

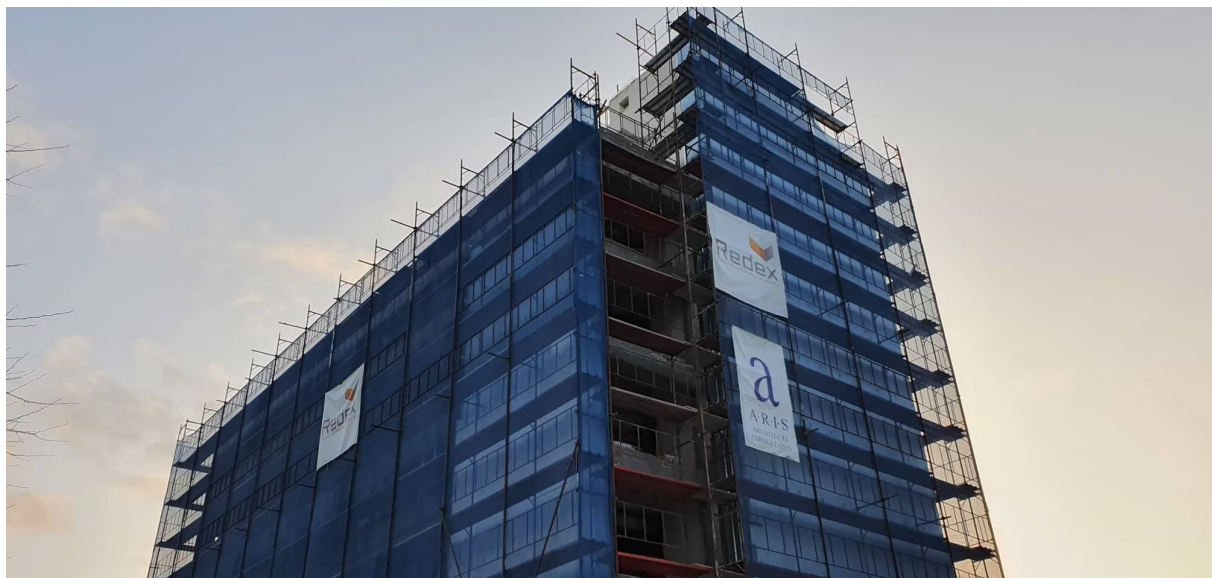
Σε πλήρη εξέλιξη οι εργασίες αναβάθμισης του κτηρίου της Roche



Τρ 09/03/2021, 07:03

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟΣ

Ένα νέο υπερσύγχρονο κτήριο γραφείων θα αποκτήσει το Μαρούσι, η περιοχή της Βόρειας Αττικής που συγκεντρώνει ορισμένες από τις μεγαλύτερες επενδύσεις στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων. Πρόκειται για το τετραώροφο κτήριο γραφείων επιφάνειας 6.500 τ.μ., που ανήκει στη φαρμακοβιομηχανία Roche Hellas, η οποία έχει αναθέσει στην εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων Redex και το μελετητικό γραφείο Aris Architects την υλοποίηση των εργασιών αναβάθμισης και την κατάρτιση των απαιτούμενων μελετών. Το έργο, που περιλαμβάνει την υλοποίηση εσωτερικών διαρρυθμίσεων, την μερική αλλαγή όψεων και την λειτουργική ενοποίηση των χώρων, εντάσσεται στο στόχο, που έχει θέσει, παγκοσμίως, η Roche για μηδενικές εκπομπές άνθρακα μέχρι το 2050. Εκτιμάται ότι η αναβάθμιση του ακινήτου θα ολοκληρωθεί το καλοκαίρι.



Όπως εξηγούν οι επικεφαλής της Aris Architects για την εκπόνηση των μελετών Άρης και Χριστίνα Μητρόπουλου, προβλέπεται, βάσει των προδιαγραφών της ελβετικής φαρμακοβιομηχανίας, «η μείωση, στο ελάχιστο, της κατανάλωσης ενέργειας μέσω της εγκατάστασης παθητικών συστημάτων και τεχνικών φυσικού δροσισμού (π.χ. ventilated façade), προηγμένων κουφωμάτων με τριπλούς υαλοπίνακες, εξωτερικών αυτόματων περσίδων σκίασης, καθώς και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις αιχμής με υψηλούς βαθμούς απόδοσης και χαμηλή κατανάλωση».

