

► Νέα τσιπ

## Αυξάνονται οι επενδύσεις σε «πράσινα» κτίρια

ΕΝΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΑ

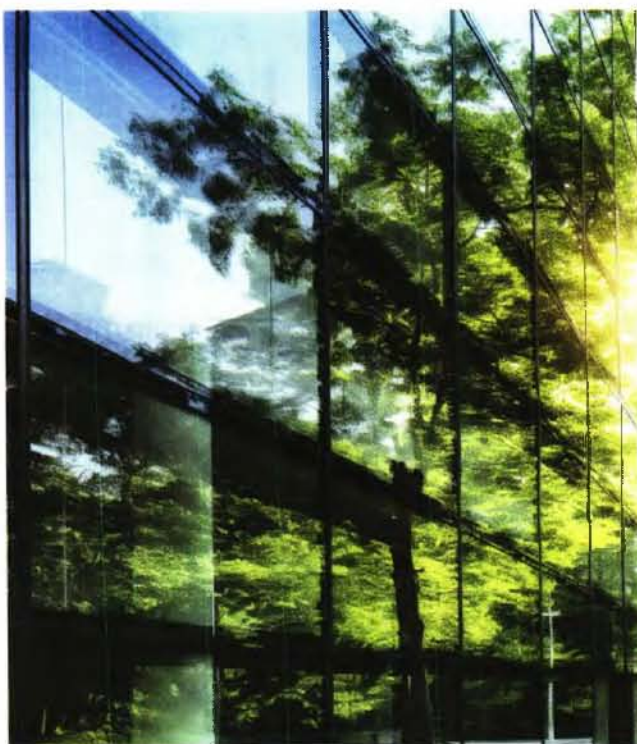
**Σ**ε ένα άνω προηγούμενου «κρεσέντο» επενδύσεων για την ανάπτυξη νέων κτιρίων «πράσινο» χαρακτήρα, δηλαδή υψηλής ενεργειακής απόδοσης και ανήκουσα χαμηλών λειτουργικών εξόδων, σε κατηγορίες όπως τα γραφεία, τα logistics, ακόμα και τα ξενοδοχεία, επιδίδονται οι θεσμικοί επενδυτές σήμερα.

Εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, όπως η Dimaand, αλλά και εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα περιουσία (ΑΕΕΑΠ) επιχειρούν να καλύψουν το χαμένο έδαφος που προκάλεσε η δεκαετία της οικονομικής κρίσης, η οποία είχε ως αποτέλεσμα να καταγραφεί ένα πολύ μεγάλο έλλειμμα νέων επενδύσεων αναβίθισης και ανανέωσης του κτιριακού δυναμικού της χώρας, με αποτέλεσμα σήμερα πολλές επιχειρήσεις, ξενοδοχειακές μονάδες και ασφαλιές εταιρείες και δικτύου logistics να αναγκάζονται σε παλιά και ενεργοβόρα κτίρια. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των λειτουργικών τους δαπανών για την κάλυψη αναγκών ενέργειας και τη μείωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων και της οικονομίας γενικότερα.

Ασφαλώς, θα χρειαστεί να περάσει ακόμη μεγάλο διάστημα, τουλάχιστον έως το τέλος της δεκαετίας, έως ότου αρχίσουν να φαίνονται τα πρώτα, υπτά αποτελέσματα της ανανέωσης του κτιριακού δυναμικού της χώρας. Σε υλική έρευνα της εταιρείας DCarbon, που ειδικεύεται στην παροχή υπηρεσιών συμβούλων βιωσιμότητας, σε διάστημα 12 μηνών διπλασιάστηκε ο αριθμός και η χωρτικότητα των «πράσινων» κτιρίων της χώρας.

Συγκεκριμένα, έως το τέλος του 2023 ο αριθμός τους είχε αυξηθεί σε πάνω από 200 κτίρια, συνολικής επιφάνειας 3 εκατ. τ.μ., όταν πριν από έναν χρόνο το σπέρμα των «πράσινων» κτιρίων δεν ξεπερνούσε το 112, με συνολική επιφάνεια 1,3 εκατ. τ.μ. Σημειώνεται ότι τα μεγέθη αυτά αφορούν το σύνολο του αποθέματος, δηλαδή τόσο τα κτίρια που λειτουργούν ήδη όσο και εκείνα που βρίσκονται υπό κατασκευή ή υπό σχεδιασμό.

