



**ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΥΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΟΙ ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΕΣΤΙΕΣ ΩΣ ΞΕΧΩΡΙΣΤΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΣΤΗΝ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΤΟΥ

ΣΟΥΛΙΩΤΗ ΔΗΜΗΤΡΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του μεταπτυχιακού
διπλώματος ειδίκευσης στη Διοίκηση Επιχειρήσεων

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

Abstract

This dissertation aims at the smooth operation of the student residences of Thessaloniki through the adoption of operating characteristics of the student residences of England. For this reason, the real estate sector is analyzed, specifically the real estate available for students, both in Greece and in England.

In addition to the general characteristics of the industry, special emphasis is given to the factors that affect demand as well as to future trends that will appear.

Then the situation in the student facilities of the universities of Thessaloniki and various regions of England is analyzed. The criteria for selecting accommodation and the way of evaluating the hearths are analyzed.

Then the wider real estate sector in Thessaloniki is studied and strategies are proposed to improve the existing student dormitories.

Finally, a model of optimal management of the facilities that house the student dormitories of Thessaloniki is developed in order to better operate them and serve the students.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποσκοπεί στην εύρυθμη λειτουργία των φοιτητικών εστιών της Θεσσαλονίκης μέσω της υιοθέτησης χαρακτηριστικών λειτουργίας των φοιτητικών εστιών της Αγγλίας. Για τον λόγο αυτό αρχικά αναλύεται ο κλάδος των ακινήτων και συγκεκριμένων των ακινήτων προς διάθεση σε σπουδαστές, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Αγγλία.

Εκτός από τα γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στους παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση καθώς και σε μελλοντικές τάσεις που θα εμφανιστούν.

Στην συνέχεια αναλύεται η κατάσταση στις φοιτητικές εγκαταστάσεις των πανεπιστημίων της Θεσσαλονίκης και διαφόρων περιοχών της Αγγλίας. Αναλύονται τα κριτήρια επιλογής διαμονής και ο τρόπος αξιολόγησης των εστιών.

Έπειτα μελετάται ο ευρύτερος κλάδος των ακινήτων στην Θεσσαλονίκη και προτείνονται στρατηγικές για την βελτίωση των υπάρχοντων φοιτητικών εστιών.

Τέλος αναπτύσσεται ένα μοντέλο βέλτιστης διαχείρισης των εγκαταστάσεων που στεγάζουν τις φοιτητικές εστίες της Θεσσαλονίκης με σκοπό την καλύτερη λειτουργία τους και εξυπηρέτηση των φοιτητών.

Περιεχόμενα

| | |
|--|-----------|
| 1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1° : | 6 |
| 1.1. Εισαγωγή..... | 6 |
| 1.2. Σημασία έρευνας..... | 6 |
| 1.3. Στόχοι..... | 7 |
| 1.4. Μεθοδολογία..... | 7 |
| 1.5. Δομή εργασίας | 8 |
| 2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2° : Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα | 9 |
| 2.1. Γενικά για τον κλάδο | 9 |
| 2.2. Η μεταβολή της ζήτησης στον κλάδο των ακινήτων | 10 |
| 2.2.1. Δημογραφικές εξελίξεις | 10 |
| 2.2.2. Οικονομικοί παράγοντες | 12 |
| 2.2.3. Οικοδομική δραστηριότητα | 13 |
| 2.3. Ανάλυση παρούσας κατάστασης στον κλάδο (SWOT) | 14 |
| 2.4. Τάσεις και προοπτικές του κλάδου των ακινήτων στην Ελλάδα | 15 |
| 3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3° : Οι φοιτητικές εστίες στην Θεσσαλονίκη..... | 20 |
| 3.1. Η διαμονή των φοιτητών στην Θεσσαλονίκη..... | 20 |
| 3.2. Δημόσιες φοιτητικές εστίες με οικονομικά κριτήρια | 20 |
| 3.3. Διαμονή σε ιδιωτικά καταλύματα - studio | 22 |
| 3.4. Ιδιόκτητες φοιτητικές εστίες | 22 |
| 4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4° : Οι φοιτητικές εστίες στην Αγγλία..... | 27 |
| 4.1. Γενικά | 27 |
| 4.2. Οι πιο διαδεδομένες φοιτητικές εστίες της Αγγλίας..... | 27 |
| 4.2.1. Κριτήρια αξιολόγησης διαμονής | 27 |
| 4.3. Οι διαφορές στις προτιμήσεις των φοιτητών..... | 28 |
| 4.3.1. Η περίπτωση Apollo Court Liverpool..... | 28 |
| 4.3.2. Η περίπτωση Canto Court – London | 29 |
| 4.3.3. Η περίπτωση St Mungo's, Glasgow | 31 |
| 4.3.4. Η περίπτωση St Christopher's Court, University of Derby | 33 |
| 4.4.Συνοπτικά χαρακτηριστικά φοιτητικών εστιών | 34 |
| 5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5° : Η περίπτωση της Θεσσαλονίκης (εισαγωγή)..... | 35 |
| 5.1. Ο κλάδος της αγοράς ακινήτων στην Θεσσαλονίκη | 36 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.2. | Μοντέλο διαχείρισης φοιτητικών εστιών στη Θεσσαλονίκη..... | 37 |
| 5.2.1. | Τα κίνητρα δημιουργίας ενιαίων φοιτητικών εστιών..... | 37 |
| 5.2.2. | Κύρια σημεία και προδιαγραφές φοιτητικών εστιών..... | 37 |
| 5.2.3. | Στρατηγική προβολής και διαφήμισης..... | 40 |
| 5.2.4. | Οικονομική ανάλυση και κοστολόγηση..... | 41 |
| 5.2.5. | Στρατηγική βιωσιμότητας και επέκτασης | 42 |
| 6. | ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6° : Συμπεράσματα..... | 43 |
| 6.1. | Επιπτώσεις της πανδημίας..... | 43 |
| 6.2. | Συμπεράσματα εργασίας | 44 |
| 6.3. | Περιορισμοί εργασίας..... | 44 |
| 6.4 | Προτάσεις για μελλοντική έρευνα | 45 |
| 7. | ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... | 45 |

1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο :

1.1. Εισαγωγή

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετάει τις φοιτητικές εστίες ως ξεχωριστό κλάδο στην διαχείριση ακινήτων. Η αγορά ακινήτων έχει καθοριστικό ρόλο τόσο στην ανάπτυξη όσο και την λειτουργία της οικονομίας. Για τον λόγο αυτό είναι καίριας σημασία η πρόβλεψη τάσεων και προβλέψεων ώστε να αποτραπούν πιθανά κοινωνικά προβλήματα και κρίσεις. Σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2001) ως ακίνητο ορίζεται «το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι, το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας».

Ως φοιτητικές κατοικίες, ορίζονται οι κατοικίες με κύριο χρήστη το φοιτητή. Είναι δηλαδή ο χώρος που ικανοποιεί τις στεγαστικές του ανάγκες. Όσον αφορά την Ελλάδα οι πλειοψηφία των φοιτητών διαμένει σε έμμισθες κατοικίες πλησίον των Πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων η σε περιοχές με εύκολη πρόσβαση στα Μέσα Μαζικής Συγκοινωνίας. Η διαμονή στις φοιτητικές εστίες γίνεται κατόπιν αίτησης και η επιλογή γίνεται κυρίως βάση της οικονομικής κατάστασης του αιτούντος φοιτητή.

Οι φοιτητικές εστίες εκτός από στέγη παρέχουν σίτιση και χώρους άθλησης και ψυχαγωγίας τόσο σε Έλληνες όσο και αλλοδαπούς φοιτητές ασθενέστερων οικονομικών στρωμάτων. Παρόλο που οι εστίες προσφέρουν σημαντική βοήθεια στους φοιτητές με ανάγκη καταδεικνύονται πολλά προβλήματα και αδυναμίες τα οποία προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας των δομών.

Όλα όσα προαναφέρθηκαν τονίζουν την σημασία του εκσυγχρονισμού και μετασχηματισμού του μοντέλου λειτουργίας των δομών.

1.2. Σημασία έρευνας

Η ενοικίαση ακινήτων αποτελεί σημαντική παράμετρο της οικονομίας και συνδέεται άρρηκτα με το οικονομικό περιβάλλον της χώρας. Η αγορά ακινήτων επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου γιατί μεταβάλεται το γενικότερο επίπεδο τιμών των αγαθών, των τιμών των ακινήτων και το ύψος των στεγαστικών επιτοκίων σε συνδυασμό με το ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας (Mitrakos et al., 2011).

Σε ότι έχει να κάνει με την ενοικίαση ακινήτων από φοιτητές, η κατάσταση είναι εξαιρετικά δύσκολη και ιδιαίτερα στην Θεσσαλονίκη, καθώς η προσφορά είναι μικρότερη από την ζήτηση. Η αλλαγή στον τρόπο διαχείρισης των ακινήτων και ιδιαίτερα των φοιτητικών εστιών θα είναι μέγιστης σημασίας για τον κλάδο. Αφενός οι καλύτερες υποδομές και η αποδοτικότερη διαχείριση τους θα προσελκύσουν περισσότερους φοιτητές, αφετέρου τα κέρδη από τις ήδη υπάρχουσες δομές θα εκτοξευτούν. Για τον λόγο αυτό είναι σημαντική η μελέτη ενός υπάρχοντος προγράμματος διαχείρισης φοιτητικών εστιών το οποίο είναι ήδη αποδοτικό, με σκοπό την προσαρμογή των παραμέτρων που ταιριάζουν περισσότερο στα ελληνικά δεδομένα της Θεσσαλονίκης.

1.3. Στόχοι

Στόχος της παρούσας διπλωματικής είναι μέσα από την βιβλιογραφική επισκόπηση να πραγματοποιηθεί η μελέτη και η πρόβλεψη δεικτών απόσβεσης και εκμετάλλευσης που θα προκύψουν από την βελτίωση της λειτουργίας των φοιτητικών εστιών της Θεσσαλονίκης. Για τον λόγο αυτό γίνεται εκτενής έρευνα στην κατάσταση και των τρόπων λειτουργίας των φοιτητικών εγκαταστάσεων όχι μόνο στην Θεσσαλονίκη αλλά και στην Αγγλία. Όπως είναι ευρέως γνωστό οι φοιτητικές εγκαταστάσεις στην Αγγλία λειτουργούν καλύτερα από κάθε άλλη χώρα στον κόσμο. Για τον λόγο αυτό θετικά χαρακτηριστικά που χρησιμοποιούνται στο μοντέλο της Αγγλίας υιοθετούνται και μετασχηματίζονται με σκοπό την δημιουργία ενός μοντέλου βασισμένου στα ελληνικά δεδομένα. Με αυτόν τον τρόπο οι ελληνικές φοιτητικές εστίες οι οποίες τις περισσότερες φορές υπολειτουργούν, θα αναβαθμιστούν προσφέροντας καλύτερες υπηρεσίες στους φοιτητές.

1.4. Μεθοδολογία

Στην παρούσα διπλωματική εργασία τα δεδομένα χωρίζονται σε δυο βασικά σκέλη: την βιβλιογραφική επισκόπηση και την υφιστάμενη κατάσταση των φοιτητικών καταλυμάτων στην Θεσσαλονίκη. Πιο συγκεκριμένα, στην ανάλυση της βιβλιογραφίας περιλαμβάνονται επιστημονικά άρθρα από αξιόπιστα περιοδικά, δημοσιευμένα στοιχεία από δελτία τύπου τραπεζών, η ελληνική νομοθεσία και υπουργικές αποφάσεις σχετικά με τα ακίνητα στην Ελλάδα, κλαδικές μελέτες και έρευνες μεγάλων εταιρειών όπως της Τράπεζας της Ελλάδος και της ReMax. Στο κομμάτι της υφιστάμενης κατάστασης, πραγματοποιείται έρευνα για τα φοιτητικά καταλύματα στο εξωτερικό και στην Θεσσαλονίκη μέσω του διαδικτύου και προσωπικής επικοινωνίας με τους υπεύθυνους αυτών.

1.5. Δομή εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία απαρτίζεται από έξι κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια εισαγωγική προσέγγιση του θέματος, αναλύονται οι στόχοι της μελέτης καθώς και η μεθοδολογία έρευνας που θα χρησιμοποιηθεί.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα παρουσιάζονται κάποια γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου, οι παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση ακινήτων καθώς επίσης αναφέρονται μελλοντικές τάσεις και προοπτικές που θα επικρατήσουν στον συγκεκριμένο κλάδο.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύεται η κατάσταση στις φοιτητικές εστίες της Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα αναλύονται οι επιλογές διαμονής που έχουν οι φοιτητές στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

Στο τέταρτο κεφάλαιο κατά αντιστοιχία με το τρίτο μελετάται η κατάσταση στις φοιτητικές εστίες της Αγγλίας. Παρουσιάζονται οι επιλογές στέγασης που δίνονται εκεί καθώς και τα κριτήρια επιλογής και αξιολόγησης της διαμονής.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αφού αρχικά γίνει μια κλαδική μελέτη της αγοράς ακινήτων στην Θεσσαλονίκη, αναπτύσσεται ένα πλήρες μοντέλο διαχείρισης των φοιτητικών εστιών της περιοχής.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο συνοψίζονται τα κίνητρα και οι μελλοντικές προτάσεις για έρευνα γύρω από την διαχείριση των φοιτητικών εστιών στην Θεσσαλονίκη, ενώ παράλληλα διεξάγονται συμπεράσματα από τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης έρευνας.

2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα

2.1. Γενικά για τον κλάδο

Τα ακίνητα ανάλογα με τη χρήση τους διακρίνονται σε ακίνητα για οικιστική χρήση, ακίνητα για επαγγελματική χρήση, ακίνητα ειδικής δραστηριότητας όπως σχολεία, νοσοκομεία και ξενοδοχεία και ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (Κιόχος, 2006). Ο κλάδος των ακινήτων χωρίζεται σε δύο βασικές κατηγορίες, την καθολική αξιοποίηση και διαχείριση ενός ακινήτου και την προσφορά υπηρεσιών και παροχών σχετικών με το ακίνητο. Πιο συγκεκριμένα, στον κλάδο των ακινήτων πλέον δραστηριοποιούνται κατασκευαστικές επιχειρήσεις, μεσιτικά γραφεία, μικρά τεχνικά γραφεία, σύμβουλοι ανάπτυξης περιουσίας, καθώς και επενδυτές ακινήτων. Η αγορά ακινήτων περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα, τις διαδικασίες και ενέργειες που ενδέχεται να λάβουν χώρα και σχετίζονται με τα ακίνητα. Το σύνολο αυτών και οι αλληλεπιδράσεις του με τον κλάδο έχουν άμεση σχέση με την προσφορά και την ζήτηση των ακινήτων.

Στην αγορά ακινήτων οι παράγοντες που προσδιορίζουν τη ζήτηση είναι ικανή να αλλάξουν τις προτιμήσεις των καταναλωτών για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και να διαφοροποιηθούν αναλόγως την περιοχή που επηρεάζεται κάθε φορά. Η μεταβολή στον κλάδο οφείλετε τόσο σε οικονομικούς όσο και σε πολιτικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν άμεσα τις τιμές και την αξία των ακινήτων και κατ' επέκταση την μεταβολή του κλάδου. Επίσης, ένας ακόμα πολύ βασικός συντελεστής που επηρεάζει είναι η συσχέτιση μεταξύ των μισθωμάτων των τιμών των ακινήτων και της μεταβολής του χρηματιστηρίου (Quan & Titman, 2003).

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, τα πραγματικά επιτόκια, παράγοντες που αφορούν χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων, δημογραφικοί παράγοντες, παράγοντες που αφορούν την προσφορά, σχετικοί φόροι και επιδοτήσεις και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία (Bojio & Mc Guire, 2004).

Σύμφωνα με έρευνες μια αναπτυσσόμενη οικονομία συνεπάγει και την αύξηση των τιμών των ακινήτων (Gounopoulos et al., 2011). Επίσης, οι διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων οφείλονται σε διάφορους παράγοντες μακροοικονομικές συνθήκες της χώρας και τον περιορισμό της προσφοράς ανά περιόδους και το κόστος κατασκευής (Glaeser et al., 2008).

Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναπτυχθούν τα αίτια που μεταβάλουν την τάση της αγοράς γύρω από τα ακίνητα και οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων στον ελλαδικό χώρο. Παράλληλα, θα χρησιμοποιηθούν διάφορες έρευνες και αναλύσεις από σχετιζόμενες εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ακινήτων.

2.2. Η μεταβολή της ζήτησης στον κλάδο των ακινήτων

Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων πολλοί παράγοντες μπορούν να μεταβάλουν τις προτιμήσεις των καταναλωτών για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων. Η μεταβολή αυτή της ζήτησης στον κλάδο των ακινήτων επηρεάζεται από μακροχρόνιους και βραχυχρόνιους παράγοντες. Συγκεκριμένα, οι βασικότεροι μακροχρόνιοι παράγοντες είναι η δημογραφική απεικόνιση μιας εξεταζόμενης περιοχής μελέτης και το φορολογικό σύστημα της χώρας.

Στους βραχυχρόνιους παράγοντες τα κύρια σημεία που επηρεάζουν τον κλάδο είναι η χρηματοδότηση της αγοράς, η ρευστότητα και η εισοδηματική κλάση των κατοίκων, καθώς και η συνεχής οικοδομική δραστηριότητα. Επιπρόσθετα, η ζήτηση στον κλάδο της διαχείρισης των ακινήτων επηρεάζεται άμεσα από τις δημογραφικές και οικονομικές εξελίξεις μιας χώρας.

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι η ζήτηση των ακινήτων εξαρτάται από πολλούς και ποικίλους παράγοντες. Οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι οι δημογραφικές εξελίξεις, η διαθεσιμότητα κεφαλαίων, το διαθέσιμο εισόδημα, η οικοδομική δραστηριότητα, το φορολογικό καθεστώς, το κόστος της ξένης χρηματοδότησης και οι αποδόσεις των ακινήτων. Αντίθετα η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται κυρίως από παράγοντες που αφορούν το κόστος των παραγωγικών συντελεστών.

Στην συνέχεια, θα μελετηθεί η επιρροή της ζήτησης των ακινήτων σύμφωνα με τις εξελίξεις στον ελλαδικό χώρο και τις εξελίξεις που επηρέασαν την αγορά τα τελευταία χρόνια.

2.2.1. Δημογραφικές εξελίξεις

Η μείωση της ζήτησης των ακινήτων στην Ελλάδα συνδέεται άρρηκτα με τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της, με έναν από τους βασικότερους παράγοντες να είναι η μεταναστευτική τάση των τελευταίων ετών από την Ελλάδα στο εξωτερικό και το πρόβλημα της υπογεννητικότητας (Hamilton, 1991; Hoynes & McFadden, 1994). Αναλυτικότερα, η επιρροή των δημογραφικών εξελίξεων μιας χώρας μεταβάλλει την προσφορά και την ζήτηση, με αποτέλεσμα να έχει άμεση επίδραση στην αγοραστική δύναμη των ακινήτων (Pavlov & Wachter, 2011).

Η μείωση του αριθμού των γεννήσεων σε σχέση με τους θανάτους σε μια χώρα δημιουργεί αρνητικά αποτελέσματα στην ζήτηση νέων μεγαλύτερων κατοικιών, ενώ μακροχρόνια μειώνεται ο ρυθμός δημιουργίας νέων νοικοκυριών. Όπως φαίνεται και στον πίνακα 2.1 από το έτος 2015 έως και το έτος 2018 υπάρχει μια συνεχή μείωση της αναλογίας μεταξύ των γεννήσεων και των θανάτων στην Ελλάδα, τα αποτελέσματα των οποίων προβλέπουν μια σταθερή μείωση της ζήτησης ακινήτων αυτήν την περίοδο (Τράπεζα της Ελλάδος, 2012).

| ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ | ΓΕΝΝΗΣΕΙΣ | ΘΑΝΑΤΟΙ | ΦΥΣΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ |
|------------------|-----------|---------|--------------------|
| 2000 | 103274 | 105170 | -0,018 |
| 2005 | 107545 | 105091 | 0,023 |
| 2010 | 114766 | 109084 | 0,050 |
| 2015 | 91847 | 121183 | -0,319 |
| 2016 | 92898 | 118788 | -0,279 |
| 2017 | 88553 | 124489 | -0,406 |
| 2018 | 86440 | 120297 | -0,392 |

Πίνακας 2.1 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ)

Η ροή μεταναστών από αλλά και προς την Ελλάδα είναι ένας βασικός παράγοντας που συνεισφέρει στην μεταβολή της ζήτησης των ακινήτων. Συγκεκριμένα, η συνεχής εκροή ομογενών για την εύρεση εργασίας και την προοπτική εξασφάλισης ενός υψηλότερου βιοτικού επιπέδου από την Ελλάδα, συνετέλεσε στην ταυτόχρονη μείωση της ζήτησης ακινήτων. Ωστόσο, η θεσμοθέτηση του Νόμου 4146/2013 για την παροχή χρυσής βίζας (Golden Visa) και η προσφορά ενός από τα χαμηλότερα οικονομικά πακέτα απόκτησής της αποτελεί βασικό κίνητρο σε ξένους επενδυτές για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.

Είναι κοινά αποδεκτό ότι η αποδοχή ξένων μεταναστών συνεισφέρει στην αύξηση της ζήτησης των ακινήτων.

Έτσι και στην Ελλάδα όπως φαίνεται και στον πίνακα 2.2 για την εισροή και εκροή μεταναστών στην Ελλάδα, μετά το 2016 παρουσιάζονται θετικοί δείκτες μετανάστευσης, πράγμα που ερμηνεύει και κατά ένα μέρος την ανάκαμψη της οικονομίας ως προς τον κλάδο των ακινήτων από εκείνη την περίοδο και μετά.

| ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ | ΕΞΕΡΧΟΜΕΝΟΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ | ΕΙΣΕΡΧΟΜΕΝΟΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ | ΦΥΣΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ |
|------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|
| 2014 | 106804 | 59014 | -0,810 |
| 2015 | 109351 | 64446 | -0,697 |
| 2016 | 106535 | 116867 | 0,088 |
| 2017 | 103327 | 112247 | 0,079 |
| 2018 | 103049 | 119489 | 0,138 |

Πίνακας 2.2 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ)

2.2.2. Οικονομικοί παράγοντες

Οι οικονομικοί παράγοντες μια χώρας και οι φορολογικές επιβαρύνσεις τόσο των ακινήτων όσο και των εργαζομένων είναι ένα ακόμα από τα βασικότερα κριτήρια που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων. Δύο είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους το κράτος φορολογεί την κατοικία: 1) το γεγονός ότι η αγοραία αξία του αποθέματος κατοικιών είναι πολύ μεγάλη και 2) η αποφυγή φορολόγησης ενός ακινήτου είναι πολύ δύσκολη και λόγω της ακινησίας της αλλά και λόγω της ανθεκτικότητας της στο χρόνο (Leung, C. , 2004).

Συγκεκριμένα, η πτώση του κατώτατου μισθού, η μείωση του αφορολόγητου και το μεγάλο ποσοστό ανεργίας στην Ελλάδα, δημιούργησαν ένα κλίμα αβεβαιότητας και συρρίκνωσης των επενδύσεων όσο αναφορά τα ακίνητα. Η Ελλάδα είναι από τις ελάχιστες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην οποία μετά το 2012 έγινε μείωση του κατώτατου μισθού κατά 32% στους νέους κάτω των 25 ετών και 22% στους υπόλοιπους.

Επιπλέον, πολλοί ήταν εκείνοι οι ενοικιαστές που γύρισαν στο πατρικό τους λόγω της αδυναμίας τους να καλύψουν τα έξοδα του σπιτιού που συντηρούσαν, με αποτέλεσμα την γενική και ταυτόχρονη μείωση της πληρότητας ενοικίασης διαμερισμάτων στην Ελλάδα.

Το φορολογικό καθεστώς και οι επιπλέον φόροι που επιβαρύνουν έναν επενδυτή για την απόκτηση της κύριας αλλά και μιας δεύτερης κατοικίας είναι ένας από τα βασικότερα προβλήματα στην Ελλάδα (Manganelli et al., 2020). Συγκεκριμένα, ο φόρος μεταβίβασης, οι συμβολαιογραφικές αμοιβές, οι επιπρόσθετοι φόροι και η συνεχής επιβάρυνση των ιδιόκτητων ακινήτων καθορίζουν την επένδυση σε ακίνητα ως υψηλού ρίσκου και μακροχρόνιας απόσβεσης.

Τέλος, το θεσμικό πλαίσιο και οι γραφειοκρατικοί παράγοντες επηρεάζουν έμμεσα την εξέλιξη σε αγοραπωλησίες ακινήτων. Στην Ελλάδα για τη δημιουργία και ανάπτυξη μεγάλων έργων ο επενδυτής έρχεται αντιμέτωπος με γραφειοκρατικές διευκρινήσεις και άδειες, κρατικό παρεμβατισμό και ασαφές πολεοδομικό και νομικό πλαίσιο, παράγοντες από τους οποίους καθυστερούν ένα έργο και αποθαρρύνουν στην υλοποίησή του.

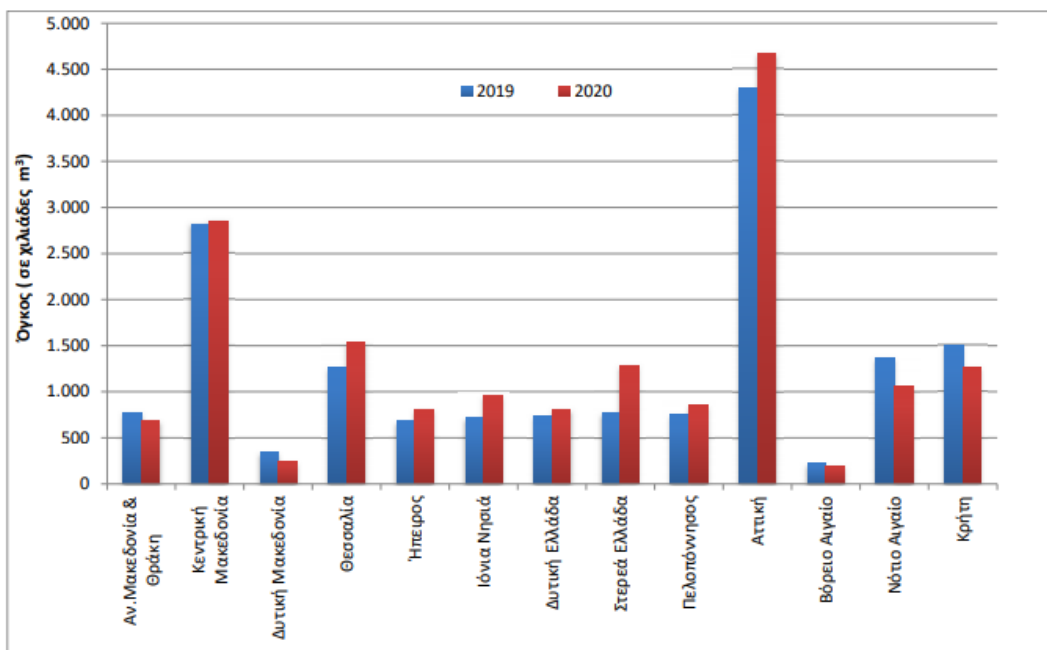
2.2.3. Οικοδομική δραστηριότητα

Η μεταβολή της αξίας των ακινήτων εξαρτάται άμεσα από την οικοδομική δραστηριότητα μιας χώρας, καθώς έχει υψηλή συσχέτιση με την προσφορά και την ζήτηση των ακινήτων. Συγκεκριμένα, τα διαθέσιμα ακίνητα μιας χώρας και η συνεχής αύξηση της ζήτησης ακινήτων για ενοικίαση και αγορά συνεπάγει και την αύξηση της τιμής μονάδας.

Από μια μακροσκοπική ματιά η οικοδομική δραστηριότητα έχει καταγράψει πτωτικές τάσεις μετά το 2008, με την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα να καταγράφει συσσωρευτική μείωση έως και 81% σε όρους επιφάνειας και 78% σε όρους όγκου το 2016, συγκριτικά με το έτος 2009 (ICAP Group, 2018). Παράλληλα, την ίδια χρονική περίοδο, σύμφωνα με ιδιωτική έρευνα της RE/MAX, οι τιμές των υπαρχόντων κατοικιών μειώθηκαν κατά 2,3%, ενώ αυτές των νεόδμητων οικοδομών δεν παρουσίασαν κάποια ιδιαίτερη μεταβολή.

Σύμφωνα, με την έρευνα της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) για τον μήνα Δεκέμβριο του 2020 και το σύνολο εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, παρουσιάστηκε αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και κυρίως στις μεγαλουπόλεις. Στο ακόλουθο διάγραμμα το οποίο αφορά την ανοικοδόμηση την χρονική περίοδο Ιανουάριο έως και τον Δεκέμβριο παρουσιάζεται αύξηση έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, που συνεπάγει και την αύξηση της ανοικοδόμησης.

Γράφημα 2. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου των ετών 2019 και 2020*



* Τα στοιχεία για τον μήνα Δεκέμβριο του 2020 είναι προσωρινά.

Όπως παρουσιάζονται τα δεδομένα στο παραπάνω διάγραμμα, κατά την περίοδο του 2020 παρατηρείται αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά 9,2% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (ΕΛΣΤΑΤ, 2020). Αυτή η αύξηση, είναι αποτέλεσμα της μειωμένης προσφοράς ακινήτων προς ενοικίαση και πώληση, ενώ αποτελεί την αρχή της ανάκαμψης της οικοδομικής δραστηριότητας.

