

REPORT 2018

SEPTEMBER

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΕΙΩΝ
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Φοιτητικές κατοικίες στην επικράτεια (6 πόλεις)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές ενοικίασης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Σεπτέμβριος 2018

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (2016-2018)



Γενικό Συμπέρασμα

Για πρώτη φορά μετά από Δέκα χρόνια συνεχούς πτώσης και στις 6 περιοχές μελέτης καταγράφεται σταθεροποίηση των πιθανών τιμών ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων στα επίπεδα των 4,3 έως 5,0 euro/τμ/μήνα, σηματοδοτώντας υπό προϋποθέσεις το τέλος του καθοδικού κύκλου. Σε σχέση με τον Σεπτέμβρη 2017 οι τιμές διατηρούνται πρακτικά οι ίδιες ενώ σε σχέση με τον Σεπτέμβρη 2016 η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 1,2%. Συγκριτικά με το 2017 την μικρότερη πτώση αξιών φαίνεται να καταγράφει η Κομοτηνή (-0,04%) και την μεγαλύτερη ο Βόλος (-0,28%).

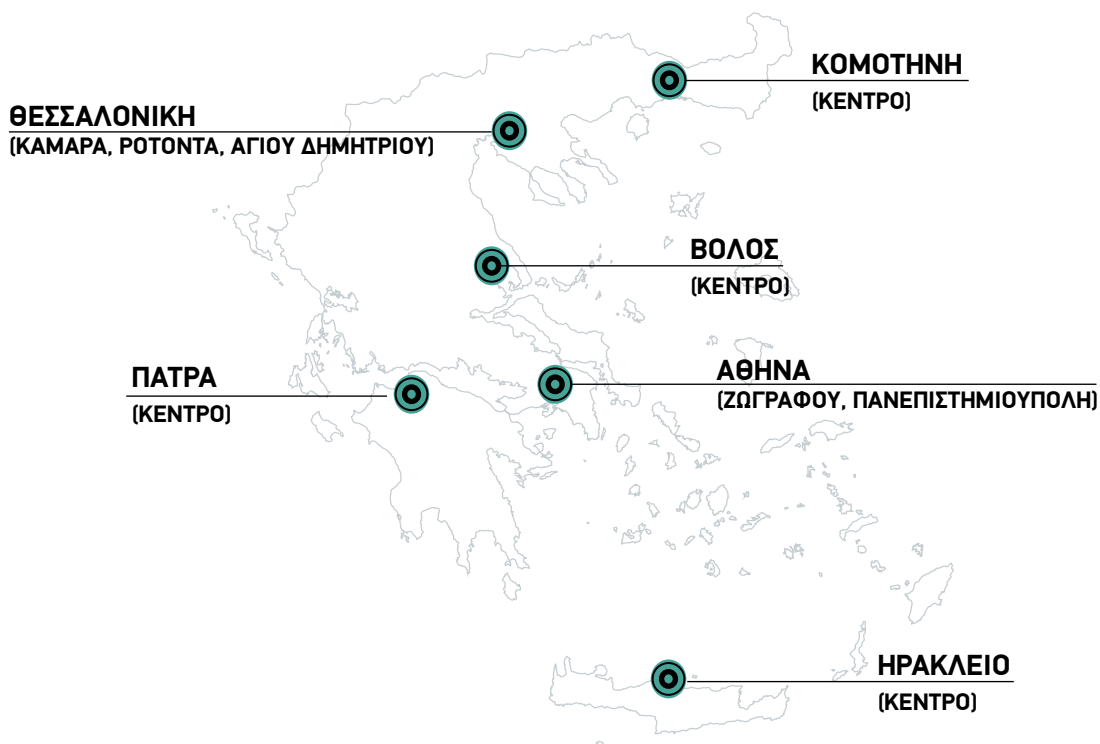
Τέλος, η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια η Κομοτηνή αποτελεί σταθερά την πόλη με τις υψηλότερες και ο Βόλος την πόλη με τις χαμηλότερες, τιμές ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων.

Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για έξι ενδεικτικές φοιτητικές πόλεις στο διάστημα του Αυγούστου-Σεπτεμβρίου 2018. Τα διαμερίσματα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που

δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής και τοποθεσίας. Επιπλέον η έρευνα βασίστηκε σε αναζήτηση διαμερισμάτων που προκαλούν το ενδιαφέρον των φοιτητών, ήτοι δωάρια ή γκαρσονιέρες.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:





Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης διαμερισμάτων ηλικίας 10 - 35 ετών, ανάλογα με τις προδιαγραφές κτιριακών υποδομών, αλλά και αποθέματος της κάθε πόλης. Επισημαίνεται ότι στα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα αναζητήθηκαν κυρίως ανακαινισμένα ή μερικώς ανακαινισμένα διαμερίσματα, ενώ δεν πραγματοποιήθηκε αναζήτηση για ισόγεια ή ημιυπόγεια διαμερίσματα, καθώς λόγω της πολύ χαμηλής τιμής ενοικίασης απευθύνονται περισσότερο σε οικονομικούς μετανάστες, παρά σε φοιτητές.

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη έξι χαρακτηριστικών φοιτητικών πόλεων με σημαντικό αριθμό φοιτητών όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, το Ηράκλειο, ο Βόλος και η Κομοτηνή.

Επιπλέον στόχος ήταν να εξαχθούν συμπεράσματα για φοιτητικές πόλεις που εκπροσωπούν μεγάλα, αλλά και διαφορετικά διαμερίσματα της Ελλάδας (Αττική, Μακεδονία, Κρήτη, Πελοπόννησος, Θεσσαλία και Θράκη). Σε κάθε πόλη 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 (πόλη), όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο ζητούμενης τιμής ενοικίασης (euro/τμ/μήνα) 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 (ενοικίασης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Γενικό Συμπέρασμα

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Κομοτηνή καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 4,94ευρο/τμ/μήνα. Ακολουθεί η Αθήνα με 4,83ευρο/τμ/μήνα, η Θεσσαλονίκη με 4,77ευρο/τμ/μήνα, το Ηράκλειο με 4,65ευρο/τμ/μήνα, η Πάτρα με 4,57ευρο/τμ/μήνα και τέλος ο Βόλος με 4,28ευρο/τμ/μήνα.

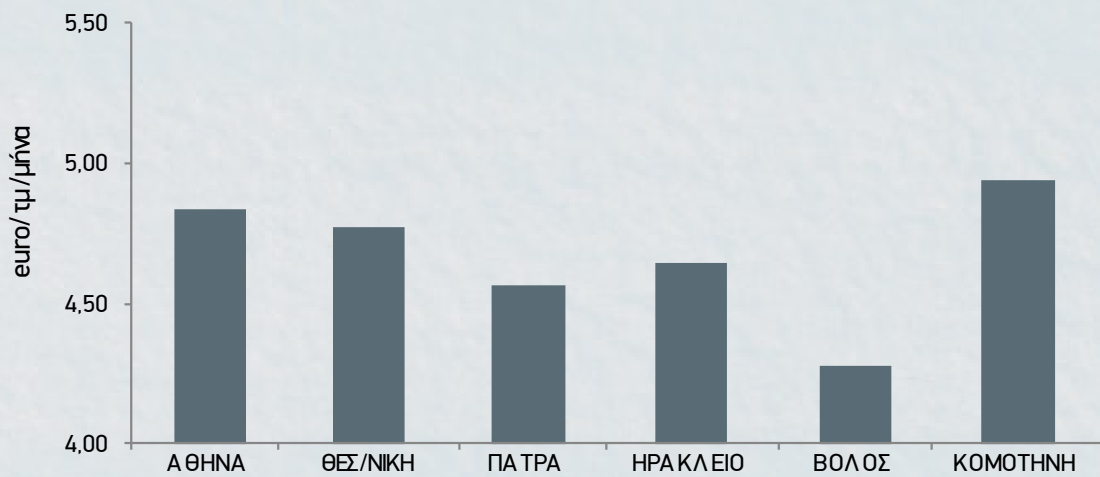
Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του Σεπτεμβρίου 2018 και του Σεπτεμβρίου 2017 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -0,1% και σε σχέση με το Σεπτέμβριο του 2016 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -1,2%.

Αναλυτικότερα:

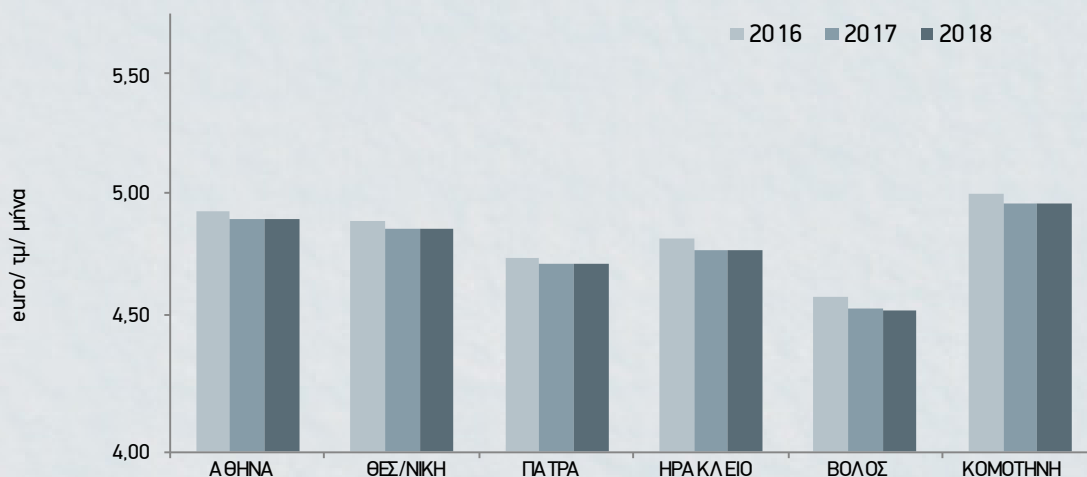
	2016	2017	2018		
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2016	2017	2018	Δ. 18-17	Δ. 18-16
ΑΘΗΝΑ	4,88	4,84	4,83	-0,14%	-1,0%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	4,83	4,78	4,77	-0,12%	-1,1%
ΠΑΤΡΑ	4,60	4,57	4,57	-0,09%	-0,6%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,72	4,65	4,65	-0,10%	-1,5%
ΒΟΛΟΣ	4,36	4,29	4,28	-0,28%	-1,9%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	4,99	4,94	4,94	-0,04%	-1,1%
				-0,1%	-1,2%

* Όλα τα ποσά σε ευρώ/τμ/μήνα.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018



ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2016-2017-2018





Χαρακτηριστικά Αγοράς για Μίσθωση Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- Η σταθερότητα των τιμών ενοικίασης είναι συνυφασμένη και με το γεγονός ότι η προσφορά έχει μειωθεί καθώς μεγάλος αριθμός διαμερισμάτων στα κέντρα των πόλεων διατίθεται πλέον με την μορφή βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω πλατφόρμων τύπου air b&b.
- Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες προβαίνουν πλέον σε μερική ή ολική ανακαίνιση των διαμερισμάτων και τα παραδίδουν σε καλή κατάσταση γιατί γνωρίζουν πως διαφορετικά χάνουν το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα και κινδυνεύουν να τα κρατήσουν ξενοίκιαστα για αρκετό χρόνο.
- Ο αριθμός των φοιτητών που εγκαταλείπουν τον τόπο τους για να σπουδάσουν σε άλλες πόλεις είναι σημαντικά μειωμένος χρόνο με το χρόνο. Οι φοιτητές όλο και περισσότερο επιλέγουν το αντικείμενο των σπουδών τους με βάση την έδρα του Πανεπιστημίου και όχι το γνωστικό αντικείμενο.
- Η πλειοψηφία των φοιτητών επιλέγει πλέον να νοικιάσει όσο το δυνατόν μικρότερα διαμερίσματα, ενώ καταγράφεται μείωση των φοιτητών που επιλέγει να συγκατοικήσει παρά το γεγονός ότι μπορεί να επιμερισθούν τα έξοδα, με αποτέλεσμα τα μεγαλύτερα διαμερίσματα να εμφανίζουν σημαντικότερο ρίσκο διάθεσης από ότι οι γκαρσονιέρες.



Μεσοπρόθεσμη Τάση - Πρόβλεψη

Θεωρούμε βέβαιο ότι η σταθεροποιητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και τους επόμενους 12 μήνες, ενώ με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα οδηγηθούμε σε ήπια άνοδο καθώς προβλέπουμε την εξομάλυνση της ισορροπίας προσφοράς - ζήτησης ακινήτων.

Οποιαδήποτε επιμέρους ποσοτική πρόβλεψη για το 2018 είναι παρακινδυνευμένη λόγω της έκρηξης των μορφών βραχυχρόνιας μίσθωσης που στερεί από την αγορά διαμερίσματα προς κλασσική ενοικίαση.

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

Υπεύθυνοί Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr