

LOGISTICS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Logistics

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:

Ζητούμενες τιμές Πώλησης (Market Values)
& Μίσθωσης (Market Rents)

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

4ο τρίμηνο 2020



Γενικό Συμπέρασμα

Εξαιρετικά αισιόδοξη πορεία καταγράφηκε το 2020 στα Logistics, τόσο σε επίπεδο ζήτησης, όσο και σε επίπεδο αξιών, καθώς ο κλάδος αναδεικνύεται ο μεγάλος ωφελημένος της πανδημίας. Η εποχή του e-commerce μόλις ανατέλλει και οι αλλαγές που έρχονται στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τις μετακινήσεις και την καταναλωτική εμπειρία θα επιφέρει σεισμικές αλλαγές. Για την ευρύτερη αγορά των Logistics, τα καλύτερα φαίνεται να είναι μπροστά.

Εισαγωγικά

Η παγκόσμια οικονομία βιώνει την επέλαση της νέας βιομηχανικής επανάστασης (νέες τεχνολογίες-ψηφιακή εποχή), η οποία ουσιαστικά καταργεί τα εμπόδια ανάμεσα στις διάφορες αλυσίδες εφοδιασμού, στους πελάτες και στις επιχειρήσεις.

Η Ελλάδα απολαμβάνει βασικά πλεονεκτήματα που δύναται να την καταστήσουν σημαντικό κόμβο στις μεταφορές και παγκόσμιο διαμετακομιστικό κέντρο. Είναι χωροθετημένη σε μια εξαιρετικά γεωστρατηγική θέση στο όριο τριών ηπείρων, απολαμβάνει 16.000 χιλιόμετρα ακτογραμμή στη Μεσόγειο, ενώ συμπεριλαμβάνεται στις μεγαλύτερες ναυτιλιακές δυνάμεις στον κόσμο.

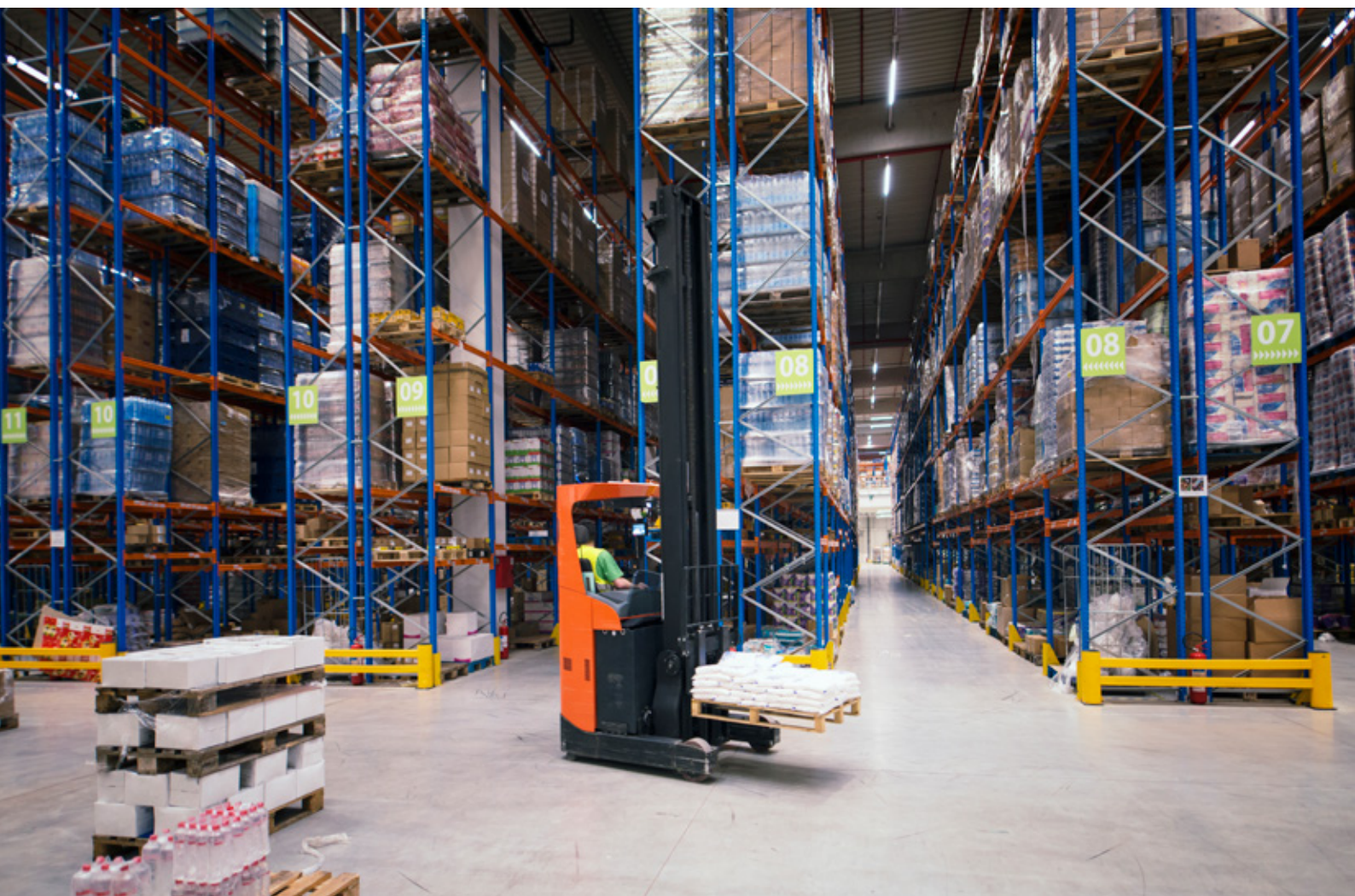
Ο κλάδος των Logistics και η συνοδική διαμετακομιστική βιομηχανία έχει τεράστια περιθώρια εξέλιξης και ανάπτυξης στη χώρα μας. Ο κλάδος σύμφωνα με έρευνα της Deloitte (2020) συμβάλει κατά 10,8% στο ΑΕΠ κάθε χρόνο, ποσοστό κάτω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης που ανέρχεται στο 13,0%. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας (Δείκτης Απόδοσης Logistics) όπως δημοσιεύθηκαν σε σχετική μελέτη της Ernst & Young (EY) τον Αύγουστο 2020, η Ελλάδα καταλαμβάνει την 42η θέση παγκοσμίως. Έχει βελτιώσει σημαντικά τις υποδομές (οδικοί άξονες, σιδηρόδρομος) και το πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών logistics, ευρισκόμενη πιο πάνω από ανταγωνίστριες χώρες στα Βαλκάνια (Σκόπια (81η), Ρουμανία (48η), Βουλγαρία (52η) και Τουρκία (47η), με συνέπεια να έχει βελτιώσει και την κατάταξη της σε σχέση με το 2012 κατά 27 θέσεις.

