



**ΓΡΑΦΕΙ Ο ΤΑΣΟΣ  
ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ,**  
πρόεδρος ULI Greece & Cyprus,  
διευθύνων σύμβουλος 8G Capital  
Partners Ltds

## Αλλάζει τα δεδομένα

**Ο κατακερματισμός** ιδιοκτησίας αποτελεί ένα από τα πλέον σημαντικά προβλήματα της Ελλάδας, με αποτέλεσμα να καθίσταται δύσκολη -εάν όχι αδύνατη- η ανάπτυξη ακινήτων σε μεγάλη κλίμακα.

**Τι σημαίνει** αυτό πρακτικά; Οτι δεν είναι δυνατόν να ικανοποιηθεί μια μαζική και σύγχρονη ζήτηση. Για παράδειγμα, μια μεγάλη εταιρεία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που έχει ανάγκη από 10-15 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα δεν είναι σε θέση, σήμερα, να εντοπίσει το κατάλληλο ακίνητο. Ως εκ τούτου, σήμερα τραπεζικοί όμιλοι ή λογιστικοί οίκοι αναγκάζονται να βρίσκονται σε πολλά, μεμονωμένα κτίρια.

**Εξαιρέση** αποτελεί η ανακατασκευή των κτιρίων της πρώην καπνοβιομηχανίας Παπαστράτος στον Πειραιά, επιτρέποντας, για πρώτη φορά, την ανάπτυξη μεγάλων και μοντέρνων γραφείων και μεικτών χρήσεων.

**Χαρακτηριστική** είναι η περίπτωση του Canary Wharf, το οποίο συγκέντρωσε όλους τους μεγάλους χρήστες, καθώς το Citi του Λονδίνου δεν ήταν σε θέση να προσφέρει μεγάλες επιφάνειες. Το Ελληνικό θα μπορούσε να καταστεί ένας από τους κύριους πυλώνες γραφείων, με το κέντρο βάρους του τομέα υπηρεσιών να μετατοπίζεται νότια. Σήμερα, η τάση είναι ο συνδυασμός και η συνύπαρξη της κατοικίας με την εργασία, την ψυχαγωγία και το λιανικό εμπόριο, κάτι που θα καταστήσει δυνατό το πρότζεκτ του Ελληνικού.

**Σχετικά** με τις κατοικίες πολυτελείας, καθοριστικής σημασίας είναι ο σχεδιασμός, η ποιότητα αλλά και το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών. Θα λέγαμε ότι το καζίνο, τα πολυτελή εστιατόρια και τα ξενοδοχεία που θα παρέχουν υπηρεσίες (π.χ. από τροφοδοσία μέχρι υπενοίκιαση) στις branded κατοικίες και διαμερίσματα θα προσελκύσουν άτομα υψηλών εισοδηματικών κατηγοριών.