



ΓΕΟΑΧΙΣ

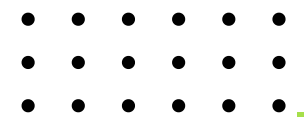
ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΓΕΟΑΧΙΣ

ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

Προδιαγραφές: Παλαιά γραφεία, άνω των 10 ετών

Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2024



www.geoaxis.gr



ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Αυξανόμενη καταγράφεται η πορεία των μισθωμάτων (Market Rents) παλαιών γραφείων το 1ο τρίμηνο 2024 σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Είναι ενδεικτικό ότι και στις 6 περιοχές μελέτης διαπιστώθηκε αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια, ενώ σε βάθος δεκαετίας τα στοιχεία δείχνουν μέση άνοδο 40%. Τα παλαιά γραφεία αποτελούν πάνω από το 90% του αποθέματος την ώρα που τα (λίγα) νεόδμητα, ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια καταγράφουν μέχρι και τριπλάσια μισθώματα, στο επίπεδο των 30-35 euro/τμ/μήνα, δίχως στο νούμερο αυτό να υπολογίζονται οι κοινόχρηστες δαπάνες.

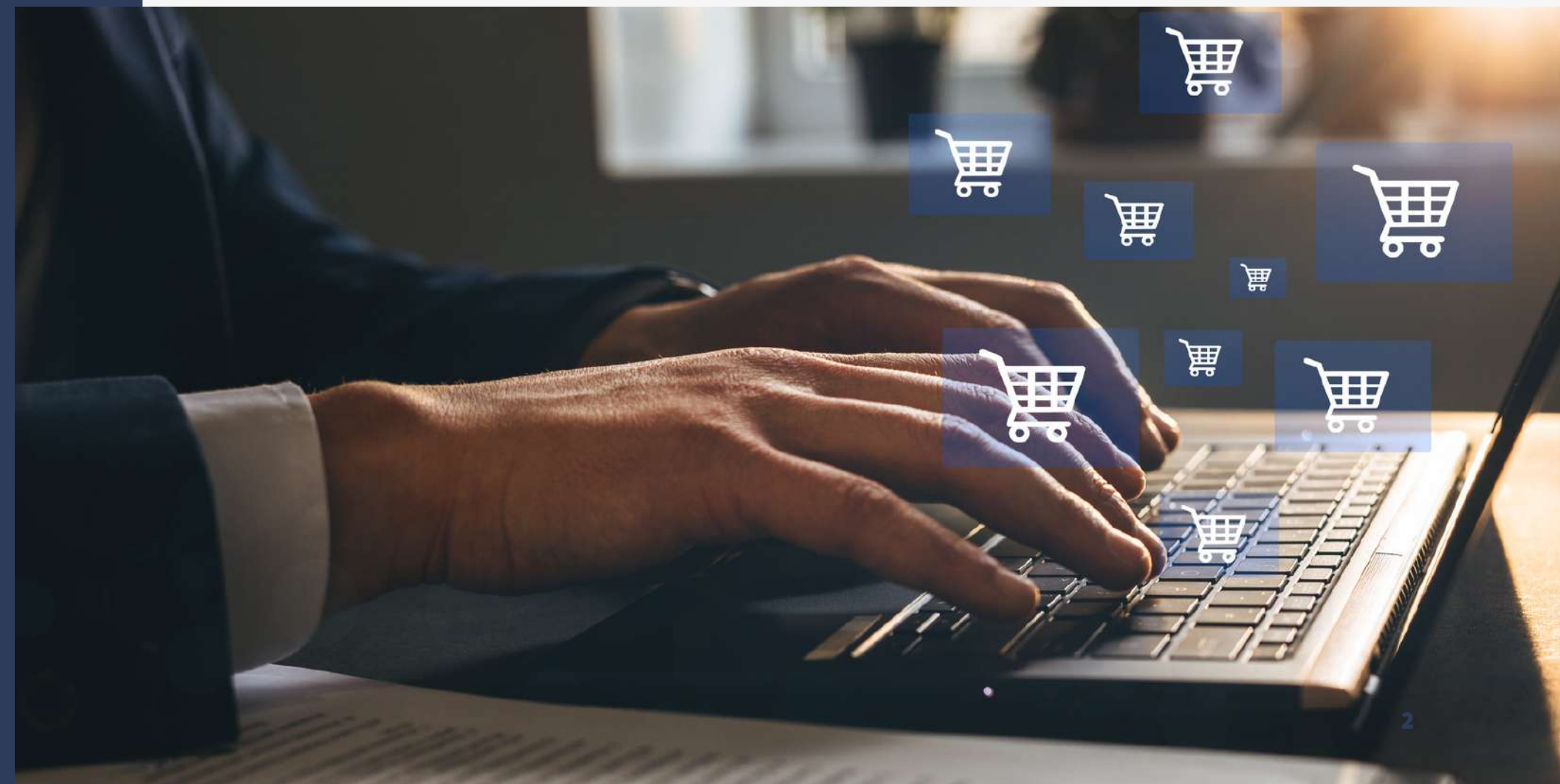


Η μεγάλη εικόνα

Ξεκίνησε η εποχή της αποκαθής του αγαπημένου σλόγκαν **location-location-location** και της αντικατάστασης του από το **sustainability-digitalization-ESG**.

Η μεγάλη πλειοψηφία χρηστών και επενδυτών αναζητά πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα/αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου. Ιστορικά, η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα μέχρι που το διαδίκτυο και ο Κορονοϊός άλλαξε τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον.

Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβική απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση & ενημέρωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή.





Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

Σύμφωνα με την ιστορική βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των αξιών των γραφειακών χώρων στην Αττική, έρευνες που έχουν διενεργηθεί αλλά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το RICS και το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία χρόνια καταγράφονται:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30-35 ευρώ/τμ/μήνα,
- Απουσία ξένων κεφαλαίων που σχετίζεται κυρίως με το μέγεθος του διαθέσιμου προϊόντος και το δύσκαμπτο πλαίσιο της αγοράς,
- Έναρξη ανάκαμψης αξιών Βορείων Προαστίων (Μαρούσι-Κηφισιά),
- Σημαντική αύξηση νεόδμητου αποθέματος στα Βόρεια (Νοval, PwC, TEE, αηδονάκια) τα επόμενα χρόνια,
- Πλασάρισμα του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων λόγω μετρό και νέων αναπτύξεων,
- Εξαιρετικά μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας καθώς η οικιστική χρήση/Airbnb αποδεικνύεται ως προσφορότερη,
- Σχετική αύξηση ζήτησης για παλαιά ανακαινισμένα γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Αυξημένη προσφορά και ιδιαίτερα χαμηλές τιμές παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Παγιοποίηση ανοίγματος ψαλίδας μεταξύ AAA γραφείων και γραφείων χαμηλής ποιότητας ή σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Συνεχόμενη αύξηση κόστους κατασκευής / χρηματοδότησης και επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από **τρεις διαφορετικές ταχύτητες**.

Ταχύτητα πρώτη: Ποιοτικά, σύγχρονα, πράσινα γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν πάνω από 30 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,0%.

Ταχύτητα Δεύτερη: Παλαιά, ανακαινισμένα γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες, σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15-20 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις 7,0%.

Ταχύτητα Τρίτη: Παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 10 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί τα 7,5%.

Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2024 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελεύθερων επαγγελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών.

Η νέα τάση για χρήση γραφείων ευέλικτης επιφάνειας και χρόνου δεν μπορεί να δείξει ακόμη την ποσοτική επίδρασή της στην πλευρά της ζήτησης, αν και βαίνει αυξανόμενος ο αριθμός από χρήστες που προτιμούν ευέλικτους χώρους παρά την μακροχρόνια μίσθωση γραφείων. Ήδη στην Αθήνα καταγράφονται τουλάχιστον 10 τέτοιοι χώροι ενώ και η πλατφόρμα Airbnb έχει εισέλθει στην συγκεκριμένη αγορά (ακόμη όχι στην Ελλάδα) σηματοδοτώντας μια πιθανά σημαντική μελλοντική αλλαγή στο περιβάλλον εργασίας.

