

„Eika Asset Management“ investuoja į logistikos objektus Lenkijoje

Investicijų valdymo įmonė „Eika Asset Management“ stiprina informuotiesiems investuotojams skirtą fondą „Eika Real Estate Fund“. Paskelbta, kad fondas investuoja į logistikos sandėlių vystymą Lenkijoje, netoli Varšuvos, prie čia esančio Modlino oro uosto, magistralės Varšuva-Gdanskas ir kitų transporto arterijų.

Daugiau nei 8 metų patirtį sukaupusi investicijų valdymo įmonė „Eika Asset Management“, priklausanti EIKA įmonių grupei, pasirašė sutartį su Lenkijos vystymo kompanija „Waimea Holding“ dėl logistikos sandėlių Lenkijoje statybos. Sutartyje numatytos trys projekto vystymo fazės. Pirmoji apims 7,54 ha žemės, 38 000 m² nuomotino ploto, o investicijų suma sudarys daugiau kaip 25 mln. eurų. Igyvendinus šį etapą bus sprendžiama dėl tolesnės plėtros. Planuojama, kad visas projektas bus plėtojamas daugiau kaip 23 ha žemės, bus pastatyta apie 117 000 m² nuomotino ploto, o investicijos perkops 70 mln. eurų.

AUGANTI RINKA

Viktorija Orkinė, „EIKA Asset Management“ generalinė direktorė, akcentuoja, kad šiomis investicijomis diversifikuojamas investicijų portfelis ir per šalis, ir per turto klases, o investuotojams tai suteiks galimybę dalyvauti perspektyvioje nekilnojamojo turto vystymo rinkoje ir pasiekti aukštesnę investicinę grąžą.

„Šiuo atveju stiprinama logistikos dalis, nes matome perspektyvas Lenkijoje. Mūsų komanda per praėjusius metus išnagrino daugiau kaip 160 objektų. Remdamiesi sukauptais duomenimis ir analize darome išvadą, kad Lenkijos rinka Lietuvos investuotojams itin patraukli dėl galimos grąžos, palyginti, pavyzdžiui, su Vokietija, Slovakija ar kitomis CRE šalimis, – teigia V. Orkinė. – Lenkijos logistikos rinka toliau plečiasi ir išlieka greičiausiai auganti Europoje. Antrojo ketvirčio duomenimis, šiemet logistikos sektoriuje planuojama pasiūlyti ne ką mažiau naujo ploto nei 2023 m.“

Teigiama, kad Lenkijos logistikos ir sandėlių rinka ateinančiais metais gali ir toliau smarkiai augti dėl strateginės padėties Europoje, vartotojų įpročių pokyčių, e. komercijos augimo ir vadinamojo *nearshoring* – veiklos perkėlimo arčiau kliento.

STATO PAGAL AUKŠČIAUSIUS STANDARTUS

Pastatyti sandėliai bus naudojami logistikai arba lengvajai gamybai. Jie atitiks tarptautinės sertifikavimo sistemos BREEAM aukštos kokybės standartus ir kitus reikalavimus, kurie keliami moderniai logistikai. Projektuojamas šių logistikos sandėlių „švarus“ aukštis – 12 m.

„EIKA Asset Management“ generalinė direktorė teigia, kad už tvarų ir šiuolaikinius standartus atitinkantį pastatą nuomininkams galės pasiūlyti itin konkurencingą nuomos



➤ Viktorija Orkinė, „EIKA Asset Management“ generalinė direktorė: „Šiomis investicijomis suteikiame galimybę investuotojams dalyvauti perspektyvioje rinkoje ir pasiekti aukštesnę investicinę grąžą.“

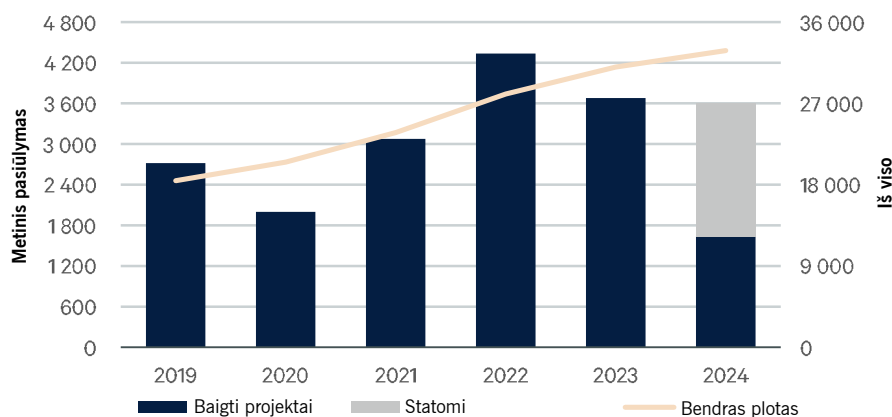
kainą. Įmonės ekspertai teigia, kad Lenkijos sandėlių rinka pagal dydį Europoje yra penkta – siekia daugiau nei 32 mln. m², o nuomos kainos logistikos objektuose per pastaruosius porą metų ėmė stipriai augti, nes jaučiamas modernaus logistikos ploto pasiūlos trūkumas. Iš kitos pusės, statybų kainos Lenkijoje pastaruoju metu mažėjo, o tai, akcentuoja ekspertai, naujus objektus leidžia pastatyti pigiau ir pasiūlyti konkurencingas nuomos kainas išsaugant siekiamą investicinę grąžą.

„Šis statybų kainų mažėjimas atneša naudą ir projektų vystytojams, ir nuomininkams, kurie ieško naujų pastatų, pritaikytų būtent jų poreikiams. Taigi, nauji projektai gali pasiūlyti konkurencingesnę nuomos kainą ir lankstesnį prisitaikymą prie nuomininko poreikių, mažesnes eksploataavimo išlaidas, o tai didina jų patrauklumą“, – teigia V. Orkinė.

Pasak jos, taip pat būtina atkreipti dėmesį į naujų objektų tvarumą. Jis tampa reikšmingas logistikos ir sandėliavimo sektoriuje. Tenkindami nuomininkų, norinčių sumažinti savo anglies pėdsaką, poreikius nekilnojamojo turto plėtojant vis daugiau dėmesio skiria aplinkai nekenksmingų objektų statybai ir siekia gauti tai patvirtinančius sertifikatus, pvz., BREEAM ir LEED.

Projektą vystanti įmonė „Waimea Holding“ rinkoje veikia 14 m. Ji teikia logistikos parkų plėtros, valdymo, nuomos ir pardavimo paslaugas. Įmonė jau yra išvysčiusi apie 300 000 m² logistikos sandėlių ir užsitikrins daugiau kaip 2 mln. m² žemės ploto logistikos parkų plėtrai. ■

NAUJA IR VISA LOGISTIKOS PLOTO PASIŪLA LENKIJOJE, 1 000 M²



Šaltinis: CBRE, 2024 m. II ketv.