

GEOAXIS

REPORT 2022

SEPTEMBER

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΞΙΩΝ
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Φοιτητικές κατοικίες στην επικράτεια (6 πόλεις)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές ενοικίασης

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

Σεπτέμβριος 2022

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

6 χρόνια (2017-2022)



Με δύο λόγια

Εξακολουθεί να καταγράφεται συνεχιζόμενη αύξηση των τιμών ενοικίασης φοιτητικών διαμερισμάτων και στις 6 περιοχές μελέτης φανερώνοντας την ανθεκτικότητα της συγκεκριμένης αγοράς καθώς το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων επιδρά αρνητικά στην προσφορά. Το επίπεδο της αύξησης των ζητούμενων μισθωμάτων σε σχέση με πέρσι είναι διψήφιο και προσδιορίζεται μεσοσταθμικά στο 14,4%.

Συμπεράσματα έρευνας

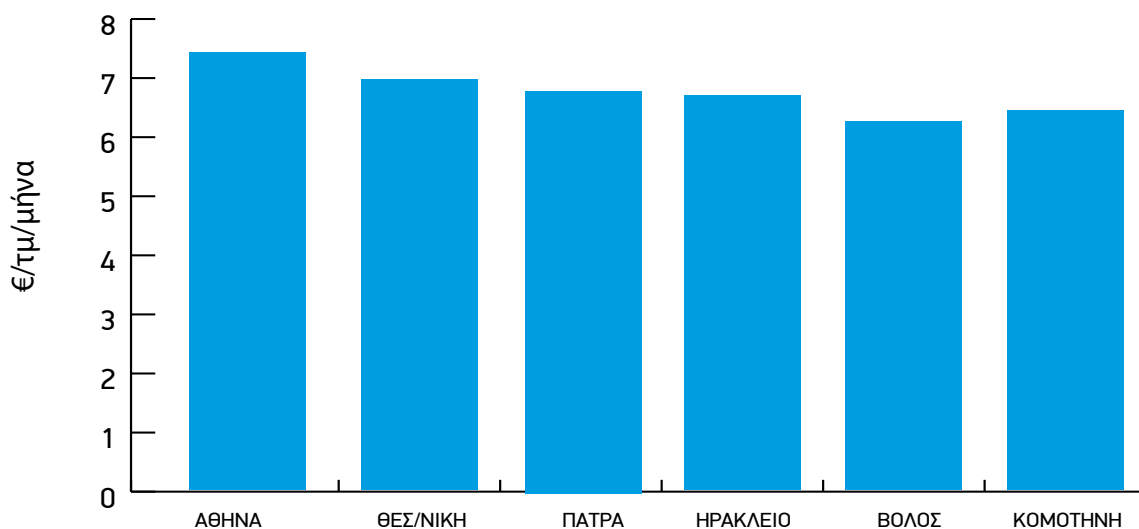
Η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι η Αθήνα αποτελεί την πόλη με τις υψηλότερες και ο Βόλος την πόλη με τις χαμηλότερες τιμές ενοικίασης τυπικών, παιδιών, φοιτητικών διαμερισμάτων. Σε σχέση με τον Σεπτέμβριο 2017 οι ζητούμενες τιμές αυξήθηκαν μεσοσταθμικό σε ποσοστό 44,4% με την Αθήνα να καταγράφει εντυπωσιακή αύξηση κατά 53,10%.

Αναλυτικότερα:

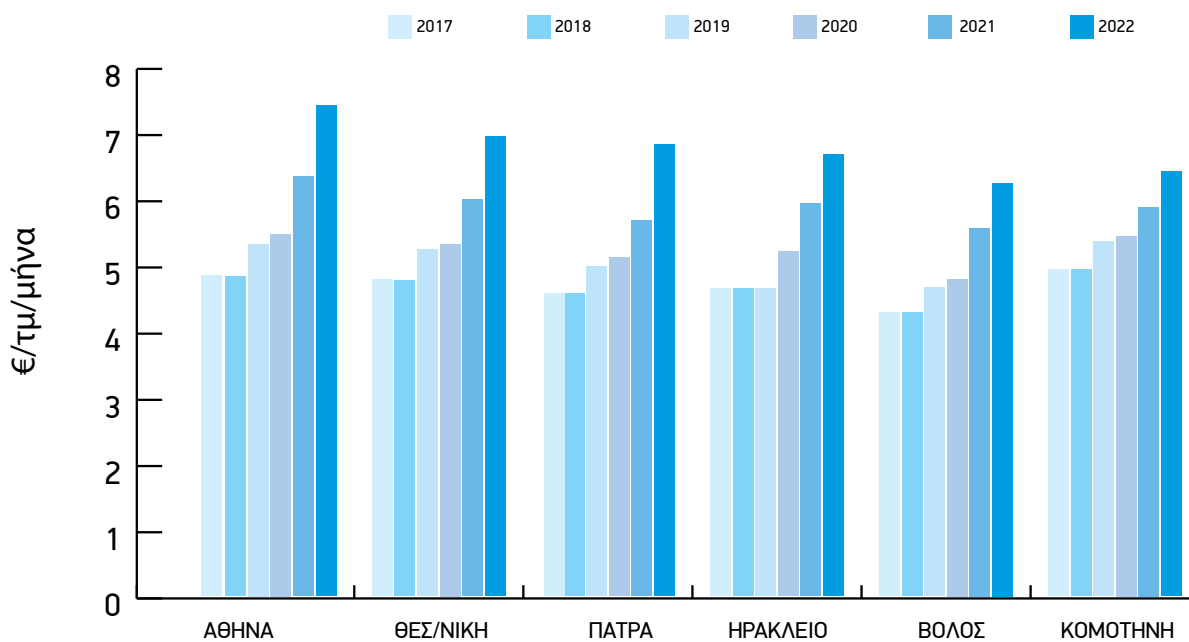
	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Δ. 22-21	Δ. 22-17
ΑΘΗΝΑ	4,84	4,83	5,32	5,47	6,34	7,41	16,88%	53,10%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	4,78	4,77	5,24	5,32	5,99	6,94	15,86%	45,19%
ΠΑΤΡΑ	4,57	4,57	4,98	5,12	5,68	6,82	20,07%	49,23%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,65	4,65	5,09	5,21	5,93	6,67	12,48%	43,44%
ΒΟΛΟΣ	4,29	4,28	4,66	4,79	5,56	6,24	12,23%	45,45%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	4,94	4,94	5,36	5,44	5,88	6,42	9,18%	29,96%
							14,4%	44,4%

* Όλα τα ποσά σε euro/τμ/μήνα.

**ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ
ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022**

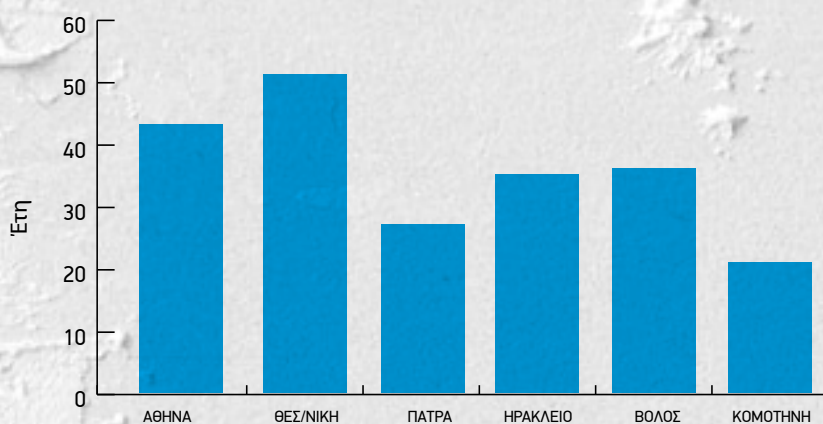


**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ
ΣΕ 6 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ, ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2017-2022**



