

## ΑΘΗΝΑ ΜΙΚΡΗ Η ΜΕΙΩΣΗ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέσο: . . . . . ΚΕΡΔΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 24/2/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 24/2/2010

Σελίδα: . . . . . 13

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



### CUSHMAN & WAKEFIELD: ΠΩΣ ΚΙΝΕΙΤΑΙ ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ Η ΑΓΟΡΑ

# Αθήνα: Μικρή η μείωση στα ενοίκια γραφείων

► ΡΕΠΟΡΤΑΖ Ι ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΣΟΥΚΗ  
souki@kerdos.gr

**Σ**τη 18η θέση παγκοσμίως, όσον αφορά τα ακριβότερα ενοίκια γραφείων, κατατάσσεται η Αθήνα, με το ενοίκιο για χώρους υψηλών προδιαγραφών στο Σύνταγμα να διαμορφώνεται στα 504 ευρώ ανά τ.μ. τον χρόνο και την τάση για το τρέχον έτος να εμφανίζεται πτωτική. Η ακριβότερη αγορά στον κόσμο για την εγκατάσταση μίας επιχείρησης είναι το Τόκιο, με κόστος 1.441 ευρώ ανά τ.μ. κατ' έτος και στη δεύτερη θέση ακολουθεί το Λονδίνο, όπως προκύπτει από την τελευταία έρευνα της **Cushman & Wakefield** για τις αγορές γραφείων παγκοσμίως.

Σύμφωνα με τη διευθύνουσα σύμβουλο της **Cushman & Wakefield** στην Αθήνα, «τα ενοίκια στα γραφεία υψηλής ποιότητας στην Αθήνα κατέγραψαν πτώση 5% έως 10% ανάλογα την περιοχή, ενώ σε δεύτερης και τρίτης ποιότητας γραφεία σημειώθηκαν πτώσεις από 10% έως και 20%. Οι σχετικά μικρές πτώσεις, σε σχέση με άλλες αγορές, οφείλονται στην έλλειψη χώρων διεθνών προδιαγραφών με αποτέλεσμα η υπάρχουσα διαθεσιμότητα να απορροφάται από τη ζήτηση. Είναι γεγονός ότι η πλειονότητα της ζήτησης σήμερα είναι αποτέλεσμα προσπάθειας των χρηστών για μείωση κόστους,

### Η αγορά γραφείων το 2010 σε όλο τον κόσμο

ΣΕΙΡΑ		Πόλη	Ενοίκια γραφείων
2009	2010		
2	1	Τόκιο	1.441
3	2	Λονδίνο	1.220
1	3	Χονγκ Κονγκ	1.207
5	4	Νιου Υόρκη	899
6	5	Μουμπάι	809
8	6	Νέα Υόρκη	786
4	7	Μόσχα	768
7	8	Παρίσι	765
10	9	Μιλάνο	667
11	10	Ζυρίχη	660
16	11	Λουξεμβούργο	649
n/a	12	Νιόκα	620
23	13	Ριόντε Τζανέρο	611
27	14	Σεούλ	560
29	15	Σίδνεϊ	517
18	16	Σιγκαπούρη	513
14	17	Δουβλίνο	511
20	18	Αθήνα	504
13	19	Μαδρίτη	502
24	20	Οσλο	495

Πηγή: **Cushman & Wakefield**

Στην ευρωζώνη οι μεγαλύτερες πτώσεις αναφέρθηκαν στο Κίεβο και το Δουβλίνο με -50% και -38% αντίστοιχα

ενώ οι αναδιαπραγματεύσεις ενοικίων είναι πολύ συχνό φαινόμενο. Δεδομένης της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας, προβλέψεις για το 2010 δεν είναι εύκολη υπόθεση. Θεωρούμε όμως ότι το πιθανότερο είναι να δούμε στάση αναμονής από τους χρήστες γραφείων και περαιτέρω συκραπίσεις των ενοικίων».

### ΜΕΙΩΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ

Παγκοσμίως, οι αγορές γραφείων αντιμετωπίζουν σημαντική μείωση της ζήτησης για γραφειακούς χώρους, με αποτέλεσμα να σημειώνεται η μεγαλύτερη πτώση στα ενοίκια από το 2003. Οι αναλύτες της **Cushman & Wakefield** επισημαίνουν ότι το 2009 πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά μία τόσο γενική και απότομη πτώση της ζήτησης γραφειακών χώρων και κατά συνέπεια πτώση των ενοικίων. Οι παράγοντες που οδήγησαν σε αυτό το αποτέλεσμα ήταν η παγκόσμια οικονομική κρίση και η ανασφάλεια στη γενικότερη επιχειρηματική αγορά. Αν και οι

εταιρείες ανάπτυξης αντέδρασαν γρήγορα με την αναβολή νέων επενδυτικών προγραμμάτων, η διαθεσιμότητα αυξήθηκε ως αποτέλεσμα της τάσης των μισθωτών να μειώσουν κόστος και να επικοινωνήσουν τυχόν χρησιμοποιήσιμους χώρους.

Η εκτίμηση για το 2010 είναι πιο θετική, ως αποτέλεσμα της αναμενόμενης ανάπτυξης των μεγαλύτερων οικονομιών με χαρακτηριστικό την αύξηση της ζήτησης και μείωση της διαθεσιμότητας.

### ΟΙ ΑΝΑΚΑΜΠΤΟΝΤΕΣ

Σε μερικές αγορές έχει ήδη παρατηρηθεί αύξηση, όπως στην περιοχή City του Λονδίνου και στο κέντρο του Παρισιού. Τα ενοίκια αναμένεται να φτάσουν στο χαμηλότερο τους σημείο στα μέσα του 2010 και να υπάρξει ανάκαμψη και συγκρατημένη αισιοδοξία στο δεύτερο μισό. Οι μεγαλύτερες μειώσεις ενοικίων στην Ασία αναφέρθηκαν στη Σιγκαπούρη, Χονγκ Κονγκ, και το Τόκιο με πτώσεις -45%, -35% και 21% αντίστοιχα. Στο Ho Chi Minh City στο Βιετνάμ αναφέρθηκε η καλύτερη πίεση ενοικίων σε τοπικό επίπεδο της τάξεως του -53%.

Στην ευρωζώνη οι μεγαλύτερες πτώσεις αναφέρθηκαν στο Κίεβο και το Δουβλίνο με -50% και -38% αντίστοιχα. Ακόμη και σε ανθεκτικές αγορές, όπως το West End του Λονδίνου παρουσιάστηκε πτώση -25%, ενώ στο κέντρο της Βαρσοβίας -24%.