

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2021-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ:

Τυπικά, μέσης ηλικίας γραφεία, επί βασικών οδικών αξόνων και στο κέντρο

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2021

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ:

3 χρόνια (2021, 2020, 2019)



Γενικό Συμπέρασμα

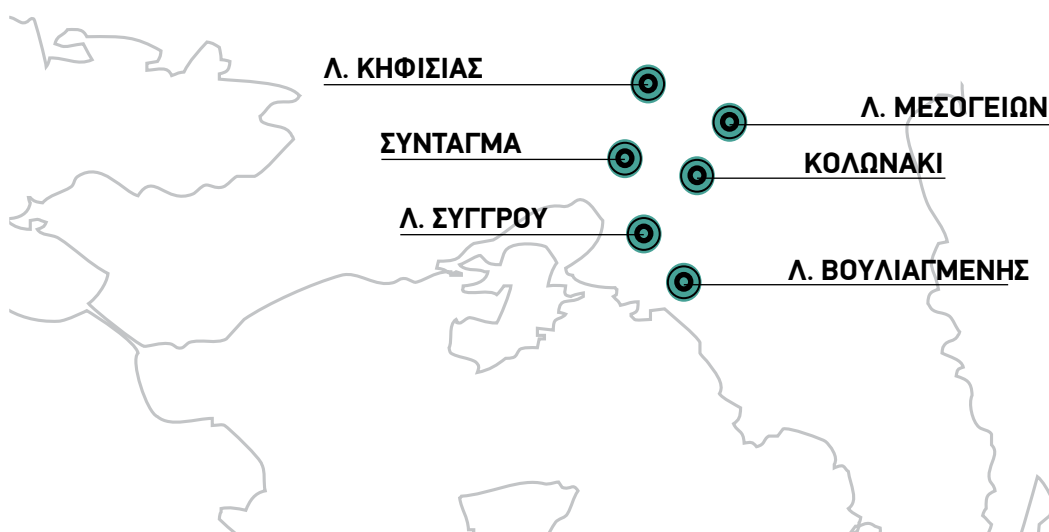
Παρά την πανδημία, εξαιρετικά ανθεκτική καταγράφεται η πορεία των μισθώσεων (Market Rents) γραφείων το 1ο τρίμηνο 2021, σε σχέση με ένα χρόνο πριν, για τα τυπικά, μέσης ηλικίας ακίνητα επί βασικών οδικών αξόνων και στο κέντρο της Αθήνας. Είναι ενδεικτικό ότι και στις 6 περιοχές μελέτης διαπιστώθηκε μικρή αύξηση ζητούμενων ενοικίων σε ένα μέσο ποσοστό 1,0%. Η συγκεκριμένη κατηγορία των γραφείων αποτελεί την μεγάλη πλειοψηφία του γραφειακού αποθέματος της Αττικής και δεν πρέπει να συγχέεται με τα (λίγα) νεόδμητα και εξαιρετικά σύγχρονα κτίρια που εισήλθαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια.

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 2021.

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 σε σχέση με το προηγούμενο

έτους αντίστοιχο τρίμηνο, σε διαφορετικές περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου. Προφανώς, οι αξίες που καταγράφονται στο Παρατηρητήριο δεν αφορούν σε νεόδμητα κτίρια ή σε κτίρια με ιδιαίτερα – ειδικά χαρακτηριστικά τεχνικών προδιαγραφών, θέσης, θέας, αρχιτεκτονικής, παροχών κ.λπ., τα οποία 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 δικαιοπραξίας (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 παρουσιάζει ο άξονας της Λ. Συγγρού (1,63% από 9,20 σε 9,35 ευρώ/τμ/μήνα) ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Μεσογείων (0,99% από 9,11 σε 9,20 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,84% από 10,73 σε 10,82 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,82% από 8,52 σε 8,59 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