Παρεμπλπ, εκτός από τις



**Τα σημαντικά οφέλη των κτιρίων αυτών αποτελούν μεγάλο δόλεαρ τόσο για τους επενδυτές όσο και για τους χρήστες, λόγω των υψηλότερων αποδόσεων και των χαμηλότερων λειτουργικών εξόδων**

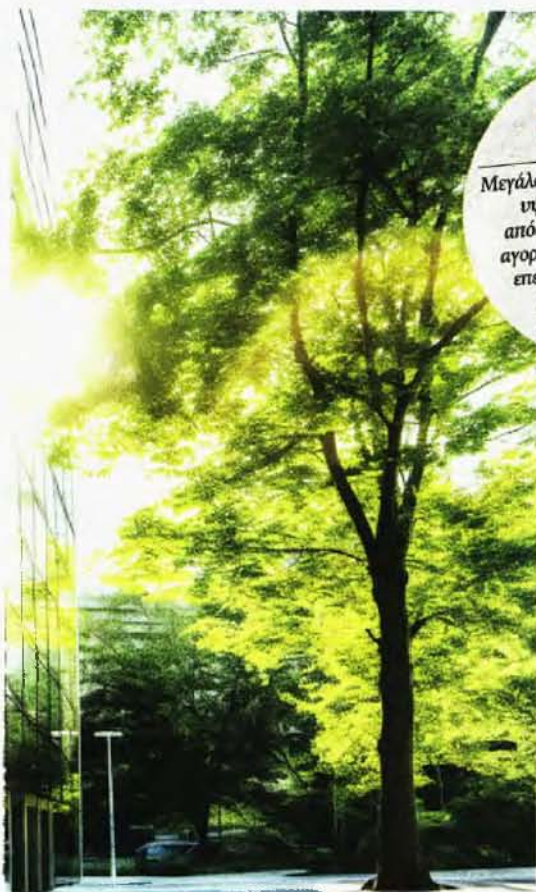
νέες ανατιξές, θα χρειαστούν και πολύ μεγάλες επενδύσεις για την αναβίθιση και τον εκσυγχρονισμό των παλιότερων κτιρίων γραφείων και άλλων κοιτηρήτων κτιρίων.

Σύμφωνα με όσα ανέφερε ο κ. Άρης Καρυτινός, διεκθύνου σύμβουλος της Prodea, στο πλαίσιο συνθήσεων «συνοργυλός τραπέζης» που διοργάνωσε το Capital Link την προηγούμενη εβδομάδα με τους διεκθύνοντες συμβούλους των εκσυγχρμένων εταιρειών ακινήτων, «δου: κίμαι γραφείων δεν αναβίθιμισούν ενεργειακά θα καταστούν παρωχημένα και θα εγκαταλεφεθούν από τους χρήστες της επόμενης χρόνια, καθώς θα είναι πλέον ακατάλληλα». Η Prodea έχει θέσει σε εξέδση ένα ειρή πρόγραμμα αναβίθιμισ των παλιότερων ακινήτων του κτιριοφυλακίου της, θέλοντας να πετύχει και την πιστοποίηση, κατά τα σχετικά πρότυπα, γραφείων «δικατοκίας της, συνολικού ύψους 1,2 δισ. ευρώ. Παράλληλα, όλα τα νέα κτίρια που θα κατασκευάζονται στο χαρακτηρίκιο της εταιρείας τα επόμενα χρόνια, ανεξάρτητα από το είδος

τους, θα είναι «πράσινα» και βιοκλιματικά, είτε πρόκειται για γραφεία, είτε για ξενοδοχεία, είτε για logistics. «Ακόμα και στην αγορά κατοικίας θα δοίμε πράσινες κατοικίες και πιστοποιήσεις. Μάλιστα, η πιστοποίηση των οικιακών ακινήτων θα είναι ιδιαίτερα σημαντική στο μέλλον για την προώθηση αγορασιών, ιδίως στα πολυτελέστερα ακίνητα», σημείωσε ο κ. Καρυτινός.

Τα οφέλη ενός «πράσινου» κτιρίου είναι πολλαπλά, τόσο για τον επενδυτή/κόστο του όσο και για τον χρήστη. Ο πρώτος αφορά πολύ πιο εύκολα τον προσέκοστη έναν μεγάλο και αξιόπιστο μισθωτή και χρήστη ενός τέτοιου ακινήτου, λόγω των σημαντικών πλεονεκτημάτων που έχουν τα κτίρια αυτά σε σχέση με τα υπόλοιπα.

Τα χαμηλότερα λειτουργικά έξοδα, τα περιβόλλον εργασιές που διαμορφώνεται και η σημαντική ενός τέτοιου ακινήτου στην παλιτικό ESG του χρήστη αποτελούν τους κριτικούς λόγους που οι μεγάλες εταιρείες προτιμούν τέτοιου είδους.



## FOCUS

Μεγάλο το έλλειμμα ακινήτων υψηλής ενεργειακής απόδοσης στην ελληνική αγορά, λόγω της απουσίας επενδύσεων ανάπτυξης νέων κτιρίων την περασμένη 10ετία

Από την άλλη πλευρά, ο επενδυτής μπορεί να κάνει **ταχύτερα απόδοση των κεφαλαίων** του, μέσω των υψηλότερων ενοικίων που έχουν τα ακίνητα αυτά σε σχέση με τα παλαιότερα ακίνητα. Ειδικά στην ελληνική αγορά, όπου υπάρχει τεράστιο έλλειμμα τέτοιων κτιρίων σε σχέση με τη ζήτηση, αλλά και το σημαντικό κεραικό απόθεμα, η απόδοση είναι ακόμα μεγαλύτερη, μεγιστοποιώντας τα έσοδα από ενοίκια και άρα και την απόδοση του ακινήτου.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που ο επενδυτής επιδιώκει την πώληση του κτιρίου, καθώς μπορεί να εξασφαλίσει σφαιρικό **μεγαλύτερο τίμημα**.

Ένας ακόμα υολύ σημαντικός παράγοντας που έχει επιταχύνει την ανάπτυξη «πράσινων» κτιρίων έγκειται στο γεγονός ότι η κατασκευή τους μπορεί να συγχρηματοδοτηθεί από **κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης**, που έχουν παλύ ευνοϊκούς όρους δανεισμού. Αν και δεν αφορά το σύνολο των κατασκευαστικών κόστους, αλλά κυρίως τα υλικά και τις παρεμβάσεις, που συμβάλλουν στη μείωση της περιβαλλοντι-

κής επιβάρυνσης, η χρηματοδότηση αυτή συχνά μπορεί να φτάσει το **40%** του συνολικού κατασκευαστικού κόστους, μειώνοντας σημαντικά το χρηματοοικονομικό κόστος των επενδύσεων αυτών, ιδίως στο σημερινό περιβάλλον των υψηλών επιτοκίων.

Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της CW Proprius, αυτή την περίοδο στην Ατική δρομολογούνται **επενδύσεις για την κατασκευή 464.600 τ.μ. νέων κτιρίων γραφείων**. Από αυτά, τα 231.178 τ.μ. κατασκευάζονται ήδη, ενώ άλλα 233.428 τ.μ. βρίσκονται στο στάδιο του σχεδιασμού.

Από τα κτίρια που κατασκευάζονται, σχεδόν 91.000 τ.μ. βρίσκονται στα Βόρεια Προάστια, 85.000 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας και μόλις 41.000 τ.μ. στο νότιο τρίτα της Ατικής, και συγκεκριμένα 25.500 τ.μ. στους άξονες των Λεωφόρων Συγγρού και Βουλιαγμένης και 16.000 τ.μ. στον Πειραιά (Πύργος Πειραιά). Αναθέτως, από τα κτίρια που σχεδιάζονται, μόλις 22.730 τ.μ. αφορούν τα Βόρεια Προάστια (απρος το παρόν), έναντι 152.500 τ.μ. που

αφορούν τα Νότια, με επίκεντρο το Ελληνικό.

Οι πακτινίζουν στελέχη τις αγορές, με δεδομένο ότι αυτή την περίοδο αναπτύσσονται τα τελευταία διαθέσιμα οικόπεδα στο Μαρούσι, τα επόμενα χρόνια η κατασκευαστικά δραστηριότητα στην αγορά γραφείων αναμένεται να μετακινηθεί σε άλλες περιοχές του λεκανοπέδιου, όπου εντοπίζονται περισσότεροι χώροι. Αυτές θα είναι ασφαλώς και τα **Νότια Προάστια**, ιδίως δε η πρώην βιομηχανική ζώνη του Φαλήρου, όπου όμως απαιτείται σημαντικός χρόνος για να γίνει η απαιτούμενη πολεοδομική ωρίμανση των σχετικών εκτάσεων, ενώ συχνά παρατηρούνται και ανυπερβλήτες δυσκολίες, όπως έδειξε η περίπτωση της πρώην ΧΙΧΑΠΕΙ.

Πάντως, σημαντικές επενδύσεις δρομολογούνται και στην περιοχή του **Ελαιώνα**, όπως, π.χ., στον Βοτανικό, όπου αυτή την περίοδο η Demand κατασκευάζει 50.000 τ.μ. γραφείων στην έκταση της πρώην Αθηναϊκής Χαρτοποιίας.