2.3. Ανάλυση παρούσας κατάστασης στον κλάδο (SWOT)

Στην συνέχεια θα γίνει μια ανάλυση παρούσας κατάστασης στον κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα προκειμένου να ωφεληθεί ο κλάδος από τα δυνατά σημεία και τις ευκαιρίες, ενώ παράλληλα να πραγματοποιηθεί ο σωστός έλεγχος και η έγκαιρη πρόβλεψη των αδύναμων σημείων και των απειλών του.

Δυνατά σημεία του κλάδου

Ο κλάδος των ακινήτων αποτελεί ένα «προϊόν» που δεν απειλείται από άλλα υποκατάστατα και υπηρεσίες αυτών. Παράλληλα, η συνεχής επισκεψιμότητα σε τουριστικούς προορισμούς και τα περιθώρια ανάπτυξης στην αγορά ακινήτων, συντελούν σε μια πολύ σημαντική συνεισφορά στην εγχώρια οικονομία και την ροή του χρήματος μεταξύ των πολιτών.

Αδύναμα σημεία του κλάδου

Τα αδύναμα σημεία στον κλάδο παρουσιάζονται λόγω γραφειοκρατικών και θεσμικών πλαισίων που επιβραδύνουν διαδικασίες επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Παράλληλα, στην Ελλάδα δεν είναι ευρέως αναγνωρισμένη η ειδικότητα των εκτιμητών ακίνητης περιουσίας, με αποτέλεσμα ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κλάδο να είναι αρκετά χαμηλός.

Ευκαιρίες στον κλάδο

Ο κλάδος των ακινήτων στον ελλαδικό χώρο παρουσιάζει πολλές επενδυτικές ευκαιρίες, λόγω της δημιουργίας μιας παγκόσμιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης στέγασης. Αυτή η αλλαγή και η εκποίηση των υποθηκευμένων ακινήτων από τις τράπεζες και το δημόσιο, συντελούν σε μια γενικότερη τάση επένδυσης στα ακίνητα. Παράλληλα, το κίνητρο της χορήγησης άδειας παραμονής στην Ελλάδα σε ξένους πολίτες από την αγορά ακινήτων, καθώς και η αξιοποίηση των δημοσίων κτιρίων αποτελούν βασικές ευκαιρίες στην ανάπτυξη του κλάδου.

Απειλές στον κλάδο

Οι οικονομικές εξελίξεις και οι πολιτικές αλλαγές στο προσκήνιο της Ελλάδας τα τελευταία χρόνια, αποτελούν τις σημαντικότερες απειλές στη πρόοδο του κλάδου της διαχείρισης ακινήτων. Συγκεκριμένα, η συνεχή επιβολή φορολογικών επιβαρύνσεων στην ακίνητη περιουσία και η έλλειψη χρηματοδότησης από τις τράπεζες λόγω μεγάλου ύψους συσσωρευμένων κόκκινων δανείων είναι οι κύριες απειλές του κλάδου των ακινήτων.

2.4. Τάσεις και προοπτικές του κλάδου των ακινήτων στην Ελλάδα

Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα η ανομοιόμορφη ανάπτυξη των επιχειρήσεων, η ασταθής οικονομία και οι συνεχείς πολιτικές αλλαγές έχουν ως αποτέλεσμα την πτώση τιμών των ακινήτων και την παύση ανοικοδόμησης. Ωστόσο, όπως φαίνεται και τον πίνακα 5 στο διάστημα 2016 έως 2019 παρατηρείται αύξηση της αξίας τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα, από εγχώριους και ξένους επενδυτές (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).

| Έτος | Οικιστικά ακίνητα | Μεταβολή | Επαγγελματικά ακίνητα | Μεταβολή |
|------|-------------------|----------|-----------------------|----------|
| 2010 | 238,9 | -4,4 | 100,0 | - |
| 2011 | 225,7 | -5,5 | 92,9 | -7,1 |
| 2012 | 199,2 | -11,8 | 82,6 | -11,1 |

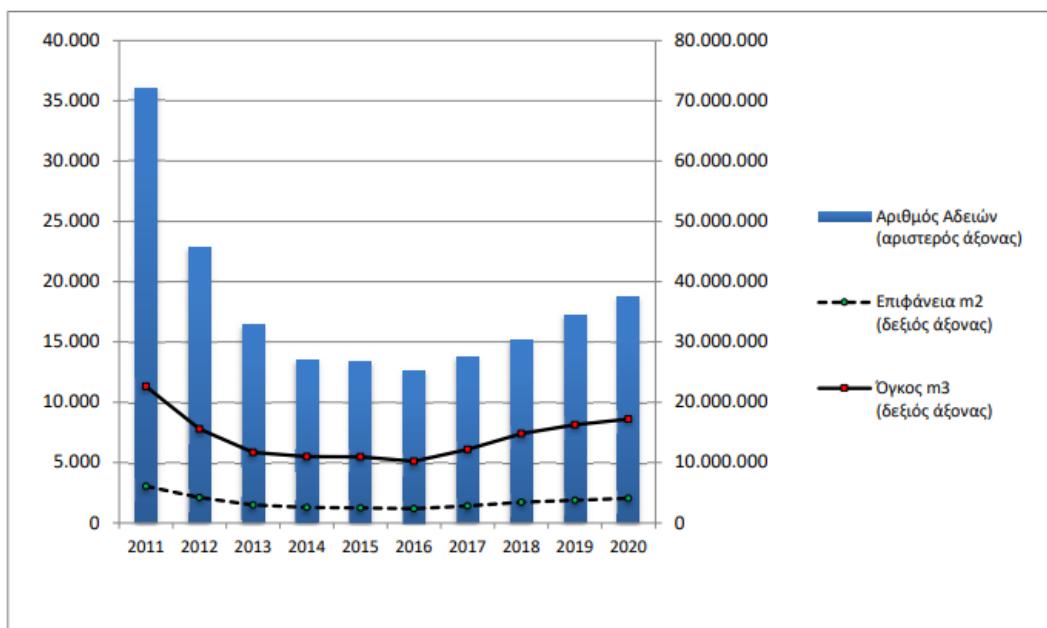
| | | | | |
|------|-------|-------|------|------|
| 2013 | 177,4 | -10,9 | 75,4 | -8,7 |
| 2014 | 163,3 | -8,0 | 74,1 | -1,7 |
| 2015 | 155,0 | -5,1 | 71,5 | -3,5 |
| 2016 | 151,2 | -2,4 | 71,2 | -0,4 |
| 2017 | 149,6 | -1,1 | 72,4 | 1,7 |
| 2018 | 152,3 | 1,8 | 75,8 | 4,7 |
| 2019 | 163,6 | 7,4 | 81,0 | 6,9 |

Πίνακας 5 (Τράπεζα της Ελλάδος)

Η μεταβολή της αξίας των ακινήτων συνδέεται άμεσα με την μεταβολή της ζήτησης. Μια απλουστευμένη ερμηνεία της ζήτησης των ακινήτων είναι η ενοικίαση αυτών, ενώ ταυτόχρονα η προσφορά μπορεί να αποτελέσει τα διαθέσιμα σπίτια προς πώληση. Όπως φαίνεται και τον πίνακα 4.1 και 4.2 η αύξηση της ενοικίασης κατοικιών το έτος 2016 ώθησε και την αύξηση της τάσης αγοράς κατοικιών το επόμενο έτος.

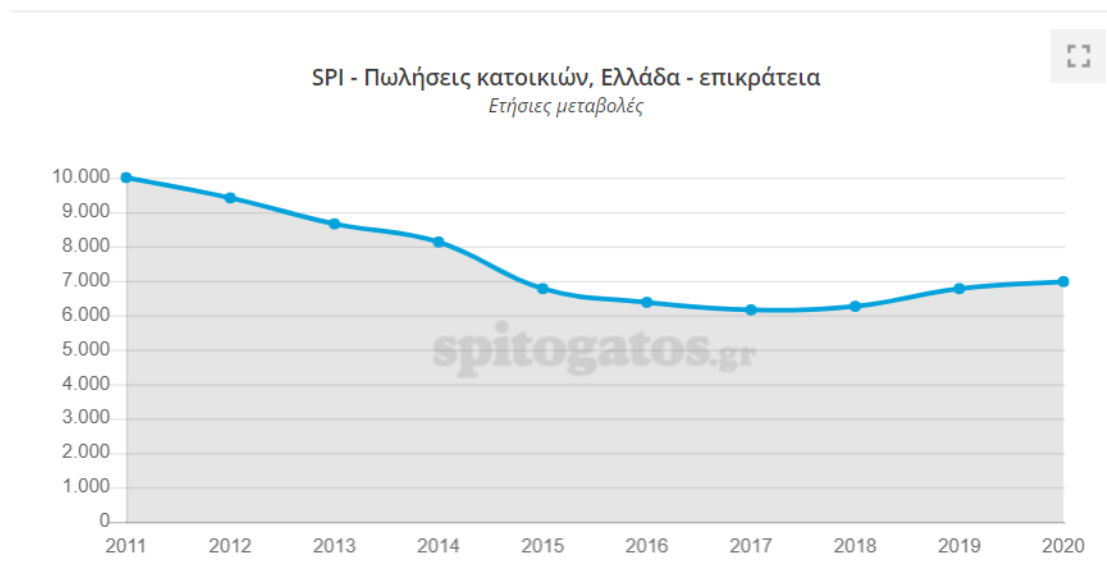
Επίσης, στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της ανοικοδόμησης στην Ελλάδα στον σύνολο της χώρας για τις χρονικές περιόδους 2011 – 2020. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι το έτος του 2020 η Ελλάδα αντιμετώπιζε την πανδημία του κορονοϊού (γνωστού και ως Covid – 19), ωστόσο δεν φαίνεται να επηρέασε αρκετά την οικοδομική δραστηριότητα της χώρας.

Γράφημα 4. Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2011 – 2020*)

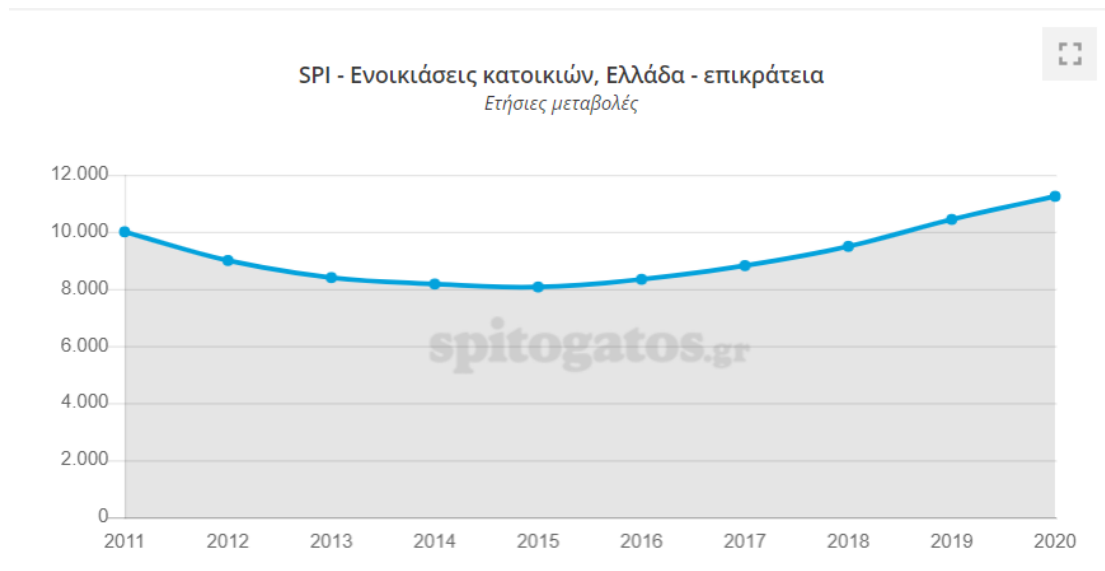


* Τα στοιχεία για τον μήνα Δεκέμβριο του 2020 είναι προσωρινά.

Μια ακόμα σημαντική πληροφόρηση όσο αφορά τις αγοραπωλησίες ακινήτων είναι τα ακόλουθα αποτελέσματα:



Διάγραμμα 4.1 (Πηγή: www.spitogatos.gr)



Διάγραμμα 4.2 (Πηγή: www.spitogatos.gr)

Παράλληλα, εν αντιθέσει με άλλες χρονιές οι επενδυτές πέρα των τουριστικών καταλυμάτων και των εμπορικών κέντρων στρέφονται σε κατοικίες, χώρους εστίασης και λοιπά επαγγελματικά ακίνητα (ICAP Group, 2018). Αυτή η αλλαγή οφείλεται λόγω της πεποίθησης ότι η ελληνική οικονομία τείνει προς την ανάκαμψη, κάτι που ερμηνεύεται από τους ξένους επενδυτές σε μελλοντική υπεραξία των ακινήτων. Παράλληλα, η αύξηση του τουρισμού και η αστικοποίηση στις μεγαλουπόλεις της Ελλάδας δημιουργούν την ανάγκη νέων κατασκευών και την ανάκαμψη της ανοικοδόμησης.

Σύμφωνα με μελέτες και στατιστικές αναλύσεις, έχει παρατηρηθεί ότι οι επενδυτές ακινήτων χωρίζονται σε δυο μεγάλες κατηγορίες οι οποίες εξαρτώνται από την απόσβεση που αποφέρει το ακίνητο σε βάθος χρόνου. Συγκεκριμένα, το 46% των επενδύσεων σε ακίνητα αποσκοπούν στην επένδυση ενός ακινήτου που θα τους αποφέρει καθαρό κέρδος σε χρονικό ορίζοντα τα 3 έως και 5 έτη, το 39% αποσκοπεί σε καθαρή κερδοφορία σε διάστημα από 5 έως 10 έτη, ενώ μόλις το υπόλοιπο 15% ενδιαφέρεται για επενδύσεις σε ακίνητα με πιο μακροχρόνιο πλάνο απόσβεσης έως και μετά το πέρας μιας δεκαπενταετίας.

Ωστόσο, στους κύκλους των επενδυτικών ακινήτων, το ποσοστό απόσβεσης μιας επένδυσης που αφορά τα ακίνητα στην Ελλάδα είναι αρκετά χαμηλό εν αντιθέσει άλλων χωρών, κάτι που αποθαρρύνει την εισροή ξένων κεφαλαίων στον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα.

Σύμφωνα με την ετήσια πανελλαδική έρευνα που πραγματοποίησε η RE/MAX ΕΛΛΑΣ και δημοσιεύει στην κεντρική της ιστοσελίδα, στην Ελλάδα οι τιμές των ακινήτων έχουν παρουσιάσει μια αύξηση της τάξης του 7,3%. Η αύξηση της αγοραπωλησίας ακινήτων οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα δεν έχει ανάπτυξη, με αποτέλεσμα το απόθεμα ακινήτων προς ενοικίαση να είναι αρκετά περιορισμένο. Παράλληλα, η πρόσφατη ενασχόληση εταιριών με την βραχυχρόνια μίσθωση ωθεί τις εταιρίες και ταυτόχρονα επενδυτές στην αγορά νέων ακινήτων.