Η συνεχώς ανοδική θέση του λιμένα Πειραιά, που κατέχει την 5η θέση στην Ευρώπη και τη 2η στη Μεσόγειο στη διεθνή κλίμακα λιμένων διαχείρισης εμπορευματοκιβωτίων, οι προσδοκίες από τους λιμένες Θεσσαλονίκης και Αλεξανδρούπολης, η αναβάθμιση των οδικών αξόνων και των σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές ανάπτυξης. Τα καλύτερα είναι πράγματι, μπροστά.

Γενικά Στοιχεία

Ο κλάδος των υπηρεσιών **Logistics** ήταν μέχρι και το 2008 ένας από τους πιο δυναμικά αναπτυσσόμενους κλάδους της ελληνικής οικονομίας. Η πορεία ανακόπηκε βίαια εξαιτίας της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης και το 2016 καταγράφονται τα πρώτα σημάδια σταθεροποίησης. Αξίζει να σημειωθεί ότι η συνολική αξία της αγοράς 3PL απώλεσε σωρευτικά την περίοδο 2008-2016 σχεδόν το 1/4 της αξίας της λόγω αυξημένης κενότητας στους χώρους (κλαδική μελέτη ICAP τέλη 2018).

Από το 2016 και μετά οι μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου κερδίζουν συνεχώς μερίδιο αγοράς σε βάρος μικρότερων εταιρειών, με τις πρώτες να καταλαμβάνουν από κοινού πάνω από το 50% της συνολικής αξίας της αγοράς. Η κατανομή της αγοράς των υπηρεσιών **logistics** προς τρίτους ανά κύρια κατηγορία υπηρεσιών, δείχνει ότι οι υπηρεσίες αποθήκευσης καταλαμβάνουν το 59% της συνολικής αξίας των παρεχόμενων υπηρεσιών και ακολουθούν οι υπηρεσίες διανομής, αποσπώντας μερίδιο 34%. Ειδικότερα, οι υπηρεσίες αποθήκευσης διακρίνονται σε αποθηκεύσεις χωρίς ψύξη που καταλαμβάνουν το 44% και σε αποθηκεύσεις με ψύξη που αποσπών μερίδιο μόλις 15%. Παρατηρείται δηλαδή ότι από κοινού οι υπηρεσίες αποθήκευσης - διανομής καταλαμβάνουν το 93% των συνολικών παρεχόμενων υπηρεσιών. Όσον αφορά στην κατανομή της αγοράς υπηρεσιών ανά κύρια κατηγορία προϊόντων, την πρώτη θέση κατέχει, διαχρονικά, η κατηγορία των τροφίμων και ποτών (Μελέτες ICAP 2018 και EY 2020).





Στον κλάδο δραστηριοποιείται σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων, οι κορυφαίες εκ των οποίων είναι οι Sarmed, Goldair, Βεϊνόγλου, Golden Cargo, ΠΑΕΓΑΕ, Διακίνσεις κá. Επίσης στην αγορά δραστηριοποιούνται και μεγάλοι διεθνείς όμιλοι όπως οι DHL και GEFCO. Οι επιχειρήσεις αυτές είτε είναι (δια)μεταφορικές που παρέχουν παράλληλα και υπηρεσίες logistics, είτε αμιγείς επιχειρήσεις **logistics**.

Το δίκτυο logistics στην Ελλάδα έχει αναπτυχθεί γύρω από επτά διακριτά περιφερειακά κέντρα σε **Θριάσιο Πεδίο, Ανατολική Αττική, Βόρεια Αττική, Πειραιά, Οινόφυτα, Σίνδος και Καλοχώρι**.

Στην **Αττική** όπου βρίσκεται περίπου το 60%-70% του συνόλου των επιφανειών, η γεωγραφική κατανομή έχει ως εξής:

Δυτική Αττική - Θριάσιο Πεδίο	Ανατολική Αττική
Ασπρόπυργος	Σπάτα
Μαγούλα	Μαρκόπουλο
Μάνδρα	Κορωπί
Ελευσίνα	Παιανία
Βόρειος Τομέας Αθηνών	Πειραιάς
Κηφισιά	Πέραμα
Άγιος Στέφανος	Άγιος Ι. Ρέντης
Μεταμόρφωση	Δραπετσώνα
Λυκόβρυση	Λιμάνι
Κρυονέρι	

Ερμνεύοντας τα παραπάνω στοιχεία, είμαστε της άποψης πως ο κλάδος των ψυγείων θα βιώσει εξαιρετικά μεγάλη ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια. Η συγκεκριμένη αγορά έχει λίγους και ισχυρούς παίκτες και ήδη γνωρίζουμε πως κυοφορούνται σημαντικές συμφωνίες εντός του 2021.

Υφιστάμενο Κτιριακό Απόθεμα

Εν γένει, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι σημαντικοί προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα κέντρα αποθήκευσης / διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων **logistics** υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση. Επιπλέον, αυτή η επέκταση πηλαισιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό. Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί. Σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10.000τ.μ.

Ειδικά για τον αστικό ιστό της Αθήνας, η στέγαση χρήσεων είτε αυτές αφορούν βιομηχανική παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,3 εκατομμύρια τμ, ενώ σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό εξ' αυτών, που αγγίζει περίπου το 40% αποτελείται από εργοστάσια παραγωγής, μεγάλης παλαιότητας τα οποία έχουν σταματήσει προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου.

Η υπάρχουσα υποδομή **logistics** αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα. Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9μ γεγονός που περιορίζει σημαντικά την δυνατότητα αποθήκευσης μέσω παλετών (τρόπος που κατά κόρον χρησιμοποιείται σε σύγχρονες μονάδες). Στις σύγχρονες αποθήκες το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10μ στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση.

Το Θριάσιο πεδίο καταλαμβάνει την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις σε αντιδιαστολή με την Ελευσίνα και την Μεταμόρφωση που η πλειοψηφία του κτιριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.



Προδιαγραφές Κατασκευής & Ενδεικτικό Κόστος

Οι προδιαγραφές κατασκευής για την ανέγερση ενός σύγχρονου κέντρου διανομής ή ενός σύγχρονου βιομηχανικού κτιρίου που συνδυάζει παραγωγικές και αποθηκευτικές δραστηριότητες είναι οι κάτωθι:

- **Μεταλλική**
- **Συμβατική, οπλισμένου σκυροδέματος**
- **Προκατασκευασμένη**
- **Σύμμεικτη** (συνδυασμός χάλυβα και οπλισμένου σκυροδέματος ή προκατασκευής)

Η τελευταία (σύμμεικτη) κερδίζει έδαφος στις περισσότερες αναπτύξεις για λόγους κόστους και παθητικής πυροπροστασίας.

