



Ο καθοριστικός ρόλος των γραφείων της Mytilineos και το μέσο μίσθωμα των 28 ευρώ

Συνέχισε την ανοδική της πορεία η αγορά γραφείων



Το κτίριο Καρελά που μίσθωσε η Mytilineos

Καθοριστική ήταν για την κίνηση της αγοράς γραφείων στο γ' τρίμηνο η συμβολή της μίσθωσης του κτιρίου γραφείων Καρελά στην περιοχή της Παιανίας από την Prodea Investments στον όμιλο Mytilineos, μετά την αποχώρηση του ομίλου ΟΤΕ από εκεί. Πιο συγκεκριμένα, στη χρονική περίοδο του τρίτου τριμήνου του 2023 διατέθηκαν στην αγορά συνολικά 50.000 τετραγωνικά μέτρα χώρων γραφείων

-στα ίδια επίπεδα με το β' τρίμηνο -, από τα οποία τα 29.000 τετραγωνικά μέτρα αντιστοιχούν στη μίσθωση του Καρελά στη Mytilineos.

Η αγορά συνολικά στο τρίτο τρίμηνο όπως προκύπτει από στοιχεία της Cushman & Wakefield **Proprius** συνέχισε τη θετική της πορεία, με τον ανταγωνισμό να πιέζει τα ενοίκια προς τα πάνω για χώρους κατηγορίας «Α».

Στα 28 ευρώ το μέσο μίσθωμα ανά τετραγωνικό

Η αύξηση των μισθώσεων χώρων γραφείων για τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2023 κινήθηκε στα επίπεδα του 40%. Ο κλάδος της τεχνολογίας είναι ο κορυφαίος παίκτης από πλευράς ζήτησης στην Αθήνα, παρά το γεγονός ότι επικρατεί υψηλό ποσοστό εξ αποστάσεως εργασίας σε αυτόν τον τομέα. Παρουσιάζεται ένας βαθμός πώλησης όσον αφορά τα προνομιακά ενοίκια, λόγω της σπανιότητας ποιοτικών διαθέσιμων χώρων, ωθώντας το ύψος των μισθωμάτων προς τα πάνω. Το μέσο βασικό μίσθωμα αναφοράς αυξήθηκε στα 28 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο το μήνα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023, με ορισμένες συμφωνίες να υπερβαίνουν το όριο των 30 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα. Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι η ποιότητα του κτιρίου παίζει καθοριστικό ρόλο στο επίπεδο εκτίμησης του ενοικίου. Έτσι στην ίδια περιοχή, ενδέχεται να υπάρχουν κτίρια που παρουσιάζουν διαφορετικές τάσεις ενοικίασης από άλλα ακίνητα στην ίδια περιοχή.

Επενδύσεις 90 εκατομμυρίων ευρώ

Ο όγκος των επενδύσεων σε κτίρια γραφείων που καταγράφηκε ήταν στα επίπεδα των 90 εκατ. ευρώ το τρίτο τρίμηνο του 2023, κατά 25% υψηλότερος σε σύγκριση με πέρυσι το αντίστοιχο χρονικό διάστημα. Ωστόσο, οι συμφωνίες ήταν κυρίως ειδικών συμφερόντων και είναι προφανές ότι οι επενδυτές διατηρούν μια προσεκτική στάση λόγω της πρόσφατης αύξησης του κόστους χρηματοδότησης. Στον τομέα των αγοραπωλησιών η μεγαλύτερη συμφωνία ήταν η απόκτηση τριών κτιρίων από την Εθνική Τράπεζα έναντι 180 εκατ. ευρώ, που εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί και τυπικά στο τέλος του έτους.

Τα θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς στον τομέα των γραφείων στην Ελλάδα εξακολουθούν να είναι ισχυρά σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές αγορές. Η διαθεσιμότητα πράσινων κτιρίων επενδυτικής ποιότητας είναι πολύ χαμηλή, ενώ η ζήτηση γι' αυτούς τους χώρους αυξάνεται. Η CW **Proprius** αναμένει ότι η αύξηση των ενοικίων συνεχίσει να κινείται σε υψηλά επίπεδα, καθώς η στροφή προς την υβριδική εργασία υποστηρίζει τη ζήτηση για τον καλύτερο και πλέον βιώσιμο χώρο. Οι αποπερατώσεις έργων που ήδη τρέχουν αναμένεται να παραμείνουν υποτονικές για το 2024 σε σύγκριση με τη ζήτηση, με ένα μεγάλο ποσοστό των χώρων που κατασκευάζονται να έχουν δεσμευτεί εκ των προτέρων.

Γιώργος Λαμπίρης