



# Ο κορωνοϊός «πάγωσε» τη ζήτηση για χώρους γραφείων στην Αθήνα

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ**

**Μόλις 5.000 τ.μ.** γραφειακών χώρων μισθώθηκαν καθ' όλη τη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου στο λεκανοπέδιο Αττικής, δείγμα του «παγώματος» που επικράτησε στην αγορά ακινήτων, ως αποτέλεσμα της πανδημίας και των μέτρων που ελήφθησαν για τον περιορισμό των κρουσμάτων. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius**, συνολικά κατά το πρώτο εξάμηνο μισθώθηκαν 25.000 τ.μ. γραφείων, καθώς οι περισσότερες εταιρείες ανέστειλαν τα σχέδια για τη μετεγκατάστασή τους. Υπενθυμίζεται ότι, σε επίσημη βάση, η αγορά γραφείων της Αθήνας καταγράφει περίπου 70.000-80.000 τ.μ. νέων μισθώσεων γραφείων.

Στην ανάλυσή της για την πορεία της αγοράς γραφείων κατά το δεύτερο τρίμηνο, η **Proprius** σημειώνει ότι η πτώση της δραστηριότητας νέων ενοικιάσεων αντανακλά την αρνητική επίδραση της κρίσης του κορωνοϊού συνολικά στην οικονομία. Ωστόσο, ακόμα κι εν μέσω της γενικότερης αυτής εικόνας, σημειώθηκαν κάποιες ενοικιάσεις γραφειακών χώρων, κυρίως στο κέντρο της Αθήνας, με τις εταιρείες τεχνολογίας να είναι πιο κινητικές από άλλους κλάδους.

Πάντως, παρά την κάθετη υποχώρηση της ζήτησης, οι ζητούμενες τιμές των ενοικίων δεν σημείωσαν ιδιαίτερη διαφοροποίηση και παρέμειναν αμετάβλητες. Σύμφωνα με τους αναλυτές, με δεδομένο ότι η ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών σε σημεία προβολής διατηρείται σε υψηλό επίπεδο, τα ενοίκια δεν πρόκειται να δεχθούν ιδιαίτερες πιέσεις. Είναι χαρακτηριστικό ότι, τις τελευταίες εβδομάδες, όλο και περισσότεροι χρήστες (εταιρείες) έχουν επανενεργοποιήσει τα σχέδια που είχαν εκπονήσει πριν από την πανδημία, για τη μετακίνησή τους σε νέα γραφεία, με αποτέλεσμα να αναμένονται περισσότερες συμφωνίες μίσθωσης το προσεχές διάστημα.

Στον αντίποδα, η ζήτηση για λιγότερο σύγχρονα κτίρια γραφείων σε δευτερεύουσες αγορές αναμένεται να πληγεί φέτος, τάση που θα γίνει ακόμα περισσότερο αισθητή κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020. Στο πλαίσιο αυτό, η **Proprius** αναμένει ότι θα αυξηθεί η διαθεσιμότητα γραφείων μέχρι το τέλος του έτους, χωρίς όμως



**Οι περισσότερες** μισθώσεις εντοπίζονται στο κέντρο της Αθήνας κυρίως από τεχνολογικές εταιρείες.

## Μόλις 25.000 τ.μ. ενοικιάστηκαν το α' εξάμηνο - Φρένο σε μετεγκαταστάσεις επιχειρήσεων.

αυτό να συνεπάγεται και πτώση στις ζητούμενες τιμές των ενοικίων, ιδίως αν πρόκειται για σύγχρονα ακίνητα. Υπενθυμίζεται ότι σήμερα ο δείκτης διαθεσιμότητας κενών γραφείων διαμορφώνεται σε 8,6% στην Αττική. Ωστόσο, σε περιοχές υψηλής συγκέντρωσης ποιοτικών ακινήτων, όπως ο άξονας της Λ. Κηφισίας και γενικά τα βόρεια προάστια, το ποσοστό αυτό είναι χαμηλότερο και δεν ξεπερνάει το 6,76%, ενώ όταν πρόκειται για σύγχρονα και πολυτελή γραφεία, το ποσοστό προσεγγίζει το 5%. Συνολικά, προς εκμίσθωση βρίσκονται σήμερα 437.000 τ.μ. γραφείων, ενώ το συνολικό απόθεμα υπολογίζεται ότι είναι μεγαλύτερο από 5 εκατ. τ.μ.

Σύμφωνα με τους αναλυτές, ο κλάδος των πολυτελών γραφείων εμφανίζει αρκετές αντοχές απέναντι και σε αυτήν την κρίση, λόγω της έλλειψης χώρων, με αποτέλεσμα οι αξίες και τα ενοίκια να παραμένουν σε υψηλό επίπεδο. Παράλληλα, οι παραπάνω συνθήκες ευνοούν και τις επενδύσεις που έχουν δρομολογηθεί για την προσθήκη νέων κτιρίων γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών. Με βάση τα σχετικά στοιχεία, μέχρι το τέλος του 2021, υπολογίζεται ότι θα προστεθούν πάνω από 90.000 τ.μ. νέων γραφείων.