



GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
ΣΤΗΝ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ (6 ΠΟΛΕΙΣ)

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές ενοικίασης
Χρόνος μελέτης: Σεπτέμβριος 2023
Περίοδος σύγκρισης: 10 χρόνια (2014 - 2023)



www.geoaxis.gr

ΜΕΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Εξακολουθεί να καταγράφεται εντυπωσιακή 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 προσδιορίζεται μεσοσταθμικά στο 18,7% και σε σχέση με 10 χρόνια πριν στο 61,9%. Οι ιδιωτικές φοιτητικές εστίες και η διάθεση για συγκατοίκηση αποτελούν τις νέες δυναμικές τάσεις της αγοράς.

Συμπεράσματα Έρευνας

Η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι η Αθήνα αποτελεί την πόλη με τις υψηλότερες και η Κομοτηνή την πόλη με τις χαμηλότερες τιμές ενοικίασης τυπικών, παλαιών, φοιτητικών διαμερισμάτων. Σε σχέση με 10 χρόνια πριν, οι ζητούμενες τιμές αυξήθηκαν μεσοσταθμικά σε ποσοστό 61,9% με την Αθήνα να καταγράφει εντυπωσιακή αύξηση κατά 80,42%.

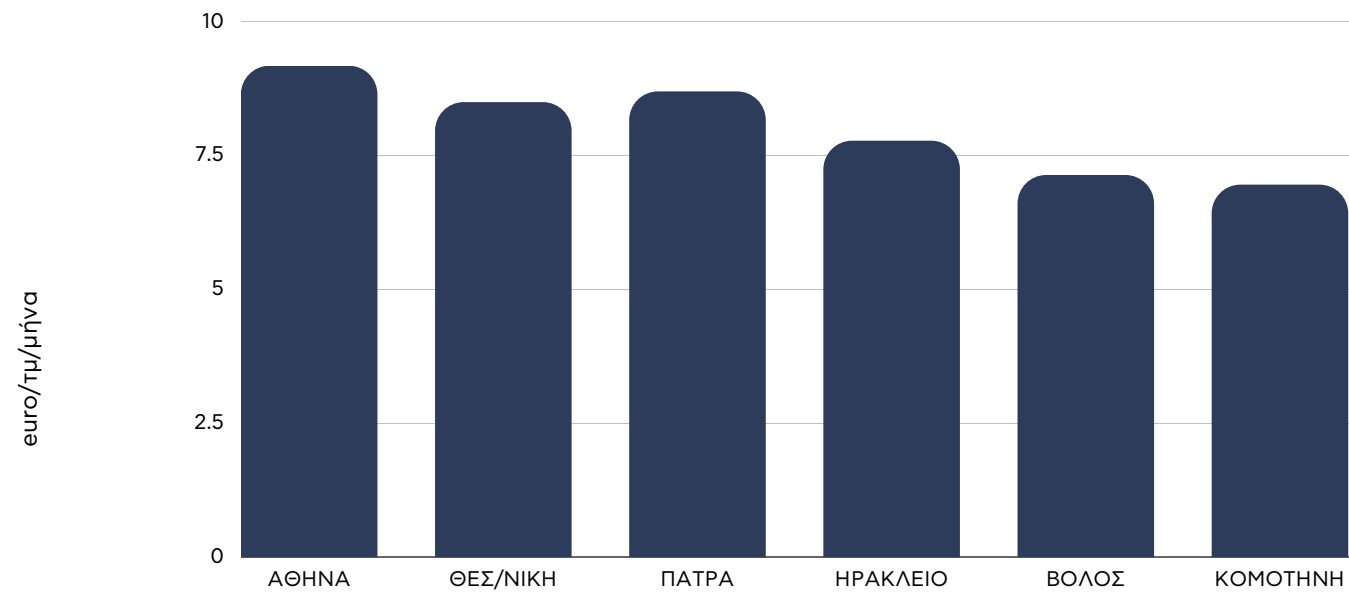
Αναλυτικότερα:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Δ. 23-22	Δ. 23-14
ΑΘΗΝΑ	5,08	4,96	4,88	4,84	4,83	5,32	5,47	6,34	7,41	9,17	23,69%	80,42%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	5,05	4,91	4,83	4,78	4,77	5,24	5,32	5,99	6,94	8,49	22,27%	68,03%
ΠΑΤΡΑ	4,82	4,70	4,60	4,57	4,57	4,98	5,12	5,68	6,82	8,69	27,47%	80,37%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,96	4,85	4,72	4,65	4,65	5,09	5,21	5,93	6,67	7,77	16,53%	56,71%
ΒΟΛΟΣ	4,63	4,47	4,36	4,29	4,28	4,66	4,79	5,56	6,24	7,13	14,18%	53,89%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	5,27	5,11	4,99	4,94	4,94	5,36	5,44	5,88	6,42	6,95	8,25%	31,87%
											18,7%	61,9%

