

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Εξοχικές Κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης: 1ο εξάμηνο 2016

Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1^ο εξάμηνο 2016, 2015, 2014)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα εξάμηνο (το 11^ο συνεχόμενο!) στις 5 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των πιθανών τιμών πώλησης, η οποία μετρήθηκε μεσοσταθμικά στο 2,1% σε σχέση με πέρυσι και στο 5,0% σε σχέση με πρόπερσι. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για τη Μύκονο που εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.163ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.800ευρο/τμ και η Πάρος με 1.794ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.654ευρο/τμ και η Κύθνος 1.345ευρο/τμ. Η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και ολόκληρο το 2016, ενώ με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς πιθανή οικονομική και πολιτική σταθερότητα θα λειτουργήσουν ευεργετικά για τις αξίες των ακινήτων. Οι γενικότερες συνέπειες του BREXIT σε συνδυασμό με την εγχώρια εντατικοποίηση της πολιτικής ελέγχου των εισοδημάτων από αδήλωτες εξοχικές κατοικίες, πιθανά να περιορίσουν την ζήτηση για αγορά ακινήτων και να αποτελέσουν επιπρόσθετους παράγοντες συμπίεσης των αξιών.

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 2016. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής, τοποθεσίας ή παρεχόμενων ανέσεων. Η έρευνα δεν αναφέρεται λοιπόν σε μοναδικής αρχιτεκτονικής ακίνητα, ούτε σε ακίνητα ιδιαίτερης θέσης (π.χ. Καλντέρα) ή σε ακίνητα με εξεζητημένες παρεχόμενες ανέσεις. 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 δικαιοπράξιας 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 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.

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, της Παροικιάς και της Νάουσας καταγράφονται ζητούμενες τιμές οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις προσεγγίζουν και τις 5.000€/τμ. Στην Κύθνο υπάρχουν συγκεκριμένες περιοχές όπως η Κολώνα και η Γαϊδουρόμανδρα 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 5.000€/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 δικαιπραξίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1^{ου} Εξαμήνου 2016 – Σύγκριση αξιών με 1^ο Εξάμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 2.163ευρο/τμ. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 1.800ευρο/τμ και η Πάρος με 1.794ευρο/τμ. Η Τζιά καταγράφει 1.654ευρο/τμ και η Κύθνος 1.345ευρο/τμ.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του 1ου τριμήνου 2016 και του 1ου τριμήνου 2015 καταγράφεται οριζόντια πτώση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,1% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν η Κύθνος (-2,9%, από 1.385 σε 1.345 ευρο/τμ) και η Σαντορίνη (-2,8%, από 1.852 σε 1.800 ευρο/τμ), ενώ έπονται η Κέα (-2,7% από 1.699 σε 1.654 ευρο/τμ) και η Πάρος (-1,1%, από 1.813 σε 1.794ευρο/τμ). Την μικρότερη πτώση καταγράφει η Μύκονος (-1,0%, από 2.184 σε 2.163 ευρο/τμ).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Τουριστικών Ακινήτων

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 πολιτικό-οικονομική 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.

Οι γενικότερες συνέπειες του BREXIT δεν έχουν φανεί ακόμη, αλλά πιθανά να οδηγήσουν σε ακύρωση αγοράς εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα όχι μόνο από Βρετανούς αλλά και από Βόρειο Ευρωπαίους γενικότερα. Τέλος, η εγχώρια εντατικοποίηση της πολιτικής ελέγχου των αδήλωτων εισοδημάτων από ενοικίαση εξοχικών κατοικιών (βλ. Airbnb), πιθανά να περιορίσουν την ζήτηση για αγορά μικρών εξοχικών κατοικιών από Έλληνες μικροεπενδυτές που ήθελαν να τοποθετήσουν ποσά κάτω από 200.000 στην αγορά εξοχικών κατοικιών με προσδοκία την υψηλή απόδοση μέσω ημερησίων ενοικιάσεων.

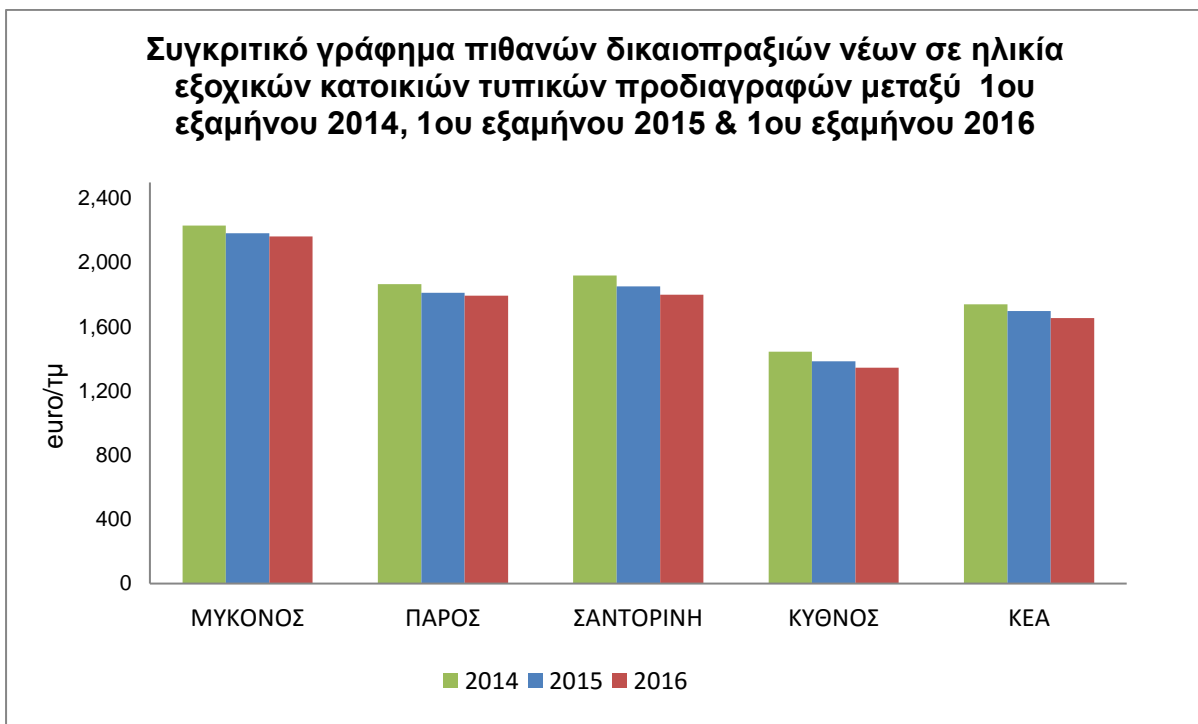
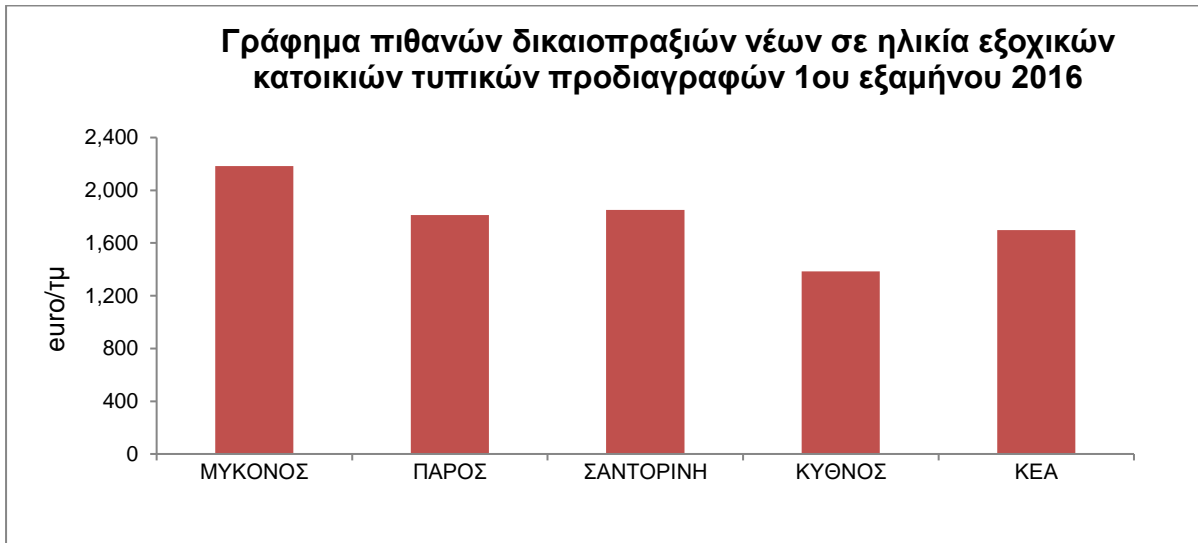
Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η πτωτική τάση στην αγορά εξοχικών και παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για ολόκληρο το 2016 κάτω από την πίεση της υπερπροσφοράς ακινήτων, της έλλειψης ρευστότητας και τη μεγάλη φορολογική επιβάρυνση. Το ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να είναι περιορισμένο και να αφορά κυρίως εύπορους αλλοδαπούς που αναζητούν ιδιαίτερα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Η Μύκονος θα εξακολουθήσει να αποτελεί τον πιο δημοφιλή προορισμό και να συγκεντρώνει και το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον.

Geoaxis property & valuation services,

Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή)



Πηγή: GEOAXIS/Παρατηρητήριο Αξιών

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2016 Vs. 2015

Α/Α	ΝΗΣΙ	ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2015			ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2016			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	279	4ετίας	2.184	187	5ετίας	2.163	-1,0%
2	ΠΑΡΟΣ	97	3ετίας	1.813	185	5ετίας	1.794	-1,1%
3	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	175	4ετίας	1.852	170	5ετίας	1.800	-2,8%
4	ΚΥΘΟΣ	107	3ετίας	1.385	220	5ετίας	1.345	-2,9%
5	ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	209	3ετίας	1.699	241	5ετίας	1.654	-2,7%

Μέσος όρος πτώσης αξιών : **-2,1%**

Α ΕΞΑΜΗΝΟ 2016 Vs. 2014

Α/Α	ΝΗΣΙ	ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2014			ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : Α' ΕΞΑΜΗΝΟ 2016			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	148	4ετίας	2.232	187	5ετίας	2.163	-3,1%
2	ΠΑΡΟΣ	130	3ετίας	1.867	185	5ετίας	1.794	-3,9%
3	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	146	4ετίας	1.919	170	5ετίας	1.800	-6,2%
4	ΚΥΘΟΣ	89	3ετίας	1.444	220	5ετίας	1.345	-6,9%
5	ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	228	3ετίας	1.740	241	5ετίας	1.654	-5,0%

Μέσος όρος πτώσης αξιών : **-5,0%**

Πηγή: GEOAXIS/Παρατηρητήριο Αξιών