**ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΤΗΣ RE/MAX ΕΛΛΑΣ 2016**

Με τη συμμετοχή του δικτύου της RE/MAX στην Ελλάδα, πραγματοποιήθηκε έρευνα ενοικιάσεων, στην οποία καταγράφονται στοιχεία της τρέχουσας αγοράς σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2015.

Με βάση τα δεδομένα που προέκυψαν από το σύνολο των γραφείων της RE/MAX πανελλαδικά, στόχος της έρευνας είναι να προσδιοριστεί το προφίλ του ζητούμενου ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου που του προσδίδουν αξία, η τάση της ζήτησης και των τιμών και, τέλος, οι τιμές ενοικίασης (σε € ανά τ.μ.) για επιλεγμένες περιοχές.

Το προφίλ του δημοφιλέστερου ακινήτου προς ενοικίαση

Το προφίλ του δημοφιλέστερου ακινήτου διαφέρει από περιοχή σε περιοχή, όμως γενικά μπορούμε να πούμε ότι στις περισσότερες περιοχές της χώρας προτιμούνται τα μικρά διαμερίσματα 1-2 υπνοδωματίων, μέχρι 20ετίας ή παλαιότερα αλλά ανακαινισμένα.

Σε περιοχές της Αττικής, όπως π.χ. Νέα Σμύρνη, Χαλάνδρι, Μαρούσι, Αγία Παρασκευή, προτιμούνται διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων, γύρω στα 80 τ.μ., κάτω των 20 ετών, σε τιμές 400-500 ευρώ. Στις φθηνές περιοχές, όπως π.χ. Κορυδαλλός και Νίκαια, προτιμούνται επίσης τα διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων, σε τιμές κάτω από 350 ευρώ. Τέλος, στις ακριβές περιοχές (Κηφισιά, Νέα Ερυθραία) ζητούνται μεζονέτες/μονοκατοικίες εμβαδού άνω των 150τ.μ., 15ετίας, σε τιμές 1.000 με 1.200 ευρώ, ενώ στις πλέον ακριβές περιοχές (Παλαιό Ψυχικό, Φιλοθέη, Εκάλη) οι ενοικιαστές ενδιαφέρονται για μονοκατοικίες 250-400τ.μ. στα 1.500-2.500 ευρώ.

Αντίστοιχα στη Θεσσαλονίκη, στο κέντρο και στις περιοχές κοντά στα Πανεπιστήμια, στην κορυφή των προτιμήσεων βρίσκονται τα διαμερίσματα 1 υπνοδωματίου, σε καλή κατάσταση, ασχέτως ηλικίας, 40-50τ.μ., σε τιμές 250-300 ευρώ. Στις ίδιες επίσης περιοχές ζητούνται και διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων, 70-80τ.μ., στα 400 ευρώ. Στις βόρειες & δυτικές συνοικίες (από Συκιές έως Κορδελιό) ζητούνται διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων, γύρω στα 80 τ.μ., μέχρι 20ετίας, στα 300 ευρώ. Στις ακριβές περιοχές (Πανόραμα) προτιμούνται οι μεζονέτες, με εμβαδόν περίπου 180τ.μ., 15ετίας, στα 700 ευρώ.

Στις περιφερειακές μεγάλες πόλεις (Βόλο, Λάρισα, Πάτρα) οι ενοικιαστές αναζητούν κυρίως διαμερίσματα 1 υπνοδωματίου, 40-50 τ.μ., κάτω των 20 ετών σε τιμές από 180 έως το πολύ 300 ευρώ καθώς και 2 υπνοδωματίων, άνω των 70τ.μ., κάτω των 20 ετών, μέχρι 350 ευρώ. Σε άλλες πόλεις της περιφέρειας (Λαμία, Καρδίτσα) η προτίμηση στρέφεται κυρίως σε διαμερίσματα 3 υπνοδωματίων, 90-100 τ.μ., μέχρι 20ετίας, στα 300 ευρώ. Τέλος, στις τουριστικές περιοχές το ενδιαφέρον επικεντρώνεται σε διαμερίσματα 1- 2 υπνοδωματίων ή μεζονέτες 2 υπνοδωματίων, έως 15-20 ετών, 40 ή 70 τ.μ. αντίστοιχα και σε τιμές από 250 ευρώ (στη Σύρο) έως και 700-800 ευρώ (στη Μύκονο).