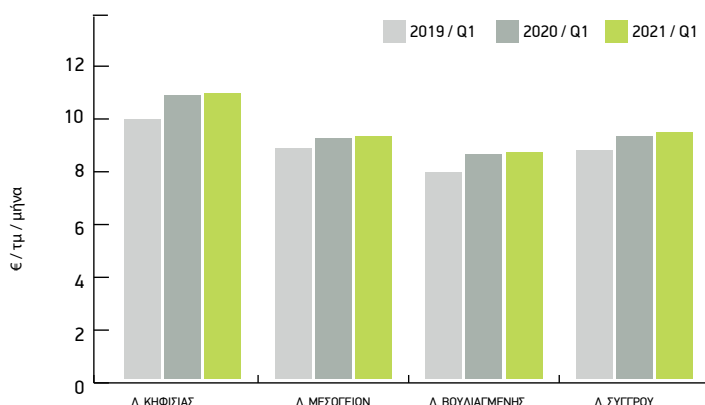
Στο κέντρο της Αθήνας, η περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει αύξηση 1,62% (από 12,95 ευρώ/τμ/μήνα σε 13,16 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του Κολωνακίου 1,31% (από 17,58 σε 17,81 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Μεσογείων (2,19% από 7,76 σε 7,93 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Συγγρού (1,39% από 7,22 σε 7,32 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (0,99% από 7,04 σε 7,11 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,85% από 9,39 σε 9,47 ευρώ/τμ/μήνα).

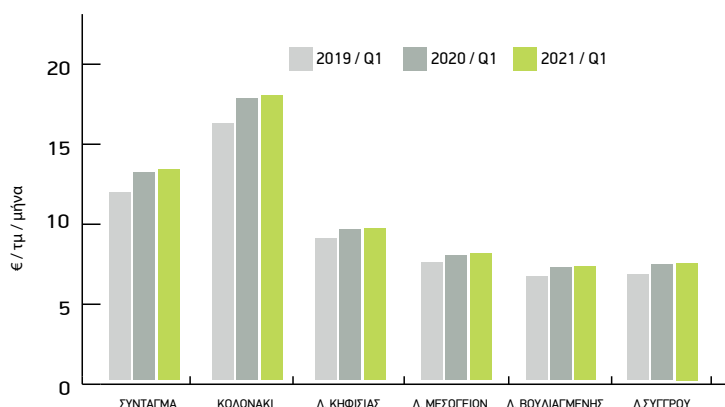
Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης τυπικών, μέσης ηλικίας, αυτοτελών κτιρίων γραφείων με θέσεις στάθμευσης



Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης τυπικών, μέσης ηλικίας αυτοτελών κτιρίων γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης



Οριζόντιες ιδιοκτησίες

Οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης

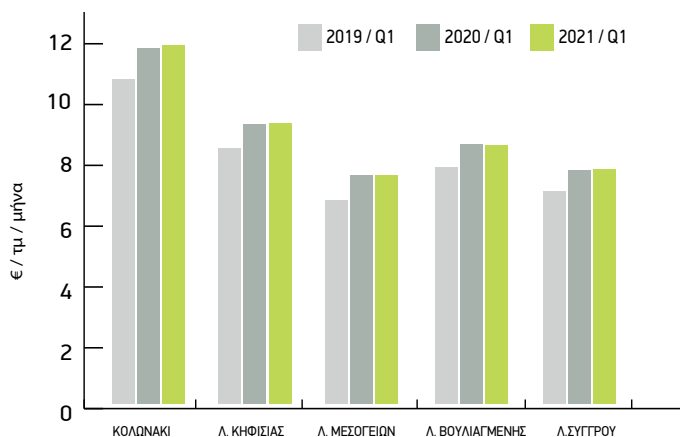
Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2020 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Μεσογείων (1,20 % από 7,51 σε 7,60 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (1,06% από 8,52 σε 8,61 ευρώ/τμ/μήνα), στη συνέχεια το Κοιλωνάκι (0,94% από 11,69 σε 11,80 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,39% από 7,69 σε 7,72 ευρώ/τμ/μήνα), και τέλος ο άξονας της Λ. Κηφισίας (0,33% από 9,20 σε 9,23 ευρώ/τμ/μήνα). Δεν καταγράφηκε σημαντικός αριθμός σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης στο Σύνταγμα. Στις περιοχές αυτές το ποσοστό των οριζόντιων ιδιοκτησιών που ωφελούνται 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 2020 παρουσιάζουν η περιοχή του Συντάγματος (1,65% από 10,88 σε 11,06 ευρώ/τμ/μήνα), η περιοχή του Κοιλωνακίου (1,38% από 8,69 σε 8,81 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Βουλιαγμένης (1,21% από 7,43 σε 7,52 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (1,02% από 7,82 ευρώ/τμ/μήνα σε 7,90 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Συγγρού (0,85% από 5,88 σε 5,93 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος η Λ. Μεσογείων (0,35% από 5,71 σε 5,73 ευρώ/τμ/μήνα).

