

1. REAL ESTATE ΟΙ ΝΕΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΠΡΑΣΙΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: ΠΑΡΑΠΟΛΙΤΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 20/05/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 20/05/2023

Σελίδα: 25



Real estate

Οι νέες επενδύσεις σε «πράσινα» γραφεία

Σε εξέλιξη βρίσκεται αυτή την περίοδο μια άνευ προηγουμένου αναβάθμιση των χώρων γραφείων της Αττικής, καθώς οι επενδυτές επιχειρούν να καλύψουν τις ανάγκες των επιχειρήσεων για νέους, σύγχρονους και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους.

ΣΕΛ. 29



Οι νέες επενδύσεις σε «πράσινα» γραφεία

Του **ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΓΡΑΜΜΕΝΟΥ**
 newspaper@parapolitika.gr

Μια άνευ προηγουμένου αναβαθμιση των χώρων γραφείων της Αττικής βρίσκεται σε εξέλιξη αυτή την περίοδο, καθώς οι επενδυτές ακινήτων αφενός μεν επιχειρούν να καλύψουν την «απραξία» της προηγούμενης δεκαετίας, αφετέρου δε να κεφαλαιοποιήσουν την επιθυμία των επιχειρήσεων για νέους, σύγχρονους και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους. Πρόκειται άλλωστε για βασικό σκέλος της πολιτικής περι ESG, που εφαρμόζουν πλέον οι περισσότερες μεγάλες, εγχώριες και πολυεθνικές εταιρείες.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius**, έως το 2025 το απόθεμα κτιρίων γραφείων αναμένεται να έχει αυξηθεί κατά τουλάχιστον 410.000 τ.μ. Στο μέγεθος αυτό θα πρέπει να προστεθούν και τουλάχιστον άλλα 100.000 τ.μ. υφιστάμενων γραφειακών χώρων, που είτε θα αναβαθμιστούν πλήρως, για να καλύψουν τις σύγχρονες ανάγκες χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, είτε θα προέλθουν από την αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτιρίων.

Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η επικείμενη μετατροπή του εμπορικού κέντρου Athens Heart, στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Χαμοστέρνας. Το ακίνητο έχει αποκτηθεί από την Premia Properties και αυτή την περίοδο ολοκληρώνεται η διαδικασία της έκδοσης των σχετικών αδειών για να μετατραπεί σε βιοκλιματικό κτίριο γραφείων. Το συνολικό ύψος της επένδυσης αναμένεται να ξεπεράσει τα 30 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με τα στοιχεία της **Proprius**, 123.500 τ.μ. γραφείων θα αναπτυχθούν στα νότια προάστια (π.χ. Ελληνικό και Φάληρο), 85.000 τ.μ. στη Λ. Κηφισίας και 73.500 τ.μ. στον Πειραιά. Επιπλέον 50.000 τ.μ. γραφείων δρομολογούνται και στις πρώην εγκαταστάσεις της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας. Πρόκειται για μια επένδυση που θα προσεγγίσει τα 120 εκατ. ευρώ και υλοποιείται από την Dimand Real Estate.

ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει εκτός Ελλάδας, και δη στις ανεπτυγμένες αγορές της Δυτικής Ευρώπης, όπως η Μεγάλη Βρετανία και η Γερμανία, αλλά και οι ΗΠΑ, η πανδημία δεν ανέκοψε τη ζήτηση για «πράσινα» γραφεία στην ελληνική αγορά. Μπορεί η υβριδική εργασία να καθιερώθηκε σε κάποιες επιχειρήσεις,

ωστόσο συνεχίστηκε και η προσπάθειά τους να δημιουργήσουν πιο άνετους και φιλόξετους χώρους για τους εργαζομένους τους, κάτι που επίσης αύξησε την ανάγκη τους για μεγαλύτερη επιφάνεια. Στον αντίποδο, εκτός Ελλάδας, η τάση είναι αντίστροφη, με τις περισσότερες επιχειρήσεις να μειώνουν την επιφάνεια γραφείων που μισθώνουν, κάτι που έχει αντίκτυπο και στις τιμές ενοικίασης.

Στην Ελλάδα, τα ενοίκια κινούνται ανοδικά, έχοντας πλέον ξεπεράσει ακόμα και το επίπεδο όπου βρίσκονταν πριν από την οικονομική κρίση, ιδίως στον άξονα της Λ. Κηφισίας, όπου ένα σύγχρονο κτίριο μπορεί να εκμισθωθεί και αντί 30 ευρώ/τ.μ. Πλέον όμως το κτίριο αυτό θα προσφέρει πολύ χαμηλότερο λειτουργικά έξοδα σε σχέση με την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση, καθώς θα ενσωματώνει σύγχρονα συστήματα μείωσης της κατανάλωσης ενέργειας. Ακόμα ένα στοιχείο που λειτουργεί υπέρ της αγοράς γραφείων είναι η εισροή νέων επιχειρήσεων στην ελληνική αγορά, κάτι που είχε να συμβεί για πάνω από 15 χρόνια, τουλάχιστον με συστηματικό τρόπο.

Η ανάκαμψη της οικονομίας της χώρας έχει περιορίσει το ρίσκο που τη συνόδευε όλα τα προηγούμενα χρόνια, με αποτέλεσμα να αποτελέσει και πάλι ελκυστικό προσορισμό για πολυεθνικούς ομίλους, που είχαν προτιμήσει άλλες, γατονικές χώρες. Η Ελλάδα ξεχωρίζει και για το εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, κάτι που αποζητούν οι ξένοι όμιλοι.

Στο πλαίσιο αυτό, το τελευταίο διάστημα εταιρείες τεχνολογίας έχουν ξεκινήσει τη λειτουργία τους στην ελληνική αγορά, επιλέγοντας ακόμα και περιφερειακές πόλεις, όπως π.χ. τα Ιωάννινα. Στη Θεσσαλονίκη, όπου δρομολογούνται νέοι χώροι γραφείων στη δυτική πλευρά της πόλης από ένα κοινό σχήμα των Dimand και Prodea Investments AEEAΠ, έχουν εγκατασταθεί εταιρείες όπως η Accenture, η οποία έχει δημιουργήσει έναν κόμβο καινοτομίας. Αντίστοιχα, η Deutsche Telekom έχει δημιουργήσει ένα νέο κέντρο πληροφορικής, ενώ ξεχωρίζει ασφαλώς και η πρόσφατη επένδυση της Pfizer, η οποία εγκατέστησε στην πόλη ένα κέντρο ψηφιακής καινοτομίας.

Ολοκληρώνεται η διαδικασία της έκδοσης αδειών για να μετατραπεί το εμπορικό κέντρο Athens Heart σε βιοκλιματικό κτίριο