Οικονομία και άνεση αναζητούν οι ενοικιαστές

Τα χαρακτηριστικά εκείνα που κυριαρχούν στις προτιμήσεις των υποψήφιων ενοικιαστών και προσδίδουν αξία σε ένα ακίνητο προς ενοικίαση σχετίζονται αφενός με την οικονομία και τη συντήρηση του και αφετέρου με παροχές που προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής.

Αναλυτικότερα, τα πλέον επιθυμητά χαρακτηριστικά τα οποία σχετίζονται με την οικονομία (θέρμανσης & συντήρησης) και την ασφάλεια είναι:

* η αυτόνομη θέρμανση (προτιμάται το φυσικό αέριο),
* η ενεργειακή απόδοση του κτιρίου και
* η θέση σε ψηλό όροφο

Ακολούθως, αυτά τα οποία σχετίζονται με το «ευ ζην» και την άνεση στην καθημερινότητα των ενοικιαστών είναι:

* η νεαρή ηλικία του ακινήτου ή η ανακαίνιση που έχει γίνει,
* η θέση στάθμευσης και
* η θέα

Πήρε την ανιούσα η ζήτηση

Σε σχέση με την περσινή χρονιά, η ζήτηση για ενοικίαση αυξήθηκε στις περισσότερες περιοχές, ενώ σε αρκετές παρέμεινε στα ίδια επίπεδα. Η προτίμηση των ενοικιαστών στράφηκε περισσότερο σε μικρότερα σπίτια νεαρής ηλικίας (έως 10-15 ετών).

Στα ίδια περίπου επίπεδα οι τιμές των ενοικίων

Οι τιμές των ενοικίων σε πανελλαδική κλίμακα σημείωσαν οριακή πτώση σε σχέση με πέρυσι της τάξης του 1%. Αναλυτικότερα, στην Αττική μειώθηκαν κατά 0,9%, στη Θεσσαλονίκη παρέμειναν αμετάβλητες και μόνο στην περιφέρεια υποχώρησαν κατά 2,2% (με μεγάλες όμως διαφορές από πόλη σε πόλη).Την μεγαλύτερη πτώση της τάξης του 11% παρουσίασαν οι τιμές στην Πάτρα και στην Κέρκυρα, ακολουθούμενες από τη Λαμία με 7%. Στον αντίποδα, αύξηση τιμών κατά 7-8% παρατηρήθηκε στην Καρδίτσα και τον Βόλο. Τέλος, αμετάβλητες παρέμειναν οι τιμές στη Σύρο, στη Μύκονο και στην Καβάλα.

Αναλυτικότερα, στην Αττική η μεγαλύτερη πτώση μεγέθους 13% παρατηρήθηκε στις ακριβές περιοχές (Εκάλη, Νέο Ψυχικό), ακολουθούμενες από τις δυτικές με μέση πτώση 10% και ορισμένες του κέντρου όπως οι Αμπελόκηποι, όπου η μείωση άγγιξε το 11%. Ωστόσο, γενικότερα για το κέντρο της Αθήνας (με εξαίρεση το Κολωνάκι όπου παρατηρήθηκε αύξηση 5%) και τα νότια προάστια, οι τιμές παρέμειναν σταθερές.

Στις περισσότερες περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης οι τιμές παρέμειναν αμετάβλητες, με εξαίρεση τον Δήμο Θεσσαλονίκης όπου σημειώθηκε μικρή άνοδος κατά 3% (τα υψηλότερα ποσοστά της τάξεως του 8% κατεγράφησαν στο ιστορικό κέντρο & στην παλιά παραλία).

