



12 Αυγούστου 2025

Εκτοξεύτηκαν στα ύψη τα ενοίκια των φοιτητικών σπιτιών

Στα ύψη έφτασε από τις συνεχώς αυξανόμενες τα μισθώματα φοιτητικών ακινήτων των τελευταίων δεκαετιών σε έξι μεγάλους πανεπιστημιακές πόλεις της χώρας. Σύμφωνα με στοιχεία έρευνας, η μέση ετήσια αύξηση των ενοικίων των φοιτητικών σπιτιών έφτασε το 7,3% σε σχέση με πέρυσι και το 110% σε βάθος δεκαετίας, με την Αθήνα να προηγείται με αύξηση ενοικίου 147%. Η έρευνα επιβεβαιώνει ότι η Αθήνα αποτελεί την πόλη με τις υψηλότερες και η Κορονη την πόλη με τις χαμηλότερες τιμές ενοικίου των φοιτητικών σπιτιών, με βάση τον πληθυσμό. Αυτό αν και, η πόλη διαθέτει, ιδιωτικών φοιτητικών σπιτιών και η δύναμη της αγοράς είναι ανθεκτική, ενώ η ΠΟΜΙΔΑ αποτελεί σε φοιτητικές και γενικές ενοικιαστικές και σεμινάριων συμβολών.

Τιμές και ποσοστά

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας του Παρατηρητηρίου Φοιτητικών Κατοικιών 2025 της GFOA'S Property & Valuation Services, στην Αθήνα, η μέση ετήσια από 4,9 ευρώ/τ.μ. το 2016 και φτάνει τα 12,1 ευρώ/τ.μ. το 2025, σημειώνοντας δραματική αύξηση 147% μέσα σε εννέα χρόνια και αύξηση 12,6% μόνο το τελευταίο έτος. Στη Θεσσαλονίκη, η τιμή ανεβαίνει από 4,8 ευρώ/τ.μ. σε 10,1 ευρώ/τ.μ. το 2025, που αντιστοιχεί 108% και επίσημα μεταβολή 5,8% από το 2024 στο 2025. Η Πάτρα ακολουθεί με τιμές από 4,6 ευρώ/τ.μ. το 2016 σε 10,5 ευρώ/τ.μ. το 2025, που αντιστοιχεί 128% και επίσημα μεταβολή 5,2%.

Ο Βόλος παρουσιάζει άνοδο από 4,4 ευρώ/τ.μ. σε 9 ευρώ/τ.μ., με αντίστοιχη ποσοστιαία αύξηση 106% από το 2016 και 8,3% μεταξύ 2024 και 2025. Τέλος, η Κορονη εμφανίζει τη μικρότερη διαφορά μεταξύ, από 5 ευρώ/τ.μ. το 2016 σε 8,5 ευρώ/τ.μ. το 2025, με αύξηση 70% συνολικά και 6,6% το τελευταίο έτος. Ο μέσος όρος αύξησης των ενοικίων για το σύνολο των 16 πόλεων φτάνει το 7,3% από το 2024 στο 2025 και το 110% από το 2016 έως το 2025. Τα

ΣΕ ΑΠΟΓΝΩΣΗ ΟΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΣ ΚΑΙ ΟΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΙ ΦΟΙΤΗΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΛΕΓΟΥΝ ΩΣ ΛΥΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΕΝΩ ΩΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΛΥΣΗ ΣΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΕΠΙΛΕΓΕΤΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΑΩΝ

στα οποία δεν περιλαμβάνουν κοινόχρηστες ή άλλες δαπάνες.

