

## 1. ΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέσο: . . . . . ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 24/02/2024 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 24/02/2024

Σελίδα: . . . . . 1

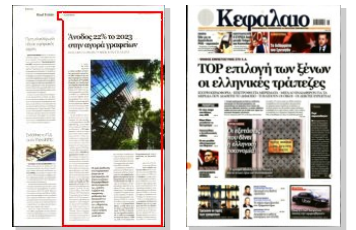


## 1. ΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέσο: . . . . . ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 24/02/2024 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 24/02/2024

Σελίδα: . . . . . 42



ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΤΑ

Σεβτερο 24 Φεβρουαριου 2024

Cushman & Wakefield

# Άνοδος 22% το 2023 στην αγορά γραφείων

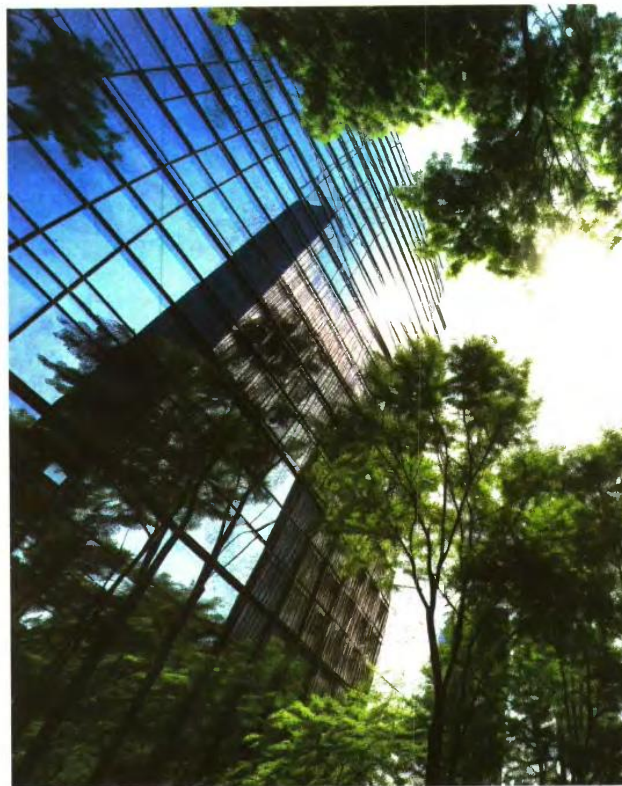
ΠΟΙΑ ΜΕΤΑΛΛΑ PROJECTS ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΣΚΑΡΙΑ

ε άνο-  
δο 22%  
έκλεισε

ο ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης της αγοράς γραφείων το 2023, σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη ανάλυση της **Cushman & Wakefield Proprius**, της εξειδικευμένης εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων. Η απορρόφηση στο δ' τρίμηνο της χρονιάς διαμορφώθηκε συνολικά σε 20.000 τ.μ., ανεβάζοντας το συνολικό εμβαδόν πώλησης γραφείων για το έτος σε 160.000 τ.μ. Η συνολική επίδοση είναι χαμηλότερη, βέβαια, κατά 12% σε σχέση με το υψηλό της αγοράς γραφείων, όπως καταγράφηκε τα προηγούμενα χρόνια.

Οι τιμές μίσθωσης ανά τετραγωνικό μέτρο για τα προνομιακά νέα κτίρια γραφείων διαμορφώθηκαν στα **29 ευρώ ανά τ.μ.**, ωστόσο υπήρξαν και συμφωνίες μίσθωσης που ξεπέρασαν τα **30 ευρώ ανά τ.μ.**, οδηγώντας σε μια μέση ετήσια αύξηση μισθωμάτων κατά 12%. Ο όγκος των επενδύσεων σε κτίρια γραφείων στα τέλη του 2023 ανήλθε στα 165 εκατ. ευρώ, 15% αυξημένος σε σύγκριση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα.

Σήμερα βρίσκονται υπό κατασκευή περίπου **230.000 τ.μ. γραφειακών κτιρίων**, με το 45% εξ αυτών να αφορά ανακατασκευή παλιών κτιρίων που εκσυγχρονίζονται προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν. Επίσης μεγάλες επενδύσεις πράσινων κτιρίων γραφείων βρίσκονται υπό κατασκευή. Η μεγαλύτερη επένδυση που θα πραγματοποιηθεί είναι το νέο συγκρότημα γραφείων στο πρώην εργοστάσιο της Kodak στο Μαρούσι από τη Noval. Η επένδυση θα υλοποιηθεί μέσω της εταιρείας The Grid A.E. (μετοχική σύνθεση: 50% Noval Property, 50% Brook Lane). Το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 16.181,58 τετραγωνικών μέτρων και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Χειμάρρος και Αμαρουσιού-Χαλανδρίου, στον Δίμο Αμαρουσιού Αττικής. Το έργο είναι περίπου 100 εκατ. ευρώ και θα κατασκευαστεί από την TEPNA. Το κτιριακό συγκρότημα θα είναι ενεργειακά κλάσης, ενώ η πολιτική διαχείρισή του κτι-



