

Κύμα επενδύσεων σε φοιτητικές κατοικίες από εταιρείες ακινήτων

Κεφάλαια άνω του 1,4 δισ. ευρώ για συγκροτήματα εστιών έως το 2030

Του ΝΙΚΟΛ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Ξεπερνούν τα 700 εκατ. ευρώ οι επενδύσεις που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα πανελλαδικά για την ανάπτυξη συγκροτημάτων από ιδιωτικές φοιτητικές κατοικίες, σύμφωνα με εκτιμήσεις της Savills Hellas, εξειδικευμένης εταιρείας συμβούλων και εκτιμητών ακινήτων.

«Η αυξημένη ζήτηση για στέγαση, είτε για φοιτητές είτε για νέους επαγγελματίες, έχει πυροδοτήσει μια αύξηση των ανατιμώνσεων τέτοιων συγκροτημάτων, ιδίως σε κεντρικές τοποθεσίες της Αθήνας. Συνοικίες που βρίσκονται κοντά σε πανεπιστημιακές σχολές, ή που διαθέτουν εξαιρετικές προσβάσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, είναι ιδιαίτερα ελκυστικές για τους επενδυτές που εστιάζουν να διευρύνουν τα χαρτοφυλάκια τους με την προσθήκη κι άλλων κατηγοριών ακινήτων», τονίζει η Savills σε σχετική ανάλυσή της για την αγορά κατοικίας. Μάλιστα η εταιρεία εντοπίζει ως πιο άνετες περιοχές-στόχους για τους επενδυτές το Αιγάλεω, τον Νέο Κόσμο, τον Ζωγράφου και τον Πειραιά.

Λαμβάνοντας υπόψη τις σχεδιαζόμενες επενδύσεις από ιδιωτικές εταιρείες, αλλά και τα προγράμματα μέσω ΣΔΠ, που έχουν εκπονήσει τα πανεπιστήμια Κρήτης, Θεσσαλίας, Δυτικής Μακεδονίας και Θράκης, μέχρι το τέλος της δεκαετίας θα πρέπει να αναμένονται τουλάχιστον άλλα 700 εκατ. ευρώ ιδιωτικών επενδύσεων για την ανάπτυξη και διαύθυνση στην αγορά τόσο ιδιωτικών όσο και δημόσιων



Το κόστος ενοικίασης για ιδιωτικές φοιτητικές κατοικίες είναι 20%-40% υψηλότερο, εκτός αν αυτό σε μερικούς μισθώνονται οι βασικές ρεύματος, ύδρευσης και πρόσβασης στο Διαδίκτυο, ενώ είναι πλήρως επιπλωμένες.

Μόλις το 0,75% των σπουδαστών πανελλαδικά έχει πρόσβαση σε κάποια δημόσια εστία.

φοιτητικών εστιών. Υπολογίζεται ότι τα νέα αυτά έργα θα μιμνήσκουν να αυξήσουν τις διαθέσιμες εστίες, ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες τουλάχιστον 8.000-10.000 φοιτητών σε ετήσια βάση. Ασφαλώς, πρόκειται για στοιχεία στον ωκεανό σε σχέση με τις υφιστάμενες ανάγκες. Μόνο κατά το ειγμένο ακαδημαϊκό έτος προβλέπεται να προστεθούν 68.788 νέοι σπουδαστές στην τριτοβάθμια εκπαίδευση.

κ. Γιάννης Βούλας, επικεφαλής της Geoxis, εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών, μιλάει στο πλαίσιο του συνεδρίου eRed Business Forum 2025. Οικιστικά, δηλαδή, ιδίως 6.000 σπουδαστές καλύπτονται από τις υφιστάμενες υποδομές. Ακόμα και με το φιλόδοξο πρόγραμμα κατασκευής νέων εστιών μέσω ΣΔΠ, ύψους 575 εκατ. ευρώ, προβλέπεται η φιλοξενία επιπλέον 6.000 φοιτητών σε Κρήτη, Θεσσαλία, Δυτική Μακεδονία και Θράκη.

«Στο εξωτερικό, μια αγορά θεωρείται κορεσμένη από πληθύνει ιδιωτικών φοιτητικών εστιών όταν φτάσει να καλύπτει το 25% του εκάστοτε πληθυσμού σπουδαστών. Επομένως, είναι προφανές ότι η Ελλάδα προσφέρει τεράστιες προοπτικές στον τομέα αυτόν και οι ανάγκες είναι πολύ μεγάλες», σημειώνει ο κ. Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης, επικεφαλής επενδύσεων ακινήτων της Premia Properties ΑΙΚ-ΑΠ, μιλώντας επίσης στο eRed Business Forum 2025.

