

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2019-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική
(6 τοπικές αγορές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2019

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (1ο τρίμηνο 2019, 2018, 2017)

Γενικό Συμπέρασμα

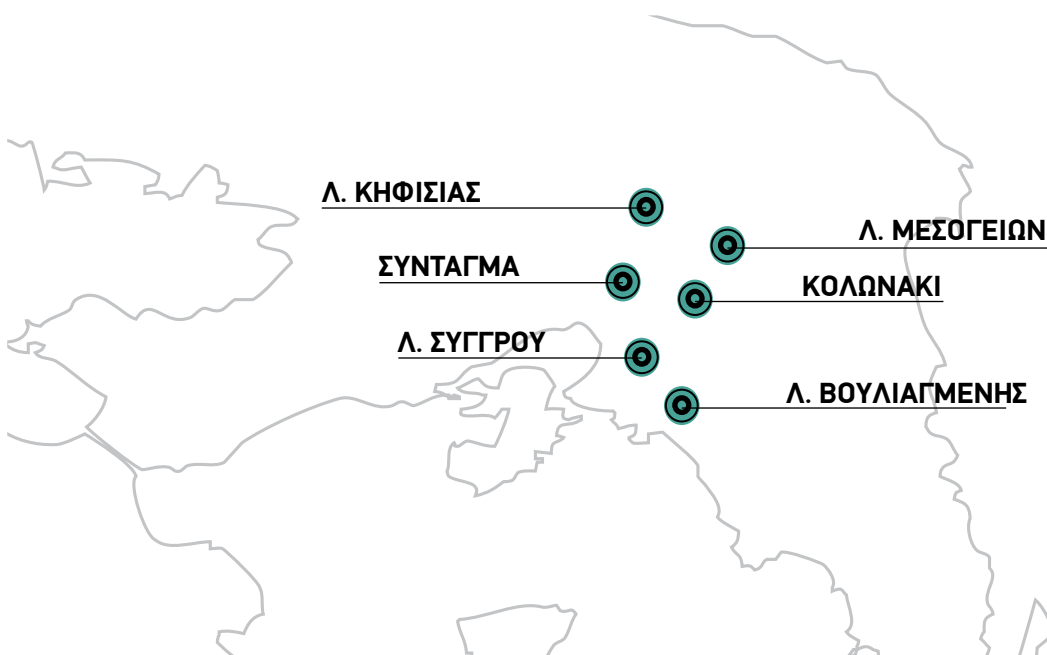
Για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά, για το 1ο τρίμηνο και στις 6 περιοχές μελέτης καταγράφεται άνοδος των πιθανών τιμών μίσθωσης (Market Rents), αν και σε χαμηλά ποσοστά κάτω του 1,0%, σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Παρόλα αυτά, η αύξηση για δεύτερο συνεχή χρόνο επιβεβαιώνει την απομάκρυνση από τον πτωτικό κύκλο και, υπό προϋποθέσεις, βάζει τα θεμέλια για ανοδική τάση.

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 πρωτεύ-

ουσες αγορές γραφείων (prime office markets), στο διάστημα του Α' τριμήνου 2019.

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 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 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 δικαιολογητίας (μίσθωσης) σε σχέση με την ζήτηση που καταγράφηκε (αγγελία), εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης -10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Αυτοτελή κτίρια

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης, σε βασικούς οδικούς άξονες

Δεν καταγράφηκε σημαντικός αριθμός σε αυτοτελή κτίρια με θέσεις στάθμευσης στο Σύνταγμα και στο Κολωνακί. Στις περιοχές αυτές το ποσοστό των αυτοτελών κτιρίων που ωφελούνται από θέσεις στάθμευσης κινείται κάτω από το 10% επί του συνόλου. Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,60% από 9,79 σε 9,85 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,57% από 8,60 σε 8,65 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,51% από 7,78 σε 7,82 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,40% από 8,71 σε 8,74 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

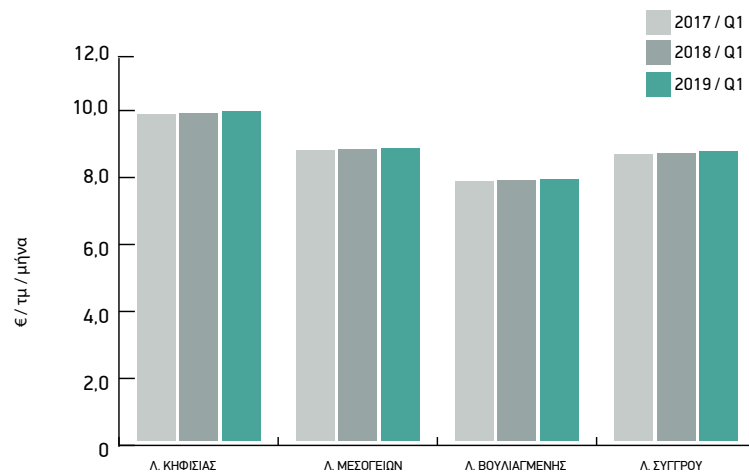
Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (1,07% από 6,42 σε 6,49 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,34% από 8,82 σε 8,85 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,29% από 6,60 σε 6,62 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,26% από 7,32 σε 7,34 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας

Στο κέντρο της Αθήνας η περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει αύξηση 0,46% (από 11,67 ευρώ/τμ/μήνα σε 11,73 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του Κολωνακίου 0,17% (από 15,99 σε 16,02 ευρώ/τμ/μήνα).

