

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Νέο επενδυτικό κύμα



Στροφή στα μικρά γραφεία

Της **ΜΑΙΡΗΣ Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**
m.papakonstantinou@realnews.gr

Στο μικροσκόπιο του ενδιαφέροντος επανέρχονται οι μικροί γραφειακοί χώροι, οδηγώντας σε νέο επενδυτικό κύμα με πρωταγωνιστές τις κατασκευαστικές εταιρείες. Την ίδια στιγμή, αυξάνεται το ενδιαφέρον για γραφεία στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, τα οποία για πολλά χρόνια παρέμεναν στα αζήτητα, τοποθετώντας μάλιστα στην πρώτη γραμμή της ζήτησης παλαιά γραφεία που χρήζουν ανακαίνισης.

Εως το 2027 αναμένεται να παραδοθούν 245.000 τ.μ. νέων κτιρίων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή του λεκανοπεδίου της Αττικής, αναφέρονται από την Proptis, εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων και εκπροσώπου στην Ελλάδα του ομίλου Cushman & Wakefield. Αξιοσημείωτο είναι ότι τα 125.000 τ.μ., δηλαδή σχεδόν το 50%, έχουν ήδη μισθωθεί.

Εν μέσω δόσεως νεοδημιτών γραφειακών χώρων, αναδικη καταγράφεται και η πορεία των μισθωμάτων για γραφεία περασμένων δεκαετιών στην Αττική το πρώτο τρίμηνο του 2025, συγκριτικά με τον προηγούμενο χρόνο.

«Ηρθε η ώρα των γραφείων», αναφέρει παράγοντας της αγοράς, με αφορμή την αυξημένη ζήτηση για παλαιά γραφεία σε Αθήνα και Πει-

ραιά και τη στοχευμένη οικοδομική δραστηριότητα. Είτε πρόκειται για οικοδομές με αποκλειστική δραστηριότητα τη δημιουργία γραφειακών χώρων είτε για οικοδομές σύνθετης κατασκευής, οι οποίες συνδυάζουν την οικιστική και την επαγγελματική στέγη, οι νέοι γραφειακοί χώροι που δημιουργούνται είναι πολλοί και έτοιμοι να ικανοποιήσουν τις εδαφοοικονομικές ανάγκες επαγγελματιών και εταιρειών.

Σύγχρονοι εργασιακοί χώροι
Οι κατασκευαστικές εταιρείες επιδιώκουν να καλύψουν τη διπλή ανάγκη για οικιστική και επαγγελματική στέγη, γι' αυτό και στρέφονται στην ανέγερση κτιρίων που μοιραζούν τα τετραγών-

ικά τους σε κατοικίες και γραφεία. Σε αυτή την κατηγορία ανήκει το Ardittos House, ένα κτίριο κατοικιών και γραφείων στο Μετς, συνολικής επιφάνειας 4.300 τ.μ., που σχεδόν ολοκληρώθηκε πρόσφατα. Το κτίριο αποτελείται από τρεις ορόφους κατοικιών, ισόγειο και ημιώροφο με σύγχρονους γραφειακούς χώρους, καθώς και δύο υπόγειο με θέσεις στάθμευσης, ιδιοκτησίας της Noval Property. Αντίστοιχο έργο της ίδιας εταιρείας, στην οδό Πειραιώς, προβλέπει την ανάπτυξη γραφειακών χώρων σε ακίνητο που οδεύει προς ολοκλήρωση, αρχής γενομένης από το 2028. Στην παρούσα φάση βρίσκεται στο στάδιο μελέτης και αδειών, έχοντας ήδη ενταχθεί στο καθεστώς ταχείας αδειοδότησης των στρατηγικών επενδύσεων.

Ειδικότερα, επί της οδού Πειραιώς 248-252, θα αναπτυχθεί ένα σύνθετο οικοδομήμα, με γραφεία, διαμερίσματα και ξενοδοχείο, ενώ σχεδιάζονται επίσης και χρήσεις πολιτισμού, ώστε να αναδειχθεί η βιομηχανική κληρονομιά του ακινήτου, όπως έχουν δηλώσει από την εταιρεία.

