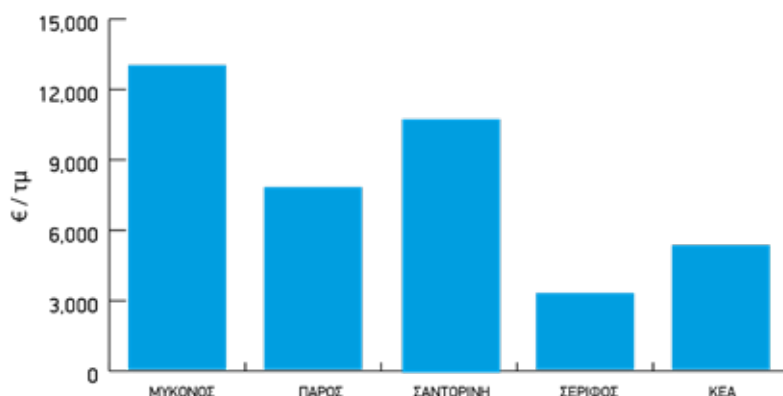
Και στα 5 νησιά της μελέτης καταγράφεται για τρίτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης θερινών εξοχικών κατοικιών. Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διαφορά στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών αφού στην Μύκονο και Σαντορίνη μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,5 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, ενώ στην Σέριφο ο αντίστοιχος δείκτης είναι 2,3 φορές.

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.

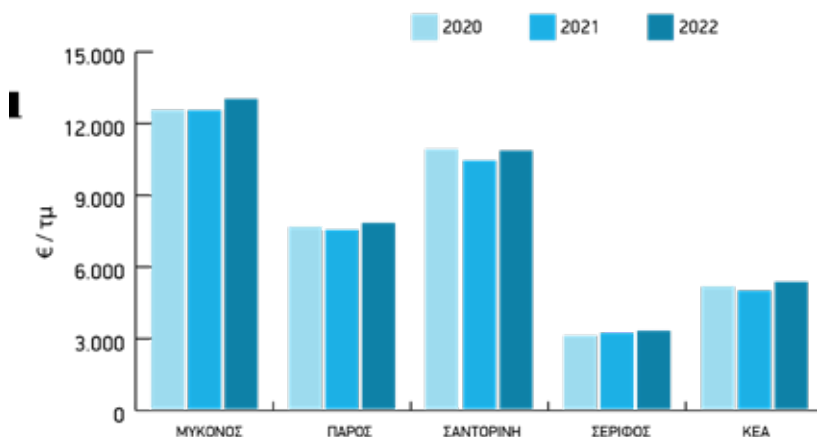
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 12.967 euro/τμ και ακολουθούν η **Σαντορίνη** με 10.800 euro/τμ και η **Πάρος** με 7.778 euro/τμ. Η **Τζια** καταγράφει 5.309 euro/τμ και η **Σέριφος** 3.262 euro/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ
ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2022



Συγκριτικά με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, στη **Μύκονο** 3,8% (από 12.488 σε 12.967 euro/τμ), στη **Σαντορίνη** 4,0% (από 10.385 σε 10.800 euro/τμ), στη **Πάρο** 3,9% (από 7.485 σε 7.778 euro/τμ), στην **Κέα** 7,3%, (από 4.947 σε 5.309 euro/τμ) και στη **Σέριφο** 2,5% (από 3.182 σε 3.262 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2020/2021/2022



Από πλευράς επιφανειών, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη **Μύκονο**, στην **Πάρο** και στην **Κέα** με διάμεση επιφάνεια περί τα 250τμ - 300τμ και ακολουθεί η **Σαντορίνη** με 112τμ και η **Σέριφος** με 103τμ.

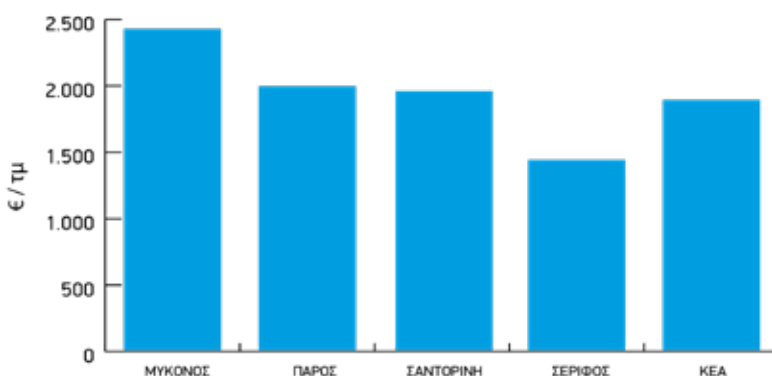
Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά στην **Μύκονο** και στην **Κέα** είναι 6-9 έτη, όταν στα υπόλοιπα νησιά είναι πάνω από 10 έτη.



