

1. ΟΙ ΝΕΕΣ ΑΓΟΡΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΚΥΡ_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 30/01/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 30/01/2022

Σελίδα: 13

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



«Μαγνήτης» για τις ΑΕΕΑΠ τα κέντρα δεδομένων και οι αποθήκες «τελευταίου μιλίου»

Τα κέντρα επεξεργασίας μεγάλου όγκου δεδομένων (data centers), αλλά και τα κέντρα logistics εντός του αστικού ιστού, ώστε να καταστεί εφικτή η παροχή αναβαθμισμένων υπηρεσιών «τελευταίου μιλίου», δηλαδή εγγύτερα προς τον τελικό προορισμό, αποτελούν δύο νέες επενδυτικές κατηγορίες ακινήτων, που θα απασχολήσουν φέτος τις εταιρείες ακινήτων. Η Αθήνα εξελίσσεται με γοργούς ρυθμούς σε μια από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες αγορές data centers, καθώς οι επενδύσεις που δρομολογούνται από εταιρείες όπως η Microsoft και η Digital Realty (Lamda Helix) υπολογίζεται ότι ξεπερνούν το 1 δισ. ευρώ. Είναι χαρακτηριστικό ότι, σε πρόσφατη μελέτη της, η **Cushman & Wakefield**, αμερικανική εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων που εκπροσωπείται στην Ελλάδα από την PwC, κατατάζει την Αθήνα ως την τρίτη ταχύτερα αναπτυσσόμενη αγορά data centers παγκοσμίως. Στην πρώτη θέση των ταχύτερα αναπτυσσόμενων αγορών βρίσκεται το Κέιπ Τάουν (Ν. Αφρική) και η Μόσχα, ενώ μετά την Αθήνα, ακολουθούν πόλεις όπως το Άμπου Ντάμπι και η Βιέννη.

Η έλευση σημαντικών «παικτών» από το εξωτερικό έχει μεταφραστεί σε σημαντικές επενδύσεις ανάπτυξης νέων και σύγχρονων κέντρων επεξεργασίας μεγάλου όγκου δεδομένων. Η Microsoft σχεδιάζει τρία νέα κέντρα σε Σπάτα και Κορωπί, επενδύοντας πάνω από 400 εκατ. ευρώ. Αντίστοιχα, η Digital Realty ξεκίνησε πρόσφατα την κατασκευή ενός νέου κέντρου στο Κορωπί, ύψους 70 εκατ. ευρώ, ενώ δρομολογεί ένα ακόμα μεγαλύτερο από το 2023 και μετά, επενδύοντας επιπλέον 400 εκατ. ευρώ. Το συγκεκριμένο κέντρο ανα-



Η Αθήνα κατατάσσεται ως η τρίτη ταχύτερα αναπτυσσόμενη αγορά data centers παγκοσμίως.

Οι επενδύσεις που δρομολογούνται από εταιρείες όπως η Microsoft και η Digital Realty σε data centers ξεπερνούν το 1 δισ. ευρώ.

μένεται να χρησιμοποιηθεί σε ποσοστό 50% από την Amazon Web Services, η οποία θα συγχρηματοδοτήσει την επένδυση. Η ευκολία πρόσβασης σε εναλλακτικές πηγές ενέργειας (π.χ. από ΑΠΕ) και το χαμηλό κόστος εγκατάστασης, όπως επίσης και το εξειδικευμένο προσωπικό, είναι παράγοντες που λειτουργούν υπέρ της ανάπτυξης περισσότερων data centers στην ελληνική αγορά. Οι εξελίξεις αυτές έχουν πυροδοτήσει έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και από τις ΑΕΕΑΠ, αλλά και από τα επενδυτικά funds ακινήτων, που θα ενδιαφέρονταν να τοποθετηθούν στην αγορά αυτή, αγοράζοντας τα έτοιμα ακίνητα και επαναμισθώνοντάς τα στους χρήστες

