

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2020-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ



ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική
(6 τοπικές αγορές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2020

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (2020, 2019, 2018)

Γενικό Συμπέρασμα

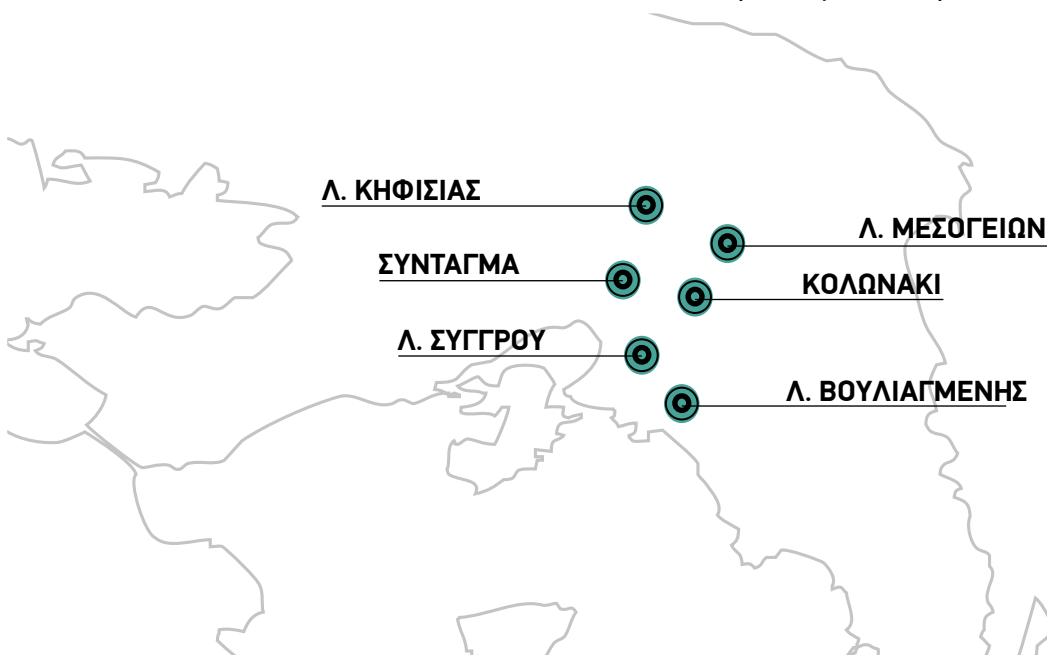
Εξαιρετικά ανοδική πορεία καταγράφεται το 1ο τρίμηνο 2020 και στις 6 περιοχές μελέτης των πιθανών τιμών μίσθωσης (Market Rents), σε ένα μέσο ποσοστό 8,0%, σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Η πολύ σημαντική αύξηση για τρίτο συνεχή χρόνο επιβεβαιώνει την νέα φάση που έχει εισέλθει η αγορά ποιοτικών κυρίως γραφείων, ενώ ταυτόχρονα κρούει τον κώδωνα του κινδύνου υπερθέρμανσης και γρήγορης αποκλιμάκωσης του ρυθμού αύξησης.

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 2020.

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 δικαιπραξίας (μίσθωσης) σε σχέση με την ζήτηση που καταγράφηκε (αγγελία), εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης -15% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Αυτοτελή κτίρια

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης, σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Κηφισίας (8,97% από 9,85 σε 10,73 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (8,91% από 7,82 σε 8,52 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (6,38% από 8,65 σε 9,20 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (4,19% από 8,74 σε 9,11 ευρώ/τμ/μήνα). 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.