3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : Οι φοιτητικές εστίες στην Θεσσαλονίκη

Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη στην Ελλάδα με την απογραφή των κατοίκων σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας στο έτος 2019 να καταφθάνουν τους 1.105.000 σε πληθυσμό. Στην Θεσσαλονίκη λειτουργούν μερικά από τα μεγαλύτερα δημόσια πανεπιστημιακά ιδρύματα στην χώρα, ενώ παράλληλα παρουσιάζει άνθηση και η ιδιωτική εκπαίδευση.

Συγκεκριμένα, τα 3 μεγαλύτερα δημόσια πανεπιστημιακά ιδρύματα της Θεσσαλονίκης είναι το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (Α.Π.Θ), το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας (ΠΑ.ΜΑΚ) και το Αλεξάνδρειο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Θεσσαλονίκης (Α.Τ.Ε.Ι.Θ). Επίσης, στην Θεσσαλονίκη έχει πολλά ιδιωτικά κολλέγια και ΙΕΚ τα οποία επιλέγονται από σπουδαστές.

Η ανάπτυξη πολλών νέων τμημάτων και ιδιωτικών κολλεγίων οδήγησε στην εκτόξευση του αριθμού φοιτητών που καταφθάνουν στην πόλη, με τον αριθμό κατοικιών να παραμένει όμως στα ίδια πλαίσια με πρότερα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δυσαναλογία ζήτησης και προσφοράς. Η έλλειψη κατοικιών σε συνδυασμό με την καλύτερη ποιότητα ζωής στα περίχωρα της πόλης, οδήγησε στην διεύρυνση της αγοράς φοιτητικών κατοικιών στην πόλη σε περιοχές εκτός του κέντρου.

3.1. Η διαμονή των φοιτητών στην Θεσσαλονίκη

Στην Θεσσαλονίκη το μεγαλύτερο μέρος των φοιτητών επιλέγουν να νοικιάσουν σπίτι στο κέντρο της πόλης ή σε κοντινές περιοχές εύκολα προσβάσιμες στη δημόσια συγκοινωνία. Σύμφωνα με τους Gounopoulos et al. (2012) η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα παρουσιάζει αυξημένη ζήτηση, μεγαλύτερη από τις δυνατότητες της προσφοράς ακινήτων, ενώ οι τιμές των ακινήτων είναι ιδιαίτερα ανελαστικές και οι αγορά ακίνητης περιουσίας σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με την κατανάλωση.

3.2. Δημόσιες φοιτητικές εστίες με οικονομικά κριτήρια

Στην Ελλάδα η διαμονή των φοιτητών σε εστίες γίνεται βάση συγκεκριμένων οικονομικών κριτηρίων που υπολογίζονται από το οικογενειακό εισόδημα. Στην συνέχεια, θα γίνει μια παρουσίαση των φοιτητικών εστιών ανά δημόσιο πανεπιστημιακό ίδρυμα.

Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Το Α.Π.Θ διαθέτει τρία κτίρια που στεγάζονται οι φοιτητές με οικονομικά ή κοινωνικά κριτήρια, δύο στις σαράντα εκκλησιές και ένα στην στο πρώην ξενοδοχείο «Εγνατία» (Λέοντος Σοφού 11). Η συνολική δυναμικότητά τους είναι περίπου 1500 κλινών και καλύπτουν την ζήτηση από ομογενής και αλλοδαπούς προπτυχιακούς και μεταπτυχιακούς φοιτητές, καθώς και φοιτητές ERASMUS και προσκεκλημένους υποψήφιους διδάκτορες μέσω προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η συνολική παραμονή τους είναι μέχρι το πέρας των σπουδών ή έως και 2 χρόνια από την λήξη του κανονικού προγράμματος φοίτησής τους στο πανεπιστήμιο.

Στους κοινόχρηστους χώρους των εστιών λειτουργεί ένα αναγνώστήριο, ένας χώρος υπολογιστών, η λέσχη που καλύπτει την σίτιση των δικαιούχων φοιτητών, εξωτερικοί χώροι άθλησης, κοινόχρηστες τουαλέτες και ένας χώρος καθαρισμού των ρούχων των φοιτητών. Το κάθε δωμάτιο είναι περίπου 10 – 12 τετραγωνικά μέτρα και περιλαμβάνει έναν νιπτήρα, μια εντοιχισμένη ντουλάπα, ένα κρεβάτι με στρώμα και ένα γραφείο. Οι συνολικές παροχές των τριών αυτών καταλυμάτων είναι πρόσβαση σε ασύρματο και ενσύρματο δίκτυο wi-fi, συνεχής φύλαξη του χώρου και έλεγχος των επισκεπτών, θέρμανση τους χειμερινούς μήνες και καθαρισμός των κοινόχρηστων χώρων.

Πανεπιστήμιο Μακεδονίας

Οι φοιτητικές εστίες του ΠΑ.ΜΑΚ εδράζονται στην περιοχή της Νέας Κρήνης στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης (Λυκούδη 4 – 6). Η συνολική δυναμικότητα είναι 202 κλινών και καλύπτεται κυρίως από κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, οι 174 προορίζονται σε ομογενής φοιτητές προπτυχιακών και μεταπτυχιακών σπουδών, 10 σε αλλοδαπούς και ομογενής με διαφορετικό σύστημα εισαγωγής στο πανεπιστήμιο, 12 σε φοιτητές με προβλήματα υγείας, 3 σε φοιτητές ERASMUS και 3 για έκτακτες περιπτώσεις. Η συνολική διάρκεια στέγασης είναι μέχρι το πέρας των σπουδών τους σύμφωνα με το ενδεικτικό πρόγραμμα της σχολής τους. Η διάταξη των χώρων και υποδομών του κτιρίου είναι παρόμοια με αυτή του Α.Π.Θ.

Αλεξάνδρειο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Θεσσαλονίκης

Οι φοιτητικές εστίες στο ΑΤΕΙΘ βρίσκονται στον χώρο της πανεπιστημιούπολης και αποτελείται από 3 πτέρυγες αποτελούμενο από 108 δωμάτια συνολικής χωρητικότητας 216 κλινών. Οι

κοινόχρηστοι χώροι, οι παροχές των δωματίων, καθώς και οι κανόνες λειτουργίας του φοιτητικού καταλύματος διαφέρουν αρκετά από αυτά του Α.Π.Θ και του ΠΑ.ΜΑΚ.

Συγκεκριμένα, στους κοινόχρηστους χώρους είναι διαθέσιμα δύο αναγνωστήρια, χώροι στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων, αίθουσες ψυχαγωγίας, φοιτητική λέσχη, χώρος ping pong, πλυντήρια για τους φοιτητές, και κοινόχρηστες ντουζιέρες με νεροχύτες στους προθαλάμους. Ωστόσο, ένα από τα μεγαλύτερα μειονεκτήματα των συγκεκριμένων φοιτητικών εστιών είναι η απομόνωση των σπουδαστών στην πανεπιστημιούπολη που τις βραδινές ώρες η μετακίνησή τους στην πόλη είναι ανέφικτη με δημόσια συγκοινωνία.

Με βάση τόσο την Ελληνική όσο και τη διεθνή εμπειρία, οι επιλογές χώρων ή περιοχών για την ανάπτυξη Πανεπιστημιακών δραστηριοτήτων θα πρέπει να πληρούν οπωσδήποτε στα κριτήρια :

- α) της κεντρικότητας ή προσπελασιμότητας ως προς το αστικό δίκτυο, β) της επάρκειας των χώρων, γ) της συγκέντρωσης ομοειδών δραστηριοτήτων και δ) της ύπαρξης ενός περιβάλλοντος με σημαντικές αστικές λειτουργίες.

3.3. Διαμονή σε ιδιωτικά καταλύματα - studio

Το μεγαλύτερο μέρος των φοιτητών στην Θεσσαλονίκη αναζητά σπίτια προς ενοικίαση που διατίθενται από ιδιώτες. Οι περιοχές με την μεγαλύτερη ζήτηση είναι στην περιοχή του κέντρου της Θεσσαλονίκης, ωστόσο τα τελευταία παρατηρείται η ενοικίαση διαμερισμάτων και στα περίχωρα του κέντρου.

Πιο συγκεκριμένα, οι φοιτητές πλέον τείνουν να ενοικιάζουν σπίτια εκτός κέντρου τα οποία είναι μεγαλύτερα και σε χαμηλότερη τιμή. Ο χάρτης εύρεσης σπιτιών από φοιτητές εκτείνεται από το κέντρο έως και την περιοχή της Μαρτίου. Σύμφωνα με εμπειρική έρευνα για τα φοιτητικά καταλύματα εκτός κέντρου:

- οι φοιτητές είναι πιο ικανοποιημένοι όσο αναφορά την διαμονή τους
- η απόσταση δεν τους απασχολεί καθώς η συγκοινωνία τους εξυπηρετεί ικανοποιητικά και
- τα καταλύματα είναι σε καλύτερη κατάσταση και χαμηλότερη τιμή

3.4. Ιδιόκτητες φοιτητικές εστίες

Στην Θεσσαλονίκη υπάρχουν ιδιόκτητες πολυκατοικίες οι οποίες είναι διαμορφωμένες σε ενιαία φοιτητικά καταλύματα και εξυπηρετούν την ζήτηση των σπουδαστών ΑΕΙ, ΤΕΙ και ΙΕΚ για στέγαση. Το κόστος διαμονής ποικίλει ανάλογα με την τοποθεσία και τις παροχές και κατά μέσο

όρο αρχίζει από τα 500 ευρώ τον μήνα και περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που προβλέπονται κατά την παραμονή ενός φοιτητή στον χώρο. Τα μεγαλύτερα φοιτητικά καταλύματα που υπάρχουν στην Θεσσαλονίκη παρέχονται από την Project151 και την ΩΜΕΓΑ ΔΟΜΙΚΗ.

Project151

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της εταιρείας «Project151» βρίσκονται επί της οδού Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 63 στην Κάτω Τούμπα Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για έναν μοντέρνο χώρο πέντε ορόφων με όλες τις απαραίτητες παροχές που απαιτούνται για την διαμονή των σπουδαστών.



Εικόνα 5.1.1.2: Μακέτα Project151 (πηγή: project151.gr)

Το κτίριο βρίσκεται σε σημείο άμεσης πρόσβασης των μέσων μαζικής μεταφοράς (μετρό, λεωφορείο και σταθμός ταξί), ενώ ταυτόχρονα είναι μόλις 400 μέτρα από τον κεντρικό ποδηλατόδρομο της πόλης. Το κτίριο αποτελείται από 111 διαφορετικά διαμερίσματα, τα οποία κατανέμονται ομοιόμορφα στους τέσσερις τελευταίους ορόφους και σύμφωνα με τέσσερα είδη διαμερισμάτων. τα Blue studios, τα Brown studios, τις Suites και τα Yellow studios.

Συγκεκριμένα, η κτιριακή μονάδα αποτελείται από:

- 45 Blue studios των 26 – 36 τμ με τιμές από 480 – 560 €
- 29 Brown studios 36 – 45 τμ με τιμές από 510 – 640 €

- 22 Suites 41 – 63 τμ με τιμές από 590 – 640 € ,και
- 15 Yellow studios 43 – 49 τμ με τιμές 560 – 720 €

ΠΑΡΟΧΕΣ Project151

| |
|--|
| Ιδιωτικοί χώροι |
| Ευρύχωρα δωμάτια |
| Επιπλωμένοι χώροι |
| Θέρμανση |
| Πάγκος κουζίνας σε κάθε δωμάτιο |
| Ιδιωτικά μπάνια |
| Πρόσβαση στο διαδίκτυο |
| Περιορισμένη πρόσβαση με μαγνητική κάρτα |
| Κοινόχρηστοι χώροι |
| Κάμερες ασφαλείας |
| Καθημερινός καθαρισμός |
| Συχνή απολύμανση |
| Ελεγχόμενη είσοδος |
| Αίθουσα πληντυρίων |
| αίθουσα lounge |
| Γυμναστήριο |
| αίθουσα συνεδριάσεων |
| Συνεχής φύλαξη |
| Επιπλέον παροχές |
| Αίθουσα καφέ |
| Σούπερ μάρκετ |
| Αποθήκη |
| πάρκινγκ ποδηλάτων |
| παρκινγκ αυτοκινήτων |

ΩΜΕΓΑ ΔΟΜΙΚΗ

Η «ΩΜΕΓΑ ΔΟΜΙΚΗ» είναι μια κατασκευαστική εταιρία που τα τελευταία χρόνια δραστηριοποιείται και στον κλάδο την ενοικίασης υψηλής ποιότητας και προδιαγραφών studios, για φοιτητές στην Θεσσαλονίκη. Συγκεκριμένα, η εταιρεία διαχειρίζεται την λειτουργία και συντήρηση τριών ενιαίων πολυκατοικιών μια επί της Πανεπιστημίου 5 στην Ευαγγελίστρια, μια επί της Αλεξανδρείας 124 στο Ντεπό και μια επί της Καλής Ελπίδος 16 στην Ευαγγελίστρια.



ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑΣ 124, ΝΤΕΠΙΩ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 5, ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ



ΚΑΛΗΣ ΕΛΠΙΔΟΣ 16, ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ

Εικόνα 5.1.1.22: Πολυκατοικίες ΩΜΕΓΑ ΔΟΜΙΚΗ (πηγή: www.student-studios.gr/)

Οι βασικότερες παροχές των καταλυμάτων αναφέρονται στον ακόλουθο πίνακα:

| ΠΑΡΟΧΕΣ |
|---------------------------------|
| Ευρύχωρα δωμάτια |
| Επιπλωμένοι χώροι |
| Θέρμανση |
| Πάγκος κουζίνας σε κάθε δωμάτιο |
| Ιδιωτικά μπάνια |
| Χώροι αποθήκευσης |
| Πρόσβαση στο διαδίκτυο |

Η διαμονή στις φοιτητικές εστίες

Οι φοιτητές που διαμένουν σε φοιτητικές εστίες βιώνουν έντονα συναισθήματα άγχους εξαιτίας των αδύναμων συνθηκών διαβίωσης και της απόστασης από την μόνιμη οικογενειακή κατοικία. Η έλλειψη οδηγιών για τα ακαδημαϊκά και μη προβλήματα οδηγούν σε ακόμα μεγαλύτερη σύγχυση στους φοιτητές. Οι ξένοι φοιτητές αντιμετωπίζουν ακόμα μεγαλύτερα προβλήματα κατά την διαμονή τους στις εστίες έχοντας επιπλέον να αντιμετωπίσουν την προσαρμογή τους σε μια

ξένη χώρα. Συχνά για αυτόν τον λόγο είναι τα αισθήματα απομόνωσης, κόπωσης, άγχους και κατάθλιψης. Ακόμα κατά την διαμονή τους στις φοιτητικές εστίες οι φοιτητές παρουσιάζουν έλλειψη ισορροπημένης διατροφής και σε ακραίες περιπτώσεις προβλήματα υγείας (Ouedraogo, 1996). Ας μην ξεχνάμε ότι μέσα στις φοιτητικές εστίες δεν υπάρχουν μονάδες υγείας. Υπό αυτό το πρίσμα οι φοιτητές σε πανεπιστημιακές κατοικίες αποτελούν την πιο ευάλωτη φοιτητική ομάδα. Τα συναισθήματα άγχους και κατάθλιψης μπορούν να οδηγήσουν σε έλλειψη αυτοσυγκέντρωσης και κατ' επέκταση μειωμένη μαθησιακή επίδοση (Fish & Nies, 1996; Chew-Graham, Rogers & Yassin, 2003). Εκτός των προβλημάτων υγείας οι φοιτητές που διαμένουν σε φοιτητικές εστίες αντιμετωπίζουν και προβλήματα συμπεριφοράς ερχόμενοι αντιμέτωποι με επικίνδυνες καταστάσεις μέσα στις εστίες (Deschamps, 1997).

