

## 1. ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΜΠΑΙΝΕΙ ΔΥΝΑΤΑ ΣΤΟ REAL ESTATE ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΗΣ...

Μέσο: . . . . . ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ \_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 11/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 11/06/2023

Σελίδα: . . . . . 1



Το Δημόσιο μπαίνει  
δυνατά στο  
real estate των  
γραφείων της Αθήνας

• ΣΕΛ. 10-11





ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ / ΚΥΡΙΑΚΗ 11 ΙΟΥΝΙΟΥ 2023

**Σ**την πρώτη γραμμή της ζήτησης βρίσκονται σε αυτή τη συγκυρία τα σύγχρονα και, πολύ περισσότερο, τα πράσινα κτίρια γραφείων με deals εκατομμυρίων ευρώ, είτε πρόκειται για μισθώσεις, είτε για αγορές ακινήτων. Το Δημόσιο ή φορείς που συνδέονται με τον ευρύτερο δημόσιο τομέα έχουν μπει με τη σειρά τους δυνατά στο παιχνίδι.

Το 2023 ξεκίνησε με υψηλό πενταετίας όσον αφορά τις νέες συμφωνίες για μισθώσεις νέων γραφειακών χώρων, φτάνοντας σχεδόν στα 40.000 τ.μ. για το α' τρίμηνο, με βάση την τελευταία ανάλυση της γνωστής εταιρείας συμβούλων **Cushman & Wakefield Proprius** για την εγχώρια αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ενώ αρκετοί διαγωνισμοί είναι σε εξέλιξη αυτή τη στιγμή για νέους χώρους. Από την άλλη πλευρά, κι ενώ η ζήτηση είναι απτή για τους λεγόμενους «χώρους υψηλών προδιαγραφών», καταγράφονται αρκετές αποκλίσεις μεταξύ των επιμέρους περιοχών σε όλη την Αθήνα, με τα βορειοανατολικά της πρωτεύουσας, τις περιοχές κοντά στο μετρό και τον κεντρικό επιχειρηματικό άξονα της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας να προσελκύουν τη μεγάλη πλειονότητα των ενδιαφερομένων, ενώ, αντίθετα, οι κενοί χώροι φαίνεται ότι αυξάνονται σε πιο περιφερειακές περιοχές.

### Νέοι διαγωνισμοί

Πάντως, σε αυτή τη συγκυρία είναι γεγονός και η αυξημένη κινητικότητα από πλευράς μεγάλων οργανισμών και φορέων που συνδέονται με τον έναν ή τον άλλον τρόπο με το Δημόσιο, πέρα φυσικά από τα μεγάλα κτιριακά έργα ΣΔΙΤ που βρίσκονται σε λιγότερο ή προχωρημένο στάδιο, όπως συμβαίνει, για παράδειγμα, στην περίπτωση ΣΔΙΤ της ανέγερσης νέων βιοκλιματικών εγκαταστάσεων που θα στεγάσουν τις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Υποδομών στην οδό Πειραιώς 166, έργο προϋπολογισμού 112,5 εκατ. ευρώ, συγκεντρώνοντας δραστηριότητες που σήμερα μοιράζονται σε 13 διάσπαρτα, μισθωμένα κτίρια ή τα κτίρια των αστυνομικών διευθύνσεων, των δικαστικών μεγάρων στην Περιφέρεια κ.ο.κ.

Προς αναζήτηση νέου κτίριου γραφείων βρίσκεται η Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (ΕΕΤΤ), η οποία πραγματοποιεί για τον σκοπό αυτό δημόσια διαβούλευση έως το τέλος Ιουλίου. Ενδεικτικά, όπως αναφέρεται στη διαβούλευση, για το προς αγορά κτίριο επιφάνειας 5.500 τ.μ., με δυνατότητα απόκλισης 20%, «θα εκτιμηθεί ιδιαίτερα κτίριο εμβληματικού χαρακτήρα, χωρίς αυτό να είναι δεσμευτικό στην τελική επιλογή», ενώ ιδανικά θα πρέπει να υπάρχει οπτική επαφή με τα βασικά κέντρα ραδιοτηλεοπτικής εκπομπής του Λεκανοπεδίου (Υμηττός, Πάρνηθα). Το κτίριο θα πρέπει να είναι σύγχρονο, σε άψογη λειτουργική κατάσταση και έτοιμο προς χρήση κατά την παραλαβή του και «θα εκτιμηθεί ιδιαίτερα εφόσον διαθέτει υποδομές σύγχρονου περιβάλλοντος απασχόλησης που λαμβάνει υπόψη του τις τρέχουσες εξελίξεις στις εναλλακτικές μορφές προσφοράς εργασίας, όπως η τηλεργασία. Επιθυμητό είναι να διαθέτει χώρους που θα προδιαθέτουν θετικά τους εργαζομένους και δεν θα ακολουθούν τα συμβατικά πρότυπα διαχωρισμού και διάταξης γραφειακών χώρων, αλλά θα διαθέτουν και εναλλακτικούς χώρους εκτέλεσης εργασίας», ακολουθώντας τις τάσεις που υιοθετούν πλέον ολοένα περισσότερες μεγάλες εταιρείες στο εξωτερικό και πλέον και στην Ελλάδα.

Μεγάλο ακίνητο προς μίσθωση με διάρκεια 9 ετών και με επιφάνεια 8.000 τ.μ. αναζητεί στο κέντρο της Αθήνας και ο Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ) για τη στέγαση επιμέρους υπηρεσιών του, έχοντας θέσει συγκεκριμένους όρους στη σχετική διακήρυξη, όπως να δια-



# Το Δημόσιο μπαίνει δυνατά στο real estate των γραφείων της Αθήνας

*Διαγωνισμοί σε εξέλιξη για σύγχρονους χώρους από φορείς που συνδέονται με τον δημόσιο τομέα - Μεγάλη ζήτηση ειδικά για χώρους υψηλών προδιαγραφών, στα 24 ευρώ ανά τ.μ. η μέση τιμή στα καλά ακίνητα, με την πρόβλεψη για το επόμενο 12μηνο στα ίδια επίπεδα τιμών*



Της  
**ΣΤΕΦΑΝΙΑΣ ΣΟΥΚΚΑ**  
stefaniasoukka@gmail.com

σφαλίζεται η αποκλειστική χρήση του, να διαθέτει περίπου 140 θέσεις στάθμευσης, να παρέχεται η δυνατότητα επέκτασης των υφιστάμενων στεγασμένων χώρων για κάλυψη πρόσθετων μελλοντικών αναγκών της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. κ.ά. Ζητούμενο είναι το ακίνητο να βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς ή στα περίεξ και στις περιοχές από το Γκάζι έως τη λεωφόρο Κηφισού, σε

απόσταση όχι μεγαλύτερη από 350 μ. από σταθμό μετρό ή ΗΣΑΠ και οπωσδήποτε επί κεντρικών οδικών αξόνων.

Σημειώτεον ότι στη γύρω περιοχή ήδη η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) προχώρησε σε συμφωνία με την εισηγμένη επενδυτική ακινήτων Premia Properties ΑΕΕΑΠ για τη μίσθωση του πρώην

*Συνολικά, στην αγορά των γραφείων οι νέες μισθώσεις από ιδιωτικό και δημόσιο τομέα έφτασαν περίπου στα 40.000 τ.μ. το α' τρίμηνο του 2023, ξεπερνώντας σχεδόν κατά 50% για την ίδια περίοδο τον μέσο όρο πέντε ετών, με μόλις 20% να αφορά χώρους πολύ υψηλών προδιαγραφών κατηγορίας Α+*

# 1. ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΜΠΑΙΝΕΙ ΔΥΝΑΤΑ ΣΤΟ REAL ESTATE ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΗΣ...

Μέσο: . . . . . ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ \_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . .11/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .11/06/2023

Σελίδα: . . . . . 11



ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ / ΚΥΡΙΑΚΗ 11 ΙΟΥΝΙΟΥ 2023



Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων προχώρησε σε συμφωνία με την εισηγμένη επενδυτική ακινήτων Premia Properties ΑΕΕΑΠ για τη μίσθωση του πρώην εμπορικού κέντρου «Athens Heart», το οποίο θα μετατραπεί σε σύγχρονο γραφειακό συγκρότημα 26.500 τ.μ. με πράσινη πιστοποίηση LEED Gold και επένδυση άνω των 50 εκατ. ευρώ από την επενδυτική εταιρεία

Προχωρά η ανέγερση νέων βιοκλιματικών εγκαταστάσεων που θα στεγάσουν τις υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Υποδομών στην οδό Πειραιώς 166, έργο προϋπολογισμού 112,5 εκατ. ευρώ, συγκεντρώνοντας δραστηριότητες που σήμερα μοιράζονται σε 13 διάσπαρτα μισθωμένα κτίρια



εμπορικού κέντρου «Athens Heart», το οποίο θα μετατραπεί σε σύγχρονο γραφειακό συγκρότημα 26.500 τ.μ. με πράσινη πιστοποίηση LEED Gold και επένδυση άνω των 50 εκατ. ευρώ από την επενδυτική εταιρεία. Οι εργασίες αναμόρφωσης του ακινήτου της οδού Πειραιώς 180-186 εκκινούν από τώρα και προβλέπεται να ολοκληρωθούν έως το τέλος του β' τριμήνου του 2024. Η σύμβαση μίσθωσης με την ΑΑΔΕ έχει υπογραφεί για τη στέγαση των κεντρικών της υπηρεσιών (συμπεριλαμβανομένων 92 θέσεων στάθμευσης), είναι 12ετούς διάρκειας με συνολικό ετήσιο μίσθωμα 4,382 εκατ. ευρώ.

Μειοδοτικό διαγωνισμό για τις 3 Ιουλίου έχει προκηρύξει το Μετοχικό Ταμείο Ναυτικού για την αγορά ακινήτου έως 3.000 τ.μ. στην Αθήνα, προϋπολογιζόμενου κόστους έως 2 εκατ. ευρώ, προς επένδυση

κεφαλαίου για την αύξηση της ακίνητης περιουσίας του Ταμείου καθώς και των εσόδων του, κατόπιν της ανάλογης εκμετάλλευσής του ακινήτου για επαγγελματική μίσθωση. «Το προσφερόμενο ακίνητο κατά τον χρόνο υποβολής της προσφοράς δύναται να είναι μισθωμένο σε ξαιρετικά φερέγγυο μισθωτή», αναφέρεται σχετικά.

Νέο διαγωνισμό αναμένεται να πραγματοποιήσει το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών προκειμένου να στεγάσει εκπαιδευτικές και ερευνητικές ανάγκες στα περίε της οδού Πατισίων, διαθέτοντας ποσό έως 30,1 εκατ. ευρώ για την αγορά κτιρίου. Πρόκειται για έναν από τους μεγαλύτερους διαγωνισμούς για αγορά ακινήτου στο κέντρο της πρωτεύουσας, όπου είναι δεδομένη η έλλειψη μεγάλων αυτοτελών και σύγχρονων ακινήτων -πλην κάποιων κτιρίων που συνδέονται

από το παρελθόν με φορείς του Δημοσίου. Το πανεπιστήμιο ανέλαβε τη σχετική διαδικασία για την υποβολή προσφορών έως τα τέλη Μαΐου, χωρίς ωστόσο αυτή να καταλήξει στο επιθυμητό αποτέλεσμα, πιθανότατα λόγω και της συγκυρίας των ελεγχτικών διαδικασιών. Στόχος είναι η αγορά ακινήτου τουλάχιστον 10.700 τ.μ. σε ακτίνα όχι μεγαλύτερη των 500 μέτρων από το κεντρικό κτίριο του Οικονομικού Πανεπιστημίου στην Πατισίων 76. Η συνολική δαπάνη για την αγορά θα καλυφθεί από τον προϋπολογισμό του εθνικού σκέλους του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων του υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων.

## Τα μισθώματα

Το μερίδιο των φορέων του Δημοσίου στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων αυτή την περίοδο είναι κάθε άλλο παρά ευκαταφρόνητο, αν ληφθεί υπόψη ότι το ένα από τα δύο μεγάλα deals του α' τριμήνου αφορά τον δημόσιο τομέα. Συνολικά, οι νέες επενδύσεις στην εγχώρια αγορά γραφείων στο ξεκίνημα του 2023 αντιστοιχούν σε 170 εκατ. ευρώ κυρίως από δύο projects: πρώτον, τη συμφωνία των 81 εκατ. ευρώ για την κατασκευή κτιρίου 30.000 τ.μ. για τα νέα δικαστήρια Πειραιά σε ακίνητο της Dimand, σε συνέχεια του διαγωνισμού που πραγματοποίησε το Ταμείο Χρηματοδοτήσεις Δικαστικών Κτιρίων (ΤΑΧΔΙΚ), και, δεύτερον, την προσυμβατική ολοκλήρωση της πώλησης στη Eurobank αντί 74,4 εκατ. ευρώ του κτιρίου που αναπτύσσει επί της λεωφόρου Κηφισίας η Dimand και θα μισθωθεί από την PricewaterhouseCoopers για τα νέα κεντρικά της γραφεία. Αντίστοιχα, στις νέες μισθωτικές συμφωνίες του έτους οι δύο μεγαλύτερες, με βάση τα στοιχεία της Cushman & Wakefield Proprius, αφορούν επίσης φορείς που συνδέονται με το Δημόσιο: ειδικότερα, κατά τις πληροφορίες, πρόκειται τους γραφειακούς χώρους 5.300 τ.μ., ιδιοκτησίας της Bain Capital, στο εμπορικό κέντρο «Πολιτεία» στη λεωφόρο Μεσογείων και 9.000 τ.μ. στη λεωφόρο Αμαλίας στο Σύνταγμα.

Συνολικά, στην αγορά των γραφείων οι νέες μισθώσεις από ιδιωτικό και δημόσιο τομέα έφτασαν περίπου στα 40.000 τ.μ. το α' τρίμηνο, ξεπερνώντας σχεδόν κατά 50% για την ίδια περίοδο τον μέσο όρο πέντε ετών, με μόλις 20% να αφορά χώρους πολύ υψηλών προδιαγραφών κατηγορίας A+, λόγω του ελλείμματος που καταγράφεται στην αγορά. Αυτή τη στιγμή, με βάση την ανάλυση, είναι υπό κατασκευή χώροι συνολικά άνω των 85.000 τ.μ., ενώ ο σχεδιασμός για νέους χώρους περιλαμβάνει αναπτύξεις άνω των 296.000 τ.μ.

Ως προς το ενοίκιο, στην κατηγορία των υψηλών προδιαγραφών η μέση τιμή διαμορφώνεται στα περίε των 25 ευρώ ανά τ.μ., χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν έχουν καταγραφεί και κατά πολύ υψηλότερα ενοίκια, ακόμη και πάνω από 30 ευρώ ανά τ.μ. σε πολύ καινούρια και πράσινα κτίρια, με την πρόβλεψη για το επόμενο 12μηνο στα ίδια επίπεδα τιμών. Σημειώνεται ότι η μέση τιμή παραμένει σταθερή σε σχέση με το 2022, ενώ το 2021 το αντίστοιχο νούμερο είχε διαμορφωθεί στα 24 ευρώ ανά τ.μ. και κοντά στα 14-19 ευρώ ανά τ.μ. την περίοδο 2017-2019. Σε σχέση με τα ρίσκα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων είναι κι αυτή αντιμετώπιση, όπως είναι εύλογο, με τις γενικότερες αβεβαιότητες στο οικονομικό πεδίο λόγω πληθωρισμού, επιτοκίων και αυξήσεων κόστους, ενώ παρατηρείται και σημαντική ανομοιογένεια ανά περιοχή και κατηγορία χρηστών. Μεγαλύτερο είναι το ενδιαφέρον για πιο κεντρικά σημεία, ενώ από πλευράς των χρηστών ορισμένες εταιρείες μειώνουν τους χώρους τους υποθετώντας το μοντέλο υβριδικής εργασίας, ενώ άλλες επεκτείνονται με επιπλέον χώρους λόγω νέων προσλήψεων.