Με στόχο την ενίσχυση της ευεξίας των εργαζομένων και τη διαμόρφωση ενός φιλικού προς αυτούς περιβάλλοντος εργασίας, προβλέπονται προηγμένες μέθοδοι κλιματισμού και αερισμού, αυξάνονται οι εξωτερικές επιφάνειες υαλοπινάκων με στόχο την μεγιστοποίηση της επιφάνειας λήψης

«Η ανάπτυξη αναμένεται να αποτελέσει τοπόσημο για την περιοχή του Αμαρουσίου και κτήριο αναφοράς ως προς την ενεργειακή κατανάλωση» αναφέρουν από την Aris Architects.

Μέσω των εργασιών εσωτερικής αναδιαρρύθμισης επιδιώκεται η δημιουργία μίας «ανοιχτής» επιφάνειας με «νησίδες» εργασίας και διαφορετικό «work setting», ώστε οι εργαζόμενοι να επιλέγουν που θα εργαστούν σε συνάρτηση με το είδος της εργασίας τους. Οι διαφορετικοί χώροι εργασίας διαχωρίζονται με «ρευστές» διαχωριστικές γραμμές και παρεμβάσεις, ώστε η αναπροσαρμογή τους να καθίσταται εύκολη.





Το κτήριο της Roche, που προέρχεται από την ανακατασκευή του υφιστάμενου ακινήτου, προστίθεται στις υψηλών προδιαγραφών αναπτύξεις που δημιουργούνται στο Μαρούσι. Σε αυτές ανήκουν το κτήριο στις οδούς Φραγκοκλησιάς, Αιγιαλείας και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι που κατασκευάζει η ΤΕΡΝΑ για λογαριασμό της Prodea Investments, με τη διαχείριση του project να έχει αναλάβει η Arbitrage Real Estate. Πρόκειται για επένδυση 14 εκατ. ευρώ που αφορά την ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου, βιοκλιματικού, πενταώροφου κτηρίου με ανωδομή 7.000 τ.μ., υπόγειους - βοηθητικούς χώρους 7.000 τ.μ. και περίπου 200 θέσεις πάρκινγκ.

Η λίστα περιλαμβάνει και το πενταώροφο κτήριο γραφείων, με εμβαδόν δόμησης περίπου 2.800 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, και κατασκευάζει ο όμιλος Σαράντη, με εκτιμώμενη ημερομηνία αποπεράτωσης το χειμώνα της φετινής χρονιάς.

Τιμές ενοικίασης

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis, για τα ποιοτικά γραφεία που συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση, τα ενοίκια ξεπερνούν τα 20 ευρώ ανά τ.μ, ενώ οι αποδόσεις τοποθετούνται σε 6,5%. Σε παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία, το μίσθωμα περιορίζεται σε λιγότερο από 5 ευρώ /τ.μ. μήνα, ενώ για γραφεία παλαιότητας σε κεντρικούς οδικούς άξονες, τα ενοίκια διαμορφώνονται σε 10 ευρώ / τ.μ., ενώ οι αποδόσεις ανέρχονται στο 7,5%.

Στην Λεωφόρο Κηφισίας (κυρίως Μαρούσι) και στη Λεωφόρο Μεσογείων υπάρχει το μεγαλύτερο απόθεμα γραφείων με τη συνολική τους επιφάνεια να προσεγγίζει τα 1.850.000 τ.μ. και τη διαθεσιμότητα σε μόλις 125.000 τ.μ. Ακολουθεί η περιοχή του κέντρου των Αθηνών, με απόθεμα κοντά στα 1.750.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα περί τις 160.000 τ.μ. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι Λεωφόροι Συγγρού, Βουλιαγμένης και τα νότια προάστια, με συνολικό απόθεμα γραφείων κοντά στο 1.000.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα που δεν ξεπερνά τις 70.000 τ.μ.