τους με μακροχρόνια συμβόλαια. Ενδιαφέρον έχει εκδηλωθεί τόσο από την Prodea Investments όσο και από τη Novall Property, του ομίλου Βιοχάλκο, η οποία εξετάζει το ενδεχόμενο να προχωρήσει στην ανάπτυξη ενός τέτοιου κέντρου, σε κάποιο από τα ακίνητα ιδιοκτησίας της και σε συνεργασία με κάποιο εξειδικευμένο όμιλο τεχνολογίας. Αντίστοιχα, ο επενδυτικός όμιλος Dromeus Capital έχει εξασφαλίσει επενδυτικά κεφάλαια της τάξεως των 300 εκατ. ευρώ, σχεδιάζοντας να τοποθετηθεί στα data centers, αλλά και στα κτίρια logistics μεγάλης επιφάνειας. Η Dromeus έχει ήδη επενδύσει πάνω από 200 εκατ. ευρώ στην ελληνική αγορά γραφείων.

Οι εταιρείες ακινήτων κινούνται και για τη δημιουργία ή αγορά υποδομής logistics εντός αστικού ιστού, που αναμένεται να αποτελέσει το επόμενο στάδιο ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου. Εταιρείες, όπως η Prodea Investments, η Brig Properties και η Trastor έχουν διενεργήσει τη συγκεκριμένη αγορά και ενδιαφέρονται να

τοποθετηθούν σε αυτήν. Όπως ανέφερε στο τελευταίο ετήσιο συνέδριο ακινήτων Prodecho ο Χρήστος Κάκαβας, στέλεχος της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Athens Economics-JLL, «το 2022 θα δούμε την ανάπτυξη των υπηρεσιών του λεγόμενου «τελευταίου μιλίου» και στην ελληνική αγορά. Πρόκειται για μια νέα τάση στην Ελλάδα και υπάρχει δυσκολία στην εύρεση των κατάλληλων χώρων». Σύμφωνα με τον κ. Κάκαβα, περιοχές όπως ο άξονας της Λ. Κηφισού, ή ο Βοτανικός θα αποτελούσαν ιδανικούς υποδοχείς για τέτοιους αποθηκευτικούς χώρους. Στο πλαίσιο αυτό, η δημιουργία χώρων αποθήκευσης της τάξεως των 7.000-8.000 τ.μ. στις παραπάνω περιοχές θα εξασφάλιζαν άμεσα χρήστες - ενοικιαστές, λόγω της μεγάλης ζήτησης που παρατηρείται, κυρίως από μεγάλες αλυσίδες του λιανεμπορίου με αναπτυγμένα ηλεκτρονικά καταστήματα. Με δεδομένη τη σχετικά χαμηλή τιμή που πωλούνται βιομηχανικά ακίνητα στα σημεία αυτά, είναι σαφές ότι υπάρχει περιθώριο για την εξασφάλιση σημαντικών αποδόσεων. Ωστόσο, είναι επίσης δεδομένη η δυσκολία εύρεσης του κατάλληλου κτιρίου στην κατάλληλη τιμή και τοποθεσία, ενώ και το κόστος της ανακατασκευής του δεν θα είναι αμελητέο.

Σημειώνεται ότι οι υπηρεσίες που σχετίζονται με το «τελευταίο μίλι» αφορούν την τελική στάση ενός προϊόντος πριν από την παράδοσή του στον παραλήπτη. Ετσι, η ύπαρξη μεγάλων χώρων αποθήκευσης κοντά στους πελάτες εξοικονομεί χρόνο και βελτώνει την αμεσότητα στην εξυπηρέτηση, στοιχεία καθοριστικά για την επικράτηση έναντι του ανταγωνισμού.

Κτίρια μεικτής χρήσης τα μεγάλα ακίνητα

Από τις νέες τάσεις που έχουν αρχίσει να διακρίνονται στην ανάπτυξη ακινήτων είναι και τα κτίρια μεικτής χρήσης. Η ανακατασκευή υφιστάμενων κτιρίων ή η ανάπτυξη νέων ακινήτων μεγάλης επιφάνειας έχουν επιτρέψει στους επενδυτές να φανταστούν από την αρχή τις χρήσεις των ακινήτων, προκρίνοντας λύσεις που συνδυάζουν διαφορετικά στοιχεία. Με τον τρόπο αυτό πολλαπλασιάζονται οι πιθανότερες της επιτυχίας και μειώνεται το ρίσκο.

Τα παραδείγματα είναι πλέον αρκετά. Ένα από αυτά είναι ο πύργος του Πειραιά των 34.000 τ.μ. και των 24 ορόφων συνολικού ύψους 84 μέτρων.

Το κτίριο που ανακατασκευάζεται αυτήν την περίοδο από το επενδυτικό σχήμα των Dimand Real (σε συνεργασία με την EBRD) και την Prodea Investments, θα διαμορφωθεί σε έναν πύργο εργασίας, εμπορίου, διαμονής και ψυχαγωγίας, καθώς θα φιλοξενεί καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια και πολυτελή διαμερίσματα. Ειδικότερα, περίπου 10.000 τ.μ. θα αφορούν πολυτελή γραφεία, ενώ 7.000 τ.μ. θα αφορούν διαμερίσματα. Οι πρώτοι όροφοι θα φιλοξενούν εμπορικά καταστήματα επιφάνειας 7.000 τ.μ., ενώ ο τρίτος όροφος του ακινήτου θα διαθέτει έναν πολυώροφο πολιτιστικών λειτουργιών, που θα συνδυάζεται και με χώρο εστίασης. Το έργο αποτελεί επένδυση της τάξεως των 40 εκατ. ευρώ και αναμένεται να παραδοθεί προς χρήση στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2023.

Μεικτή χρήση γραφείων και καταστημάτων ή κατοικιών ενδέχεται να προκριθεί και στο πλαίσιο της ανάπτυξης του εμβληματικού κτιρίου του Μινιόν στο κέντρο της Αθήνας. Η

Dimand Real Estate προχώρησε στην απόκτηση του ακινήτου αντί ποσού 25 εκατ. ευρώ, στο πλαίσιο διαγωνιστικής διαδικασίας που πραγματοποιήθηκε από τους πιστωτές της Follifollie, που ήταν ο κάτοχος του κτιρίου. Η θέση του ακινήτου πλησιάζει της πλ. Ομοιοίας, αλλά και η διαρρύθμισή του σε επιμέρους τμήματα, θεωρείται ότι μπορεί να επιτρέψει την ανάπτυξη διαφορετικών χρήσεων, από εστίαση και εμπόριο, μέχρι γραφεία και διαμερίσματα. Οι σχετικές μελέτες βρίσκονται σε εξέλιξη.

Πύργος μεικτών χρήσεων επιφάνειας της τάξεως των 70.000

Ο πύργος του Πειραιά θα φιλοξενεί καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια και πολυτελή διαμερίσματα.

τ.μ. σχεδιάζεται και στον εμπορικό κόμβο που έχει δημιουργήσει η Lamda Development στο τμήμα της έκτασης του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό, που έχει πρόσψη προς τη Λ. Βουλιαγμένης.

Ο πύργος αυτός πρόκειται να αποτελέσει ένα ακόμα αρχιτεκτονικό «τοπίοσημο» για το Ελληνικό, με ύψος 150 μέτρων και ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Το κόστος της επένδυσης εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 150 εκατ. ευρώ, με πιθανότερο επενδυτή το fund Brooklane Capital, ενώ στην επένδυση θα συμμετάσχει με ποσοστό μειοψηφίας και η ίδια η Lamda Development. Πάντως, επί του παρόντος οι σχετικές συζητήσεις μεταξύ των δύο πλευρών συνεχίζονται.