Μετατροπή εμπορικού κέντρου

Στην προσπάθειά τους να καλύψουν τις αυξημένες ανάγκες για γραφεία λίγων τετραγωνικών μέτρων, που απευθύνονται σε μεμονωμένους επαγγελματίες ή μικρομεσαίες εταιρείες, οι κατασκευαστικές εταιρείες στρέφονται και σε εναλλακτικές λύσεις. Σε αυτή την κατη-

γορία ανήκει και το έργο της μετατροπής του πρώην εμπορικού κέντρου Ιμερίας, στη λεωφόρο Βουλιαγμένης στο ύψος της Αργυρούπολης, σε γραφεία. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της DKG Development, στην οποία περιήλθε το ακίνητο έπειτα από διαγωνιστική διαδικασία μακροχρόνιας μίσθωσης του δήμου Αργυρούπολης-Ελληνικού, το έργο θα ολοκληρωθεί το 2025. Με αφορμή τη νέα επένδυση, η εταιρεία που θα ανακατασκευάσει το κτίριο ανακοίνωσε επίσης συνεργασία με τον παγκόσμιο ηγέτη στη διακρίση γραφειακών χώρων IWG, ο οποίος θα αναλάβει τη διαχείριση του πολυώροφου αυτού κτιρίου.

Αναβάθμιση

Η αναβάθμιση κτιρίων γραφείων επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας στο κέντρο της Αθήνας από την Trastor επιδεικνύει τη δυναμική της ζήτησης για σύγχρονους γραφειακούς χώρους, όχι απαραίτητα πολλών τετραγωνικών μέτρων, σε κεντρικό σημείο της Αττικής. Αυτό συμβαίνει καθώς οι μισθωτές αναζητούν γραφεία που εξυπηρετούνται από το μέσο μαζικής μεταφοράς και κυρίως από το μετρό.

Οι ειδικοί της αγοράς τονίζουν ότι η λειτουργία Κρησίας στο ύψος του Αμαρουσίου θα αποτελέσει τη νέα γειτονιά γραφείων, καθώς πέριχ της περιοχής κατασκευάζονται σύγχρονοι γραφειακοί χώροι. Πολλοί απ' αυτούς ωστόσο απευ-

Νέο επενδυτικό κύμα

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



Noval, η PwC, το TEE, τα Αθηνάκια, τα οποία έρχονται τα επόμενα χρόνια, ενώ ανοδικό ενδιαφέρον υπάρχει και για την περιοχή του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων λόγω του μετρό και των έργων που έγιναν αλλά και αυτών που θα γίνουν.

Δεύτερη ευκαιρία

Νέες επενδύσεις πραγματοποιούνται σε μικρά γραφεία στο κέντρο των Αθηνών, όπου παρατηρείται αυξημένη ζήτηση, καθώς το γραφειακό απόθεμα είναι ιδιαίτερα περιορισμένο. Αυτό συνέβη επειδή η ζήτηση για γραφεία στα χρόνια της οικονομικής και υγειονομικής κρίσης είχε σπινθήξει, ενώ την ίδια στιγμή αυξανόταν το ενδιαφέρον για νέα τουριστικά καταλύματα, τα οποία προέκυψαν από τη μετατροπή παλαιών γραφείων σε διαμερίσματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης τύπου Airbnb.

Στατική έρευνα αποδόει την έλλειψη γραφείων στο κέντρο της Αθήνας στον αυξανόμενο αριθμό παλαιών γραφείων που μετατρέπονται σε διαμερίσματα, καθώς οι ιδιοκτήτες τους εκτιμούν ότι η χρήση Airbnb αποδίδει καλύτερα ως προσφορότερη, ενώ και το πρόγραμμα Golden Visa ευνοεί αυτή τη μετατροπή.

Τάση

Παράλληλα, καταγράφεται σχετική αύξηση ζήτησης για ανακαινισμένα γραφεία προβάλλει στο κέντρο, με παράλληλη οίηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις.

Χαρακτηριστικό είναι ότι τις υψηλότερες πιθανές τιμές μίσθωσης παρουσιάζουν το Κολωνάκι και ο δρόμος της λεωφόρου Κηφισίας με 18 ευρώ το τ.μ. τον μήνα, ενώ ακολουθεί ο δρόμος της λεωφόρου Βουλιαγμένης με 13,90 ευρώ το τ.μ., ο δρόμος της λεωφόρου Μεσογείων με 10,9 ευρώ το τ.μ. και τέλος ο δρόμος της λεωφόρου Συγγρού με 10,44 ευρώ το τ.μ. τον μήνα.

Θετικές προοπτικές

Τις προδοκίες για την αγορά γραφείων περιγράφει σε σχετική έρευνα η Cushman Wakefield Proprius, σύμφωνα με την οποία η ζήτηση για όλα τα είδη των επαγγελματιών ακινήτων ήταν

έντονη από το 2024. Η έρευνα διαπιστώνει ότι η δραστηριότητα των επενδύσεων καταγράφεται αυξημένη κατά 15% το πρώτο εξάμηνο του 2024, σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2023, ενώ τη δυναμική της διατηρεί και το 2025.

Η Cushman Wakefield Proprius εξαιρεί τους γραφειακούς χώρους, τονίζοντας ότι οι τομείς των γραφείων και ξενοδοχειακών ακινήτων είναι εκείνοι στους οποίους παρατηρήθηκε η μεγαλύτερη δραστηριότητα, απορροφώντας συνολικά πάνω από το 70% του όγκου συναλλαγών. Οι, δε, συναλλαγές προσεγγίζουν τα 280 εκατ. ευρώ στα γραφεία στα ίδια περίπου επίπεδα με την αντίστοιχη περίοδο του 2023, ενώ το ενδιαφέρον που ήδη εκδηλώνεται στην τρέχουσα χρήση προμηνύει την ανοδική τάση της επόμενης περιόδου.

Όπως στο Μιλόνο

Οι εταιρείες που αναλαμβάνουν την ανακατασκευή των κτιρίων δίνουν έμφαση σε πολλά σημεία, κυρίως όμως στη λειτουργικότητα, στην αισθητική και στο θέμα της αειφορίας. Εταιρεία που ανέλαβε την αρχιτεκτονική μελέτη για ανακαίνιση και επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενου κτιρίου γραφείων επί των οδών Βερανζέρου και 3ης Σεπτεμβρίου, στο κέντρο της Αθήνας, είναι το παράδειγμα του Μιλόνο ως αρχιτεκτονικής πρότασης για τη σύγχρονη εποχή. Στα κύρια χαρακτηριστικά της «αρχιτεκτονικής Μιλόνο», όπως σχολάζουν παράγοντες της αγοράς, προβλέπονται φυτευμένα μπαλκόνια και κατακόρυφοι κήποι ως το πλέον κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον στη σύγχρονη εποχή, σε αντίθεση με τα γυάλινα κτίρια στο Ντουμπάι, τα οποία χαρακτηρίζονται ως ενεργειακά αναποτελεσματικά και ακατάλληλα για τις κλιματικές συνθήκες της Αθήνας.

Μιλώντας πιο συγκεκριμένα για το κτίριο της οδού Βερανζέρου, από την εταιρεία ανέφειραν χαρακτηριστικά ότι σκοπός του έργου είναι ο εκσυγχρονισμός, η αισθητική, λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμιση του δεκαετού αυτού κτιρίου, συμβατική κατασκευή της δεκαετίας του '60. Προς αυτή την κατεύθυνση, βάσει αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, το κτίριο διατηρεί την αρχική του χρήση με καταστήματα στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους στους άνω ορόφους, πλήρως προσαρμοσμένο πλέον στις απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής, ενώ εσωτερικά πραγματοποιήθηκε καθολικός αναδιασχεδιασμός.

περιοχές

Αυξανόμενα τα ενδιαφέροντα για γραφεία στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, τα οποία τα προάλλω χρόνια παρέμεναν στο σκιάχτρο, υποθετώντας μάλιστα στην πρώτη γραμμή της ζήτησης παλαιά γραφεία που κλήρουν ανακαινιστές

θύνονται σε μεγάλες εταιρείες, που αναζητούν χώρους για να στεγάσουν τον μεγάλο αριθμό των εργαζομένων τους.

Ζήτηση για μισθώματα

Εστιάζοντας στα μικρά γραφεία και στον αναβαθμισμένο ρόλο που σταδιακά αποκτούν όλο και περισσότερο, αυτό που αξίζει προσοχής είναι η ζήτηση για γραφεία περασμένων δεκαετιών στην Αττική και το ανοδικό ενδιαφέρον για την περιοχή του Πειραιά. Η αυξημένη ζήτηση με τη σειρά της οδηγεί σε ανοδική πορεία και τα μισθώματά τους.

Σύμφωνα με έρευνα της Geoachy, διαπιστώθηκε αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια σε έξι τοις εκατό στην περιοχή της Αθήνας, ενώ σε βάθος δεκαετίας τα στοιχεία δείχνουν την εντυπωσιακή μέση άνοδο 65,5%. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με όσα τονίζονται στην ίδια μελέτη, τα παλαιά γραφεία υπερβαίνουν το 90% του αποθέματος την ώρα που τα ελαχίστα νεόδομητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια κατογράφουν πάνω από διπλάσια μισθώματα, μέχρι και 35 ευρώ το τ.μ. τον μήνα, δίπλα στο νούμερο αυτό να υπολογίζονται οι κοινόχρηστες δαπάνες.

Αλλάζουν οι κανόνες

Σύμφωνα με την ίδια πηγή, τα τελευταία χρόνια καταγράφονται εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξαρτήτως θέσης, που καταγράφουν ενοίκια μέχρι και 35 ευρώ το τ.μ. τον μήνα.

Την ανάγκη αυτή έρχεται να καλύψει η αύξηση του νεόδομητου αποθέματος στα βόρεια προάστια από εταιρείες και projects όπως η

