

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2020 SEPTEMBER

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΞΙΩΝ
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Φοιτητικές κατοικίες στην επικράτεια (6 πόλεις)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές ενοικίασης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Σεπτέμβριος 2020

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (2018-2019-2020)



Γενικό Συμπέρασμα

Εξακολουθεί να καταγράφεται έστω και μικρή αύξηση των πιθανών τιμών ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων και στις 6 περιοχές μελέτης φανερώοντας την ανθεκτικότητα της συγκεκριμένης αγοράς στον COVID-19, ενώ ταυτόχρονα φαίνεται να αναχαιτίζεται η επίδραση που ασκεί το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων καθώς αρκετοί ιδιοκτήτες επιλέγουν ξανά την μακροχρόνια μίσθωση. Το επίπεδο της αύξησης των μισθωμάτων προσδιορίζεται περίπου στο 2,3% σε σχέση με ένα χρόνο πριν και στο 11,8% σε σχέση με δύο χρόνια πριν, επιβεβαιώνοντας τη σαφή μείωση του ρυθμού αύξησης.

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 2020. Η έρευνα βασίστηκε σε αναζήτηση διαμερισμάτων που

προκαλούν το ενδιαφέρον των φοιτητών, ήτοι δωάρια ή γκαρσονιέρες τυπικής κατασκευής που δεν ωφεληθούν από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή εξαιρετικά προνομιακή θέση.

Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:



ΑΘΗΝΑ

(ΖΩΓΡΑΦΟΥ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥΠΟΛΗ)

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

(ΚΑΜΑΡΑ, ΡΟΤΟΝΤΑ, ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ)

ΠΑΤΡΑ

(ΚΕΝΤΡΟ)

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

(ΚΕΝΤΡΟ)

ΒΟΛΟΣ

(ΚΕΝΤΡΟ)

ΚΟΜΟΤΗΝΗ

(ΚΕΝΤΡΟ)



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, αθλή 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 και υπόγεια 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, αθλή 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 δικαιπραξίας (ενοικίασης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές..

Συμπεράσματα έρευνας

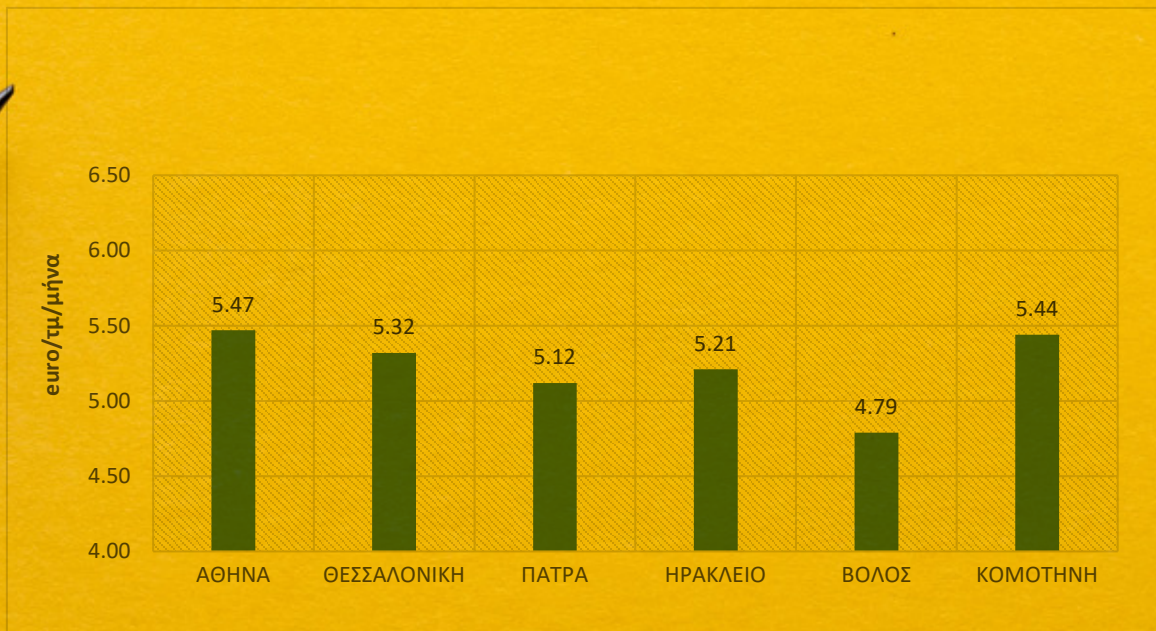
Η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι σε σχέση με τον Σεπτέμβριο 2019 οι τιμές αυξάνονται κατά ένα μέσο όρο της τάξης του 2,3% και η **Αθήνα** αποτελεί την πόλη με τις υψηλότερες και ο **Βόλος** την πόλη με τις χαμηλότερες τιμές ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων.

Αναλυτικότερα, η **Αθήνα** καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 5,47 euro/τμ/μήνα. Ακολουθεί η **Κομοτηνή** με 5,44 euro/τμ/μήνα, η **Θεσσαλονίκη** με 5,32 euro/τμ/μήνα, το **Ηράκλειο** με 5,21 euro/τμ/μήνα, η **Πάτρα** με 5,12 euro/τμ/μήνα και τέλος ο **Βόλος** με 4,79 euro/τμ/μήνα.

