

## 1. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ 600 ΕΚΑΤ ΣΕ ΠΡΑΣΙΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: . . . . . ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΚΥΡ\_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 03/10/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 03/10/2021

Σελίδα: . . . . . 12

Innews ΑΕ - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



# Επενδύσεις 600 εκατ. ευρώ για πράσινα γραφεία 450.000 τ.μ.

### Κατασκευαστικός πυρετός για ακίνητα με συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΠΟΥ**

Επενδύσεις που εκτιμάται ότι προσεγγίζουν τα 600 εκατ. ευρώ για την ανάπτυξη 450.000 τ.μ. νέων κτιρίων γραφείων δρομολογούνται ή υλοποιούνται ήδη σε Αττική και Θεσσαλονίκη. Το σύνολο των νέων αυτών ακινήτων αφορά σε κτίρια με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά, χαμηλής ενεργειακής απόδοσης και με τις σχετικές πιστοποιήσεις. Πρόκειται για κατασκευές οι οποίες έλειπαν από τη χώρα τα προηγούμενα χρόνια, λόγω της υποεπένδυσης που κυριάρχησε στην αγορά γραφείων ένεκα της οικονομικής κρίσης.

Η εξέλιξη αυτή έχει οδηγήσει σε μια γενικότερη απουσία σύγχρονων κτιρίων γραφείων, ενώ ακόμα πιο σπάνιο είναι αυτά να συνδυάζονται και με εξπενσες τεχνολογίες και συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Το αποτέλεσμα είναι κάθε φορά που ολοκληρώνεται ένα τέτοιο ακίνητο να έχει βρει τον χρήστη ή ακόμα και ιδιοκτήτη, πολλούς μήνες πριν από τα επίσημα εγκαίνια του. Ταυτόχρονα, η πολύ υψηλή ζήτηση για τα εν λόγω ακίνητα, σε σχέση με την προσφορά, διατηρεί και τις τιμές των εννοιών σε υψηλό επίπεδο, τάση που θα ενισχυθεί τα επόμενα χρόνια καθώς αναμένεται οικονομική

ανάπτυξη, που θα τονώσει και την επιχειρηματική δραστηριότητα μεγεθύνοντας τις σχετικές ανάγκες.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων Prodea, αυτή την περίοδο κατασκευάζονται πράσινα κτίρια γραφείων 109.520 τ.μ., ενώ στο στάδιο του σχεδιασμού βρίσκονται νέα κτίρια γραφείων συνολικής επιφάνειας 236.637 τ.μ. Μάλιστα, η σχετική λίστα διαρκώς εμπλουτίζεται, δείγμα της πεποίθησης των επενδυτών στις προοπτικές της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων. Ένα τέτοιο παράδειγμα αφορά την ανακοίνωση εντός της εβδομάδας για την ανάπτυξη έκτασης 18 στρεμμάτων στο Φάληρο, στις εγκαταστάσεις της πρώην ΒΕΛΚΑ. Η Dimand Real Estate σε συνεργασία με την Anax Development, θυγατρική του κατασκευαστικού ομίλου Άβαξ, πρόκειται να αναπτύξουν κτίριο γραφείων με συμπληρωματικές χρήσεις, π.χ. για υπηρεσίες του Δημοσίου. Πρόκειται για επένδυση άνω των 100 εκατ. ευρώ για την κατασκευή 57.450 τ.μ., με τα έργα να αναμένεται να ξεκινήσουν εντός του 2022.

Μάλιστα, εκτός από εταιρείες ανάπτυξης, τη σχετική δραστηριότητα έχουν πλέον αρχίσει να καλλιεργούν και οι ίδιοι οι θεσμικοί επεν-



**Η Prodea Investments** ολοκληρώνει αυτήν την περίοδο το κτίριο γραφείων The Element στην περιοχή της Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι (οδ. Φραγκοκκλησιάς 6), όπου θα μισθώσουν χώρους η Google και η Elpedison.

δυτές, όπως οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Η Prodea Investments ολοκληρώνει αυτή την περίοδο το κτίριο γραφείων The Element στην περιοχή της Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι (οδ. Φραγκοκκλησιάς 6), όπου θα μισθώσουν χώρους η Google και η Elpedison. Πρόκειται για επένδυση της τάξεως των 15 εκατ. ευρώ, με τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου να διαμορφώνεται σε 14.000 τ.μ. Εξ αυτών, η επιφάνεια ανωδομής αγγίζει τα 6.900 τ.μ., ενώ διαθέτει και δύο υπόγεια επίπεδα, συνολικής επιφάνειας 7.100 τ.μ. Το κτίριο αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά το πρότυπο LEED για τα χαρακτηριστικά υψηλής ενεργειακής απόδοσης που προσφέρει.