Σύμφωνα με το Πολυτεχνικό Πανεπιστήμιο της Βαλένθιας τα πέντε χαρακτηριστικά των φοιτητικών εστιών πρέπει να είναι τα ακόλουθα:

1. Αίθουσα Μελέτης: Οι φοιτητικές εστίες οφείλουν να έχουν έναν κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο, όπου οι φοιτητές θα μπορούν αναπόσπαστοι να μελετήσουν. Η ύπαρξη αίθουσας μελέτης έχει συνδεθεί άρρηκτα με την υψηλότερη εκπαιδευτικά επίδοση.
2. Επιπλέον υπηρεσίες: Μια φοιτητική εστίες θα πρέπει να προσφέρει επίσης σίτιση, πρόσβαση στο διαδίκτυο, αίθουσα υπολογιστών καθώς και πλυσταριό.
3. Κατάλληλη τοποθεσία: Οι φοιτητικές εστίες είναι καλό να βρίσκονται πλησίον του πανεπιστημίου και άλλων σημαντικών προορισμών της εκάστοτε πόλης
4. Αθλητικές υποδομές: Οι φοιτητές θα πρέπει να έχουν την δυνατότητα να αθληθούν τόσο σε εσωτερικούς όσο και σε εξωτερικούς χώρους που υπάρχουν στις φοιτητικές εστίες.
5. Φιλικό περιβάλλον: Οι φοιτητικές εστίες θα πρέπει να διακατέχονται από κλίμα αποδοχής, όλοι οι φοιτητές είναι αποδεκτοί, αντιμετωπίζονται ισάξια και ενθαρρύνονται να καταβάλουν την μέγιστη προσπάθεια για την υλοποίηση των στόχων τους.

Γίνεται αντιληπτό πως τα χαρακτηριστικά αυτά των εστιών είναι ικανά να αντικρούσουν τα προβλήματα που φοιτητές πιθανώς θα αντιμετώπιζαν κατά την διαμονή τους σε αυτές.

4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο: Οι φοιτητικές εστίες στην Αγγλία

4.1. Γενικά

Είναι γεγονός ότι η διαμονή σε φοιτητικές εστίες στην Ελλάδα γίνεται έχοντας ως κριτήριο επιλογής την οικογενειακή οικονομική κατάσταση του εκάστοτε φοιτητή. Αυτό δεν ισχύει όμως και για τις φοιτητικές εστίες του εξωτερικού. Εκεί οι φοιτητικές εστίες είναι τόσο πανεπιστημιακές όσο και ιδιωτικές και μπορεί να διαμένει σε αυτές οποιοσδήποτε το επιθυμεί.

Το Ηνωμένο Βασίλειο έχει αναπτύξει ένα από τα καλύτερα συστήματα παρακολούθησης και διαχείρισης φοιτητικών εστιών στην Ευρώπη, πράγμα που συνέβη λόγω της ραγδαίας ανάπτυξης της Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στην χώρα (Franco & Mulhearn, 2018). Παράλληλα, έχει αποδειχτεί ότι στην Αγγλία η φοιτητική στέγαση είναι χαμηλού ρίσκου αποδίδοντας υψηλές αποσβέσεις σε επενδυτικό επίπεδο (Newell & Marzuki, 2018).

Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναλυθούν τα χαρακτηριστικά που οδήγησαν την Αγγλία ως την χώρα μοντέλο για την διαχείριση των φοιτητικών καταλυμάτων, καθώς και παραδείγματα μερικών από τα καλύτερα φοιτητικών εστιών όπως αυτά αξιολογήθηκαν από τους ίδιους τους φοιτητές που έχουν διαμείνει στα αντίστοιχα καταλύματα.

4.2. Οι πιο διαδεδομένες φοιτητικές εστίες της Αγγλίας

4.2.1. Κριτήρια αξιολόγησης διαμονής

Οι φοιτητές για την διαμονή τους σε φοιτητικά καταλύματα εντός πανεπιστημιούπολης θέλουν βασικές παροχές για την διαβίωσή τους και ταυτόχρονα έναν χώρο για την αξιοποίηση ελεύθερου χρόνου (Simpheh & Shakantu, 2020). Παράλληλα, η αίσθηση ασφάλειας και ομαλής λειτουργίας της φοιτητικής εστίας έχει θετικό αντίκτυπο στους φοιτητές (Gopal & Niekerk, 2018).

Σύμφωνα λοιπόν με μια έρευνα αγοράς της Αγγλίας για την διαμονή των φοιτητών (BATES, 2019), στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα βασικότερα χαρακτηριστικά που εστιάζουν οι φοιτητές για την ομαλή τους διαμονή κατά την διάρκεια των σπουδών τους.

Value for money – Σχέση ποιότητας και τιμής

Management – Διαχείριση εστιών

Social space – Κοινόχρηστοι χώροι

Wi-Fi – Ταχύτητα σύνδεσης στο διαδίκτυο

Location – Τοποθεσία

Cleaning – Καθαριότητα

Social experience – Εμπειρία δραστηριοτήτων

Review – Αξιολόγηση φοιτητών

4.3. Οι διαφορές στις προτιμήσεις των φοιτητών

4.3.1. Η περίπτωση Apollo Court Liverpool



Εικόνα ταδε: Apollo Court Liverpool

Το Apollo Court βρίσκεται στο κέντρο του Λίβερπουλ του Ηνωμένου Βασιλείου και είναι μια από τις πιο υψηλόβαθμες φοιτητικές εστίες της Αγγλίας. Το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του καταλύματος είναι η τοποθεσία του και η άμεση πρόσβαση στην συγκοινωνία της πόλης. Ταυτόχρονα, οι ανέσεις που παρέχονται στα δωμάτια και οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ένα ακόμα χαρακτηριστικό του Apollo Court στο Liverpool.

Οι φοιτητές μπορούν να επιλέξουν να μείνουν είτε σε διαμερίσματα, τα οποία διαθέτουν από πέντε έως και επτά ξεχωριστά υπνοδωμάτια, είτε σε μεμονωμένα studio. Οι βασικότερες παροχές του καταλύματος βρίσκονται τον ακόλουθο πίνακα.

| |
|----------------------------------|
| Ιδιωτικοί χώροι |
| Πρόσβαση με ειδική κάρτα εισόδου |

| |
|---|
| Διαμερίσματα για άτομα με ειδικές ανάγκες |
| Υψηλές ταχύτητες διαδικτύου |
| Ιδιωτικά μπάνια για κάθε δωμάτιο |
| Ξεχωριστή κουζίνα ανά διαμέρισμα |
| Ασφάλιση προσωπικών αντικειμένων |
| Διαμονή το καλοκαίρι |
| Κοινόχρηστοι χώροι |
| Χώρος μελέτης (αναγνωστήριο) |
| Κοινόχρηστος χώρος χαλάρωσης και δραστηριοτήτων |
| Κοινόχρηστα πλυντήρια |
| Χώρος στάθμευσης ποδηλάτων |
| Αυτόματοι πωλητές πώλησης αγαθών |
| Επιπλέον παροχές |
| Κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης χώρου με κάμερες |
| Συνεργείο επισκευών για τις βλάβες |
| 24ωρη εξυπηρέτηση (reception) |
| Καθαρισμός χώρου |

Επιπρόσθετα, στο Apollo Court για την εξασφάλιση της ομαλής συμβίωσης των φοιτητών υπάρχει η δυνατότητα ομαδικής κράτησης διαμερισμάτων και επιλογή ορόφου διαμερίσματος. Σύμφωνα με έρευνες οι φοιτητές τείνουν να μην αποδέχονται την διαφορετικότητα των συμφοιτητών τους και διαχωρίζονται από τον κοινωνικό τους περίγυρο (Andersson et al., 2012). Για αυτόν τον λόγο στο Apollo Court οι φοιτητές μπορούν να επιλέξουν να μείνουν μαζί με άτομα που μιλάνε την ίδια γλώσσα ή σπουδάζουν στο ίδιο πανεπιστήμιο, ενώ παράλληλα υπάρχει η δυνατότητα συγκατοίκησης μόνο με άτομα του ίδιου φίλου.

Τέλος, πολύ βασικό χαρακτηριστικό αυτού του Apollo Court στο Liverpool είναι ότι υπάρχουν ειδικά διαμορφωμένα δωμάτια για άτομα με ειδικές ανάγκες. Το συγκεκριμένο κατάλυμα το επιλέγουν οι φοιτητές που σπουδάζουν στο Λίβερπουλ και σύμφωνα με τις αξιολογήσεις αυτών αποτελεί ένα από τα ασφαλέστερα καταλύματα.

4.3.2. Η περίπτωση Canto Court – London



Εικόνα πταδε: Canto Court London

Το Canto Court βρίσκεται στο κέντρο του Λονδίνου και χαρακτηρίζεται ως ένα από τα πιο αξιόπιστα, ευχάριστα και ασφαλέστερα φοιτητικά καταλύματα του Ηνωμένου Βασιλείου. Πρόκειται για ένα κτίριο οχτώ ορόφων που βρίσκεται σε κοντινή απόσταση ανάμεσα στα πέντε καλύτερα πανεπιστήμια του Λονδίνου (City University, UCL, UAL, LSE, Guildhall).

Οι φοιτητές έχουν να επιλέξουν ανάμεσα τρεις διαφορετικές κατηγορίες διαμερισμάτων με την Premium περίπτωση να δίνει την δυνατότητα συγκατοίκησης.

| |
|---|
| 3 κατηγορίες studios |
| Classic - 17 – 18,5 τ.μ. (340 λίρες / εβδομάδα) |
| Luxury - 17 – 18,5 τ.μ. (425 λίρες / εβδομάδα) |
| Premium (δυνατότητα συγκατοίκησης) |
| #1 -- 20 – 21 τ.μ. (450 λίρες / εβδομάδα) |
| #2 -- 23 τ.μ. (556 λίρες / εβδομάδα) |
| #3 -- 29 – 35 τ.μ. (556 λίρες / εβδομάδα) |

Στην premium επιλογή #2 συμπεριλαμβάνονται: ηχοσύστημα Bluetooth φούρνος καθώς και χώρος για πρωινό. Ενώ στην επιλογή #3 συμπεριλαμβάνεται και μεγάλο μπάνιο με μπανιέρα.

4.3.3. Η περίπτωση St Mungo's, Glasgow



Εικόνα ταδε: St Mungo's, Glasgow

Το St Mungo's, Glasgow είναι ένα συγκρότημα με άνετα και μοντέρνα στούντιο που βρίσκεται στο κέντρο της Γλασκόβης. Το βασικότερο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του καταλύματος είναι η τοποθέτησή τους ως προς τα πανεπιστήμια και οι κοινωνικές δραστηριότητες που είναι διαθέσιμες για τους σπουδαστές. Συγκεκριμένα το συγκρότημα βρίσκεται σε τοποθεσία πλησίον των πανεπιστημίων και του κέντρου, με εύκολη πρόσβαση τόσο με τα πόδια όσο και με την δημόσια συγκοινωνία. Στις εγκαταστάσεις των εστιών υπάρχουν επίσης πληθώρα κοινόχρηστων χώρων όπως: αυλή, καφετέρια, χώροι μελέτης, γυμναστήριο, αίθουσες εκδηλώσεων καθώς και αίθουσα προβολών. Επιπρόσθετα, ένα ακόμα χαρακτηριστικό του St Mungos είναι η μεγάλη ποικιλία με δωμάτια που διαθέτει.

Πιο συγκεκριμένα, στο St Mungo's, Glasgow τα καταλύματα χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

- Ensuite Accessible
- Ensuite Bronze
- Ensuite Silver
- Ensuite Gold
- Studio Bronze
- Studio Silver
- Studio Gold

Παροχές:

| Παροχές δωματίων |
|--|
| Πλήρως επιπλωμένα δωμάτια με διπλά κρεβάτια |
| Υπηρεσία καθαρισμού |
| Ασφάλιση περιεχομένου κατοικίας |
| Πληρωμένοι λογαριασμοί νερού, ηλεκτρισμού και αερίου |
| Πρόσβαση στο διαδίκτυο |
| Κοινόχρηστοι χώροι |
| Αίθουσα προβολών |
| Γυμναστήριο |
| Χώρος φύλαξης ποδηλάτων |
| Βιβλιοθήκη / Χώρος μελέτης |
| Αίθουσα ψυχαγωγίας |
| Laundry room |
| Υποδοχή |
| Επιπρόσθετες υπηρεσίες |
| Κλειστό σύστημα παρακολούθησης |
| Σύστημα συναγεμμού |
| Ομάδα συντήρησης |
| Πύλη ελέγχου εισόδου |

4.3.4. Η περίπτωση St Christopher's Court, University of Derby



Εικόνα ταδε: St Christopher's Court, University of Derby

Στο St Christopher's Court δίνεται η δυνατότητα στους φοιτητές για σύμβαση συμβολαίου 42 και 51 εβδομάδων. Στο συμβόλαιο των 51 εβδομάδων προσφέρεται έκπτωση πέντε δολάρια. Τα καταλύματα είναι πλήρως ανακαινισμένα και βρίσκονται σε μια εξαιρετική περιοχή. Στην ευρύτερη περιοχή γύρω από τις εστίες υπάρχουν γήπεδα γκολφ, γήπεδα ποδοσφαίρου, χώροι για χειροτεχνίες καθώς και περπατητικές διαδρομές. Ακόμα οι φοιτητές μπορούν να χρησιμοποιήσουν δωρεάν το Unibus των εστιών για την μετακίνησή τους. Σε ότι αφορά τα καταλύματα υπάρχουν πολλές επιλογές από δωμάτια με ένα ή δύο δωμάτια μέχρι δωμάτια με πλήρη εξοπλισμό και χώρους ενός κανονικού σπιτιού. Η τιμή των καταλυμάτων ποικίλει αναλόγως τις παροχές.

| Παροχές |
|----------------------------|
| Πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα |
| Πρόσβαση στο διαδίκτυο |
| Laundry room |
| Πάρκινγκ ποδηλάτων |
| Πάρκινγκ αυτοκινήτων |
| Κήπος |
| Κλειστό σύστημα ασφάλειας |
| Δορυφορική τηλεόραση |

4.4. Συνοπτικά χαρακτηριστικά φοιτητικών εστιών

Στην πλειοψηφία τους οι φοιτητικές εστίες είναι κατοικίες πλησίον του πανεπιστημίου ή σε περιοχές με εύκολη πρόσβαση σε αυτό. Παρέχουν στους φοιτητές εκτός από στέγη και σίτιση, ασφάλεια και υπηρεσίες ψυχαγωγίας. Μια φοιτητική εστία οφείλει εκτός των άλλων να είναι και χώρος εκπαίδευσης και αλληλεπίδρασης.

