

Σε ξενοδοχεία «μεταμορφώνονται» τα γραφεία της Αθήνας



Με την επιχειρηματική δραστηριότητα στην Ελλάδα να βρίσκεται ακόμη σε χαμηλά επίπεδα λόγω της παρατεταμένης ύφεσης, η ζήτηση για χώρους γραφείων παραμένει υποτονική. Αντίθετα με τον τουρισμό, στην Ελλάδα γενικότερα και την Αθήνα ειδικότερα, να βρίσκεται σε σταθερή άνοδο, ολοένα και περισσότεροι επενδυτές θέλουν να ανοίξουν ξενοδοχεία. Αυτοί οι δύο παράγοντες οδηγούν σύμφωνα με τους επαγγελματίες του real estate στην «μεταμόρφωση» πολλών κτηρίων γραφείων -συνήθως χαμηλών προδιαγραφών- σε σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες.

Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της τάσης είναι το ξενοδοχείο **Electra Metropolis** που άνοιξε τις πόρτες του πέρσι τον Σεπτέμβριο στο κτήριο επί της οδού Μητροπόλεως που στέγαζε για πολλά χρόνια το υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων. Το ακίνητο ανακαινίστηκε πλήρως από τον όμιλο Electra Hotels & Resorts και από κτήριο γραφείων έγινε ένα σύγχρονο ξενοδοχείο 216 δωματίων, πισίνα και roof garden.

Πιο πρόσφατα, άνοιξε στο κέντρο της Αθήνας άλλο ένα ξενοδοχείο σε ένα ακίνητο που παλαιότερα στέγαζε γραφεία. Ο λόγος για το **Kubic Athens Hotel** το οποίο στεγάζεται σε πολυώροφο κτήριο του Ενιαίου Ταμείου Επικουρικής Ασφάλισης και του Ταμείου Πρόνοιας Δημοσίων Υπαλλήλων στην περιοχή της Ομόνοιας. Το κτήριο ενοικιάστηκε από την εταιρεία Πυθαγόρειο ΑΕΞΤΕ, η οποία εξασφάλισε την αλλαγή χρήσης του σε

ξενοδοχείο 4 αστέρων. Μέχρι το 2008 στο κτήριο λειτουργούσαν γραφεία, ενώ το ισόγειο αξιοποιούνταν ως κατάστημα εστίασης. Από τότε και μέχρι σήμερα το ακίνητο παρέμεινε κενό. Το ξενοδοχείο διαθέτει 56 δωμάτια, εστιατόριο και roof garden.

Η τάση αυτή σύμφωνα με τα στελέχη της αγοράς ακινήτων αναμένεται να συνεχιστεί, όσο φαίνεται ότι ο τουριστικός τομέας διαθέτει περαιτέρω δυναμική. Δεν αποκλείεται και κάποια από τα ακίνητα του ΕΦΚΑ στο κέντρο της Αθήνας που οδεύουν προς αξιοποίηση από το υπουργείο Εργασίας, να λειτουργήσουν ως ξενοδοχεία στο επόμενο διάστημα.

Υποτονική η ζήτηση για γραφεία

Η ζήτηση για χώρους γραφείων στην Αθήνα παραμένει περιορισμένη και επικεντρώνεται μόνο στους πιο σύγχρονους και καλούς χώρους, αναφέρει η εταιρεία συμβούλων ακινήτων **Proprius** που συνεργάζεται στην Ελλάδα με την Cushman & Wakefield. Η ανάπτυξη νέων χώρων είναι σχεδόν μηδενική λόγω της μειωμένης ζήτησης αλλά και της απροθυμίας των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν έργα real estate.

Οι πιο μεγάλοι «παίχτες» στην αγορά παραμένουν οι θεσμικοί επενδυτές (ΑΕΕΑΠ) που προτιμούν μόνο τα καλύτερα κτήρια, τα οποία είναι ελάχιστα και προσελκύουν αρκετούς ενδιαφερόμενους όταν βγαίνουν στην αγορά.

Ποσό νοικιάζονται τα γραφεία στην Αττική

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Proprius για το δεύτερο τρίμηνο του 2017 τα μηνιαία ενοίκια των καλύτερων γραφείων στην Πλατεία Συντάγματος παρέμειναν σταθερά σε σχέση με πέρσι στα 17 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Στην Λεωφόρο Κηφισίας επίσης δεν σημειώθηκαν σημαντικές μεταβολές με τα μηνιαία ενοίκια να παραμένουν στα 15 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Αντίθετα, θεαματική άνοδο της τάξης του 33,3% σημείωσαν σε σχέση με πέρσι τα μηνιαία ενοίκια των καλύτερων γραφείων στον Πειραιά, που έφθασαν τα 12 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Πηγή: www.insider.gr