

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

REPORT 2017-Q3

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΑ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Γραφεία στην Αττική
(6 τοπικές αγορές)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

3ο τρίμηνο 2017

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ

3 χρόνια (3ο τρίμηνο 2017, 2016, 2015)

Γενικό Συμπέρασμα

Για ακόμη ένα τρίμηνο στις 6 περιοχές μελέτης καταγράφεται πτώση των πιθανών τιμών μίσθωσης (Market Rents) αν και σε αρκετά πιο ήπια ποσοστά, κάτω του 1,0%, σε σχέση με ένα χρόνο πριν.

Γενικά, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2016, οι μισθωτικές αξίες φαίνεται να σταθεροποιούνται καθώς για τα αυτοτελή κτίρια η πτώση κινείται σε ένα μέσο όρο της τάξης του -0,48%, ενώ για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ένα μέσο όρο της τάξης του -0,65%. Την μικρότερη μείωση στις αξίες κατέγραψαν αυτοτελή κτίρια με θέσεις στάθμευσης στη Λ. Κηφισίας (μόλις -0,15%) και την μεγαλύτερη οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης στο Κοηλωνάκι (-1,22%).

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 Γ' τριμήνου 2017.

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 πα-

ρουσιάζουν 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, θέσεων, αρχιτεκτονικής κ.λ.π., 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 τον μέσο όρο επιφανείας του δείγματος της μελέτης. Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιопραξίας (μίσθωσης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε οριζόντια μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές.

Αυτοτελή κτίρια

Αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

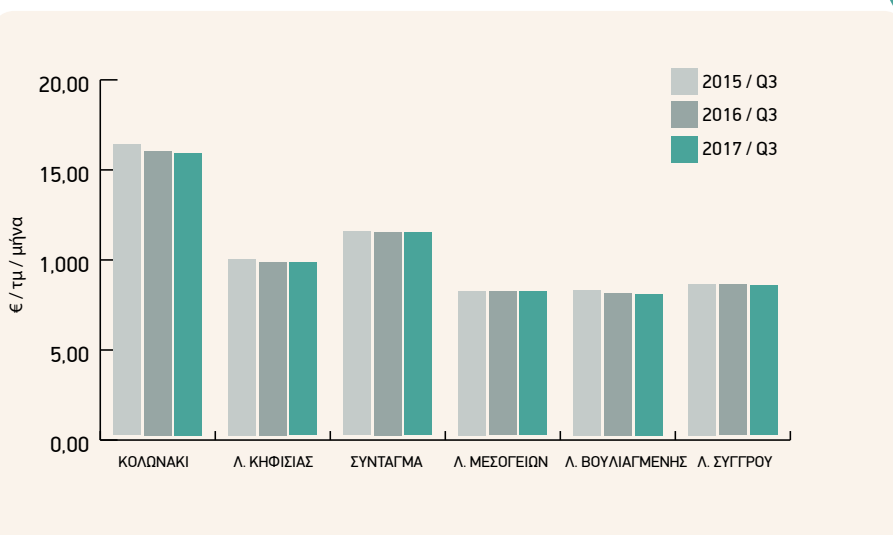
Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (-0,89% από 7,90 σε 7,83 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Συγγρού (-0,60% από 8,37 σε 8,32 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-0,16% από 7,99 σε 7,98 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-0,15% από 9,62 σε 9,60 ευρώ/τμ/μήνα).

Αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης σε βασικούς οδικούς άξονες

Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (-0,78% από 6,99 σε 6,94 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-0,74% από 8,82 σε 8,76 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-0,33% από 7,00 σε 6,98 ευρώ/τμ/μήνα) και ο άξονας της Λ. Συγγρού (-0,16% από 7,05 σε 7,04 ευρώ/τμ/μήνα).

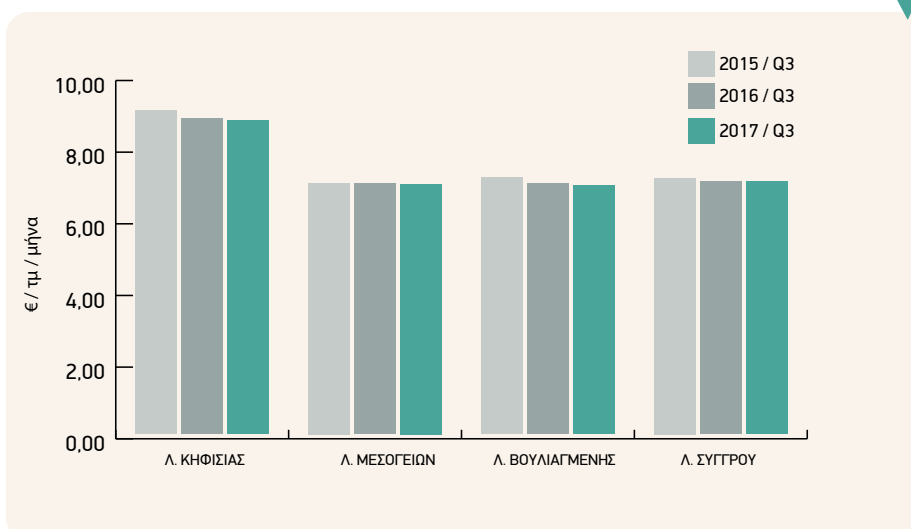
Q3
2015
2016
2017

Συγκρίση πιθανών τιμών μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων με θέσεις στάθμευσης



Q3
2015
2016
2017

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 πέριξ της πλατείας Συντάγματος παρουσιάζει μείωση $-0,22\%$ (από 11,30 σε 11,27 ευρώ/τμ/μήνα) και το Κολωνάκι $-0,68\%$ (από 15,77 σε 15,67 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

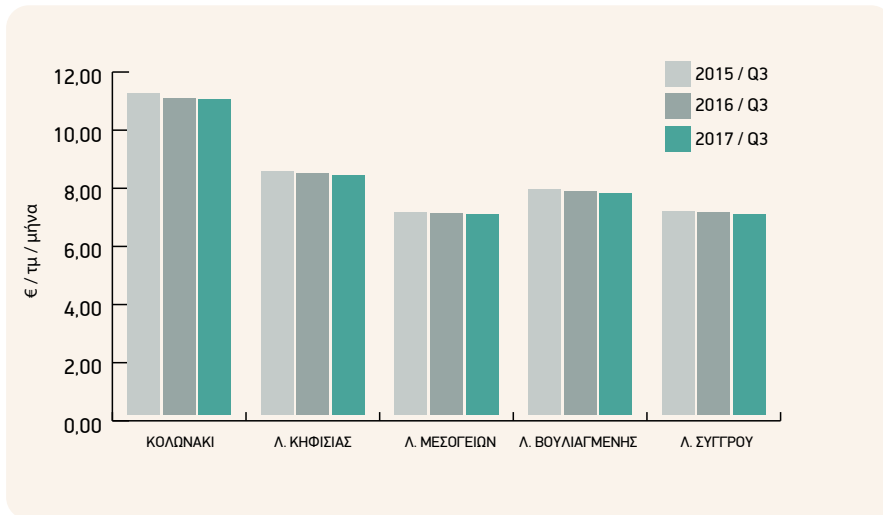
Τη μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2016 παρουσιάζουν ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (-1,05% από 7,70 σε 7,62 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (-0,84% από 6,96 σε 6,91 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-0,74% από 8,30 σε 8,24 ευρώ/τμ/μήνα) και έπονται το Κοθωνάκι (-0,33% από 10,90 σε 10,86 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-0,33% από 6,92 σε 6,89 ευρώ/τμ/μήνα).

Οριζόντιες ιδιοκτησίες δίχως θέσεις στάθμευσης

Τη μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2016 παρουσιάζουν το Κοθωνάκι (-1,22% από 7,96 σε 7,86 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Κηφισίας (-0,83% από 6,86 σε 6,80 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Συγγρού (-0,77% από 5,41 σε 5,37 ευρώ/τμ/μήνα), ο άξονας της Λ. Μεσογείων (-0,58% από 5,35 σε 5,32 ευρώ/τμ/μήνα), ενώ έπονται ο άξονας της Λ. Βουθλιαγμένης (-0,26% από 6,72 σε 6,71 ευρώ/τμ/μήνα) και τέλος το Σύνταγμα (-0,24% από 9,58 σε 9,55 ευρώ/τμ/μήνα).

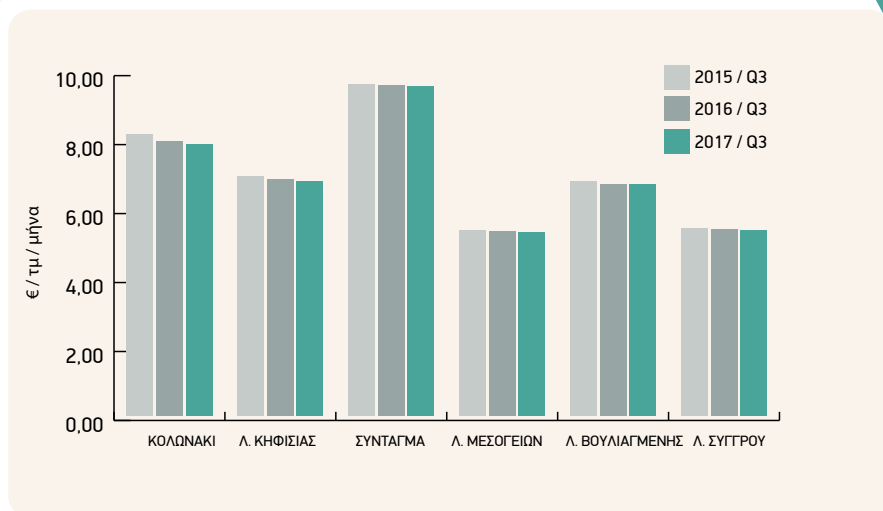
Q3
2015
2016
2017

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



Q3
2015
2016
2017

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 αλλήλ 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 στρόφη των επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη,
- αυξημένη προσφορά όχι λόγω παραγωγής νέων χώρων αλλήλ 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 πτωτική τάση στην αγορά γραφείων αναμένεται ότι θα συνεχιστεί τους επόμενους μήνες εφόσον το οικονομικό κλίμα σε συνάρτηση με την αδυναμία συμφωνίας με τους 'Θεσμούς', την ακύρωση ή αδράνεια στην επανεκκίνηση σημαντικών έργων real estate (π.χ. Ελληνικό, Παράλιο μέτωπο) και την ουσιαστική αδυναμία χρηματοδότησης μικρότερων έργων δεν εμφανίσει σαφή σημάδια βελτίωσης. Ιδιαίτερα για τα γραφεία, το ποσοστό των κενών χώρων καθίσταται ακόμα πιο ανησυχητικός παράγοντας στην αναστροφή των αξιών πιέζοντας περαιτέρω τα ενοίκια, καθώς η πλησιοψηφία των κινήσεων συνεχίζει να αφορά σε μεταστεγάσεις σε μικρότερα ή /και νεότερα γραφεία αφήνοντας πίσω ένα σημαντικό stock που πολύ δύσκολα θα απορροφηθεί. Σε επίπεδα υποχώρησης των αξιών, η Λεωφόρος Βουλιαγμένης φαίνεται ότι θα συνεχίσει να δέχεται τις περισσότερες πιέσεις από όλους τους βασικούς άξονες του δεκανοπεδίου.

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