Πρόσφατα, η Prodea συμφώνησε να αποκτήσει και δύο νέα κτίρια γραφείων που θα αναπτύξει η Dimand σε Μαρούσι (ήλωση του κόμβου της Αττικής Οδού) και Θεσσαλονίκη. Γι' αυτόν τον σκοπό έχει ήδη εκταμιεύσει ποσό 54 εκατ. ευ-

ρώ για τη συμμετοχή της κατά 35% στις εταιρείες «οχήματα» που αναπτύσσουν τα εν λόγω ακίνητα, ενώ έχει ήδη συμφωνήσει να αποκτήσει το 100% μόλις ολοκληρωθούν οι εργασίες.

Πάρκο γραφείων με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά θα αναπτύξει και η Noval Property ΑΕΕΑΠ του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ στο ακίνητο της πρώην Kodak στο Μαρούσι. Η εταιρεία, σε κοινοπραξία με το επενδυτικό fund Brooklane Capital, πλειοδότησε στις αρχές του έτους σε σχετικό πλειστηριασμό από τους πιστωτές της Ektasis Development και το προεσχεές διάστημα αναμένεται να ολοκληρωθεί και τυπικά η συγκεκριμένη εξαγορά, αντί ποσού 28,5 εκατ. ευρώ. Στη συνέχεια θα αναπτυχθεί πάρκο γραφείων πολυτελείας, με το συνολικό ύψος της επένδυσης να υπολογίζεται ότι θα ξεπεράσει τα 50 εκατ. ευρώ.

Κτίριο γραφείων στην οδό Αμρουσίου - Χαλανδρίου θα αναπτύξει, δαπανώντας περίπου 7 εκατ. ευρώ,

και η Trastor ΑΕΕΑΠ. Πρόκειται για την πρώτη επένδυση της εισηγήμενης που αφορά σε ίδια ανάπτυξη, δείγμα της προσαρμογής των εταιρειών να δημιουργήσουν το δικό τους επενδυτικό προϊόν, ελλείψει επαρκούς αποθέματος.

Ακόμη ένας λόγος που στρέφει όλο και περισσότερους επενδυτές προς κτίρια γραφείων (και γενικότερα προς ακίνητα) με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά έγκεται στο γεγονός ότι κατατάσσονται ως περιουσιακά στοιχεία, συμβατά με τα κριτήρια της ορθής περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης μιας επιχείρησης (ESG). Όπως αναφέρουν επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων, τα ακίνητα με πρόστιμα χαρακτηριστικά είναι επωφελή τόσο για τους ιδιοκτήτες, που αναζητούν υψηλότερα εννοιακά, όσο και για τους εννοιαστές/χρηστές, οι οποίοι αναζητούν να ικανοποιήσουν τα κριτήρια που έχουν θέσει για τις πολιτικές ESG τις οποίες ακολουθούν.

## Υψηλές αποδόσεις

**Η στροφή** σε νέες αναπτύξεις πράσινων κτιρίων γραφείων αποτελεί κυρίαρχη τάση και στο εξωτερικό. Σύμφωνα με στοιχεία της Cushman & Wakefield, κατά τη διάρκεια των τελευταίων 10 ετών, από το σύνολο των κτιρίων γραφείων που κατασκευάστηκαν διεθνώς, το 46% έλαβε πιστοποίηση κατά LEED για την υψηλή ενεργειακή απόδοση και τις τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας. Ασφαλώς, η επιλογή αυτή των εταιρειών ανάπτυξης ήταν στοχευμένη. Με βάση το σχετικά στοιχεία, από το 2015 και μετά, το εννοιακό τέλει ακίνητο ήταν 11,1% υψηλότερο από τα αντίστοιχα μη πιστοποιημένα κτίρια γραφείων. Βέβαια, υψηλότερο μεταξύ 7,43% και 9,43% ήταν κατά μέσον όρο και το κόστος κατασκευής, ώστε να ληφθεί και η σχετική πιστοποίηση. Ωστόσο, όπως αποδείχθηκε και από την πρόσφατη υγειονομική κρίση, η ζήτηση των εταιρειών για κτίρια γραφείων με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα έχει επισταλισθεί σημαντικά, με τα ποσοστά κενών γραφείων με τέτοια χαρακτηριστικά να υποχωρεί σημαντικά. Το πιο σημαντικό όμως στοιχείο είναι ότι τα γραφεία υψηλής ενεργειακής απόδοσης απαιτούνται σε 21,4% υψηλότερες μέρες αξίας, σε σχέση με τα συμβατικά ακίνητα. Πρόκειται για ένα στοιχείο που καθιστά την επένδυση σε τέτοια ακίνητα σχεδόν «μηνόδρομο», δεδομένων των μελλοντικών υπερερωδών που εξασφαλίζουν στους κατόχους τους.