



και στην πώληση-ενοικίαση γραφείων

αδεικνύει την εικόνα διάλυσης που επικρατεί - Χιλιάδες κτίρια στις μεγάλες πόλεις έχουν ερημώσει



Έρευνα της King Sturge αναφέρει πως ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη υπάρχουν σημάδια ανάκαμψης της αγοράς, στην Ελλάδα η εικόνα είναι «μαύρη».

Η ενοίκια. Η ανεuroπαϊκή έρευνα της εταιρείας συμβούλων ακινήτων, King Sturge, επιβεβαιώνει την εικόνα διάλυσης της αγοράς γραφείων στην Αθήνα, οντας λόγο για μεγάλη υποχώρηση ζήτησης και των μισθωμάτων, αλλά για σημαντική αύξηση των άδειων

κτιρίων. Αλλωστε, όπου και αν κοιτάξει κανείς, βλέπει ενοικιαστήρια ακόμη και σε νέα κτίρια σε δρόμους-βαρόμετρα όπως η Α. Κηφισίας, η Μεσογείων, η Συγγρού κτλ.

Σύμφωνα με την έρευνα, το 2009 είχαν απορροφηθεί από την αγορά περί

τα 40.000 τ.μ. γραφείων, που αντιστοιχεί σε μείωση 36% από το μέσο όρο της πενταετίας. Το 2010 θα κλείσει ακόμη χαμηλότερα στα 30.000 τ.μ., δηλαδή μείωση κατά 25% σε σχέση με πέρυσι.

Το αναπόφευκτο ενδιαφέρον των επιχειρήσεων για κτίρια γραφείων έχει

αυξήσει το ποσοστό των άδειων χώρων, με αποτέλεσμα να καταρρακωθούν οι τιμές. Κάποιοι ειδικοί εκτιμούν ότι η πώληση φτάνει το 50%, κυρίως στα κτίρια ηλικίας 20 ετών και πάνω, όπου οι «εκπτώσεις» είναι μεγαλύτερες, όμως, υπάρχει και μεγάλη διαθεσιμότητα. Κατά μέσο όρο οι επαναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων αλλά και τα νέα συμβόλαια γίνονται σε επίπεδα 10% έως 30% χαμηλότερα. Μάλιστα, μεγάλες εταιρείες εκβιάζουν τους ιδιοκτήτες ότι θα φύγουν αν δεν τους ριξουν τα ενοίκια. Πρόσφατα, μεγάλος όμιλος ζήτησε από ιδιοκτήτη κτιρίων γραφείων επί της Αττικής οδού να μειώσει τα ενοίκια γύρω στο 20%, αλλιώς θα φύγει έως το τέλος του έτους.

Κύριο χαρακτηριστικό της αγοράς γραφείων είναι ότι υπάρχει περιορισμένος αριθμός σύγχρονων κτιρίων και ότι η ζήτηση επικεντρώνεται σε χώρους κάτω από 3.000 τετραγωνικά μέτρα.

Κάτω από 5€ στο Κέντρο...

Σε ό,τι αφορά τα ενοίκια στο Κέντρο κυμαίνονται από 19-23 ευρώ/τ.μ. με τις υψηλότερες τιμές να παρουσιάζονται επί της πλατείας Συντάγματος και επί της Α. Βασιλίσσης Σοφίας. Έχουν γίνει, πάντως, και συμφωνίες γύρω στα 360 ευρώ/τ.μ. το χρόνο ή 30 ευρώ/τ.μ., ένα ενοίκιο που απέχει πολύ από τα 40 ευρώ/τ.μ. το μήνα που συναντούσε κανείς σε συμφωνίες του 2006.

Στα καλύτερα σημεία της Α. Κηφισίας οι τιμές μίσθωσης διαμορφώνονται

σε 17-19 ευρώ/τ.μ. για νεόδμητα ακίνητα και σε 14-18 ευρώ/τ.μ. για παλαιότερα ακίνητα, με τις υψηλότερες τιμές προς τα βόρεια της λεωφόρου προς Κηφισιά. Στα πιο καλά σημεία της Α. Συγγρού οι τιμές κυμαίνονται από 14-17 ευρώ/τ.μ. για νεόδμητα ακίνητα και από 11-14 ευρώ/τ.μ. για ακίνητα παλαιότητας.