Με βάση το πρόγραμμα που έχει θέσει σε τροχά υλοποίησης η Premia, σχεδιάζει την προσθήκη επιπλέον 2.000 εστιών, ανάλογα και με την επιτυχία που θα έχει στο να εντοπίσει τα καλύτερα κτίρια. Η τελευταία κίνηση της εταιρείας αφορά την απόκτηση ακινήτου 3.076 τ.μ. στο κέντρο του Βόλου, επί της οδού Αντιστοιχισμού 133Α. Πρόκειται για το δεύτερο κτίριο που αποκτά στον Βόλο με στόχο τη μετατροπή του σε φοιτητικές κατοικίες. Επίσης, η εταιρεία έχει επενδύσει σε ακόμα ένα κτίριο στην Ξάνθη, όπως επίσης και στη Λάρισα και στη Ρόδο.

Πόσο είναι το κόστος ενοικίασης και γιατί είναι περιζήτητες

Μέχρι σήμερα, επενδύσεις σε φοιτητικές κατοικίες υλοποιούν κυρίως οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα παροικία, όπως η Premia Properties και η Prodea Investments, τα ιδιωτικά επενδυτικά funds και τα family offices, όπως η κ. το επενδυτικό σχήμα της Ζοία, αλλά και η εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων DKG Development.

Πάντως, αν κρίνει κανείς από την απήχηση που έχουν οι ιδιωτικές φοιτητικές κατοικίες είναι προφανές ότι η προσφορά είναι ελάχιστη σε σχέση με τη ζήτηση. «Στα κτίρια μας η πληρότητα αγγίζει το 100% ήδη πριν από την ανακίνηση των αποτελεσμάτων των Πανελλαδικών», αναφέρει ο κ. Πεχλιβανίδης, επικεφαλής επενδύσεων ακινήτων της Premia Properties ΑΙΚ-ΑΠ. Ανάλογες πληρότητες καταγράφονται και στα κτίρια της Prodea (Καλλιθέα και Πάτρα), της Ζοία (Καλλιθέα και Ζωγράφου), αλλά και στο νέο κτίριο της DKG στη Δάφνη, που θα λειτουργήσει το προσεχές διάστημα.

Το κόστος ενοικίασης σε τέτοια κτίρια είναι κατά κανόνα 20%-40% υψηλότερο σε σχέση με ένα συμβατικό ακίνητο στην ίδια περιοχή. Ωστόσο, σε αυτό το κόστος υπολογίζεται επίσης το ότι τα διαμερίσματα είναι πλήρως επιπλωμένα και εξοπλισμένα, ενώ καλύπτονται και οι δαπάνες ρεύματος, ύδρευσης και πρόσβασης στο Διαδίκτυο. Αν προστεθούν και αυτές στο κόστος ενοικίασης ενός συμβατικού διαμερίσματος, οι τιμές σε μια ιδιωτική κατοικία είναι πλήρως ανταγωνιστικές με την υιόλογη αγορά, ενώ αγοράζουν ακίνητα που είναι σύγχρονα, ανακαινισμένα και μοντέρνα, διαθέτουν υπηρεσίες καθαρι-

ότητας και φύλαξης και —ίσως το κυριότερο για έναν φοιτητή— συσχετίζουν πολλούς φοιτητές.

Στο κτίριο της Premia Properties στην Ξάνθη που λειτουργεί, το κόστος ενοικίασης κυμαίνεται από 450 ευρώ για διαμερίσματα των 20-25 τ.μ. μέχρι 650 ευρώ για ακίνητα των 60-65 τ.μ.

Η ενοίκιαση συμβατικών διαμερισμάτων στην Ξάνθη διαμορφώνεται σε περίπου 300 ευρώ για ένα στούντιο και 400-450 ευρώ για διαμερίσματα των 55-60 τ.μ.

Ωστόσο, στις τιμές αυτές δεν περιλαμβάνονται οι υποχρεωτικές μηνιαίες δαπάνες των

Στα κτίρια μας η πληρότητα αγγίζει το 100% ήδη πριν από τα αποτελέσματα των Πανελλαδικών. Λέει ο επικεφαλής της Premia Properties.

κοινοχρήστων, των λογαριασμών ΔΕΚΟ και το κόστος αγοράς ηλεκτρικών συσκευών και επίπλων.

Ακόμη σημαντικότερο είναι το ότι οι γονείς των σπουδαστών έχουν την εξασφάλιση ότι δεν θα υπάρξουν εκπλήξεις στο κόστος (π.χ. από μια απρόβλεπτη αύξηση του Ζητούμενου ενοικίου) ή άλλων ειδών αιτιάσεων, όπως η βούληση του ιδιοκτήτη να χρησιμοποιήσει το ακίνητο και τους καλοκαιρινούς μήνες για τουριστικά χρήματα, απαιτώντας το ήδη από τον Μάιο ή τον Ιούνιο, όταν οι φοιτητές έχουν εξεταστική περίοδο.