



# Χαμηλότερα τα ενοίκια γραφείων στην Αθήνα από ό,τι στα Τίρανα

Εως 6,7% αυξήθηκαν τα μισθώματα στην πρωτεύουσα φέτος

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**


**Σε τροχιά** πλήρους ανάκαμψης έχει εισέλθει πλέον η αγορά γραφείων, καθώς η ζήτηση κινείται ανοδικά, όπως και οι τιμές των ενοικίων, οι αξίες των κτιρίων γραφείων ενισχύονται και οι αποδόσεις περιορίζονται εκ νέου. Μάλιστα, εφόσον η υφιστάμενη τάση συνεχιστεί, είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα ακολουθήσουν και οι επενδύσεις για την ανάπτυξη νέων γραφείων, που επί του παρόντος παραμένουν ελάχιστες. Σύμφωνα μάλιστα με στελέχη της αγοράς ακινήτων, αν υπήρχε επαρκές απόθεμα σύγχρονων κτιριακών υποδομών, είναι πιθανόν οι συμφωνίες εκμίσθωσης να ήταν ακόμα περισσότερες, καθώς αυτήν την περίοδο αρκετές επιχειρήσεις αναζητούν νέους χώρους, αλλά αναβάλλουν τη λήψη αποφάσεων λόγω του ότι δεν βρίσκουν το κατάλληλο ακίνητο για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών.

## Καλές συμφωνίες

Επιπλέον, αρκετοί όμιλοι εκτιμούν πως πλέον οι τιμές των ενοικίων δεν πρόκειται να υποχωρήσουν άλλο, το αντίθετο μάλιστα. Έτσι, κινούνται στην αγορά με στόχο να εξασφαλίσουν την καλύτερη δυνατή συμφωνία, όσο τα ενοίκια παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο. Ασφαλώς, σε ποιοτικότερα γραφεία οι τιμές έχουν αυξηθεί. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius**, η οποία εκπροσωπεί στην Ελλάδα την **Cushman & Wakefield**, στον άξονα της **Λ. Κηφισίας**, η μέση τιμή μίσθωσης γραφείων διαμορφώνεται σήμερα στα 16 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως, καταγράφοντας ετήσια αύξηση της τάξεως του 6,7%. Ασφαλώς, πριν από 10 χρόνια είχαν καταγραφεί συμφωνίες ακόμα και στο επίπεδο των 22-25 ευρώ/τ.μ., δείγμα του πόσο ελκυστικότερα είναι σήμερα τα ενοίκια γραφείων. Αντίστοιχα, στην περιοχή της πλ. Συντάγμα-

### Η εικόνα της αγοράς γραφείων σήμερα

- 6,7% η ετήσια αύξηση των ενοικίων γραφείων στη **Λ. Κηφισίας**
- 16 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση το μέσο μισθώμα στη **Λ. Κηφισίας**
- 7,5-7,95% η εκτιμώμενη απόδοση σύγχρονων κτιρίων γραφείων
- 72% η αύξηση των νέων χώρων γραφείων που μισθώθηκαν φέτος
- 40.000 τ.μ. γραφείων έχουν απορροφηθεί κατά το **φετινό εννεάμηνο**



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

## Η στροφή των επιχειρήσεων σε ποιοτικότερους χώρους ενισχύει τη ζήτηση.

τος, όπου οι τιμές είχαν αγγίξει ή και ξεπεράσει τα 30 ευρώ/τ.μ. πριν από την έλευση της οικονομικής κρίσης, σήμερα, το μέσο προσφερόμενο μισθώμα διαμορφώνεται στα 18-20 ευρώ/τ.μ., έχοντας ενισχυθεί κατά 5,9% σε ετήσια βάση.

Ενδεικτικό του πόσο πιο χαμηλές είναι οι τιμές ενοικίασης γραφείων στην Αθήνα είναι και μια απλή σύγκριση με το εξωτερικό. Σύμφωνα με στοιχεία της **Colliers International**, με το πέρας του δεύτερου τριμήνου η Αθήνα παραμένει μία από τις φθηνότερες ευρωπαϊκές πόλεις, όντας

πιο χαμηλά ακόμα και από τα Τίρανα, όπου το σχετικό κόστος ανέρχεται σε 18 ευρώ/τ.μ., σε σύγκριση με τα 16 ευρώ/τ.μ. της **Λ. Κηφισίας**. Βελιγράδι με 15 ευρώ/τ.μ., Σόφια με 10 ευρώ/τ.μ. και Βουκουρέστι με 14,5 ευρώ/τ.μ. είναι επίσης φθηνοί προορισμοί γραφείων, γεγονός που σε συνδυασμό με το ελκυστικότερο φορολογικό καθεστώς για την εγκατάσταση επιχειρήσεων έχει προσελκύσει πληθώρα πολυεθνικών ομίλων, από τομείς όπως η πληροφορική και οι τηλεπικοινωνίες.

Ακόμα κι έτσι βέβαια, παρά την έλλειψη κινήτρων στην Ελλάδα, σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **JLL-Αθηναϊκή Οικονομική**, από τις αρχές του έτους και μέχρι το τέλος Ιουλίου είχαν απορροφηθεί περίπου 38.000 τ.μ. γραφείων, μέσω νέων μισθώσεων, μια αύξηση της τάξεως του 72% σε σύγκριση με το αντίστοιχο

διάστημα του 2017. Μάλιστα, η έρευνα της εταιρείας αποκαλύπτει και μια σημαντική ποιοτική διαφοροποίηση της ζήτησης έναντι των προηγούμενων ετών. Συγκεκριμένα, πλέον, πολλές εταιρείες που μετακομίζουν το κάνουν είτε επειδή αναπτύσσονται (αυτό ισχύει κυρίως για τον τεχνολογικό και τον φαρμακευτικό κλάδο) είτε επειδή αλλάζουν φιλοσοφία ως προς τη λειτουργία τους στον χώρο, με σαφή προτίμηση σε μεγάλες επιφάνειες. Η τελευταία αυτή τάση παρατηρείται τόσο στις πολυεθνικές όσο και σε μεγάλες εγχώριες εταιρείες, που κινούνται στην αγορά αναζητώντας μεγάλες οριζόντιες επιφάνειες άνω των 800 τ.μ. Στον αντίποδα, τα προηγούμενα χρόνια, ο κύριος λόγος μετακίνησης των εταιρειών ήταν για να μειωθεί το λειτουργικό κόστος, με αποτέλεσμα να αναζητούνται μικρότερες και φθηνότερες επιφάνειες γραφείων.