

Διολίσθησε το κόστος χρήσης στην αγορά γραφείων της Αθήνας

ΝΙΚΟΣ ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Οι τιμές αφορούν το κόστος ενοικίου και τα λοιπά λειτουργικά έξοδα (π.χ. κοινόχρηστα) ενός κτιρίου γραφείων

Οι ακριβότερες πόλεις για χρήση γραφείων

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗ		Πόλη-Χώρα	Κόστος γραφείων (ευρώ/τ.μ./ετησίως)
2014	2013		
1	1	Λονδίνο-Μεγ.Βρετανία	2.122
2	2	Χονγκ Κονγκ - Χονγκ Κονγκ	1.432
3	6	Μόσχα-Ρωσία	1.092
6	8	Νέα Υόρκη - ΗΠΑ	993
8	4	Νέο Δελχί-Ινδία	959
9	10	Παρίσι-Γαλλία	895
19	17	Κωνσταντινούπολη-Τουρκία	572
20	18	Μιλάνο-Ιταλία	556
21	19	Μόναχο-Γερμανία	540
25	31	Δουβλίνο-Ιρλανδία	485
30	30	Μαδρίτη-Ισπανία	439
32	32	Ελσίνκι-Φινλανδία	432
37	33	Βαρσοβία-Πολωνία	395
38	35	Βρυξέλλες-Βέλγιο	393
40	39	Αθήνα-Ελλάδα	358
41	44	Κοπεγχάγη-Δανία	345
43	40	Βουδαπέστη-Ουγγαρία	343
45	42	Βουκουρέστι-Ρουμανία	339
49	48	Λισσαβόνα-Πορτογαλία	298
66	Μη δια-θέσιμο	Λεμεσός-Κύπρος	179

ΠΗΓΗ: Cushman & Wakefield

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Η αγορά γραφείων της Αθήνας βρίσκεται πλέον στην 40ή θέση της παγκόσμιας κατάταξης έναντι της 39ης πέρυσι, με βάση το συνολικό κόστος χρήσης γραφείων σε σύνολο 67 πόλεων. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από τη φετινή έκθεση για τις ακριβότερες περιοχές γραφείων παγκοσμίως, που πραγματοποιεί η διεθνής εταιρεία παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield. Βάσει αυτής, η χρήση γραφείων στην Αθήνα (περιοχή πλατείας Συντάγματος) απαιτεί 358 ευρώ/τ.μ. σε ετήσια βάση, εκ των οποίων 311,5 ευρώ/τ.μ. αφορούν στο κόστος του ενοικίου, ενώ τα 46,5 ευρώ/τ.μ. αφορούν τα υπόλοιπα έξοδα που συνοδεύουν τη λειτουργία ενός κτιρίου γραφείων, όπως κόστος συντήρησης, κοινόχρηστες δαπάνες κ.ο.κ.

Πάντως, παρά τη σημαντική πτώση που έχουν καταγράψει οι τιμές των ενοικίων γραφείων στην αγορά της πρωτεύουσας από την αρχή της κρίσης (υπολογίζεται σε

πάνω από 40%), η Αθήνα παραμένει ακριβότερη πόλη γραφείων από την Κοπεγχάγη της Δανίας, η οποία βρίσκεται στην αμέσως επόμενη θέση (41η) με ετήσιο κόστος χρήσης γραφείων 345 ευρώ/τ.μ. Επίσης, η Αθήνα ξεπερνάει και τη Βιέννη που βρίσκεται στην 44η θέση (342 ευρώ/τ.μ.), όπως επίσης και τη Λισσαβώνα, που βρίσκεται στην 49η θέση (298 ευρώ/τ.μ.). Ιδιαίτερης μνείας χρήζει και η αγορά γραφείων της Λεμεσού στην Κύπρο, που βρίσκεται στην προτελευταία θέση της λίστας (66η) με το ετήσιο κόστος χρήσης γραφείων να μην ξεπερνάει τα 179 ευρώ/τ.μ.

Η μικρή αυτή πτώση της Αθήνας στην παγκόσμια κατάταξη ερμηνεύεται ως μια ένδειξη του χαμηλότερου ρυθμού υποχώρησης των ενοικίων κατά τη διάρκεια του 2013, τάση η οποία θα συνεχιστεί και φέτος.

Όπως αναφέρει στην «Κ» η κ. Νίκη Σύμπουρα, διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας Proprius, που εκπροσωπεί την Cushman & Wakefield στην ελληνική αγορά, «ήδη τα ενοίκια στην αγορά γραφείων βρίσκονται στο κατώτατο σημείο τους και δεν αναμένουμε ιδιαίτερη διαφοροποίηση στη συνέχεια του έτους, εκτός από τα παλαιότερα κτίρια γραφείων, όπου ίσως υπάρχει ακόμα λίγο περιθώριο περαιτέρω υποχώρησης των τιμών». Ωστόσο, η ίδια αποφεύγει να εκτιμήσει πόσο χρονικό διάστημα θα διαρκέσει η σταθεροποίηση αυτή των ενοικίων γραφείων. «Ίσως η ανάκαμψη των τιμών να ξεκινήσει το 2015, ίσως και αργότερα», αναφέρει η κ. Σύμπουρα, η οποία τονίζει ότι ναι μεν από πλευράς αποδόσεων η Ελλάδα είναι πλέον ιδιαίτερα ελκυστικός προορισμός για τους επενδυτές, ωστόσο, καταγράφεται μεγάλο έλλειμμα κατάλληλων επενδυτικών ακινήτων.

Κατά την ίδια, είναι πολύ λίγα τα σύγχρονα ποιοτικά ακίνητα γραφείων, καθώς τα τελευταία χρόνια ήταν ελάχιστα τα νέα κτίρια που κατασκευάστηκαν. Ως εκ τούτου, ο αριθμός των αγοραπωλησιών γραφείων θα παραμείνει ιδιαίτερα χαμηλός και το 2014.

Σε κάθε περίπτωση, ο νέος φόρος υπεραξίας αναμένεται να προκαλέσει, τουλάχιστον αρχικά, πρόσθετο «πονοκέφαλο» στους ήδη επιβαρυσμένους ιδιοκτήτες-πωλητές. Ούτως ή άλλως, πολλά από τα πωλούμενα κτίρια γραφείων είναι ηλικίας 10-15 ετών, επομένως θα υπόκεινται στις διατάξεις του φόρου υπεραξίας, ανεξαρτήτως του μοντέλου που θα υιοθετηθεί τελικά. Αυτό θα δυσκολέψει ακόμη περισσότερο τις διαπραγματεύσεις, καθώς ο πωλητής θα πρέπει να συνεκτιμήσει ένα πρόσθετο φορολογικό κόστος στο τελικό τίμημα. Από την άλλη πλευρά, οι αγοραστές ευνοούνται από τη μείωση του φόρου μεταβίβασης στο 3%. «Εκτιμώ ότι τελικά, οι δύο πλευρές θα μοιράζονται τη διαφορά, προκειμένου να καταλήξουν σε συμφωνία», αναφέρει η κ. Σύμπουρα.

Σε παγκόσμιο επίπεδο, τα ενοίκια γραφείων κατέγραψαν άνοδο της τάξεως του 3% το 2013, ωστόσο, περιοχές όπως η Αφρική και η Μέση Ανατολή σημείωσαν αύξηση έως 10%. Το Λονδίνο παραμένει, με διαφορά, η ακριβότερη αγορά γραφείων, καθώς το ετήσιο κόστος χρήσης διαμορφώνεται σε 2.122 ευρώ/τ.μ. Στη δεύτερη θέση βρίσκεται το Χονγκ Κονγκ, όπου το αντίστοιχο κόστος διαμορφώνεται σε 1.432 ευρώ/τ.μ.

Πηγή : www.kathimerini.gr