



Σε εξέλιξη βρίσκονται αυτή την περίοδο μεγάλα projects αναβάθμισης γραφειακών χώρων στην Αττική, καθώς οι ισχυροί παίκτες της αγοράς ακινήτων επιχειρούν να καλύψουν την «πράσινη» 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 περί ESG, που εφαρμόζουν πλέον οι περισσότερες μεγάλες χώρες 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

χρήση 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 αυτήν 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. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και το γεγονός ότι, σε αντίθεση με την προηγούμενη περίοδο της ροζοδαίας ανάπτυξης της αγοράς γραφείων, όταν το μεγαλύτερο μέρος των νέων αναπτύξεων συγκεντρώθηκε στη Λ. Κηφισίας και ιδίως στο τμήμα από το Χαλάνδρι έως το Μαρούσι, σήμερα η εικόνα παρουσιάζεται περισσότερο ομοιόμορφη. Νέες αναπτύξεις παρατηρούνται και σε άλλα σημεία, όπως στο κέντρο της Αθήνας και στα νότια προάστια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Proprius, 123.500 τ.μ. γραφείων θα αναπτυχθούν στα νότια προάστια (π.χ. Ελληνικό και Φάληρο),

## 410.000

Τ.Μ. ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΝΑ ΕΧΕΙ ΑΥΞΗΘΕΙ ΤΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΕΩΣ ΤΟ 2025

85.000 τ.μ. στη Λ. Κηφισίας και 73.500 τ.μ. στον Πειραιά. Επιπλέον 50.000 τ.μ. γραφείων δημιουργούνται 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.

### Η ΑΝΑΓΚΗ

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 στις ΗΠΑ, η πανδημία δεν ανέκοψε τη ζήτηση για «πράσινα» γραφεία στην ελληνική αγορά. Μπορεί η υβριδική εργασία να καθιερώθηκε σε κάποιες επιχειρήσεις, ωστόσο το ίδιο συνέβη και με την προσπάθειά τους να δημιουργήσουν πιο άνετους και φιλόξετους χώρους για τους εργαζομένους τους, κάτι που επίσης αύξησε την ανάγκη τους για μεγαλύτερη επιφάνεια. Στον αντίποδα, εκτός Ελλάδος, 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 χαμηλότερα 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 αποτελεί και πολύ ελκυστικό προορισμό για πολυεθνικούς ομίλους, που είχαν προτιμήσει άλλες γειτονικές χώρες. Η Ελλάδα ξεχωρίζει 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. Τέτοιες εταιρείες είναι η P&I, η Teamviewer και η γερμανική εταιρεία ηλεκτρονικού εμπορίου BestSecret. Αντίστοιχα, η Hewlett Packard προχώρησε στην ίδρυση κέντρου Ερευνας και Ανάπτυξης τεχνητής νοημοσύνης στην Αθήνα. Πρόκειται για μια από τις 138 επιχειρήσεις που έχουν επιλέξει την Ελλάδα για τη δημιουργία τεχνολογικών κόμβων (hubs), όπως αναφέρει σχετική έρευνα της Endeavor Greece. Στη Θεσσαλονίκη, όπου δημιουργούνται νέοι χώροι γραφείων στη δυτική πλευρά της πόλης από ένα κοινό σχήμα των Dimand και Prodea Investments AEEAF, 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.

# Ισχυροί παίκτες στα «πράσινα» γραφεία

ΤΑ ΜΕΓΑΛΑ PROJECTS ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ - Η ΕΙΣΡΟΗ ΝΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