

## 1. ΙΣΧΥΡΟΙ ΠΑΙΚΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΟΥΝ ΣΤΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Μέσο: . . . . . ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ\_ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/12/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/12/2023

Σελίδα: . . . . . 1

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



17.12.23

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ  
sunday@iapogevmatini.gr

**Μ**έχρι το τέλος του 2026 στο Λεκανοπέδιο της Αττικής προβλέπεται να παραδοθούν τουλάχιστον 350.000 τ.μ. νέων κτιρίων γραφείων, καθώς στα σκοριά βρίσκονται μεγάλα projects από τους ισχυρούς παίκτες του real estate. Ήδη, συνολικά από την αρχή του 2023 έως τα τέλη Σεπτεμβρίου έπεσαν στην αγορά των γραφείων 450 εκατομμύρια ευρώ και συγκεκριμένα στο γ' τρίμηνο του έτους σημειώθηκαν επενδύσεις ύψους 90 εκατ. ευρώ. Την ίδια ώρα η υπερβάλλουσα ζήτηση για «πράσινους» γραφειακούς χώρους στην ελληνική αγορά και το εξαιρετικά μικρό απόθεμά τους εκτοξεύει τις τιμές των ενοικίων.

### Prodea

Ενας από τους ισχυρότερους ιδιοκτήτες «πράσινων» γραφείων σήμερα είναι η Prodea Investments, η οποία σχεδιάζει να ενισχύσει περισσότερο το χαρτοφυλάκιό της με τέτοιου είδους ακίνητα. Συγκεκριμένα, η ΑΕΕΑΠ προχωρά την κατασκευή campus γραφείων στο ακίνητο που στέγαζε μέχρι πρότινος τα «Αηδονάκια», ύστερα από το λουκέτο που μπήκε στο πιο γνωστό λούνα παρκ των βορείων προαστίων. Πιο συγκεκριμένα, θα ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας περίπου 19.000 τ.μ. με ανωδομή 14.000 τ.μ., ενώ το σύνολο της επένδυσης ανέρχεται στα 60 εκατ. Ακόμη, δρομολογεί μια ανάπτυξη ιδιοκτησίας έκτασης που έχει αποκτήσει επί της Λ. Κηφισίας, σχεδόν επί του κόμβου της Αττικής Οδού. Πρόκειται για τις πρώην εγκαταστάσεις της Εκκλησίας των Μαρτύρων του Ιεχωβά, όπου θα επενδυθούν συνολικά 35 εκατ. ευρώ για την κατασκευή δύο ανεξάρτητων κτιρίων γραφείων, συνολικής επιφάνειας άνω των 17.000 τ.μ.

### Trastor

Σε ό,τι αφορά την ανάπτυξη γραφειακών χώρων, σημαντικό ρόλο παίζει και η Trastor, η οποία έχει σε εξέλιξη και το νέο «πράσινο» κτίριο γραφείων που βρίσκεται στη Λ. Αμαρουσίου-Χαλανδρίου και Χειμάρρας, καθώς ήδη έχουν ολοκληρωθεί και οι εκσκαφές. Πρόκειται για μια επένδυση ύψους 18 εκατ. ευρώ. Ακόμη, «τρέχει» και την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων γραφείων, όπως αυτά που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Σωρού και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου. Το συγκεκριμένο ακίνητο μισθωνόταν από την Bayern, η οποία έχει αποχωρήσει, και από τον

# ΙΣΧΥΡΟΙ ΠΑΙΚΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΟΥΝ ΣΤΑ «ΠΡΑΣΙΝΑ» ΓΡΑΦΕΙΑ

Στα ύψη οι τιμές για τους κτιριακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, καθώς το απόθεμα της ελληνικής αγοράς είναι μικρό – Μαρούσι, Λ. Κηφισίας και Λ. Βουλιαγμένης στις top επιλογές – Οι εκτιμήσεις, οι τιμές και η διαθεσιμότητα



• Η NOVAL «ΤΡΕΧΕΙ» ΑΥΤΗ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟ «THE GRID». ΕΝΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ «ΠΡΑΣΙΝΩΝ» ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΠΟΥ ΑΝΑΠΤΥΣΣΕΤΑΙ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΠΡΩΗΣ ΚΟΔΑΚ, ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ

Ομιλο Φουρλή, που αναμένεται να φύγει κι αυτός σύντομα. Η Trastor θα προχωρήσει σε πλήρη ανακατασκευή του κτιρίου, το οποίο αναμένεται να πάρει «πράσινη» πιστοποίηση.

### Noval

Η Noval «τρέχει» σήμερα το «The Grid», ένα συγκρότημα «πράσινων» κτιρίων γραφείων που αναπτύσσεται στο ακίνητο της πρώην Kodak στο Μαρούσι. Το έργο είναι προϊόν κοινοπραξίας (50%-50%) με την επενδυτική εταιρεία Brook Lane Capital και προβλέπει την κατασκευή ενός συγκροτήματος, συνολικής επιφάνειας 62.000 τ.μ. και

συνολικού ύψους επένδυσης (μαζί με το κόστος αγοράς της έκτασης) που θα ξεπεράσει τα 80 εκατ. ευρώ.

### Dimand

Μεγάλος παίκτης στα «πράσινα» κτίρια γραφείων είναι και η Dimand, η οποία αναπτύσσει ένα συγκρότημα γραφείων που θα μισθώσει η PwC και ήδη υφίσταται συμφωνία εξαγοράς του από τον Ομιλο Eurobank, αντί ποσού που αναμένεται να ξεπεράσει τα 75 εκατ. ευρώ. Η κατασκευή του ακινήτου προβλέπεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024. Πιο πρόσφατο απόκτημά της ωστόσο είναι το οικόπεδο που βρίσκεται μπροστά από το Ιατρικό Κέντρο Αθηνών, στο «δαχτυλίδι» της Αττικής Οδού, το οποίο είναι ιδιοκτησίας του ΤΕΕ. Η επένδυση, ύψους 43,5 εκατ. ευρώ, αφορά την ανάπτυξη ενός βιοκλιματικού κτιρίου γραφείων, επιφάνειας 12.000 τ.μ. Ακόμη, στον Πύργο του Πειραιά, που ανέλαβε η Dimand, θα υπάρχουν 22.000 τ.μ. σύγχρονων χώρων γραφείων, ενώ στο Μινιόν επίσης θα δημιουργηθούν περίπου 6.500 τ.μ. γραφείων.

### BriQ

Στα νότια προάστια, η BriQ προχωρεί στην ανάπτυξη ενός νεόδμητου κτιρίου γραφείων, επιφάνειας 2.425 τ.μ. Το νέο κτίριο θα κατασκευαστεί αφού κατεδαφιστεί το υπάρχον, σε ιδιόκτητο οικόπεδο, στη Λ. Ποσειδώνος 42, στο ύψος της Καλλιθέας. Για το τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2024 προγραμματίζεται και η πλήρης λειτουργία της εταιρείας ειδικού σκοπού (SPV) για την προσέλκυση επενδυτών όσον αφορά τους γραφειακούς χώρους στο Ελληνικό. Πρόκειται για τις 4 ενότητες γραφείων συνολικής επιφάνειας 25.000 τ.μ. που έχουν χωροθετηθεί πάνω από το Mall της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, καθώς και την ανάπτυξη γραφειακών χώρων 140.000 τ.μ. σε έκταση 70 στρεμμάτων στο πλάι της λεωφόρου που θα ενώνεται τη Βουλιαγμένης με το παραλιακό μέτωπο.

### Αυξημένα ενοίκια

Όπως αποκαλύπτει η πρόσφατη έρευνα της Cushman & Wakefield **Proprius**, ο μέσος όρος ενοικίου για τα σύγχρονα κτίρια γραφείων αυξήθηκε στα 28 ευρώ/τ.μ./μήνα κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου του 2023, με ορισμένες συμφωνίες να υπερβαίνουν ακόμα και το όριο των 30 ευρώ/τ.μ. Το ποσοστό μάλιστα των διαθέσιμων χώρων προς ενοίκιαση από την Αθήνα έως τον Πειραιά διαμορφώθηκε στο 12,51%, με τα βόρεια προάστια να έχουν διαθεσιμότητα της τάξης μόλις του 4,3%.

# 450

εκατ. ευρώ συνολικά από την αρχή του 2023 έως τα τέλη Σεπτεμβρίου έπεσαν στην αγορά των γραφείων

# 28

ευρώ/τ.μ. ο αυξημένος μηνιαίος μέσος όρος ενοικίου για τα σύγχρονα κτίρια γραφείων κατά τη διάρκεια του γ' τριμήνου του 2023