

**GEOAXIS**

PROPERTY & VALUATION SERVICES

# REPORT 2018-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ





#### ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική  
(6 τοπικές αγορές)

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

#### ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2018

#### ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ

3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2018, 2017, 2016)

### Γενικό Συμπέρασμα

Για πρώτη φορά μετά το 2008 και στις 6 περιοχές μελέτης καταγράφεται άνοδος (έστω και οριακή) των πιθανών τιμών μίσθωσης γραφείων (Market Rent), σηματοδοτώντας πιθανά το τέλος του καθοδικού κύκλου. Αναλυτικότερα, σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2017, οι μισθωτικές αξίες εμφανίζουν ελαφριά ανοδική πορεία καθώς για τα αυτοτελή κτίρια η αύξηση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του 0,42%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ένα μέσο όρο της τάξης του 0,49%. Την μεγαλύτερη αύξηση στις αξίες κατέγραψαν οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Σύνταγμα (0,88%) και την μικρότερη οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Κολωνάκι (0,16%)

### 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 2018.

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 μονάδας (ευρώ/τμ/μήνα) και οι μεταβολές που

παρουσιάζουν αυτές μεταξύ διαδοχικών τριμήνων, σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου. Προφανώς, οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε κτίρια με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά τεχνικών προδιαγραφών, θέσης, αρχιτεκτονικής, παροχών κ.λπ., τα όποια μπορεί να προσδώσουν σημαντικές υπεραξίες.

### 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 δικαιολογημένης (μίσθωσης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης -20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές. Καθώς βρισκόμαστε σε πορεία σταθεροποίησης / ανόδου των αξιών, θεωρώντας ότι τα μισθώματα έπιασαν την κατώτατη τιμή τους ο μειωτικός συντελεστής θα αναπροσαρμοστεί στο -15% εάν η ίδια τάση συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα του έτους.

## Αυτοτελή κτίρια

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

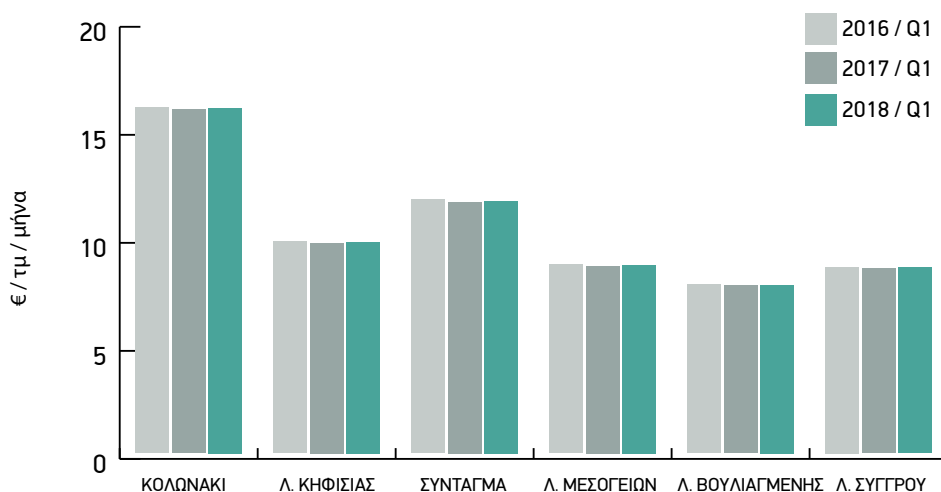
Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,55% από 8,55 σε 8,60 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,47% από 8,67 σε 8,71 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,45% από 9,74 σε 9,79 ευρώ/τμ/μήνα), και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,34% από 7,76 σε 7,78 ευρώ/τμ/μήνα).

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

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,63% από 6,56 σε 6,60 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,40% από 7,29 σε 7,32 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,31% από 6,40 σε 6,42 ευρώ/τμ/μήνα), και ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,29% από 8,80 σε 8,82 ευρώ/τμ/μήνα).

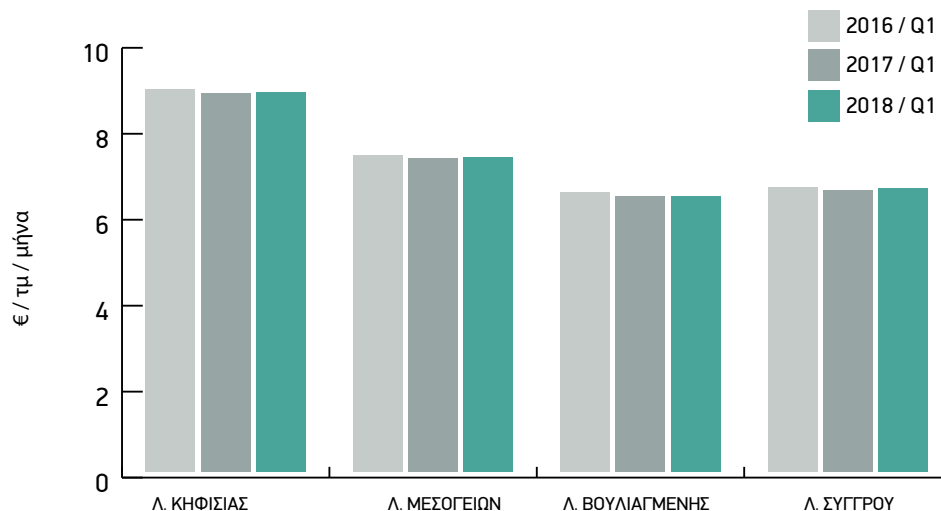
Q1  
2016  
2017  
2018

#### Συγκρίση πιθανών τιμών μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων με θέσεις στάθμευσης



Q1  
2016  
2017  
2018

#### Συγκρίση πιθανών τιμών μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης





### **Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης, στο κέντρο της Αθήνας**

Στο κέντρο της Αθήνας η περιοχή περίξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει αύξηση 0,26% (από 11,64 σε 11,67 ευρώ/τμ/μήνα) και το Κολωνάκι 0,42% (από 15,92 σε 15,99 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

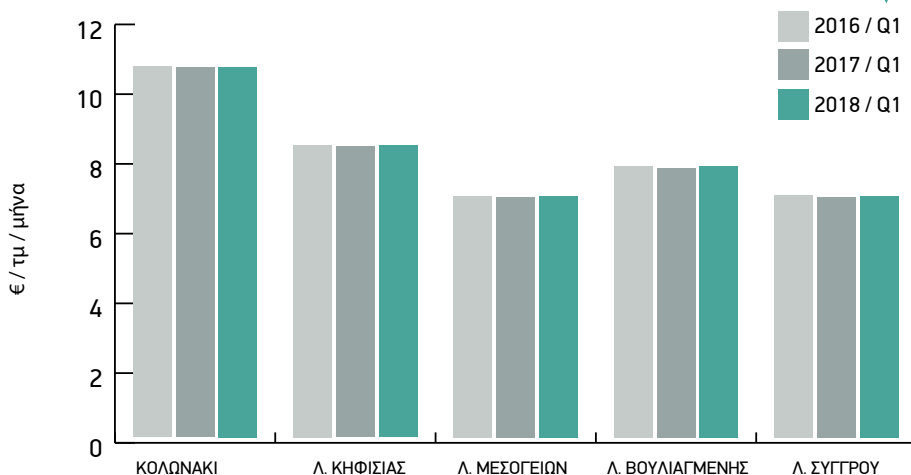
Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2017 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,72% από 7,73 σε 7,78 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,47% από 6,90 σε 6,93 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,43% από 8,34 σε 8,37 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,33% από 6,90 σε 6,93 ευρώ/τμ/μήνα) και το Κολλωνάκι (0,16% από 10,61 σε 10,63 ευρώ/τμ/μήνα).

### Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2017 παρουσιάζουν το Σύνταγμα (0,88% από 9,84 σε 9,93 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,76% από 5,26 σε 5,30 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,58% από 5,44 σε 5,47 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας, το Κολλωνάκι (0,40% από 7,80 σε 7,83 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,40% από 6,71 σε 6,73 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,31% από 7,05 σε 7,07 ευρώ/τμ/μήνα).

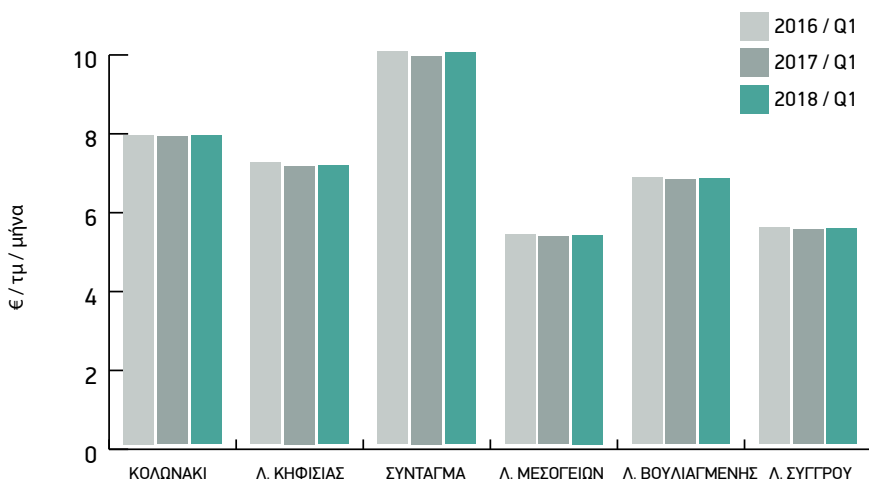
**Q1** 2016  
2017  
2018

#### Συγκρίση πιθανών τιμών μίσθωσης οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) με θέσεις στάθμευσης



**Q1** 2016  
2017  
2018

#### Συγκρίση πιθανών τιμών μίσθωσης οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) δίχως θέσεις στάθμευσης





### 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:

- 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 ήπια ανοδική τάση στην αγορά γραφείων στην Αττική αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για το υπόλοιπο 2018, μόνο εάν και εφόσον συνοδευτεί από ομαλή εξέλιξη στα Εθνικά θέματα (Ελληνοτουρκικά-Σκοπιανό), σταθερό πολιτικό κλίμα εσωτερικά, συμφωνία με τους 'Θεσμούς' για την 4η αξιολόγηση, πραγματική εκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Αστέρας, Παράλιο μέτωπο), ουσιαστική αύξηση χρηματοδότησης μικρότερων έργων και - κυρίως - ομαλή απορρόφηση των ακινήτων μη εξυπηρετούμενων δανείων που τα funds και οι τράπεζες θα προωθήσουν για πώληση στην αγορά.

Ιδιαίτερα για τα γραφεία, το υφιστάμενο ποσοστό των κενών χώρων σε σχέση με τις εξαγγελθείσες κατασχέσεις/πλειστηριασμούς καθίσταται ακόμα πιο ανησυχητικός παράγοντας στην αναστροφή των αξιών, καθώς η πλειοψηφία των κινήσεων συνεχίζει να αφορά σε μεταστεγάσεις σε μικρότερα ή/και νεότερα γραφεία αφήνοντας πίσω ένα σημαντικό stock που πολύ δύσκολα θα απορροφηθεί άμεσα. Σε επίπεδα αύξησης των αξιών, περιοχές που φαίνεται να έπιασαν ιστορικά χαμηλά όπως η Λ. Βουλιαγμένης και η Λ. Συγγρού μπορεί να πρωταγωνιστήσουν σε μια μελλοντική κούρσα ανόδου.





# GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)

Υπεύθυνοι Έρευνας:

**Βασίλης Παπασωτηρίου**

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: [vp@geoaxis.gr](mailto:vp@geoaxis.gr)

**Ελένη Χαρατσάρη**

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: [ex@geoaxis.gr](mailto:ex@geoaxis.gr)