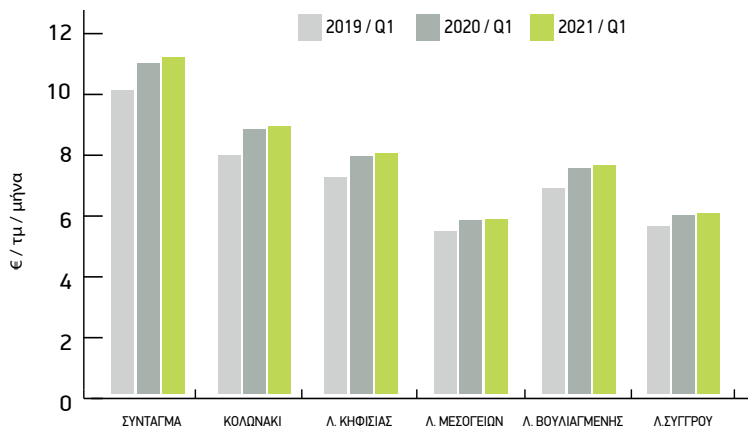
Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης τυπικών, μέσης ηλικίας οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) με θέσεις στάθμευσης



Q1

Σύγκριση πιθανών τιμών μίσθωσης τυπικών, μέσης ηλικίας οριζοντίων ιδιοκτησιών (γραφείων) δίχως θέσεις στάθμευσης





Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

Λόγω παρατεταμένης οικονομικής κρίσης (2008-2017) δεν υπήρξε σημαντική ανάπτυξη μεγάλου αριθμού νέων γραφείων στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Η υγειονομική κρίση του 2020 βρήκε την αγορά με συσσωρευμένα αιτήματα που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν λόγω μειωμένου αποθέματος σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών γραφειακών χώρων, ενώ την ίδια ώρα η ζήτηση για παλαιά γραφεία διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ γραφείων προβολής και γραφείων σε δευτερεύοντα σημεία.

Σύμφωνα με στοιχεία της Prodea ΑΕΕΑΠ που δημοσιεύτηκαν στο περιοδικό RE&D, 'Στην Λεωφόρο Κηφισίας (κυρίως Μαρούσι) και στη Λεωφόρο Μεσογείων υπάρχει σήμερα το μεγαλύτερο απόθεμα χώρων γραφείου, με τη συνολική τους επιφάνεια να προσεγγίζει τα 1.850.000 τμ. και τη διαθεσιμότητα σε μόλις 125.000 τμ. Ακολουθεί η περιοχή του κέντρου των Αθηνών, με απόθεμα κοντά στα 1.750.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα περί τις 160.000 τ.μ. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι Λεωφόροι Συγγρού, Βουλιαγμένης και τα νότια προάστια, με συνολικό απόθεμα γραφείων κοντά στο 1.000.000 τμ. και διαθεσιμότητα που δεν ξεπερνά τις 70.000 τμ'.

Το απόθεμα νέων σύγχρονων γραφειακών χώρων αναμένεται να αυξηθεί με πολύ αργούς ρυθμούς βραχυπρόθεσμα, αφενός λόγω της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων εντός ηεκανοπεδίου και αφετέρου λόγω της στάσης αναμονής σχετικά με την πορεία της εργασίας από το σπίτι.

Πιθανολογούμε ότι μετά την πανδημία η ζήτηση θα στραφεί σε σύγχρονα γραφεία περιφερειακά της Αθήνας, με εύκολη πρόσβαση και με μικτές αναπτύξεις που θα συνδυάζουν επιπρόσθετα οικιστικές χρήσεις και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, γυμναστήρια κλπ).