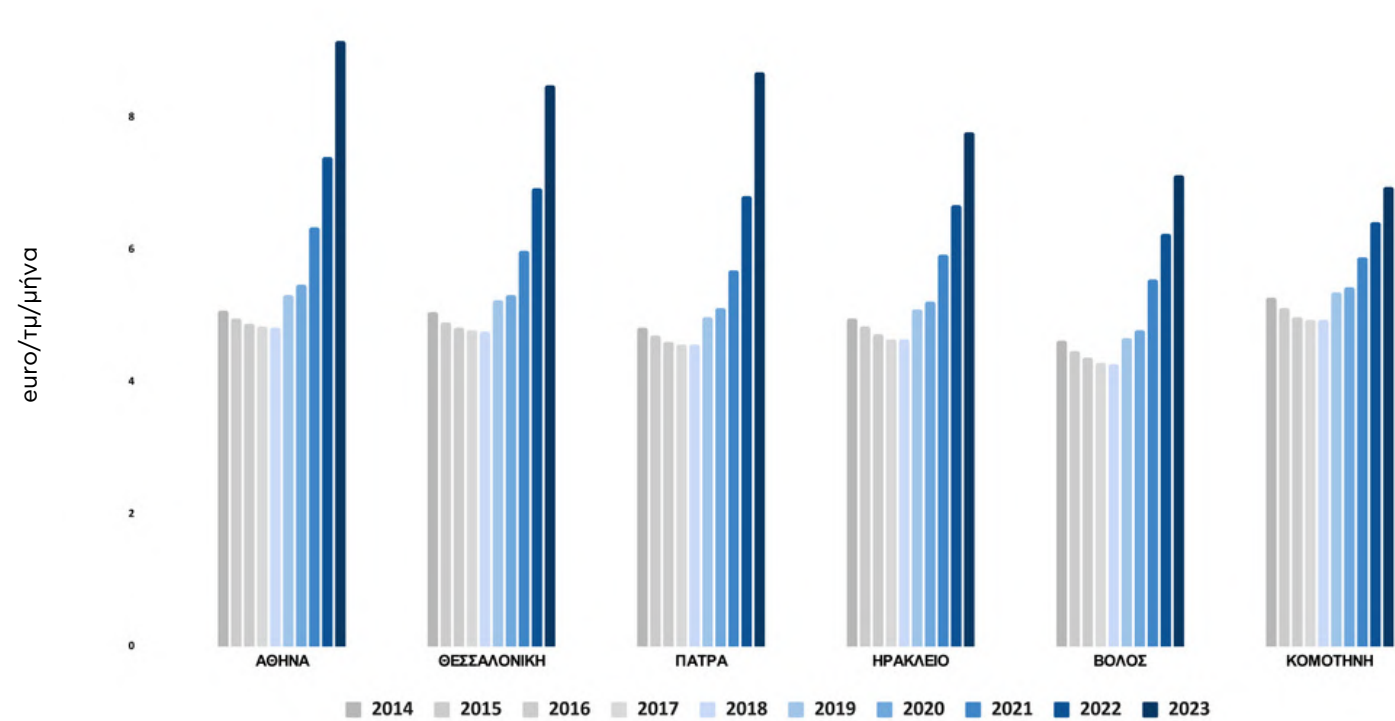
Όλα τα ποσά σε euro/τμ/μήνα. Δεν περιλαμβάνουν κοινόχρηστες ή άλλες δαπάνες.



