



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 2016
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια
(1ο τρίμηνο 2016, 2015, 2014)



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 2016
Περίοδος σύγκρισης: 3 χρόνια (1^ο τρίμηνο 2016, 2015, 2014)

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. Γενικά, σε σχέση με το 1^ο τρίμηνο του 2015, για τα αυτοτελή κτίρια η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,3%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,6%. Η αρνητική τάση στις αξίες αναμένεται να διατηρηθεί και το 2^ο τρίμηνο του έτους, ενώ με ενδιαφέρον θα περιμένουμε να δούμε εάν θα ανακοπεί περαιτέρω ο ποσοστιαίος ρυθμός της καθώς πιθανή οικονομική και πολιτική σταθερότητα θα λειτουργήσουν ευεργετικά για τις αξίες των ακινήτων.

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 2016. 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 2016 - Σύγκριση αξιών με 1^ο τρίμηνο 2015

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας μεταξύ του 1^{ου} τριμήνου 2016 και του 1^{ου} τριμήνου 2015 καταγράφεται σαφής πτώση των ζητούμενων τιμών μίσθωσης γραφείων. Για τα αυτοτελή κτίρια η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 2,28%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι υψηλότερη και καταγράφεται σε μέσο όρο της τάξης του 2,55%, και για τις έξι τοπικές αγορές που παρακολουθούμε. Ανησυχητικά είναι τα αποτελέσματα σε Σύνταγμα και Κολωνάκι που φαίνεται να καταγράφουν τις υψηλότερες απώλειες. Αναλυτικότερα,

Αυτοτελή κτίρια

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (-2,05% από 8,79 σε 8,61 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-2,04% από 10,01 σε 9,80 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-1,65% από 8,89 σε 8,74 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-1,13% από 7,91 σε 7,82 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-3,59% από 9,22 σε 8,89 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-2,95% από 7,59 σε 7,36 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-2,58% από 6,67 σε 6,50 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Συγγρού (-1,11% από 6,69 σε 6,62 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας

Στο κέντρο της Αθήνας η περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει σημαντική μείωση - 2,63% (από 12,07 σε 11,75 ευρώ/τμ/μήνα) και το Κολωνάκι -2,52% (από 16,42 σε 16,01 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 2015 παρουσιάζουν το Κολωνάκι (-2,45% από 10,91 σε 10,64 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-2,28% από 7,08 σε 6,92 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (-2,09% από 7,10 σε 6,95 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-2,04% από 7,94 σε 7,78 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-1,44% από 8,50 σε 8,38 ευρώ/τμ/μήνα).

Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με το 1^ο τρίμηνο του 2015 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-3,61% από 7,40 σε 7,14 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (-3,28% από 6,99 σε 6,77 ευρώ/τμ/μήνα), το Σύνταγμα (-3,11% από 10,28 σε 9,96 ευρώ/τμ/μήνα), το Κολωνάκι (-2,94% από 8,08 σε 7,84 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (-2,66% από 5,64 σε 5,49 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-2,61% από 5,46 σε 5,32 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 Έξι 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 για το υπόλοιπο 2016, πιθανά όμως με χαμηλότερο ρυθμό εφόσον το οικονομικό κλίμα ομαλοποιηθεί, η συμφωνία με τους 'Θεσμούς' για την καταβολή της δόσης ολοκληρωθεί και η επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρης, Παράλιο μέτωπο) γίνει πράξη. Επιπρόσθετα, η ομαλοποίηση του πολιτικού κλίματος σε συνάρτηση με μια καλή τουριστική χρονιά θα ενισχύσει την ψυχολογία της οικονομίας με πιθανά θετικά οφέλη και στα ακίνητα. Ιδιαίτερα για τα γραφεία, το ποσοστό των κενών χώρων εξακολουθεί να καθίσταται 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. Σε επίπεδα υποχώρησης των αξιών, η Λεωφόρος Κηφισίας φαίνεται ότι θα συνεχίσει να δέχεται τις περισσότερες πιέσεις από όλους τους βασικούς άξονες του λεκανοπεδίου, ενώ ιδιαίτερη εντύπωση μας προκάλεσε η σημαντική ποσοστιαία πτώση στο Σύνταγμα και στο Κολωνάκι.

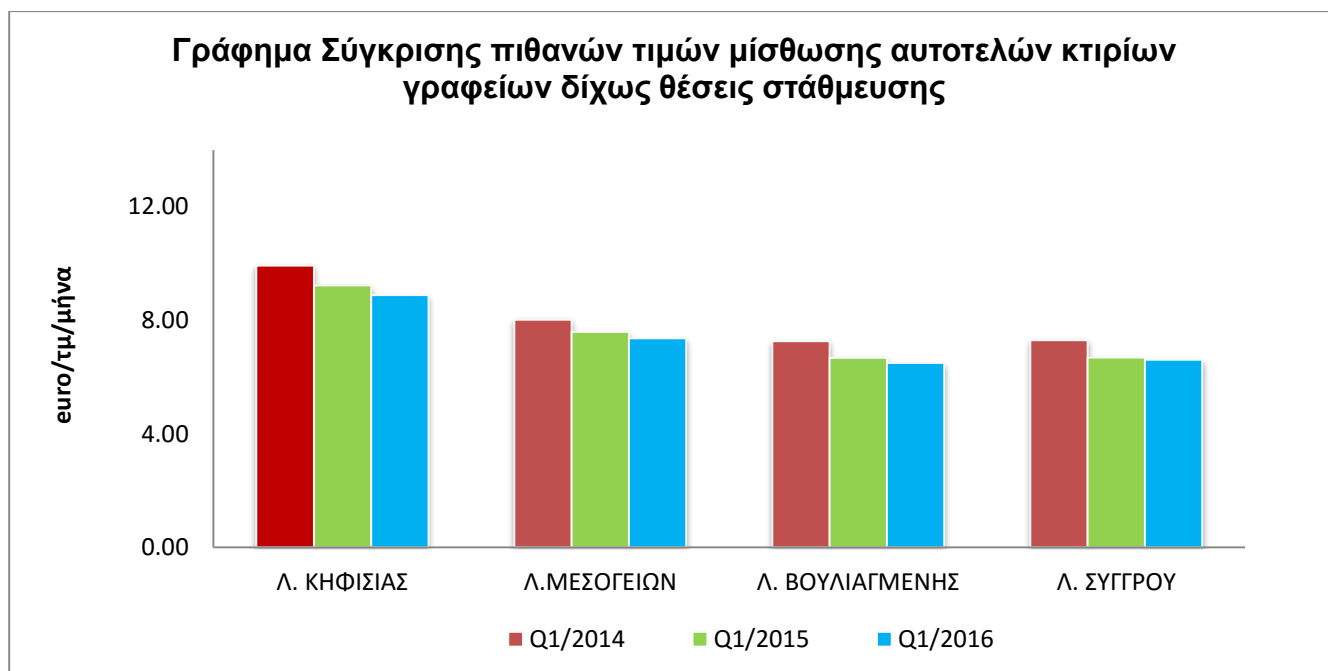
