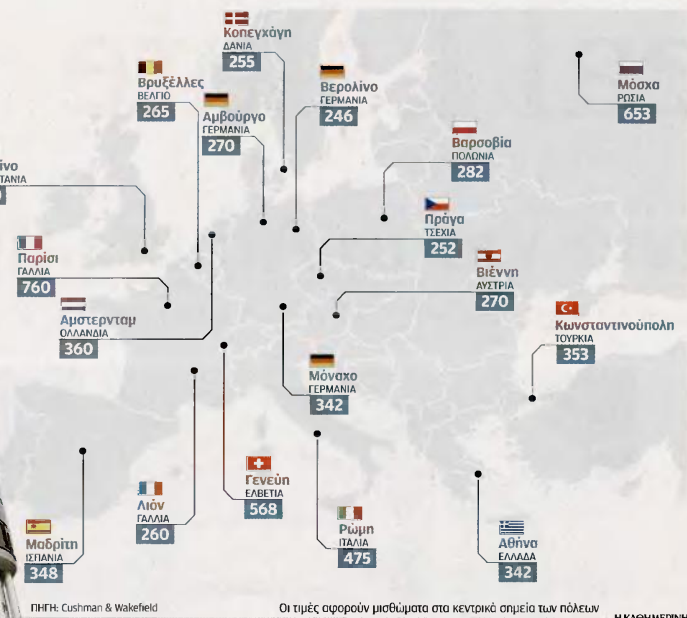




Ενοίκια γραφείων στην Ευρώπη

2ο τετράμηνο 2010, τιμή σε ευρώ ανά τ.μ.



ΠΗΓΗ: Cushman & Wakefield

Οι τιμές αφορούν μισθώματα στα κεντρικά σημεία των πόλεων

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Εντείνονται οι πιέσεις στην εγχώρια αγορά γραφείων

Ολοένα και περισσότερες επιχειρήσεις ζητούν μείωση των μηνιαίων μισθωμάτων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΠΟΥ**

Αν και η αγορά γραφείων είχε αποφυγή τις υπερβολές κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών, βιώνοντας μια περίοδο ήπιας διόρθωσης και σταθεροποίησης από το 2005 και μετά, εντούτοις δεν κατόρθωσε να αποφυγή τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με νέα έκθεση της **Cushman & Wakefield**, η Ελλάδα είναι από τις χώρες που βρίσκονται σε πτωχική φάση με έντονη έλλειψη σύγχρονων γραφείων και αυξανόμενη διαθεσιμότητα χώρων δευτέρης ποιότητας (δηλαδή παλαιότερα ακίνητα σε δευτερεύουσες περιοχές). Ταυτόχρονα, επισημειώνει ότι οι τιμές των ενοικίων θα εξακολουθήσουν να βρισκονται υπό πίεση.

Σύμφωνα με την κ. Νίκη Σύμπουρα, διευθύντρια συμβούλου της **Cushman & Wakefield** στην Ελλάδα, «οι τιμές των ενοικίων στην Αθήνα κατά τη διάρκεια των τελευταίων 18 μηνών έχουν υποχωρήσει σε ποσοστά από 8% έως και 30%, ανάλογα με την ποιότητα και την τοποθεσία του κάθε ακινήτου. Μεγαλύτερη μείωση ενοικίων και αύξηση κενών χώρων εντοπίζεται στα γραφεία δευτέρης ποιότητας». Μάλιστα, σύμφωνα με την ίδια, αναμένεται περαιτέρω μείωση των ενοικίων στην Αθήνα και μάλιστα με ρυθμό μεγαλύτερο έναντι των υπόλοιπων ευρωπαϊκών πόλεων, όπου προβλέπεται επίσης υποχώρηση των ενοικίων. Χαρακτηριστικό των συνθηκών που

διαμορφώνονται στην αγορά γραφείων της πρωτεύουσας είναι και το ότι η Αθήνα, ως πόλη εγκατάστασης επιχειρήσεων, κατατάσσεται στην τελευταία θέση μεταξύ 37 πόλεων. Η σχετική έρευνα βα-

Σε πανευρωπαϊκή έρευνα της **Cushman & Wakefield** για την ελκυστικότητα των πόλεων ως εδρών επιχειρήσεων, η Αθήνα βρίσκεται στην τελευταία θέση της κατάταξης.