Όμως, είναι αναμενόμενο, οι παλαιότερα φοιτητικά διαμερίσματα καταγράφουν ότι έχουν τον υψηλότερο (κέρνο) με βάση τα ενοίκια, αλλά και η Αθήνα με τη δεύτερη μεγαλύτερη τιμή, οι Βόλος και η Πάτρα με 40 έτη και το Ηράκλειο Κρήτης με 27 έτη. Τα μικρότερα τιμήματα αντιστοιχούν στην Κορονη με 21 έτη. Σημαντικό γεγονός είναι, ότι ο φοιτητικός διαμερισμός είναι από 30 έως 45 ετών. Το μεγαλύτερο σε ηλικία φοιτητικό διαμέρισμα καταγράφεται στη Θεσσαλονίκη με ηλικία επήρυνας τα 48 έτη. Ακολουθεί η Κορονη με 44 έτη, ο Βόλος με 43 έτη, η Αθήνα με 42 έτη, και η Πάτρα με 39 έτη. Οι μικρότερες ηλικίες επιβεβαιώνουν φοιτητικές διαμερίσματα καταγράφονται στο Ηράκλειο Κρήτης με 38 έτη. Σημαντικό, ένα

τυπικό φοιτητικό διαμέρισμα έχει μέση επιφάνεια από 40 μέχρι 45 τ.μ.

Μόνο για επένδυση

Όπως επισημαίνεται στη μελέτη, τα φοιτητικά διαμερίσματα, μαζί με τα data centers και τους οικισμούς, έχουν αποδειχθεί ως πανενεργητικό τίτλο στο πλέον ανθεκτικό επενδυτικό ακίνητο, λόγω ανεξαρτήτων αυξανόμενων τιμών από την οικονομική κρίση. Σήμερα, λιγότερα φοιτητικά διαμερίσματα βρίσκονται διαθέσιμα στην αγορά σε σχέση με το 2016, καθώς ένα κοινόχρηστο ακίνητο πωλείται το 15% - 25% επιπλέον, και οριστικά σε καθυστερημένη κατάσταση. Η προσφορά φοιτητικών διαμερισμάτων αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω μέσα λόγω αύξησης και τουρισμού.

Ενδεικτικά, στον Ζωγράφου είναι

Συλλογή στοιχείων

Η ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ πραγματοποιήθηκε με συλλογή στοιχείων μέσω αγράφων που δημοσιεύθηκαν σε ηλεκτρονικά και στο διαδίκτυο, για 60 ενδεδειγμένα φοιτητικά σπίτια στα διαμερίσματα των Ιονίων - Ιωλίων 2025, αναφέρεται το AUE - MRE. Η έρευνα βασίστηκε σε συλλογή διαμερισμάτων που προέκυψε από την επένδυση των φοιτητών, ήταν διάφορα ή εγκαταστάσεις αποθήκευσης τυπικής κατοικίας που δεν υπερβαίνουν από 40 τετραγωνικά μέτρα ή 45 τετραγωνικά μέτρα. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα (Ζωγράφου, Πανεπιστημιούπολη, Γουδί, Ιλίσια), η Θεσσαλονίκη (Κέντρο), η Πάτρα (Κέντρο), το Ηράκλειο (Κέντρο), ο Βόλος (Κέντρο) και η Κορονη (Κέντρο). Αναφορικά με την επιλογή των περιφερειών μελέτης, ήταν η ενδεικτικότερη κάλυψη έξι διαφορετικών φοιτητικών πόλεων της Ελλάδας με σημαντικό αριθμό φοιτητών, όπως οι προαναφερθέντες πόλεις. Επιπλέον, στόχος ήταν να εξασφαλιστεί αντιπροσώπευση για φοιτητικές πόλεις που εκπροσωπούν μεγάλη αλήθεια και διαφορετικά διαμερίσματα της χώρας (Αττική, Ημαθία, Κρήτη, Πελοπόννησος, Θεσσαλία και Βόρεια

και εύρος εγκαταστάσεων αστικών σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ως τμήμα του 17% σε σχέση με πέρυσι και 30% σε σχέση με το 2023. Στην έρευνα επισημαίνεται επίσης ότι ένα και περαιτέρω ιδιοκτήτες προβαίνουν σε περιλαμβανόμενη επιπλέον διαμερισμάτων για

στην αγορά. Η πλειονότητα επιλέγει να ενοικιάσει όσο το δυνατόν παλαιότερα διαμερίσματα, ενώ καταγράφεται αύξηση των φοιτητών που επιλέγουν να αγοράσουν για να επεκταθούν οι έσοδα. Αποτέλεσμα είναι το μεγαλύτερο διαμερίσματα να εμφανίζουν σταθερά χαμηλό κόστος ρίσκου για τους