Συγκριτικό γράφημα τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε 6 φοιτητικές πόλεις, Σεπτέμβριος 2023



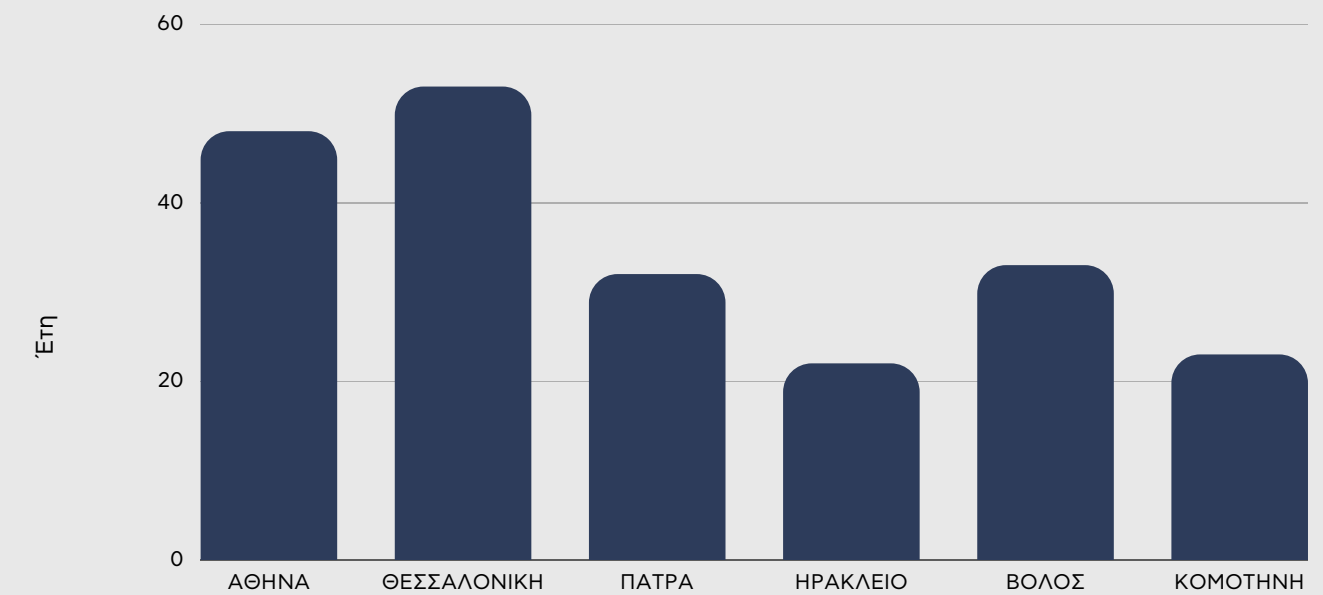
Συγκριτικό γράφημα τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε 6 φοιτητικές πόλεις, για τα έτη 2014 - 2023



Ηλικίες Φοιτητικών Διαμερισμάτων

Από πλευράς ηλικιών, όπως ήταν αναμενόμενο, τα μεγαλύτερα σε ηλικία φοιτητικά διαμερίσματα καταγράφονται στη Θεσσαλονίκη (Κέντρο) με διάμεση ηλικία τα 53 έτη. Ακολουθεί η Αθήνα με διάμεση ηλικία τα 48 έτη, ο Βόλος και η Πάτρα με 33 και 32 έτη αντίστοιχα και η Κομοτηνή με 23 έτη. Την μικρότερη διάμεση ηλικία βρίσκουμε στο Ηράκλειο Κρήτης με 22 έτη.

Γράφημα Διάμεσης Ηλικίας Κατασκευής



Επιφάνειες Φοιτητικών Διαμερισμάτων

Από πλευράς επιφανειών, τα μεγαλύτερα σε επιφάνεια φοιτητικά διαμερίσματα καταγράφονται στο Βόλο με διάμεση επιφάνεια τα 51τμ. Ακολουθεί η Αθήνα και το Ηράκλειο Κρήτης με 50τμ, η Θεσσαλονίκη με 47τμ και η Κομοτηνή με 46τμ. Οι μικρότερες διάμεσες επιφάνειες φοιτητικών διαμερισμάτων βρέθηκαν στην Πάτρα με 42τμ.

Γράφημα Διάμεσης Επιφάνειας





Χαρακτηριστικά Μίσθωσης Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- Τα φοιτητικά διαμερίσματα, μαζί με τις αποθήκες, τα logistics, 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 2014, καθώς ένα ποσοστό ακινήτων περί το 15-20% 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 επιλέγει να ενοικιάσει όσο το δυνατόν παλαιότερα διαμερίσματα, ενώ καταγράφεται αύξηση των φοιτητών που επιλέγουν να συγκατοικήσουν για να επιμερίζονται τα έξοδα. Αποτέλεσμα είναι τα μεγαλύτερα διαμερίσματα να εμφανίζουν σταδιακά χαμηλότερο ρίσκο διάθεσης.
- Τα τελευταία χρόνια έχει ενταθεί η προσπάθεια διάφορων εταιριών του real estate να δημιουργήσουν κατοικίες στα πρότυπα 'ιδιωτικών φοιτητικών εστιών', καθώς είναι πλέον διαπιστωμένο ότι με την προσφορά επιπρόσθετων υπηρεσιών η συγκεκριμένη μορφή ανάπτυξης μπορεί να αποφέρει σημαντικότερα έσοδα.

Ιδιωτικές Φοιτητικές Εστίες

Αναπτύσσεται μια νέα αγορά γύρω από ιδιωτικές φοιτητικές εστίες τύπου «all inclusive», όπου τα πλεονεκτήματά της σε σύγκριση με τα τυπικά φοιτητικά διαμερίσματα είναι :

- Στην τιμή συμπεριλαμβάνονται όλες οι υπηρεσίες και λογαριασμοί (όπως καθαρισμός, φύλαξη, ρεύμα, νερό, θέρμανση, internet και χρήση κοινό-χρηστων χώρων),
- Η τυποποίηση των διαμερισμάτων και η μοναδική επιλογή της αποδοχής του πλήρους πακέτου παροχών διευκολύνει εξαιρετικά στην διαχείριση,
- Η παροχή υψηλής ασφάλειας στους ενοίκους (σύστημα εισόδου με κάρτα, κάμερες, φύλαξη), αξιολογείται ως το σημαντικότερο πλεονέκτημα,
- Τα διαμερίσματα είναι πλήρως ανακαινισμένα και επιπλωμένα,
- Βρίσκονται πλησίον των σχολών ή πολύ κοντά σε Μέσα Μαζικής Μεταφοράς,
- Υπάρχει -σε κάποιες περιπτώσεις- η δυνατότητα ευέλικτης μίσθωσης ανάλογα με την περίοδο φοίτησης,
- Το ποσοστό αυξημένου ενοικίου σε σχέση με τα τυπικά φοιτητικά διαμερίσματα κυμαίνεται μεταξύ 20-40%, ανάλογα την πόλη.

Καθώς η ποιότητα των υφιστάμενων (κρατικών) πανεπιστημιακών φοιτητικών εστιών θεωρούνται από ανεκτές ως απογοητευτικές, ενώ η αριθμητική ανεπάρκειά τους είναι δεδομένη, τη γρήγορα αναπτυσσόμενη ζήτηση έσπευσαν να εκμεταλλευτούν πολλές ιδιωτικές εταιρίες από όλο το φάσμα της αγοράς real estate (ΑΕΕΑΠ, κατασκευαστικές, επενδυτές, funds, ιδιώτες κά). Η τάση επένδυσης στο συγκεκριμένο κλάδο αναμένουμε να ενταθεί σημαντικά.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η διατήρηση της ανόδου των μισθωτικών αξιών των φοιτητικών διαμερισμάτων λόγω περιορισμένης προσφοράς αποτελεί από μόνη της μια πολύ ενδιαφέρουσα εξέλιξη τόσο σε Πανευρωπαϊκό όσο και σε εγχώριο επίπεδο, η οποία θα απασχολεί όλο και περισσότερο 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 2023. 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:

Αθήνα (Ζωγράφου, Πανεπιστημιούπολη, Γουδή, Ιλίσια) / Θεσσαλονίκη (Κέντρο) / Πάτρα (Κέντρο) / Ηράκλειο (Κέντρο) / Βόλος (Κέντρο) / Κομοτηνή (Κέντρο).

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης παλαιών, 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, αλλά 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.

Όλες οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης του δείγματος δεν περιλαμβάνουν κοινόχρηστες ή άλλες δαπάνες.

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 5% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.



GEOAXIS

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.

www.geoaxis.gr