



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΕΣ

Είδος ακινήτων: Φοιτητικές Κατοικίες (Διαμερίσματα)

Παρατήρηση: Ζητούμενες Τιμές

Χρόνος μελέτης: Σεπτέμβριος 2014 / 2013 / 2012

Περιοχή μελέτης: Αθήνα / Θεσσαλονίκη / Πάτρα / Ηράκλειο /
Βόλος / Κομοτηνή



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



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων : Φοιτητικές Κατοικίες στην Επικράτεια (6 πόλεις)
 Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές ενοικίασης
 Χρόνος μελέτης : Σεπτέμβριος 2014

Γενικό Συμπέρασμα

Η οικονομική κρίση φαίνεται να έχει πλήξει σοβαρά την ενοικίαση φοιτητικών διαμερισμάτων καθώς παρόλο που οι τιμές οδηγούνται σταδιακά σε προ κρίσης επίπεδα πολλά διαμερίσματα παραμένουν αδιάθετα. Οι λόγοι για την μεγάλη πτώση των ενοικίων αυτού του κατεχοχόν δημοφιλούς επενδυτικού προϊόντος που απαιτεί χαμηλό διαθέσιμο κεφάλαιο και ελάχιστο κόστος συντήρησης σχετίζονται σαφώς με τη συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (κυρίως λόγω των αυξήσεων στην φορολογία με ταυτόχρονη μείωση των μισθών) και την αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον. Οι δύο αυτοί παράγοντες έχουν καταστήσει δύσκολη τη δυνατότητα για σπουδές μακριά από τον τόπο διαμονής για τους περισσότερους φοιτητές. Το μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης σε τιμές ενοικίασης έχει παρατηρηθεί σε παλαιά διαμερίσματα, άνω των 25 ετών, ενώ στα νεόδμητα το ποσοστό της μείωσης εμφανίζεται μικρότερο. Επιπλέον, η φετινή χρονιά σηματοδοτείται και από το σχέδιο «Αθηνά» που οδήγησε στο κλείσιμο δεκάδων τμημάτων στην περιφέρεια με αποτέλεσμα να προκληθεί μεγάλη αύξηση της προσφοράς διαμερισμάτων στις φοιτητούπολεις της επαρχίας.

Άλλο χαρακτηριστικό της φετινής χρονιάς είναι ο μεγάλος αριθμός φοιτητών που επιδιώκει την συγκατοίκηση καθώς η ενοικίαση γκαρσονιέρας απαιτεί μεγαλύτερο κόστος συντήρησης. Αξίζει να αναφερθεί επίσης ότι οι φοιτητές που προβαίνουν σε ενοικίαση διαμερίσματος μπορούν πολλές φορές έπειτα από διαπραγμάτευση με τον ιδιοκτήτη να πετύχουν καλύτερες τιμές εφόσον πληρώσουν κάποιους μήνες προκαταβολή ή να συμφωνήσουν σε μηδενικό ποσοστό προσαύξησης για 3ή 4 χρόνια των σπουδών τους.

Παρόλα αυτά, η διαπίστωση ότι τα χειρότερα πέρασαν και η Ελληνική οικονομία θα περάσει για πρώτη φορά μετά από επτά χρόνια ύφεσης σε θετικό ΑΕΠ το 2015, πιστεύουμε ότι σηματοδοτεί και το τέλος του έντονα καθοδικού κύκλου μισθωτικών αξιών των 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 Επικράτειας στο διάστημα του Αυγούστου - Σεπτεμβρίου 2014. Τα ακίνητα που εξετάστηκαν αποτελούν τυπικές κατασκευές που δεν ωφελούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ποιότητας και τοποθεσίας. Επιπλέον η έρευνα βασίστηκε σε αναζήτηση διαμερισμάτων που επικεντρώνουν το ενδιαφέρον των φοιτητών ήτοι δυάρια ή/και γκαρσονιέρες.

