



Βίαιη διόρθωση στα ενοίκια των γραφείων στην Αθήνα

Σε ελεύθερη πτώση οι τιμές – η ελληνική πρωτεύουσα κατετάγη 25η μεταξύ 67 μεγάλων πόλεων

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΙΜΟΠΟΥΛΟΣ

Σε ελεύθερη πτώση βρίσκονται τα ενοίκια γραφειακών χώρων στην ελληνική πρωτεύουσα, καθώς σύμφωνα με έρευνα της διεθνούς εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield η Αθήνα στην παγκόσμια κατάταξη ενοικίων γραφειακών χώρων έπεσε επτά θέσεις το 2011 σε σύγκριση με πέρυσι. Η αγορά των γραφειακών χώρων έχει πληγεί από την ύφεση στην οικονομία, αλλά και από το γεγονός ότι τα προηγούμενα χρόνια τα μισθώματα είχαν εκτοξευθεί σε επίπεδα-ρεκόρ. Τώρα η αγορά συρρικνώνεται και ζήτηση υπάρχει για χώρους γραφείων οι οποίοι βρίσκονται σε σημεία κοντά σε σταθμούς μετρό ή υπάρχει εύκολη πρόσβαση με άλλα μέσα μαζικής μεταφοράς.

Πλέον η Αθήνα καταλαμβάνει την 25η θέση μεταξύ 67 μεγάλων πόλεων σε ολόκληρο τον κόσμο όσον αφορά τα ενοίκια γραφείων με βάση την έρευνα «Office Space Across the World». Το κόστος ενοίκιας στην καλύτερη περιοχή της Αθήνας διαμορφώνεται πλέον σε περίπου 40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως (περιοχή Συντάγματος), ενώ στις υπόλοιπες περιοχές διαμορφώνεται αρκετά χαμηλότερα. Το ακριβότερο ενοίκιο στον κόσμο το συναντά κανείς στο Χονγκ Κονγκ μηνιαίο ενοίκιο 161 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο!

Σημάδια ανάκαμψης στο εξωτερικό

Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι η παγκόσμια αγορά γραφείων, σε άμεση σχέση με την οικονομία, παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης, αύξηση της ζήτησης στις περισσότερες αγορές, αύξηση

Οι «πρωταθλητές» ενοικίων γραφείων σε 68 χώρες

ΚΑΤΑΤΑΞΗ 2010	2011	ΧΩΡΑ	ΠΟΛΗ	ΕΝΟΙΚΙΟ* (σε ευρώ)	ΚΑΤΑΤΑΞΗ 2010	2011	ΧΩΡΑ	ΠΟΛΗ	ΕΝΟΙΚΙΟ* (σε ευρώ)
3	1	Κίνα	Χονγκ Κονγκ	1.931	14	35	Νότια Κορέα	Σεούλ	395
2	2	Βρετανία	Λονδίνο	1.872	29	36	Δανία	Κοπεγχάγη	381
1	3	Ιαπωνία	Τόκιο	1.334	37	37	Μαλαισία	Κουάλα Λουμπούρ	375
13	4	Βραζιλία	Ρίο	965	27	38	Τσεχία	Πράγα	361
6	5	ΗΠΑ	Νέα Υόρκη	920	43	39	Νέα Ζηλανδία	Οκλαντ	361
5	6	Ινδία	Βομβάη	916	35	40	Ουγγαρία	Βουδαπέστη	360
7	7	Ρωσία	Μόσχα	868	32	41	Συρία	Δαμασκός	358
8	8	Γαλλία	Παρίσι	835	44	42	Φινλανδία	Ελσίκι	338
10	9	Ελβετία	Ζυρίχη	786	39	43	Ρουμανία	Βουκουρέστι	332
9	10	Ιταλία	Μιλάνο	729	42	44	Αργεντινή	Μπουένος Άιρες	331
24	11	Σιγκαπούρη	Σιγκαπούρη	673	48	45	Μεξικό	Πόλη Μεξικού	320
26	12	Κίνα	Σανγκάη	653	22	46	Μπαχρέν	Μανάμα	320
11	13	Λουξεμβούργο	Λουξεμβούργο	649	41	47	Σαουδική Αραβία	Ριάντ	320
16	14	Σουηδία	Στοκχόλμη	633	50	48	Ουκρανία	Κιέβη	318
15	15	Αυστραλία	Σίδνεϊ	623	40	49	Πορτογαλία	Λισαβόνα	311
4	16	Ην. Αραβικά Εμιράτα	Αμπου Ντάμπι	583	47	50	Σλοβακία	Μπρατισλάβα	304
12	17	Κατάρ	Ντόχα	565	49	51	Κουβέιτ	Πόλη Κουβέιτ	286
20	18	Νορβηγία	Όσλο	551	56	52	Ταϊλάνδη	Μπανγκόκ	281
36	19	Ταϊβάν	Ταϊπέι	545	52	53	Χιλή	Σαντιάγο	271
-	20	Καζακστάν	Αλμα Ατα	528	45	54	Αιγύπτος	Κάιρο	268
23	21	Ολλανδία	Αμστερνταμ	507	60	55	Λιθουανία	Βίλνιους	254
19	22	Ισπανία	Μαδρίτη	506	59	56	Φιλιππίνες	Μανίλα	241
21	23	Γερμανία	Φραγκφούρτη	498	51	57	Κροατία	Ζάγκρεμπ	234
46	24	Βιετνάμ	Χο Τσι Μινχ	496	54	58	Σερβία	Βελγκράδη	230
18	25	Ελλάδα	Αθήνα	489	-	59	Σλοβενία	Λιουμπλιάνα	227
17	26	Ιρλανδία	Δουβλίνο	448	62	60	Εσθονία	Ταλίν	219
30	27	Πολωνία	Βαρσοβία	431	58	61	Ιορδανία	Αμμάν	214
31	28	Λίβανος	Βηρυτός	427	53	62	Ινδονησία	Τζακάρτα	214
38	29	Ισραήλ	Τελ Αβιβ	426	61	63	Λετονία	Ρίγα	205
25	30	Βέλγιο	Βρυξέλλες	410	63	64	Περου	Λίμα	188
34	31	Καναδάς	Βανκούβερ	410	55	65	Βουλγαρία	Σόφια	187
33	32	Τουρκία	Κωνσταντινούπολη	405	-	66	Ομάν	Μουσκάτ	186
-	33	Βενεζουέλα	Καρακάς	403	57	67	Νότια Αφρική	Σόντον	171
28	34	Αυστρία	Βιέννη	400	64	68	Εκουαδόρ	Κουίτο	137

Πηγή: **Proprius** - Cushman & Wakefield * Αγορά επίσημο μέσο ανά τ.μ.

της οικοδομικής δραστηριότητας και μείωση της προσφοράς. Σε διεθνές επίπεδο τα ενοίκια αυξήθηκαν

οριακά μόλις 1%. Η Νότια Αμερική είχε τη μεγαλύτερη άνοδο με μέσον όρο 12%, η Ασία κινήθηκε ανοδικά με μέσο αύξηση 9%, ενώ στην Ευρώπη η κατάσταση παρέμεινε σταθερή. Στην Ευρώπη η ανάκαμψη στα ενοίκια οδηγήθηκε από το Λονδίνο, όπου η δραστηριότητα στις ενοικιάσεις γραφείων έφθασε στα πιο υψηλά επίπεδα των τελευταίων δεκαετιών. Στη Μέση Ανατολή και στην Αφρική η πτωχική τάση συνεχίστηκε με μέση πτώση των ενοικίων ποσοστού 10%.

Η Αθήνα, όπως δηλώνει η κυρία **Νίκη Σύμπουρα**, διευθύνουσα σύμβουλος της **Proprius** η οποία εκπροσωπεί την Cushman & Wakefield σε Ελλάδα και Κύπρο, *«έπεσε από τη 18η θέση το 2010 στην 25η το 2011 στην κατάταξη της επίσημης έρευνας της Cushman & Wakefield για το κόστος γραφείων στις κυριότερες αγορές. Εξακολουθεί ωστόσο να παραμένει ψηλά στην κατάταξη με ενοίκια υψηλότερα από αυτά χωρών όπως το Βέλγιο, η Τσεχία, η Αυστρία και η Δανία. Η πτώση αυτή είναι αποτέλεσμα της μείωσης των ενοικίων και της ζήτησης γραφειακών χώρων στην Ελλάδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι η όποια δραστηριότητα το 2010 πήγαζε από τις ανάγκες των χρηστών για μείωση κόστους ή συγκεντρώνει των διάσπαρτων υπηρεσιών τους σε ένα κτίριο. Για το 2011 η κατάσταση αναμένεται να διατηρηθεί σταθερή κοπάζοντας με αισιοδοξία προς το τελευταίο τετράμηνο του έτους όσον αφορά τα σύγχρονα κτίρια, ενώ περαιτέρω πτώση αναμένεται για τις παλαιότερες κατασκευές».*

Η μελέτη για το κόστος χρήσης γραφείων στις κυριότερες πόλεις παγκοσμίως έδειξε το Χονγκ Κονγκ να

επιστρέφει στην πρώτη θέση από την Τρίτη, αλλάζοντας θέση με το Τόκιο, ενώ το Λονδίνο παρέμεινε η δεύτερη πιο ακριβή πόλη. Η πορεία των αγορών το 2010 διαφοροποιείται από χώρα σε χώρα και στις περισσότερες περιοχές, ακολουθώντας την πορεία της οικονομίας, παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης. Για το 2011 τα ενοίκια γραφείων αναμένεται να παραμείνουν σταθερά, με αυξητικές τάσεις και περαιτέρω βελτίωση το 2012 και το 2013.

Συγκεκριμένα στην Ευρώπη η αγορά γραφείων παρέμεινε σταθερή, ενώ υπήρξαν συγκεκριμένες περιοχές με έντονη ανάκαμψη, με σημαντικότερη αυτή της Βρετανίας, όπου τα ενοίκια στο Σίτι του Λονδίνου αυξήθηκαν 25% και στο Γουέστ Εντ 27%. Αύξηση των ενοικίων κατεγράφη και οι αγορές στο Παρίσι και στο Μιλάνο με αντίστοιχα ποσοστά άνοδου 9% και 10%. Στον αντίποδα, τα ενοίκια σε Ιρλανδία, Ισπανία και Ελλάδα ήταν πτωχικά, το ίδιο και σε Βουλγαρία και Ρουμανία.

Το κόστος ενοικίασης στο Σύνταγμα διαμορφώνεται σε περίπου 40 ευρώ ανά τ.μ.