



Μπαράζ επενδύσεων στα logistics

Μαγνήτης οι εμπορευματικές υποδομές για ελληνικές και ξένες εταιρείες, γεγονός που ενισχύει σημαντικά τον ρόλο της χώρας ως κόμβου της διεθνούς εφοδιαστικής αλυσίδας



Της **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ ΧΕΛΙΔΩΝΗ**
k.chelidoni@realnews.gr

Δυναμική ανάπτυξη παρουσιάζει ο τομέας των logistics centers στην Ελλάδα, με τις εταιρείες να προχωρούν συνεχώς σε νέες επενδύσεις σε αποθηκευτικούς χώρους, υπό το πρίσμα της νέας εποχής, που απαιτεί ολοένα μεγαλύτερες και αποτελεσματικότερες υποδομές. Η υγειονομική κρίση και τα προβλήματα στις υπηρεσίες μεταφοράς και εφοδιασμού ανέτρεψαν σε μεγάλο βαθμό τα δεδομένα της αγοράς, αναδεικνύοντας κλάδους ως «αιχμή του δόρατος» για τις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Ένας από αυτούς είναι ο κλάδος των logistics-εμπορευματικών υποδομών και αποθηκευτικών χώρων, ο οποίος φαίνεται να γνωρίζει άνθηση, γεγονός που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη μαζική ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου. Διεθνή funds, ισχυροί παίκτης του real estate, θεσμικοί επενδυτές, ταχέως αναπτυσσόμενες μικρομεσαίες επιχειρή-

σεις αλλά και πρωτοκλασάτες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά έχουν στρέψει το ενδιαφέρον τους στον κλάδο των logistics τόσο εντός όσο και εκτός Αττικής, ενώ, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, υπολογίζεται ότι προγραμματίζονται νέα έργα ανάπτυξης 500.000 τ.μ. Logistics και εμπορευματικών κέντρων τα επόμενα χρόνια.

Η Premia, η Trastor και η Brix Properties, η αμερικανική HIG Capital, η Prodea Investments, το επενδυτικό fund Dromeus Capital, η Dimand Real Estate και η Goldair δρομολογούν σημαντικές κινήσεις για την ανάπτυξη υποδομών διαμετακομιστικού εμπορίου, το οποίο προσφέρει υψηλές αποδόσεις, παρά την οικονομική αβεβαιότητα. Ο Ασπρόφυγος, η Μαγούλα, η Ελευσίνα, το Θριάσιο και η βόρεια Ελλάδα βρίσκονται στο μικροκόσμιο των επενδυτών, με την Αττική να έχει την πρωτοκαθεδρία. Όπως τονίζουν παράγοντες της αγοράς θέλοντας να σκιαγραφήσουν την κατάσταση που επικρατεί στην Ελλάδα, «το γ' τρίμηνο του 2022 πραγματοποιήθηκαν νέες μισθώσεις συνολικού εμβαδού 80.000 τ.μ., με τη ζήτηση να παραμένει ιδιαίτερα ισχυρή, καθώς η άνθηση του ηλεκτρονικού εμπορίου δημιουργεί αυξημένες ανάγκες για ποιοτικούς χώρους, που προσφέρουν συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, και ηλιακά πάνελ. Σύμφωνα με την πρόσφατη ανάλυση της **Cushman & Wakefield** Propriety για τον τομέα αποθηκευτικών χώρων, μέ-

σα στο 2022 εκτιμάται ότι προστέθηκαν επιπλέον 250.000 τ.μ.».