Ενδεικτικές πωλήσεις αυτοτελών κτιρίων εντός του 2020

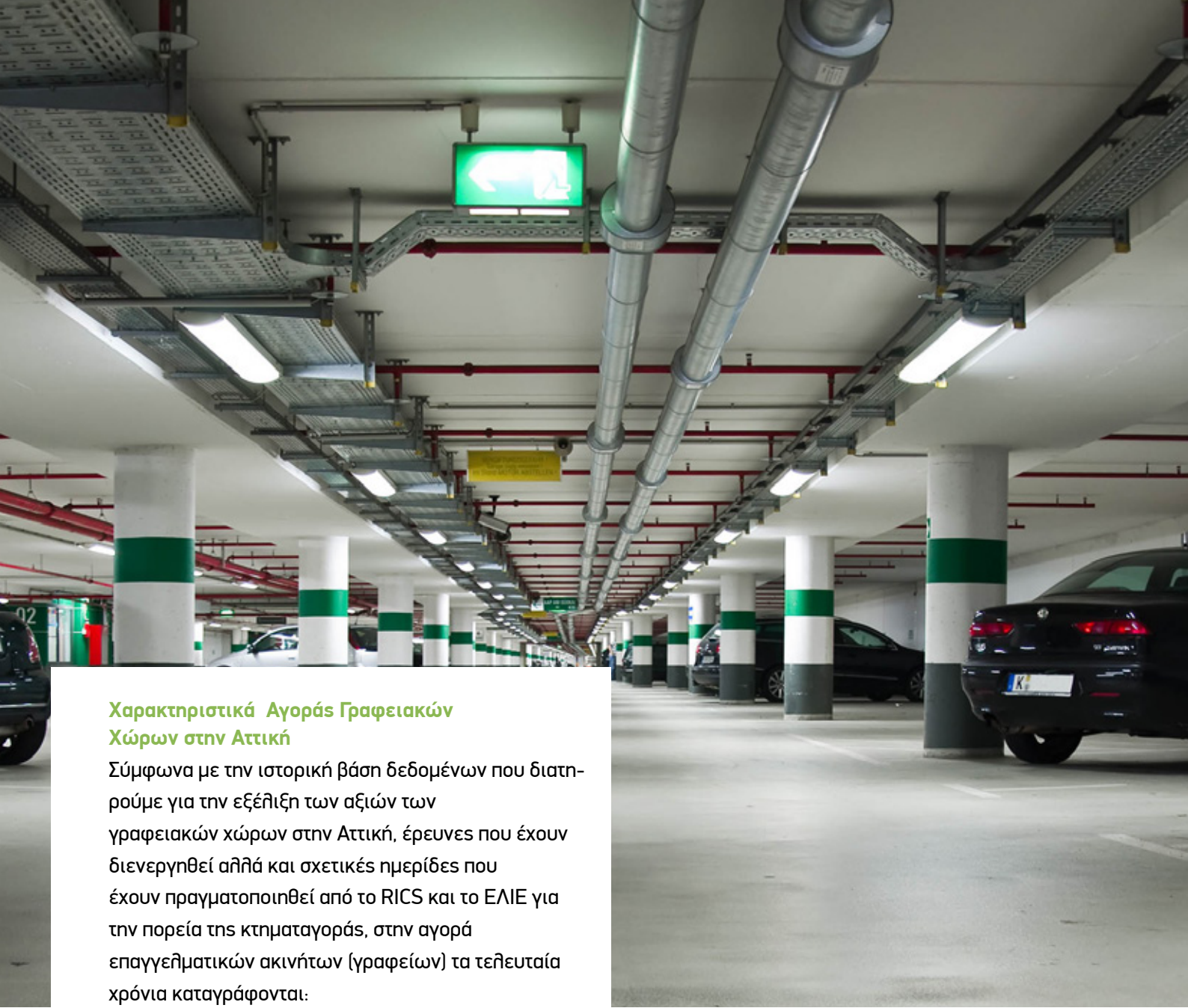
Από σχετικές δημοσιεύσεις στον Τύπο, εντός του 2020 μερικές ενδεικτικές δικαιοπραξίες σε αυτοτελή, μεγάλης επιφάνειας κτίρια γραφείων, είναι οι παρακάτω:

