

Αυξήθηκαν κατά 65,5% τα ενοίκια γραφείων την τελευταία δεκαετία

Πώς διαμορφώνονται οι τιμές σε κεντρικές οδικές αρτηρίες της Αθήνας

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ**

Αύξηση 65,5% κατά μέσον όρο καταγράφουν τα ενοίκια γραφείων σε κεντρικές οδικές αρτηρίες, στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Σύμφωνα με σχετική ανάλυση της Geoaxis, εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών για την περίοδο από το 2016 μέχρι και το φετινό πρώτο τρίμηνο, προκύπτει ότι τις μεγαλύτερες αυξήσεις ενοικίων με 74% καταγράφουν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων με θέσεις στάθμευσης (και 71% χωρίς θέσεις στάθμευσης). Αντίστοιχα, στα αυτοτελή κτίρια γραφείων με θέσεις στάθμευσης, η σωρευτική αύξηση των ενοικίων αγγίζει το 61%, υποχωρώντας στο 56% αν το ακίνητο προσφέρεται χωρίς θέσεις στάθμευσης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι μεταβολές αυτές αφορούν κατά κύριο λόγο παλιότερα γραφεία, που προσφέρονται μέσω αγγελιών. Αντιθέτως, τα σύγχρονα «πράσινα» κτίρια εκμισθώνονται ως επί το πλείστον με συμφωνίες εκτός αγγελιών. Αλλωστε, αποτελούν μόλις το 10% του συνολικού αποθέματος γραφείων της Αττικής. Επίσης, τα ενοίκια των κτιρίων αυτών υποχώρησαν λιγότερο την περίοδο της κρίσης. Με δεδομένη και την πολύ χαμηλή προσφορά, οι τιμές ενοικιασίου τους μπορεί να αγγίξουν ακόμα και τα 35 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση (βιοκλιματικό κτίριο με «πράσινη» πιστοποίηση), κόστος που είναι πάνω από το διπλάσιο συγκριτικά με τα παλιότερα γραφεία.

Αυτός είναι και ο λόγος που, σύμφωνα με την ανάλυση της Geoaxis, σήμερα στην αγορά γραφείων εντοπίζονται τρεις διακριτές «ταχύτητες».

Εκτός από τα σύγχρονα κτίρια γραφείων με αποδόσεις περίε του 6%, που αφορούν την πρώτη ταχύτητα, ακολουθούν στη δεύτερη ταχύτητα τα παλιότερα, αλλά ανακαινισμένα γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες και το Κολωνάκι, που



Σήμερα, το μηνιαίο κόστος ενοικίασης ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με θέσεις στάθμευσης (παλιότερης κατασκευής) φτάνει έως τα 15 ευρώ/τ.μ. στη Λ. Κηφισίας, ενώ ακολουθούν κατά σειράν η Λ. Βουλιαγμένης με 13,3 ευρώ/τ.μ., η Λ. Μεσογείων με 13 ευρώ/τ.μ. και η Λ. Συγγρού (φωτογραφία) με 11,37 ευρώ/τ.μ.

Ακόμη και τα 35 ευρώ ανά τ.μ. σε μηνιαία βάση φθάνουν οι τιμές μίσθωσης σε σύγχρονα «πράσινα» γραφεία.

παρουσιάζουν ιδιαίτερη ανθεκτικότητα και ενοίκια περίε των 20-25 ευρώ/τ.μ. με αποδόσεις 7%. Στην τρίτη ταχύτητα βρίσκονται τα παλιότερα και μη ανακαινισμένα γραφεία, με τιμές ενοικίασης χαμηλότερες των 10-15 ευρώ/τ.μ. Τα κτίρια αυτά εντοπίζονται σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας και προσφέρουν απόδοση 7,5%.

«Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αμαρνεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2025/2026 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελευθέρων επαγ-

γελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών», τονίζει ο κ. Γιάννης Ξυλάς, επικεφαλής της Geoaxis.

Σήμερα, το μηνιαίο κόστος ενοικίασης ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με θέσεις στάθμευσης (παλιότερης κατασκευής) φτάνει έως τα 15 ευρώ/τ.μ. στη Λ. Κηφισίας, ενώ ακολουθούν κατά σειράν η Λ. Βουλιαγμένης με 13,3 ευρώ/τ.μ., η Λ. Μεσογείων με 13 ευρώ/τ.μ. και η Λ. Συγγρού με 11,37 ευρώ/τ.μ. Στο κέντρο της Αθήνας, περίε της πλατείας Συντάγματος, το μηνιαίο κόστος ενοικίασης ενός αυτοτελούς κτιρίου χωρίς θέσεις στάθμευσης διαμορφώνεται σε 17,22 ευρώ/τ.μ., ενώ στο Κολωνάκι αγγίζει τα 24 ευρώ/τ.μ.

Σε ό,τι αφορά τις οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων με θέσεις στάθμευσης, οι υψηλότερες τιμές απαντώνται στο Κολωνάκι και στον άξονα της Λ. Κηφισίας με 18 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθεί

εκείνος της Λ. Βουλιαγμένης με 13,9 ευρώ/τ.μ. Στη Λ. Μεσογείων, το αντίστοιχο κόστος διαμορφώνεται σε 10,9 ευρώ/τ.μ. και στη Λ. Συγγρού σε 10,44 ευρώ/τ.μ. Στην περιοχή του Συντάγματος, η μίσθωση οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς θέσεις στάθμευσης διαμορφώνεται σε 16,9 ευρώ/τ.μ. και ακολουθεί το Κολωνάκι με 15 ευρώ/τ.μ., ενώ στη Λ. Κηφισίας το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 12 ευρώ/τ.μ.

«Ως γενική τάση, πιστεύουμε πως οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχιστούν και την περίοδο 2025-2026, με σταθεροποίηση των χαμηλών τιμών για τα παλιότερα γραφεία που βρίσκονται σε δευτερεύοντα σημεία, αύξηση των τιμών για τα ανακαινισμένα γραφεία που βρίσκονται σε θέσεις προβολής και ανάσχεση του ρυθμού αύξησης των ενοικίων στα σύγχρονα, βιοκλιματικά γραφεία, ανεξάρτητα από τη θέση τους», καταλήγει ο κ. Ξυλάς.