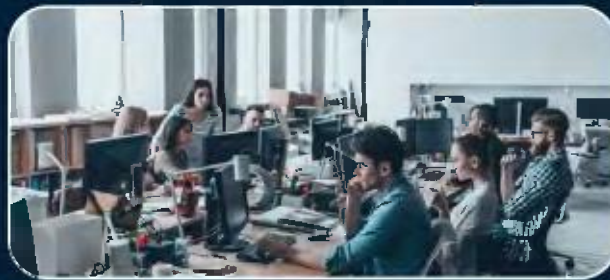


1. ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: BNB DAILY

Ημ. Έκδοσης: . . . 12/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 12/06/2023

Σελίδα: 2



> ΓΡΑΦΕΙΑ

Πώς κινήθηκε η αγορά
το α' τρίμηνο

1. ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: BNB DAILY

Ημ. Έκδοσης: . . . 12/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 12/06/2023

Σελίδα: 15



> ΓΡΑΦΕΙΑ

ΠΩΣ ΚΙΝΗΘΗΚΕ Η ΑΓΟΡΑ ΤΟ Α' ΤΡΙΜΗΝΟ

Σε υψηλό πενταετίας έφθασαν οι νέες μισθώσεις γραφείων το α' τρίμηνο του 2023, αγγίζοντας σχεδόν τα 40.000 τ.μ. Η απόδοση αυτή ξεπερνά κατά 50% τον μέσο όρο των τελευταίων πέντε ετών για αυτήν την περίοδο του έτους.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της **Cushman & Wakefield Proprius**, το 20% από αυτά αφορά χώρους πολύ υψηλών προδιαγραφών κατηγορίας A+.

ΕΝΟΙΚΙΑ

Η μέση τιμή ενοικίων κινήθηκε ελαφρώς ανοδικά συγκριτικά με την ίδια περίοδο του 2022, στα €19,8/τ.μ. τον μήνα από €19,5, ενώ η απόδοση διαμορφώθηκε σε 6,58%. Σταθερές παρέμειναν οι τιμές συγκριτικά με το 2022 και για τα γραφεία κατηγορίας υψηλών προδιαγραφών στα €25 / τ.μ. τον μήνα. Στα νέα και πράσινα κτίρια οι τιμές ξεπερνούν έως και τα €30/τ.μ. τον μήνα.

Μέσο μίσθωμα ανά περιοχή

- Στο κέντρο της Αθήνας & σε περιφερειακές περιοχές: Για τα ποιοτικά γραφεία παρέμεινε στα €25 /τ.μ. τον μήνα, με την απόδοση να διαμορφώνεται στο 5,8%
- Στα βορειοανατολικά & και σε οδικούς άξονες, όπως η Λ. Κηφισίας και η Λ. Μεσογείων, επίσης το μίσθωμα παρέμεινε στα €25/τ.μ. τον μήνα και η απόδοση στο 6%
- Στα βόρεια προάστια: Τα ενοίκια έφθασαν στα €16/τ.μ. τον μήνα με την απόδοση 7%
- Στον Πειραιά: Τα μισθώματα κινήθηκαν στα €18/τ.μ. τον μήνα με απόδοση 6,9%
- Νότια Προάστια: Οι κεντρικοί δρόμοι, όπως η Λ. Συγγρού και η Λ. Βουλιαγμένης, κατέγραψαν άνοδο 10% με το μέσο ενοίκιο να διαμορφώνεται στα €22/τ.μ. τον μήνα και την απόδοση 6,3%

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Υπό κατασκευή βρίσκονται νέοι χώροι άνω των 85 χιλ. τ.μ. συνολικά, ενώ ο σχεδιασμός των εταιρειών περιλαμβάνει αναπτύξεις άνω των 296 χιλ. τ.μ..

Οι νέες επενδύσεις στην αγορά γραφείων άγγιξαν τα €170 εκατ. για το α' τρίμηνο του 2023, ωθούμενα κυρίως από την πώληση των γραφείων που κατασκευάζει η Dimand για την PwC στην Eurobank, επί της Λ. Κηφισίας, από τα νέα δικαστήρια Πειραιά που θα κατασκευάσει η Dimand και από την αγορά τριών γραφειακών χώρων της Τράπεζας Πειραιώς από την Trastor ΑΕΕΑΠ.

ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

Σύμφωνα με την έρευνα, οι εκλογές και το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης οδήγησε τους επενδυτές σε στάση αναμονής. Παράλληλα, όπως σημειώνει η έρευνα, η ζήτηση στον τομέα των γραφείων, επικεντρώνεται στην προσέλκυση και διατήρηση ταλέντων, στην προσαρμογή στο υβριδικό μοντέλο εργασίας και στην προσπάθεια αύξησης της απόδοσης του ποσοστού των γραφείων, επιλέγοντας κτίρια υψηλών προδιαγραφών με ευέλικτους χώρους που καλύπτουν τους στόχους βιωσιμότητας, ενώ οι παλαιότεροι χώροι διατίθενται στην αγορά μετά από κατάλληλες επενδύσεις σε ανακαίνιση. Ο πληθωρισμός, τα επιτόκια και οι αυξήσεις του κόστους προσθέτουν αβεβαιότητα στην αγορά ενώ οι ιδιοκτήτες προσαρμόζονται διαφορετικά στους εναλλακτικούς τρόπους εργασίας, με ορισμένους να μειώνουν τη χωρητικότητά τους λόγω της χαμηλής χρήσης των χώρων ως αποτέλεσμα των υψηλών επιπέδων υβριδικών εργασιών, ενώ άλλοι επεκτείνονται λόγω νέων προσλήψεων.

Χριστίνα Ζαφειρούλη