Ο χειρισμός των κόκκινων δανείων (NPL's) από τις τράπεζες και τα funds που αγοράζουν πακέτα με εξασφαλίσεις σε ακίνητα αποτελεί παράγοντα που δύσκολα μπορεί να προβλεφθεί αναφορικά με την περαιτέρω αύξηση της προσφοράς, αν και το ποσοστό των γραφείων στα μέχρι σήμερα πωλημένα χαρτοφυλάκια είναι πολύ μικρό. Παρόλα αυτά, η βιαστική και μη καλά προγραμματισμένη προώθηση γραφείων στην ήδη ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

Η μεγάλη αύξηση ενοικίων που καταγράφηκε το 2019-2022 στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία αναμένεται να συνεχιστεί αλλά με ηπιότερο ρυθμό, καθώς πέρα από το σαφώς χειρότερο πολιτικό κλίμα, τα Macros της Ελληνικής οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ, δανεισμός, κόκκινα δάνεια, ανεργία, brain drain κ.α.) παραμένουν προβληματικά.

Ως γενική τάση, πιστεύουμε πως οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχίσουν και το 2024/2025, α) με σταθεροποίηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία σε δευτερεύοντα σημεία, β) αύξηση για τα παλαιότερα ανακαινισμένα γραφεία προβολής και γ) ανακοπή στο ρυθμό αύξησης αξιών στα μοντέρνα, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης.



Έρευνα GEOAXIS – Αυτοτελή Κτίρια (παλαιά)

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Ιστοσελίδες Μεσιτικών

Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων και στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές γραφεία.

Παλαιά Αυτοτελή κτίρια γραφείων, με θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Οι τιμές που σημειώνονται στα αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσης στάθμευσης είναι στον άξονα της Λ. Κηφισίας 13,66 ευρώ/τμ/μήνα, στον άξονα της Λ. Βουλιαγμένη 12,23 ευρώ/τμ/μήνα, στον άξονα της Λ. Μεσογείων 11,30 ευρώ/τμ/μήνα ενώ τέλος στον άξονα της Λ. Συγγρού 10,12 ευρώ/τμ/μήνα.

Παλαιά Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας

Στο κέντρο της Αθήνας, στην περιοχή πέριξ (όχι επί) της πλατείας Συντάγματος οι τιμές που καταγράφονται είναι στα 16,64 ευρώ/τμ/μήνα και στην περιοχή του Κολωνακίου στα 22,78 ευρώ/τμ/μήνα.

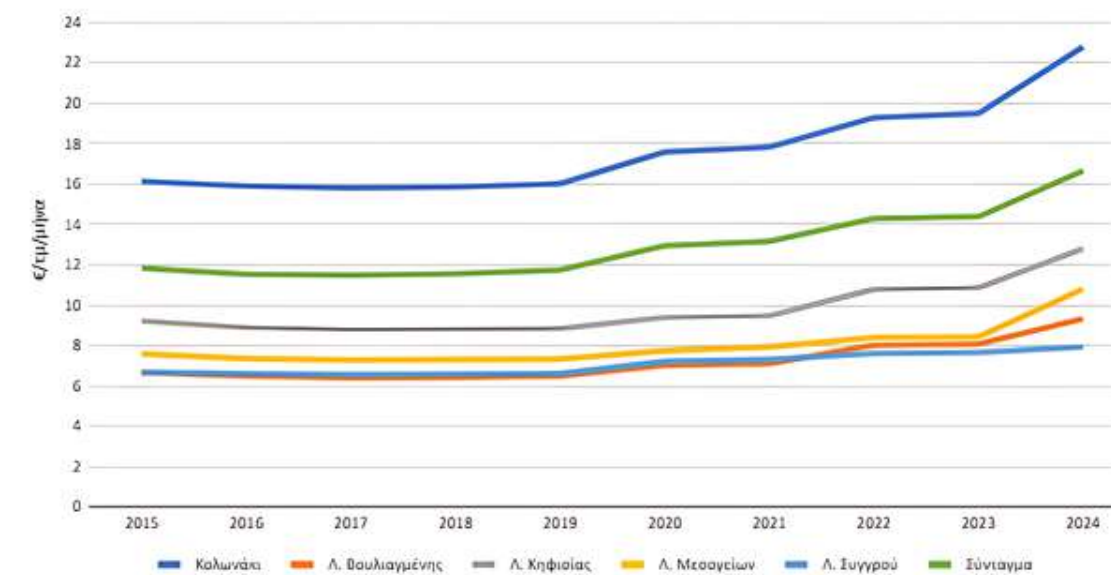
Παλαιά Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Στον οδικό άξονα της Λ. Κηφισίας οι τιμές που διαμορφώνονται είναι στα 12,79 ευρώ/τμ/μήνα, στον άξονα της Λ. Μεσογείων 10,80 ευρώ/τμ/μήνα, στον άξονα της Λ. Βουλιαγμένης 9,32 ευρώ/τμ/μήνα και στον άξονα της Λ. Συγγρού 7,94 ευρώ/τμ/μήνα.

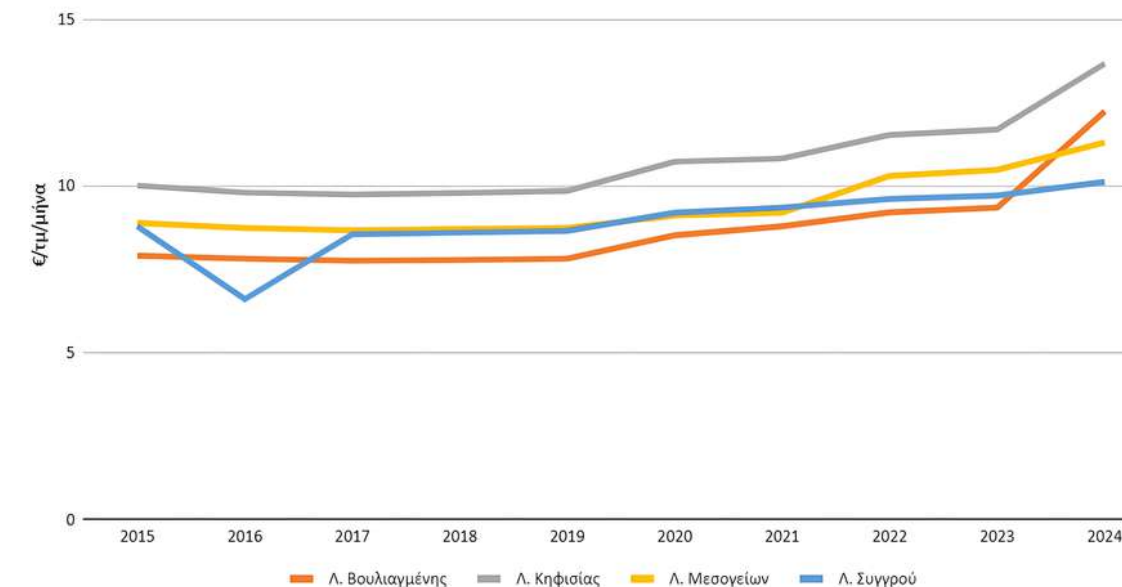
Διακύμανση Δεκαετίας

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως υπάρχει αύξηση κατά μέσο 37% στα αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης και 33% στα αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης σε σχέση με τις αξίες του 2015. Χαρακτηριστικά είναι τα γραφήματα που ακολουθούν:

Γράφημα Πιθανών Τιμών Μίσθωσης (euro/τμ/μήνα) παλαιών αυτοτελών κτιρίων γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης κατά το 1ο τρίμηνο (Q1) 2015-2024



Γράφημα Πιθανών Τιμών Μίσθωσης (euro/τμ/μήνα) παλαιών αυτοτελών κτιρίων γραφείων με θέσεις στάθμευσης κατά το 1ο τρίμηνο (Q1) 2015-2024



Έρευνα GEOAXIS – Οριζόντιες ιδιοκτησίες (παλαιές)

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Ιστοσελίδες Μεσιτικών

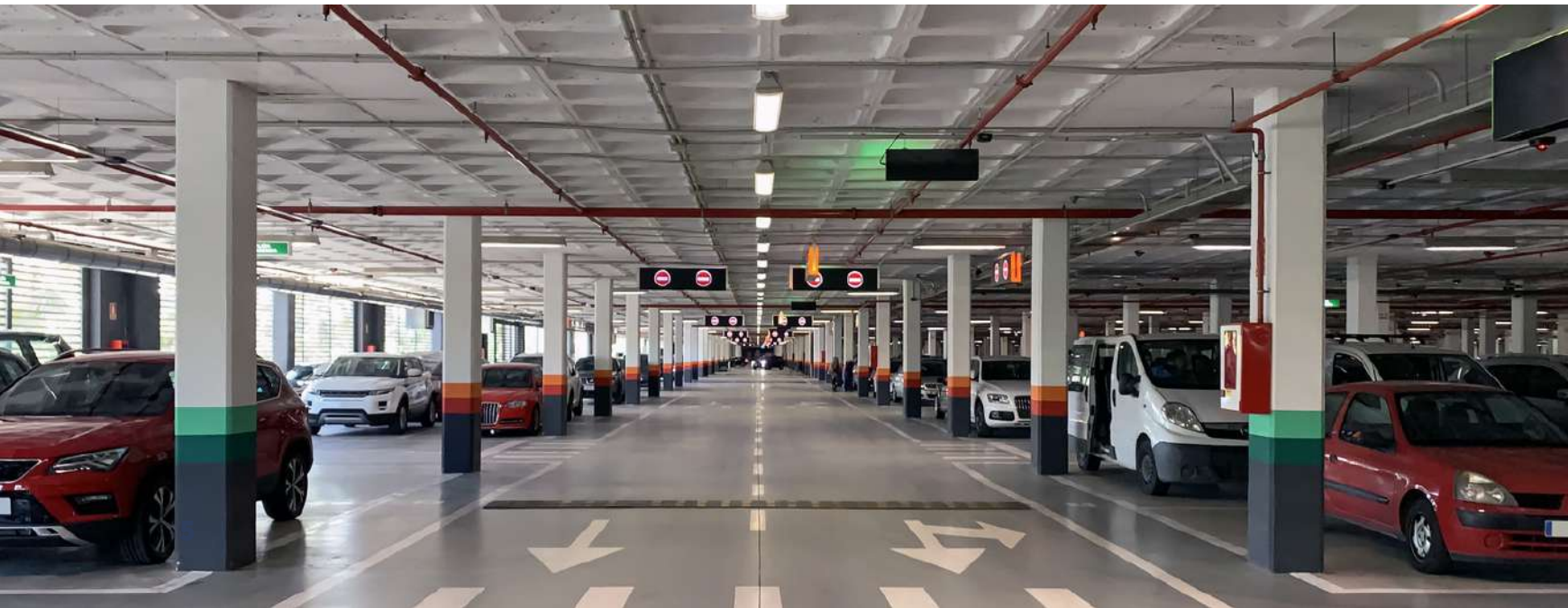
Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων και στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές γραφεία.

Παλαιές Οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης

Τις υψηλότερες πιθανές τιμές μίσθωσης παρουσιάζουν το Κολωνάκι με 16,88 ευρώ/τμ/μήνα και ο άξονας της Λ. Κηφισίας με 16,36 ευρώ/τμ/μήνα. Ακολουθεί ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης με 12,50 ευρώ/τμ/μήνα, ο άξονας της Λ. Μεσογείων με 9,56 ευρώ/τμ/μήνα και τέλος ο άξονας της Λ. Συγγρού με 9,42 ευρώ/τμ/μήνα.

