



ΡΕΠΟΡΤΑΖ

**Ο**ι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών τα τελευταία χρόνια έχουν μεγάλη ζήτηση, συνεπεία και της ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου, με τις εταιρείες real estate να έχουν δρομολογήσει σημαντικές επενδύσεις.

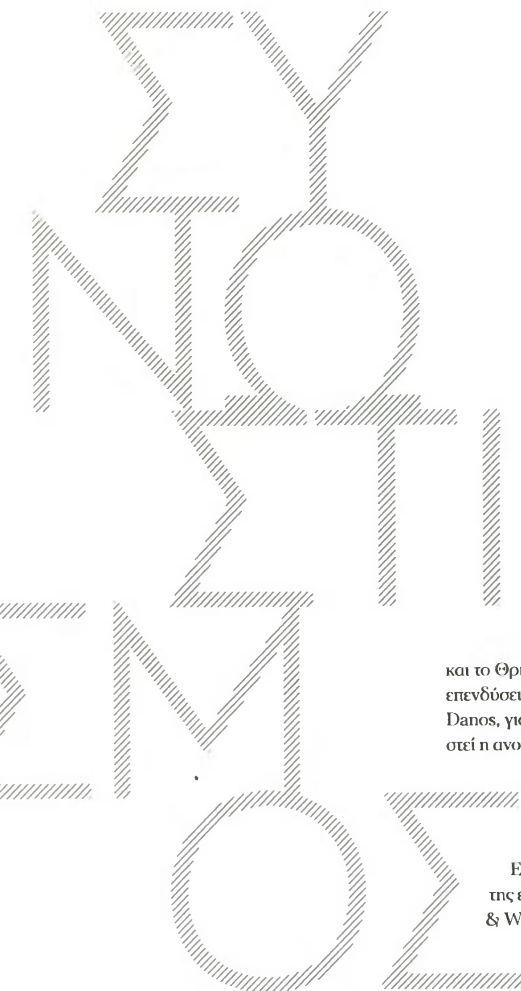
Η Τράπεζα της Ελλάδος στην πρόσφατη έκθεσή της για τη Νομισματική Πολιτική 2022-2023 αναφέρει πως με βάση έρευνά της ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια είναι η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξοπλισμένες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου.

Σχεδόν το σύνολο των Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) έχουν στο χαρτοφυλάκιό τους logistics και προχωρούν στην απόκτηση και νέων. Η Dimand σχεδιάζει την ανάπτυξη μεγάλου αποθηκευτικού κέντρου στη Θεσσαλονίκη, ενώ η Stream Development, μέλος των εταιρειών του επενδυτικού κεφαλαίου HIG Capital, έχει ανακοινώσει τη δημιουργία υπερσύγχρονου συγκροτήματος εφοδιαστικής αλυσίδας και διακομετακομιστικού εμπορίου στον χώρο του παλαιού εργοστασίου της Ελληνικής Χαλυβουργίας στον Ασπρόπυργο.

Οι επενδύσεις μόνο της HIG και της Dimand εκτιμάται ότι θα ξεπεράσουν τα 350 εκατ. ευρώ και μαζί με τις μικρότερες που είναι σε εξέλιξη ή δρομολογούνται το συνολικό μέγεθος των νέων αναπτύξεων σε logistics δύναται να ξεπεράσει τα επόμενα 3 με 5 χρόνια το 0,5 δισ. ευρώ.

**Τι προβλέπει η αγορά**

Την υψηλή ζήτηση καταγράφει στις επαναλαμβανόμενες ανά τακτά διαστήματα αναφορές της συμβουλευτικής περί τα ακίνητα εταιρεία Danos (μέλος της BNP Paribas Real Estate), σημειώνοντας την εκτίμηση για περαιτέρω άνοδο των τιμών μίσθωσης για τους πρώτες κατηγορίας χώρους logistics. Σύμφωνα με την Danos, το πρώτο 6μηνο του 2023 οι επενδύσεις σε logistics ήταν περί τα 50,4 εκατ. ευρώ, ενώ τα μισθώματα διαμορφώθηκαν σε 5 ευρώ/τ.μ./μήνα για την κατηγορία Α χώρων logistics (έναντι 4,5 ευρώ/τ.μ. το 2020-2021 και 3,5 ευρώ/τ.μ. τη



ΓΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΣ LOGISTICS

Πάνω από 500 εκατ. ευρώ μπορεί να φτάσουν οι επενδύσεις που έχουν δρομολογήσει οι εταιρείες real estate για τη δημιουργία χώρων υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών

Της Τέτης Ηγουμενίδη tigoumenidi@naffemponiki.gr

διετία 2015-2016) και σε 3,5 ευρώ ανά τ.μ. για τη δεύτερη κατηγορία. Κατά μέσο όρο (για όλες τις κατηγορίες) τα ενοίκια στις αποθήκες έχουν διαμορφωθεί σε περίπου 3,5 ευρώ/τ.μ./μήνα έναντι 3 ευρώ/τ.μ. το 2019 και 2 ευρώ/τ.μ. το διάστημα 2015-2016. Ο Ασπρόπυργος ετοιμάζεται να φιλοξενήσει δεκάδες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα νέων αποθηκευτικών χώρων και η Ελευσίνα και το Θριάσιο είναι ανερχόμενα hot spots για τις επενδύσεις σε logistics. Βάσει των εκτιμήσεων της Danos, για τους χώρους Α κατηγορίας θα συνεχιστεί η ανοδική πορεία των μισθωμάτων, η πτωτική στις αποδόσεις (yields), η ανοδική τάση στη ζήτηση και η πτωτική στην προσφορά. Η πορεία Β για την κατηγορία Β θα είναι σταθερή.

Επίσης, σύμφωνα με την τακτική μελέτη της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield **Proprius**, ο όγκος της ζήτησης είναι πολύ υψηλός. Συνολικά περίπου 120.000 τετραγωνικά μέτρα βιομηχανικών και logistics χώρων απορροφήθηκαν το πρώτο εξάμηνο στην Αττική και μέχρι το τέλος του 2023 θα παραδοθούν νέοι χώροι συνολικής επιφάνειας 80.000 τ.μ., με το 95% εξ αυτών να είναι ήδη προμισθωμένο. Οι επενδυτές γίνονται απαιτητικοί, τόσο όσον αφορά την περιβαλλοντική απόδοση όσο και την τεχνολογία. Οι αποδόσεις (prime yields) για τα ακίνητα logistics έχουν διαμορφωθεί στο 7%, με την εκτίμηση για το προσεχές 12μηνο να είναι πως θα κινηθούν πτωτικά ως αποτέλεσμα της περαιτέρω ωρίμανσης της αγοράς. Σημειώνεται ότι οι μεγαλύτερες αποδόσεις σε αυτή την κατηγορία ακινήτων καταγράφηκαν το 2013 (13%), για να πέσουν το 2015 (yields στο 11%), το 2019 να υποχωρήσουν στο 9% και το 2020 στο 8%.

**Dimand**

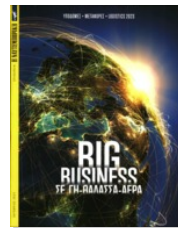
Στη φάση του σχεδιασμού βρίσκεται η επένδυση της Dimand σε συγκρότημα logistics στη Θεσσαλονίκη. Η εν λόγω εταιρεία πριν από περίπου έναν χρόνο απέκτησε, μέσω της θυγατρικής της Απελλού Estate, γηπεδικές εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 355,6 στρεμμάτων, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης - Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησία της εταιρείας Βαλκάν Ακίνητα, έναντι συνολικού τιμήματος 6 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για ακίνητο με προνομιακή θέση, καθώς απέχει 23 χλμ. από το κέντρο της Θεσ-

# 1. ΓΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΣ LOGISTICS

Μέσο: . . . . . ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ\_ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 31/10/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 31/10/2023

