



## Γραφεία: Νέες επενδύσεις 171 εκατ. και 51.000 τ.μ. νέων χώρων στην Ελλάδα

Νέος κύκλος συμφωνιών καταγράφηκαν για την αγορά γραφείων της Αθήνας κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Όπως προκύπτει από στοιχεία της **Cushman & Wakefield Proprius**, σημειώθηκαν 26 νέες συμφωνίες μίσθωσης στη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου του 2023, με συνολικό όγκο 51.000 τ.μ, ενώ ήταν κατά 25% υψηλότερες σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2023 και κατά 50% σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2022. Η απορρόφηση αυτή οφείλεται τον τεχνολογικό, τον χρηματοοικονομικό και τον δημόσιο τομέα, με τον τελευταίο να διαδραματίζει ουσιαστικό ρόλο στον όγκο δραστηριότητας. Η σημαντικότερη συναλλαγή που καταγράφηκε ήταν η μίσθωση του εμπορικού κέντρου Athens Heart στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, στην οποία θα παραδοθεί από την Premia Properties AEEAΠ μετά την ανακατασκευή του κτιρίου σε σύγχρονο συγκρότημα γραφείων 26.500 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold.

Οι γραφειακοί χώροι με πιστοποίηση Leed βαθμίδας A παρουσιάζουν ποσοστό 80% απορρόφησης εκ του συνολικού διαθέσιμου όγκου των συναλλαγών, επιβεβαιώνοντας ότι η ποιότητα, η ενεργειακή κλάση, η απόδοση και η βιωσιμότητα των κτιρίων παραμένουν οι βασικοί μοχλοί της

ζήτησης το τελευταίο διάστημα.

### Ζητούμενο η επαναξιολόγηση κτιρίων

Σημαντικός παράγοντας όμως είναι και η επαναξιολόγηση των γραφείων στη διάρκεια ζωής τους με σκοπό την διενέργεια βελτιωτικών εργασιών όπου χρειάζεται και την διατήρηση της αξίας τους στον χρόνο. Σχετικά θα θυμίσουμε ότι πρόσφατα το κτίριο των κεντρικών γραφείων της Grivalia στη λεωφόρο Κηφισίας 69 στο Μαρούσι έλαβε χρυσή πιστοποίηση, Leed for Existing Buildings: Operations & Maintenance Gold. Σε ό,τι αφορά στη διαμόρφωση του μέσου μισθώματος για υψηλής αξίας γραφεία, ανήλθε μεσοσταθμικά στα 26 ευρώ ανά τ.μ. στην χρονική περίοδο του δεύτερου τριμήνου του έτους. Αναφέρουμε εδώ ότι η τάση ως προς το ύψος των μισθωμάτων είναι σταθερά ανοδική από το 2016 και ύστερα, μία χρονιά κατά την οποία το μέσο μίσθωμα για χώρους γραφείων ήταν περί τα 13 ευρώ ανά τ.μ.

### Μεγάλη ζήτηση για κτίρια γραφείων με πιστοποιήσεις

Η Cushman & Wakefield Proprius αναγνωρίζει ότι τα πιστοποιημένα κτίρια τείνουν να προσελκύουν υψηλότερα ενοίκια σε σύγκριση με αυτά χωρίς πιστοποιήσεις, ενώ την ίδια στιγμή παρουσιάζουν χαμηλότερα

λειτουργικά έξοδα. Μέχρι το τέλος του έτους στην αγορά γραφείων της Αθήνας θα παραδοθούν 15.000 τ.μ. νέων ή ανακαινισμένων γραφείων, ενώ μεσοπρόθεσμα θα προστεθούν άλλα 124.000 τ.μ. μέχρι το τέλος του 2024 και επιπλέον 211.000 τ.μ. μέχρι το τέλος του 2026. Η υψηλή μακροπρόθεσμη αναπτυξιακή δραστηριότητα παρά το γεγονός ότι η αγορά επιβαρύνεται από τα διαρκώς αυξανόμενα επιτόκια, υπογραμμίζει την έντονη έλλειψη χώρου καλής ποιότητας στην αγορά. Η ζήτηση για μίσθωση γραφείων παραμένει ιδιαίτερα έντονη και στη Θεσσαλονίκη, ιδιαίτερα στο κέντρο της, περιοχή με χαμηλή διαθεσιμότητα σύγχρονων χώρων γραφείων.

### 151 εκατ. έφερε η συμφωνία Εθνικής-Prodea

Την ίδια στιγμή ο όγκος των επενδύσεων σε γραφεία που καταγράφηκε έφτασε σε όρους αξίας τα 171 εκατ. ευρώ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023, τροφοδοτούμενος από την εξαγορά τριών ιδιοχρησιμοποιούμενων κτιρίων από την Εθνική Τραπεζα, ιδιοκτησίας της Prodea Properties AEEAΠ, ύψους 151 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, όσον αφορά στους θεσμικούς επενδυτές, η δραστηριότητα παραμένει ακόμα χαμηλή, αντανακλώντας σε μεγάλο βαθμό μια στάση αναμονής που τηρούν, κυρίως λόγω του υψηλού κόστους του χρήματος, μετά την περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ τον Ιούνιο. Η δραστηριότητα των θεσμικών αναμένεται ότι θα επανακάμψει κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023 καθώς οι επενδυτές προσαρμόζονται σταδιακά στο νέο οικονομικό περιβάλλον. Όπως επισημαίνει η C&W Proprius σχετικά, ο σχηματισμός κυβέρνησης στην Ελλάδα με ισχυρή πλειοψηφία μετά τις εθνικές εκλογές αναμένεται να ενισχύσει την οικονομική σταθερότητα της χώρας και να φέρει την οικονομία πιο κοντά στην αναβάθμιση από τους οίκους αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας σε επίπεδο επενδυτικής βαθμίδας, πιστοποιώντας την επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε αναπτυξιακή πορεία με θετικές προοπτικές.

**Γιώργος Λαμπήρης**