Η νέα αγορά

Το τελευταίο χρόνο έχει ενταθεί η προσφορά μεγάλων κατοικιών που δεν είναι να δημοπρατούνται κατοικίες στα προάστια, ιδιωτικών φοιτητικών σπιτιών, καθώς είναι πλέον διαπιστωμένο ότι με την προσφορά επιπρόσθετων υπηρεσιών η συνεκτιμώμενη μισθώματα υπο-

ρεί να αποφέρει σημαντικότερα έσοδα. Αναπόσπαστο για νέα αγορά γύρω από ιδιωτικές φοιτητικές ενοικίες «all inclusive», όπου τα μισθώματα 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 κοινόχρηστων χώρων).

Η υποκατάσταση των διαμερισμάτων και η μοναδική ενοικίαση της αμοιβής του ετήσιου μισθώματος των ενοικίων λόγω εξαιρετικά αυτών διαμερισμάτων. Η προσφορά ιδιωτικών κατοικιών στους ενοικιαστές (πλήρης σύνδεση με κόρτα, κάρτες, φύλαξη) αντικαθίσταται ως το σημαντικότερο πλεονέκτημα.

Τα διαμερίσματα είναι πλήρως ανακαινισμένα και επιπλωμένα.

Βρίσκονται μακριά των σχολών ή πολύ κοντά σε Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Υπάρχει, σε κάποιες περιπτώσεις, η δυνατότητα έκτακτης μίσθωσης ανάλογα με την περίοδο φοίτησης.

Το ποσοστό αυξανόμενων ενοικίων σε σχέση με τα τυπικά φοιτητικά διαμερίσματα κυμαίνεται μεταξύ 20% - 40%, ανάλογα με την πόλη.

Συμπεράσματα ΠΟΜΙΔΑ

Η ΠΟΜΙΔΑ είναι στατιστική και γενική και φοιτητική που φέρνουν ανεγνωσμένα για σπιτί.

* Μην πανικοβάλλεστε, δεν χρειάζεται να μεταβείτε κατοικία από την πρώτη στιγμή ούτε να μετρήσετε πόσες έχουν ορίσει.

* Μην ψάχνετε για σπιτί ακριβώς δίπλα στο Πανεπιστήμιο. Λίγες στάσεις ή δρόμος πιο μακριά, υπάρχουν πολλές επιλογές.

* Οργανώστε τον πανεπιστημιακό κώδικα όμοιο του ακινήτου που σας ενδιαφέρει. * Μην αποθηκεύετε μισθώματα που υπερβαίνουν τον προϋπολογισμό σας. * Δεν υπάρχει περιθώριο ούτως ή άλλως, η πρακτικότητα.

* Εξετάστε τη δυνατότητα για μείωση κόστους και υψηλότερο επίπεδο.

* Ελέγξτε το σπιτί προσεκτικά και κατά προτίμηση με το φως της ημέρας. * Υπογράψτε έγγραφο μισθώματος πριν από οποιαδήποτε πληρωμή.

* Αποφύγετε να ανεπίσημα «γράφει» πληρωμών που ζητούν προκαταβολές.

* Συνεργαστείτε μόνο με επίσημα μεμονωμένα γραφεία, πληρώνοντας μετά την υπογραφή μισθωτηρίου.

Η φοιτητική κατοικία στην Ελλάδα διαμορφώνεται πλέον ως ένας ανεκτίμητος κλάδος της αγοράς ακινήτων με τις τιμές να κινούνται σταθερά ανοδικά και την προσφορά να παραμένει περιορισμένη. Οι φοιτητές και οι οικογένειές τους, καλούνται να προσέχουν με σκεπτικό, φρονιμία και προσοχή, αξιοποιώντας τόσο τις οικονομικές λύσεις όσο και τις νέες επιλογές στέγης, σε ένα περιβάλλον όπου η άριστη σκέψη να υπερβεί την πρώτη προσφορά.