

1. ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΟΔΟΣ ΕΩΣ 11% ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/07/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/07/2019

Σελίδα: 26

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



Ετήσια άνοδος έως 11% στα ενοίκια γραφείων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Αυξήσεις που ανέρχονται έως 11% έχουν καταγράψει τα ενοίκια σύγχρονων γραφειακών χώρων κατά τη διάρκεια του τελευταίου χρόνου, ως αποτέλεσμα της σταθερά υψηλής ζήτησης από τις επιχειρήσεις, αλλά κυρίως λόγω της σημαντικής απουσίας νέων αναπτύξεων, με αποτέλεσμα οι ενδιαφερόμενοι να υποχρεώνονται να αναζητούν χώρους σχεδόν αποκλειστικά εντός του υφιστάμενου, και αρκετά κορεσμένου από πλευράς ποιότητας, αποθέματος επαγγελματικών ακινήτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι νέες κατασκευές γραφείων που βρίσκονται σε εξέλιξη αυτήν την περίοδο, υπολογίζεται ότι δεν ξεπερνούν τις 65.000 τ.μ. συνολικά και σε μεγάλο βαθμό έχουν ήδη εξασφαλίσει μισθωτές, τουλάχιστον σε επίπεδο προσυμφώνων. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση νέων γραφείων εντοπίζεται στο έργο της

Η ζήτηση τροφοδοτείται από επιχειρήσεις του χρηματοοικονομικού τομέα και εκείνου της παροχής υπηρεσιών.

ανάπλασης των πρώην εγκαταστάσεων της καπνοβιομηχανίας Παπαστράτος, στον Άγιο Διονύσιο του Πειραιά. Εκεί, η Dimand Real Estate, σε συνεργασία με την Grivalia του ομίλου Eurobank, έχουν συστήσει κοινοπρακτικά σχήματα για τρεις επιμέρους αναπτύξεις σύγχρονων γραφειακών ακινήτων, δημιουργώντας ουσιαστικά ένα άτυπο επιχειρηματικό πάρκο, καθώς τα νέα



ΠΗΓΗ: Proprius-Cushman & Wakefield

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ



Αθήνας, με 11,1%, καθώς το μέσο μηνιαίο ενοίκιο αγγίζει πλέον τα 20 ευρώ/τ.μ. Πάντως, θα πρέπει να σημειωθεί ότι εξακολουθεί να υπολείπεται σημαντικά του επιπέδου όπου είχε βρεθεί στο απόγειο της αγοράς ακινήτων, πριν από την έλευση της οικονομικής κρίσης. Τότε είχαν καταγραφεί πράξεις ακόμη και πάνω από τα 30 ευρώ/τ.μ. Αντίστοιχα, στον άξονα της Α. Κηφισίας, η μέση τιμή ενοικίασης κινείται περίξ των 17 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας άνοδο της τάξεως του 6,3% σε ετήσια βάση. Στο απόγειο της αγοράς, οι τιμές στην Κηφισία είχαν ανέλθει μέχρι και στα 25 ευρώ/τ.μ. Παραμένει, βέβαια, ο δημοφιλέστερος άξονας για την ενοικίαση γραφείων. Όπως τονίζεται στην ανάλυση της Proprius, η ζήτηση τροφοδοτείται από επιχειρήσεις του χρηματοοικονομικού τομέα και εκείνου της παροχής υπηρεσιών, όπως επίσης και του φαρμακευτικού κλάδου. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί η απουσία πράξεων ενοικίασης για χώρους μεγαλύτερους των 4.000 τ.μ., δείγμα και της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων. Αυτό που είναι πλέον ξεκάθαρο είναι ότι μεγαλύτερη προτεραιότητα των ενοικιαστών είναι η ποιότητα των γραφείων και λιγότερο η τοποθεσία τους. Ακόμη μεγαλύτερη είναι η ζήτηση από θεσμικούς επενδυτές για την απόκτηση επαγγελματικών κτιρίων εισοδήματος και δη γραφείων. Ήδη, από τις αρχές του έτους μέχρι σήμερα, υπολογίζεται ότι έχουν αλλάξει χέρια γραφεία αξίας άνω των 200 εκατ. ευρώ. Η μεγαλύτερη συναλλαγή σε αξία ήταν η απόκτηση του καρτοφυλακίου γραφείων που πούλησε η Alpha Bank τον Μάρτιο. Το εν λόγω πακέτο διατέθηκε αντί ποσού 95,3 εκατ. ευρώ στο επενδυτικό fund Brook Lane Capital.

συγκροτήματα θα βρίσκονται σε πολύ κοντινή απόσταση μεταξύ τους. Το συνολικό ύψος της επένδυσης υπολογίζεται ότι θα ξεπεράσει τα 100 εκατ. ευρώ, με ορίζοντα ολοκλήρωσης κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020.

Ως εκ τούτου, με δεδομένο ότι σε ετήσια βάση οι νέες μισθώσεις εκτιμάται ότι κυμαίνονται μεταξύ 75.000 και 100.000 τ.μ., οι τιμές των ενοικίων

κινούνται ανοδικά. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων Proprius, η οποία εκπροσωπεί στην Ελλάδα την αμερικανική Cushman & Wakefield, με το πέρας του φετινού πρώτου τριμήνου, τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση καταγράφουν τα ενοίκια των κτιρίων γραφείων που βρίσκονται περίξ της πλατείας Συντάγματος, στο κέντρο της