

ΤΑ ΥΨΗΛΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΘΘΟΥΝ ΟΛΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΣΤΗ... ΣΥΓΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

ΣΕ ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

«Χρυσάφι» κοστίζει η επαγγελματική στέγη

Το... ράλι στα ενοίκια γραφείων φέρνει σε αδιέξοδο νέους και παλαιούς επαγγελματίες που δεν βρίσκουν επαγγελματική στέγη. Το καλύτερο δείγμα για την πορεία της αγοράς γραφείων είναι η Αττική, όπου υπάρχει και η μεγαλύτερη συγκέντρωση τόσο σε προσφορά όσο και σε ζήτηση. Σε βάθος δεκαετίας τα στοιχεία των μεσιτών δείχνουν ότι η μέση συνολική άνοδος στα ενοίκια φτάνει το 40%. Σε συνδυασμό με την ταυτόχρονη άνοδο όλων των επιπλέον αναγκών δαπανών, χιλιάδες νέοι επαγγελματίες στρέφονται σε εναλλακτικές λύσεις, όπως π.χ. συγκατοίκηση, για να τα βγάλουν πέρα.

Κοινοί χώροι

Η συστέγαση επαγγελματιών σε κοινούς χώρους γραφείων δεν είναι κάτι νέο, αλλά τώρα γίνεται αναγκαστικό και σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από ό,τι πριν από μία δεκαετία. Βλέποντας το σύνολο της αγοράς στην Αττική, τα παλαιά γραφεία αποτελούν πάνω από το 90% του αποθέματος, όταν τα σαφώς λιγότερα σε προσφορά νεόδμητα και ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια καταγράφουν μέχρι και τριπλάσια μισθώματα, που φτάνουν και τα 35 ευρώ τον μήνα ανά τετραγωνικό μέτρο. Αν στο ενοίκιο προσθέσεις και τις λοιπές κοινόχρηστες δαπάνες, το κόστος ξεφεύγει και γίνεται απαγορευτικό για τους νέους επαγγελματίες που προσπαθούν να ξεκινήσουν τη δραστηριότητά τους στην ελληνική αγορά.



Από το 2015 μέχρι σήμερα υπάρχει αύξηση κατά μέσο όρο 37% στα αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης και 33% σε αυτά με θέσεις στάθμευσης.

Τα στοιχεία του Παρατηρητηρίου Αξιών Γραφείων της GEOAXIS δείχνουν ότι μέσα σε σχεδόν μία δεκαετία υπάρχει αύξηση κατά μέσο όρο 37% στα αυτοτελή κτίρια γραφείων δίχως θέσεις στάθμευσης και 33% στα αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης σε σχέση με τις αξίες του 2015. Τι μεγαλύτερη άνοδο έχουν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που προσφέρουν και θέσεις στάθμευσης. Εκεί το κόστος έχει αυξηθεί κατά 46% κατά μέσο όρο.

Μέχρι πριν από λίγο καιρό, οι μεσίτες έλεγαν ότι για το γραφείο το κύριο και σημαντικότερο ήταν η τοποθεσία. Τώρα, αυτό έχει αλλάξει. Ναι μεν η τοποθεσία είναι «βασιλιάς», όμως το υψηλό κόστος και η ανάγκη για «πράσινα» χαρακτηριστικά δημιουργούν νέες προτεραιότητες. Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών επαγγελματικών χώρων της «sprilogatos», σε σύγκριση πρώτων τριμήνων από το 2018 έως και το 2024, η αύξηση σε