Σελίδα: . . . . . 29



σαλονίκης και 16 κλμ. από το λιμάνι της πόλης, στο οποίο η Dimand θα ανεγείρει, σε δύο φάσεις, συγκρότημα logistics, συνολικής επιφάνειας περίπου 120.000 τετραγωνικών. Η πρώτη φάση αφορά τη δόμηση 55.000 τ.μ. περίπου, εντός 24 μηνών, ενώ η δεύτερη, δόμηση 65.000 τ.μ. περίπου, εντός 30 μηνών. Στις συγκεκριμένες εγκαταστάσεις θα αποθηκεύονται τυποποιημένα προϊόντα συσκευασμένα έτοιμα προς διάθεση και μόνο ξηρό φορτίο χωρίς ψύξη ή κατάψυξη. Η συνολική ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (GDV) του έργου κατά την ολοκλήρωσή του, βάσει ανακοινωμένων στοιχείων της Dimand, εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε περίπου 160 εκατ. ευρώ. Στο πλαίσιο του έργου, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Εκτιμάται ότι η συνολική εγκατεστημένη ισχύς των φωτοβολταϊκών πάνελ θα ανέλθει σε 12 MW και η συνολική ετήσια παραγόμενη ενέργεια σε 19.200.000 Kwh.

### HIG Capital

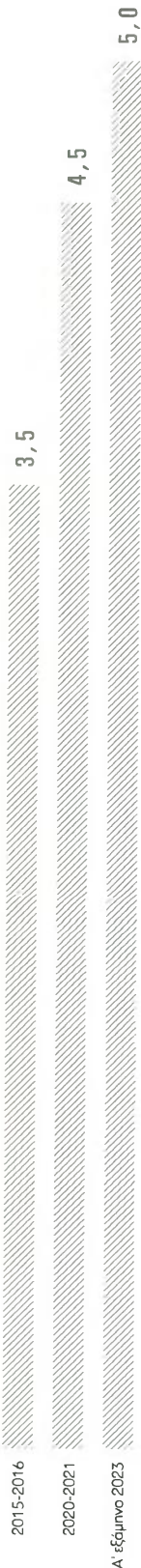
Τη δημιουργία υπερασύγχρονου συγκροτήματος εφοδιαστικής αλυσίδας και διακομματομιστικού εμπορίου στον χώρο του παλαιού εργοστασίου της Ελληνικής Χαλυβουργίας στον Ασπρόπυργο σχεδιάζει η Stream Development, μέλος των εταιρειών του επενδυτικού κεφαλαίου HIG Capital.

Πρόκειται για την επένδυση υπό την ονομασία «Hull Logistics Park» με συνολικό προϋπολογισμό 244,1 εκατ. ευρώ, η οποία έχει χαρακτηριστεί έπειτα από σχετική απόφαση της κυβέρνησης στρατηγική επένδυση. Η προς αξιοποίηση έκταση, ιδιοκτησία της HIG, είναι 291 στρέμματα.

Αναλυτικότερα, αντικείμενο του επενδυτικού σχεδίου Hull Logistics Park είναι η κατασκευή και λειτουργία ενιαίας πρότυπης υπερασύγχρονης μονάδας εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και συνδυασμένων μεταφορών, χερσαίων - θαλάσσιων - σιδηροδρομικών (tri-modal).

Η έκταση έχει μέτωπο στον κόλπο της Ελευσίνας, με δυνατότητα δημιουργίας προβλήτα πρόσδεσης πλοίων, με τα αντίστοιχα λιμενικά έργα και τις απαραίτητες υποδομές για τη φορτοεκφόρτωση εμπορευματοκιβωτίων μέσω θαλάσσης. Επίσης, στα βόρεια, η έκταση συνορεύει με τη σιδηροδρομική γραμμή Θριάσιο - Νέο Ικόνιο, δηλαδή με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο, μέσω του οποίου θα είναι δυνατή η άμεση μεταφορά εμπορευματοκιβωτίων σε χώρες της Ευρώπης.

## ΕΞΕΛΙΞΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΧΩΡΟΥΣ LOGISTICS Α ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ (Σε ευρώ/τ.μ./μήνα)



Όπως σημειώνεται από τους επενδυτές, ο συνδυασμός αυτός δίνει στο προτεινόμενο logistics park τη δυνατότητα να ενώσει και να εκμεταλλευτεί τα τρία βασικά δίκτυα μεταφορών και καθιστά εφικτή τη δημιουργία σημαντικών οικονομικών κλίμακας για τις εταιρείες που θα εγκατασταθούν σε αυτό, ενώ ενέχει περιβαλλοντικά οφέλη (μείωση εκπομπών CO<sub>2</sub>, νχορύπανσης, κατανάλωσης μπ ΑΠΕ, κ.λπ.).

Η περιοχή επέμβασης βρίσκεται εντός της ΒΠΠΕ Διωλιστηρίων, στο 17ο κλμ. της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου. Η έκταση διαχωρίζεται από την Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου σε δύο τμήματα, τμήμα Α (238 στρέμματα) και τμήμα Β, παραλιακό (53



**Η Τράπεζα της Ελλάδος αναφέρει πως με βάση έρευνά της ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα 2 χρόνια είναι η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες.**

στρέμματα). Για την ένωση των δύο τμημάτων θα κατασκευαστεί γέφυρα.

Στους κύριους χώρους (Α+Β τμήμα) προβλέπεται, ειδικότερα, η κατασκευή 4 αποθηκών εμβαδού 122,7 χιλ. τ.μ., γραφείων επιφάνειας 14.000 τ.μ., 4 γραφείων αποθηκών έκτασης 10,7 χιλ. τ.μ., χώρων φιλοξενίας οδηγών (1.400 τ.μ.), εστιατορίου (1.000 τ.μ.), 2.416 θέσεων στάθμευσης σε έκταση 60,4 χιλ. τ.μ., η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών μονάδων στις οροφές των αποθηκών συνολικής ισχύος 175.200 Mwh και λιμένας πρόσδεσης πλοίων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων.

Η υλοποίηση της επένδυσης στον Ασπρόπυργο έχει ξεκινήσει με την κατάθεση στην αρμόδια υπηρεσία του ΕΣΧΑΣΣΕ (Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων). Η έγκρισή του αναμένεται, ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη το πλάνο περιβαλλοντικής ανασυγκρότησης της έκτασης, η απομάκρυνση μηχανημάτων, το γκρέμισμα κτιρίων κ.λπ. Το ετήσιο όφελος για την ελληνική οικονομία, βάσει των εκτιμήσεων της HIG, ανέρχεται σε 70 εκατ. κατά την έναρξη λειτουργίας του έργου.

Επιδίωξη της HIG είναι η μίσθωση του εν λόγω logistics center σε ξένους distributors (διανομείς) που θέλουν να χρησιμοποιήσουν την Ελλάδα ως βάση, π.χ. για τη μεταφορά προϊόντων από Κίνα



## 1. ΓΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΣ LOGISTICS

Μέσο: . . . . . ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ\_ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 31/10/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 31/10/2023

Σελίδα: . . . . . 30



### ΡΕΠΟΡΤΑΖ • LOGISTICS

σε Ευρώπη και το αντίστροφο. Πιθανή είναι και η δημιουργία μιας μικρής μονάδας παραγωγής ή συναρμολόγησης. Η HIG Capital Advisors LLC είναι διαχειριστής κεφαλαίων με ενεργητικό περίπου 52 δισ. δολαρίων. Τελεί υπό την εποπτεία της Securities & Exchange Commission των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής και της Financial Conduct Authority (FSA) του Ηνωμένου Βασιλείου.

#### Briq Properties

Η Briq Properties ΑΕΕΑΠ συνεχίζει την ανάπτυξη του Logistics Park που διαθέτει στον Ασπρόπυργο (Θέση Ήμερος Τόπος) με την προσθήκη δεύτερου κτιρίου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ 2), επιφάνειας 19.236 τ.μ., το οποίο αναμένεται να παραδοθεί στο 3ο τρίμηνο του 2024. Στο Logistics Park της



**Η Danos εκτιμά για τους χώρους logistics A κατηγορίας ότι θα συνεχιστεί η ανοδική πορεία των μισθωμάτων, η πτωτική στις αποδόσεις, η άνοδος ζήτησης και η πτώση προσφοράς.**

Briq (συνολικής έκτασης 103.001 τ.μ.) λειτουργεί ήδη αποθήκη 20.797 τ.μ. και, επιπλέον, στο οικοπέδο βρίσκεται υπό ανέγερση κτίριο 4.458 τ.μ. ως επέκταση του υπάρχοντος. Η λειτουργούσα αποθήκη είναι μισθωμένη στην Info Quest Technologies και πρόκειται για το πλέον σύγχρονο κέντρο διανομής αποθήκευσης στον κλάδο, ενώ σε τμήμα του κτιρίου χρησιμοποιείται το πρώτο σύστημα αυτόματης αποθήκευσης, AutoStore, στην Ελλάδα.

#### Prodea Investments

Την ανάπτυξη συγκροτήματος logistics 86.000 τ.μ. στον Ασπρόπυργο σχεδιάζει η Prodea Investments ΑΕΕΑΠ, μέσω της εταιρείας Θριασούς (κατέχει το 97,57% του μετοχικού της κεφαλαίου). Το ακίνητο στο οποίο θα αναγερθεί το σύγχρονο Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής είναι συνολικά 222 στρέμματα. Η Prodea έχει διεξαγάγει διαγωνισμό για την επιλογή των μελετητών του έργου και με βάση το χρονοδιάγραμμά της θα καταθέσει τις απαραίτητες μελέτες για την οικοδομική άδεια τον Μάρτιο του 2024.

#### Premia Properties

Η Premia Properties ΑΕΕΑΠ έχει υπογράψει προσόμφωνο για την απόκτηση αποθήκης 11.300



**Οι επενδυτές σε χώρους logistics γίνονται απαιτητικοί, όσον αφορά τόσο την περιβαλλοντική απόδοση όσο και την τεχνολογία, όπως σημειώνει η εταιρεία συμβουλών ακινήτων Cushman & Wakefield Proprius.**

τ.μ. (14 μέτρα ύψος) σύγχρονων προδιαγραφών και μισθωτή πολυεθνική εταιρεία. Βρίσκεται στον Ασπρόπυργο και βάσει του χρονοδιαγράμματος θα παραδοθεί έως το τέλος του έτους. Το ύψος της επένδυσης είναι 10 εκατ. ευρώ.

#### Trastor ΑΕΕΑΠ

Η Trastor ΑΕΕΑΠ το τελευταίο διάστημα έχει

ανακοινώσει σειρά από επενδύσεις σε logistics. Στην περιοχή του Ασπρόπυργου έχει συνολικά 100.000 τ.μ. αποθήκες και θα αποκτήσει ακόμα 50.000 τετραγωνικά. Στόχος της διοίκησης της είναι ο οχηματισμός ενός από τα μεγαλύτερα και πιο σύγχρονα χαρτοφυλάκια logistics στην Αττική, πιστοποιημένων στην πλειοψηφία τους κατά τα πρότυπα LEED. Μεταξύ άλλων στο χαρτοφυλάκιο της Trastor ΑΕΕΑΠ έχει περιέλθει η εταιρεία Φινέας Κτηματομεσοτική, ιδιοκτήτρια δύο αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής, εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ., επί των οποίων ανεγείρονται δύο σύγχρονα κέντρα αποθήκευσης και διανομής, επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., αντιστοίχως. Η επένδυση αυτή ολοκληρώνεται φέτος και οι χώροι της είναι ήδη μισθωμένοι.



**Σύμφωνα με την τακτική μελέτη της Cushman & Wakefield Proprius, 120.000 τ.μ. βιομηχανικών και logistics χώρων απορροφήθηκαν το α' εξάμηνο στην Αττική.**

Αρχές του 2024 θα παραλάβει ακόμα ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 23.800 τ.μ., επίσης μισθωμένο. Για το ακίνητο αυτό έχει υπογράψει δεσμευτικό προσόμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας Σόλων Κτηματική, ιδιοκτήτριας του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας 30.100 τ.μ., στο οποίο ανεγείρεται το προαναφερμένο logistics.

Ακόμη, η Trastor στις αρχές του έτους ολοκλήρωσε την εξαγορά της εταιρείας Πηλέας Κτηματική - Εμπορική Α.Ε. η οποία έχει στην ιδιοκτησία της έκταση συνολικής επιφάνειας 44.991 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής επί της οποίας έχει ανεγερθεί νέο, υψηλής ενεργειακής απόδοσης συγκροτήμα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ., πιστοποιημένο κατά LEED. Το συνολικό τμήμα για την αγορά των μετοχών της Πηλέας ανήλθε σε 9,65 εκατ. ευρώ.

Η Trastor επίσης έχει αγοράσει τρεις γηπεδικές εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 21.046 τ.μ., στη θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής οι οποίες εφάπτονται υφιστάμενων ιδιοκτησιών logistics, έναντι τμήματος 2,1 εκατ. ευρώ. Στην περίπτωση αυτή η Trastor κατασκευάζει η ίδια αποθήκες με προοπτική να ολοκληρωθούν εντός του 2024 ■