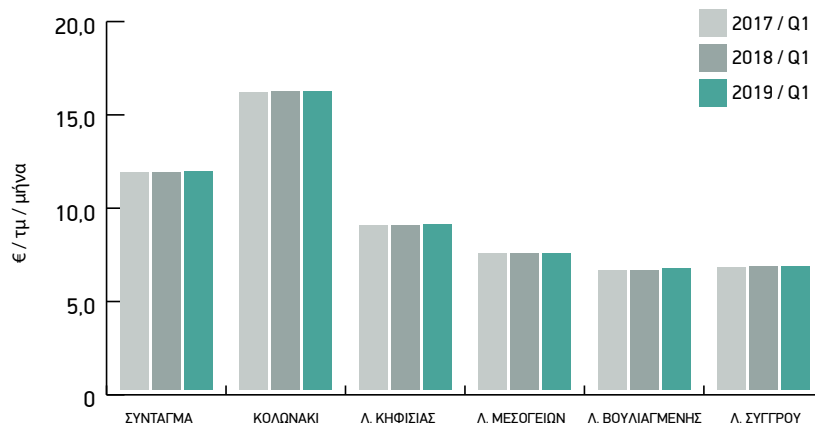
Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων με θέσεις στάθμευσης



Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης



Οριζόντιες ιδιοκτησίες

Οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης

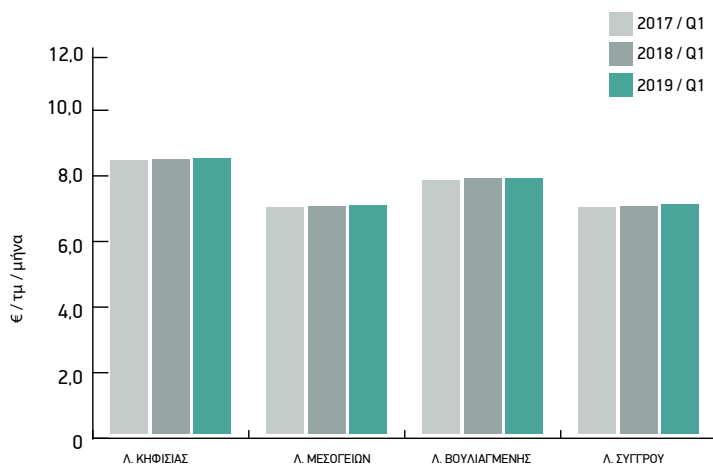
Δεν καταγράφηκε σημαντικός αριθμός σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης στο Σύνταγμα. Στις περιοχές αυτές το ποσοστό των οριζόντιων ιδιοκτησιών που ωφεληούνται από θέσεις στάθμευσης κινείται κάτω από το 10% επί του συνόλου. Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2018 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,89% από 6,93 σε 6,99 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του Κοθωνακίου (0,46% από 10,63 σε 10,68 ευρώ/τμ/μήνα), στη συνέχεια ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,43% από 6,93 σε 6,96 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,42% από 8,37 σε 8,41 ευρώ/τμ/μήνα), και τέλος ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,17% από 7,78 σε 7,79 ευρώ/τμ/μήνα).

Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2018 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,62% από 7,07 σε 7,12 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,61% από 5,30 σε 5,33 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,47% από 5,47 σε 5,50 ευρώ/τμ/μήνα), το Σύνταγμα (0,44% από 9,93 ευρώ/τμ/μήνα σε 9,97 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,37% από 6,73 σε 6,76 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος το Κοθωνάκι (0,05% από 7,83 σε 7,83 ευρώ/τμ/μήνα).

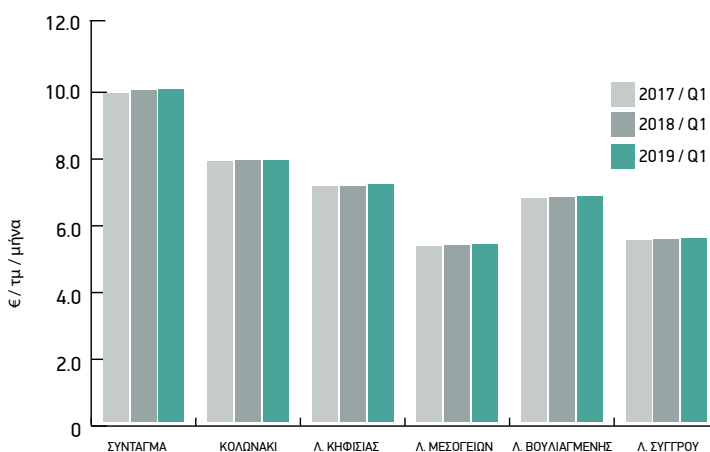
Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης οριζόντιων ιδιοκτησιών (γραφείων) με θέσεις στάθμευσης



Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης οριζόντιων 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:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων, υψηλής ποιότητας γραφείων,
- πληθώρα παλαιών γραφείων και διαμερισμάτων που έχουν μετατραπεί σε γραφεία κυρίως στο κέντρο της Αθήνας,
- μειούμενη ζήτηση για παλαιά γραφεία, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη,
- αυξημένη προσφορά παλαιών γραφείων όχι λόγω παραγωγής νέων χώρων αλλά λόγω της συρρίκνωσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα την εκκένωση σημαντικών γραφειακών επιφανειών,
- 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.

Τα τελευταία 2 χρόνια περίπου, παρόλα αυτά σημειώνονται τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης με:

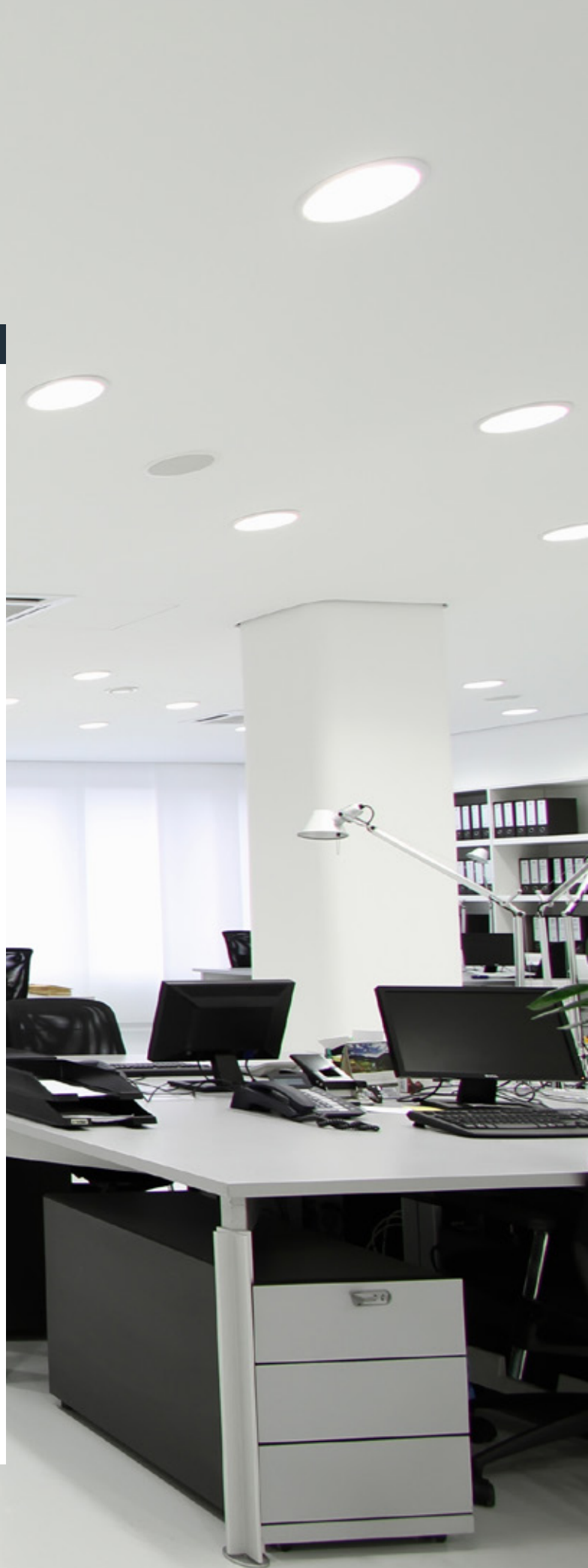
- Μείωση του συντελεστή εκτιμητικής προσαρμογής μεταξύ ζητούμενων τιμών ενοικίασης και πιθανής δικαιπραξίας (πλέον της τάξης του 10%),
- αύξηση μισθωμάτων σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών και
- μεγαλύτερη αύξηση μισθωμάτων σε αειφόρα κτίρια.

Μεσοπρόθεσμη Τάση – Πρόβλεψη

Η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από δύο εξαιρετικά αντίθετες ταχύτητες. Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 15 euro/τμ/μήνα, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας. Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2019 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει γρήγορα 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 είναι 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.



GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Ελένη Χαρατσάρη

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: ex@geoaxis.gr