



GEOAXIS

ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ 2023

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

Μύκονος/Πάρος/Σαντορίνη/Σέριφος/Κέα



www.geoaxis.gr

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Και στα 5 νησιά της μελέτης καταγράφεται για πέμπτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης θερινών εξοχικών κατοικιών. Ιδιαίτερα σημαντική αναδεικνύεται 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.

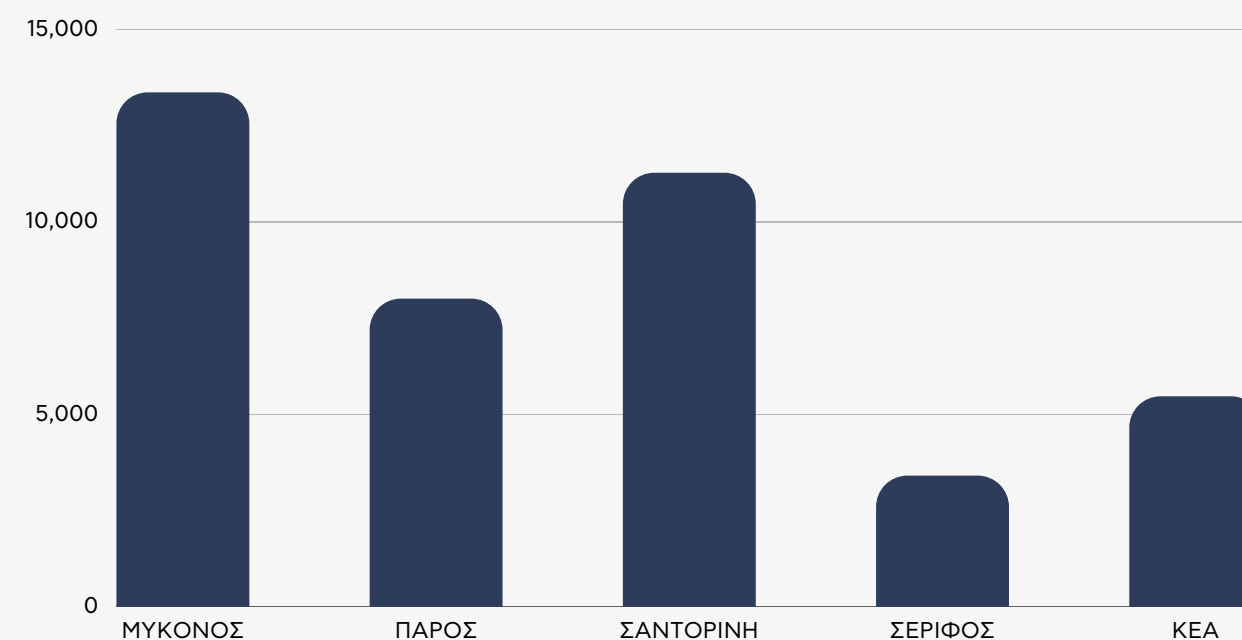


ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η έρευνα έδειξε ότι υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής, εξεζητημένης κατασκευής και υψηλών παροχών, για τα οποία οι ζητούμενες τιμές βρίσκονται σε εξαιρετικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά των τυπικών κατοικιών.

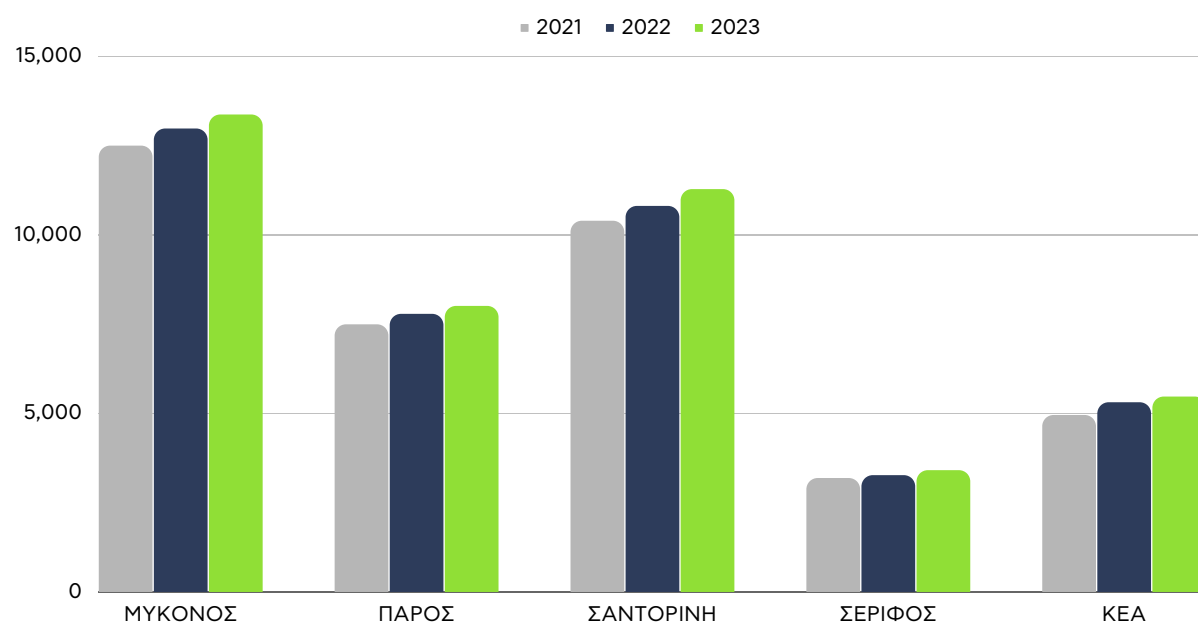
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος πολυτελών κατοικιών με 13.359 euro/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη με 11.270 euro/τμ και η Πάρος με 8.000 euro/τμ. Η Κέα καταγράφει 5.462 euro/τμ και η Σέριφος 3.401 euro/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2023



Συγκριτικά με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, η άνοδος μετρήθηκε στη Μύκονο 3,0% (από 12.967 σε 13.359 euro/τμ), στη Σαντορίνη 4,4% (από 10.800 σε 11.270 euro/τμ), στη Πάρο 2,9% (από 7.778 σε 8.000 euro/τμ), στην Κέα 2,9%, (από 5.309 σε 5.462 euro/τμ) και στη Σέριφο 4,3% (από 3.262 σε 3.401 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2021/2022/2023



Από πλευράς επιφανειών, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη Μύκονο, στην Πάρο και στην Κέα με διάμεση επιφάνεια περί τα 220τμ - 250τμ και ακολουθεί η Σαντορίνη με 184τμ και η Σέριφος με 90τμ.

Η διάμεση ηλικία των προς πώληση ακινήτων που υπάρχουν στην αγορά στη Μύκονο, στην Πάρο και στην Κέα είναι 4-10 έτη, όταν στα υπόλοιπα νησιά είναι πάνω από 10 έτη.

ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ VS ΤΥΠΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 05-15% της συνολικής πίτας, ανάλογα το νησί, και απευθύνεται κυρίως σε αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητώντας ιδιαίτερα ακίνητα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν σημαντικές υπεραξίες.

Αξιοσημείωτη 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.

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	35 849	13 359	2 497	5,4
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	24 370	11 270	2 052	5,5
ΠΑΡΟΣ	17 500	8 000	2 051	3,9
ΣΕΡΙΦΟΣ	5 122	3 401	1 456	2,3
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	10 000	5 462	1 949	2,8

*Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 10%

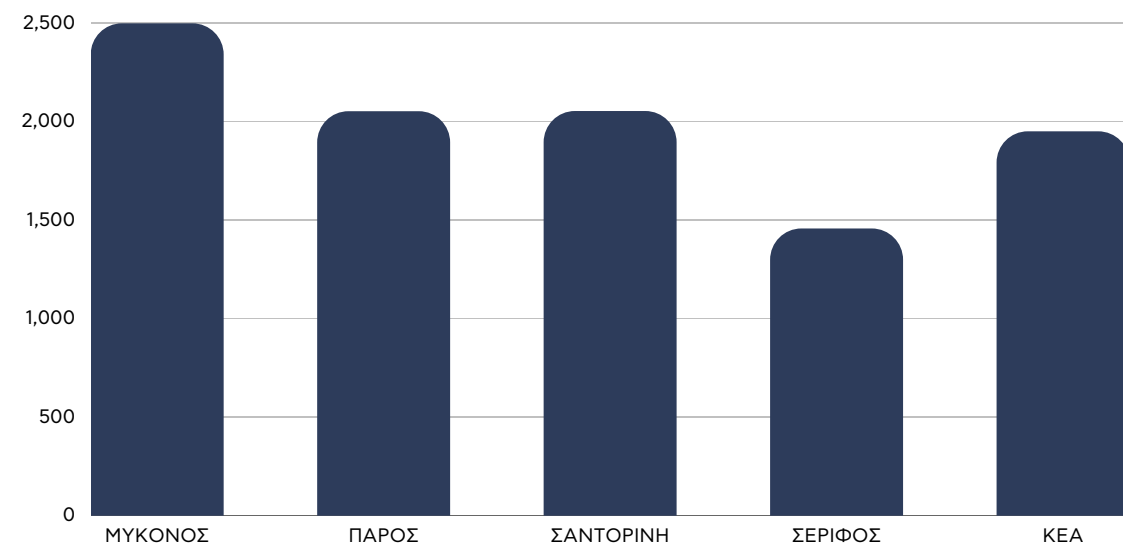
Η ανώτατη τιμή αναφέρεται στην υψηλότερη ζητούμενη τιμή που καταγράφηκε κατά την μελέτη μας και αφορά σε μία και μοναδική αγγελία, ανά νησί μελέτης.



ΤΥΠΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.497 euro/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη και η Πάρος με 2.052 euro/τμ και 2.051 euro/τμ αντίστοιχα. Η Κέα καταγράφει 1.949 euro/τμ και η Σέριφος 1.456 euro/τμ.

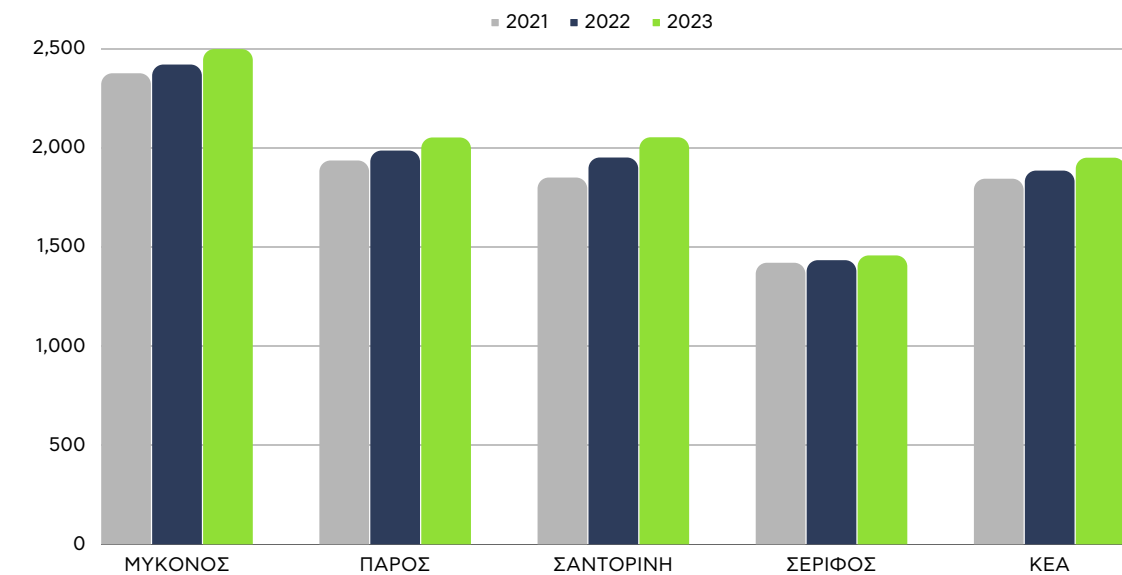
ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2023



Σε σύγκριση με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 3,4% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η Σαντορίνη 5,2% (από 1.950 σε 2.052 euro/τμ), η Κέα 3,5% (από 1.884 σε 1.949 euro/τμ και η Πάρος 3,3% (από 1.985 σε 2.051 euro/τμ). Έπονται η Μύκονος 3,2% (από 2.419 σε 2.497 euro/τμ) και η Σέριφος 1,7% (από 1.432 σε 1.456 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, 2021 -2023



Από πλευράς επιφανειών, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στην Πάρο και στη Μύκονο με διάμεση επιφάνεια 262τμ και 240τμ αντίστοιχα. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διάμεσες επιφάνειες κινούνται μεταξύ 110 – 160τμ.

Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι άνω των 15 ετών .





ΕΡΕΥΝΑ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε για τις τυπικές θερινές κατοικίες, κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως μεταξύ 2014 και 2023 η αγορά έχει υπερκαλύψει τις όποιες απώλειες και σήμερα σε όλα τα νησιά καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες της 10ετίας.