Η σύγχρονη αποθήκη πρέπει να στεγάσει τουλάχιστον τρεις βασικές διακριτές δραστηριότητες: **Α) τους αμιγώς αποθηκευτικούς χώρους, Β) τους διοικητικούς χώρους υποστήριξης διαχείρισης του αποθέματος και Γ) τους χώρους των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.**

• **Αμιγώς αποθηκευτικοί χώροι:**

Καταλαμβάνουν το 90% με 95% της συνολικής πραγματοποιούμενης δόμησης. Σε κάθε περίπτωση επιχειρείται η διαμερισματοποίηση τους σε 3, 4 ή περισσότερα τμήματα προκειμένου να εξυπηρετηθούν τόσο οι τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες της επιχείρησης για διακριτή λειτουργία, όσο και οι απαιτήσεις παθητικής πυροπροστασίας του συγκροτήματος. Το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος των χώρων αυτών θα πρέπει να κινείται μεταξύ 9-11μ.

• **Διοικητικοί χώροι:**

Καταλαμβάνουν από το 2,5% της συνολικής πραγματοποιούμενης δόμησης μέσα στο βασικό περίγραμμα και μέχρι 10% στην περίπτωση που χωροθετούνται διακριτά και καλούνται να στεγάσουν πέρα από την εξυπηρέτηση του αποθέματος, ευρύτερες δραστηριότητες.

• **Χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων:**

Καταλαμβάνουν το 1,0% με 1,5% της συνολικής πραγματοποιούμενης δόμησης και αφορούν σε χώρους φόρτισης οχημάτων μεταφοράς (περονοφόρα), αντλιοστάσιο, χώρους μέσης τάσης, κλπ. Αποτελούν στην πλειοψηφία τους επικινδύνους χώρους, από πλευράς παθητικής πυροπροστασίας, και για το λόγο αυτό συνήθίζεται να διατάσσονται με τρόπο ώστε το μεγαλύτερο μέρος των πλευρικών τοιχωμάτων και εξόδων τους να γειτνιάζουν με το περιβάλλοντα χώρο.

Διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αποτελεί σημαντικό τμήμα του κόστους κατασκευής του έργου. Για τον σκοπό αυτό κρίσιμα κριτήρια επιλογής του γηπέδου αποτελούν: οι κλίσεις, η ποιότητα του εδάφους, η γεωμετρία και μορφή των εισόδων εξόδων της μονάδας. Στον περιβάλλοντα χώρο σχεδιάζονται:

- Δρόμοι διέλευσης βαρέων οχημάτων και πυροσβεστικών οχημάτων.
- Δύσκαμπτο οδόστρωμα χώρων φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης φορτηγών, ράμπες, γερανογέφυρες και γεφυροπηλάστιγγες.
- Σιδηροδρομική πρόσβαση στο βαθμό που προβλέπεται, καθώς και χώρος υποστήριξης εμπορευματοκιβωτίων.
- Χώροι στάθμευσης οχημάτων διανομής και ΙΧ προσωπικού - επισκεπτών.
- Χώροι πράσινου και αισθητικής διαμόρφωσης.
- Εγκαταστάσεις υποστήριξης διαχείρισης υγρών λυμάτων (βιολογικός καθαρισμός) και στερεών λυμάτων όπου καθίσταται αναγκαίο.
- Εγκαταστάσεις δεξαμενών (πυρόσβεσης, άρδευσης).

Ενδεικτικό κόστος κατασκευής σύγχρονης αποθήκης logistics

- 30-50 ευρώ/m² μονάδας: για τις εγκαταστάσεις και όλες τις διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου.
- 350-450 ευρώ/m² μονάδας: για το βασικό κτίριο που περιλαμβάνει τα κόστη σχεδιασμού, μελετών, αδειοδοτήσεων, επιβλέψεων.
- 450- 600 ευρώ/m² μονάδας για τις εγκαταστάσεις διοίκησης – γραφεία.

Με βάση τα παραπάνω ένα ενδεικτικό κόστος μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: 400€/τμ – 550€/τμ που αφορά κατασκευή με το κλειδί στο χέρι για το σύνολο της μονάδας. Σημειώνουμε πως στο κόστος αυτό περιλαμβάνονται μόνο οι εργασίες που αφορούν στην κατασκευή του κτιρίου και κανένα κόστος εξοπλισμού.



Χαρακτηριστικά προσφοράς - ζήτησης & Αποδόσεις

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 20.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά. Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής. Οι αποδόσεις στην Ελλάδα σήμερα μεταξύ 8,00 – 8,50% είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται στο 4,0%-4,5%.

Η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) αναμένεται να οδηγήσει θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics στο άμεσο μέλλον.

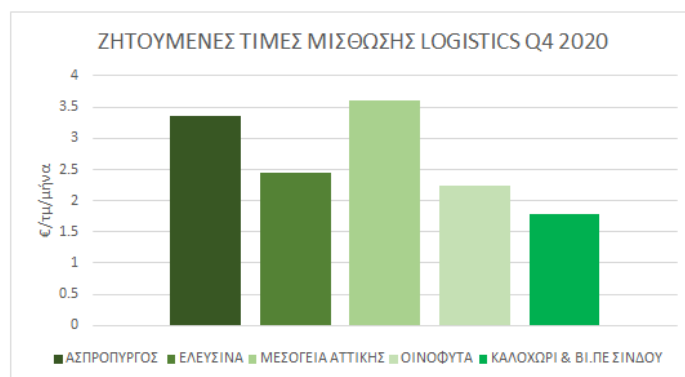


Μισθώσεις

Εντός του 2020 είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε, σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, στην Αττική, όπως παρακάτω:

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (ευρο/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ /μήνα)
Ασπρόπυργος	62.500	275.000	4,40
Ασπρόπυργος	7.316	29.392	4,02
Ασπρόπυργος, Λ. Νάτο	3.792	14.900	3,93
Λ. Κηφισού Άγιος Ιωάννης Ρέντης	7.957	28.311	3,56
Ασπρόπυργος	27.210	104.101	3,83
Ελευσίνα	22.891	96.339	4,21

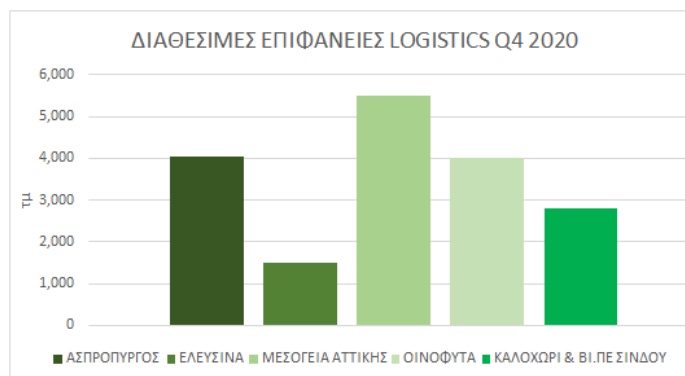
Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2020, για απολύτως τυπικούς χώρους, δίχως σύγχρονες προδιαγραφές και με ύψη μέχρι 9 μέτρα, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης καταγράφεται στα Μεσόγεια Αττικής με 3,60 €/τμ/μήνα, δεύτερος έρχεται ο Ασπρόπυργος με 3,36 €/τμ/μήνα, τρίτη είναι η Ελευσίνα με 2,45 €/τμ/μήνα. Χαμηλότερες διάρμεσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης εμφανίζουν τα Οινόφυτα με 2,25 €/τμ/μήνα και τέλος το Καλοχώρι & ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου με 1,79 €/τμ/μήνα.



Παρατηρούμε πως οι μισθωτικές αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 2,0-4,0 euro/τμ/μήνα. Θεωρούμε πως μισθώσεις πάνω από 4,0 euro/τμ/μήνα αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα πολύ καλών προδιαγραφών. Οι μισθωτικές αξίες θα βαίνουν αυξανόμενες τα επόμενα χρόνια ως αποτέλεσμα του συνδυασμού της μικρής προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης. Σημείωση: Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιολογησίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγματεύσεως 10% σε όλες τις ζητούμενες τιμές μίσθωσης.

Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια προς μίσθωση καταγράφεται στα Μεσόγεια Αττικής με 5.500τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 4.042τμ και τρίτα έρχονται τα Οινόφυτα με 4.000τμ. Τις μικρότερες διάρμεσες διαθέσιμες επιφάνειες εμφανίζουν το Καλοχώρι & ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με επιφάνεια 2.805τμ και η Ελευσίνα με επιφάνεια 1.500τμ.

Είναι προφανές ότι η πολύ μικρή μέση επιφάνεια των ακινήτων που βρίσκονται στην αγορά σήμερα αφορά σε παλαιότερες κατασκευές που δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τις σύγχρονες ανάγκες της εφοδιαστικής αλυσίδας.



Πωλήσεις

Τα τελευταία δύο χρόνια πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις ύψους 200 εκατ. ευρώ στους χώρους logistics. Και παρά τη χαμηλότερη, σε σχέση με το 2019 απορρόφηση σε όρους τετραγωνικών μέτρων, φέτος τα deals είναι σημαντικότερα.

Εντός του 4ου τριμήνου 2020, η Prodea ολοκλήρωσε την απόκτηση αποθήκης επιφάνειας 12.400 τ.μ. στο Μαρκόπουλο. Μισθώτρια είναι η εταιρεία logistics Unilog. Το ύψος της επένδυσης ανήλθε σε 10 εκατ. ευρώ.

Ταυτόχρονα, σύμφωνα με δημοσιεύματα, έχει προχωρήσει στην υπογραφή προσυμφώνου με μεγάλο εμπορικό όμιλο, για την απόκτηση του 100% εταιρείας που διαθέτει οικόπεδο στον Ασπρόπυργο, επί του οποίου κατασκευάζονται δύο νέα κτίρια εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, συνολικής επιφάνειας άνω των 23.000 τ.μ. Αν και το τελικό τίμημα τελεί ακόμα υπό διαμόρφωση, η Prodea έχει μέχρι σήμερα καταβάλει ποσό 7 εκατ. ευρώ ως προκαταβολή για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Η Trastor ήρθε κατά το 2ο εξάμηνο 2020, σε συμφωνία για την εξαγορά της εταιρείας Δωρίδα Κτηματική, η οποία είναι ιδιοκτήτρια αποθήκης 25.000 τ.μ. σε οικόπεδο 62,7 στρεμμάτων στη θέση Ρουπάκι στον Ασπρόπυργο. Το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως στην εταιρεία logistics Synergy Group και το τίμημα ανήλθε σε 9,5 εκατ. ευρώ.

Η Briq Properties ΑΕΕΑΠ, απέκτησε εντός του Δεκεμβρίου, το 80% συγκροτήματος βιομηχανικών, αποθηκευτικών κτιρίων στο ΒΙ.ΠΑ. Μάνδρας, συνολικής επιφάνειας 58.641,60τμ σε γήπεδο έκτασης 131.232,40τμ από την Sarmed Warehouses που είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε για 10 έτη, αντί τιμήματος 23,6εκ€. Επίσης η εταιρεία τον προηγούμενο μήνα απέκτησε οικοπεδική έκταση 27,5 στρεμμάτων στην περιοχή του Ασπρόπυργου, η οποία συνορεύει με έτερη έκταση 57,5 στρεμμάτων, την οποία είχε αγοράσει για τον ίδιο λόγο στις αρχές του καλοκαιριού. Σε αυτήν κατασκευάζεται σήμερα ένα υπερσύγχρονο κτίριο logistics επιφάνειας 20.764 τ.μ. Στην νέα έκταση που αγοράστηκε δρομολογείται η ανάπτυξη ενός ακόμα ακινήτου αποθηκών επιφάνειας 10.000 τ.μ. Έτσι, η εταιρεία φιλοδοξεί να έχει σύντομα στην κατοχή της δύο σύγχρονα κτίρια logistics συνολικής επιφάνειας άνω των 30.000 τ.μ. Το συνολικό κόστος της επένδυσης αυτής υπολογίζεται σε περίπου 20 εκατ. ευρώ (κόστος κατασκευής και κόστος αγοράς της γης).



Μέχρι το τέλος του έτους αναμένεται να ολοκληρωθεί και μια από τις σημαντικότερες κινήσεις στην αγορά logistics. Αυτή αφορά την στρατηγική συνεργασία ανάμεσα στην Pasa Development και την εξειδικευμένη εταιρεία ακινήτων logistics, NOE Constructions. Η τελευταία θα μεταβιβάσει στην Pasa τρία κτίρια logistics που διαθέτει στην περιοχή του Ασπροπύργου, επιφάνειας 62.500 τ.μ., έναντι ποσού 38 εκατ. Ευρώ και ετήσιας απόδοσης άνω του 8%.

Εντός του Νοεμβρίου 2020, η ολλανδικών συμφερόντων εταιρεία ακινήτων Ten Brinke ολοκλήρωσε την εξαγορά των εγκαταστάσεων αποθήκευσης, διανομής και μεταφοράς της ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε., με έδρα τη Θεσσαλονίκη. Οι εγκαταστάσεις βρίσκονται στη Σίνδο, είναι επιφάνειας 22.500 τ.μ., με σύγχρονους γραφειακούς χώρους 1.500 τ.μ.



Δικαιοπραξίες Πώλησης Αποθηκευτικών Χώρων στην Αττική εντός του 2019, 2020

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΠΩΛΗΣΗ (ευρο)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ)
2020 (Δεκ)	ΒΙ.Π.Α Μάνδρας Τρόπιο Λιθάρι	Απόκτηση του 80% συγκροτήματος 58.641,60τμ σε γήπεδο έκτασης 131.232,40τμ. Πλήρως μισθωμένο μέχρι 14-12-2030 στην εταιρεία Sarmed Logistics A.E. Προσέφτως 700μ στην Αττική Οδό.	SARMED WAREHOUSES SA	BriQ PROPERTIES	58.641,6	23.600.000	503
2020	Μαρκόπουλο	Κέντρο αποθήκευσης & διανομής, πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία Unilog	-	PRODEA	12.400,00	10.000.000	806
2020	Ασπρόπυργος θέση Ρουπάκι	Αποθήκη 25.000τμ, σε επιφάνεια οικοπέδου 62,7 στρέμματα, το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία logistics Synergy Group	ΔΟΡΙΑΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ	TRASTOR	25.000,00	9.500.000	380
2020	Ασπρόπυργος	Logistics 62.500τμ, τρία κτίρια, τα εν λόγω ακίνητα προσφέρουν ετήσια απόδοση άνω του 8%	NOE Constructions	Pasal Development	62.500,00	38.000.000	608
2019	Ασπρόπυργος	Εμπορική αποθήκη 5.679τμ, στην περιοχή Μελίτσια Ασπρόπυργου, Ύψος κτιρίου 11μ.	-	TRASTOR REIC	5.679	3.073.350	541
2019	Ασπρόπυργος	Συγκρότημα σύγχρονων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων	-	ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ	5.200	2.570.000	494

(Πηγή: Δημοσιεύματα στον τύπο και στο Internet)



Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2020, για απολύτως τυπικούς χώρους, δίχως σύγχρονες προδιαγραφές και με ύψη μέχρι 9 μέτρα, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στην Ελευσίνα με 1.000 €/τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 596,30 €/τμ και τρίτα έρχονται τα Μεσόγεια Αττικής με 559,45 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζουν το Καλοχώρι & ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 427,25 €/τμ και τελευταία έρχονται τα Οινόφυτα με τιμή 253,84 €/τμ.

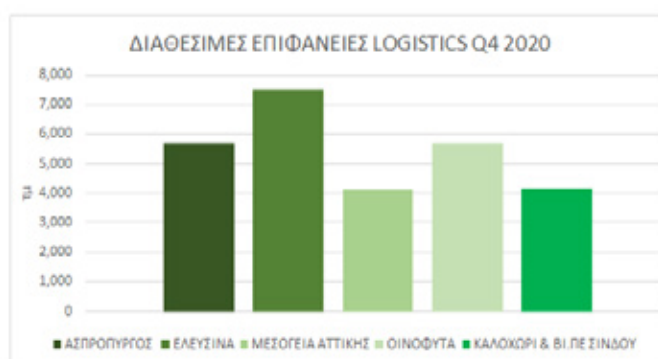


Παρατηρούμε πως οι αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 250-1.000 euro/τμ. Η ζητούμενη τιμή για την Ελευσίνα (1.000euro/τμ) παρατίθεται για λόγους πληρότητας, αν και εκτιμούμε ότι η πλειοψηφία των αγγελιών στη συγκεκριμένη περιοχή αφορά σε ακίνητα που είτε έχουν σημαντικό υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, είτε βρίσκονται σε θέσεις με ευνοϊκό πολεοδομικό καθεστώς. Σε κάθε περίπτωση τα 1.000 euro/τμ δεν αντιπροσωπεύουν μια μέση τιμή για αποθήκες στην Ελευσίνα.

Θεωρούμε πως πωλήσεις πάνω από 600 euro/τμ αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα πολύ καλών προδιαγραφών. Οι αξίες θα βαίνουν αυξανόμενες τα επόμενα χρόνια ως αποτέλεσμα του συνδυασμού της μικρής προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης.

Σημείωση: Με στόχο να προσεγγίσουμε όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα και με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιολογητίας (πώλησης) σε σχέση με την αρχική ζήτηση που καταγράφηκε, εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής διαπραγμάτευσης 20% σε όλες τις ζητούμενες τιμές πώλησης.

Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια προς πώληση καταγράφεται στην Ελευσίνα με 7.500τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 5.700τμ και τρίτα έρχονται τα Οινόφυτα με 5.680τμ. Τις μικρότερες επιφάνειες εμφανίζουν το Καλοχώρι & ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 4.160τμ και τα Μεσόγεια Αττικής με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 4.127τμ.



Μεγάλα Έργα

Θριασίο Πεδίο - Νέος Εμπορευματικός Σταθμός του ΟΣΕ

Το Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου Πεδίου αποτελεί ένα πρωτοποριακό έργο για τα Ελληνικά δεδομένα και αναμένεται να συμβάλει δυναμικά στον εκσυγχρονισμό και στην ανάπτυξη των εμπορευματικών μεταφορών. Είναι στρατηγικά χωροθετημένο πλησίον της Αθήνας και του Λιμένα του Πειραιά, διαθέτει άμεση σιδηροδρομική σύνδεση σε Διευρωπαϊκό Δίκτυο και άμεση οδική πρόσβαση στην Αττική οδό και στο λοιπό Εθνικό Δίκτυο. Ειδικότερα θα διαθέτει άμεση προσβασιμότητα σε ολόκληρο το σιδηροδρομικό δίκτυο με τη νέα διπλή γραμμή υψηλών ταχυτήτων Σιδηροδρομικού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ), Θριασίου – Κορίνθου, καθώς και στο νέο Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) μέσω της γραμμής του Προαστιακού σιδηροδρόμου. Η σιδηροδρομική σύνδεση με το Λιμάνι Νέου Ικονίου, όπου υπάρχει τερματικός σταθμός εμπορευματοκιβωτίων, πραγματοποιείται με μονή γραμμή μήκους 17 χλμ, η οποία συνδέεται με τη διπλή σιδηροδρομική γραμμή Αθήνας - Κορίνθου. Επισημαίνεται ότι το λιμάνι του Νέου Ικονίου έχει ενταχθεί στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Σιδηροδρομικών Εμπορευματικών Μεταφορών (οδηγία 91/440/ΕΚ και 2012/34/ΕΕ). Το εμπορευματικό κέντρο συνδέεται οδικά μέσω ισόπεδου κόμβου στο βορειοανατολικό άκρο του με την ανατολική περιφερειακή οδό Ασπροπύργου, που συνδέει την Αττική Οδό (κόμβος Ασπροπύργου) με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ και αποτελεί κύριο οδικό άξονα της περιοχής. Στο Β.Δ. τμήμα γειτνιάζει με την περιοχή των μετωπικών διοδίων της Αττικής Οδού. Η Νότια περιοχή συνορεύει με τον πολεοδομικό ιστό του Θριασίου, όπου ήδη έχει κατασκευαστεί ο Σ.Σ. Ασπροπύργου. Τέλος, καθόλο το μήκος της Ν.Δ. πλευράς και σε μήκος περίπου 4 χλμ. διέρχεται σε επαφή με το Θριασίο ο Προαστιακός Σιδηρόδρομος που συνδέει την Αθήνα με την Κόρινθο.

Το μεγαλύτερο εμπορευματικό κέντρο της χώρας το οποίο για να υλοποιηθεί απαιτήθηκαν ούτε λίγο ούτε πολύ 47 έτη, πρόκειται να δημιουργηθεί σε έκταση 2.200 στρεμμάτων όπου θα περιλαμβάνεται σιδηροδρομικός σταθμός διαλογής και μεταφόρτωσης φορτίων καθώς και έκταση κατάλληλη για την ανάπτυξη αποθηκών συνολικού εμβαδού 240.000 τ.μ..