Είναι γεγονός ότι παρόλο που τα ελληνικά πανεπιστήμια προσφέρουν στέγη στους οικονομικά αδύναμους φοιτητές, οι εγκαταστάσεις στις οποίες διαμένουν είναι παλιές και απαρχαιωμένες. Τα κτίρια είναι στην πλειοψηφία τους μεγάλης ηλικίας, δεν έχουν ανακαινιστεί και οι κοινόβιοι χώροι παρέχουν ελάχιστες παροχές. Επιπρόσθετα οι φοιτητές έχουν ελάχιστη ιδιωτικότητα καθώς εκτός από τους κοινούς χώρους πολλές φορές μοιράζονται και το ίδιο τους το δωμάτιο με κάποιον άλλο σπουδαστή. Τέλος τα πολλά περιστατικά βανδαλισμών σε συνδυασμό με την έλλειψη φύλαξης και την πραγμάτωση παράνομων δραστηριοτήτων, έχουν οδηγήσει στην δημιουργία αισθήματος φόβου και αποστροφής των φοιτητών.

Παρόλα τα αρνητικά στοιχεία των φοιτητικών εστιών δεν μπορούμε να παραλείψουμε το γεγονός ότι αποτελούν χώρο γνωριμίας και συμβίωσης διαφορετικών ανθρώπων. Αυτό οδηγεί στην ανταλλαγή απόψεων, προάγει τον διάλογο και την επικοινωνία. Ακόμα το βασικότερο πλεονέκτημα των φοιτητικών εστιών είναι ότι δίνει την δυνατότητα σε όσους το έχουν ανάγκη να πραγματοποιήσουν τις σπουδές τους χωρίς να επιβαρύνουν περαιτέρω τον οικογενειακό προϋπολογισμό. Τέλος στις εστίες πραγματοποιούνται ποικίλες εκδηλώσεις που προάγουν τον πολιτισμό.

Όλα τα παραπάνω αρνητικά στοιχεία στην πλειοψηφία τους δεν εμφανίζονται στις φοιτητικές εστίες του εξωτερικού, όπου υπάρχει ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης. Ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά των περισσότερων φοιτητικών εστιών του εξωτερικού είναι το αίσθημα ασφάλειας που νιώθουν οι φοιτητές κατά την διαμονή τους στο καταλύματα. Συγκεκριμένα, η κάθε φοιτητική εστία παρέχει ειδικό θυρωρό που ελέγχει την είσοδο και την έξοδο των επισκεπτών και την γενικότερη ασφάλεια του χώρου. Σύμφωνα με μια έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην Νότια Αφρική, η αίσθηση ασφάλειας στον χώρο της Ανώτατης εκπαίδευσης και της φοιτητικής στέγασης έχουν θετικό αντίκτυπο στην ακαδημαϊκή απόδοση των σπουδαστών (Gopal & Niekerk, 2018). Σε συνδυασμό με τις εξαιρετικές υποδομές δημιουργούν ένα θετικό κλίμα στους φοιτητές, οι οποίοι διαμένουν κυρίως σε φοιτητικές εστίες.

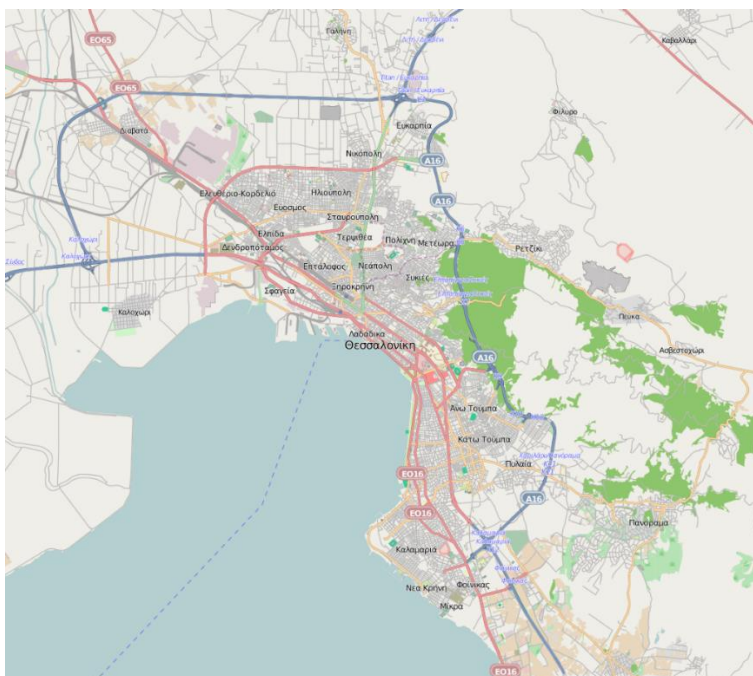
Η παροχή στέγασης σε φοιτητές έχει άμεσο αντίκτυπο στις τοπικές κοινότητες και τους κατοίκους που διαμένουν σε αυτές (Macintyre, 2010). Οι εταιρίες διαχείρισης ακινήτων σε άμεση συνεργασία με τα πανεπιστήμια, έχουν δημιουργήσει ένα κλίμα εμπιστοσύνης ως προς την διαμονή των φοιτητών, πράγμα που αποτελεί βασική προϋπόθεση για την κάλυψη μελλοντικής ζήτησης φοιτητικών κατοικιών (McCann & Hutchison, 2020).

5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο : Η περίπτωση της Θεσσαλονίκης (εισαγωγή)

Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη σε κατοίκους μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδος και η μεγαλύτερη σε πληθυσμό πόλη της Μακεδονίας. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 ο πληθυσμός της πόλης ανέρχεται σε 315.196 κατοίκους. Η πόλη χωρίζεται σε πολλές περιοχές, με βασικότερες το Κέντρο, την Άνω πόλη, Φάληρο, Τούμπα, Ιπποκράτειο, Ευαγγελίστρια, Σαράντα Εκκλησιές κλπ.

Στην πόλη στεγάζονται μερικά από τα μεγαλύτερα πανεπιστημιακά ιδρύματα της πόλης, το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, το Πανεπιστήμιο Μακεδονίας καθώς και το ΔΙΠΑΕ (πρώην ΑΤΕΙΘ). Εκτός αυτών στην Θεσσαλονίκη λειτουργούν πολλά δημόσια και ιδιωτικά ΙΕΚ καθώς και αρκετά ιδιωτικά κολλέγια.

Το υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης που παρέχουν τα πανεπιστημιακά ιδρύματα σε συνδυασμό με την εύκολη πρόσβαση στην πόλη, την κάνουν πόλο έλξης για πολλούς φοιτητές, Η πόλη προσεγγίζεται εύκολα οδικώς αλλά και αεροπορικώς. Με μετακίνηση μέσα στην πόλη θεωρείται εύκολη καθώς οι αποστάσεις είναι μικρές δίνοντας την δυνατότητα μετακίνησης με τα πόδια η ταξί. Ακόμα η δημόσια συγκοινωνία καλύπτει με δρομολόγια όλες τις περιοχές. Στην πόλη αναμένεται να λειτουργήσει σύντομα και το μετρό. Τέλος οι μικρές αποστάσεις δίνουν την δυνατότητα μετακίνησης και με ταξί έναντι χαμηλού αντίτιμου.



Εικόνα 5: Χάρτης της Θεσσαλονίκης (πηγή: www.google.gr)

5.1. Ο κλάδος της αγοράς ακινήτων στην Θεσσαλονίκη

Η αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης επικεντρώνεται κυρίως στις περιοχές του κέντρου, της ανατολικής και δυτικής Θεσσαλονίκης. Η πόλη είναι πόλος έλξης για πολλούς εργαζόμενους, φοιτητές καθώς και τουρίστες. Τα ακίνητα της πόλης στο κέντρο είναι παλαιότερα σε σύγκριση με αυτά σε ανατολικές περιοχές (Παναγιωτίδης και συν., 2018). Σημαντικά για την αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης είναι τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αγορά ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά κυρίως λόγω της επέκτασης του αεροδρομίου, την ανάπτυξη του λιμανιού καθώς και της ανακατασκευής κτιρίων. Το 2016 η αγορά ακινήτων στη Θεσσαλονίκη βρέθηκε σε σημείο καμπής, καθώς δημιουργήθηκαν πολλές ευκαιρίες για ελκυστικές επενδύσεις στη συνέχεια (Καρολίδου, 2017).

Στη Θεσσαλονίκη και συγκεκριμένα στο κέντρο καθώς και στις περιοχές που βρίσκονται στην γύρω περιοχή των πανεπιστημίων ενοικιάζονται κυρίως διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου, καλής κατάστασης και επιφάνειας μεταξύ 40 – 60 τ.μ. σε τιμές που κυμαίνονται από €250 έως 350€. Σε μικρότερη συχνότητα στις ίδιες περιοχές ενοικιάζονται και διαμερίσματα των δύο υπνοδωματίων 70 – 42 80 τ.μ. στα €380 – 420. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης συναντά κανείς τιμές μίσθωσης έως και €11/ τ.μ., ενώ η μικρότερη τιμή είναι €3/ τ.μ. (Καρολίδου, 2017).

Η ανεργία και γενικότερα οι οικονομικές εξελίξεις μιας χώρας συνδέονται άμεσα με την πτώση τιμών των ακινήτων (Grum & Govekar, 2016). Σύμφωνα με έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος Από το 2018 και έπειτα με την ένταξη της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb στον ελλαδικό χώρο πολλές κατοικίες και μικρά studio αξιοποιούνται για βραχυχρόνιες και εποχιακές ενοικιάσεις, καθώς αποφέρουν μεγαλύτερη κερδοφορία στους ιδιοκτήτες.

5.2. Μοντέλο διαχείρισης φοιτητικών εστιών στη Θεσσαλονίκη

5.2.1. Τα κίνητρα δημιουργίας ενιαίων φοιτητικών εστιών

Σύμφωνα με μια έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο, αποδείχτηκε ότι οι αποδόσεις των ακινήτων που αφορούν φοιτητικά καταλύματα είναι υψηλότερες και θεωρούνται χαμηλότερου ρίσκου επενδύσεις αναλογικά με την συμβατική ενοικίαση (Newell & Marzuki, 2018). Επιπρόσθετα, για την ομαλή λειτουργία φοιτητικών εστιών και την κάλυψη της μελλοντικής ζήτησης είναι απαραίτητη προϋπόθεση η συνεργασία των φοιτητικών καταλυμάτων με το πανεπιστήμιο (McCann et al., 2020).

Για την ορθολογιστική συνεργασία των φοιτητικών εστιών και την επιτυχή συνεργασία τους με τα πανεπιστήμια, τα καταλύματα πρέπει να είναι υψηλών προδιαγραφών προκειμένου να προωθηθεί η διάθεση των φοιτητών για μάθηση στο πανεπιστήμιο.

Η διαμονή των σπουδαστών σε ιδιωτικά ενιαία καταλύματα μεγιστοποιεί τις ευκαιρίες για πολιτιστικές, κοινωνικές και εξωπανεπιστημιακές δραστηριότητες, προωθώντας ταυτόχρονα την επιμόρφωση (Gopal & Niekerk, 2018; Pascarella, 1984).

5.2.2. Κύρια σημεία και προδιαγραφές φοιτητικών εστιών

Ένα από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά ενός φοιτητικού καταλύματος είναι οι παροχές του, καθώς έχει άμεσο αντίκτυπο τόσο στην μακροχρόνια μίσθωσή του όσο και στην άμεση εμπειρία του φοιτητή.

Τα φοιτητικά καταλύματα εκτός από τις βασικές προδιαγραφές που προαναφέρθηκαν μπορούν να περιλαμβάνουν και υποστηρικτικές υπηρεσίες που προσθέτουν υπεραξία στον φοιτητικό ξενώνα (Nimako & Bondinuba, 2013). Τέτοιες υποστηρικτικές υπηρεσίες είναι οι ακόλουθες: Junior Common Room, αίθουσα ψυχαγωγίας / εγκαταστάσεις, αναγνωστήριο, βιβλιοθήκη, ευκολία μεταφοράς σε διαλέξεις, γκαράζ κτλ.

Τύποι φοιτητικών εστιών

Υπάρχουν δύο κύριες πτυχές που πρέπει να λάβετε υπόψη κατά την κατηγοριοποίηση των τύπων στέγασης φοιτητών. Η πρώτη κατηγοριοποίηση αφορά την τοποθεσία και ταξινομούνται ως διαβίωση στην πανεπιστημιούπολη και εκτός κάμπινγκ. Ο δεύτερος τρόπος κατηγοριοποίησης των τύπων διαμονής φοιτητών βασίζεται στον προμηθευτή κατοικιών που θα μπορούσε να είναι είτε το ίδρυμα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είτε ο ιδιωτικός τομέας. Συχνά, το κατάλυμα «εντός πανεπιστημιούπολης» χρησιμοποιείται για να αναφέρεται στην παροχή HEI, ενώ παρόμοια «εκτός πανεπιστημιούπολης» αναφέρεται στον τοπικό ιδιωτικό τομέα ενοικίασης, ωστόσο, το τοπίο στέγασης φοιτητών μπορεί να είναι λίγο πιο περίπλοκο να χρησιμοποιεί αυτούς τους όρους συνώνυμα (Ghani, 2016). Δεν κατασκευάζονται και διαχειρίζονται όλα τα καταλύματα εκτός πανεπιστημιούπολης ανεξάρτητα από τα ΙΤΕ, καθώς ορισμένα από αυτά εμπλέκονται σε προγράμματα κεφαλαιοποίησης και συνεργασίες προκειμένου να αυξήσουν την παροχή τους. Παρομοίως, ορισμένες ιδιωτικές πρωτοβουλίες δίνουν προσοχή στον εντοπισμό της φοιτητικής τους φιλοξενίας κοντά στις πανεπιστημιούπολεις. Σε αυτό το μέρος, η ταξινόμηση θα γίνει με βάση τους προμηθευτές, καταρχάς αναφέροντας τους τύπους καταλυμάτων που παρέχονται πλήρως ή εν μέρει από τα ΙΤΕ πριν προχωρήσουμε σε ιδιωτικές εναλλακτικές λύσεις.

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ

Μια πιο πρόσφατη και καινοτόμος προσέγγιση των ΑΕΙ για την ανάπτυξη πανεπιστημιακής στέγασης ήταν η σύναψη συμβατικών συμφωνιών με ιδιωτικές εταιρείες, για την κατασκευή, διαχείριση και συντήρηση νέων εγκαταστάσεων, που αναφέρονται ως συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).

