

GEOAXIS

REPORT 2022-Q1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ:

Τυπικά, μέσης ηλικίας.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

1ο τρίμηνο 2022



Με δύο λόγια

Ανθεκτική καταγράφεται η πορεία των μισθώσεων (Market Rents) γραφείων το 1ο τρίμηνο 2022, 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 σημαντική αύξηση ζητούμενων ενοικίων σε ένα μέσο ποσοστό 8,0%. 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, πράσινα κτίρια που εισήλθαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια και καταγράφουν ενοίκια στην περιοχή των 30 ευρώ/τμ/μήνα.

Η μεγάλη εικόνα

Ξεκινά η εποχή της αποκαθήλωσης του αγαπημένου σλόγκαν location-location-location και της αντικατάστασης του από το sustainability-digitalization-ESG. Η μεγάλη πλειοψηφία των χρηστών και επενδυτών αναζητά πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα/αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίγνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου. Ιστορικά, η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα μέχρι που το διαδίκτυο άλλαξε τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον. Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβική απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση & ενημέρωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή. **Το μαγαζί γωνία στο μέλλον θα αφορά περισσότερο στο metaverse παρά στην διασταύρωση Σταδίου & Βουκουρεστίου.**

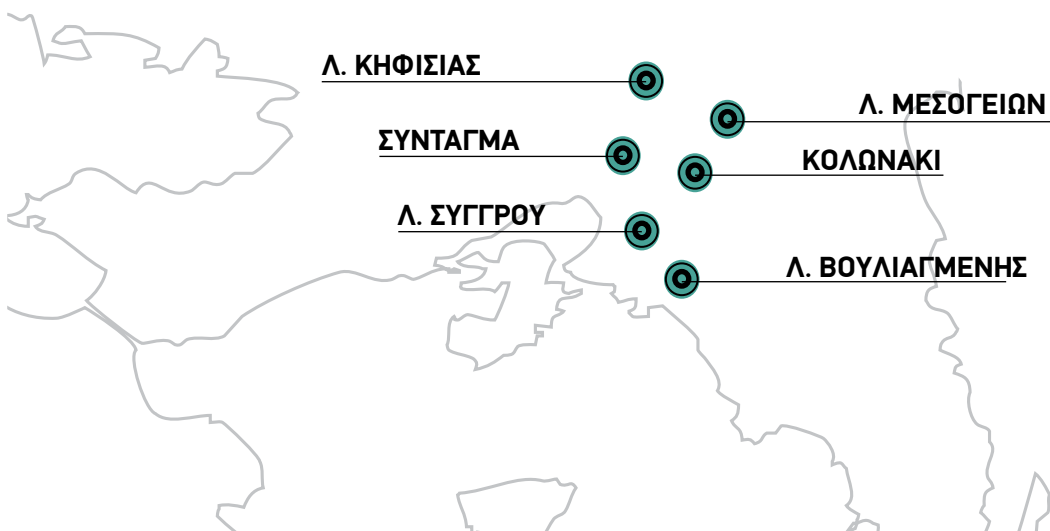


Δομή & Περιοχές Έρευνας

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 2022.

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 προηγούμενου 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 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

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων ή στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές γραφεία. Τα ακίνητα αυτά αποτελούν πάνω από το 90% του αποθέματος. Τα (λίγα) νεόδμητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια σε κεντρικές τοποθεσίες και με θέσεις στάθμευσης καταγράφουν μέχρι και τριπλάσια μισθώματα, στο επίπεδο των 30 ευρώ/τμ/μήνα, δίχως στο νούμερο αυτό να υπολογίζονται οι κοινόχρηστες δαπάνες.

Αυτοτελή κτίρια γραφείων, με θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζει ο άξονας της **Λ. Μεσογείων** (11,96% από 9,20 σε 10,30 ευρώ/τμ/μήνα) ενώ έπονται ο άξονας της **Λ. Βουλιαγμένης** (7,22% από 8,59 σε 9,21 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της **Λ. Κηφισίας** (6,56% από 10,82 σε 11,53 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της **Λ. Συγγρού** (2,78% από 9,35 σε 9,61 ευρώ/τμ/μήνα). Δεν καταγράφηκε σημαντικός αριθμός σε αυτοτελή κτίρια με θέσεις στάθμευσης στο **Σύνταγμα** και στο **Κολλωνακί**.

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 8,59% (από 13,16 ευρώ/τμ/μήνα σε 14,29 ευρώ/τμ/μήνα) και η περιοχή του **Κολλωνακίου** 8,31% (από 17,81 σε 19,29 ευρώ/τμ/μήνα).

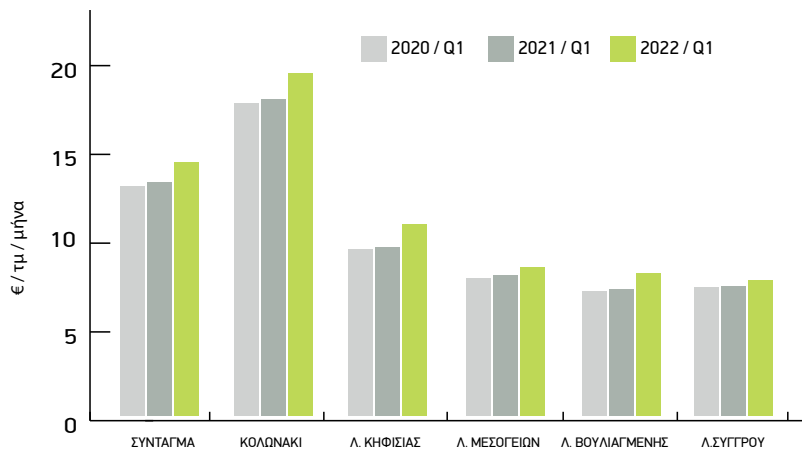
Αυτοτελή κτίρια γραφείων, δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν ο άξονας της **Λ. Κηφισίας** (13,83% από 9,47 σε 10,78 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της **Λ. Βουλιαγμένης** (12,94% από 7,11 σε 8,03 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της **Λ. Μεσογείων** (5,80% από 7,93 σε 8,39 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της **Λ. Συγγρού** (3,96% από 7,32 σε 7,61 ευρώ/τμ/μήνα).

Q1

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





Οριζόντιες ιδιοκτησίες

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων ή στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές γραφεία. Τα ακίνητα αυτά αποτελούν πάνω από το 90% του αποθέματος. Τα (λίγα) νεόδμητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια σε κεντρικές τοποθεσίες και με θέσεις στάθμευσης καταγράφουν μέχρι και τριπλάσια μισθώματα, στο επίπεδο των 30 ευρώ/τμ/μήνα, δίχως στο νούμερο αυτό να υπολογίζονται οι κοινόχρηστες δαπάνες.

Οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2021 παρουσιάζουν ο άξονας της **Λ. Κηφισίας** (11,70% από 9,23 σε 10,31 ευρώ/τμ/μήνα) και το **Κολωνάκι** (11,02% από 11,80 σε 13,10 ευρώ/τμ/μήνα), στη συνέχεια ο άξονας της **Λ. Βουλιαγμένης** (9,06% από 8,61 σε 9,39 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται ο άξονας της **Λ. Μεσογείων** (7,50% από 7,60 σε 8,17 ευρώ/τμ/μήνα), και τέλος ο άξονας της **Λ. Συγγρού** (4,27% από 7,72 σε 8,05 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.

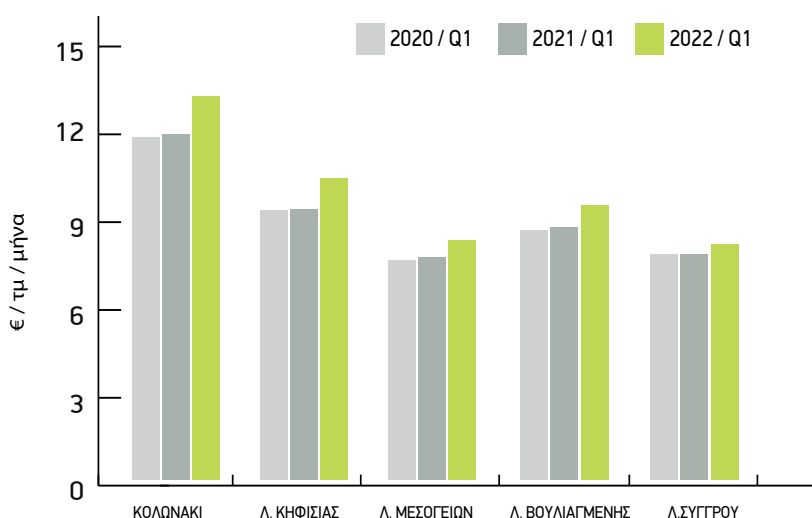
Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2021 παρουσιάζουν η περιοχή του **Συντάγματος** (10,13% από 11,06 σε 12,18 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της **Λ. Βουλιαγμένης** (9,18% από 7,52 σε 8,21 ευρώ/τμ/μήνα), η περιοχή του **Κολωνακίου** (7,72% από 8,81

σε 9,49 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της **Λ. Κηφισίας** (5,06% από 7,90 ευρώ/τμ/μήνα σε 8,30 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της **Λ. Συγγρού** (3,54% από 5,93 σε 6,14 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος η **Λ. Μεσογείων** (3,14% από 5,73 σε 5,91 ευρώ/τμ/μήνα).