Οι πρώτες απαλλοτριώσεις ξεκίνησαν το 1970 και η εκπόνηση της πρώτης μελέτης γενικής διάταξης άρχισε τη δεκαετία του 1980. Το 1994 έγινε η ένταξη του έργου στα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το 2001 η Ε.Ε. θέτει ως προϋπόθεση για τη χρηματοδότηση τη δημιουργία Εμπορευματικού Κέντρου ιδιωτών. Πραγματοποιούνται διαδοχικοί άγονοι διαγωνισμοί και η ΓΑΙΟΣΕ απορροφά τις προηγούμενες συσταθείσες εταιρίες. Τον Αύγουστο του 2016 κατατέθηκε δεσμευτική προσφορά από της κοινοπραξία της ΕΤΒΑ (Τράπεζα Πειραιώς/Goldair), η οποία από τον Νοέμβριο 2019 ανέλαβε την επένδυση. Όσον αφορά στις κατασκευαστικές εργασίες, η ΕΡΓΟΣΕ από το 1999 ξεκίνησε τα σιδηροδρομικά έργα της Α' φάσης και το 2010 τα έργα της Β' Φάσης (υπό εξέλιξη).



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΘΩΔΩΡΗΣ ΨΙΑΧΟΣ

Το συνολικό σύμπλεγμα των κατασκευασμένων εγκαταστάσεων (ή υπό-προς κατασκευή) περιλαμβάνει:

- Έκταση, ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., εμβαδού 582 στρεμμάτων περίπου, με κατάλληλους όρους δόμησης για την κατασκευή αποθηκών και λοιπών συνοδευτικών εγκαταστάσεων (μεταποίησης, γραφείων κ.ά.) 233.000 τ.μ. περίπου (εμπορευματικό κέντρο).
- Έκταση εμβαδού 1.450 περίπου στρεμμάτων, η οποία περιλαμβάνει συγκρότημα σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης (Εγκαταστάσεις Σταθμού Διαλογής και Μεταφόρτωσης φορτίων).
- Δύο κτίρια συνολικού εμβαδού 56.000 τ.μ. σε έκταση 139.000 τ.μ. περίπου, τα οποία, σύμφωνα με τον ισχύοντα σχεδιασμό προορίζονται να μισθωθούν στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. ως αποθηκευτικοί χώροι, μετά την ολοκλήρωση της (υπό εξέλιξη) διαδικασίας αποκρατικοποίησής της.
- Έκταση 29 στρεμμάτων και κτιρίων 5.750 τ.μ. περίπου με χρήση αμαξοστασίου λεωφορείων, μισθωμένο στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΘΟΔΩΡΗΣ ΨΙΑΧΟΣ

Σήμερα έχουν ολοκληρωθεί η κατασκευή του δικτύου οδοποιίας και των χώρων στάθμευσης 280 θέσεων. Η Β΄ Φάση που αναμένεται στο άμεσο μέλλον να ολοκληρωθεί περιλαμβάνει τα έργα υποδομής τμήματος των σιδηροδρομικών γραμμών εντός του συγκροτήματος (για την εξυπηρέτηση περισσοτέρων συρμών), τα έργα σηματοδότησης, τηλεδιοίκησης και ηλεκτροκίνησης του συνόλου των γραμμών, την προμήθεια των γερανογεφύρων επί σιδηροτροχιών (Cantry crane) για φορτοεκφόρτωση των εμπορευματοκιβωτίων (ΕΚ) από και προς τους συρμούς και τα φορτηγά αυτοκίνητα, του μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και την κατασκευή των κτιριακών έργων (κτίρια διοίκησης, μεταφόρτωσης, προσωπικού, σηματοδότησης και WC) που είναι απαραίτητα για την εύρυθμη λειτουργία του συγκροτήματος. Συμπεριλαμβάνεται επίσης η κατασκευή του Σιδηροδρομικού Σταθμού (Σ.Σ.) Ζεφυρίου που εντάσσεται στην νέα διπλή γραμμή Αθηνών – Κορίνθου.

Τον Οκτώβριο 2018 υπογράφηκε η σύμβαση παραχώρησης του εμπορευματικού κέντρου και εφόσον τηρηθούν τα χρονοδιαγράμματα στα πρώτα 120.000 τετραγωνικά, που θα είναι έτοιμα να λειτουργήσουν το 2022. Το πολυδιαφημισμένο εμπορευματικό κέντρο, χάρη στη σιδηροδρομική σύνδεση με το λιμάνι του Πειραιά που ήδη διαθέτει, θα είναι το μεγαλύτερο κέντρο συνδυασμένων μεταφορών στα Βαλκάνια. Ανάδοχοι του έργου είναι η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. και η Goldair Cargo. Ανέλαβαν για 60 χρόνια τη διαχείριση του ακινήτου της ΓΑΙΑΟΣΕ και πρόκειται να επενδύσουν 180 εκατ. ευρώ σε μια διετία για την κατασκευή 120.000 τμ., στεγασμένων χώρων και δημιουργία σιδηροδρομικής γραμμής, που θα ενώνει τις αποθήκες με το υπόλοιπο σιδηροδρομικό δίκτυο. Στη συνέχεια σε βάθος δεκαετίας θα ολοκληρώσουν το εμπορευματικό κέντρο ώστε μαζί με τις υποστηρικτικές υποδομές (γραφεία, τράπεζες, κ.λπ.) να καλύπτει συνολικά 233.000 τ.μ.

Στρατηγικός στόχος όλων των έργων που έχουν γίνει, γίνονται, η πρόκειται να γίνουν στο θριάσιο, αποτελεί η δημιουργία ενός επιχειρηματικού πάρκου εφοδιαστικής αλυσίδας εθνικής εμβέλειας, στο πλαίσιο και της νέας εθνικής στρατηγικής για την ανάπτυξη των logistics και η ανάδειξη της χώρας ως βασικής πύλης διακίνησης εμπορευμάτων στα διευρωπαϊκά δίκτυα μεταφορών. Στόχος η συμβολή στην αύξηση των σιδηροδρομικώς μεταφερόμενων εμπορευματικών φορτίων και η συγκέντρωση του μεγαλύτερου όγκου των εμπορευματικών δραστηριοτήτων της Αττικής. Στην πρώτη φάση το ΕΚΘΠ θα έχει δυνατότητα εξυπηρέτησης 500 βαγονιών ημερησίως, ενώ στην τελική φάση ο αριθμός αυτός θα αυξηθεί στα 1.500 βαγόνια.

