

Karatzas &amp; Partners Law Firm

## TO REAL ESTATE ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΟ 2030

Σημαντική ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων  
μέσα στην επόμενη δεκαετία

**Σ**ημαντική ανάκαμψη αναμένεται να καταγραφεί τα επόμενα χρόνια 10 χρόνια τόσο στον οικιστικό όσο και στον εμπορικό και τουριστικό κλάδο, ακολουθώντας τον υψηλό ρυθμό ανάπτυξης που αναμένεται να καταγράψει η ελληνική οικονομία και αφήνοντας πίσω το «πάγωμα» που επέφερε στην κτηματαγορά η πανδημία.

Σύμφωνα με τη Βασιλική Σαλακά, Partner και Head του Real Estate dpt. της Karatzas & Partners, προς αυτή την κατεύθυνση αναμένεται να συμβάλουν μια σειρά σημαντικών επενδύσεων που πραγματοποιούνται στην Αττική, καθώς και μια σειρά πρόσθετων παρεμβάσεων, όπως οι αναπλάσεις, οι οποίες αναμένεται να αλλάξουν άρδην την εικόνα πολλών περιοχών.

«Μία τέτοια επένδυση είναι το Project Hellinikon, που θα αναδείξει τα Νότια Προάστια και θα προσδώσει μεγάλη προστιθέμενη αξία στην περιοχή, συνδυαστικά δε με την ανάπλαση του παραλιακού μετώπου θα αποτελέσει τον νέο πόλο για το real estate της Αττικής», αναφέρει η κυρία Σαλακά.

Παραμένοντας στον τουριστικό τομέα, η κυρία Σαλακά εκτιμά ότι ο ελληνικός τουρισμός αναμένεται να παραμείνει ένας από τους κύριους αναπτυξιακούς παράγοντες της ελληνικής οικονομίας, αλλά θα χρειαστεί κάποιες στρατηγικές προσαρμογές ώστε να αυξήσει την αξία του.

«Παρά την κρίση που έφερε η πανδημία, η οποία έπληξε βραχυπρόθεσμα τον τουριστικό κλάδο, οι επενδύσεις στον κλάδο αυτό συνεχίζονται, και μάλιστα εκτιμάται πως θα αυξηθούν σημαντικά τα επόμενα χρόνια. Σήμερα το ενδιαφέρον για τουριστικές υποδομές εστιάζεται στο κέντρο των Αθηνών και στα Νότια Προάστια, όπου και αναμένονται οι σημαντικότερες αναπλάσεις και υπάρχει

το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, με άνοιγμα για παράδειγμα 40 νέων ξενοδοχείων στην Αθήνα. Σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιούνται ήδη από τους “μεγάλους” παίκτες της αγοράς, κυρίως τις ΑΕΕΑΠ και τους μεγάλους κατασκευαστές, όπως η επένδυση στο Σαρόγλειο Μέγαρο για την ανάπτυξη ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων από την Prodea Investments ΑΕΕΑΠ και την Dimand, συνολικού εκτιμώμενου κόστους 20 εκατ. ευρώ, το project για τη δημιουργία ξενοδοχειακού θερέτρου 5 αστέρων στα Αστέρια Γλυφάδας από την Grivalia Hospitality, συνολικού εκτιμώμενου κόστους 60 εκατ. ευρώ, και η επέκταση του ξενοδοχείου “Grand Hyatt Hotel” από τον αμερικανικό όμιλο Hines Henderson Park», αναφέρει.

«Συνεπώς, θεωρούμε ότι η τάση για σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες θα συνεχιστεί αμείωτη, καθώς το τουριστικό προϊόν της χώρας θα συνεχίσει να προσελκύει ολοένα και περισσότερους τουρίστες και επενδυτές, δεδομένων των ιδιαίτερα ελκυστικών χαρακτηριστικών της χώρας στο πεδίο του τουρισμού.

### ΑΝΑΖΗΤΟΥΝΤΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αυξητική ζήτηση για σύγχρονες κτιριακές υποδομές γραφείων, οι οποίες να πληρούν υψηλά ποιοτικά κριτήρια. Σύμφωνα με την κυρία Σαλακά, αυτό σχετίζεται με τη δραστηριοποίηση στην Ελλάδα ολόενα και περισσότερων πολυεθνικών εταιρειών, όπως επίσης και με την ανάγκη για μεγάλους γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών, που έχει δημιουργήσει με τη σειρά της μια τάση φυγής από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, όπου δεν μπορούν εύκολα να βρεθούν οι κατάλληλες κτιριακές υποδομές, με απο-

τέλεσμα την αναζήτηση τέτοιων υποδομών στα προάστια, όπου υπάρχουν διαθέσιμες εκτάσεις για την ανέγερση μεγάλων εγκαταστάσεων, κυρίως greenfield έργων. Ακόμα, οι καινούργιες κτιριακές υποδομές γραφείων αποτελούνται κυρίως από κτίρια με υψηλές τεχνικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές και συνοδεύονται από διεθνείς πιστοποιήσεις (όπως το LEED), γεγονός που δείχνει μια στροφή των επενδυτών προς την αειφορία και την εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών.

«Χαρακτηριστικά projects που πληρούν τα κριτήρια αυτά είναι το κτίριο Orbit στην περιοχή Πανόρμου, ιδιοκτησίας της NOBA ΑΕΕΑΠ, με πιστοποίηση LEED Platinum, το συγκρότημα γραφείων που κατασκευάζει η Prodea Investments ΑΕΕΑΠ με την Dimand στην περιοχή του Νέου Κόσμου, το κτίριο γραφείων που κατασκευάζει η Prodea στην οδό Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι, οι πραγματοποιηθείσες επενδύσεις κυρίως σε γραφειακούς χώρους που ανακαινίζονται από την Dromeus Capital, τον όμιλο που έκανε τις μεγαλύτερες επενδύσεις στην Ελλάδα το 2019, η ανακατασκευή-διαμόρφωση του Πύργου Πειραιά σε σύμπραξη Prodea-Dimand, που μεταξύ άλλων θα περιλαμβάνει και γραφειακούς χώρους, το νέο γραφειακό project 20.000 τ.μ. στο ακίνητο Kodak στο Μαρούσι, που απέκτησαν οι Noval και Brooklane αντί 28,6 εκατ. ευρώ, ενώ και στο Project Hellinikon προβλέπεται η δημιουργία κτιρίων γραφείων. Θεωρούμε ότι η τάση αυτή θα είναι η κυρίαρχη στον χώρο των γραφειακών υποδομών το επόμενο χρονικό διάστημα και, όπως επεσήμανε ο συνεργάτης μου Αλέξανδρος Αναγνωστόπουλος, Senior Associate, τον οποίο ευχαριστώ για την πολύτιμη συνδρομή του στη συγγραφή του παρόντος, ελπίζουμε ότι θα συμβάλει στην ανά-



### Επενδύσεις σε logistics

και αναζήτηση ποιοτικών γραφειακών χώρων οι κυρίαρχες τάσεις της αγοράς, σύμφωνα με τη Βασιλική Σαλακά, Partner και Head του Real Estate dpt. της Karatzas & Partners.

αποτελέσουν στο μέλλον καινοτόμες μορφές εργασιακών χώρων και στη χώρα μας, συμβάλλοντας στην αύξηση της κατασκευαστικής και οικοδομικής δραστηριότητας. Η δεύτερη παράμετρος αφορά την αξιοποίηση των ακινήτων που βρίσκονται στα καρτοφυλάκια των τραπεζών και είναι σε διαδικασία πώλησης. Στα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται και κτίρια γραφείων, τα οποία εκτιμούμε ότι θα αναδιαμορφωθούν από τους επενδυτές σύμφωνα με τις σύγχρονες τεχνικές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις, συμβάλλοντας στο κτιριακό δυναμικό γραφείων της χώρας και προσελκύοντας νέες επενδύσεις», αναφέρει η Εταίρος και επικεφαλής του τμήματος Real Estate της δικηγορικής εταιρείας Karatzas & Partners.

### ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΑ LOGISTICS

Η πανδημία, σύμφωνα με την κυρία Σαλακά, ανέδειξε την ανάγκη για επενδύσεις στον χώρο των logistics, όπου πλέον πολλές εταιρείες ακινήτων επενδύουν, ώστε να καλυφθούν οι αυξημένες ανάγκες σε αποθηκευτικούς χώρους και διαμετακομιστικά κέντρα.

«Η νέα αυτή τάση θα έχει μακροπρόθεσμα θετικές επιπτώσεις και σε άλλους τομείς της οικονομίας, λαμβάνοντας υπόψη ότι βασικά διαμετακομιστικά κέντρα θα βρίσκονται εντός των ορίων της Αττικής, μειώνοντας τα μεταφορικά και λειτουργικά κόστη για τις εταιρείες μεταφορών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περιοχή της Δυτικής Αττικής (Ασπρόπυργος, Ελευσίνα) και του Θριασίου Πεδίου, όπου έχουν προγραμματιστεί επενδύσεις σε κτίρια logistics ύψους 150 εκατομμυρίων ευρώ από την Prodea, την Ten Brinke, την Briq Properties, την Pasa και την Trastor. Ακόμα, ανερχόμενη περιοχή για τον τομέα των logistics αποτελεί η Ανατολική Αττική. Σημαντική παράμετρος και για τις δύο περιοχές είναι η εύκολη πρόσβαση στο εθνικό οδικό δίκτυο μέσω της Αττικής Οδού και η γειτνίαση με σημαντικούς μεταφορικούς κόμβους (Αεροδρόμιο, Λιμάνι Πειραιά). Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι οι υπάρχουσες μη επαρκούσες υποδομές εντός του αστικού ιστού της πόλης των Αθηνών θα αξιοποιηθούν διαφορετικά, μέσω αναπλάσεων, οι οποίες θα αποσυμφορήσουν βεβαρημένες περιοχές».

πλαση πολλών υποβαθμισμένων περιοχών που γειτνιάζουν με το κέντρο της Αθήνας και προσφέρουν τέτοιες επενδυτικές ευκαιρίες, όπως ο Ελαιώνας και ο Βοτανικός».

«Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να τονίσουμε δύο ακόμα παραμέτρους που θα συμβάλουν στη διαμόρφωση της αγοράς γραφείων στο προσεχές διάστημα. Η πρώτη αφορά την επέκταση του θεσμού “work from home”, που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα λόγω της πανδημίας και της αντίστοιχης ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών για virtual συναντήσεις που θα συμβάλουν στην ανάπτυξη πολιτικών ευελιξίας, ιδίως στους μεγά-

λους οργανισμούς, συντελώντας έτσι στο work life balance, στη μείωση των μετακινήσεων μέσα στην εβδομάδα, στην ανέλιξη των γυναικών και ευπαθών ατόμων στην εργασιακή πυραμίδα, χωρίς να μειωθούν οι γραφειακοί χώροι, οι οποίοι, όπως δείχνουν έρευνες, είναι απολύτως απαραίτητοι για την ανάπτυξη και διατήρηση της εταιρικής κουλτούρας, με κύριο μοχλό την επαφή και τη συνεργασία. Παράλληλα, η πανδημία συνέβαλε στην υιοθέτηση και ανάπτυξη νέων μορφών και πρακτικών διαμόρφωσης γραφειακών χώρων, όπως τα hot desks και τα co-working spaces, που φαίνεται πως θα