



Διαχειρίσιμες οι επιπτώσεις της κρίσης στην αγορά γραφείων

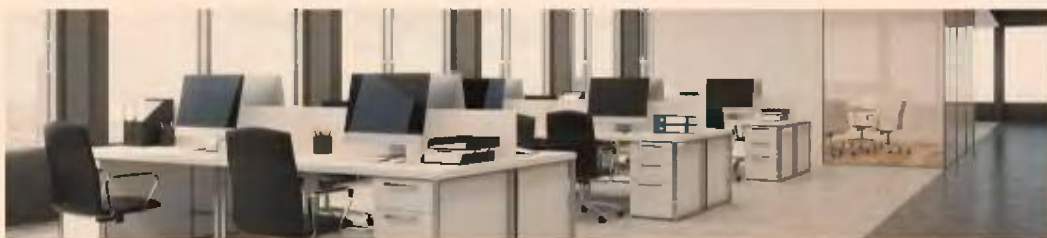
Το απόθεμα σύγχρονων χώρων είναι περιορισμένο συγκριτικά με τη ζήτηση

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

«Θωρακισμένη» εμφανίζεται η ελληνική αγορά γραφείων απέναντι στην επικείμενη ύφεση, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τα σύγχρονα κτίρια γραφείων, για τα οποία η ζήτηση εκτιμάται ότι θα παραμείνει υψηλή, ακριβώς λόγω της έλλειψής τους. Ακόμα δηλαδή κι αν η ύφεση των επόμενων μηνών πλήξει προσωρινά την αγορά, η επίδραση στα κτίρια γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών θα είναι περιορισμένη, ως αποτέλεσμα της υποεπένδυσης στον συγκεκριμένο τομέα τα τελευταία 10 χρόνια, που έχει αφήσει τον κλάδο με ιδιαίτερα περιορισμένο απόθεμα, συγκριτικά με τη ζήτηση.

Ταυτόχρονα, όπως σημειώνουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, είναι πιθανό τα μέτρα στήριξης της οικονομίας όχι μόνο να αναχαιτίσουν το πλήγμα στις επιχειρήσεις (τουλάχιστον εκείνες που αναζητούν γραφεία σύγχρονων προδιαγραφών), αλλά και να θέσουν τις βάσεις για την ταχύτερη ανάπτυξη τους στο μέλλον, ιδίως αν συνοδευτούν και από μια γενναία ένεση ρευστότητας και κίνητρα για επιτάχυνση της οικονομικής ανάπτυξης, μόλις η χώρα ξεκινήσει τη σταδιακή επιστροφή της στην ομαλή λειτουργία. Στο μεσοδιάστημα πάντως, μια πιθανή «παρενέργεια» θα είναι ενδεχομένως η απόπειρα αρκετών εταιρειών να επαναδιαπραγματευτούν τα υφιστάμενα μισθώματα προς τα κάτω, έστω για ένα διάστημα. Εναλλακτικά, είναι πιθανή η μείωση των χώρων που μισθώνουν, λόγω, π.χ., περιορισμού του αριθμού των εργαζομένων. Αυτό ίσως αυξήσει το ποσοστό διαθεσιμότητας γραφείων και τους κενούς χώρους, ιδίως σε ακίνητα χαμηλότερων προδιαγραφών.

Σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία της Proprius, το ποσοστό διαθεσιμότητας γραφείων στην αγορά της Αττικής διαμορφώνεται σε 8,6%, με πτωτική τάση. Συνολικά, υπολογίζεται ότι προς μίσθωση είναι γραφεία 437.000