οίστηκε στις απαντήσεις των επικεφαλής των 500 μεγαλύτερων εταιρειών της Ευρώπης. Είναι λοιπόν προφανές ότι η Αθήνα ως επιχειρηματική πόλη βρίσκεται στο ναδίρ, παρότι συγκέντρωσε το ίδιο ποσοστό με το προηγούμενο έτος, όταν όμως είχε καταταγεί στην 34η θέση. Είναι ένα σαφές δείγμα της επιδείνωσης του κλίματος απέναντι στην Αθήνα, απόρροια της οικονομικής κατάστασης στη χώρα αλλά και της πρόδου που πραγματοποιήσαν οι υπόλοιπες πόλεις κατά τη διάρκεια του τελευταίου χρόνου. Αξίζει να σημειωθεί ότι στις αρχές της δεκαετίας του '90 η Αθήνα βρισκόταν στην 22η θέση της ίδια κατάταξης, αν και πρέπει να τονιστεί ότι έκτοτε έχουν προ-

σθαι νέες πόλεις στην έρευνα, μεταβάλλοντας τις θέσεις κατάταξης και καθιστώντας τον ανταγωνισμό εντονότερο.

Περικοπές κόστους

Οι πιέσεις στην αγορά γραφείων ξεκινούν από την προσπάθεια που καταβάλλουν οι περισσότερες εταιρείες αυτήν την περίοδο προς την κατεύθυνση της μείωσης των λειτουργικών τους εξόδων, με το κόστος στέγασης να βρίσκεται ψηλά στη λίστα των περικοπών τους. Έτσι αναζητούν γραφεία σε πιο φθηνές περιοχές και με λιγότερα τετραγωνικά μέτρα εκμισθώσιμης επιφάνειας.

Ως αποτέλεσμα της τάσης αυτής, αλλά και της γενικότερης κάμψης της ζήτησης, οι τιμές ενοικίασης οδεύουν προς χαμηλότερα επίπεδα, ενώ περαιτέρω πιέσεις μείωσης ασκούνται και από την επαναδιαπραγμάτευση των υφιστάμενων ενοικίων.

Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της **Eurobank Property Services**, από τις αρχές του έτους έχει πραγματοποιηθεί περιορισμένος αριθμός πράξεων στην αγορά γραφείων, οι οποίες αφορούν κυρίως σε ακίνητα μεταχειρισμένα, μικρότερων επιφανειών και σε περιοχές δευτερεύουσας ενδιαφέροντος. Από την πλευρά τους, οι ιδιοκτήτες γραφειακών χώρων εμφανίζονται περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν κατά τη διαπραγμάτευση των αρχικά ζητούμενων μισθωμάτων, γεγονός το ο-

ποίο εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από τη φερεγγυότητα του κράτους. Ως εκ τούτου, τα ενοίκια για τις κύριες αγορές του Κέντρου (CBD) κυμαίνονται από 19 έως 23 ευρώ/τ.μ., με τις υψηλότερες τιμές να παρουσιάζονται επί της πλατείας Συντάγματος και επί της λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας. Στα prime (υψηλής ζήτησης και προβολής) σημεία της λεωφ. Κηφισίας οι τιμές μισθώσεως διαμορφώνονται σε 17 έως 19 ευρώ/τ.μ. για νεόδμητα ακίνητα και σε 14 έως 18 ευρώ/τ.μ. για παλαιότερα ακίνητα, με τις υψηλότερες τιμές να βαίνουν αυξανόμενες όσο κατευθυνόμαστε βόρεια της λεωφόρου προς Κηφισιά. Στα «καλά» σημεία της λεωφ. Συγγρού οι τιμές κυμαίνονται από 14 έως 17 ευρώ/τ.μ. για νεόδμητα ακίνητα και από 11 έως 14 ευρώ/τ.μ. για ακίνητα παλαιότητας.

Θετικά πάντως στην αγορά, από την άποψη του περιορισμού των πωλειών στα ενοίκια, επιδρά η μειωμένη προσφορά νέων γραφειακών χώρων συγκριτικά με τα προηγούμενα χρόνια, μιας και οι περισσότεροι κατασκευαστές δεν προχώρησαν σε νέες αναπτύξεις προτού εξασφαλίσουν τους τελικούς χρήστες. Ως εκ τούτου, τα ποσοστά διαθεσιμότητας κενών γραφειακών χώρων παρέμειναν σταθερά στις σημαντικότερες αγορές γραφείων. Σε κάθε περίπτωση όμως, εφόσον το επιχειρηματικό κλίμα παραμείνει ως έχει, δεν προβλέπεται ανάκαμψη για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων.