



# Περιορισμένη κινητικότητα στην αγορά γραφείων

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ**

**Περιορισμένη** ήταν η δραστηριότητα νέων μισθώσεων στην αγορά γραφείων κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2021, καθώς ο συνολικός όγκος δεν ξεπέρασε τις 15.000 τ.μ. Μάλιστα, δεν πραγματοποιήθηκαν καθόλου μισθώσεις για χώρους άνω των 3.000 τ.μ. Ωστόσο, σύμφωνα με την τελευταία τριμηνιαία ανάλυση της Propticus, η οποία εκπροσωπεί την **Cushman & Wakefield** στην ελληνική αγορά, «η ζήτηση αναμένεται να αυξηθεί το δεύτερο εξάμηνο του έτους, εφόσον ασφαλώς συνεχιστεί με αυξημένο ρυθμό το πρόγραμμα των εμβολιασμών».

Σύμφωνα με τις προβλέψεις των αναλυτών της **Cushman**, υπολογίζεται ότι μέχρι το τέλος του 2021 θα είναι εφικτό να ξεπεραστεί το επίπεδο νέων μισθώσεων του 2020, που διαμορφώθηκε σε περίπου 75.000 τ.μ. Ένας από τους λόγους είναι και η αυξημένη δραστηριότητα των φορέων του Δημοσίου. Το ίδιο ισχύει και με τους ιδιώτες χρήστες, καθώς καταγράφεται άνοδος της αναζήτησης σημείων για τη μετεγκατάσταση σε νέα γραφεία από πολλές επιχειρήσεις. Πρόκειται για μια θετική εξέλιξη, εάν ληφθεί υπόψη ότι ακόμη επικρατεί σημαντική αβεβαιότητα αναφορικά με τον μελλοντικό ρυθμό ανάπτυξης και μεγέθυνσης πολλών εταιρειών, αλλά και εξαιτίας της συζήτησης για την εργασία από το σπίτι και τις συνέπειές της στις μελλοντικές στεγαστικές ανάγκες των επιχειρήσεων.

Η απόσταση πάντως ανάμεσα στα σύγχρονα κτίρια γραφείων υψηλών προδιαγραφών και στα υπόλοιπα ακίνητα της αγοράς γραφείων συνεχίζει να μεγαλώνει. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Propticus,

ο δείκτης διαθεσιμότητας κενών γραφείων εξακολουθεί να αυξάνεται και διαμορφώνεται σήμερα στο 13,2%, γεγονός που αφορά αποκλειστικά τα κτίρια Β' και Γ' κατηγορίας, εν αντιθέσει με τα πιο σύγχρονα ακίνητα, όπου η διαθεσιμότητα είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Μάλιστα, η τάση αυτή αναμένεται να διατηρηθεί και στο υπόλοιπο του έτους.

Αντίστοιχα και οι τιμές των ενοικίων καταγράφουν πλέον ανοδική τάση, αλλά μόνο για σύγχρονα κτίρια, όπου η ζήτηση είναι υψηλή.

Με το πέρας του πρώτου τριμήνου, το μέσο επίπεδο για ένα ακίνητο υψηλών προδιαγραφών στα ακριβότερα σημεία του λεκανοπεδίου (Π.χ. πλατεία Συντάγματος) διαμορφώθηκε σε 23 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, από 22 ευρώ/τ.μ.

## Το διάστημα Ιανουαρίου - Μαρτίου 2021 μισθώθηκαν χώροι μόλις 15.000 τ.μ.

το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο. Στο σύνολο της Αττικής, η μέση τιμή ενοικίασης αγγίζει πλέον τα 18 ευρώ/τ.μ., από 15,4 ευρώ/τ.μ. πριν από τρεις μήνες.

Κατά το πρώτο τρίμηνο, η μεγαλύτερη σε αξία συναλλαγή στην αγορά γραφείων αφορούσε την εξαγορά του ακινήτου της πρώην Kodak στο Μαρούσι από τη Noval Properties ΑΕΕΑΠ, σε κοινοπραξία με το επενδυτικό fund Brooklane Capital. Οι δύο εταιρείες επένδυσαν το ποσό των 25,2 εκατ. ευρώ. Στόχος είναι η ανακατασκευή και ανάπτυξη του κτιρίου ώστε να δημιουργηθεί ένα σύγχρονο επιχειρηματικό πάρκο επιφάνειας 20.000 τ.μ.