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας

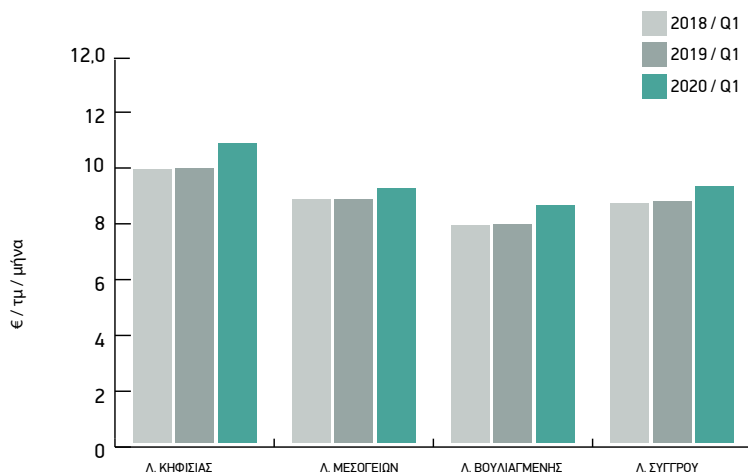
Στο κέντρο της Αθήνας η περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει αύξηση 10,43% (από 11,73 ευρώ/τμ/μήνα σε 12,95 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του Κολωνακίου 9,76% (από 16,02 σε 17,58 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (9,09% από 6,62 σε 7,22 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (8,54% από 6,49 σε 7,04 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Κηφισίας (6,08% από 8,85 σε 9,39 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Μεσογείων (5,73% από 7,34 σε 7,76 ευρώ/τμ/μήνα).

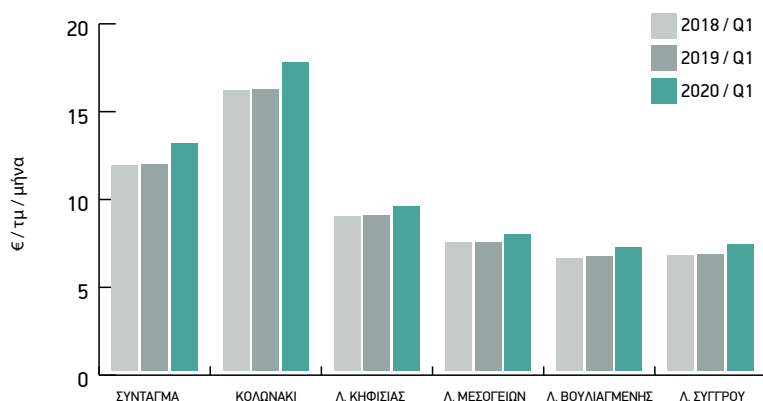
Q1

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

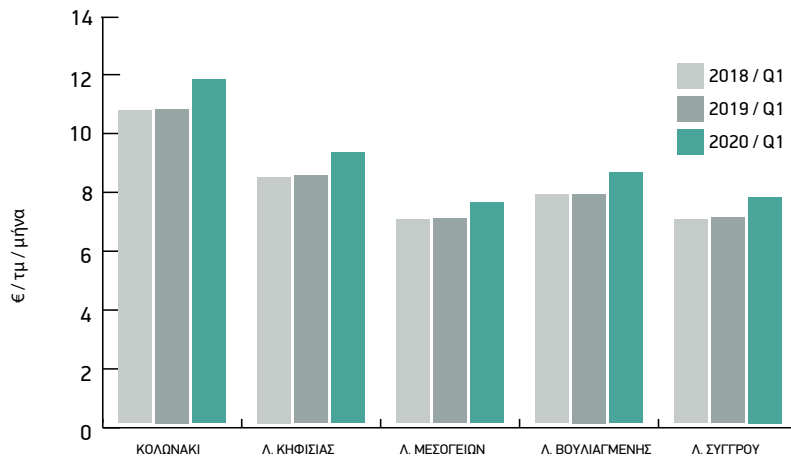
Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2019 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Συγγρού (10,02 % από 6,99 σε 7,69 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του Κοθωνακίου (9,46% από 10,68 σε 11,69 ευρώ/τμ/μήνα), στη συνέχεια ο άξονας της Λ. Κηφισίας (9,42% από 8,41 σε 9,20 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (9,31% από 7,79 σε 8,52 ευρώ/τμ/μήνα), και τέλος ο άξονας της Λ. Μεσογείων (7,87% από 6,96 σε 7,51 ευρώ/τμ/μήνα). Δεν καταγράφηκε σημαντικός αριθμός σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης στο Σύνταγμα. Στις περιοχές αυτές το ποσοστό των οριζόντιων ιδιοκτησιών που ωφεληθούν από θέσεις στάθμευσης κινείται κάτω από το 10% επί του συνόλου.

Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2019 παρουσιάζουν η περιοχή του Κοθωνακίου (10,92% από 7,83 σε 8,69 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (9,91% από 6,76 σε 7,43 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (9,88% από 7,12 σε 7,82 ευρώ/τμ/μήνα), το Σύνταγμα (9,11% από 9,97 ευρώ/τμ/μήνα σε 10,88 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Μεσογείων (7,08% από 5,33 σε 5,71 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος η Λ. Συγγρού (6,92% από 5,50 σε 5,88 ευρώ/τμ/μήνα).

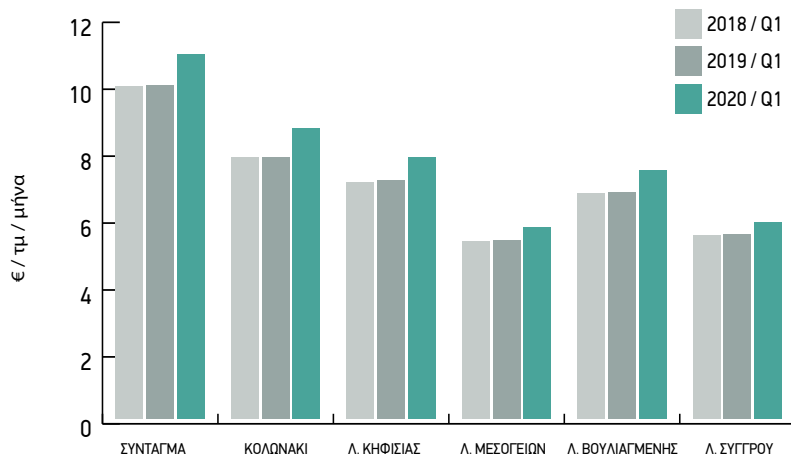
Q1

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 αλλήλα 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,
- μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας (ελεύθερη χρήση ως διαμερίσματα Airbnb),
- μειούμενη ζήτηση για παλαιά γραφεία, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη,
- αυξημένη προσφορά παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών γραφείων λόγω της συρρίκνωσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας μικρομεσαίων επιχειρήσεων με αποτέλεσμα την εκκένωση σημαντικών γραφειακών επιφανειών,
- επαναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων αυξητικά και για μέτριας ποιότητας γραφεία,
- ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας,
- κατασκευή/σχεδιασμός νέων και μεγάλης κλίμακας αναπτύξεων υψηλών προδιαγραφών (π.χ. ORBIT, Παπαστρατός, Πύργος Πειραιά) που καταγράφουν ενοίκια σε μερικές περιπτώσεις και άνω των 20 euro/τμ/μήνα.

Συμπέρασμα - Μεσοπρόθεσμη Τάση

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 20 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 2020 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 προβληφθεί 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 ετήσια αύξηση που καταγράφηκε το 2019 στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία αναμένεται να μην συνεχιστεί στον ίδιο ρυθμό καθώς πέρα από το σασφώς καλύτερο επιχειρηματικό κλίμα, τα Macros της Ελληνικής οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ, δανεισμός, κόκκινα δάνεια, ανεργία, brain drain κ.α.) παραμένουν προβληματικά δίχως να βοηθήνε στην δημιουργία μιας στέρεης και αιεφόρας ανάπτυξης.

Ως εκ τούτου, εφιστούμε την προσοχή όλων των εμπλεκόμενων μερών στην καλλιέργεια υπέρμετρων φιλοδοξιών που μπορεί μεσοπρόθεσμα να λειτουργήσουν αντίρροπα τροφοδοτώντας μια νέα φούσκα αξιών.



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

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: eg@geoaxis.gr