Τυπικές κατοικίες

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.419ευρο/τμ και ακολουθούν η **Πάρος** με 1.985ευρο/τμ και η **Σαντορίνη** με 1.950ευρο/τμ. Η **Τζια** καταγράφει 1.884ευρο/τμ και η **Σέριφος** 1.432ευρο/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2022



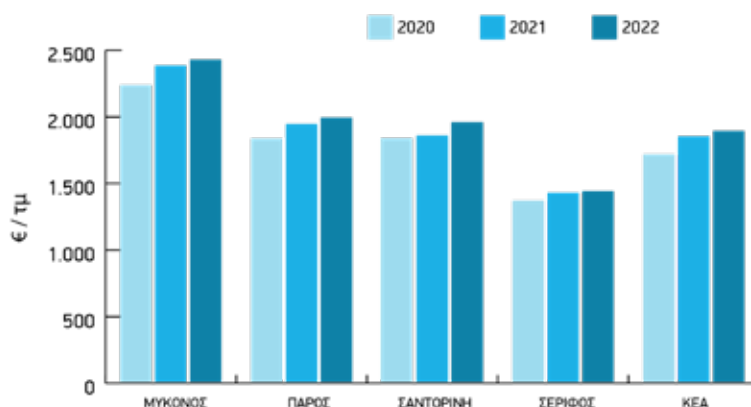
Σε σύγκριση με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 2,6% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η **Σαντορίνη** 5,5% (από 1.849 σε 1.950 euro/τμ), η **Πάρος** 2,6% (από 1.935 σε 1.985 euro/τμ) και η **Κέα** 2,2% (από 1.843 σε 1.884 euro/τμ). Έπονται η **Μύκονος** 1,9% (από 2.375 σε 2.419 euro/τμ) και η **Σέριφος** 0,9% (από 1.419 σε 1.432 euro/τμ).

Από πλευράς επιφανειών, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη **Μύκονο** με διάμεση επιφάνεια 233τμ και στη **Σαντορίνη** με 140τμ. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διάμεσες επιφάνειες κινούνται μεταξύ 100 – 130τμ.

Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι 12 έτη πλην της **Κέας**, όπου το απόθεμα είναι αρκετά πιο νέο, με διάμεση ηλικία τα 4 έτη.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, 2020 -2022



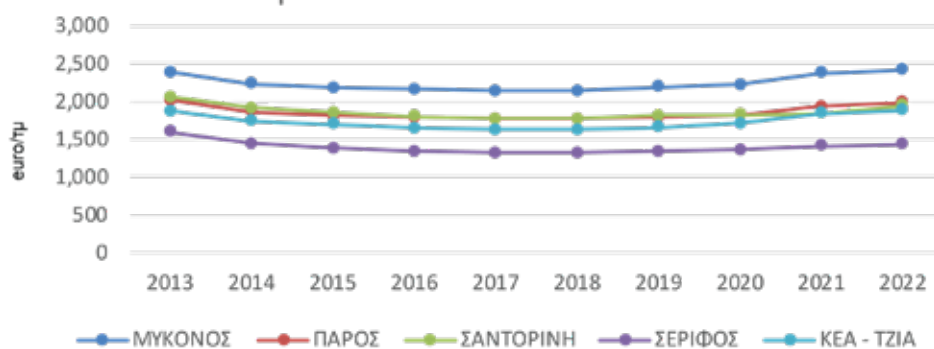
Συμπεράσματα έρευνας 10 ετίας

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως οι αξίες μεταξύ 2013 και 2022 τείνουν να εξισωθούν. Χαρακτηριστικοί είναι οι πίνακες που ακολουθούν:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΜΥΚΟΝΟΣ	2,393	2,232	2,184	2,163	2,141	2,148	2,191	2,228	2,375	2,419
ΠΑΡΟΣ	2,019	1,867	1,813	1,794	1,770	1,772	1,796	1,827	1,935	1,985
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	2,057	1,919	1,852	1,800	1,772	1,774	1,818	1,830	1,849	1,950
ΣΕΡΙΦΟΣ	1,605	1,444	1,385	1,345	1,326	1,326	1,342	1,359	1,419	1,432
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1,872	1,740	1,699	1,654	1,629	1,629	1,663	1,708	1,843	1,884

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ/τμ

Γράφημα πιθανών τιμών πώλησης τυπικών
θερινών κατοικιών 2013 - 2022



Πολυτελής Vs Τυπικές 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 5,4 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην **Σαντορίνη** 5,5 φορές, στην **Πάρο** 3,9 φορές, στην **Σέριφο** 2,3 φορές και στην **Κέα** 2,8 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.

ΝΗΣΙ	ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛ/ΣΤΗΣ ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	26,667	12,967	2,419	5.4
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	17,045	10,800	1,950	5.5
ΠΑΡΟΣ	17,500	7,778	1,985	3.9
ΣΕΡΙΦΟΣ	5,000	3,262	1,432	2.3
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	6,226	5,309	1,884	2.8

*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

- Η **Μύκονος** και η **Σαντορίνη** έχουν δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες Κυκλάδες. Η **Πάρος** ακολουθεί κατά πόδας σε πολύ μικρή απόσταση.
- Έχουν συρρικνωθεί περαιτέρω οι δυνατότητες αγοράς ή/και ενοικίασης μέσης ποιότητας κατοικίας που θα μπορούσε να στεγάσει σε ετήσια βάση εργαζόμενους ή δημοσίους υπαλλήλους, αντί για τουρίστες.
- Η πλειοψηφία των αγοραστών σε **Μύκονο** και **Σαντορίνη** 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 πολλή υποσχόμενη φετινή τουριστική περίοδος δίνει περιθώρια αισιοδοξίας για ακόμη μεγαλύτερη αύξηση των αξιών. Στον αντίποδα, η όξυνση των σχέσεων με την Τουρκία, ο πόλεμος στην Ουκρανία, η πιθανότητα νέας έξαρσης του ιού από το Φθινόπωρο και η εξέλιξη των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών της οικονομίας λειτουργούν αποθαρρυντικά. Ως εκ τούτων, κάθε βραχυπρόθεσμη πρόβλεψη καθίσταται εξαιρετικά επισφαλής ειδικά για τις θερινές εξοχικές κατοικίες οι οποίες, ούτως ή άλλως, αποτελούν κατηγορία αυξημένου ρίσκου.



GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
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