(Πηγή: Δημοσιεύματα και ΓΑΙΑΟΣΕ)



Εμπορευματικό Κέντρο Θεσσαλονίκης

Στη Θεσσαλονίκη έχει προκηρυχθεί από το 2019, ο διαγωνισμός για τη δημιουργία εμπορευματικού κέντρου στο στρατόπεδο Γκόνου (έκτασης 672 στρεμμάτων) ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ. Τα 3 σχήματα που συμμετείχαν ήταν η ΜΕΤΚΑ (Μυτιληναίος), ΑΚΤΩΡ και η Κ/Ξ ΙΝΤΡΑΚΑΤ-ΤΕΚΑΛ. Το νέο αυτό Logistic Park θα χωροθετηθεί σε προνομαϊκή θέση και αναμένεται να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του πρόσφατα ιδιωτικοποιημένου Οργανισμού του Λιμένα Θεσσαλονίκης αλλά και τις αυξημένες ανάγκες για εμπορευματικές μεταφορές που βιώνει η χώρα τα τελευταία χρόνια. Το τελευταίο διάστημα η όλη διαδικασία φαίνεται να έχει παραμείνει στάσιμη καθώς εξετάζεται και η δημιουργία Ελεύθερης Ζώνης Βιομηχανίας και Εμπορίου στην ίδια θέση, για την οποία όμως ακόμα δεν υπάρχει καν μελέτη. Σε κάθε περίπτωση το χρονικό διάστημα που απαιτείται για να γίνει πράξη τελικά το logistics Centre, θα είναι περίπου τέσσερα χρόνια σύμφωνα με την ΓΑΙΑΟΣΕ.

Πηγή: Διημερίδιο ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ



Λοιπές μελλοντικές επενδύσεις

Μεγάλης κλίμακας επένδυση προγραμματίζει η Σκλαβενίτης Ελληνικές Υπεραγορές, η οποία σχεδιάζει τη δημιουργία νέου logistics center 100.000 τ.μ. στην Αττική κατά την περίοδο 2021 και εφόσον ολοκληρωθεί το πλάνο επενδύσεων για την ανακαίνιση των καταστημάτων της πρώην Μαρινόπουλος.

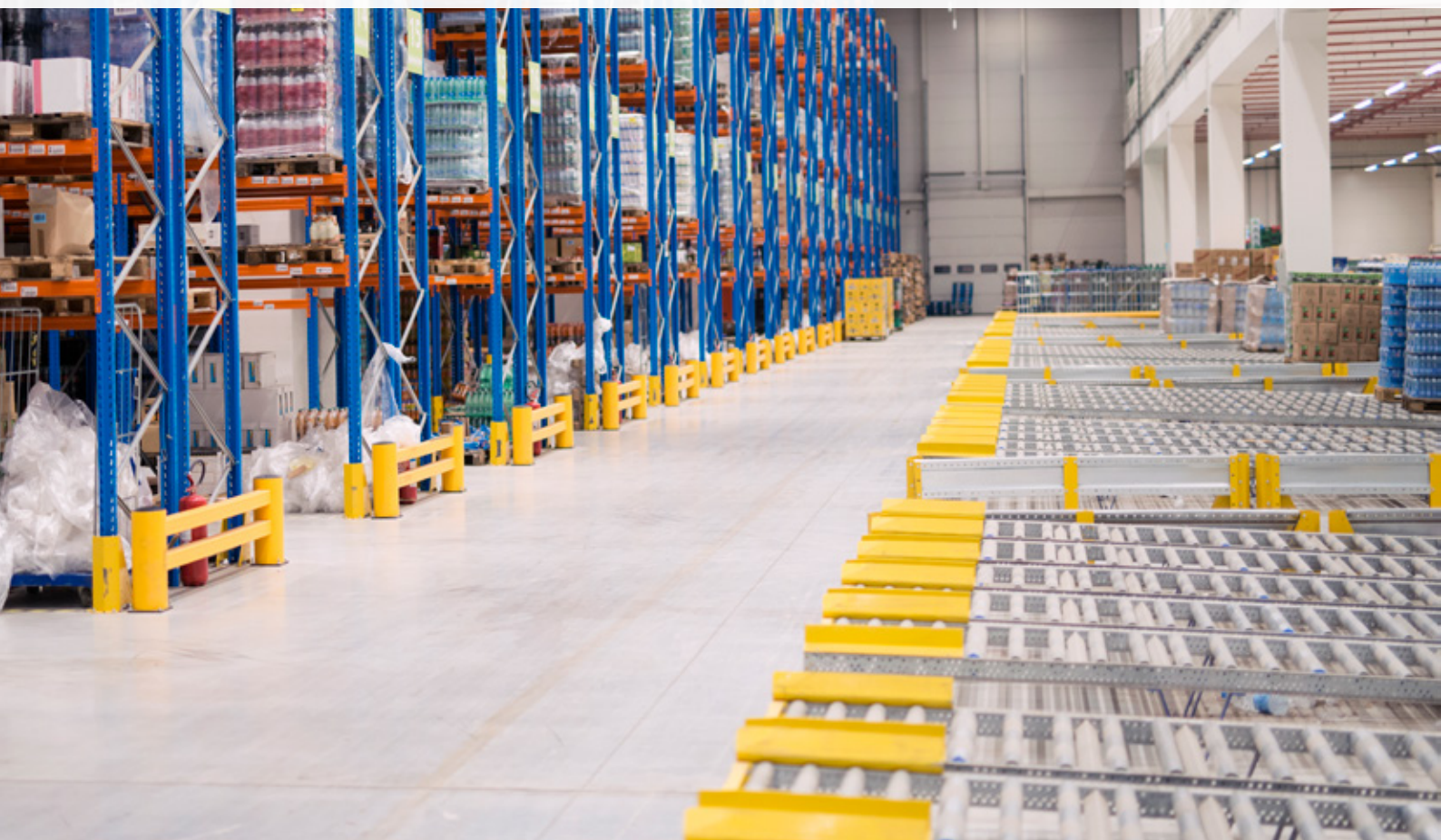
Τα 200.000 τ.μ υπολογίζεται να φτάσουν οι στεγασμένοι αποθηκευτικοί χώροι της εταιρείας SARMED το επόμενο 18μηνο στον Ασπρόπυργο, υλοποιώντας ένα επενδυτικό πρόγραμμα συνολικού ύψους 20 εκατ. ευρώ. Πρόσφατα τέθηκε σε λειτουργία νέος αποθηκευτικός χώρος 9.000 τ.μ. στη Μαγούλα και από αρχές Ιανουαρίου θα λειτουργήσει νέα αποθήκη 23.000 τ.μ. στη Μάνδρα. Σταδιακά θα αρχίσει να παραδίδεται το νέο συγκρότημα αποθηκών της εταιρείας στον Ασπρόπυργο, επιφάνειας 60.000 τ.μ. Μέσα στην επόμενη χρονιά θα επεκτείνει κατά 20.000 τ.μ. και τις εγκαταστάσεις που διαθέτει στην ΒΙΠΕ Σίνδου στη Θεσσαλονίκη.

Ο όμιλος Jumbo υλοποιεί στο 85ο χιλιόμετρο παράπλευρης οδού της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας νέο logistics center, που θα περιλαμβάνει κτίριο άνω των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, ενώ η εγκατάσταση θα έχει συνολική δόμηση περίπου 16.000 τετραγωνικών μέτρων.