Παλαιές Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

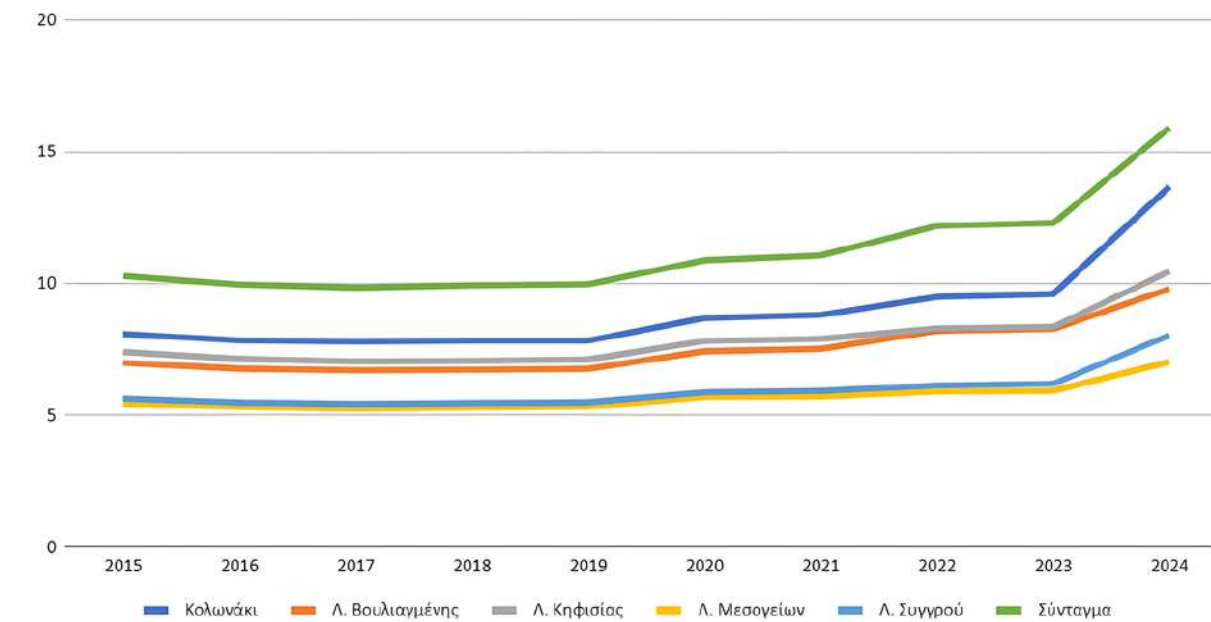
Την υψηλότερη πιθανή τιμή μίσθωσης παρουσιάζει η περιοχή του Συντάγματος (όχι επί της Πλατείας) με 15,90 ευρώ/τμ/μήνα, ακολουθούν η περιοχή του Κολωνακίου με 13,67 ευρώ/τμ/μήνα, ο άξονας της Λ. Κηφισίας με 10,47 ευρώ/τμ/μήνα, ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης με 9,8 ευρώ/τμ/μήνα, ο άξονας της Λ. Συγγρού με 8,04 ευρώ/τμ/μήνα και τέλος η Λ. Μεσογείων με 7,03 ευρώ/τμ/μήνα.



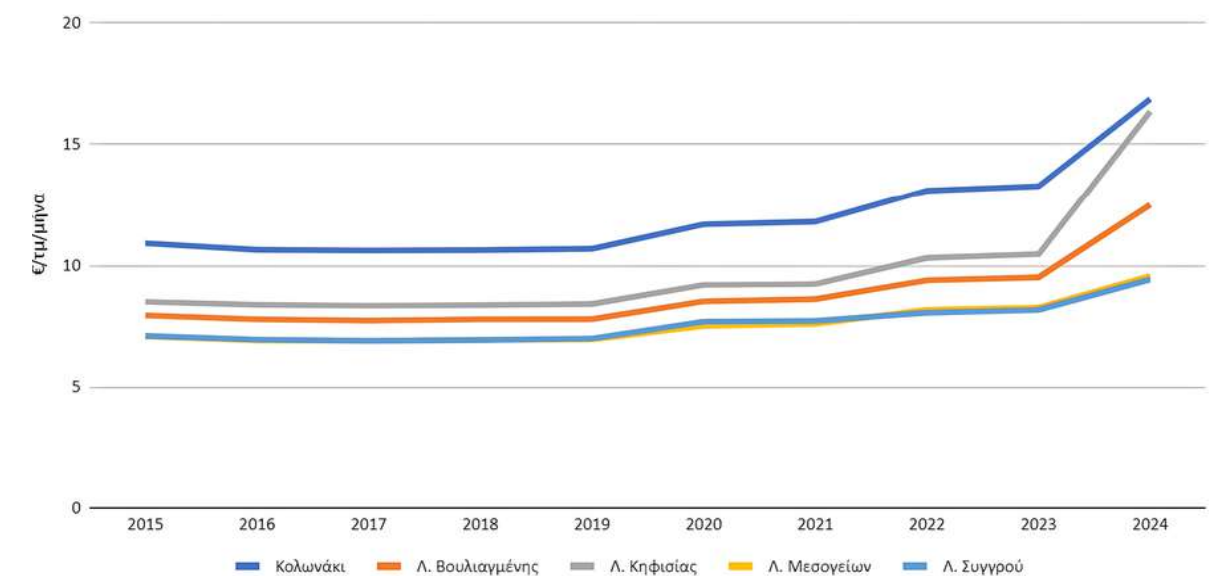
Διακύμανση Δεκαετίας

Από τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των στοιχείων κατά τα τελευταία 10 χρόνια φαίνεται πως υπάρχει αύξηση κατά μέσο 46% στις οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης και 54% στις οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης, σε σχέση με τις αξίες του 2015. Χαρακτηριστικά είναι τα γραφήματα που ακολουθούν:

Γράφημα Πιθανών Τιμών Μίσθωσης (ευρο/τμ/μήνα) παλαιών οριζοντίων ιδιοκτησιών – (γραφείων) δίχως θέσεις στάθμευσης κατά το 1ο τρίμηνο 2015-2024

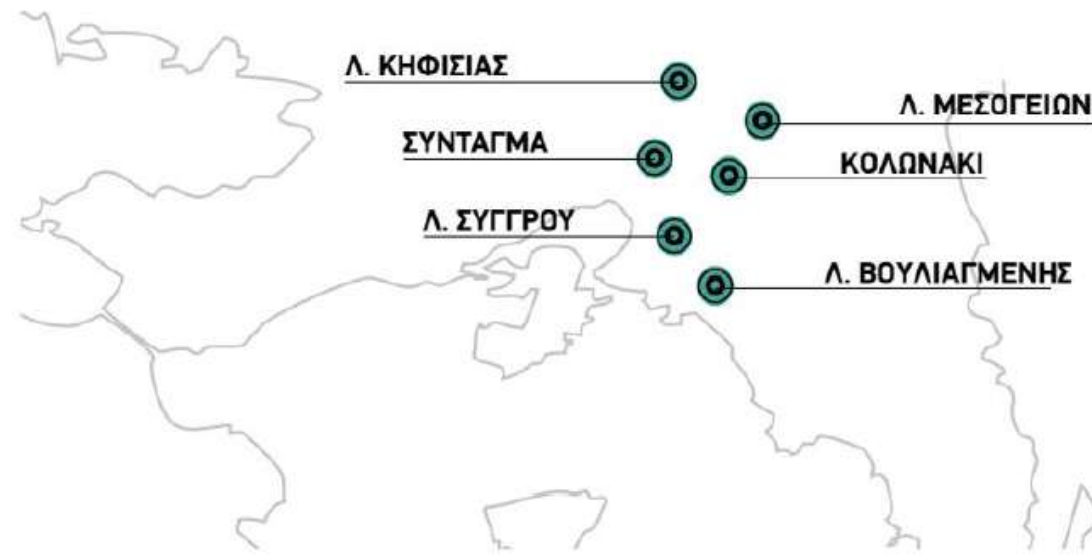


Γράφημα Πιθανών Τιμών Μίσθωσης (ευρο/τμ/μήνα) παλαιών οριζοντίων ιδιοκτησιών – (γραφείων) με θέσεις στάθμευσης κατά το 1ο τρίμηνο 2015-2024



Δομή & Περιοχές Έρευνας

Η έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε με επί τόπου συλλογή στοιχείων μέσω αυτοψιών που διενεργήσαμε καθώς και μέσω αγγελιών που δημοσιεύθηκαν σε εφημερίδες και στο διαδίκτυο, για έξι πρωτεύουσες αγορές γραφείων (prime office markets), στο διάστημα του Α' τριμήνου 2024. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:



Η ποσοτική και ποιοτική ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων βασίστηκε αποκλειστικά σε τρέχουσες ζητούμενες τιμές μίσθωσης για τυπικά αυτοτελή κτίρια γραφείων και για τυπικές οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφεία εντός επαγγελματικών κτιρίων), με σκοπό να καταλήξουμε σε ένα γενικό συμπέρασμα καταγραφής του εύρους που κινούνται οι μισθωτικές αξίες μονάδος (ευρώ/τμ/μήνα) και οι μεταβολές που παρουσιάζουν αυτές σε σχέση με το προηγούμενου έτους αντίστοιχο τρίμηνο, σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου. Προφανώς, οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε νεόδμητα κτίρια ή σε κτίρια με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά τεχνικών προδιαγραφών, θέσης, θέας, αρχιτεκτονικής, παροχών κ.λπ., τα όποια μπορεί να προσδώσουν σημαντικές υπεραξίες σε σχέση με την υπόλοιπη αγορά (π.χ πράσινα κτίρια).

Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο μισθωτικής αξίας και επιφανείας του δείγματος. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας (μίσθωσης) σε σχέση με την ζήτηση που καταγράφηκε (αγγελία), εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης -10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.



GEOAXIS

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.