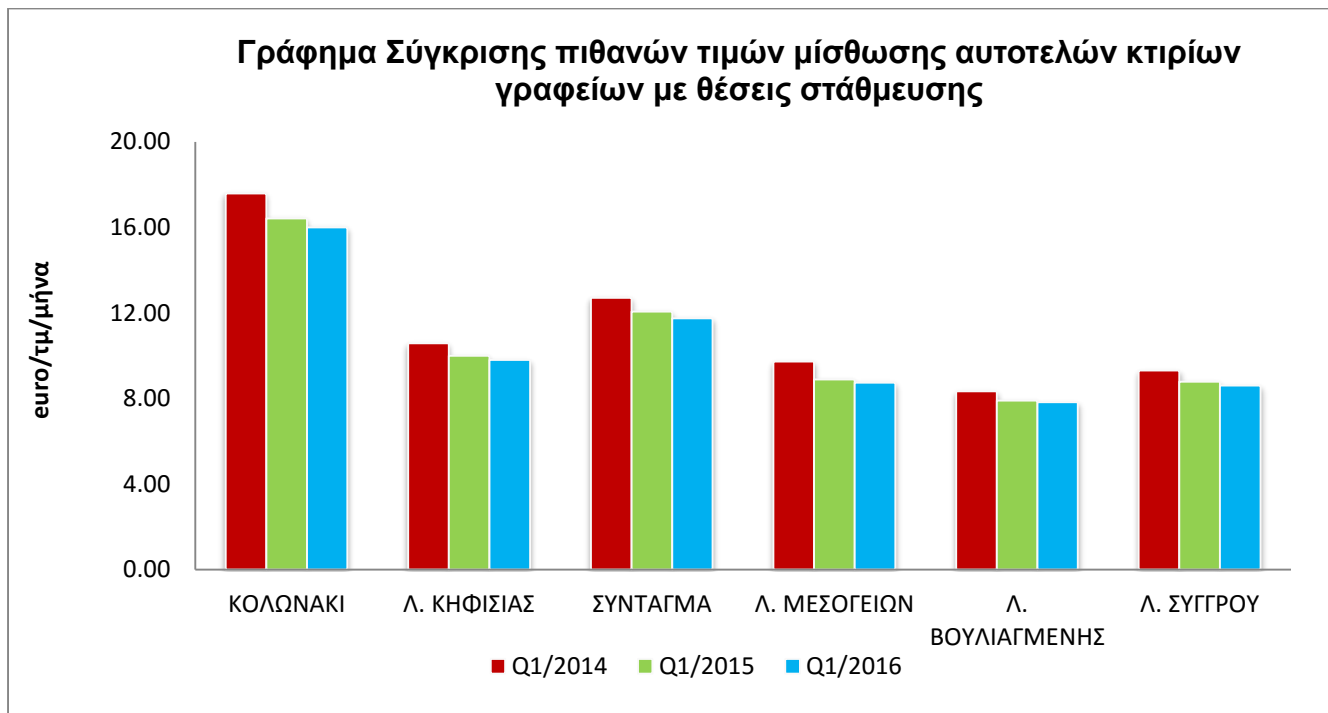
Geoaxis property & valuation services,

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



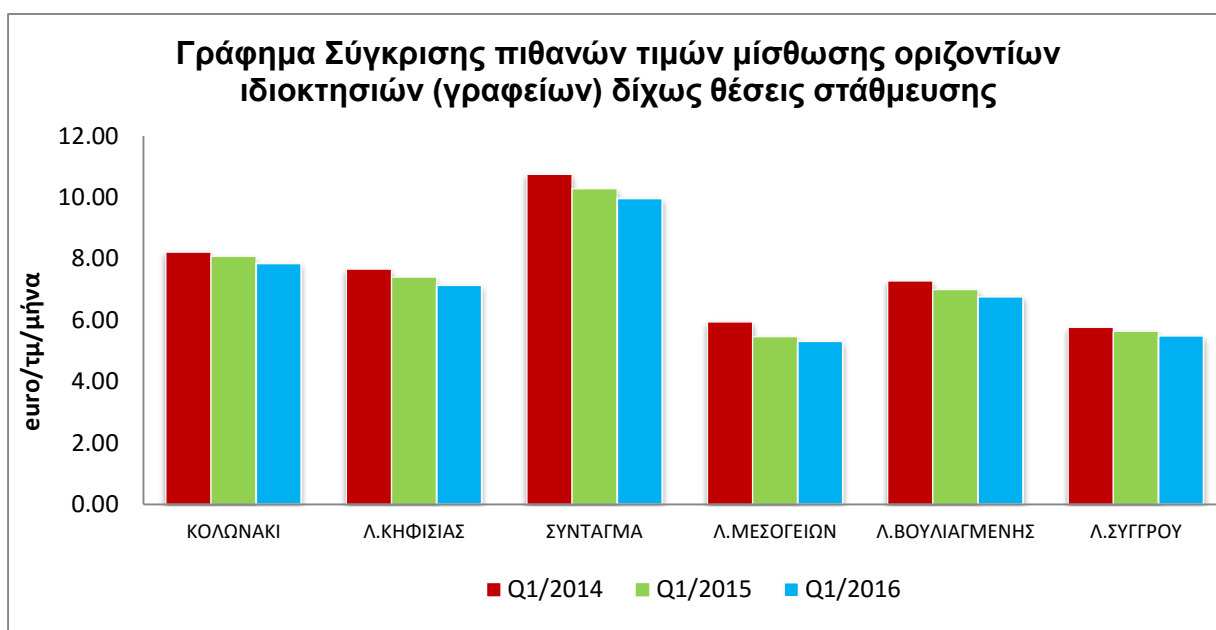
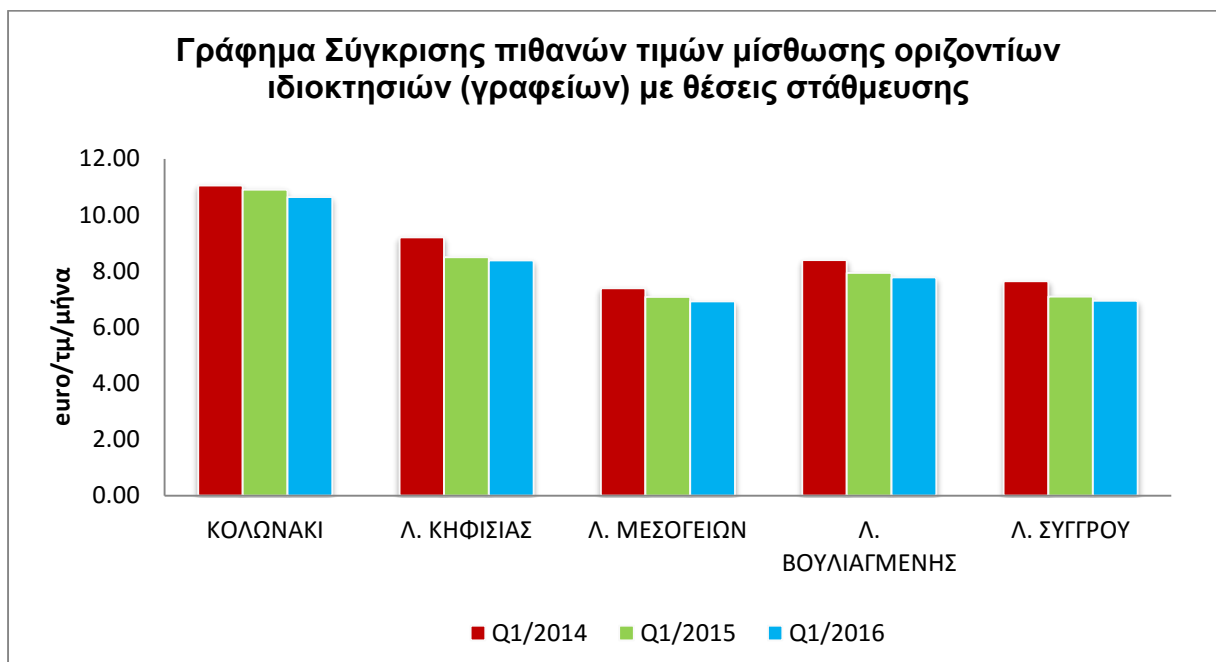
Για περισσότερες πληροφορίες για τα Παρατηρητήρια Αξιών GEOAXIS παρακαλώ πολύ δείτε την ιστοσελίδα μας www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών ή επικοινωνήστε μαζί μας στο 2106082709 και kch@geoaxis.gr
(Κα Χονδροπούλου Κυριακή)

Αυτοτελή κτίρια



Πηγή: GEOAXIS

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες



Πηγή: GEOAXIS