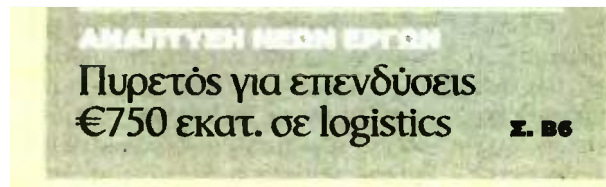


1. ΠΥΡΕΤΟΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙ ?750 ΕΚΑΤ ΣΕ LOGISTICS

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 11/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 11/06/2023

Σελίδα: 29



1. ΠΥΡΕΤΟΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ?750 ΕΚΑΤ ΣΕ LOGISTICS

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 11/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 11/06/2023

Σελίδα: 34



Επιχειρήσεις

Αγώνας δρόμου θεσμικών επενδυτών, developers και μεγάλων εμπορικών επιχειρήσεων, με έπαθλο την κατάλληλη γη για ανάπτυξη μεγάλων αποθηκευτικών χώρων καθώς ο κλάδος καταγράφει συνεχώς νέα ρεκόρ

ΤΗΣ ΞΑΝΘΗΣ ΓΟΥΝΑΡΗ

Μπρα ντε φερ για επενδύσεις €750 εκατ. σε logistics

Με τον κλάδο των logistics να καταγράφει συνεχώς νέα ρεκόρ και ενώ έχουν δρομολογηθεί επενδύσεις άνω των 750 εκατ. ευρώ, ένα σκληρό bras de fer μεταξύ θεσμικών επενδυτών και μεγάλων εμπορικών επιχειρήσεων εξελίσσεται το τελευταίο διάστημα, με έπαθλο την κατάλληλη γη για ανάπτυξη μεγάλων αποθηκευτικών χώρων. Ταυτόχρονα, σημαντικά έργα ξεκινούν ή βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη, όπως το Εμπορευματικό και Διαμετακομιστικό Κέντρο στο Θριάσιο, ενώ στις αρχές Μαΐου η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων ενέκρινε επένδυση ύψους 244 εκατ. ευρώ από το αμερικανικό fund HIG Capital, μέσω της θυγατρικής του Stream Development, για την κατασκευή στον Ασπρόπυργο ενός από τα μεγαλύτερα κέντρα διανομής της.

Οι κινήσεις των λανταμπέρων

Σε σημαντικές επενδύσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα προχωρεί ο όμιλος Metro (My market και Metro Cash & Carry), που πρόσφατα πραγματοποίησε τα επίσημα εγκαίνια του Κέντρου Διανομής Βορείου Ελλάδος.

Εκτός από την επένδυση των 24 εκατ. ευρώ στη Θεσσαλονίκη ο λανταμπέρος θα αντικαταστήσει τις μικρότερες αποθήκες σε Μάνδρα και Οινόφυτα από μία μεγαλύτερη στον Ασπρόπυργο περίπου 45.000 τ.μ. Η επένδυση εκτιμάται ότι θα είναι ύψους 50 εκατ. ευρώ.

Υπερπροσπάθεια να συγκεντρώσει έκταση 120 στρεμμάτων στο Θριάσιο έκανε η Kwiatkowski - Dixon South East Europe, όπου δρομολογεί τη δημιουργία ενός νέου μεγάλου πλήρως αυτοματοποιημένου logistics center 56.000 τ.μ., με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης τα τέλη του 2024.

Πρόκειται για επένδυση 15,26 εκατ. ευρώ, που θα χρηματοδοτηθεί μέσω της έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου 12,2 εκατ. ευρώ, στο οποίο συμμετέχει το Ταμείο Ανάκαμψης κατά 50% και η Alpha Bank σε ποσοστό 30%.

Από την άλλη, διάφορες εναλλακτικές λύσεις εξετάζει η αλυσίδα Διαμαντής Μασούτης προκειμένου να αναπτύξει νέες εγκαταστάσεις logistics στη Δυτική



Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΑΠΟΔΟΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ LOGISTICS (%)

Αττική. Και ο λόγος είναι το αυξημένο κόστος κατασκευής και μικρή προσφορά γης. Ο αρχικός στόχος είναι να κατασκευάσει έναν αντίστοιχο αποθηκευτικό χώρο με εκείνον της Θεσσαλονίκης. Την ίδια ώρα η ενίσχυση του ηλεκτρονικού καναλιού και κατ' επέκταση τα logistics είναι τομείς που στην ερχόμενη τριετία θα εξακολουθήσουν να βρίσκονται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος του leader του κλάδου των σουπερμάρκετ, του ομίλου Σκλαβενίτη.

Ανάπτυξη νέων έργων

Με το βλέμμα στη στραμμένο στη Δυτική Αττική και οσχάτος και στη Θεσσαλονίκη, μεγάλοι θεσμικοί επενδυτές και developers, όπως η Dimand, κινούνται δυναμικά ενισχύοντας το portfolio τους με νέα έργα logistics.

Ειδικότερα, προχωρεί η αδειοδοτική διαδικασία για logistics center, για οποίο αναπτύσσει η Dimand στα 355 στρέμματα της πρώην εγκατάστασης της Βαλκάν Εξपोर्ट, στη Θεσσαλονίκη. Εκεί η εισηγμένη εταιρεία, με επικεφαλής τον Δημήτρη Ανδριόπουλο, φιλοδοξεί να δημιουργήσει το μεγαλύτερο εμπορευματικό κέντρο στη Βόρεια Ελλάδα, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. Το ύψος της επένδυσης υπολογίζεται σε 160 εκατ. ευρώ και θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις. Η Prodea Investments στην κατεύθυνση της ισορροπη-

μένης ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου της, πριν έναν χρόνο προχώρησε στην απόκτηση έκτασης 110 στρεμμάτων στον Ασπρόπυργο, όπου σχεδιάζει την ανάπτυξη μιας εγκατάστασης logistics συνολικής επιφάνειας 40.000 τ.μ., με το ύψος της επένδυσης να φθάνει τα 30 εκατ. ευρώ. Επιπλέον, η μεγαλύτερη ΑΕΕΑΠ της χώρας πριν λίγους μήνες απέκτησε το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Θέπης, ιδιοκτήτριας συγκροτήματος 4 ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως κέντρα αποθήκευσης και διανομής. Το τίμημα ανήλθε σε 38,1 εκατ. ευρώ. Μέσω της κατασκευής ενός σύγχρονου αποθηκευτικού κέντρου, επιφάνειας 10.000 τ.μ., κάνει προμετρά στα logistics η Noval Property.

Αξιοποίηση εγκαταστάσεων

Η ΑΕΕΑΠ του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ αξιοποιεί έκταση 25 στρεμμάτων ενός παλιού βιομηχανοστασίου στην παλαιά Εθνική Αθηνών - Θηβών, στη Μάνδρα, με τα κεφάλαια για το εν εξελίξει έργο να ανέρχονται σε 8 εκατ. ευρώ. Ηδη έχει βρεθεί μισθωτής για το κτίριο που αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του χρόνου.

Η Trastor αναμένεται να προσθέσει 23.800 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων στον Ασπρόπυργο, με στόχο την επόμενη διετία το χαρτοφυλάκιό της να αυξηθεί κατά τουλάχιστον 48.000 τ.μ. νέων αποθηκευτικών χώρων, πιστοποιημένων στην πλειονότητά τους κατά τα πρότυπα πιστοποίησης LEED.

Μεσοπρόθεσμα η ΑΕΕΑΠ του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς σχεδιάζει να κατέχει logistics 150.000 τ.μ. Σε αποθηκευτικούς χώρους επενδύει στρατηγικά και η Premia Properties τα τελευταία χρόνια, διαθέτοντας πλέον ένα χαρτοφυλάκιο 10 ακινήτων logistics στον Ασπρόπυργο. Η τελευταία επενδυτική κίνηση της ΑΕΕΑΠ υπό τον έλεγχο της σουηδικής εταιρείας Sterner Stenhus του ομογενούς επιχειρηματία Ηλία Γεωργιάδη ήταν η απόκτηση ενός ακόμη ακινήτου αποθηκών στον Ασπρόπυργο επιφάνειας 11.300 τ.μ., που αναπτύσσει η μέτοχος της Premia Properties, NOE Μεταλλικές Κατασκευές. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε πολυεθνική, ενώ το deal θα ολοκληρωθεί στο επόμενο τρίτο τρίμηνο. Στο επενδυτικό πλάνο της Trade Estates του ομίλου

Fourlis για την επόμενη 4ετία περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων και η δημιουργία χώρων logistics σε Ελευσίνα και Ασπρόπυργο.

Στο τέλος του 2022, το χαρτοφυλάκιο της ΑΕΕΑΠ κατά 13,1% περιελάμβανε ακίνητα logistics με βάση τη συνολική εκτιμηθείσα αξία.

Ιδιαίτερη βαρύτητα στον κλάδο των logistics δίνει και η Briq Properties, η οποία επεκτείνει το «αποτύπωμα» της στον Ασπρόπυργο, καθώς στα υφιστάμενα κτίρια logistics θα προστεθεί και νέο Κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής, επιφάνειας 19.236 τ.μ. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί το τρίτο τρίμηνο του 2024, με τα επενδυμένα κεφάλαια να υπολογίζονται σε 30 εκατ. ευρώ.

Μέσω Θεσσαλονίκης επεκτείνεται η Orilina Properties στον κλάδο των logistics, καθώς απέκτησε οικόπεδο επιφάνειας 46.854 τ.μ. στην επαρχιακή οδό Χαλάστρας - Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.

Μέσο ενόικιο 5 ευρώ/τ.μ.

Το μέσο ενόικιο ανά τ.μ. κυμαίνεται αυξημένο στα 5 ευρώ, σύμφωνα με την πρόσφατη ανάλυση της Cushman & Wakefield Proprius, οδηγώντας τη μέση απόδοση χαμηλότερα στο 7%, αποτυπώνοντας την πτωχότερη αύξηση στη επιδότηση από το κόστος κατασκευής. Την ίδια ώρα το κόστος κατασκευής έχει πάρει πν ανούσια, ενώ έχει ακριβύνει σημαντικά και η κατάλληλη γη, ξεπερνώντας στην Αττική τα 200 ευρώ ανά τ.μ. Σημειώνεται ότι από τα 200-300 ευρώ ανά τ.μ. που κόστιζε η κατασκευή, σήμερα για ένα κτίριο υψηλών προδιαγραφών φτάνει στα 650-700 ευρώ.