Η έρευνα της King Sturge αναφέρει πως ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη υπάρχουν σημάδια ανάκαμψης της αγοράς, στην Ελλάδα η εικόνα είναι «μαύρη», γεγονός που επιβεβαιώνεται και η τελευταία μελέτη ενός ακόμη συμβούλου ακινήτου, της Jones Lang LaSalle, η οποία αναφέρει ότι η πώληση των ενοικίων το φετινό φθινόπωρο κυμαίνεται κατά μέσο όρο γύρω στο 11%.

Πάντως, το «κραιπάλε» στα γραφεία μπορούν να εκμεταλλευτούν όσες επιχειρήσεις αναζητούν σήμερα επαγγελματική στέγη, διότι μπορούν να πετύχουν ακόμη και σε δρόμους υψηλής προβολής ιδιαίτερα χαμηλά ενοίκια για πολύ καλά κτίρια.

Εκεί που εστιάζεται το μεγάλο πρόβλημα είναι στο κέντρο της Αθήνας όπου υπάρχουν κτίρια γραφείων παλαιάς κατασκευής, χωρίς τεχνολογικές υποδομές, ασφάλεια, άνεση χώρου, αλλά και με κοινόχρηστες τουαλέτες. Τα γραφεία αυτά, κατά χιλιάδες σε Πανεπιστημίου, Ακαδημίας, στις περιοχές κάτω από την Ερμού και την Ομόνοια, έχουν μείνει επί χρόνια χωρίς ενοικιαστή, παρότι μισθώνονται σε τιμές ακόμη και κάτω από 5 ευρώ/τ.μ.

Τελευταία επιλογή η Αθήνα για τους ξένους επιχειρηματίες

ΤΗΝ ΩΡΑ που η Αθήνα διαθέτει προς πώληση και ενοικίαση χιλιάδες κτίρια γραφείων, οι ξένοι γυρίζουν την πλάτη στην Ελλάδα, καθώς δεν τη θεωρούν ισχυρό επιχειρηματικό κέντρο που θα ήθελαν να επεκταθούν. Η τελευταία έρευνα της εταιρείας Cushman & Wakefield, για τις πιο δημοφιλείς πόλεις για επέκταση των εταιρειών, κατατάσσει φέτος την Αθήνα στην 36η θέση μεταξύ 36 πόλεων. Κορυφαία στελέχη από 500 ευρωπαϊκές εταιρείες ψήφισαν ως κορυφαίο επιχειρηματικό κέντρο το Λονδίνο και ακολουθούν Παρίσι και Φρανκφούρτη. Τέταρτη είναι η πρωτεύουσα του Βελγίου, Βρυξέλλες, και ακολουθεί η Βαρκελώνη - σταθερά στις 5 ισχυρότερες πόλεις, καθώς κατάφερε να εξαργώσει την εκπληκτική ανάπτυξη που έγινε για την Ολυμπιάδα. Εμφανώς επιπρεασμένοι από την οικονομική κρίση και αστάθεια της Ελλάδας οι επιχειρη-

ματίες «μαύρισαν» την ελληνική πρωτεύουσα. Το ανησυχιακό για την Ελλάδα είναι ότι δεν μπορεί να ικανοποιήσει τις προδιαγραφές και τα κριτήρια που θέτουν οι ευρωπαϊκές επιχειρήσεις προκειμένου να ανοίξουν γραφεία. Η Αθήνα είναι στις τελευταίες θέσεις σε ό,τι αφορά το εξειδικευμένο προσωπικό, την ποιότητα των τηλεπικοινωνιών, το κλίμα που δημιουργεί η κυβέρνηση, τις γλώσσες που μιλούν οι κάτοικοι, το κόστος των γραφείων - το οποίο θεωρείται υψηλό σε σχέση με ό,τι προσφέρει -, την ποιότητα ζωής για τα στελέχη των πολυεθνικών, τη μόλυνση του περιβάλλοντος, την αναγνωρισιμότητα και το πλεονέκτημα που δίνει σε μια εταιρεία προκειμένου να γίνει γνωστή και σε άλλες αγορές. Μόνο σε ό,τι αφορά το κόστος του προσωπικού τα πάει καλά η Ελλάδα, το οποίο μετώνεται λόγω της κρίσης, στοιχείο που ψηφίζεται ως θετικό από τους επιχειρηματίες.

Ευρώπη

