



Η «κάτοψη» της αγοράς γραφείων και καταστημάτων

Επενδύσεις 90 εκατ. στο τρίμηνο - Ισχυρή ζήτηση του κλάδου τεχνολογίας

Επενδύσεις ύψους 90 εκατ. σε γραφειακούς χώρους καταγράφηκαν το τρίτο τρίμηνο του 2023, σύμφωνα με την Cushman & Wakefield Proprius, με την αγορά, ειδικά για σύγχρονα - πράσινα ακίνητα, να συνεχίζει με θετικό πρόσημο.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tigoumenidi@naftemporiki.gr

ΟΠΩΣ ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΙ η C&W Proprius, το ύψος των επενδύσεων σε γραφεία τους τρεις αυτούς μήνες αυξήθηκε 25% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα πέρυσι. Ωστόσο, οι συμφωνίες ήταν κυρίως ειδικών συμφερόντων (π.χ., από εταιρείες που είχαν κλείσει πριν από κάποιο χρονικό διάστημα τη μεταστέγασή τους σε σύγχρονα γραφεία), με τους επενδυτές γενικότερα να διατηρούν επιφυλακτική στάση λόγω της αύξησης του κόστους χρηματοδότησης.

Ο μέσος όρος ενοικίου για τα πρώτης κατηγορίας κτίρια γραφείων ανήλθε στα 28 ευρώ/τ.μ./μήνα το τρίτο τρίμηνο, από περίπου 25 ευρώ/τ.μ./μήνα πριν από έναν χρόνο, με ορισμένες συμφωνίες να υπερβαίνουν το όριο των 30 ευρώ/τ.μ./μήνα.

Σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία της C&W Proprius, τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμώνται σε 11,7%, ενώ κατά το εξεταζόμενο διάστημα απορροφήθηκαν συνολικά 52.000 τ.μ. γραφειακών χώρων στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο τρίμηνο, αλλά 100% περισσότερα σε σχέση με την ίδια περίοδο το 2022.

Η απόδοση αυτή επηρεάστηκε κυρίως από τη μίσθωση του Karela Business Park στην Παιανία (29 χιλ. τ.μ.) από τον όμιλο Mytilineos με εκμισθωτή την Prodea AEEAΠ.

Υπό κατασκευή είναι περίπου 204 χιλ. τ.μ. γραφείων και αναμένεται να αναπτυχθούν ακόμα 187,6 χιλ. τ.μ., με μέση απόδοση (yield) 6,58%.

Ο κλάδος της τεχνολογίας είναι ο κορυφαίος παίκτης από πλευράς της ζήτησης στην Αθήνα. Όπως υπογραμμίζεται, η αύξηση στα ενοίκια σε προνομιακές περιοχές σχετίζεται κυρίως με την έλλειψη ποιοτικών διαθέσιμων χώρων.



■ Μισθώματα γραφείων σε περιοχές της Αττικής

Περιοχή	3ο τρίμηνο 2023 ευρώ/τ.μ./μήνα	3ο τρίμηνο 2022 ευρώ/τ.μ./μήνα
Κέντρο Αθήνας	28	25
Α. Κηφισίας, Α. Μεσογείων	28	25
Α. Συγγρού, Α. Βουλιαγμένης	23	22
Εθνική Οδός	16	16
Λιμάνι Πειραιώς	18	18

Πηγή: C&W Proprius

Ειδικότερα, στο κέντρο της Αθήνας τα μισθώματα διαμορφώθηκαν κατά μέσο όρο σε 28 ευρώ/τ.μ./μήνα και το yield σε 5,8%, στα βορειοανατολικά προάστια (Α. Κηφισίας, Α. Μεσογείων)

■ Η C&W εκτιμά ότι θα συνεχιστεί η αύξηση των ενοικίων, καθώς η στροφή προς την υβριδική εργασία υποστηρίζει τη ζήτηση για βιώσιμους χώρους.

επίσης 28 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6%, στα νότια προάστια (Α. Συγγρού, Α. Βουλιαγμένης) 23 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6,3%, στα βόρεια 16 ευρώ/τ.μ./μήνα και 7% και στο λιμάνι του Πειραιά 18 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6,9%.

Η C&W εκτιμά ότι θα συνεχιστεί η αύξηση των ενοικίων, καθώς η στροφή προς την υβριδική εργασία υποστηρίζει τη ζήτηση για βιώσιμους χώρους. Προσθέτει ότι και το 2024 τα γραφεία που θα ολοκληρωθούν δεν θα καλύπτουν τη ζήτηση, με μεγάλο ποσοστό των

χώρων να έχει ήδη δεσμευτεί εκ των προτέρων.

■ Αγορά των καταστημάτων

Αναφορικά με την αγορά των καταστημάτων το τρίτο τρίμηνο του έτους η C&W καταγράφει σταθερότητα στα μισθώματα στους περισσότερους κεντρικούς δρόμους, ενώ σημειώνει ότι γενικά η λιανική κινήθηκε ανοδικά λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης.

Καταγράφηκαν 52 συναλλαγές μίσθωσης στις βασικές αγορές λιανικής της χώρας, 30% υψηλότερες από το προηγούμενο τρίμηνο και 25% σε ετήσια βάση.

Το μέσο μίσθωμα στην Ερμού το τρίτο τρίμηνο διαμορφώθηκε στα 290 ευρώ/τ.μ./μήνα και το yield 5,25%, στο Κολωνάκι 105 ευρώ/τ.μ./μήνα με απόδοση 6,4%, στην περιοχή της Γλυφάδας, 145 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6%, στην Κηφισιά 110 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6,5%, στον Πειραιά 90 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6,5%, στη Θεσσαλονίκη στον δημοφιλή για το retail δρόμο της Τοιμισκή 140 ευρώ/τ.μ./μήνα με 6%, στην Πάτρα 75 ευρώ/τ.μ./μήνα και 6,5% και στο Ηράκλειο Κρήτης 90 ευρώ/τ.μ./μήνα με την απόδοση 6,5%. ISID: 2123054j

290

ευρώ/τ.μ./μήνα το μέσο μισθώμα ενός καταστήματος στην Ερμού το τρίτο τρίμηνο.