Συνήθως, είναι δυνατόν να δούμε ΣΔΙΤ σε δημόσιες συμβάσεις υποδομής, όπως οι μεταφορές. Ωστόσο, πρόσφατα, έχει καταστεί μια βιώσιμη λύση για τα ΑΕΙ με περιορισμένους δημόσιους πόρους που δημιουργεί δυσκολίες με τη χρηματοδότηση επαρκούς στέγασης φοιτητών και αυτές οι συνεργασίες επιτρέπουν στα ΑΕΙ να επωφεληθούν από την καινοτομία και την εμπειρογνωμοσύνη του ιδιωτικού τομέα, την αποδοτικότητα κόστους, την ευθύνη και την κατανομή κινδύνων (Ιμπραήμ et al., 2018; Blair and Williams, 2017). Επίσης, οι ιδιωτικοί πάροχοι θεωρούν ότι η συνεργασία με τα πανεπιστήμια είναι επωφελής, καθώς η ζήτηση και το συνεχές εισόδημα είναι εγγυημένα συνήθως με την ικανότητα να λειτουργούν σε περιοχές κοντά σε πανεπιστημιούπολη. Η συνεργασία μπορεί να είναι μεταξύ πανεπιστημίου και ιδιωτικού μη κερδοσκοπικού οργανισμού που ωφελεί και τις δύο πλευρές λόγω φορολογικών απαλλαγών

(McClure et al., 2017). Αυτή είναι μια πολύ ευρεία μέθοδος που χρησιμοποιείται από τα ΙΤΕ στις Ηνωμένες Πολιτείες (Levey et al., 2020; Fang, 2017). Ο πιο συνηθισμένος τύπος ΣΔΙΤ στη στέγαση των φοιτητών ονομάζεται Build-Operate-Transfer όπου ο ιδιωτικός ανάδοχος αναλαμβάνει το σχεδιασμό, την κατασκευή, τη διαχείριση και τη συντήρηση των εγκαταστάσεων για ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα προτού αναθέσει την ιδιοκτησία στο ίδρυμα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Ο ιδιωτικός φορέας ωφελείται μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης. Ωστόσο, η μακροπρόθεσμη φύση αυτού του τύπου ρύθμισης δημιουργεί προκλήσεις για προγραμματιστές, όπως η λήψη δανείων (Ibrahim et al., 2018).

ΑΝΑΓΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

Οι προτιμήσεις στέγασης στον οικιακό τομέα έχουν μελετηθεί ευρέως σε διάφορες ομάδες ενηλίκων όσον αφορά την εθνικότητα, το εισόδημα, την ηλικία και το επίπεδο εκπαίδευσης (Clark, 1992, 2008; Gentile, 2005) καθώς και μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών σπιτιού (Bader, 2011) με την πρόθεση να εντοπιστούν διαφορετικά χαρακτηριστικά των κατοικιών και των γειτονιών που επηρεάζουν πολιτικές αστικής ανάπτυξης. Ωστόσο, όπως οι Khozaei et al. 37 (2014) επισημαίνουν, αυτές οι μελέτες δεν είναι αρκετές για να καλύψουν τις προτιμήσεις στέγασης των φοιτητών, καθώς, σε αντίθεση με άλλες ομάδες ενοικιαστών ή ιδιοκτήτες σπιτιού, οι σπουδαστές κάνουν συχνά επιλογές διαμονής που δεν είναι απαραίτητα σύμφωνες με το ιδανικό και τις προτιμήσεις των προαναφερθέντων. Η φοιτητική στέγαση χαρακτηρίζεται από υψηλότερη ζήτηση από ό, τι στην προσφορά, επομένως σε μια σπάνια αγορά με περιορισμένο φάσμα προσφορών, το κύριο μέλημα των περισσότερων φοιτητών είναι συχνά να είναι σε θέση να μισθώσουν ένα ακίνητο που δεν είναι της αρεσκείας τους παρά να ρισκάρουν να αναζητήσουν το ιδανικό για αυτούς.

Οι υπάρχουσες μελέτες για την κατανόηση των προτιμήσεων στέγασης φοιτητών συνήθως αποτελούνται από έρευνες ικανοποίησης καθώς ρωτούν τους μαθητές τη γνώμη τους σχετικά με τα χαρακτηριστικά και τις ανέσεις που τους έχουν ήδη δοθεί (Amole, 2009; Khozaei et al., 2010b; Najib et al., 2011a).

Διαφορετικά, οι Nijënstein et al. (2014) πειραματίστηκαν με προσωπικές αξίες και το αντίκτυπό τους στην επιλογή καταλύματος των μαθητών στην Ολλανδία. Αυτές οι τιμές ήταν «διατήρηση (που περιλαμβάνει την παράδοση τύπων αξίας, συμμόρφωση και ασφάλεια), άνοιγμα στην αλλαγή (αυτοκατεύθυνση, διέγερση, ηδονισμός), αυτο-ενίσχυση (δύναμη, 38 επίτευγμα, ηδονισμός) και

αυτο-υπέρβαση (οικουμενισμός, καλοσύνη) »(Nijënstein et al. 2014, σελ.5). Η μελέτη υπογραμμίζει την ατομική διάσταση της διαδικασίας λήψης αποφάσεων στους μαθητές και όχι τις γενικεύσεις και προτείνει ότι οι προτιμήσεις γίνονται καλύτερα κατανοητές όταν οι προσωπικές αξίες λαμβάνονται παράλληλα με τα δημογραφικά στοιχεία. Η ετερογένεια στις προτιμήσεις σχετικά με ορισμένα χαρακτηριστικά (όπως κοινόχρηστοι ή ιδιωτικοί χώροι κουζίνας) μπορεί να αποτελέσει οδηγό για τους προγραμματιστές στέγασης φοιτητών να προσφέρουν ευέλικτες εγκαταστάσεις που ικανοποιούν διαφορετικές προτιμήσεις.

Επίσης, υπάρχουν μελέτες που λαμβάνουν μια δηλωμένη προσέγγιση προτιμήσεων για τη λήψη απόψεων μαθητών σχετικά με τις προτιμήσεις διαμονής τους (Verhetsel, 2017; Oppewal, 2005), ωστόσο, εξακολουθούν να είναι περιορισμένες και ένα κενό γνώσης παραμένει για να αποκαλύψει την εικόνα των πραγματικών προτιμήσεών τους και του ιδανικού φοιτητική κατοικία (Khozaei et al., 2014). Περαιτέρω, όπως οι Nijënstein et al. (2014) προτείνουν, διαφορετικές χώρες έχουν διαφορετικά συστήματα στέγασης φοιτητών, συνθήκες, αγορές και πολιτισμούς που πρέπει να αξιολογούνται στα δικά τους συγκεκριμένα πλαίσια. Ως εκ τούτου, μια λεπτομερής ανάλυση των χαρακτηριστικών της στέγασης των φοιτητών και του πληθυσμού των φοιτητών για κάθε χώρα ή πόλη είναι σημαντική για τους παρόχους φιλοξενίας φοιτητών. Επειδή η αγορά στέγασης φοιτητών αλλάζει καθώς τα ιδρύματα αναζητούν τρόπους αναβάθμισης των εγκαταστάσεων τους σύμφωνα με τις νέες τάσεις και καθώς οι νέοι ιδιώτες επενδυτές συμμετέχουν στον διαγωνισμό προσπαθώντας να προσελκύσουν περισσότερους μαθητές, καθίσταται πιο σημαντικό από ποτέ να εξετάσουμε και να κατανοήσουμε τι φοιτητές πραγματικά επιθυμούν να έχουν και να βιώσουν στο περιβάλλον διαβίωσής τους (LaRoche et al., 2010).

5.2.3. Στρατηγική προβολής και διαφήμισης

Στόχος των ελληνικών φοιτητικών εστιών είναι να αποτελέσουν πρότυπο φοιτητικής στέγης. Πριν αρχίσουν οι ενέργειες προώθησης θα πρέπει αρχικά να μελετηθεί το πελατολόγιο και τα χαρακτηριστικά αυτού. Ομάδα στόχος των φοιτητικών εστιών δεν είναι μόνο οι φοιτητές αλλά και οι γονείς τους, οι οποίοι έχουν ενεργό ρόλο στην επιλογή φοιτητικής στέγης. Οι 2 αυτές ομάδες είναι εντελώς διαφορετικές μεταξύ τους και για αυτόν τον λόγο διαφορετικός είναι και ο τρόπος προσέγγισης και αντιμετώπισης τους. Οι γονείς ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 40-60 και στοχεύουν κυρίως σε ασφαλής για τους φοιτητές κατοικίες. Από την άλλοι οι φοιτητές ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 18-30 και στοχεύουν κυρίως σε κατοικίες εύκολα προσβάσιμες, μοντέρνες σε περιοχές κοντά στους φίλους τους. Διαφορετικός επίσης είναι και ο τρόπος που αυτές οι δυο

ομάδες αναζητούν την μελλοντική κατοικία του φοιτητή η μεν μέσω μεσιτών ή αγγελιών και η δε μέσω του διαδικτύου.

Με σκοπό την προσέγγιση και των δυο αυτών ομάδων κρίνεται σκόπιμο να αξιοποιηθούν όλα τα κανάλια επικοινωνίας, τόσα τα παραδοσιακά όσο και τα σύγχρονα.

Για να προσελκύσουν τους γονείς οι φοιτητικές εστίες θα μπορούσαν να συμπράξουν συμφωνίες με μεγάλα μεσιτικά γραφεία της πόλης ώστε να προωθήσουν τις φοιτητικές εστίες. Από την άλλη πλευρά για να προσεγγιστούν οι φοιτητές οι φοιτητικές εστίες θα πρέπει να δημιουργήσουν πλατφόρμες προβολής και πληροφόρησης στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.

Σε ότι έχει να κάνει με τις ιδιωτικές φοιτητικές εστίες αυτές αποτελούν μια νέα αγορά για τα ελληνικά δεδομένα, χωρίς συγκεκριμένα ακόμα χαρακτηριστικά. Βασική αγορά στόχος είναι οικογένειες μεσαίου ή υψηλού εισοδήματος που επιθυμούν να παρέχουν στον φοιτητή όλες τις ανέσεις μέσα στο ίδιο κατάλυμα.

Σημαντικό για την προβολή των εστιών είναι το λεγόμενο word of mouth, δηλαδή η από στόμα σε στόμα διαφήμιση των εστιών μέσω της ικανοποίησης όσων έχουν διαμείνει σε αυτές. Οι συστάσεις έχουν αποδειχθεί ως ο καλύτερος και αποδοτικότερος τρόπος διαφήμισης.

5.2.4. Οικονομική ανάλυση και κοστολόγηση

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιεύει το Υπουργείο Παιδείας η κύρια πηγή εσόδων των φοιτητικών εστιών προέρχεται από την συμβολική συμμετοχή των φοιτητών τόσο σε σίτιση όσο και σε λειτουργικά έξοδα. Επίσης στις εστίες παρέχονται επιχορηγήσεις από τον τακτικό κρατικό προϋπολογισμό, τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων, τις εισπράξεις από φυσικά και νομικά πρόσωπα καθώς και τα έσοδα από δωρεές, κληροδοτήματα και επιχορηγήσεις.

Από τα αποτελέσματα που προκύπτουν εντοπίζεται ότι στην πλειοψηφία τους οι φοιτητικές εστίες δεν εισπράττουν τα χρηματικά που χρειάζονται για την ομαλή λειτουργία τους και την παροχή των κατάλληλων παροχών στους φοιτητές. Η ανάλυση αυτή καταδεικνύει μια σειρά προβλημάτων στην λειτουργία των φοιτητικών εστιών.

Οι κυριότεροι λόγοι αδυναμίας είσπραξης των εσόδων είναι οι ακόλουθοι:

A) Απουσία κατάλληλου ελεγκτικού μηχανισμού

B) Απουσία συστήματος ποιοτικού ελέγχου καθώς και κατάλληλα εξειδικευμένου προσωπικού.

Γ) Ελλιπές συστήματα εσωτερικού και εξωτερικού ελέγχου.

Οι παραπάνω αδυναμίες μπορούν εύκολα να αντιμετωπιστούν με την απλοποίηση και αυτοματοποίηση όλων των συστημάτων καθώς και με την αύξηση της ενδεικτικής συμμετοχής των φοιτητών. Κατά αυτόν τον τρόπο τόσο τα έσοδα των ταμείων των εστιών θα αυξηθούν όσο οι παροχές προς τους φοιτητές θα βελτιωθούν.

5.2.5. Στρατηγική βιωσιμότητας και επέκτασης

Με σκοπό να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα και η μελλοντική επέκταση των φοιτητικών εστιών θα πρέπει πρώτα να διασφαλιστεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Η ποιότητα των υπηρεσιών δεν αφορά μόνο την κατάσταση των παρεχόμενων καταλυμάτων αλλά και ποιότητα των υπηρεσιών των εστιών. Σύμφωνα με τον Edward Deming, η ποιότητα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη διαρκή βελτίωση ενός παραγωγικού συστήματος που βρίσκεται σε σταθερή κατάσταση λειτουργίας. Στόχος όλων των ενεργειών θα πρέπει να είναι η ικανοποίηση του πελάτη. Για τον λόγο αυτό εκτός από κατάλληλες υποδομές οι φοιτητικές εστίες θα πρέπει να μεριμνούν και για την σωστή εκπαίδευση και κατάρτιση του προσωπικού τους.

Είναι λοιπόν απαραίτητη η θέσπιση και υιοθέτηση συστημάτων μέτρησης της ποιότητας ως μέσο μέτρησης της αποδοτικότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών. Τα βασικότερα πλεονεκτήματα των συστημάτων αυτών είναι ο εντοπισμός αδυναμιών, η μέτρηση της αποδοτικότητας και η αυτοβελτίωση.

Η ικανοποίηση των φοιτητών επηρεάζεται ακόμα και από την αλληλεπίδραση αυτών και των εργαζομένων των εστιών. Οι ίδιοι αξιολογούν την ποιότητα με βάση το τι επιθυμούν και τι λαμβάνουν. Η διεθνής βιβλιογραφία αναφέρει πολλές τεχνικές μέτρησης της ποιότητας, ενδεικτικά κάποιες από αυτές είναι οι ακόλουθες:

- Servqual: Τεχνική μέτρησης υπολογισμού της ποιότητας βασισμένη στο μοντέλο των κενών. Συγκρίνονται όσα προσφέρει ο οργανισμός με όσα θα ήθελαν να λαμβάνουν οι πελάτες. Με αυτόν τρόπο γίνεται αντιληπτό το χάσμα μεταξύ των επιθυμητών και προσφερόμενων υπηρεσιών και έτσι υπολογίζεται η ικανοποίηση των πελατών.
- House of quality: Η τεχνική αυτή χρησιμοποιεί γραμμές για να ορίσει τις διαστάσεις της ποιότητας μέσω των απαιτήσεων των πελατών. Η κάθε κολώνα του house of quality αναφέρεται και σε μια υπηρεσία που μπορεί να ικανοποιήσει περαιτέρω τον πελάτη.

- Walk-Through: Μέσω ερωτηματολογίων εντοπίζονται οι αδυναμίες και τα κενά του οργανισμού με σκοπό την αντιμετώπισή τους.