Ως πόλεις 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 15 - 40 ετών, ανάλογα με τις προδιαγραφές κτιριακών υποδομών και αποθέματος της κάθε πόλης. Επισημαίνεται ότι στα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα αναζητήθηκαν κυρίως ανακαινισμένα ή μερικώς ανακαινισμένα, ενώ δεν πραγματοποιήθηκε αναζήτηση για διαμερίσματα ισόγεια ή ημιυπόγεια, καθώς παρά την πολύ χαμηλή ζητούμενη τιμή ενοικίασης, δεν παρουσιάζουν ενδιαφέρον για τους φοιτητές.

Αναφορικά με την επιλογή των περιοχών μελέτης σημειώνουμε ότι σκοπός μας ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη έξι χαρακτηριστικών φοιτητικών πόλεων με μεγάλο αριθμό φοιτητών εδώ και πολλά χρόνια 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 (Στερεά, 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 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 διαπραγματεύσεως 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας Σεπτεμβρίου 2014 – Σύγκριση αξιών με Σεπτέμβριο 2013 & 2012

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Κομοτηνή καταγράφει την υψηλότερη αξία μονάδος με 5.27ευρο/τμ/μήνα. Ακολουθεί η Αθήνα με 5.08ευρο/τμ/μήνα, η Θεσσαλονίκη με 5.05ευρο/τμ/μήνα, το Ηράκλειο με 4.96ευρο/τμ/μήνα, η Πάτρα με 4.82ευρο/τμ/μήνα και τέλος ο Βόλος με 4.63ευρο/τμ/μήνα.

Αναφορικά με τις διαφορές μεταξύ του Σεπτεμβρίου 2014 και του Σεπτεμβρίου 2013 καταγράφεται πτώση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης διαμερισμάτων σε ένα μέσο όρο της τάξης του -6,0% και σε σχέση με τον Σεπτέμβριο του 2012 σε ένα μέσο όρο της τάξης του -13,5%.

Αναλυτικότερα,

- Η Αθήνα παρουσιάζει μείωση -4,0%, από 5.28 σε 5.08ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και -11,0%, από 5.69 σε 5.08ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.
- Η Θεσσαλονίκη παρουσιάζει μείωση -8,0%, από 5.45 σε 5.05ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και -13,0%, από 5.75 σε 5.05ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.
- Η Πάτρα παρουσιάζει μείωση -4,0%, από 5.01 σε 4.82ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και -13,0%, από 5.54 σε 4.82ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.
- Το Ηράκλειο παρουσιάζει μείωση -8,0%, από 5.36 σε 4.96ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και -13,0%, από 5.65 σε 4.96ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.

- Ο Βόλος παρουσιάζει μείωση -5,0%, από 4.86 σε 4.63ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και μείωση -15,0%, από 5.42 σε 4.63ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.
- Η Κομοτηνή παρουσιάζει μείωση -5,0%, από 5.54 σε 5.27ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2013 και 2014 και -16,0%, από 6.22 σε 5.27ευρο/τμ/μήνα μεταξύ 2012 και 2014.

Συμπερασματικά, η Κομοτηνή παρουσιάζει τη μεγαλύτερη πτώση σε ζητούμενες τιμές ενοικίασης από το 2012 (-16%), αλλά ταυτόχρονα αποτελεί μία από τις πόλεις με τις υψηλότερες ζητούμενες τιμές ενοικίασης για φοιτητές λόγω περιορισμένου αποθέματος.

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 διορθώσει 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 ξενοίκιαστα για τους επόμενους μήνες.
- Ο αριθμός των φοιτητών που εγκαταλείπουν τον τόπο τους για να σπουδάσουν σε άλλες πόλεις είναι σημαντικά μειωμένος. Οι φοιτητές όλο και περισσότερο επιλέγουν το αντικείμενο των σπουδών τους με βάση την πόλη και όχι το γνωστικό αντικείμενο.
- Η πλειοψηφία των φοιτητών επιλέγουν πλέον να νοικιάσουν μεγαλύτερα διαμερίσματα και σε πολλές περιπτώσεις και επιπλωμένα προκειμένου να μειώσουν και να μοιραστούν τις δαπάνες και τα έξοδα.
- Το σχέδιο «Αθηνά» που οδήγησε στο κλείσιμο δεκάδων τμημάτων στην περιφέρεια, προκάλεσε μεγάλη αύξηση της προσφοράς διαμερισμάτων στις πόλεις της επαρχίας.

Geoaxis property & valuation services,
Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ. Οικ., ISO 9001

