

Η Geoaxis ανέλαβε την εκτίμηση της τρέχουσας αγοραίας και μισθωτικής αξίας του Γκόνου

2022/10/18 09:27 στην κατηγορία ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ

Στην εταιρεία Geoaxis ανέθεσε η ΓΑΙΑΟΣΕ το έργο της «Εκτίμησης τρέχουσας αγοραίας και μισθωτικής αξίας έκτασης 672,26 στρεμμάτων, πρώην στρατόπεδο Γκόνου».

Του Φώτη Φωτεινού

Πρόκειται για την έκταση, στην οποία η ΓΑΙΑΟΣΕ, σε συνεργασία με το ΤΑΙΠΕΔ, φιλοδοξεί να κατασκευάσει το μεγαλύτερο Εμπορευματικό Κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Το έργο αξιοποίησης του Γκόνου (αποτελεί έκταση 672 στρεμμάτων) εντάχθηκε στο πρόγραμμα “Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας”, με απόφαση της αντίστοιχης Κυβερνητικής Επιτροπής, η οποία όρισε το ΤΑΙΠΕΔ φορέα ωρίμανσης για την επίτευξη των σχετικών διαδικασιών.

Η απαιτούμενη επένδυση εξαρτάται από το σενάριο χρήσεων που θα επιλεγεί. Με βάση αναλύσεις, η παραχώρηση του Ε/Κ στο Γκόνου για **περίοδο, τουλάχιστον 30 ετών, θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για χρήση υπηρεσιών logistics, μεταποίησης, συναρμολόγησης και ζωνών ελεύθερου εμπορίου.**

Το ύψος της επένδυσης ποικίλει, ανάλογα με το σύνολο των κατασκευαστικών φάσεων και χρήσεων. Το ελάχιστο απαιτούμενο ύψος της επένδυσης ανέρχεται στα 115 - 120 εκατ. ευρώ και το μέγιστο στα 200 - 260 εκατ. ευρώ.

Τα οικονομικά οφέλη εκτιμήθηκαν ως εξής:

- Εφάπαξ αρχικό οικονομικό αντάλλαγμα (entry fee): 10 εκατ. ευρώ,
- Ετήσιο σταθερό αντάλλαγμα: 300 χιλ. ευρώ έως 900 χιλ. ευρώ,
- Ποσοστό επί των ακαθάριστων εσόδων: 2,8% έως 4%,
- Εσωτερική απόδοση ιδίων κεφαλαίων: 9,5% έως 10,5%,
- Εσωτερική απόδοση έργου: 6% έως 7%.

Αντίστοιχα, το εκτιμώμενο “αποτύπωμα” του έργου, από οικονομική και κοινωνική πλευρά, ως εξής:

-Συνολική Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία 325 εκατ. (30% άμεση, 15% έμμεση και 55% επαγόμενη),

-Σε επίπεδο απασχόλησης 3.200 θέσεις εργασίας (33% άμεσες, 20% έμμεσες, και 47% επαγόμενες).

Σύμφωνα με αναλυτές της αγοράς των εμπορευματικών μεταφορών, η Ελλάδα χρειάζεται να αποκτήσει δυο σύγχρονα εμπορευματικά κέντρα και σιδηροδρομικά terminals, τουλάχιστον, σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Ο Γκόνος γειτνιάζει με τον λιμένα Θεσσαλονίκης, την Εγνατία οδό, την παρακείμενη σιδηροδρομική υποδομή, οπότε μπορεί να συμβάλλει στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας της Β. Ελλάδας.

Όπως αναφέρουν αναλυτές της αγοράς, η εξέλιξη του διαγωνισμού για τον Γκόνο θα εξαρτηθεί από τη “συμπεριφορά” που θα επιδείξουν εταιρείες, όπως ο ΟΛΘ και μεγάλες εταιρείες logistics, υπογραμμίζοντας με νόημα ότι “η γεωπολιτική αστάθεια κατέδειξε την ανάγκη, κάθε χώρα να μπορεί να διαθέτει ένα σύγχρονο και αποδοτικό δίκτυο εφοδιαστικής αλυσίδας και εμπορευματικών ροών”.