

Επιχείρηση «λίφτινγκ» σε παλιά κτίρια γραφείων από τους επενδυτές

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ



Στην απόκτηση κτιρίων γραφείων χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών, με στόχο να τα αναβαθμίσουν και να τα καταστήσουν ελκυστικότερα για τους χρήστες και τους επενδυτές, προτίθενται να προχωρήσουν το προσεχές διάστημα τόσο οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία όσο και άλλοι θεσμικοί επενδυτές από το εξωτερικό.

Πρόκειται για μια σημαντική εξέλιξη, καθώς η αγορά γραφείων βρίσκεται σε ένα μεταβατικό στάδιο αυτή την περίοδο. Από τη μια πλευρά η ζήτηση που εκδηλώνεται από τις επιχειρήσεις αφορά αποκλειστικά τα ποιοτικότερα κτίρια γραφείων (Α' Κατηγορίας) και από την άλλη, η προσφορά τέτοιων ακινήτων όλο και περιορίζεται, δεδομένου ότι δεν έχουν αναπτυχθεί νέα ακίνητα κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.

Είναι χαρακτηριστικό ότι τα κτίρια γραφείων της υψηλότερης ποιοτικής στάθμης εκτιμάται ότι κινούνται περίξ του 10-15% του συνολικού αποθέματος της αγοράς γραφείων, ενώ τα παλιότερα κτίρια γραφείων αντιστοιχούν σε περίπου 40% του αποθέματος. Το υπόλοιπο 50%-55% αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, ή πολύ παλιά κτίρια, που πλέον είναι ακατάλληλα για μεγάλες επιχειρήσεις. Έτσι, η λύση της απόκτησης και αναβάθμισης υφιστάμενων κτιρίων προβάλλει ως ιδιαίτερα ελκυστική. Τις προθέσεις της στον συγκεκριμένο τομέα έχει γνωστοποιήσει, μεταξύ άλλων, και η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η οποία ανέφερε ότι ένα μέρος από το δάνειο των 50 εκατ. ευρώ που έχει λάβει από την Παγκόσμια Τράπεζα θα

χρησιμοποιηθεί για την απόκτηση και αναβάθμιση παλιών κτιρίων γραφείων.

Τα εν λόγω κτίρια «φυτοζωούν» τα τελευταία χρόνια, καθώς το αγοραστικό ενδιαφέρον είναι μηδαμινό, ενώ ελάχιστη είναι και η ζήτηση ενοικίασης, με αποτέλεσμα τα ενοίκια και οι αξίες τους να βρίσκονται σε ελεύθερη πτώση.

Η τάση αυτή συνεχίζεται και κατά το τρέχον έτος. Όπως ανέφερε σε πρόσφατη έκθεσή του για την Ελλάδα, το Urban Land Institute (ULI), «τα κτίρια γραφείων υποδεέστερων προδιαγραφών, που αποτελούν και την πλειοψηφία του αποθέματος γραφείων (παλιότερης κατασκευής ακίνητα, χωρίς υψηλό επίπεδο υποδομών), συνεχίζουν να υποχωρούν σε ανταγωνιστικότητα, με το μέσο ενοίκιο να υποχωρεί κάτω από τα 8 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, ενώ η μεικτή ετήσια απόδοση ξεπερνά πλέον το 9%», σε ένα σαφές δείγμα της πτώσης των αξιών. Την ίδια στιγμή, οι νέες αναπτύξεις γραφείων είναι ελάχιστες, καθώς ακόμα και στα πιο σύγχρονα κτίρια γραφείων, τα ενοίκια κινούνται σε επίπεδο της τάξεως των 15 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως, έναντι 28 ευρώ/τ.μ. στην αρχή της οικονομικής κρίσης το 2009. Έτσι, τέτοιου είδους επενδύσεις, υπό την παρούσα οικονομική συγκυρία, φαντάζουν ως μη βιώσιμες, εκτός και αν έχει εξασφαλιστεί εκ των προτέρων ο μισθωτής.

Παράλληλα, η διαθεσιμότητα τέτοιων ακινήτων αναμένεται να πολλαπλασιαστεί στο άμεσο μέλλον, συμπιέζοντας ακόμα περισσότερο τις τιμές και καθιστώντας την απόκτησή τους ακόμα πιο ασφαλής επιλογή για έναν επενδυτή. Σύμφωνα με φορείς του κλάδου, αρκετά από τα «κόκκινα» επιχειρηματικά δάνεια έχουν ως ενέχυρο τέτοιου είδους ακίνητα, δηλαδή κτίρια γραφείων υποδεέστερων ποιοτικών προδιαγραφών, ή γραφεία που βρίσκονται σε λιγότερο προνομιακές περιοχές. Αναμφίβολα, λοιπόν, όποιοι αποκτήσουν τα εν λόγω δάνεια, θα θελήσουν να διαθέσουν και τα συγκεκριμένα ακίνητα.

Προσδοκίες, καθώς αυξάνεται η ζήτηση

Η κινητικότητα στην αγορά γραφείων είναι ο βασικός λόγος για τον οποίο αναμένονται και νέες επενδύσεις, έστω κι αν αυτές αφορούν στην αναβάθμιση παλιότερων ακινήτων. Στην ετήσια έκθεσή της, η εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία Trastor AEEAΠ ανέφερε ότι ο τομέας των γραφείων «φέρεται να ηγείται της αντιστροφής της πτωτικής τάσης των τιμών και των ενοικίων, καθώς παρατηρείται σταθερός και αυξανόμενος ρυθμός απορρόφησης του αποθέματος κτιρίων υψηλών προδιαγραφών, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης των ενοικίων να προσεγγίζει κατά μέσον όρο το 1,6% στους κύριους άξονες εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η νέα ζήτηση προέρχεται κυρίως από τους κλάδους του χρηματοπιστωτικού (εταιρείες διαχείρισης δανείων), φαρμακευτικού και τεχνολογικού τομέα, με επιθυμητό τόπο εγκατάστασης το επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και τη Λ. Κηφισίας».

Λεωφόρος Κηφισίας

Ειδικά στη Λ. Κηφισίας, όπου εντοπίζεται μεγάλο μέρος της προσφοράς σύγχρονων χώρων γραφείων και επομένως και υψηλής ζήτησης, οι τιμές ενοικίασης αυξήθηκαν κατά 7,1% σε ετήσια βάση κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο, με αποτέλεσμα το μέσο ενοίκιο να ανέρχεται πλέον σε 15 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση. Αυτό αναφέρει έρευνα της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius, η οποία εκπροσωπεί στην**

ελληνική αγορά την Cushman & Wakefield. Σύμφωνα με τους αναλυτές, οι νέες ενοικιάσεις γραφείων εξακολούθησαν να κινούνται ικανοποιητικά κατά τη διάρκεια του α΄ 3μήνου, ακολουθώντας την τάση των τελευταίων μηνών του 2016.

Πηγή: www.kathimerini.gr