Πώς διαμορφώνεται το απόθεμα γραφείων στην Αθήνα

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΑΠΟΘΕΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
Κέντρο Αθήνας και περιφερειακά σημεία αυτού	1,75 εκατ. τ.μ.	160.000 τ.μ.	9,14%
Βορειοανατολικά (Λ. Κηφισίας, Λ. Μεσογείων, Αττ. Οδός)	1,85 εκατ. τ.μ.	125.000 τ.μ.	6,76%
Βόρεια (Ε75)	60.000 τ.μ.	12.000 τ.μ.	20,00%
Νότια (Λ. Συγγρού, Λ. Βουλιαγμένης)	1 εκατ. τ.μ.	70.000 τ.μ.	7,00%
Λιμάνι Πειραιά	280.000 τ.μ.	40.000 τ.μ.	14,29%
Άλλες περιοχές	150.000 τ.μ.	30.000 τ.μ.	20,00%
ΣΥΝΟΛΟ	5,09 εκατ. τ.μ.	437.000 τ.μ.	8,59%

ΠΗΓΗ: Proprius

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Μια πιθανή «παρενέργεια» θα είναι η απόπειρα αρκετών εταιρειών να μειώσουν τα υφιστάμενα μισθώματα.

τ.μ. επί συνόλου 5 εκατ. τ.μ. Την άποψη αυτή συμμερίζεται και η BNP Paribas Real Estate, η οποία στην ελληνική αγορά έχει συνάψει στρατηγική συνεργασία με τη «Δανός και Συνεργάτες». Σε σχετική έκθεσή της σημειώνει ότι μια από τις συνέπειες στην αγορά ακινήτων από την πανδημία και την οικονομική ύφεση που θα προκαλέσει, θα είναι και η αύξηση των κενών χώρων γραφείων, με τη σχετική άνοδο να κρίνεται ελεγχόμενη. Πάντως, η νέα κρίση έρχεται σε μια περίοδο που η αγορά γραφείων

είχε ανακάμψει πλήρως, με τις τιμές των ενοικίων για σύγχρονους χώρους, αλλά και τις αξίες, να διαμορφώνονται στο υψηλότερο επίπεδο της τελευταίας 10ετίας. Σύμφωνα με έκθεση της Proprius για το τέταρτο τρίμηνο του 2019, οι τιμές ενοικίασης στο κέντρο της Αθήνας προσέγγισαν ή και ξεπέρασαν τα 20 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως, ενώ η τάση ήταν ανοδική και για τους επόμενους μήνες.

Συνολικά, υπολογίζεται ότι απορροφήθηκαν 74.000 τ.μ. γραφείων μέσω νέων μισθώσεων, με την πλειονότητα εξ αυτών να αφορά ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας (25.000 τ.μ.) και στα βορειοανατολικά σημεία της πόλης (π.χ. Λ. Κηφισίας, Λ. Μεσογείων, Αττική Οδός), όπου μισθώθηκαν 20.000 τ.μ. γραφείων. Εν τω μεταξύ, όπως αναφέρει σε έκθεσή της αυτή την εβδομάδα η **Cushman & Wakefield**, η οποία συνεργάζεται στην Ελλάδα με την

Proprius, «κλειδί» για την ταχύτερη επιστροφή της αγοράς γραφείων και γενικότερα των ακινήτων εισοδήματος στην «ομαλότητα» θα διαδραματίσει το μέγεθος της οικονομικής στήριξης και των χρημάτων που θα διοχετευθούν στην πραγματική οικονομία.

Όπως σημειώνουν οι αναλυτές, «πολλές επιχειρήσεις ανά τον κόσμο θα λάβουν κάποια οικονομική βοήθεια. Αυτή θα συνεισφέρει στην αναχαίτιση του αριθμού των απολύσεων και θα περιορίσει την επίδραση που θα είχε, υπό άλλες συνθήκες, η αύξηση των κενών χώρων γραφείων στις τιμές ενοικίασης. Παράλληλα, οι ενέργειες οικονομικής στήριξης των επιχειρήσεων, με την ενίσχυση της ρευστότητάς τους (π.χ. μέσω προνομιακού δανεισμού και συναφών εργαλείων χρηματοδότησης), θα αποτρέψουν χρεοκοπίες και θα επιτρέψουν την ταχύτερη έξοδο από την κρίση».