

1. ΑΛΜΑ ΣΤΙΣ ΝΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΕΡΥΣΙ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . .07/03/2024 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .07/03/2024

Σελίδα: 21



• **Γραφεία.** Αύξηση κατά 22% σημείωσε η απορρόφηση γραφειακών χώρων στη διάρκεια του 2023, καθώς καταγράφηκαν νέες μισθώσεις συνολικής επιφάνειας 160.000 τ.μ. Το μέγεθος αυτό υπολείπεται κατά μόλις 12% του ιστορικού υψηλού των 180.000 τ.μ. που είχε καταγραφεί πριν από την οικονομική κρίση. Σελ. 26



Αλμα στις νέες μισθώσεις γραφείων πέρυσι

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Αύξηση κατά 22% σημείωσε η απορρόφηση γραφειακών χώρων στη διάρκεια του 2023, καθώς καταγράφηκαν νέες μισθώσεις συνολικής επιφάνειας 160.000 τ.μ. Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία της τελευταίας τριμηνιαίας έρευνας της εταιρείας **Proprius**, το μέγεθος αυτό υπολείπεται μόλις κατά 12% του ιστορικού υψηλού των 180.000 τ.μ. που είχε σημειωθεί την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση. Η ευρύτερη περιοχή του κέντρου και τα βόρεια προάστια (Μαρούσι, Λ. Κηφισίας) κατέγραψαν τον μεγαλύτερο όγκο νέων συμφωνιών μίσθωσης γραφείων, με 58.000 τ.μ. και 40.000 τ.μ. αντίστοιχα.

Σύμφωνα με την ανάλυση της **Proprius**, η μεγαλύτερη συμφωνία αφορούσε τη μετεγκατάσταση των γραφείων της Βουλής στο Μποδοσάκειο, κτίριο επιφάνειας 13.460 τ.μ., επί της Λ. Αμαλίας 20, από το οποίο αποχώρησε πρόσφατα η Eurobank για να μετακινηθεί σε δικά της γραφεία επί της οδού Σταδίου, στο ανακατασκευασμένο κτίριο της πρώην Φοιnix Ασφαλιστικής. Με δεδομένη την υψηλή ζήτηση και τον χαμηλό ρυθμό νέων κτιρίων που παραδόθηκαν πέρυσι, παρατηρείται σημαντική πίεση για άνοδο των μισθωμάτων. Σύμφωνα με



Η μεγαλύτερη συμφωνία της περασμένης χρονιάς αφορούσε τη μετεγκατάσταση των γραφείων της Βουλής στο Μποδοσάκειο, κτίριο επιφάνειας 13.460 τ.μ., επί της Λ. Αμαλίας 20, από το οποίο αποχώρησε πρόσφατα η Eurobank.

Σε 29 ευρώ/τ.μ. διαμορφώθηκε η μέση τιμή για ένα σύγχρονο, βιοκλιματικό κτίριο.

τα στοιχεία της **Proprius**, κατά το τέταρτο τρίμηνο, η μέση τιμή για ένα σύγχρονο, βιοκλιματικό κτίριο γραφείων διαμορφώθηκε σε 29 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, ενώ κάποιες συμφωνίες ξεπέρασαν και τα 30 ευρώ/τ.μ., μια αύξηση κατά 12% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022.

Πάντως, τα επόμενα χρόνια αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά η προσφορά νέων κτιρίων, ώστε να επέλθει και ο απαιτούμενος εκσυγχρονισμός του κτιριακού αποθέματος, μετά τη σχεδόν πλήρη διακοπή των νέων επενδύσεων κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Υπό κατασκευήν βρίσκονται νέα γραφεία, συνολικής επιφάνειας 230.000 τ.μ., τα οποία αναμένεται να παραδοθούν εντός της προσεχούς διετίας. Επιπλέον 232.000 τ.μ. γραφείων βρίσκονται στο στάδιο του σχεδιασμού και πρόκειται να ξεκινήσουν να υλοποιούνται το επόμενο διάστημα, με ορίζοντα παράδοσης μετά το 2025. Σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται π.χ. τα γραφεία που θα κατασκευαστούν στο ακίνητο του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό.

Όπως αναφέρει η **Proprius** στην ανάλυσή της, το 2024 αναμένεται να αποτελέσει ένα ακόμα έτος υψηλής δραστηριότητας στην αγορά γραφείων, καθώς συνεχίζεται η στροφή προς

τα «πράσινα» κτίρια γραφείων, όπως επίσης και η διαδικασία διαφοροποίησης του εργασιακού μοντέλου που ακολουθούν πολλές εταιρείες. Στο πλαίσιο αυτό υιοθετούνται πρακτικές, όπως η υβριδική εργασία με εκ περιτροπής παρουσία των εργαζομένων στον χώρο εργασίας.

Σε ό,τι αφορά την επενδυτική δραστηριότητα, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 υπολογίζεται ότι πραγματοποιήθηκαν αγοραπωλησίες συνολικού ύψους 165 εκατ. ευρώ, ποσό που ήταν κατά 15% υψηλότερο συγκριτικά με το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Ωστόσο, όπως αναφέρει η **Proprius**, παρατηρείται μια πιο επιφυλακτική στάση από τους επενδυτές, λόγω της σημαντικής αύξησης του χρηματοπιστωτικού κόστους. Από τις μεγαλύτερες συναλλαγές ήταν η συμφωνία για την πώληση του δικαστικού μεγάρου Πειραιά, ένα έργο που ανέλαβε να υλοποιήσει η Dimand. Πρόκειται για μια σύμβαση ύψους 80,9 εκατ. ευρώ, που προβλέπει την κατασκευή ενός κτιρίου. Παράλληλα, η Prodea προχώρησε τη διαδικασία πώλησης 22 ακινήτων του καρτοφυλακίου της (κυρίως γραφεία και τραπεζικά υποκαταστήματα) στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας. Η αξία της συμφωνίας αυτής ανήλθε σε 110,5 εκατ. ευρώ.