



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Είδος ακινήτων: Φοιτητικές κατοικίες
στην επικράτεια (6 πόλεις)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές ενοικίασης.
Χρόνος μελέτης: Σεπτέμβριος 2016
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (2014 - 2016)



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Φοιτητικές κατοικίες στην επικράτεια (6 πόλεις)

Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές ενοικίασης

Χρόνος μελέτης : Σεπτέμβριος 2016

Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (2014-2016)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα έτος (το 7^ο στη σειρά!) σε όλες τις περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των τιμών μίσθωσης φοιτητικών διαμερισμάτων, αν και σε χαμηλότερα ποσοστά σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Σε σχέση με τον Σεπτέμβρη 2015 η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,1%, ενώ σε σχέση με τον Σεπτέμβρη 2014 η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 4,8%. Συγκριτικά με το 2015 την μικρότερη πτώση αξιών φαίνεται να καταγράφει η Αθήνα (-1,5%) και την μεγαλύτερη το Ηράκλειο Κρήτης (-2,8%). Τέλος, η έρευνα επιβεβαιώνει το γεγονός ότι τα τελευταία 3 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 της Αθήνας και της περιφέρειας στο διάστημα του Σεπτεμβρίου 2016. Τα ακίνητα 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:

Αθήνα (Ζωγράφου, Πανεπιστημιούπολη) / Θεσσαλονίκη (Καμάρα, Ροτόντα, Αγίου Δημητρίου) / Πάτρα (Κέντρο) / Ηράκλειο (Κέντρο) / Βόλος (Κέντρο) / Κομοτηνή (Κέντρο).

Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης διαμερισμάτων ηλικίας 10 - 40 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 (ευρο/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.

Συμπεράσματα έρευνας Σεπτεμβρίου 2016 – Σύγκριση αξιών με Σεπτέμβριο 2015 & 2014

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Κομοτηνή καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδας με 4,99ευρο/τμ/μήνα. Ακολουθεί η Αθήνα με 4,88ευρο/τμ/μήνα, η Θεσσαλονίκη με 4,83ευρο/τμ/μήνα, το Ηράκλειο με 4,72ευρο/τμ/μήνα, η Πάτρα με 4,60ευρο/τμ/μήνα και τέλος ο Βόλος με 4,36ευρο/τμ/μήνα.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του Σεπτεμβρίου 2016 και του Σεπτεμβρίου 2015 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -2,1% και σε σχέση με το Σεπτέμβριο του 2014 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -4,8%.

Αναλυτικότερα:

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2014	2015	2016	Δ. 16-15	Δ. 16-14
ΑΘΗΝΑ	5,08	4,96	4,88	-1,5%	-3,9%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	5,05	4,91	4,83	-1,6%	-4,3%
ΠΑΤΡΑ	4,82	4,70	4,60	-2,2%	-4,6%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	4,96	4,85	4,72	-2,8%	-4,9%
ΒΟΛΟΣ	4,63	4,47	4,36	-2,4%	-5,8%
ΚΟΜΟΤΗΝΗ	5,27	5,11	4,99	-2,3%	-5,3%
				-2,1%	-4,8%

Όλα τα ποσά σε ευρο/τμ/μήνα.

Χαρακτηριστικά Αγοράς Μίσθωσης Φοιτητικών Διαμερισμάτων

- Η οικονομική κρίση έχει πλήξει ιδιαίτερα την ενοικίαση φοιτητικών διαμερισμάτων αφού υπάρχει πληθώρα αδιάθετων διαμερισμάτων αν και οι τιμές έχουν διορθωθεί αρκετά.
- 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 ξενοικιαστα 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 πόλη 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.
- Το σχέδιο «Αθηνά» που οδήγησε στο κλείσιμο δεκάδων τμημάτων στην περιφέρεια, προκάλεσε μεγάλη αύξηση της προσφοράς διαμερισμάτων στις πόλεις της επαρχίας.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

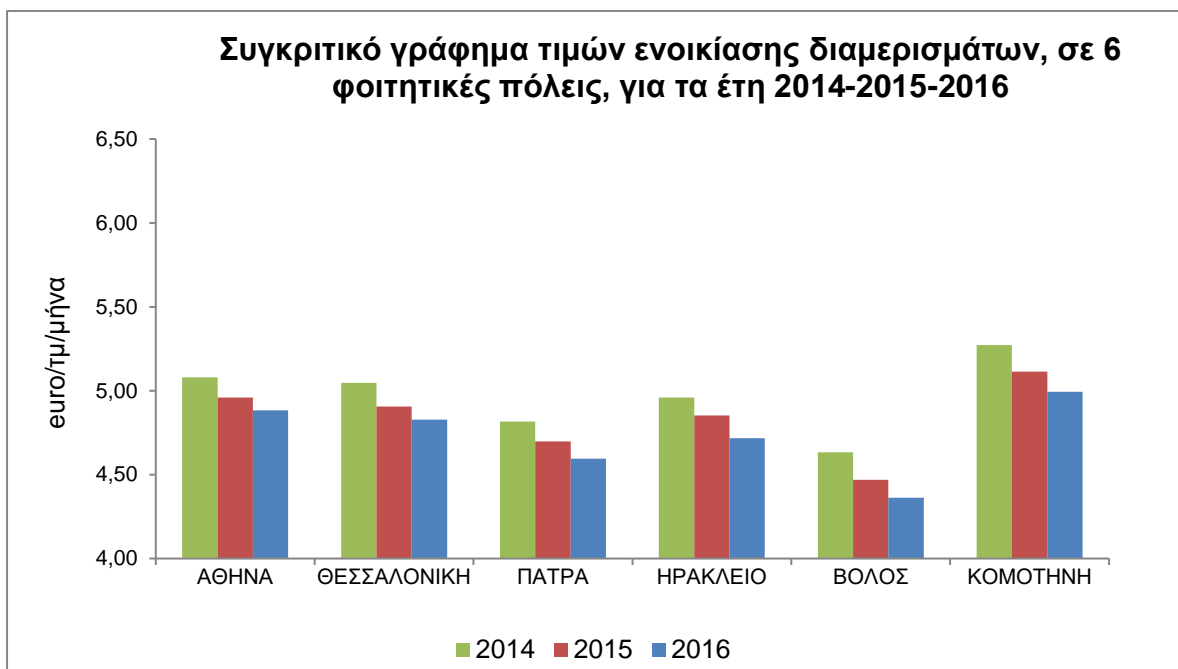
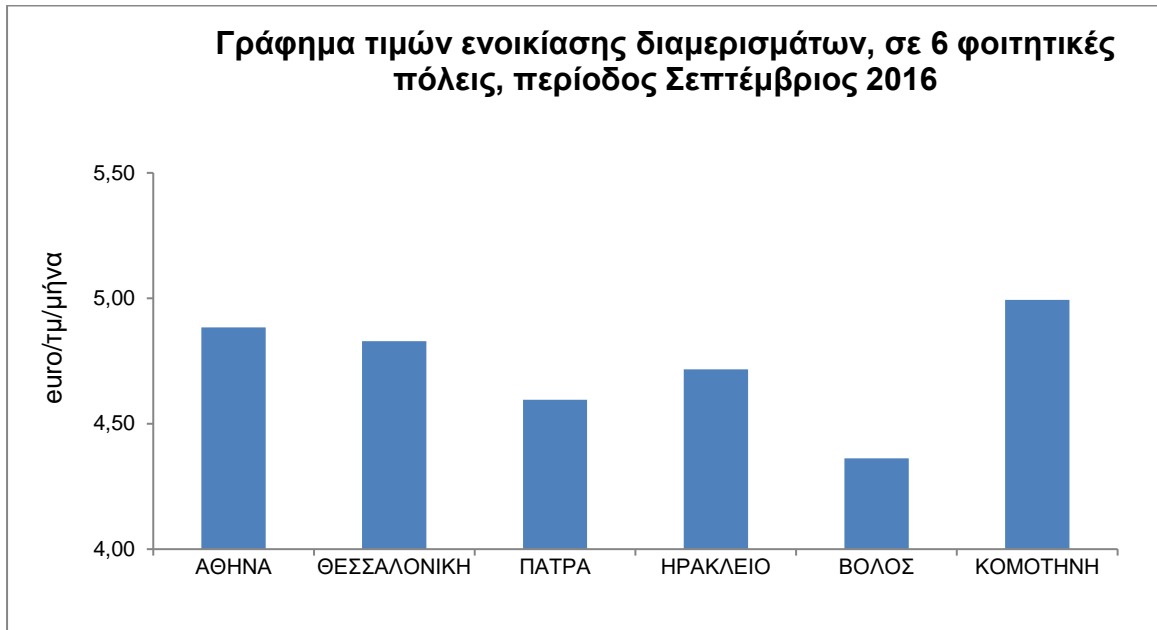
Θεωρούμε βέβαιο ότι η γενική αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και τους επόμενους 12 μήνες, ενώ με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ενισχυθεί ο ποσοστιαίος ρυθμός της πτώσης καθώς προβλέπουμε ότι δυστυχώς (ξανά) απομακρυνόμαστε από το τέλος του καθοδικού κύκλου αξιών. Οποιαδήποτε επιμέρους ποσοτική πρόβλεψη για το 2017 είναι παρακινδυνευμένη λόγω της αβεβαιότητας που προκύπτει από τις τρέχουσες οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις, αλλά και της εσωστρέφειας στην οποία έχει εισέλθει η αγορά των ακινήτων.

Geoaxis property & valuation services,

Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001



Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή)



Πηγή: GEOAXIS (www.geoaxis.gr)