Μετά το πρώτο «κύμα», που έχει αρχίσει να ολοκληρώνεται, με την έμφραση να έχει δοθεί κυρίως σε σύγχρονες αποθήκες, οι επενδυτές στρέφονται σε πιο ολοκληρωμένα συγκροτήματα, που προσφέρουν υψηλή προστιθέμενη αξία και στην οικονομία. Στο πλαίσιο αυτό, η δεύτερη «γενιά» νέων έργων logistics, εκτός από υπηρεσίες αποθήκευσης, αναμένεται να προσφέρει επίσης υψηλού επιπέδου υπηρεσίες διαλογής, αυτοματισμούς κ.ά. Παράλληλα, οι ίδιες πηγές εκτιμούν ότι στο άμεσο μέλλον θα αναπτυχθεί και μια νέα κατηγορία, που αφορά τα πιο μικρά αποθηκευτικά ακίνητα, εντός του αστικού ιστού (city logistics), ενώ πλέον τα κριτήρια πράσινης και βιώσιμης ανάπτυξης αποτελούν προτεραιότητα για τις εταιρείες που φιλοδοξούν να πρωτοπορήσουν στην κατασκευή πιστοποιημένων αποθηκευτικών χώρων. Με βάση τις εκτιμήσεις παραγόντων του real estate, ο τομέας των logistics θα συνεχίσει να αποτελεί μια από τις καλύτερες μα-



Δυναμική ανάπτυξη

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

κροπρόθεσμες τοποθετήσεις στην εγχώρια κτηματαγορά.

Premia Properties

Από τους πλέον δυναμικούς επενδυτές Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) είναι η Premia Properties, η οποία έχει συγκεντρώσει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων logistics άνω των 150.000 τ.μ. Στην κυριότητα της εταιρείας είναι, μεταξύ άλλων, οι αποθήκες του Σκλαβενίτη και της Synergy στην Ελευσίνα, της Seagull στη Θεσσαλονίκη, της Henkel στη Μάνδρα και της FrieslandCampina (NOY-NOY), της Diakinisis (του ομίλου ΕΛΓΕΚΑ), της Medlog και της λιανημπορικής Metro στον Ασπρόπυργο. Παράλληλα, πριν από λίγους μήνες, η εταιρεία ανακοίνωσε νέα επένδυση logistics στη Θεσσαλονίκη, με το νέο ακίνητο τύπου dark store να εκμισθώνεται στη Leroy Merlin, όταν ολοκληρωθεί, στις αρχές του 2023.

Briq Properties

Νέες επενδύσεις δρομολογεί και η Briq Properties, θέλοντας να επεκτείνει την παρουσία της στην περιοχή του Ασπρόπυργου. Συγκεκριμένα, η εταιρεία σχεδιάζει νέα αποθήκη στην υφιστάμενη εγκατάστασή της στη θέση Ημερος Τόπος, ενώ με την εξαγορά δύο νέων οικοπέδων στην περιοχή, συνολικής επιφάνειας 11 στρεμμάτων, δημιουργεί πλέον μια ενιαία έκταση επιφάνειας 114 στρεμμάτων. Με αυτόν τον τρόπο, θα δημιουργηθεί μια νέα αποθήκη 19.000 τ.μ., με τη νέα επένδυση να ξεπερνά τα 15 εκατ. ευρώ. Οι εργασίες θα ξεκινήσουν άμεσα και πρόκειται να ολοκληρωθούν στο τέλος του 2023 ή το αργότερο στις αρχές του 2024. Υπευθυμίζεται ότι η Briq έχει ήδη δημιουργήσει νέες εγκαταστάσεις logistics συνολικής επιφάνειας 44.365 τ.μ., επενδύοντας κεφάλαια της τάξεως των 30 εκατ. ευρώ.

