



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Είδος ακινήτων: Θερινές εξοχικές κατοικίες στις Κυκλάδες
Παρατήρηση: Ζητούμενες Τιμές
Χρόνος μελέτης: 1ο Εξάμηνο 2014 / 2013
Περιοχή μελέτης: Μύκονος / Πάρος / Σαντορίνη / Κύθνος / Κέα



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Εξοχικές Κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)
Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης
Χρόνος μελέτης : 1ο εξάμηνο 2014

Γενικό Συμπέρασμα

Η οικονομική κρίση φαίνεται να έχει πλήξει σοβαρά την αγορά εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών αφού αν και οι τιμές έχουν φτάσει σε προ κρίσης επίπεδα περίπου 30.000 με 40.000 κατοικίες εξακολουθούν και παραμένουν αδιάθετες. Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης είναι παρόμοιοι με αυτούς που έχουν προκαλέσει τη συνολική κάμψη της αγοράς ακινήτων, καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος και την αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον, έχουν καταστήσει την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων. Αναφορικά με τις προσδοκίες αναθέρμανσης της αγοράς από την έλευση ξένων αναζητούντων Ευρωπαϊκό Διαβατήριο μέσω της αγοράς ακινήτου, εκτιμούμε ότι ο πήχης θα πρέπει να χαμηλώσει αρκετά καθώς δεν υπάρχει οργανωμένο προϊόν, ούτε συγκεκριμένη υποδομή για την υποστήριξη του όλου εγχειρήματος. Με άλλα λόγια ούτε μεγάλα οικιστικά ή παραθεριστικά συγκροτήματα της τάξης των 400-500 σύγχρονων κατοικιών, ιδιοκτησίας ενός ιδιοκτήτη υπάρχουν, ούτε η Ελληνική πολιτεία δημιούργησε τις ιδιαίτερα ευνοϊκές προϋποθέσεις για κάποιον ιδιώτη να καταφέρει να αποκτήσει ακίνητο με ασφάλεια και ταχύτητα. Επιπρόσθετα, όλο και περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες του Νότου, μαζί με την Κύπρο που από χρόνια το εφαρμόζει, παρέχουν πλέον αυτή την δυνατότητα.

Παρόλα αυτά, η διαπίστωση ότι τα χειρότερα πέρασαν και η Ελληνική οικονομία θα περάσει για πρώτη φορά μετά από επτά χρόνια ύφεσης σε θετικό ΑΕΠ το 2015, σηματοδοτεί και το τέλος του έντονα καθοδικού κύκλου αξιών των ακινήτων. Αν και θα χρειαστούν τουλάχιστον 12 μήνες για να αρχίσουν τα ακίνητα να καταγράφουν σημάδια σταθεροποίησης αξιών, οι εξοχικές κατοικίες πιθανά να αρχίσουν τον ανοδικό κύκλο τους γρηγορότερα, λόγω αυξανόμενης ζήτησης της Ελλάδας ως τουριστικό προορισμό και σχετικά μικρού ποιοτικού αποθέματος.

Δομή & Περιοχές 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 2014. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής και τοποθεσίας. Η έρευνα δεν αναφέρεται λοιπόν σε μοναδικής αρχιτεκτονικής ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καλντέρα). Τα τελευταία απευθύνονται σε πολύ συγκεκριμένους αγοραστές, οι οποίοι εν γένει δεν διαμορφώνουν τις τάσεις της ευρύτερης αγοράς.

Ως περιοχές/νησιά μελέτης ορίστηκαν τα εξής : **Μύκονος / Πάρος / Σαντορίνη / Κύθνος / Κέα.**

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές πώλησης νέων σε ηλικία μονοκατοικιών / μεζονέτων, τυπικών προδιαγραφών κατασκευής και σε τυπικές θέσεις (όχι παραθαλάσσια). 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 και η Κύθνος και η Κέα που αποτελούν ανερχόμενους τουριστικούς προορισμούς με σημαντική αύξηση της τουριστικής επισκεψιμότητάς 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. Ωστόσο, θα πρέπει να τονιστεί ξανά ότι και στα πέντε νησιά της μελέτης μας υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής για τα οποία οι ζητούμενες τιμές καταγράφονται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα από αυτά της μελέτης.

Για παράδειγμα, στην Μύκονο σε περιοχές όπως η παραλία της Ψαρού, ο Πάνορμος καθώς και η περιοχή άνωθεν της παραλίας Super Paradise και στη Σαντορίνη σε περιοχές όπως το Ημεροβίγλι και η Οία με την εντυπωσιακή θέα που προσφέρουν στην Καλντέρα καταγράφηκαν ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών με παροχές (πισίνα, bbq κ.λπ.) έως και 10.000€/τμ. Αντίστοιχα στην Πάρο στην περιοχή του Αμπελά και της Παροικίας καταγράφονται ζητούμενες τιμές οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις προσεγγίζουν και τις 6.000€/τμ. Στην Κύθνο υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές όπως η Κολώνα και η Γαΐδουρόμαντρα όπου οι ζητούμενες τιμές νέων σε ηλικία μονοκατοικιών προσεγγίζουν τις 2.000 με 3.000€/τμ. Τέλος, στην Κέα κυρίως λόγω της πολύ κοντινής απόστασης από το λεκανοπέδιο, σε περιοχές όπως ο Κούνδουρος και ο Οτζιάς, οι ζητούμενες τιμές μονοκατοικιών / μεζονετών νέας ηλικίας κατασκευής προσεγγίζουν σε κάποιες περιπτώσεις τις 4.000€/τμ.

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 της μελέτης. 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 διαπραγματεύσεως 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1^{ου} Εξαμήνου 2014 – Σύγκριση αξιών με 1^ο Εξάμηνο 2013

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.232ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.919ευρο/τμ και η Πάρος με 1.867ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.740ευρο/τμ και η Κύθνος 1.444ευρο/τμ.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου τριμήνου 2014 και του 1ου τριμήνου 2013 **καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης εξοχικών θερινών κατοικιών σε ένα μέσο όρο της τάξης του 7,6% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.**

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν η Κύθνος (-10.0%, από 1.605 σε 1.444 ευρο/τμ) και η Πάρος (-7,6% από 2.019 σε 1.867 ευρο/τμ), ενώ έπονται η Κέα (-7,0%, από 1.872 σε 1.740ευρο/τμ) και η Μύκονος (-6,7%, από 2.393 σε 2.232 ευρο/τμ). Την μικρότερη πτώση καταγράφει η Σαντορίνη (-6,7%, από 2.057 σε 1.919 ευρο/τμ).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Τουριστικών Ακινήτων

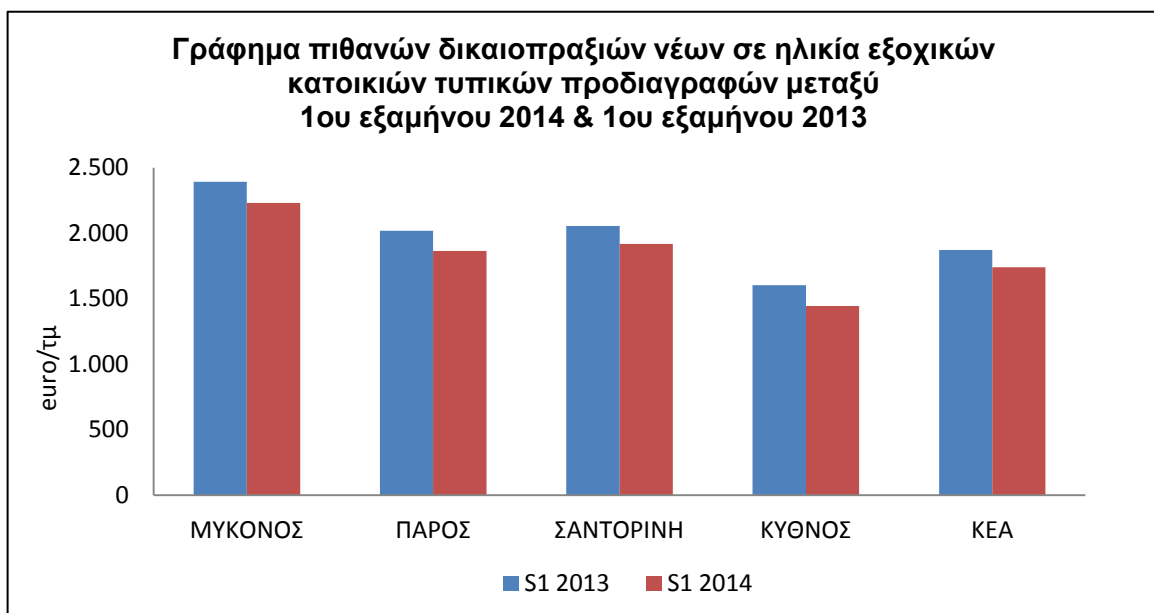
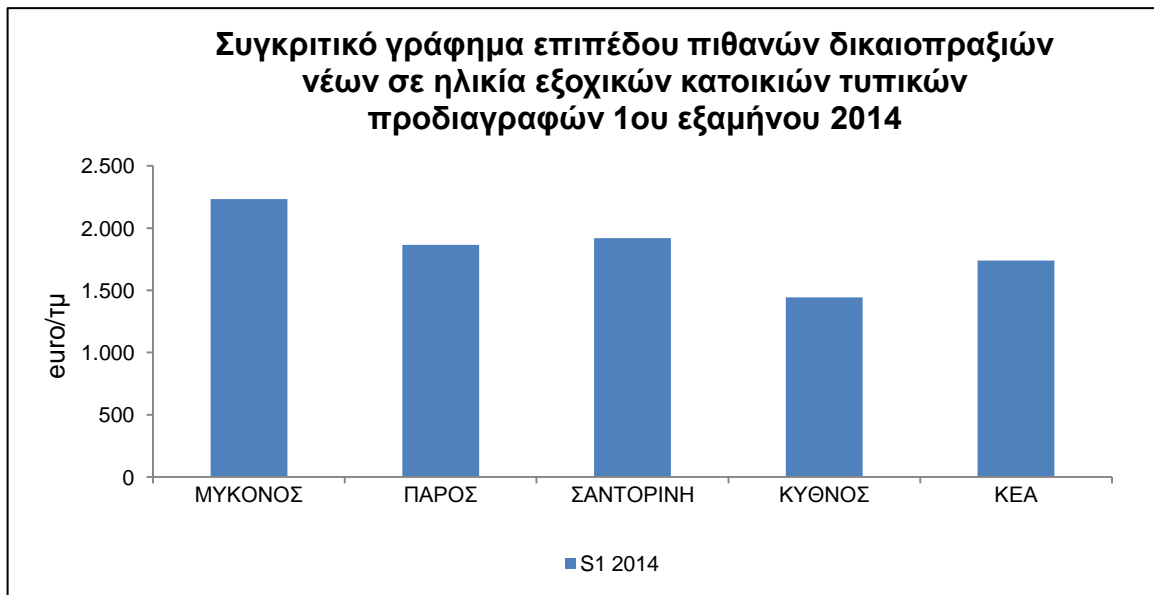
Τους τελευταίους μήνες διακρίνεται ένα θετικό κλίμα για επενδύσεις στον τουρισμό το οποίο αποδίδεται στις πρόσφατες θεσμικές μεταρρυθμίσεις. Ενδεικτικές παρεμβάσεις στο θεσμικό πλαίσιο είναι οι εξής :

- Καταργήθηκαν οι περιορισμοί του προηγούμενου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου, με το οποίο περίπου το 80% της χώρας αποκλειόταν από την δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης.
- Εντάχθηκε στο χωροταξικό σχεδιασμό τα νέα τουριστικά προϊόντα [ΠΟΤΑ, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) τουρισμού, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) τουρισμού κ.λπ.] και σύνθετα τουριστικά καταλύματα.
- Καταργήθηκαν τα περιοριστικά ποσοστά επί της επιφάνειας των νησιών για την δημιουργία συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων, που δημιουργήθηκαν καθεστώς μονοπωλίων και υπεραξίας γης, ενώ επιπρόσθετα απέκλειαν πολλά νησιά από την δυνατότητα να φιλοξενήσουν τα νέα τουριστικά προϊόντα.
- Προβλέφθηκαν κατευθύνσεις για τη δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης ακατοίκητων νησιών.
- Προβλέφθηκαν αυξημένα ποσοστά πώλησης για σύνθετα τουριστικά καταλύματα με γκολφ, ώστε να καταστούν οι επιχειρήσεις βιώσιμες.
- Προβλέφθηκε η δυνατότητα υπαγωγής των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε χρονομεριστικές μισθώσεις (ως προς το ξενοδοχειακό τμήμα τους).

Οι παραπάνω παρεμβάσεις σε συνδυασμό με τις άμεσες επενδύσεις που προγραμματίζονται πιθανά θα επηρεάσουν θετικά όλες τις παραμέτρους της αγοράς ακινήτων, επιβεβαιώνοντας την τάση μείωσης του αρνητικού ρυθμού στις αξίες των θερινών κατοικιών.

Geoaxis property & valuation services,
Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ. Οικ., ISO 9001

Γιάννης Ξυλάς Πιστοποιημένος εκτιμητής FRICS



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2014 Vs. 2013

Α/Α	ΝΗΣΙ	ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2013			ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2014			Δ (%)
		Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	Μ.Ο. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (τμ)	ΜΕΣΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΙΘΑΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro/τμ)	
1	ΜΥΚΟΝΟΣ	191	4ετίας	2.393	148	4ετίας	2.232	-6,7%
2	ΠΑΡΟΣ	119	4ετίας	2.019	130	3ετίας	1.867	-7,6%
3	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	141	3ετίας	2.057	146	4ετίας	1.919	-6,7%
4	ΚΥΘΟΣ	120	3ετίας	1.605	89	3ετίας	1.444	-10,0%
5	ΚΕΑ (ΤΖΙΑ)	142	4ετίας	1.872	228	3ετίας	1.740	-7,0%

Μέσος όρος πτώσης αξιών : **-7,6%**