

ΑΘΗΝΑ ΠΤΩΣΗ 5% ΕΩΣ 10% ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Μέσο: ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 3/3/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 3/3/2010

Σελίδα: 29

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



ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΤΕΤΑΡΤΗ 3 ΜΑΡΤΙΟΥ 2010

REAL ESTATE

29



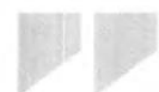
Η ελληνική πρωτεύεσσα βρίσκεται στη 18η θέση παγκοσμίως, όταν αφορά στα ακριβότερα ενοίκια γραφείων, με 504 ευρώ ανά τ.μ. (στο Σύνταγμα).



Το Τόκιο βρίσκεται στην 1η θέση με τις τιμές στο κέντρο της πόλης να κυμαίνονται στα 1.441 ευρώ ανά τ.μ.

Στην πρώτη θέση το Τόκιο, ακολουθούν το West End του Λονδίνου και το Χονγκ Κονγκ

Αθήνα: Πτώση 5% έως 10% στα ενοίκια



Η παγκόσμια οικονομική κρίση και η ανασφάλεια στη γενικότερη επιχειρηματική αγορά οδήγησαν πέρσι στην μεγαλύτερη μείωση από το 2003 - «Αχτίδα φωτός» για το 2010

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Γ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

α 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%, σύμφωνα με την έρευνα «Office Space Across the World» της Cushman & Wakefield. Η πρωτεύουσα, πάντως, καταλαμβάνει την 18η θέση παγκοσμίως, όσον αφορά στα ακριβότερα ενοίκια γραφείων, με 504 ευρώ ανά τ.μ., πάνω από πόλεις όπως η Μαδρίτη, οι Βρυξέλλες, το Αμστερνταμ.

Γενικότερα, οι σημαντικότερες αγορές γραφείων υποφέρουν από σημαντική μείωση της ζήτησης για γραφειακούς χώρους, με αποτέλεσμα να σημειώνεται η μεγαλύτερη πτώση στα ενοίκια από το 2003. Οι διεθνείς σύμβουλοι ακινήτων Cushman & Wakefield σημειώνουν ότι το 2009 πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά μια τόσο γενική και απότομη πτώση της ζήτησης γραφειακών χώρων και κατά συνέπεια πτώση των ενοικίων. Η παγκόσμια οικονομική κρίση, η κατάρρευση και η συγκράτηση των οικονομικών ικανοτήτων και η ανασφάλεια στη γενικότερη επιχειρηματική αγορά, οδήγησαν στη σημαντική αυτή πτώση των ενοικίων γραφείων. Αν και οι εταιρείες αναπτύχουν αντεδρασαν γρήγορα με την αναβολή των νέων αναπτύξεων, η διαθεσιμότητα αυξήθηκε σαν αποτέλεσμα της τάσης των χριστών να μειώσουν κόστος και να επνοικιάσουν τυχόν αχρησιμοποίητους 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 «ακριβότεροι»

Στην κατάταξη των πιο ακριβών περιοχών σε σχέση με γραφειακούς χώρους,

Οι πρωταγωνιστές του 2010

Κατάταξη 2009	Κατάταξη 2010	Πόλη Περιοχή	Χώρα	Συνολικό κόστος χρήσης ευρώ/τ.μ./χρόνο
2	1	Τόκιο, Κέντρο	Ιαπωνία	1.441
3	2	Λονδίνο, West End	Μεγάλη Βρετανία	1.220
1	3	Χονγκ Κονγκ, Κέντρο	Κίνα	1.207
5	4	Ντουμπάι, Κέντρο	Αραβικά Εμιράτα	899
6	5	Βομβάη, Κέντρο	Ινδία	809
8	6	Νέα Υόρκη, Midtown	ΗΠΑ	786
4	7	Μόσχα, Κέντρο	Ρωσία	768
7	8	Παρίσι, Κέντρο	Γαλλία	765
10	9	Μιλάνο, Κέντρο	Ιταλία	667
11	10	Ζυρίχη, Κέντρο	Ελβετία	660

οι τρεις πρώτες αγορές έμειναν σταθερές, με το Τόκιο να οδηγείται στην πρώτη θέση από τη δεύτερη που κατείχε στην προηγούμενη έρευνα, με το συνολικό κόστος γραφείων που συμπεριλαμβάνει ενοίκια, κοινόχρηστα και φόρους, να φτάνει το 1.441 ευρώ ανά τ.μ. τον χρόνο. Το West End του Λονδίνου ανέβηκε στη δεύτερη από την τρίτη θέση, με αντίστοιχο κόστος 1.220 ευρώ ανά τ.μ. τον χρόνο, ενώ το Χονγκ Κονγκ έπεσε από την πρώτη στην τρίτη θέση, με κόστος 1.207 ευρώ ανά τ.μ. τον χρόνο. Ακολουθούν πόλεις όπως το Ντουμπάι (1.207 ευρώ/τ.μ.), η Νέα Υόρκη (786 ευρώ/τ.μ.), η Μόσχα (768 ευρώ/τ.μ.), το Παρίσι (765 ευρώ/τ.μ.), το Μιλάνο (667 ευρώ/τ.μ.), αλλά και η Ζυρίχη, το Λουξεμβούργο (649 ευρώ/τ.μ.) η Ντόχα (620 ευρώ/τ.μ.), το Ρίο ντε Τζανέιρο (611 ευρώ/τ.μ.) κλπ.

Η Αθήνα

Όπως αναφέραμε, η ελληνική πρωτεύουσα είναι στην 18η θέση. Σύμφωνα, με τη διεθνοποιήτρια σύμβουλο

«Cushman & Wakefield στην Αθήνα, «τα ενοίκια στα γραφεία υψηλής ποιότητας στην Αθήνα κατέγραψαν πτώση 5% έως 10% ανάλογα με 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 ζήτηση στο μεγαλύτερο μέρος της σήμερα είναι αποτέλεσμα προσπάθειας των χριστών για μείωση κόστους, ενώ οι αναδιαπραγματεύσεις ενοικίων είναι πολύ συχνό φαινόμενο. Δεδομένης της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας οι προβλέψεις για το 2010 δεν είναι εύκολη υπόθεση. Θεωρούμε, όμως, ότι το πιθανότερο είναι να δούμε οίσησ αναμηνής από τους χρήστες γραφείων και περαιτέρω συγκράτησης των ενοικίων». Η Αθήνα είναι στην 18η θέση παγκοσμίως, με 504 ευρώ ανά τ.μ. (στο Σύνταγμα), λίγο κάτω από πόλεις όπως το Σίδνεϊ

(517 ευρώ/τ.μ.), η Σιαγκόλημ (513 ευρώ/τ.μ.), το Δουβλίνο (511 ευρώ/τ.μ.), αλλά πάνω από πόλεις όπως η Μαδρίτη (502 ευρώ/τ.μ.), το Οσλο (495 ευρώ/τ.μ.), η Φρανκφούρτη (486 ευρώ/τ.μ.), το Αμστερνταμ (471 ευρώ/τ.μ.), οι Βρυξέλλες (410 ευρώ/τ.μ.), η Κοπεγχάγη (398 ευρώ/τ.μ.) η Κωνσταντινούπολη (369 ευρώ/τ.μ.) το Ελσίνκι (300 ευρώ/τ.μ.).

Τα ενοίκια

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 σημείο τους στα μέσα του 2010 και να υπάρξει ανάκαμψη και συγκρατημένη αισιοδοξία στο δεύτερο μισό. Οι μεγαλύτερες μειώσεις ενοικίων στην Ασία αναφέρθηκαν στη Σιγκαπούρη, το Χονγκ Κονγκ και το Τόκιο, με πτώσεις 45%, 35% και 21% αντίστοιχα. Στο Ho Chi Minh City, στο Βιετνάμ, αναφέρθηκε η μεγαλύτερη πτώση ενοικίων σε τοπικό επίπεδο, της τάξεως του 53%. Στην Ευρώπη οι μεγαλύτερες πτώσεις αναφέρθηκαν στο Κίεβο και το Δουβλίνο, με 50% και 38% αντίστοιχα. Ακόμα και σε περασμένες εποχές, ανθεκτικές αγορές όπως το West End του Λονδίνου παρουσίασαν πτώση 25%, ενώ στο κέντρο της Βαρσοβίας 24%.

Στη Αμερική μέσο όρο τα ενοίκια μειώθηκαν κατά 7% κατά τη διάρκεια του 2009. Η Βοστώνη, το Σαν Φρανσίσκο, το Σιάτλ και η Νέα Υόρκη κατέγραψαν πτώση 26%, 24%, 23% και 23% αντίστοιχα. Η Νότιο Αμερική ανέδρασε πιο ανθεκτικά, με το Σαντιάγο και τη Χιλή να παρουσιάζουν αύξηση 28%, αν και οι αγορές αυτές είναι μικρές και χαρακτηρίζονται από μικρό στοκ κάλις ποιότητας γραφείων. Το Μπουένος Άιρες στην Αργεντινή σημείωσε τη μεγαλύτερη πτώση, της τάξεως του 14%, ενώ η μεγαλύτερη οικονομία της περιοχής, η Βραζιλία, σημείωσε μείωση 8%.