|  |
| --- |
| **Τιμές ενοικίασης κατοικιών στην Αττική (ευρώ / τμ)** |
| **Περιοχή**  | **2016** |
| **ΑΘΗΝΑ-ΚΕΝΤΡΟ** | **5,0** |
| ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ | 4,0 |
| ΓΚΑΖΙ | 5,0 |
| ΕΞΑΡΧΕΙΑ | 4,0 |
| ΙΛΙΣΙΑ | 5,0 |
| ΚΟΛΩΝΑΚΙ | 6,8 |
| ΚΟΥΚΑΚΙ | 4,1 |
| ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ | 5,7 |
| ΝΕΑΠΟΛΗ | 5,0 |
| ΧΙΛΤΟΝ | 5,0 |
| **ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ** | **6,0** |
| ΔΙΟΝΥΣΟΣ | 4,5 |
| ΕΚΑΛΗ | 7,0 |
| ΨΥΧΙΚΟ ΝEΟ | 7,0 |
| ΨΥΧΙΚΟ ΠΑΛΙΟ | 8,5 |
| ΦΙΛΟΘΕΗ | 7,7 |
| ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ | 6,0 |
| ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ | 5,0 |
| ΠΑΠΑΓΟΥ | 6,0 |
| ΜΑΡΟΥΣΙ | 5,5 |
| ΧΑΛΑΝΔΡΙ | 5,8 |
| ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ | 7,0 |
| ΚΗΦΙΣΙΑ | 7,0 |
| ΧΟΛΑΡΓΟΣ | 5,0 |
| ΓΕΡΑΚΑΣ | 4,5 |
| **ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ** | **5,0** |
| ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 4,0 |
| ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ | 4,0 |
| ΑΛΙΜΟΣ | 5,5 |
| ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ | 5,5 |
| ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ | 4,5 |
| ΓΛΥΦΑΔΑ | 6,5 |
| **ΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ** | **4,2** |
| ΝΙΚΑΙΑ | 3,8 |
| ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ | 4,5 |
| ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ | 3,0 |
| ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ | 3,0 |
| ΧΑΪΔΑΡΙ | 5,3 |
| ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ | 5,0 |
| ΓΑΛΑΤΣΙ | 4,2 |
| **ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ & ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ** | **5,5** |
| ΦΡΕΑΤΤΥΔΑ | 6,0 |
| ΚΑΜΙΝΙΑ | 4,1 |
| ΠΑΣΑΛΙΜΑΝΙ | 4,9 |
| ΠΕΙΡΑΙΑΣ | 5,0 |
| ΚΑΣΤΕΛΑ | 6,0 |
| ΚΑΛΛΙΠΟΛΗ | 5,5 |
| ΠΕΙΡΑΪΚΗ | 6,0 |
| ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ | 6,0 |
| ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ | 5,0 |
|  |   |
| **ΓΕΝΙΚΗ ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ** | **5,25** |

|  |
| --- |
| **Τιμές ενοικίασης κατοικιών στη Θεσσαλονίκη (ευρώ / τμ)** |
| **Περιοχή**  | **2016** |
| **ΘΕΣ/ΝΙΚΗ ΔΗΜΟΣ** | **5,4** |
| ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ | 7,0 |
| ΑΝΩ ΠΟΛΗ | 4,4 |
| ΠΑΛΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑ | 13,0 |
| ΝΕΑ ΠΑΡΑΛΙΑ | 7,4 |
| 40 ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ | 5,8 |
| ΤΡΙΑΝΔΡΙΑ | 5,6 |
| ΤΟΥΜΠΑ | 4,6 |
| ΧΑΡΙΛΑΟΥ | 3,9 |
| ΦΑΛΗΡΟ | 4,7 |
| ΝΤΕΠΩ | 5,2 |
| **ΒΟΡΕΙΑ**  | **3,5** |
| ΝΕΑΠΟΛΗ | 3,5 |
| ΣΥΚΙΕΣ | 3,5 |
| ΜΕΤΕΩΡΑ | 3,8 |
| **ΔΥΤΙΚΑ** | **3,5** |
| ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ | 3,2 |
| ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ | 3,2 |
| ΕΥΟΣΜΟΣ | 3,5 |
| ΚΟΡΔΕΛΙΟ | 3,2 |
| ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ | 3,4 |
| ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟ | 3,6 |
| ΠΟΛΙΧΝΗ | 3,5 |
| ΕΥΚΑΡΠΙΑ | 3,5 |
| **ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ**  | **5,0** |
| ΚΑΡΑΜΠΟΥΡΝΑΚΙ | 7,0 |
| ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ | 6,0 |
| ΒΥΖΑΝΤΙΟ | 6,5 |
| ΚΗΦΙΣΙΑ | 5,0 |
| ΠΑΝΟΡΑΜΑ | 3,8 |
| ΠΥΛΑΙΑ | 3,9 |
| ΘΕΡΜΗ | 3,7 |
|  |   |
| **ΓΕΝΙΚΗ ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ** | **4,3** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Τιμές ενοικίασης κατοικιών στην περιφέρεια (ευρώ / τμ)** |
|  | **Περιοχή**  | **2016** |
| Μεγάλες Πόλεις | Βόλος | 4,4 |
| Λάρισα | 4,7 |
| Πάτρα | 4,0 |
| Νησιά | Κέρκυρα | 8,0 |
| Σύρος | 4,5 |
| Μύκονος | 8,0 |
| Λοιπές πόλεις | Καβάλα | 2,5 |
| Καρδίτσα | 4,0 |
| Λαμία | 3,8 |
|  | **ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ** | **4,4** |