



«Ράλι» στις τιμές πώλησης γραφείων λόγω υψηλής ζήτησης

Με τον ταχύτερο ρυθμό των τελευταίων 10 και πλέον ετών αυξάνονται οι τιμές πώλησης κτιρίων γραφείων, καθώς ο ανταγωνισμός μεταξύ των θεσμικών επενδυτών ωθεί τις αξίες προς τα πάνω. Σύμφωνα με τα τελευταία αναθεωρημένα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018, οι τιμές των γραφειακών χώρων στην περιοχή της Αττικής εκτινάχθηκαν κατά 8,4% σε ετήσια βάση. Σε πανελλαδικό επίπεδο, η ετήσια αύξηση ήταν της τάξεως του 7,4%, με την άνοδο να διαμορφώνεται σε 7,1% στην υπόλοιπη Ελλάδα και κατά 2,6% στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς ακινήτων, βασικός λόγος της άνοδου των τιμών πώλησης γραφείων είναι το περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων κτιρίων, σε μια περίοδο που η ζήτηση για τη μίσθωση τέτοιων ακινήτων βρίσκεται σε τροχιά συνεχούς άνοδου κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους. Είναι χαρακτηριστικό ότι, σύμφωνα με εκτιμήσεις της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Cushman & Wakefield **Proprius**, τα επόμενα δύο - τρία χρόνια η απορρόφηση νέων χώρων θα αυξηθεί σημαντικά σε 150.000 τ.μ., συγκριτικά με τα περίπου 70.000-100.000 τ.μ. των προηγούμενων ετών.

Ως εκ τούτου, το αγοραστικό ενδιαφέρον των εγχώριων αλλά και ξένων θεσμικών επενδυτών δεν ικανοποιείται, ωθώντας τις τιμές προς τα πάνω. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την εικόνα που παρατηρείται σε σχετικούς διαγωνισμούς πώλησης υψηλής ποιότητας κτιρίων γραφείων. Για παράδειγμα, στη σχετική διαδικασία



Το α' έξιμηνο του 2018, οι τιμές των γραφείων στην περιοχή της Αττικής εκτινάχθηκαν κατά 8,4% σε ετήσια βάση. Σε πανελλαδικό επίπεδο, η ετήσια αύξηση ήταν 7,4%, με την άνοδο να διαμορφώνεται σε 7,1% στην υπόλοιπη Ελλάδα και κατά 2,6% στη Θεσσαλονίκη.

Τα επόμενα δύο - τρία χρόνια εκτιμάται ότι η απορρόφηση νέων χώρων θα αυξηθεί σημαντικά σε 150.000 τ.μ.

που «τρέχει» εσχάτως η Alpha Bank για την πώληση ενός καρτοφυλακίου από πρώην ακίνητα της Μπ. Βωβός, συνολικής εκτι-

μώμενης αξίας της τάξεως των 70 εκατ. ευρώ, συμμετέχουν οι περισσότερες επενδυτικές εταιρείες ακινήτων (εισηγμένες και μη), όπως επίσης και funds ακινήτων.

Όπως εκτιμούν φορείς του κλάδου, το 2018, ο όγκος των συναλλαγών επαγγελματικών ακινήτων κινήθηκε περίξ των 450-500 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, συμπληρώνουν πως το μέγεθος αυτό θα μπορούσε να είναι πολύ υψηλότερο, αν υπάρχει επαρκές απόθεμα κτιρίων προς πώληση. Σύμφωνα με τον κ. Τάσο Καζίνο, διευθύνοντα σύμβουλο

της Trastor ΑΕΕΑΠ, τα κτίρια γραφείων καταγράφουν τη σημαντικότερη άνοδο των αξιών αυτών την περίοδο (μεταξύ των υπολοίπων κατηγοριών ακινήτων), καθώς η ζήτηση από τους επενδυτές είναι πλέον πολύ υψηλή. Ευκαιρίες όμως προσφέρονται και σε γραφειακούς χώρους, οι οποίοι με τις κατάλληλες αναβαθμίσεις μπορούν να προσελκύσουν νέους μισθωτές και υψηλότερες τιμές ενοικίασης. Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τον ίδιο, η αγορά ακινήτων έχει εξέλθει πλέον από τον υφεσιακό της κύκλο.

Με τη σειρά του ο κ. Γιώργος Κορμάς, διευθύνων σύμβουλος της Πειραιώς Real Estate, τονίζει ότι «το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά ακινήτων οφείλεται τόσο στη δυνατότητα εξασφάλισης υψηλότερων αποδόσεων όσο και στο γεγονός ότι η χώρα παρέμεινε εντός Ευρωζώνης, με αποτέλεσμα σήμερα να προσφέρει ένα συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι άλλων χωρών με πιο ανεπτυγμένη αγορά ακινήτων, επομένως και πολύ χαμηλότερες προσφερόμενες αποδόσεις».

Πάντως, αν και οι τιμές ενοικίασης έχουν σταθεροποιηθεί εσχάτως, δεν έχουν ακόμα επιστρέψει σε τροχιά ανάκαμψης. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, μόνο στην Αθήνα παρατηρήθηκε μια ήπια αύξηση της τάξεως του 0,5% κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018. Στον αντίποδα, στη Θεσσαλονίκη, τα ενοίκια γραφείων υποχώρησαν κατά 2,8% σε ετήσια βάση, ενώ στις υπόλοιπες πόλεις της χώρας η κάμψη ήταν της τάξεως του 1,7%.

N.X.P.