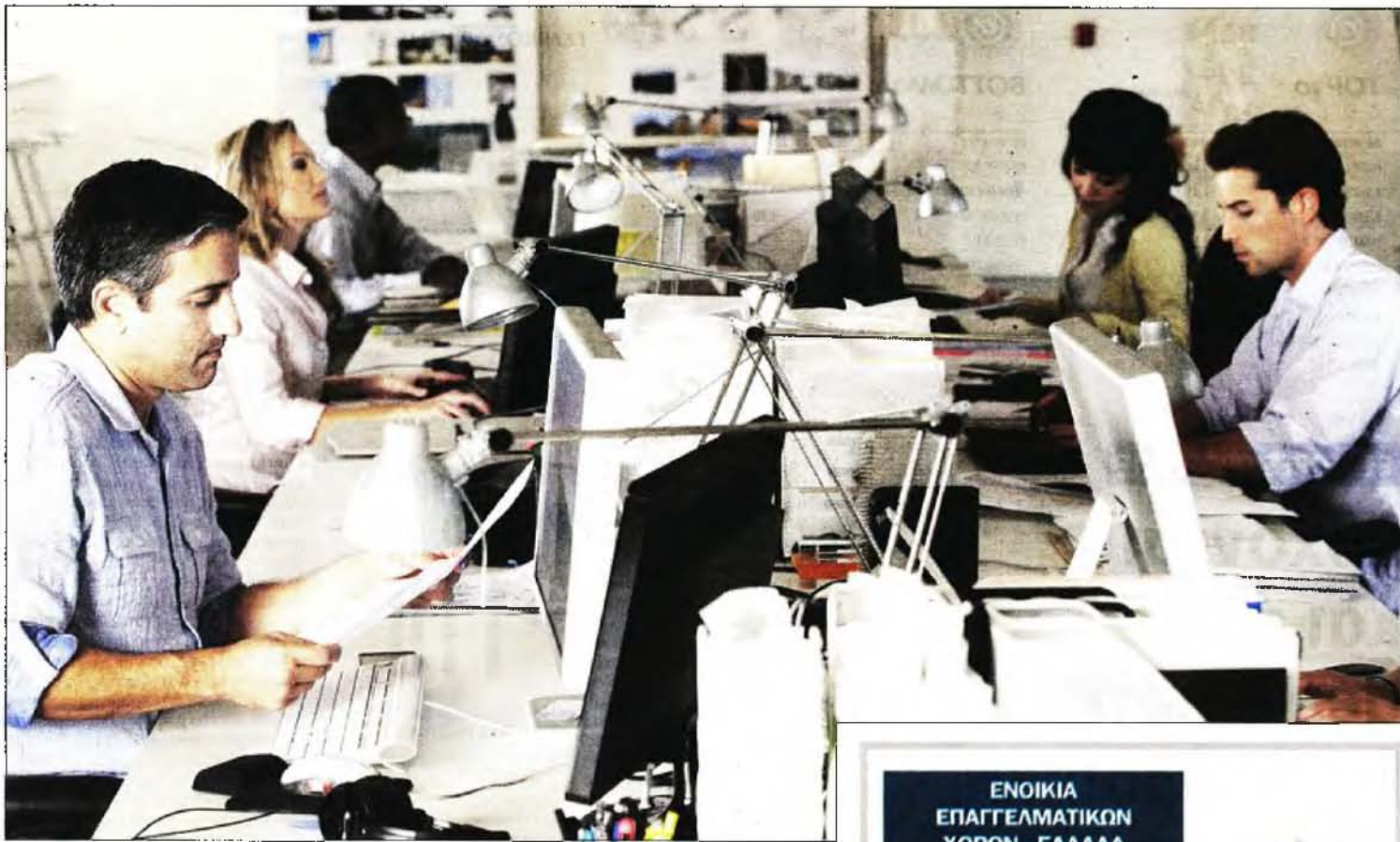
όλη την αγορά γραφείων κυμαίνεται κοντά στο 31,6%. Στη Αττική είναι αρκετά μεγαλύτερη, με ενδιαφέρον στοιχείο όσα τα τελευταία χρόνια, αυξάνεται περισσότερο η ζήτηση για γραφεία εκτός κέντρου της Αθήνας όπου η αγορά είναι κορεσμένη και το ύψος των ενοικίων αρκετά υψηλά. Οι περισσότερες νέες κατασκευές είναι περιφερειακές και το ενδιαφέρον φαίνεται να επικεντρώνεται στον Πειραιά και τα δυτικά προάστια. Τη δ

Η λύση της συστέγασης ελαφρύνει το κόστος

Με τα κόστη για ενοίκιο και τη συντήρηση ενός γραφειακού χώρου να έχουν εκτοξευτεί, όλο και περισσότεροι κοιτούν προς τη συστέγαση με έναν ή περισσότερους επαγγελματίες, για να ρίξουν το μηνιαίο οικονομικό βάρος. Οι σχετικές ιστοσελίδες είναι γεμάτες αγγελίες, από γιατρούς, δικηγόρους, λογιστές και κάθε λογής επαγγέλματα που αναζητούν... «συγκατοίκιο». Συνήθως βλέπουμε να αναζητούν συγγενή επαγγέλματα, όμως όχι πάντα. Παράδειγμα, ένας επαγγελματίας Υγείας στη Γλυφάδα που αναζητά μόνο άλλους επαγγελματίες Υγείας. Έχει χώρο με τρία γραφεία και είναι διατεθειμένος να παραχωρήσει το

ένα, μαζί με πλήρη χρήση των κοινόχρηστων χώρων, για συνεισφορά τουλάχιστον 300 ευρώ τον μήνα ή περίπου το 20% των εξόδων του. Παρόμοια περίπτωση, ελεύθερος επαγγελματίας που έχει δεκαμύσει γραφειακό χώρο στην ηλιότια Κάνιγγος και αναζητά άλλων επαγγελματιών για συστέγαση σε γραφείο 6ου ορόφου 48 τ.μ. με 3 χώρους και WC, με σκοπό τον επιμερισμό του κόστους. Σε αυτή την περίπτωση ζητά ελάχιστο ποσό συνεισφοράς 200 ευρώ. Το μοντέλο δείχνει να λειτουργεί και πολλοί το επιλέγουν ως πρώτο βήμα. Μία νέα δικηγόρος, που άνοιξε το πρώτο της γραφείο στον Πειραιά, το χαμηλότερο

ενοίκιο που βρήκε σε ποιοτικό ακίνητο (80 τ.μ.) ήταν 800 ευρώ και συνολικά έξοδα μηνιαίας συντήρησης 1.100 ευρώ. Βάρος που δύσκολα σηκώνει μόνος του ένας νέος στο επάγγελμα. Γρήγορα αναζήτησε και βρήκε έναν ακόμη νέο δικηγόρο που ήταν διατεθειμένος να πληρώσει το 30% του κόστους για ένα από τα γραφεία και τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων. Το κόστος μοιράζεται σε 770 και 330 ευρώ. Σύμφωνα με την ίδια, πέρασε σχεδόν τρία χρόνια σε αναζήτηση ενός ποιοτικού γραφείου και αν δεν έβρισκε κάποιον να μοιραστεί τα έξοδα, απλά δεν θα μπορούσε να το συντηρήσει. ■



Τα ενοίκια γραφείων μετά την πανδημία όχι μόνο δεν έπεσαν αλλά η άνοδός τους επιταχύνθηκε σημαντικά.

ετία 2023-2024 τα ζητούμενα ενοίκια στο κέντρο του Πειραιά αυξήθηκαν κατά 19,2%, στα δυτικά προάστια κατά 16,5%, ενώ στο ήδη ακριβό κέντρο της Αθήνας κατά 4,8%.

Επίσης, ενδιαφέρον είναι ότι οι μισθωτές έπεσαν έξω στις προβλέψεις τους το 2020-2021. Όταν βρισκόμασταν μέσα στα χρόνια των περιορισμών της πανδημίας, πολλοί είδαν την τηλεργασία ως νέα μεγάλη τάση που θα απομακρύνει πολλούς από τα παραδοσιακά γραφεία και εκτιμούσαν πτώση τιμών. Η πανδημία πέρασε, όμως οι περισσότεροι, ακόμα και πολλοί που δήλωναν ότι προτιμούσαν την τηλεργασία, επέστρεψαν στις επαγγελματικές τους βάσεις. Τα ενοίκια των γραφείων όχι μόνο δεν έπεσαν, αλλά η άνοδός τους επιταχύνθηκε σημαντικά. Σύμφωνα με τα ιστορικά στοιχεία των αγγελιών, οι τιμές σε όλη τη χώρα ανέβαιναν με ρυθμό 1,4% το α' τρίμηνο του 2018. Πριν και μέσα στην περίοδο των περιορισμών της πανδημίας αυξήθηκαν με ρυθμούς 2,5%, 4,7% και 5,1% τα έτη 2019, 2020 και 2021, αντίστοιχα, για να επιταχύνουν περαιτέρω το 2022,

με 6,6%. Την τελευταία διετία είδαμε να ανεβαίνουν κατά 6,1% το 2023 και 5,2% το 2024.

Τρεις ταχύτητες

Σύμφωνα με ανάλυση της GEOAXIS, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

- Η πρώτη είναι τα ποιοτικά, σύγχρονα, «πράσινα» γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, που συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν πάνω από 30 ευρώ ανά τετραγωνικό τον μήνα και αποδόσεις γύρω στα 6%.

- Ακολουθούν ως δεύτερη ταχύτητα τα παλαιά, ανακαινισμένα γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες που σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15-20 ευρώ ανά τετραγωνικό τον μήνα, με αποδόσεις κοντά στο 7%.

- Τέλος, η τρίτη ταχύτητα, με τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία, που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς δέκα ευρώ τον μήνα, σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί το 7,5%. Σε ονομαστικές τι-

μές αυτή την περίοδο μπορείς να βρεις γραφείο σε παλαιά κτίρια, με θέσεις στάθμευσης από 10 ευρώ το τετραγωνικό.

Στον άξονα της Κηφισίας με περίπου 13,7 ευρώ ανά τετραγωνικό τον μήνα, στον άξονα της Βουλιαγμένης με 12,2 ευρώ, στη Μεσογειών με περίπου 11,5 ευρώ και στη Συγγρού, που για πολλούς μπορεί να γίνει η φθηνότερη επιλογή, από 10,1 ευρώ τον μήνα. Οι τιμές ανεβαίνουν όταν θέλεις γραφείο στο κέντρο της Αθήνας και είναι τιμητημένες ακόμα και χωρίς να έχουν θέσεις στάθμευσης. Κοντά στην πλατεία Συντάγματος οι τιμές φτάνουν στα 16,6 ευρώ ανά τετραγωνικό τον μήνα, με την ακριβότερη επιλογή του κέντρου να είναι το Κολωνάκι, με τιμές κοντά στα 23 ευρώ. Προφανώς, υπάρχουν φθηνότερες επιλογές όσο απομακρύνεσαι από το κέντρο, αν και γίνεται ευκολότερο να βρεις θέσεις στάθμευσης. Το κέντρο είναι απαραίτητο για πολλούς επαγγελματίες, όμως για τους περισσότερους το έως και 60% μειωμένο ενοίκιο που μπορούν να βρουν στα +2 κλμ. από το Σύνταγμα, είναι αρκετό για να αποφύγουν τα ακριβά συγκροτήματα. ■

ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΕΛΛΑΔΑ

Ετος	Μεταβολή τιμών (α' τρίμηνο)
2018	+1,4%
2019	+2,5%
2020	+4,7%
2021	+5,1%
2022	+6,6%
2023	+6,1%
2024	+5,2%
Σύνολο	+31,6%

Πηγή: Spillogatos SPI



ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ 2023-2024 / ΑΤΤΙΚΗ

Αττική	Μεταβολή τιμών (α' τρίμηνο)	
	2023	2024
Αθήνα κέντρο	4%	0,8%
Βόρεια προάστια	5,3%	5%
Νότια προάστια	7,5%	7,1%
Δυτικά προάστια	9,4%	7,1%
Ανατολικό προάστια	6,1%	6,6%
Πειραιάς	11,3%	7,9%
Προάστια Πειραιά	7,8%	5,6%
Υπόλοιπο Αττικής	4,4%	5,8%
Μ.Ο. μεταβολής	6,98%	5,73%

Πηγή: Spillogatos SPI