Trastor

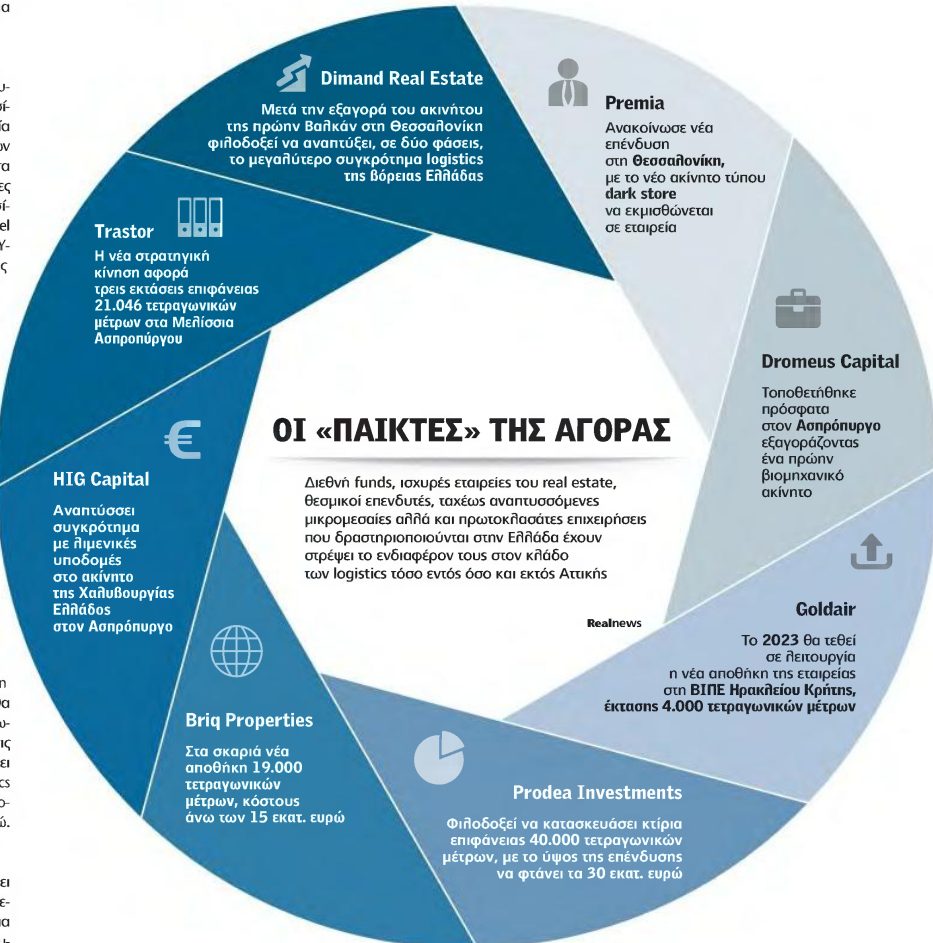
Αντίστοιχα, η Trastor ΑΕΕΑΠ έχει προχωρήσει σε σημαντικές επενδύσεις την τελευταία διετία. Με τη νέα επένδυση στη θέση Μελίσινα Ασπρόπυργου, τριών γηπεδικών εκτάσεων συνολικής επιφάνειας 21.046 τ.μ., η εταιρεία θα διαθέτει συνολικά 100.000 τ.μ. logistics στην ευρύτερη περιοχή. Εντός των επόμενων 18 μηνών, η Trastor σχεδιάζει το μέγεθος αυτό να αυξηθεί ακόμη περισσότερο, σε 150.000 τ.μ., κάτι που θα την καταστήσει τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη logistics στο συγκεκριμένο σημείο.

HIG Capital

Το αμερικανικό επενδυτικό fund HIG σχεδιάζει την ανάπτυξη ενός συγκροτήματος logistics με λιμενικές υποδομές στο ακίνητο της Χαλυβουργίας Ελλάδος στον Ασπρόπυργο. Σε πρώτη φάση θα αναπτυχθούν υποδομές σε μια έκταση 100.000 τ.μ., με το ύψος της επένδυσης να υπολογίζεται σε τουλάχιστον 80 εκατ. ευρώ. Το φιλόδοξο σχέδιο προβλέπει τη μετατροπή του ακινήτου σε κώμβο για την αποθήκευση, τη διαλογή και τη διακίνηση εμπορευμάτων που εισάγονται στη χώρα μέσω του λιμανιού του Πειραιά και προορίζονται για τις ευρωπαϊκές αγορές. Υψίστης σημασίας είναι και το γεγονός ότι η HIG έχει αποκτήσει πλειοψηφικό ποσοστό και στην εξειδικευμένη εταιρεία παροχής υπηρεσιών logistics Makios Logistics, της οποίας την τεχνολογία ασκοπέυει να αξιοποιήσει.