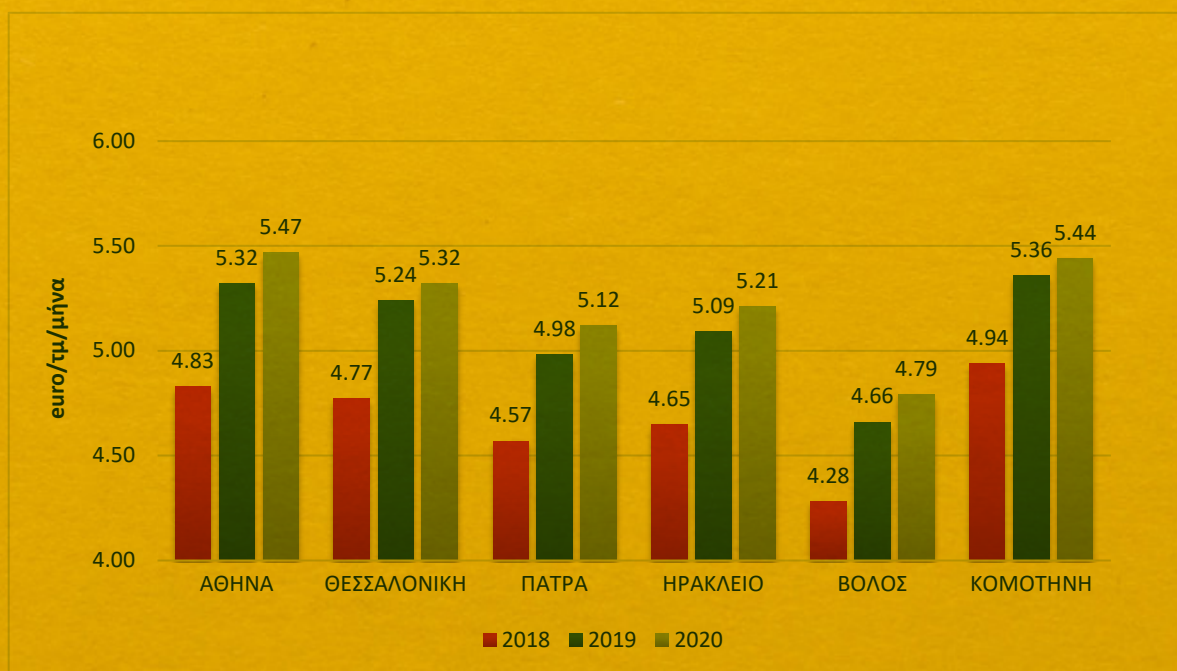
	2018	2019	2020		
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2018	2019	2020	Δ. 20-19	Δ. 20-18
ΑΘΗΝΑ	4,83	5,32	5,47	2,82%	13,25%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	4,77	5,24	5,32	1,53%	11,53%
ΠΑΤΡΑ	4,57	4,98	5,12	2,81%	12,04%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,65	5,09	5,12	2,36%	12,04%
ΒΟΛΟΣ	4,28	4,66	4,79	2,79%	11,92%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	4,94	5,36	5,44	1,49%	10,12%
				2,3%	11,8%

* Όλα τα ποσά σε euro/τμ/μήνα.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020



ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2018-2019-2020





Χαρακτηριστικά Αγοράς για Μίσθωση Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- Τα φοιτητικά διαμερίσματα μαζί με τις αποθήκες, τα Logistic Centers, τα Data Centers και τους οίκους ευγηρίας έχουν αποδειχθεί σε πανευρωπαϊκό πλαίσιο τα πλέον ανθεκτικά ακίνητα στην μείωση αξιών λόγω COVID-19. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ξενοδοχεία, τα καταστήματα, τα εμπορικά κέντρα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών.
- Η αύξηση της προσφοράς φοιτητικών διαμερισμάτων αναμένουμε να συνεχιστεί στο άμεσο μέλλον καθώς αριθμός διαμερισμάτων στα κέντρα των πόλεων λόγω μείωσης του τουρισμού διατίθεται πλέον για τυπική μακροχρόνια μίσθωση παρά για βραχυχρόνια μίσθωση 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.



Χαρακτηριστικά Αγοράς για Μίσθωση Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- 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.
- Τα τελευταία χρόνια έχει ενταθεί η προσπάθεια μεγάλων παικτών του real estate να δημιουργήσουν πολυκατοικίες στα πρότυπα 'φοιτητικών εστιών', καθώς είναι πλέον διαπιστωμένο ότι με την προσφορά επιπρόσθετων υπηρεσιών (π.χ. φύλαξη και καθαρισμός) η συγκεκριμένη μορφή ανάπτυξης μπορεί να αποφέρει σημαντικά έσοδα.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η εξάπλωση του Κορωναιϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας. Με βάση αυτά αναμένεται ότι κατά τους επόμενους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων να δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Η διατήρηση της ανόδου των μισθωτικών αξιών των φοιτητικών διαμερισμάτων αποτελεί από μόνη της μια πολύ ενδιαφέρουσα εξέλιξη αν αναλογισθεί κανείς το γεγονός πως όλο και λιγότεροι φοιτητές σπουδάζουν εκτός έδρας, υπάρχει μεγαλύτερη προσφορά ακινήτων λόγω επιστροφής ακινήτων από βραχυπρόθεσμη σε μακροπρόθεσμη μίσθωση και ο COVID-19 εξακολουθεί να λειτουργεί πειστικά προς την κοινωνία και την οικονομία.

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