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρώ/τμ συνόλου)	ΠΗΓΗ
Φεβ-21	Πειραιάς	Δημητρίου Γούναρη	Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους και είναι πλήρως μισθωμένο σε εταιρεία κατασκευής και εμπορίας ναυτιλιακών ειδών.	BriQ PROPERTIES	2.428,00	2.100.000	864,91	ERED
Δεκ-20	Αμπελόκηποι	Μιχαήλ Κοπούλου	Πολυώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων, με υπόγειους βοηθητικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης, προσβασιμότητας και προβολής.	Trastor ΑΕΕΑΠ	8.936,45	17.100.000	1.913,51	ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ Trastor ΑΕΕΑΠ
Νοε-20	Καλλιθέα	Λ. Συγγρού & Λαγουμιτζή	Νέο σύγχρονο, βιοκλιματικό κτίριο γραφείων. Το συγκρότημα αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021. Θα είναι πιστοποιημένο κατά LEED.	GENERALI	17.000,00	25.000.000	1.470,59	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (https://www.kathimerini.gr/economy/561151321/sygkrotim-agorazei-i-general/)
Ιουν-20	Μαρούσι	Αμαρουσίου - Χαλανδρίου	Τετραώροφο κτίριο με υπόγειους χώρους στάθμευσης και βοηθούς βοηθητικούς χώρους. Μισθώτρια εταιρεία παραμένει η ΑΒΑΞ Α.Ε.	TRASTOR	21.412,00	26.800.000	1.251,63	ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ Trastor ΑΕΕΑΠ
Ιουν-20	Μαρούσι	Αμαρουσίου - Χαλανδρίου	Τετραώροφο κτίριο με υπόγειους χώρους στάθμευσης και βοηθούς βοηθητικούς χώρους. Μισθώτρια εταιρεία παραμένει η ΑΒΑΞ Α.Ε.	TRASTOR	4.185,00	7.200.000	1.720,43	ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ Trastor ΑΕΕΑΠ

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλήσης A και πιθανά με πιστοποίηση LEED), οι αποδόσεις κινούνται σε τροχιά αποκλιμάκωσης, πλέον από 6% έως 7%.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι ένα σημαντικό deal που έκλεισε τον Ιούνιο 2020 με αγοραστή την Trastor, τετραώροφου κτιρίου συνολικής επιφάνειας 21.412 τ.μ. που αποτελείται από χώρους γραφείων 6.299τμ & υπόγειους χώρους στάθμευσης, με πρώην ιδιοκτήτη και νυν μισθωτή την ΑΒΑΞ, επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου έκλεισε με μια απόδοση 6,8%. Πηγή: Περιοδικό RE&D Δεκέμβριος 2020



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 και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας γραφεία ανεξάρτητα θέσης που καταγράφουν ενοίκια σε μερικές περιπτώσεις και άνω των 22 euro/τμ/μήνα.
- Πλησάρισμα του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων,
- Μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας,
- Συρρίκνωση ζήτησης για παλαιά γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Εξαιρετικά αυξημένη προσφορά παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Σταθεροποίηση μισθωμάτων για τυπικής ποιότητας γραφεία προβολής επί βασικών οδικών αξόνων,
- Ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από δύο συν μία, εξαιρετικά διαφορετικές ταχύτητες.

Τα **ποιοτικά γραφεία**, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 20 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,5%, ενώ τα **παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία** δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας. Στο ενδιαμέσο χώρο βρίσκονται τα **παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες**, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7,5%. Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2021 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει 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 λόγω πανδημίας βαίνει 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 προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

Η μεγάλη αύξηση ενοικίων που καταγράφηκε το 2019/2020 στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία αναμένεται να μην συνεχιστεί στον ίδιο ρυθμό καθώς πέρα από το σαφώς χειρότερο 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 αειφόρας ανάπτυξης.

Συμπερασματικά, πιστεύουμε ότι οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχίσουν και το 2021/2022, με συνεχιζόμενη υποχώρηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία σε δευτερεύοντα σημεία, σταθεροποίηση για τα παλαιότερα γραφεία προβολής και ίσως μια μικρή κόπωση στα ποιοτικά γραφεία, ανεξάρτητα θέσης. Η ταχύτητα των εμβολιασμών, η συνέχιση των πακέτων στήριξης μαζί με τα μακροοικονομικά μεγέθη της Ελληνικής οικονομίας και οι μόνιμες αλλαγές στον τρόπο που ζούμε και εργαζόμαστε θα παίξουν καθοριστικό ρόλο στην τρέχουσα αποτίμηση της μετα-covid εποχής, άρα και στη σχέση των ατόμων και των επιχειρήσεων με το δομημένο περιβάλλον.

Η μεγάλη εικόνα

Η πανδημία αποτελεί την θρυσάλη των εξελίξεων, που ούτως ή άλλως είχαν δρομολογηθεί αρκετά πιο πριν από τον Μάρτιο του 2020. Το ιστορικό, βασικό ρητό location,location.location φαίνεται να ξεπερνιέται και να αντικαθίσταται από το πολύ πιο σύνθετο location,wellness,ESG.

Το μέλλον φαίνεται να ανήκει σε γραφεία που θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον, την τοπική κοινότητα και τα ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).



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:

Γιάννης Βαβιλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: eg@geoaxis.gr