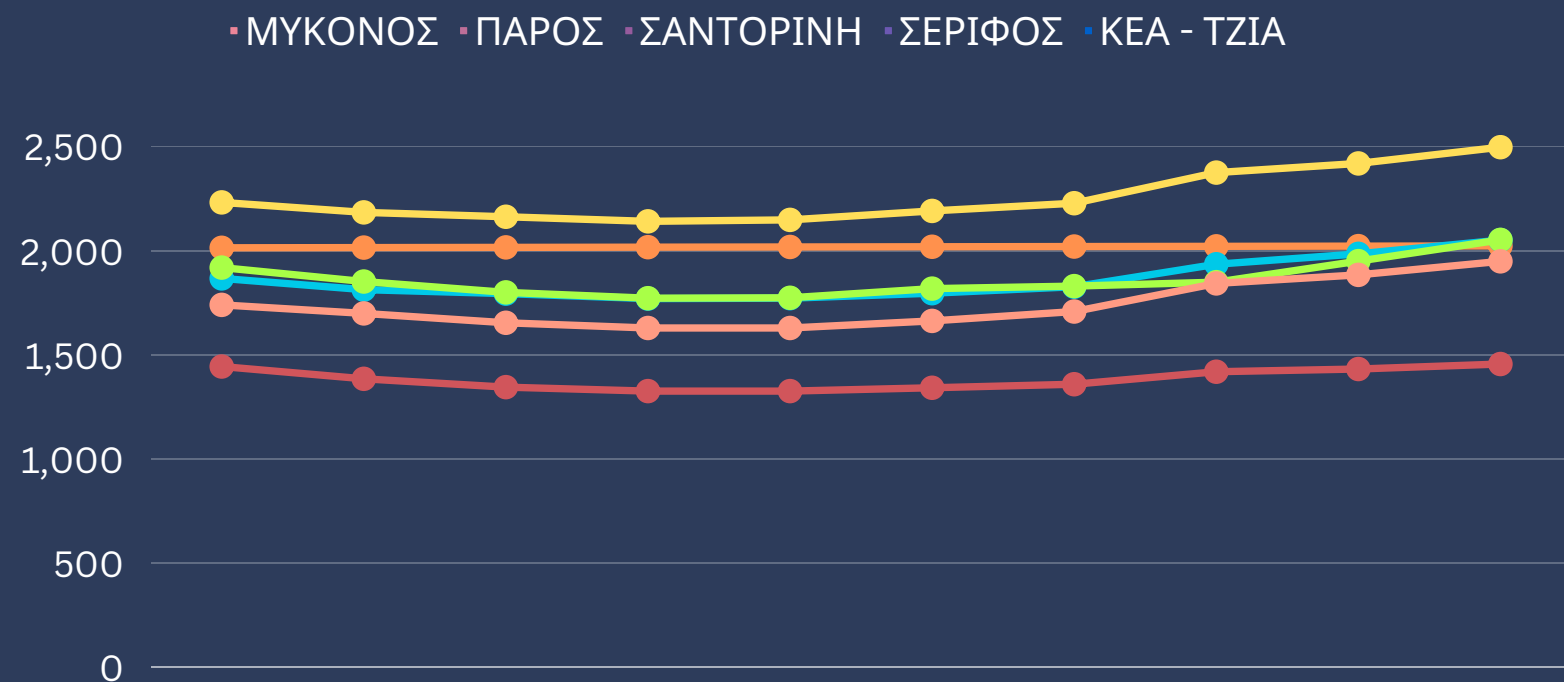
Η τάση είναι αυξητική, δίχως διαφαινόμενη αλλαγή στην γωνία της καμπύλης βραχυπρόθεσμα.

» Σε όλα τα νησιά καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες της 10ετίας.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ΜΥΚΟΝΟΣ	2 232	2 184	2 163	2 141	2 148	2 191	2 228	2 375	2 419	2 497
ΠΑΡΟΣ	1 867	1 813	1 794	1 770	1 772	1 796	1 827	1 935	1 985	2 051
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	1 919	1 852	1 800	1 772	1 774	1 818	1 830	1 849	1 950	2 052
ΣΕΡΙΦΟΣ	1 444	1 385	1 345	1 326	1 326	1 342	1 359	1 419	1 432	1 456
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1 740	1 699	1 654	1 629	1 629	1 663	1 708	1 843	1 884	1 949

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ/τμ

ΓΡΑΦΗΜΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2014 - 2023



ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

- 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 συντριπτική 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.



ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΗ ΤΑΣΗ - ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Η πολλά υποσχόμενη φετινή τουριστική περίοδος σε συνάρτηση με την ήδη εκφρασμένη διάθεση των Ελλήνων για πολιτική σταθερότητα, δίνει περιθώρια αισιοδοξίας για ακόμη μεγαλύτερη αύξηση των αξιών.

Η αύξηση του κόστους υλικών, ημερομισθίων και ενέργειας δεν αποτυπώθηκαν ως ανασταλτικοί παράγοντες, σε μια αγορά που ούτως ή άλλως απευθύνεται στο υψηλότερο εισοδηματικό τμήμα της κοινωνίας.

Συμπερασματικά, αναμένουμε συνέχιση της αύξησης των αξιών με τον ίδιο ή και μεγαλύτερο ρυθμό για τους επόμενους 6 με 12 μήνες.



ΓΕΟΑΧΙΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων
vr@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς
admin@geoaxis.gr

Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS
+30 210 6082709
www.geoaxis.gr