Χρησιμοποιώντας μια από τις παραπάνω τεχνικές η συνδυασμό των ακόλουθων τεχνικών και έχοντας μέσω αυτών πάντα υπόψιν την άποψη των φοιτητών θα είναι δυνατόν οι φοιτητικές εστίες όχι μόνο να βελτιωθούν αλλά και να επεκταθούν με βάση πάντα τις προσδοκίες των φοιτητών.

6. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο : Συμπεράσματα

6.1. Επιπτώσεις της πανδημίας

Είναι γεγονός πως η πανδημία του Covid-19 ή όπως είναι ευρέως γνωστή του κορωνοϊού, έχει επηρεάσει όχι μόνο την κοινωνία αλλά και την οικονομία. Για τον λόγο αυτό κρίθηκε σκόπιμο να μελετηθούν οι επιπτώσεις που έχει και στην διαβίωση των φοιτητών στις φοιτητικές εστίες. Η αβεβαιότητα που έχει προκύψει από την πανδημία αναμένεται να επηρεάσει σε βραχυπρόθεσμο επίπεδο πολύ την αγορά ακινήτων και δεδομένης της εξάρτησης της αγοράς ακινήτων στη Θεσσαλονίκη από ξένους επενδυτές (Βαλκάνιους και Ισραηλινούς) και λόγω της χαμηλής ζήτησης από εν δυνάμει εγχώριους αγοραστές, διάφοροι εκπρόσωποι του real estate πιστεύουν ότι οι τιμές θα καταγράψουν πτωτική πορεία (Τσιρέκα, 2020). Σύμφωνα με ανάλυση της BNP Paribas Real Estate η επενδυτική δραστηριότητα μέχρι το τέλος του έτους αναμένεται να εισέλθει χαρακτηριστικά όπως λένε σε «χειμερία νάρκη» (Business Daily, 2020). Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της ιστοσελίδας spitogatos στην περιοχή της Θεσσαλονίκης η προσφορά ακινήτων έχει αυξηθεί κατά 16,1% από τα μέσα Μαρτίου μέχρι τα μέσα Απριλίου του 2020 (Τύπος Θεσσαλονίκης, 2020). Η ζήτηση ακινήτων έχει υποχωρήσει καθώς η γενική αβεβαιότητα που επικρατεί δεν οδηγεί τους καταναλωτές σε ενοικίαση νέων κατοικιών. Κατά αντιστοιχία έχει υποχωρήσει και η ζήτηση για διαμονή στις φοιτητικές εστίες. Συγκεκριμένα η απαγόρευση μετακίνησης μεταξύ των χωρών απέτρεψε τους ξένους φοιτητές από προγράμματα όπως το Erasmus, που προσέλκυε μεγάλο αριθμό φοιτητών στις εστίες των Πανεπιστημίων της Θεσσαλονίκης. Παράλληλα οι πρωτοετής φοιτητές των τελευταίων δύο ετών παρακολουθούν εξολοκλήρου μόνο εξ αποστάσεως μαθήματα και για αυτόν τον λόγο δεν χρειαζόταν η μετακίνηση και η διαμονή τους στην πόλη όπου εδρεύει το πανεπιστήμιο όπου φοιτούν.

6.2. Συμπεράσματα εργασίας

Από την παραπάνω μελέτη γίνεται έντονα αντιληπτό ότι οι φοιτητικές εστίες υπολειτουργούν. Οι υπάρχουσες δομές δεν προσφέρουν στους φοιτητές τις κατάλληλες υπηρεσίες ενώ παράλληλα δεν εισπράττονται τα απαραίτητα έσοδα για την ομαλή λειτουργία των εστιών. Οι φοιτητές μπορούν να διαμείνουν στις ελληνικές φοιτητικές εστίες μόνο εφόσον πληρούν τα οικονομικά κριτήρια και όχι αν το επιθυμούν όπως στην Αγγλία. Έτσι μεγάλη μερίδα φοιτητών αποκλείεται από την διαμονή παρόλο που οι ίδιοι το επιθυμούν. Επίσης η ενδεικτική συμβολή που ο κάθε φοιτητής προσφέρει είναι μηδαμινή και έτσι τα έσοδα των εστιών είναι ελάχιστα.

Σε ότι έχει να κάνει με την ποιότητα των υπηρεσιών αυτή είναι σχετικά χαμηλή. Παρέχονται ελάχιστες παροχές και οι υπάρχουσες δομές είναι παλιές και απαρχαιωμένες. Από αυτά προκύπτει ότι η ανάγκη αλλαγής του τρόπου διοίκησης τους είναι άμεσης ανάγκης. Τα καταλύματα που θα διατίθενται για τις εστίες πρέπει να αυξηθούν σε αριθμό κάτι που θα επιτευχθεί μέσω της συνεργασίας δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί τόσο με νέα δημόσια όσο και ιδιωτικά κτίρια. Σε αυτά θα έχουν πρόσβαση όλοι όσοι το επιθυμούν ανεξαιρέτως οικονομικής κατάστασης. Παρόλα αυτά οι εστίες θα μεριμνούν για όσους το έχουν ανάγκη προσφέροντας τις ίδιες παροχές σε πιο ευέλικτες τιμές.

Με αυτόν τον τρόπο οι ελληνικές φοιτητικές εστίες θα προσεγγίζουν το μοντέλο των αγγλικών προσφέροντας εκτός από στέγαση και σίτιση, ψυχαγωγία και επιπλέον εκπαίδευση. Οι εστίες θα πάψουν να είναι απρόσωπες και οι φοιτητές θα απολαμβάνουν περισσότερες παροχές. Όλα αυτά θα οδηγήσουν σε αύξηση της ζήτησης των εστιών και κατ' επέκταση των κρατικών εσόδων.

6.3. Περιορισμοί εργασίας

Ο βασικότερος περιορισμός της παρούσας εργασίας είναι η έλλειψη χρήσης πρωτογενών στοιχείων, όπως αυτά που προκύπτουν από μια ποσοτική έρευνα. Η χρήση ποσοτικής έρευνας με εργαλεία όπως τα ερωτηματολόγια, είναι εξαιρετικά αποτελεσματική αλλά εξαιτίας της αβεβαιότητας του οικονομικού περιβάλλοντος που προέκυψε από την πανδημία κρίθηκε σκόπιμο η παρούσα διπλωματική να περιοριστεί στην μελέτη υπάρχοντων ερευνών και στη διεξαγωγή βιβλιογραφικής επισκόπησης. Ειδικότερα οι συνεντεύξεις από φοιτητές οι οποίοι διαμένουν στις εστίες θα παρείχαν στην έρευνα σημαντικές πληροφορίες για τα προβλήματα που αυτοί εντοπίζουν. Οι πληροφορίες αυτές θα ήταν χρήσιμες για την υιοθέτηση του κατάλληλου μοντέλου διοίκησης.

6.4 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Μια πρόταση για μελλοντική έρευνα είναι η αποτύπωση της κατάστασης των φοιτητικών εστιών κατά τις περιόδους όπου το κράτος είχε επιβάλλει περιοριστικά μέτρα. Θα ήταν ενδιαφέρον να μελετηθεί όχι μόνο η ζήτηση από μέρους των φοιτητών αλλά επίσης και ο τρόπος διοίκησης από τις αρμόδιες αρχές του πανεπιστημίου. Τα νέα μέτρα οδήγησαν σε αλλαγές στην διοίκηση κάποιες από τις οποίες μπορεί να αποφέρουν θετικά αποτελέσματα στην λειτουργία των εστιών. Μια μελέτη που θα απαρτίζεται από συνεντεύξεις και ερωτηματολόγια για φοιτητές και υπεύθυνους θα δώσει την πλήρη εικόνα της κατάστασης τόσο κατά την επιβολή των μέτρων όσο και μετά την άρση τους. Ακόμα μια πρόταση για μελλοντική μελέτη είναι η μελέτη ζήτησης των φοιτητικών εστιών καθώς και ολόκληρου του κλάδου της εστίασης για φοιτητές κατά την περίοδο της πανδημίας.

7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Andersson, J., Sadgrove, J., & Valentine, G. (2012). Consuming campus: geographies of encounter at a British university. *Social & Cultural Geography*, 13(5), 501–515.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1080/14649365.2012.700725>

BATES, G. (2019). *The Best UK Student Accommodation Awards 2019*.
<https://www.studentcrowd.com/>.

Business Daily (2020). «Παγώνουν» οι κινήσεις από ξένους στην αγορά ακινήτων. Business Daily Εφημερίδα. Διαθέσιμο από: https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/14983_pagonoyn-oi-kiniseis-apo-xenoys-stin-agoraakiniton.

Deschamps, J.P. (1997). “Prendre soin” des adolescents. La sante´ des adolescents: Approche, soins, pre´vention. Laussane, Payot, Paris, Doin Montre´ al: Press de l’Universitaire, pp. 94 – 99.

Fish, C. & Nies, M.A. (1996). Health promotion needs of students in a college environment. *Public Health Nursing*, 13, 104 – 111.

Franco, M., & Mulhearn, C. (2018). If you build it will they come? The boom in purpose-built student accommodation in central Liverpool: Destudentification, studentification and the future of the city. *Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit*, 33(5), 477–495.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1177/0269094218792740>

- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & A., S. (2008). Housing Supply and Housing Bubbles. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198–217.
- Gopal, N., & Niekerk, C. van. (2018). SAFETY IN STUDENT RESIDENCES MATTERS! *South African Journal of Higher Education*, 32(3), 172–188. <https://doi.org/https://doi.org/10.20853/32-3-2524>
- Gounopoulos, D., Merikas, A. G., Merika, A., & Triantafyllou, A. (2011). Explaining house price changes in Greece. *Financial Economics*. <https://doi.org/10.1080/09603107.2011.619494>
- Gounopoulos, D., Merikas, A.G., Merika, A.A., Triantafyllou, A. (2012). Explaining House Price Changes in Greece. *Applied Financial Economics*, 22 (7), 549 – 561.
- Grum, B., & Govekar, D. K. (2016). Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway. *Procedia Economics and Finance*, 39, 597–604. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(16\)30304-5](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S2212-5671(16)30304-5)
- Hamilton, B. W. (1991). The baby boom, the baby bust, and the housing market A second look. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 547–552. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/0166-0462\(91\)90018-1](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/0166-0462(91)90018-1)
- Hoynes, H. W., & McFadden, D. (1994). The Impact of Demographics on Housing and Non-Housing Wealth in the United States. In *National Bureau of Economic Research* (Vol. 4666). <https://doi.org/10.3386/w4666>
- Ouedraogo, O. (1996). Perception des professionnels sur les besoins sanitaires et sociaux de jeunes 16 à 25 ans. [Mémoire de DESS. Promotion de la santé et de développement social]. Nancy: Ecole de Santé Publique.
- ICAP Group. (2018). ΚΛΑΔΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: REAL ESTATE.
- Leung, C. (2004), A behavioural model of house prices, *Journal of Economic Behaviour & Organization*, 82(1), pp.21-38.
- Macintyre, C. (2010). New models of student housing and their impact on local communities. *Journal of Higher Education Policy and Management*, 25(2), 109–118. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/1360080032000122598>
- Manganelli, B., Morano, P., Rosato, P., & Paola, P. De. (2020). The Effect of Taxation on Investment Demand in the Real Estate Market: The Italian Experience No Title. *Buildings*. <https://doi.org/https://doi.org/10.3390/buildings10070115>
- McCann, L., & Hutchison, N. (2020). Student residences: time for a partnership approach? *Journal of Property Investment & Finance*, 38(2), 128–146.
- McCann, L., Hutchison, N., & Adair, A. (2020). Student residences: time for a partnership approach? *Journal of Property Investment and Finance*, 38(2), 128–146. <https://doi.org/10.1108/JPIF-11-2019-0140>

- Mitrakos, T., Akantziliotou, C., Panagiotou, S. (2011). Real Estate Analysis Section Bank of Greece. 2nd Conference on the Real Estate Market: “The real estate market in the current financial crisis”. Bank of Greece, Athens.
- Newell, G., & Marzuki, J. (2018). The emergence of student accommodation as an institutionalised property sector. *Journal of Property Investment and Finance*. <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2018-0007>
- Nimako, S., & Bondinuba, F. K. (2013). AN EMPIRICAL EVALUATION OF STUDENT ACCOMMODATION QUALITY IN HIGHER EDUCATION. *European Journal of Business and Social Sciences*, 1(12), 164–177. <http://www.ejbss.com/recent.aspx>
- Pascarella, E. (1984). Reassessing the Effects of Living On-Campus Versus Commuting to College: A Causal Modeling Approach. *The Review of Higher Education*, 7, 247–260.
- Pavlov, A., & Wachter, S. M. (2011). Subprime Lending and Real Estate Prices. *REAL ESTATE PAPERS*, 39(1), 1–17. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2010.00284.x>
- Quan, D. C., & Titman, S. (2003). Do Real Estate Prices and Stock Prices Move Together? An International Analysis. *Real Estate Economics*, 27(2), 183–207. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/1540-6229.00771>
- Simpeh, F., & Shakantu, W. (2020). An on-campus university student accommodation model. *Journal of Facilities Management*, 18(3), 213–229. <https://doi.org/https://doi.org/10.1108/JFM-03-2020-0017>
- ΕΛΣΤΑΤ. (2020). ΕΡΓΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ. <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SOP03>
- Τράπεζα της Ελλάδος. (2018). Στατιστικά στοιχεία και ανάλυση αγοράς. <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas>
- Ζεντελής, Π. (2001). Real Estate: Αξία, Εκτίμηση, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Τσιρέκα, Λ. (2020). Κορωνοϊός – Θεσσαλονίκη: Έρχονται γενναίες μειώσεις τιμών στα ακίνητα. Voria. Διαθέσιμο από: <https://www.voria.gr/article/koronoioiserchonte-genneesmiosis-timon-sta-akinita-sti-thessaloniki>
- Τύπος Θεσσαλονίκης (2020). Θεσσαλονίκη: «Έκρηξη» σε άδεια διαμερίσματα – Ελεύθερα για ενοικίαση. Τύπος Θεσσαλονίκης. Διαθέσιμο από: https://www.typosthes.gr/oikonomia/214981_thessaloniki-ekrivi-se-adeia-diamerismataeleythera-gia-enoikias
- Κιόχος, Π. (2006). Εισαγωγή στην εκτίμηση ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Παναγιωτίδης, Θ., Μπάρμπας, Χ., Τρενταφίλι, Κ. (2018). Τα ακίνητα της Θεσσαλονίκης μέσα από 5 χάρτες. Πανεπιστημιακά, περιοδική έκδοση του Πανεπιστημίου Μακεδονίας, Αύγουστος 2018, Τ16, σελ. 18 – 19.

Καρολίδου, Α. (2017). Ποια ακίνητα επιλέγονται για αγορά και ενοικίαση στη Θεσσαλονίκη. Εφημερίδα voria. Διαθέσιμο από: <https://www.voria.gr/article/statheropiisike-stadiaki-anakampsi-tis-agoras-akiniton-aro-to-2017>

<https://www.cmalcoi.es/en/5-characteristics-that-a-university-residence-or-college-must-have>

<https://www.student.com/el-gr/uk/glasgow/p/st-mungos>

<https://www.derby.ac.uk/life/accommodation/our-halls/room-types/>