

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2019

SEPTEMBER

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΕΙΩΝ
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Φοιτητικές κατοικίες στην επικράτεια (6 πόλεις)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές ενοικίασης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Σεπτέμβριος 2019

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (2017-2018-2019)



Γενικό Συμπέρασμα

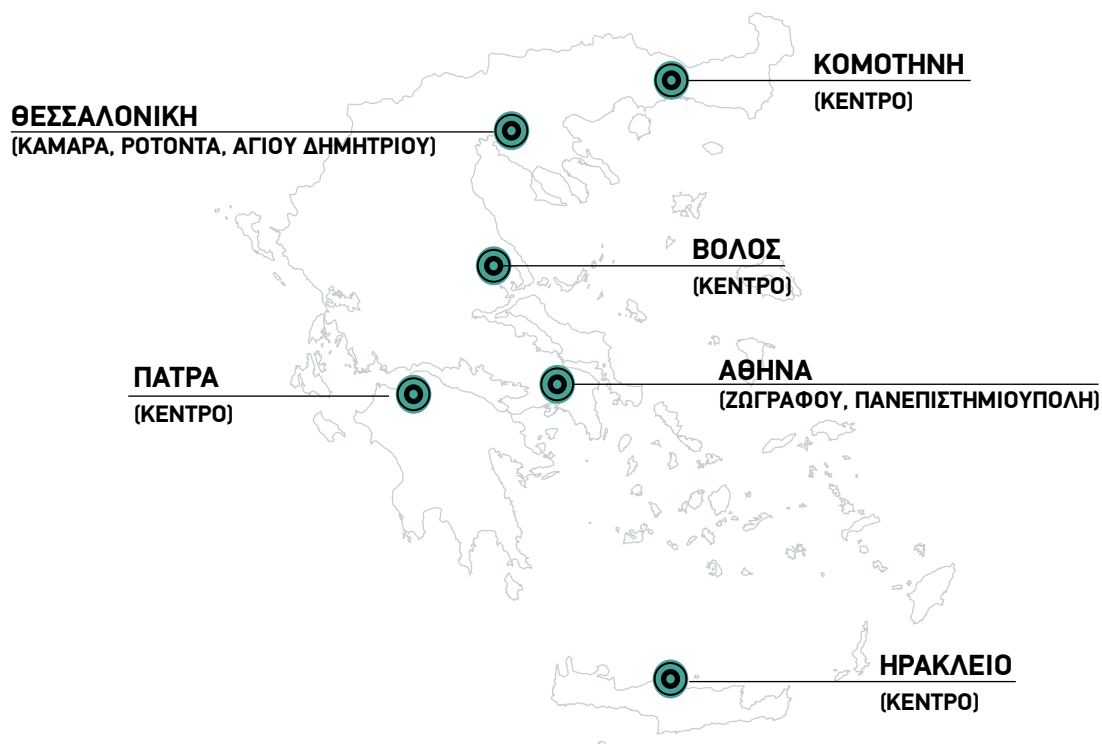
Για πρώτη χρονιά καταγράφεται σαφής αύξηση των πιθανών τιμών ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων και στις 6 περιοχές μελέτης επιβεβαιώνοντας τόσο το τέλος του καθοδικού κύκλου όσο και την επίδραση που έχει ασκήσει το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε συνδυασμό με την έλλειψη νέων κατασκευών τύπου 'φοιτητικών εστιών'. Το επίπεδο της αύξησης των μισθωμάτων προσδιορίζεται περίπου στο 9% σε σχέση με ένα χρόνο πριν, προεξοφλώντας εν μέρει και την γενικότερη προσδοκία πλήρους ομαλοποίησης της οικονομικής κατάστασης της χώρας.

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 2019. Η έρευνα βασίστηκε σε αναζήτηση διαμερισμάτων που προκαλούν το

ενδιαφέρον των φοιτητών, ήτοι duάρια ή γκαρσονιέρες τυπικής κατασκευής που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή εξαιρετικά προνομιακή θέση

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:





Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης διαμερισμάτων ηλικίας 20 - 60 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 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Γενικό Συμπέρασμα

Η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι σε σχέση με τον Σεπτέμβριο 2018 οι τιμές αυξάνονται κατά ένα μέσο όρο της τάξης του 9,3% και η Κομοτηνή αποτελεί σταθερά την πόλη με τις υψηλότερες και ο Βόλος την πόλη με τις χαμηλότερες τιμές ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων.

Αναλυτικότερα, η Κομοτηνή καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 5,36 euro/τμ/μήνα. Ακολουθεί η Αθήνα με 5,32 euro/τμ/μήνα, η Θεσσαλονίκη με 5,24 euro/τμ/μήνα, το Ηράκλειο με 5,09 euro/τμ/μήνα, η Πάτρα με 4,98 euro/τμ/μήνα και τέλος ο Βόλος με 4,66 euro/τμ/μήνα.

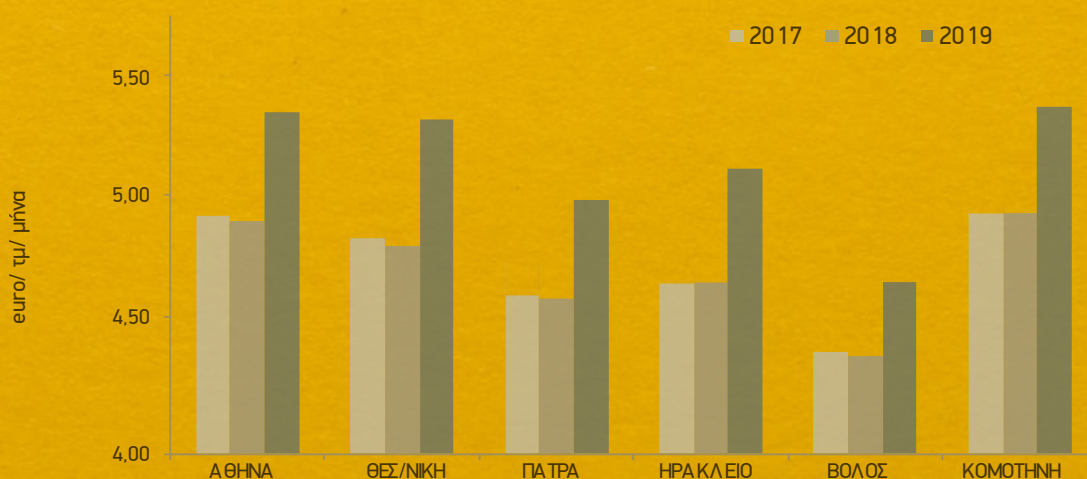
	2017	2018	2019		
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018	2019	Δ. 19-18	Δ. 19-17
ΑΘΗΝΑ	4,84	4,83	5,32	10,05%	9,82%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	4,78	4,77	5,24	9,82%	9,59%
ΠΑΤΡΑ	4,57	4,57	4,98	8,89%	8,89%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,65	4,65	5,09	9,51%	9,51%
ΒΟΛΟΣ	4,29	4,28	4,66	8,92%	8,67%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	4,94	4,94	5,36	8,54%	8,54%
				9,3%	9,2%

* Όλα τα ποσά σε euro/τμ/μήνα.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019



ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2017-2018-2019





Χαρακτηριστικά Αγοράς για Μίσθωση Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- Η αύξηση 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 airbnb.
- Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες προβαίνουν 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.
- Αν και ο αριθμός των φοιτητών που εγκαταλείπουν τον τόπο τους για να σπουδάσουν σε άλλες πόλεις είναι σημαντικά μειωμένος χρόνο με το χρόνο καθώς οι φοιτητές όλο και περισσότερο επιλέγουν το αντικείμενο των σπουδών τους με βάση την έδρα του Πανεπιστημίου και όχι το γνωστικό αντικείμενο, εντούτοις ο αριθμός των εισακτέων σε κάθε σχολή είναι σταθερός, διατηρώντας κατά κάποιο τρόπο την ένταση της ζήτησης.
- Η πληροψηφία 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.
- Τα τελευταία χρόνια έχει ενταθεί η προσπάθεια μεγάλων παικτών του real estate να δημιουργήσουν πολυκατοικίες στα πρότυπα 'φοιτητικών εστιών', καθώς είναι διαπιστωμένο ότι με την προσφορά επιπρόσθετων υπηρεσιών (π.χ. φύλαξη και καθαρισμός) η συγκεκριμένη μορφή ανάπτυξης μπορεί να αποφέρει σημαντικά έσοδα.



Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Θεωρούμε ότι η ραγδαία άνοδος τον τελευταίο χρόνο αποτελεί μια ενδιαφέρουσα τάση που εξηγείται εν μέρει από την έντονη επίδραση του καθεστώτος βραχυχρόνιας μίσθωσης, με άγνωστη παρόλα αυτά διάρκεια. Σε κάθε περίπτωση οι τιμές μίσθωσης φαίνεται να καταγράφουν ένα νέο, υψηλότερο σημείο ισορροπίας το οποίο εν μέρει προεξοφλεί και την γενικότερη προσδοκία πλήρους ομαλοποίησης της οικονομικής κατάστασης της χώρας.

Με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα οδηγηθούμε σε περαιτέρω άνοδο των τιμών ή αν θα υπάρξει μια σταθεροποιητική τάση αυτών καθώς προβλέπουμε την εξομάλυνση τόσο της ισορροπίας προσφοράς - ζήτησης ακινήτων όσο και του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων 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

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr