



Νέα κτίρια γραφείων αναπτύσσονται στα νότια προάστια

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική μετατόπιση της ανάπτυξης νέων κτιρίων γραφείων προς τα νότια προάστια παρατηρείται κατά τη διάρκεια των τελευταίων μηνών. Τουλάχιστον πέντε μεγάλα κτιριακά συγκροτήματα, συνολικής επιφάνειας άνω των 170.000 τ.μ., αναμένεται να κατασκευαστούν τα επόμενα χρόνια σε Φάληρο, Πειραιά και Ελληνικό, ενισχύοντας σημαντικά το νότιο μέτωπο της πρωτεύουσας, «σπάζοντας» έτσι την παραδοσιακή πρωτοκαθεδρία των βορειών προαστίων, όπου φαίνεται πως έχει αρχίσει να παρατηρείται κορεσμός, κυρίως λόγω της έλλειψης κατάλληλων οικοπέδων. Με βάση σχετική ανάλυση της **Proprius**, αναμένεται η ανάπτυξη 330.000 τ.μ. νέων κτιρίων γραφείων τα επόμενα χρόνια στην Αττική. Εξ αυτών, μόλις 50.000 τ.μ. προβλέπονται για τα βόρεια προάστια.

Στο πλαίσιο αυτό, η πιο πρόσφατη εξέλιξη αφορά την ολοκλήρωση της κυοφορούμενης συμφωνίας ανάμεσα στον όμιλο Eurobank και στη Lamda Development για την κατασκευή πύργου γραφείων στην έκταση του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό. Στο νέο κτίριο πρόκειται να στεγαστούν τα κεντρικά γραφεία της Eurobank. Βάσει του μνημονίου συνεργασίας (ΜοΥ) που υπέγραψαν οι δύο πλευρές, η Eurobank θα αποκτήσει γραφεία επιφάνειας της τάξεως

των 18.000 τ.μ. Τα γραφεία θα βρίσκονται εντός του πύργου γραφείων συνολικής επιφάνειας 40.000 τ.μ., που θα κατασκευαστεί εντός του επιχειρηματικού κέντρου που έχει χωροθετηθεί στο τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται επί της Λ. Βουλιαγμένης.

Ανάλογη συμφωνία έχει υπογράψει η Lamda Development και με τον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς, ο οποίος έχει υπογράψει προσύμφωνο για την απόκτηση του υπόλοιπου τμήματος του πύργου γραφείων, δηλαδή περί τις 22.000 τ.μ. Το ύψος της επένδυσης για την κατασκευή του πύργου γραφείων υπολογίζεται σε 140-150 εκατ. ευρώ. Η κατασκευή του νέου κτιρίου, το οποίο επίσης χωροθετείται στο βόρειο τμήμα της έκτασης, στο τμήμα προς τη Λ. Βουλιαγμένης, αναμένεται να ξεκινήσει κατά τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2022 και η παράδοση είναι προγραμματισμένη για το δεύτερο εξάμηνο του 2025. Συνολικά, στο Ελληνικό η Lamda σχεδιάζει χώρους γραφείων επιφάνειας 80.000 τ.μ., καθώς γραφεία θα περιλαμβάνονται και στον έτερο πύργο (μεικτής χρήσης αυτή τη φορά) που δρομολογείται στην εμπορική ζώνη της έκτασης.

Μια από τις μεγαλύτερες επενδύσεις ανάπτυξης νέων γραφείων δρομολογείται στο Φάληρο. Στις εγκαταστάσεις της πρώην ΒΕΛΚΑ σχεδιάζεται η ανάπτυξη ενός σύγχρονου κτιρίου γραφείων επιφάνειας 57.450 τ.μ. Πρό-



Στον Πύργο του Πειραιά, μέρος της δομημένης επιφάνειας, και συγκριμένα 10.000 τ.μ., αναμένεται να μετατραπεί σε πολυτελή γραφεία.

Ποιες είναι οι συμφωνίες που έχουν δρομολογηθεί σε Ελληνικό, Φάληρο και Πειραιά.

κειται για επένδυση ύψους 100 εκατ. ευρώ, την οποία προωθούν η Dimand Real Estate, η Avax Development και μέλη της οικογένειας Ιωάννου, στην οποία ανήκει η έκταση των 19 στρεμμάτων.

Ένα ακόμα σημαντικό κτιριακό συγκρότημα γραφείων αναμένεται να κατασκευαστεί και στις εγκαταστάσεις της πρώην ΧΡΩΠΕΙ στο Φάληρο. Εκεί προβλέπεται να δημιουργηθεί η Πολιτεία Καινοτομίας, μέσω ΣΔΙΤ. Πρό-

σφατα ο σχετικός διαγωνισμός πέρασε στη δεύτερη φάση του. Το έργο διεκδικούν η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, η «Ακτωρ Παραχωρήσεις» του ομίλου Ελλάκτωρ, το σχήμα Intracom Holdings - Intrakat του ομίλου Κόκκαλη και η Dimand Real Estate. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 46.000 τ.μ., με το 63% αυτών, ή 24.500 τ.μ., να αφορά γραφεία.

Στον Πειραιά, μετά την ανάπλαση των πρώην εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» σε συγκρότημα κτιρίων γραφείων, το ενδιαφέρον έχει μεταφερθεί στην ανακατασκευή του Πύργου του Πειραιά, όπου ένα σημαντικό μέρος της δομημένης επιφάνειας, και συγκεκριμένα 10.000 τ.μ., αναμένεται να μετατραπεί σε πολυτελή γραφεία.