



Η έλλειψη προσφοράς ενισχύει τα ενοίκια των χώρων γραφείων

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 ανάπλασης των πρώην εγκαταστάσεων της καπνοβιομηχανίας Παπαστράτος, στον Αγιο Διονύσιο του Πειραιά.

Εκεί η Dimand Real Estate, σε συνεργασία με την Grivalia του ομίλου Eurobank, έχει συστήσει κοινοπρακτικά σχήματα για τρεις επιμέρους αναπτύξεις σύγχρονων γραφειακών ακινήτων, δημιουργώντας ουσιαστικά ένα άτυπο επιχειρηματικό πάρκο, καθώς τα νέα 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 το δεύτερο εξάμηνο του 2020.

Ως εκ τούτου, με δεδομένο ότι σε ετήσια βάση οι νέες μισθώσεις εκτιμάται ότι κυμαίνονται μεταξύ

75.000 τ.μ. 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 περίεξ της πλατείας Συντάγματος, στο κέντρο της Αθήνας, με 11,1%, καθώς το μέσο μηνιαίο ενοίκιο αγγίζει πλέον τα 20 ευρώ/τ.μ.

Οι νέες κατασκευές γραφείων που βρίσκονται σε εξέλιξη υπολογίζεται ότι δεν ξεπερνούν τις 65.000 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 λεωφόρου Κηφισίας, η μέση τιμή ενοικίασης κινείται περίεξ των 17 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας άνοδο της τάξεως του 6,3% σε ετήσια βάση. Στο απόγειο της αγοράς, οι τιμές στην Κηφισίας είχαν ανέλθει μέχρι και τα 25 ευρώ/τ.μ. Παραμένει, βέβαια, ο δημοφιλέστερος άξονας για την ενοίκιαση γραφείων.