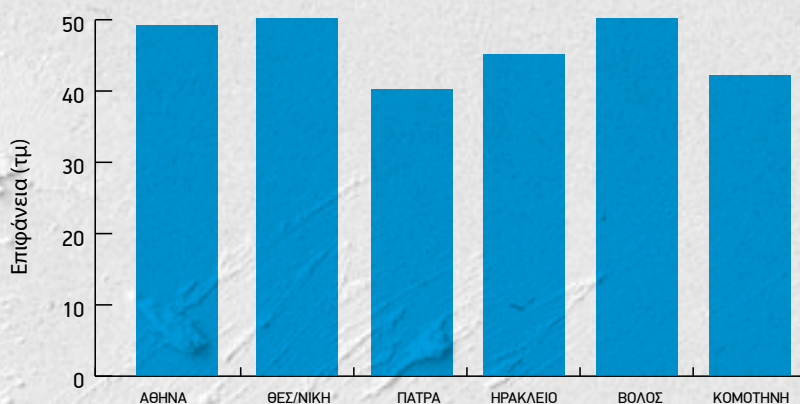
Ηλικίες Φοιτητικών Διαμερισμάτων

Από πλευράς ηλικιών, όπως ήταν αναμενόμενο, τα μεγαλύτερα σε ηλικία φοιτητικά διαμερίσματα καταγράφονται στη Θεσσαλονίκη (Κέντρο) με διάμεση ηλικία τα 51 έτη. Ακολουθεί η Αθήνα με διάμεση ηλικία τα 43 έτη, ο Βόλος με 36 έτη, το Ηράκλειο Κρήτης με 35 έτη και η Πάτρα με 27 έτη. Την μικρότερη διάμεση ηλικία καταγράφει η Κομοτηνή με 21 έτη.



Επιφάνειες Φοιτητικών Διαμερισμάτων

Από πλευράς επιφανειών, τα μεγαλύτερα σε επιφάνεια φοιτητικά διαμερίσματα καταγράφονται στη Θεσσαλονίκη και τον Βόλο με διάμεση επιφάνεια τα 50τμ. Ακολουθεί η Αθήνα με 49τμ, το Ηράκλειο Κρήτης με 45τμ και η Κομοτηνή με 42τμ. Οι μικρότερες διάμεσες επιφάνειες φοιτητικών διαμερισμάτων καταγράφηκαν στην Πάτρα με 40τμ.





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 καταστήματα, τα εμπορικά κέντρα και τα γραφεία χαμηλών προδιαγραφών.
- Σαφώς λιγότερα φοιτητικά διαμερίσματα βρίσκονται διαθέσιμα στην αγορά σε σχέση με το 2017, καθώς ένα ποσοστό ακινήτων περί το 10-15% έχει εισέλθει οριστικά σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η προσφορά φοιτητικών διαμερισμάτων αναμένουμε να σημειώσει περαιτέρω μείωση λόγω αύξησης του τουρισμού.
- Όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες προβαίνουν σε περιορισμένη επίπλωση διαμερισμάτων για να έχουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.
- Καθώς οι φοιτητές αρχίζουν και επιλέγουν το αντικείμενο των σπουδών τους με βάση την έδρα του Πανεπιστημίου και όχι το γνωστικό αντικείμενο, η ζήτηση στο μέλλον αναμένεται να ενταθεί κοντά στα μεγάλα Πανεπιστήμια και να μειωθεί στην επαρχία.
- Η πλειοψηφία των φοιτητών επιλέγει να ενοικιάσει όσο το δυνατόν παλαιότερα και μικρότερα διαμερίσματα, ενώ καταγράφεται ραγδαία μείωση των φοιτητών που επιλέγουν να συγκατοικήσουν παρά το γεγονός ότι επιμερίζονται τα έξοδα. Αποτέλεσμα είναι 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 διατήρηση της ανόδου των μισθωτικών αξιών των φοιτητικών διαμερισμάτων λόγω περιορισμένης προσφοράς αποτελεί από μόνη της μια πολύ ενδιαφέρουσα εξέλιξη η οποία θα απασχολεί όλο και περισσότερο εγχώριες ΑΕΕΑΠ και επενδυτές τα αμέσως επόμενα χρόνια.

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 2022. Η έρευνα βασίστηκε σε αναζήτηση διαμερισμάτων που προκαλούν το

ενδιαφέρον των φοιτητών, ήτοι δωάρια ή γκαρσονιέρες απολύτως τυπικής κατασκευής που δεν ωφελούνται 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 παιδιών, μη ριζικά ανακαινισμένων διαμερισμάτων, δίχως αποθήκη και θέση στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι δεν πραγματοποιήθηκε αναζήτηση για νεόδμητα, ούτε για διαμερίσματα που βρίσκονται στο ισόγειο ή ημιυπόγειο όροφο, καθώς τα τελευταία 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 της Ελλάδας 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 χώρας (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 τη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης (euro/τμ/μήνα) και την διάμεση ηλικία και επιφάνεια 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 10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

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