Prodea Investments

Στην κατεύθυνση της ισορροπημένης ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου της, η Prodea προχώρησε στην εξαγορά οικοπέδου 111 στρεμμάτων στην περιοχή του Ασπρόπυργου, όπου φιλοδοξεί να αναπτύξει συγκρότημα επιφάνειας 40.000 τ.μ., με το ύψος της επένδυσης να



φτάνει τα 30 εκατ. ευρώ. Η απόκτηση της έκτασης ανήλθε σε 5,85 εκατ. ευρώ, ενώ, σύμφωνα με τη διοίκηση της εταιρείας, για το ακίνητο υφίσταται προέγκριση χρήσεων και προχωρά η διαδικασία πολεοδομίας του, με την οικοδομική άδεια να εκτιμάται ότι θα εκδοθεί κατά το 2023. Η Prodea φιλοδοξεί να αυξήσει το χαρτοφυλάκιο logistics κατά 150.000 τ.μ. Παράλληλα, η εταιρεία έχει ανακοινώσει ότι θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) σε επιλέξιμα ακινήτα της, έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος. Να σημειωθεί πως, σε ό,τι αφορά τη σύνθεση του χαρτοφυλακίου, η Prodea εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον τομέα των logistics, έναν στρατηγικό κλάδο, όπως αναφέρουν τα στελέχη της, λαμβάνοντας υπ' όψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της χώρας.

Dromeus Capital

Αγορές ακινήτων logistics μεγάλης επιφάνειας δρομολογεί και το επενδυτικό fund Dromeus Capital, στο πλαίσιο της περαιτέρω διεξόδου της στην ελληνική αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα, η Dromeus τοποθετήθηκε πρόσφατα στον Ασπρόπυργο, εξαγοράζοντας ένα πρώην βιομηχανικό ακίνητο, το οποίο σχεδιάζει να μετατρέψει σε αποθηκευτικούς χώρους, επιφάνειας αρκετών δεκάδων χιλιάδων τ.μ. Μετά την επένδυση άνω των 200 εκατ. ευρώ σε κτίρια γραφείων, πλέον η εταιρεία έχει εξασφαλίσει νέα κεφάλαια, της τάξεως των 300 εκατ. ευρώ, δίνοντας έμφαση σε αναπτυξιακά έργα, ιδίως στον τομέα των logistics μεγάλης επιφάνειας.

Dimand Real Estate

Η Dimand, η οποία έχει αποκτήσει το ακίνητο της πρώην Βαλκάν στη Θεσσαλονίκη, φιλοδοξεί να αναπτύξει το μεγαλύτερο συγκρότημα logistics της βόρειας Ελλάδας, επιφάνειας 120.000 τ.μ. Αρχικά, μέχρι το τέλος του 2024, θα κατασκευαστούν υποδομές 55.000 τ.μ. και σε δεύτερη φάση επιπλέον 65.000 τ.μ. Η αξία της επένδυσης υπολογίζεται σε 160 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για την πρώτη επένδυση της εταιρείας στον τομέα των περαστικών υποδομών logistics μεγάλης κλίμακας, η οποία σηματοδοτεί την πίστη των στελεχών της Dimand στις προοπτικές ανάπτυξης της Θεσσαλονίκης σε διαβαλκανικό εμπορικό κόμβο.

Goldair

Νέες επενδύσεις δρομολογεί ο όμιλος Goldair, που δραστηριοποιείται -πέραν του τουρισμού και της παροχής υπηρεσιών μεταφοράς- και στα logistics. Ειδικότερα, το 2023 θα τεθεί σε λειτουργία η νέα αποθήκη της εταιρείας στη ΒΙΠΕ Ηρακλείου Κρήτης (4.000 τ.μ.), ενώ θα ξεκινήσει η κατασκευή νέων τετραγωνικών αποθηκευτικών χώρων (14.000 τ.μ.) στον Ασπρόπυργο. Την επόμενη χρονιά θα υφιστάται και το έργο της κατασκευής του εμπορευματοκέντρου στον Θρασύιο, ύψους 200 εκατ. ευρώ από την κοινοπραξία ETBA ΒΙΠΕ - Goldair (240.000 τ.μ.).