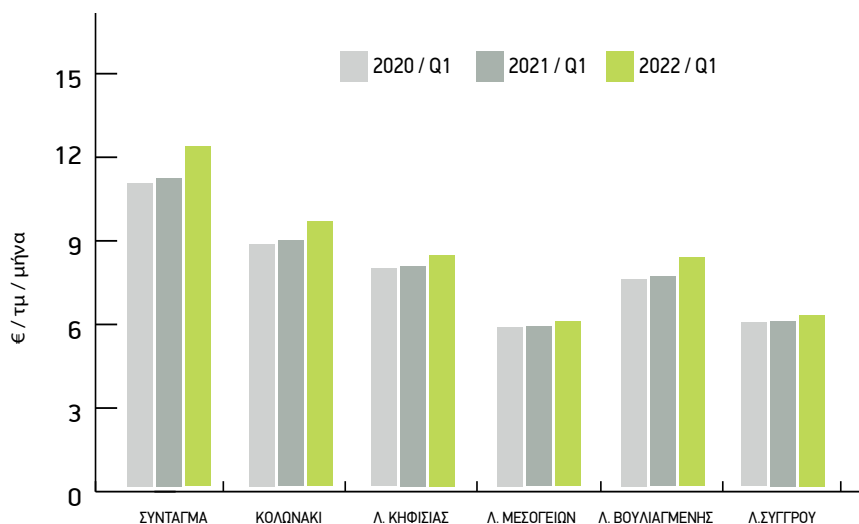
Q1

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 AEEAΠ 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, του πολέμου στη Ουκρανία και της αύξησης των υλικών κατασκευής σε συνδυασμό με το ευρύτερο οικονομικό κλίμα.

Πιθανολογούμε ότι μετά την πανδημία και το τέλος του πολέμου στην Ουκρανία, 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, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλήσης A και πιθανά με πιστοποίηση LEED), οι αποδόσεις κινούνται πλέον από 6% έως 7% για γραφεία A κατηγορίας. Η αγορά της Αθήνας δείχνει να μην επηρεάζεται από τις επιπτώσεις στους εργασιακούς χώρους που έχουν επιφέρει οι αλλαγές στο μοντέλο εργασίας, κυρίως λόγω έλλειψης ποιοτικών γραφειακών χώρων στους οποίους επικεντρώνεται το επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι πιο δραστήριοι επενδυτές αυτή την στιγμή στην αγορά εμφανίζονται οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ οι οποίες πραγματοποιούν και το μεγαλύτερο όγκο των συναλλαγών.

Υψηλότερα κινούνται οι αποδόσεις σε χαμηλότερων προδιαγραφών γραφεία σε κεντρικά σημεία από 7,0-7,5% ενώ σε παλαιότερα κτίρια στην περιφέρεια οι αποδόσεις φτάνουν ακόμη και το 8,0%.

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 αλλιά 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, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30 euro/τμ/μήνα,
- Πηλασάρισμα του **Πειραιά**, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων,
- Εξαιρετικά μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της **Αθήνας** καθώς η οικιστική χρήση αποδεικνύεται ξανά ως προσφορότερη,
- Συρρίκνωση ζήτησης για παλαιά γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Εξαιρετικά αυξημένη προσφορά και χαμηλές τιμές παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Σταθεροποίηση μισθωμάτων για τυπικής ποιότητας γραφεία προβολής επί βασικών οδικών αξόνων,
- Περαιτέρω άνοιγμα ψαλίδας μεταξύ AAA γραφείων και γραφείων χαμηλής ποιότητας ή σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Αύξηση ζήτησης στο κέντρο και στα **Νότια Προάστια**, σταθεροποίηση στον άξονα **Λ. Κηφισίας** και **Λ. Μεσογείων** με σαφή μείωση ζήτησης στα **Βόρεια προάστια** (π.χ. Κηφισιά),
- Δυσκολία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

Ταχύτητα πρώτη: **Ποιοτικά, σύγχρονα, πράσινα γραφεία**, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν πάνω από 30 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,5%.

Ταχύτητα Δεύτερη: **Παλαιά γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες**, σημειώνουν αξιολογούμενη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις 7,0%-7,5%.

Ταχύτητα Τρίτη: **Παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία** που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί τα 8,0%.

Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2022 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 ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

Η μεγάλη αύξηση ενοικίων που καταγράφηκε το 2019-2021 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 αιεφόρας ανάπτυξης.

Η πορεία του πολέμου στην Ουκρανία και η συνέχιση της αύξησης στα κόστη κατασκευής και ενέργειας, σε συνδυασμό με τα δυσοίωνα μακροοικονομικά μεγέθη της Ελληνικής οικονομίας, παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αποτίμηση της μετα-covid εποχής, με μεγάλη δυσκολία πρόβλεψης της επόμενης ημέρας.

Ως γενική τάση, πιστεύουμε πως οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχίσουν και το 2022/2023, α) με περαιτέρω υποχώρηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία σε δευτερεύοντα σημεία, β) σταθεροποίηση για τα παλαιότερα γραφεία προβολής και γ) ανακοπή στο ρυθμό αύξησης αξιών στα μοντέρνα, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης.

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 Βαβυλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: eg@geoaxis.gr

