



GEOAXIS
PROPERTY & VALUATION SERVICES

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΑ

Είδος ακινήτων: Γραφεία στην Αττική (6 τοπικές αγορές)
Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rent)
Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2015
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2015-2014-2013)

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2015



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

Είδος ακινήτων: Γραφεία στην Αττική (6 τοπικές αγορές)
 Παρατήρηση: Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rent)
 Χρόνος μελέτης: 1ο τρίμηνο 2015
 Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1^ο τρίμηνο 2015, 2014, 2013)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 6 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των πιθανών τιμών μίσθωσης (Market Rent) αν και σε σχετικά χαμηλότερα ποσοστά σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Περισσότερο ενθαρρυντικά είναι τα αποτελέσματα για το κέντρο της Αθήνας (Σύνταγμα) που καταγράφει μειώσεις χαμηλότερες του μ.ο. των 6 περιοχών. Γενικά, σε σχέση με το 1^ο τρίμηνο του 2014, για τα αυτοτελή κτίρια η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 6,7%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ένα μέσο όρο της τάξης του 4,5%. Αν και η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το 2^ο τρίμηνο του έτους, με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς θεωρούμε ότι (ξανά)απομακρυνόμαστε από το τέλος του καθοδικού κύκλου.

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 2015. Ως περιοχές μελέτης ορίστηκαν οι εξής:

1. Κολωνάκι
2. Άξονας Λ. Κηφισίας
3. Σύνταγμα
4. Άξονας Λ. Μεσογείων
5. Άξονας Λ. Βουλιαγμένης
6. Άξονας Λ. Συγγρού

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 μεταξύ του περασμένου αντίστοιχου τριμήνου, σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου. Προφανώς οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε κτίρια με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά.

Μεθοδολογία Έρευνας

Τα συγκριτικά στοιχεία κατηγοριοποιήθηκαν σε ξεχωριστούς Πίνακες Έρευνας Αγοράς ανά περιοχή μελέτης όπου υπολογίσαμε τον μέσο όρο μισθωτικής αξίας και τον μέσο όρο επιφανείας του δείγματος της μελέτης.

Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιπραξίας (μίσθωσης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Συμπεράσματα έρευνας 1^{ου} τριμήνου 2015 - Σύγκριση αξιών με 1^ο τρίμηνο 2014

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 1^{ου} τριμήνου 2015 και του 1^{ου} τριμήνου 2014 καταγράφεται σαφής πτώση των ζητούμενων τιμών μίσθωσης γραφείων. Για τα αυτοτελή κτίρια η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 6,7%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι μικρότερη και καταγράφεται σε μέσο όρο της τάξης 4,5%, και για τις έξι τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Αναλυτικότερα,

Αυτοτελή κτίρια

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-8,65% από 9,73 σε 8,89 ευρώ/τμ/μήνα), και ο άξονας της Λ. Συγγρού (-5,58% από 9,31 σε 8,79 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-5,51% από 10,59 σε 10,01 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-5,17% από 8,34 σε 7,91 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (-8,34% από 7,30 σε 6,69 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-8,19% από 7,27 σε 6,67 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-7,11% από 9,93 σε 9,22 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-5,38% από 8,02 σε 7,59 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας

Στο κέντρο της Αθήνας η πτώση καταγράφεται σαφώς πιο ήπια, αφού η περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει μείωση -5,02% (από 12,71 σε 12,07 ευρώ/τμ/μήνα) και το Κολωνάκι -6,63% (από 17,59 σε 16,42 ευρώ/τμ/μήνα). Στις περιοχές αυτές το ποσοστό των αυτοτελών κτιρίων που ωφελούνται από θέσεις στάθμευσης κινείται περίπου στο 20% επί του συνόλου των συγκριτικών στοιχείων.

Οριζόντιες ιδιοκτησίες

Οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με το 1^ο τρίμηνο του 2014 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-7,60% από 9,20 σε 8,50 ευρώ/τμ/μήνα) και της Λ. Συγγρού (-7,13% από 7,64 σε 7,10 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-5,47% από 8,40 σε 7,94 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-4,15% από 7,39 σε 7,08 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος το Κολωνάκι (-1,29% από 11,05 σε 10,91 ευρώ/τμ/μήνα).

Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με το 1^ο τρίμηνο του 2014 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-8,06% από 5,94 σε 5,46 ευρώ/τμ/μήνα) το Σύνταγμα (-4,37% από 10,75 σε 10,28 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-3,92% από 7,28 σε 6,99 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-3,33% από 7,66 σε 7,40 ευρώ/τμ/μήνα), της Λ. Συγγρού (-2,04% από 5,76 σε 5,64 ευρώ/τμ/μήνα), και τέλος το Κολωνάκι (-1,58% από 8,21 σε 8,08 ευρώ/τμ/μήνα).

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

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

- περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων, υψηλής ποιότητας γραφείων,
- πληθώρα παλαιών γραφείων και διαμερισμάτων που έχουν μετατραπεί σε γραφεία,
- μειούμενη ζήτηση, με παράλληλη στροφή των επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη,
- αυξημένη προσφορά όχι λόγω παραγωγής νέων χώρων αλλά λόγω της συρρίκνωσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα την εκκένωση σημαντικών γραφειακών επιφανειών,
- πτωτική τάση τιμών,
- επαναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων για την μείωση των λειτουργικών εξόδων των μισθωτών,
- ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων και
- αύξηση των κενών γραφειακών χώρων ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

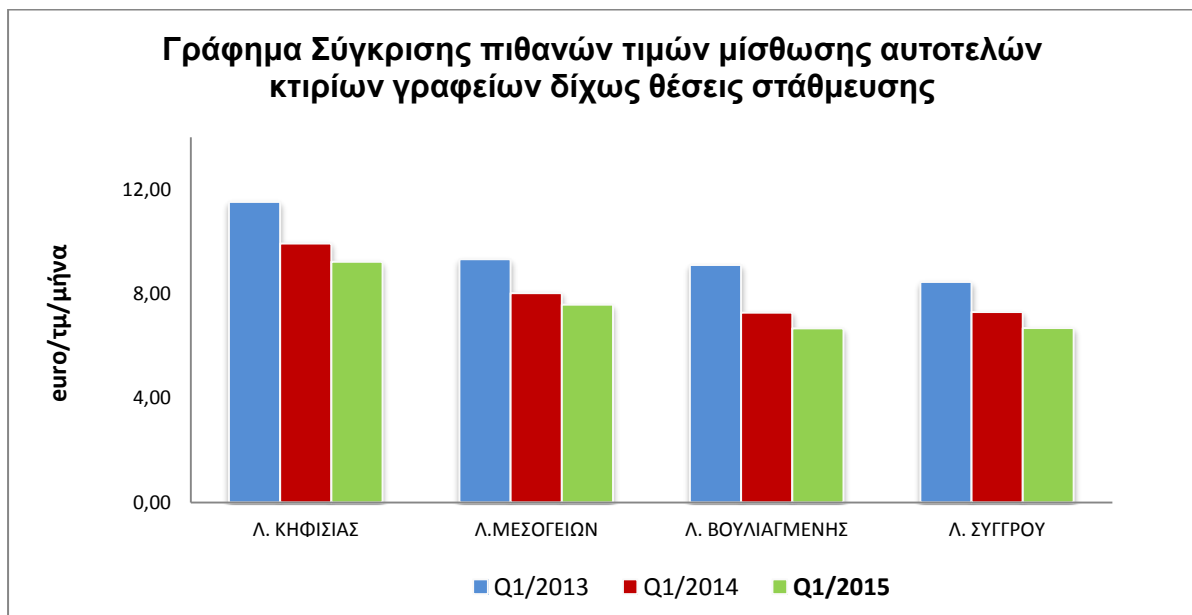
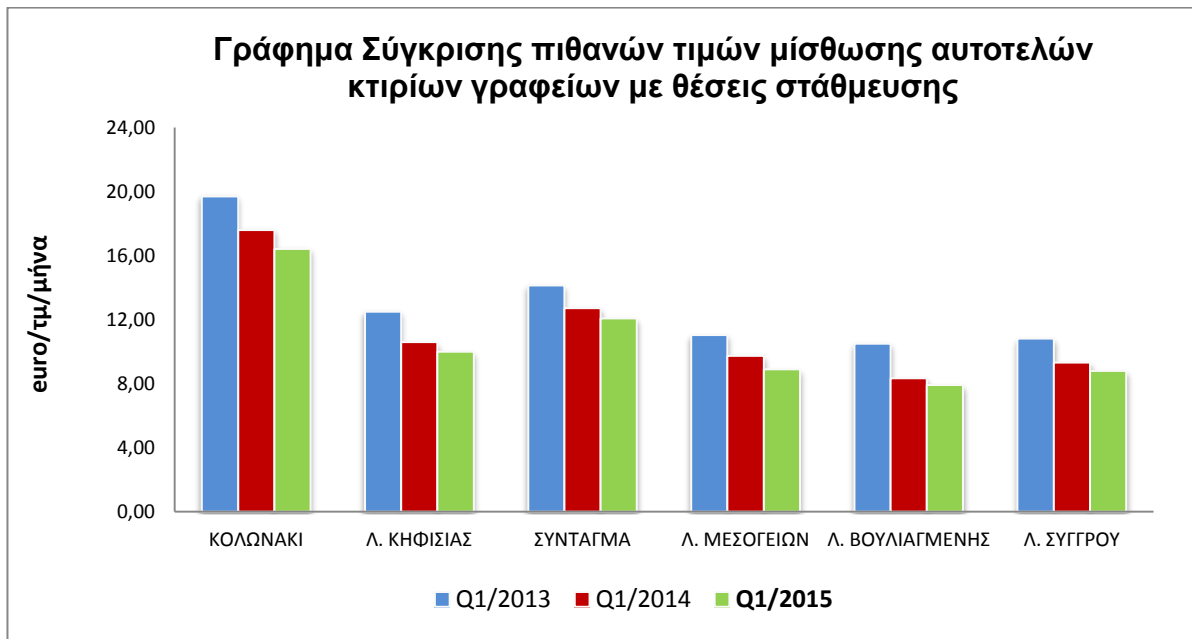
Η πτωτική τάση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί και το 2015 εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων (π.χ. λοιπά Ολυμπιακά ακίνητα) δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα για τα γραφεία, το ποσοστό των κενών χώρων καθίσταται ακόμα πιο ανησυχητικός παράγοντας στην αναστροφή των αξιών πιέζοντας περαιτέρω τα ενοίκια, καθώς η πλειοψηφία των κινήσεων συνεχίζει να αφορά σε μεταστεγάσεις σε μικρότερα η/και νεότερα γραφεία αφήνοντας πίσω ένα σημαντικό stock που πολύ δύσκολα θα απορροφηθεί.

Geoaxis property & valuation services,

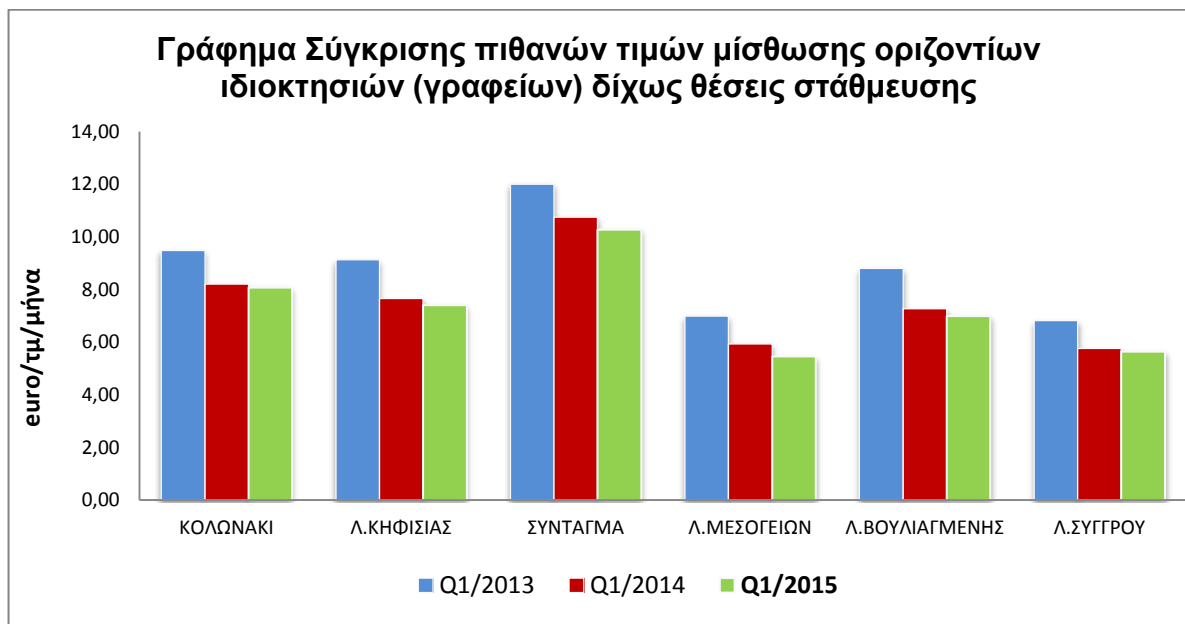
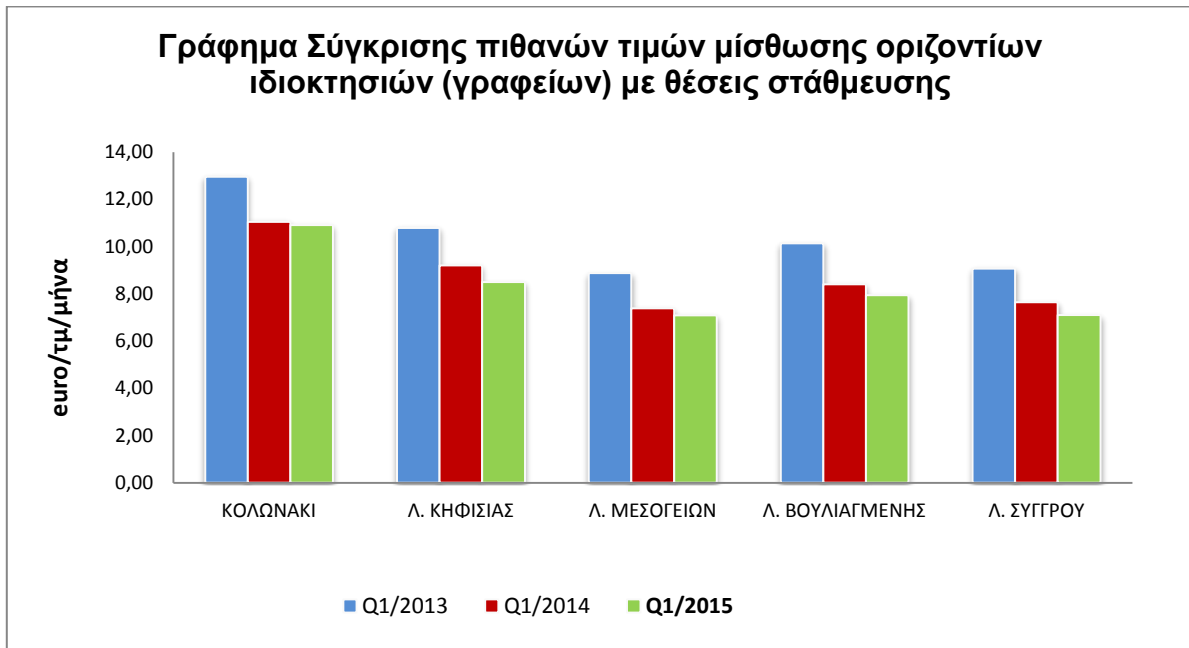
Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων RICS, Υπ.Οικ., ISO 9001

Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr (Κα Χονδροπούλου Κυριακή)

Αυτοτελή κτίρια



Οριζόντιες ιδιοκτησίες



Πηγή: GEOAXIS