**Οι τιμές μίσθωσης ανά τετραγωνικό μέτρο για τα προνομιακά νέα κτίρια γραφείων διαμορφώθηκαν στα 29 ευρώ ανά τ.μ., ωστόσο υπήρξαν και συμφωνίες μίσθωσης που ξεπέρασαν τα 30 ευρώ ανά τ.μ., οδηγώντας σε μια μέση ετήσια αύξηση μισθωμάτων κατά 12%**

ριου του έργου στοχεύει στην ελαχιστοποίηση ενεργειακών αναγκών, δεδομένου ότι ο συνολικός σχεδιασμός αποσκοπεί στην πιστοποίηση του κτιρίου κατά LEED και WELL.

Σε διαδικασία υλοποίησης μπαίνει και η επένδυση για την κατασκευή πράσινου κτιρίου γραφείων στο οικόπεδο που βρίσκεται μπροστά από το Ιατρικό Κέντρο, το οποίο είναι ιδιοκτησίας του ΤΕΕ. Το ύψος της επένδυσης που δρομολογείται αναμένεται να αγγίξει τα 43,5 εκατ. ευρώ, με το σχετικό έργο να αναλαμβάνει η TEPNA. Η επένδυση αφορά την ανάπτυξη ενός βιοκλιματικού κτιρίου γραφείων, επιφάνειας 12.000 τ.μ., η οποία προωθείται από κοινό από τον όμιλο της Dimand Real Estate, τη ΓΕΚ Τέρνα και τον όμιλο του Ιατρικού Κέντρου. Το ΤΕΕ, ως ιδιοκτήτης του οικοπέδου, πρόκειται να λάβει με τη μορφή αντιπαροχής περί τα 3.500 τ.μ. από το νέο κτίριο που

θα κατασκευαστεί, ενώ τα υπόλοιπα τ.μ θα μισθωθούν.

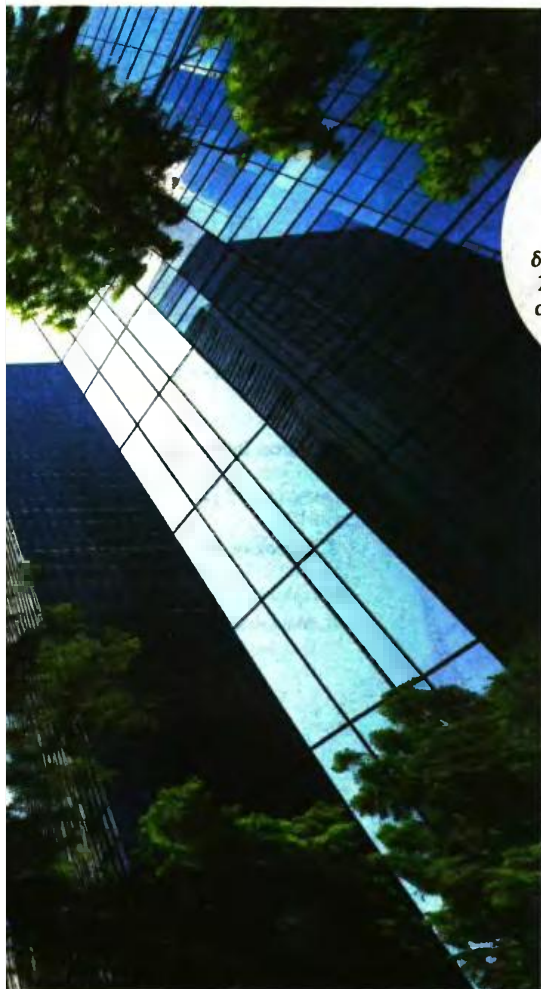
κόμα μία επένδυση που προωθείται στον κόμβο της Αττικής Οδού είναι το ακίνητο που έχει αποκτηθεί ήδη από τις αρχές του 2022 από την Prodea, το οποίο στέγαζε στο παρελθόν την Εκκλησία των Μαρτύρων του Ιεχωβά. Στο εν λόγω ακίνητο πρόκειται να κατασκευαστεί ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας που θα ξεπεράσει τα 17.000 τ.μ. Το συνολικό ύψος της επένδυσης είναι της τάξεως των 35 εκατ. ευρώ. Τέλος, σε εξέλιξη βρίσκεται η μεγάλη επένδυση της Dimand για τα νέα γραφεία της PwC στο Μαρούσι. Σε ιδιόκτητο οικόπεδο που απέκτησε μέσω της θυγατρικής της, Insignio M.A.E., η Dimand πρόκειται να ανεγείρει κτίριο συνολικής επιφάνειας 22.550 τ.μ. Το ακίνητο βρέ-