Επένδυση ύψους 10 εκατ. ευρώ με αντικείμενο την κατασκευή κέντρου αποθήκευσης και διανομής δρομολογεί και η εταιρεία εμπορίας ηλεκτρολογικών υλικών-φωτιστικών «Καυκάς» στον Ασπρόπυργο. Το έργο αναμένεται να ξεκινήσει να υλοποιείται το 2021 με ορίζοντα ολοκλήρωσης τέλη της ίδιας χρονιάς-αρχές 2022. Σε πρώτη φάση θα αναπτυχθούν 13 χιλ. τ.μ. και μεταγενέστερα θα προστεθούν ακόμη 7 χιλ. τ.μ.

Στα τέλη του περασμένου Ιουλίου ξεκίνησαν τα έργα δημιουργίας των νέων εγκαταστάσεων της εταιρείας DHL Express Ελλάδας στο αεροδρόμιο Μακεδονία της Θεσσαλονίκης, συνολικής αξίας 7,2 εκατ. ευρώ. Πριν ένα χρόνο, το Νοέμβριο του 2019 είχε ανακοινωθεί η δεκαετής συμφωνία της DHL Express Ελλάδας και της Fraport Greece, που προέβλεπε την κατασκευή του νέου κέντρου διαλογής της DHL Express Ελλάδας, έκτασης άνω των 5.000τ.μ. στο αεροδρόμιο Μακεδονία της Θεσσαλονίκης, το οποίο διαχειρίζεται η Fraport Greece. Τα έργα ήταν να ξεκινήσουν τους πρώτους μήνες του 2020, όμως λόγω της πανδημίας πήγαν πίσω, ξεκινώντας τον περασμένο Ιούλιο.

Project επέκτασης των αποθηκευτικών της χώρων στη Σίνδο Θεσσαλονίκης κατά 7.000 τ.μ. με στόχο την ενίσχυση της παρουσίας της στις σιδηροδρομικές μεταφορές εμπορευμάτων δρομολογεί η Rail Cargo Logistics Goldair. Η επέκταση εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2021, αφού προηγουμένως λάβει το πράσινο φως των αυστριακών σιδηροδρόμων, εταίρου της Goldair. Με την εν λόγω επένδυση το σύνολο των αποθηκευτικών χώρων της Rail Cargo Logistics Goldair αναμένεται να φθάσει τα 15.000 τμ. Συνολικά, έως το 2023, η εταιρεία έχει προγραμματίσει επενδυτικό πρόγραμμα ύψους 20 εκατ. ευρώ, που αφορά επέκταση αποθηκευτικών χώρων, αγορά σύγχρονων ρομποτικών μηχανημάτων και τροχαίου υλικού κ.λπ.



Μεσοπρόθεσμη τάση - Πρόβλεψη

Σύμφωνα με την διαδικτυακή εκδήλωση του ULI Greece & Cyprus για τις τάσεις της αγοράς ακινήτων το 2021, σημαντικά χαμηλότερη αναμένεται ότι θα είναι η απορρόφηση αποθηκευτικών χώρων κατά τη φετινή χρονιά, έναντι του 2019. Αιτία αποτελεί ο περιορισμός των επενδύσεων λόγω της πανδημικής κρίσης, παρότι η υγειονομική κρίση ενίσχυσε τη ζήτηση για χώρους logistics μέσω της αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce). Φέτος η απορρόφηση χώρων logistics θα κυμανθεί από 160 χιλ. έως 170 χιλ. τετραγωνικά μέτρα, όταν είχε ανέλθει σε 250 χιλ. τ.μ. το 2019.

Κινητήριος μοχλός των νέων επενδύσεων θεωρείται η εδραίωση του ηλεκτρονικού εμπορίου ως ενός βασικού πλέον «καναλιού» διάθεσης προϊόντων στην αγορά. Η εξέλιξη αυτή έχει εκτινάξει τις αποθηκευτικές ανάγκες, καθώς για να υποστηριχθεί η αγορά αυτή απαιτούνται σημαντικές επενδύσεις σε αποθήκες, ώστε να γεφυρωθεί το επενδυτικό «κενό» της προηγούμενης δεκαετίας.

Σύμφωνα με τον Ελληνικό Σύνδεσμο Ηλεκτρονικού Εμπορίου (GR.EC.A) προβλέπεται ότι κατά το 2020, η αξία των ηλεκτρονικών αγορών από Έλληνες χρήστες θα αγγίξει τα 10,7 δισ. ευρώ (περιλαμβάνονται και τα καταστήματα του εξωτερικού), σημειώνοντας άνοδο κατά 42,7%. Αντίστοιχα, όπως προβλέπει η εταιρεία Statista, μέχρι το 2025, το ηλεκτρονικό εμπόριο στην Ελλάδα θα «τρέχει» με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως 8,9%.

Τα στοιχεία αυτά αποτυπώνουν τη μεγάλη ανάγκη για ενίσχυση της εφοδιαστικής αλυσίδας, μέσω επένδυσης σε κατάλληλες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις. Άλλωστε, ένα βασικό συμπέρασμα από την φετινή χρονιά, είναι ότι όποια αλυσίδα ήταν καλύτερα προετοιμασμένη και εξασφάλισε μειωμένους χρόνους παράδοσης, επωφελήθηκε περισσότερο από την απότομη έκρηξη του ηλεκτρονικού εμπορίου.

City Logistics – Απαίτηση για θεσμοθέτηση

Με βάση την αυξητική πορεία του κλάδου κρίνεται βέβαιο ότι στο άμεσο μέλλον θα αναπτυχθεί και μια νέα κατηγορία που αφορά στα city logistics δηλ. πιο μικρά αποθηκευτικά ακίνητα εντός ορίων αστικού ιστού. Με την ανάπτυξη των city logistics θα μειωθεί ο χρόνος παράδοσης χωρίς να αυξηθεί το κόστος για τον καταναλωτή περιορίζοντας παράλληλα τις επιπτώσεις στο κυκλοφοριακό, στο περιβάλλον των πόλεων και στην ποιότητα ζωής των πολιτών.

Παρόλα αυτά όπως αναφέρει το Συμβούλιο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας Εφοδιαστικής Αλυσίδας σε σχετική ενημέρωση προς το Υπουργείο Ανάπτυξης, οι υφιστάμενες χρήσεις γης δεν επιτρέπουν τη νόμιμη λειτουργία και ανάπτυξη μικρών αποθηκών logistics και σύγχρονων, αυτοματοποιημένων κέντρων ενοποίησης παραγγελιών και φορτίων (micro-consolidation centers) εντός, ή ακόμα και στην περιμέτρο των μεγάλων πόλεων. Τα υπάρχοντα παλαιά βιομηχανικά κτίρια στις εκτός σχεδίου περιοχές θα μπορούσαν να επιτρέπεται να αδειοδοτηθούν ως εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας, μια ρύθμιση που θα ανακουφίσει την Αττική από την μεγάλη και συνεχώς επιδεινούμενη έλλειψη για ανάλογα κτίρια, ενώ ταυτόχρονα θα αναβαθμίσει τυχόν «υποβαθμισμένες» περιοχές, με την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την προσφορά νέων θέσεων εργασίας.

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Γιάννης Βαβηλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr