

Κύμα επενδύσεων για έργα logistics

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Επενδύσεις για την ανάπτυξη νέων υποδομών logistics ύψους άνω των 800 εκατ. ευρώ και 800.000 τ.μ. υπολογίζεται ότι βρίσκονται σήμερα σε διάφορα στάδια εξέλιξης και αναμένεται να ολοκληρωθούν σταδιακά εντός του 2026. Αυτό επισημαίνεται, μεταξύ άλλων, σε σχετική έκθεση της εταιρείας πιστοποιημένων εκτιμητών Geoaxis Property & Valuations Services. Σύμφωνα με την ανάλυση, «σήμερα κάθε νέος χώρος logistics επιφάνειας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα, καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανυπαρκτή προσφορά».

Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, μεγάλοι όμιλοι λιανικής και άλλοι φορείς σπεύδουν να τοποθετηθούν στον τομέα των logistics, με έμφαση στη Δυτική Αττική, στο Μαρκόπουλο και στη Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με τον Γιάννη Ζυλά, ιδρυτή και διευθύνοντα σύμβουλο της Geoaxis, «οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλες κατηγορίες ακινήτων όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί τους επενδυτές στην ολοένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics». Με βάση τις εκτιμήσεις της εταιρείας, η ανισορροπία της αγοράς προκαλεί

αυξήσεις των αξιών, με αποτέλεσμα η ετήσια απόδοση να κυμαίνεται περίξ του 6,75%-7% για ποιοτικά ακίνητα, που όμως παραμένει ιδιαίτερα υψηλή, ειδικά σε σύγκριση με άλλες ανταγωνιστικές αγορές ανεπτυγμένων χωρών, όπου οι αποδόσεις δεν ξεπερνούν το 5%.

Όπως εξηγεί στην «Κ» ο Δημήτρης Παπούλης, διευθύνων σύμβουλος της Trade Estates AE-EAP, «η ζήτηση για σύγχρονους χώρους logistics, που να εκτείνονται σε μεγάλες επιφάνειες και με προδιαγραφές υψηλής ενεργειακής απόδοσης, υπερβαίνει κατά πολύ τη διαθέσιμη προσφορά, τόσο την υφιστάμενη όσο και τη μελλοντική». Σύμφωνα με τον κ. Παπούλη, «υπάρχει ισχυρή ζήτηση για χώρους άνω των 35.000 τ.μ., που να εξυπηρετούν σχέσεις μοναδικού μισθωτή (single tenant). Αυτό συμβαίνει επειδή οι μεγάλοι όμιλοι λιανικής έχουν εξελίξει τα μοντέλα διαχείρισής τους λόγω αύξησης μεταφορικού και εργατικού κόστους αλλά και βελτιστοποίησης στη διαχείριση αποθεμάτων και πλέον προτιμούν να επενδύσουν ή να μισθώσουν έναν μεγάλο χώρο, από τον οποίο και θα γίνεται ο εφοδιασμός των καταστημάτων τους».

Ένας ακόμα λόγος που έχει πυροδοτήσει κύμα νέων επενδύσεων είναι ότι πλέον έχει αρχίσει να προκύπτει ζήτηση όχι μόνο για υπηρεσίες αποθήκευσης, αλλά και συναρμολόγησης.



Το νέο συγκρότημα logistics της InterIKEA στον Ασπρόνυργο θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του ομίλου IKEA στην ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Μεσογείου.

Ισχυρή ζήτηση για μεγάλους χώρους, υποδομές άνω των 800.000 τ.μ. αναμένεται να ολοκληρωθούν σταδιακά εντός του 2026.

Σύμφωνα με τον κ. Παπούλη, η τάση αυτή είναι απόρροια της νέας διεθνούς στροφής προς περισσότερο προστατευτισμό και επιβολή δασμών στις εισαγωγές προϊόντων. Επομένως, είναι πλέον πιθανό αρκετά προϊόντα να εισάγονται σε ημιτελή κατάσταση και να συναρμολογούνται σε τέτοιες εγκαταστάσεις, ακριβώς για να αποφύγουν την επιβολή υψηλών δασμών.

Αυτοί οι χώροι όμως δεν υπάρχουν σήμερα στην Ελλάδα, με ελάχιστες εξαιρέσεις, δημιουργώντας ένα επενδυτικό κενό, που το τελευταίο διάστημα επιχειρείται να καλυφθεί. Για παράδειγμα, η ανάπτυξη νέων εμπορευματικών κέντρων στο Θριάσιο Πεδίο ή στο πρώην Στρατόπεδο Γκόνου στη Θεσσαλονίκη, για το οποίο ο διαγωνισμός βρίσκεται σε εξέλιξη, εκτιμάται ότι θα περιλαμβάνουν διευρυμένες υποδομές που συμπεριλαμβάνουν και συναρμολόγηση. Υπενθυμίζεται ότι η Trade Estates συμμετέχει στον διαγωνισμό για την αξιοποίηση του ακινήτου του Γκόνου, σε κοινοπραξία με τους ομίλους Goldair και Aktor, με τις τρέχουσες εκτιμήσεις να αναφέρουν ότι θα υπάρξει ανάδοχο σχήμα μέχρι τις αρχές του φετινού καλοκαιριού.

Παράλληλα, η εισηγμένη αναμένεται να ολοκληρώσει, το αργότερο έως το τέλος του τρίτου τριμήνου, τη σημαντική επένδυση για το νέο συγκρότημα logistics

της InterIKEA, που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του ομίλου IKEA στην ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Μεσογείου. Πρόκειται για ένα συγκρότημα 50.000 τ.μ.

Σημαντικές κινήσεις δρομολογεί και η Prodea Investments, η οποία έχει δημιουργήσει έναν νέο, καθιερωμένο φορέα επένδυσης σε logistics. Αυτήν την περίοδο η Prodea «τρέχει» δύο σημαντικά έργα. Το πρώτο βρίσκεται στο Μαρκόπουλο, όπου αποκτήθηκε πρόσφατα έκταση 70 στρεμμάτων, για την ανάπτυξη ενός συγκροτήματος logistics 30.000 τ.μ. Παράλληλα προχωράει και ο σχεδιασμός για το μεγάλο συγκρότημα logistics στο Θριάσιο. Με τα δύο αυτά ακίνητα, το χαρτοφυλάκιο της Prodea στα logistics θα αυξηθεί σε 270.000 τ.μ. (από 140.000 τ.μ. σήμερα), ενώ τα ετήσια έσοδα από μισθώματα θα ανέρχονται σε 18 εκατ. ευρώ, από 8 εκατ. ευρώ. Απώτερος στόχος είναι να αυξηθεί κι άλλο, σε πάνω από 300.000 τ.μ. και 25 εκατ. ευρώ ετήσιων εσόδων έως το τέλος της δεκαετίας.

Το 2025 σηματοδότησε και την ανάπτυξη και λειτουργία του μεγαλύτερου μεμονωμένου συγκροτήματος logistics, επιφάνειας 75.000 τ.μ., για λογαριασμό του ομίλου Σκλαβενίτη, που είναι ο σημερινός χρήστης και μισθωτής. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Trastor AEEAΠ στο τέλος του έτους.