



Περιζήτητα τα σύγχρονα γραφεία με «πράσινες» προδιαγραφές

Τα μισθώματα φτάνουν τα 30-35 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως, τριπλάσια σε σχέση με τα παλαιά

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Εως τρεις φορές υψηλότερα είναι τα ενοίκια που μπορούν να εξασφαλίσουν σήμερα τα σύγχρονα κτίρια γραφείων πράσινων προδιαγραφών, συγκριτικά με τα αντίστοιχα παλαιά ακίνητα, κάτι που οφείλεται στη μεγάλη έλλειψη τέτοιων ακινήτων στην αγορά, συγκριτικά με τη ζήτηση. Στην τελευταία επίσημη έκθεσή της για την αγορά γραφείων, η εταιρεία πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis τονίζει ότι «τα νεόδμητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια γραφείων καταγράφουν έως και τριπλάσια μισθώματα, ύψους 30-35 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, τη στιγμή που τα παλαιά γραφεία αποτελούν πάνω από το 90% του αποθέματος».

Σύμφωνα με τον Γιάννη Ευλά, επικεφαλής της Geoaxis, «αυτή την περίοδο παρατηρείται μια δομική αλλαγή στην αγορά γραφείων, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπου ο παράγοντας της τοποθεσίας του ακινήτου έχει περάσει σε δεύτερη μοίρα κι έχει αντικατασταθεί από άλλες παραμέτρους. Η μεγάλη πλειονότητα χρηστών και επενδυτών αναζητεί πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα - αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίγνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου». Σύμφωνα με τον κ. Ευλά, «ιστορικά η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα, μέχρι που το Διαδίκτυο και η υγιεινονομική κρίση άλλαξαν τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον. Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβικά απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση και η εννήμερωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή».

Συνολικά, στις περιοχές που παρακολουθεί το Παρατη-



Η μεγάλη πλειονότητα χρηστών και επενδυτών αναζητεί πλέον αειφορία και ψηφιοποιημένα - αυτοματοποιημένα συστήματα, σημειώνει η εταιρεία πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis. Ζήτηση που δεν μπορεί να καλυφθεί, καθώς τα νεόδμητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια γραφείων αποτελούν μόλις το 10% της αγοράς.

Οι τιμές ενοικίασης αυξήθηκαν κατά 40% κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας.

ρητήριο Αξιών Γραφείων της Geoaxis, καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών ενοικίασης κατά 40% κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Συγκεκριμένα, στα αυτοελεθ κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης η αύξηση αγγίζει το 33%, ενώ στις οριζόντιες ιδιοκτησίες με θέσεις στάθμευσης το κόστος έχει αυξηθεί κατά 46% κατά μέσον όρο.

Ωστόσο, όπως τονίζει στην ανάλυσή της η Geoaxis, ο ρυθμός αύξησης των τιμών ενοικίασης στα πράσινα γραφεία αναμένεται να ανακοπεί το επόμενο διάστημα, καθώς η αγορά θα εισέλθει σε τροχιά σταθεροποι-

σης των τιμών. Ταυτόχρονα, προβλέπεται αύξηση των ενοικίων στα παλαιότερα, πλην όμως ανακαινισμένα και αναβαθμισμένα γραφεία, που βρίσκονται σε σημεία προβολής. Όπως αναφέρει η ανάλυση της Geoaxis, η μεγάλη αύξηση των ενοικίων που σημειώθηκε την περίοδο 2019-2022 στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών, θα συνεχιστεί μεν, αλλά με πιο αργό ρυθμό, καθώς εκτός από την επιδείνωση του πολιτικού κλίματος τα μακροοικονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ, επίπεδο δανεισμού, κόκκινα δάνεια, ανεργία κ.λπ.), παραμένουν προβληματικά.

Όσον αφορά τα επιμέρους χαρακτηριστικά της αγοράς γραφείων στην Αττική, η Geoaxis επισημαίνει την ανάκαμψη των τιμών ενοικίασης στα βόρεια προάστια, όπου τα επόμενα χρόνια αναμένεται να προστεθεί σημαντικός όγκος νέων κτιρί-

ων γραφείων, από επενδυτές όπως η Dimand, η Noval και η Prodea Investments. Επίσης, η περιοχή του Πειραιά είναι πιθανό να αναδειχθεί μια ακόμη περιοχή πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων, λόγω της ύπαρξης μετρό και νέων έργων που προωθούνται.

Άλλη μια τάση που διακρίνει η έρευνα της Geoaxis αφορά την αύξηση της ζήτησης για παλαιά, αλλά ανακαινισμένα και ενεργειακά αναβαθμισμένα γραφεία στο κέντρο της Αθήνας, με παράλληλη στροφή των μικρομεσαίων επιχειρήσεων σε πιο μικρά και φθηνότερα γραφεία σε αποκεντρωμένες θέσεις του λεκανοπεδίου. Παράλληλα, προβλέπεται και η παγίωση του ανοίγματος της ψαλίδας μεταξύ των γραφείων υψηλών προδιαγραφών και των γραφείων χαμηλής ποιοτικής στάθμης ή όσων βρίσκονται σε δευτερεύουσες θέσεις.