# 1. ΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέσο: . . . . . ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 24/02/2024 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 24/02/2024

Σελίδα: . . . . . 43



## FOCUS

**Η απορρόφηση στο δ' τρίμηνο της χρονιάς διαμορφώθηκε συνολικά σε 20.000 τ.μ., ανεβάζοντας το συνολικό εμβαδόν πώλησης γραφείων για το έτος σε 160.000 τ.μ.**

τ.μ., επί οικοπέδου επιφανείας 10.600 τ.μ., περιήλθε στην κατοχή της Premia τον Νοέμβριο του 2022, έναντι τιμήματος 15,7 εκατ. ευρώ, σε υλοποίηση της από 31/8/2022 δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώθηκε Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας Doreco A.E., ιδιοκτήτριας του εμπορικού κέντρου Athens Heart. Το χρέος της Doreco προς την Εθνική Τράπεζα ήταν 55 εκατ. ευρώ.

Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της Εθνικής Χρηματιστηριακής, τα κύρια γραφείων στην Αθήνα παρουσιάζουν συστηματικά σημαντικά υψηλότερες αποδόσεις (yields) σε σχέση με αντίστοιχα ακίνητα στην Ευρώπη. Επιπρόσθετα, παρατηρείται μια σταθερότητα στην απόδοση στην Αθήνα (εύρος: 6,54% - 6,58%) έναντι άλλων ευρωπαϊκών αγορών. Η Ελλάδα παρουσιάζει υψηλά μισθώματα / τ.μ. / μήνα, υψηλότερες αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων σε σχέση με τις αγορές της Ευρώπης (εκτός Μ. Βρετανίας).

Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, οι υψηλότερες αποδόσεις των ελληνικών ακινήτων συγκριτικά με την ευρωπαϊκή αγορά προσελκύουν επενδυτικές ροές στον κλάδο, ενώ μεσομακροπρόθεσμα η περαιτέρω βελτίωση του μακροοικονομικού προφίλ της χώρας σε συνδυασμό με την πολιτική σταθερότητα αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τις προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και να οδηγήσουν σε τροχιά σύγκλισης τις αποδόσεις των ελληνικών ακινήτων με τις αντίστοιχες των ευρωπαϊκών (mean reversion).

σκειται σε προνομιακή θέση, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, και πρόκειται να πιστοποιηθεί σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα LEED και WELL, καθώς θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις βιωσιμότητας. Τα νέα γραφεία, που θα λάβουν επίσης κορυφαίες διεθνείς πιστοποιήσεις, θα αποτελούνται από δύο αντικριστά κύρια τεσσάρων επιπέδων, συνολικής επιφάνειας 22.550 τ.μ. μαζί με υπόγεια πάρκινγκ και βοηθητικούς χώρους.

Σε εξέλιξη βρίσκεται η ανακατασκευή του πρώην εμπορικού κέντρου Athens Heart της Premia Properties σε συγκρότημα γραφείων. Στο ακίνητο, που θα μισθώσει η ΑΑΔΕ, θα δημιουργηθεί ένα σύγχρονο, «πράσινο» συγκρότημα γραφειακών χώρων, πιστοποιημένο για τα βιοκλιματικά του χαρακτηριστικά κατά LEED Gold. Η συνολική επιφάνεια θα ανέρχεται σε περίπου 26.500 τ.μ., μέσω της μετατροπής του υφιστάμενου εμπο-

ρικού κέντρου Athens Heart σε κύριο γραφείων, σε συνδυασμό με την ανέγερση νέου κτιρίου γραφείων σε όμορο ιδιόκτητο οικόπεδο. Η σύμβαση μίσθωσης με την ΑΑΔΕ είναι 12ετούς διάρκειας και το ετήσιο συνολικό μίσθωμα ανέρχεται σε 4,382 εκατ. για τους ανωτέρω γραφειακούς χώρους, συμπεριλαμβανομένων 92 θέσεων στάθμευσης. Επίσης, αναμένονται επιπλέον έσοδα από τη διαχείριση των επιπλέον περίπου 500 θέσεων στάθμευσης που υπάρχουν στα 3 υπόγεια πάρκινγκ του υφιστάμενου κτιρίου, το οποίο θα αναβαθμιστεί ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες ηλεκτροκίνησης.

Η ανακατασκευή του κτιρίου θα ολοκληρωθεί μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2024, ενώ το συνολικό κόστος της επένδυσης θα ξεπεράσει τα 50 εκατ. ευρώ. Υπενθυμίζεται ότι το εν λόγω ακίνητο, συνολικής δόμησης 54.000 τ.μ. και εκμισθώσιμης επιφάνειας 18.500