

GEOAXIS

LOGISTICS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Logistics
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: 2021

Με δύο λόγια

Εξαιρετικά αισιόδοξη πορεία καταγράφηκε και το 2021 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 ξεκινά επιφέροντας σεισμικές αλλαγές στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε τις μετακινήσεις και την καταναλωτική εμπειρία. Η πρόβλεψή μας για τους επόμενους 12 μήνες είναι συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης, αύξηση ενοικίων, μείωση κενότητας και περαιτέρω συμπύεση των αποδόσεων. Οι μακροπρόθεσμες προοπτικές που ανοίγονται για τον κλάδο είναι μοναδικές εάν καταφέρει η Ελλάδα να αναδειχθεί συγκοινωνιακός κόμβος στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και σημείο σύνδεσης μεταξύ της Δυτικής Ευρώπης και της Ασίας.

Εισαγωγικά

Η παγκόσμια οικονομία βιώνει την επέλαση της νέας βιομηχανικής επανάστασης (νέες τεχνολογίες-ψηφιακή εποχή), η οποία ουσιαστικά καταργεί τα εμπόδια ανάμεσα στις 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) συμβάλλει 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 αρκετά 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 σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο και ο Πειραιάς (COSCO), δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές ανάπτυξης.



Γενικά Στοιχεία

European Logistic Property Census 2021

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής, European Logistic Property Census 2021, η οποία διεξήχθη για λογαριασμό της Tritax EuroBox plc και της Savills UK το καλοκαίρι του 2021, η δυναμική στο κλάδο βιομηχανικών & αποθηκευτικών ακινήτων αναμένεται να διατηρηθεί στο άμεσο μέλλον. Όμοια, η επενδυτική ζήτηση που εκτοξεύτηκε τους προηγούμενους 18μήνες, αναμένεται να παραμείνει σε υψηλά επίπεδα τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024.

Η ζήτηση χώρων από τους χρήστες αποθηκών και βιομηχανικών κτηρίων στην Ευρώπη κατά τη διάρκεια του πρώτου μισού του 2021 ήταν κατά 60% υψηλότερη του μέσου για την ίδια περίοδο σε βάθος δεκαετίας. Στην άλητη όψη του νομίσματος, τα ποσοστά διαθεσιμότητας (vacancy rates) σε όλες της Ευρωπαϊκές αγορές αποθηκών κατέγραψαν ιστορικό χαμηλό, 4.6% κατά τη διάρκεια του πρώτου μισού του έτους. Κατά τη διάρκεια των τελευταίων δώδεκα μηνών τα ενοίκια στον κλάδο αυξήθηκαν κατά 2%, με τις αυξήσεις σε Λισαβώνα, Βαρσοβία και Αμβούργο να κυριαρχούν. Οι επενδύσεις σε Ευρωπαϊκά βιομηχανικά ακίνητα και αποθήκες έφτασαν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα αγγίζοντας τα €22.5δισ. κατά το πρώτο μισό του 2021. Το ποσό αυτό αντικατοπτρίζει αύξηση της τάξεως του 60% σε σχέση με το μέσο όρο πενταετίας και οι αποδόσεις συμπιέστηκαν κατά 45 μονάδες βάσης σε ετήσια βάση για την ίδια περίοδο. Την ίδια περίοδο οι τιμές των ακινήτων στις αγορές της Γερμανίας και Γαλλίας καταγράφουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις.

Πάνω από το 80% των Ευρωπαίων επενδυτών και διαχειριστών κεφαλαίων που ερωτήθηκαν, προσδοκά ότι οι όγκοι επενδύσεων της αγοράς βιομηχανικών κτηρίων και αποθηκών θα αυξηθούν εντός του επόμενου έτους. Κανένας από τους ερωτηθέντες δεν προσδοκά μείωση συναλλαγών ενώ οι Γαλλία, Γερμανία και Ολλανδία είναι οι πιο ευνοημένες σε επενδύσεις μεταξύ των ευρωπαϊκών αγορών αποθηκών.

Το 46% των χρηστών προβλέπει ότι οι ανάγκες τους για στέγαση θα αυξηθούν, με μόλις ένα μικρό ποσοστό αυτών (4.8%) να εκτιμά πως η ζήτηση θα μειωθεί στην ίδια περίοδο. Ειδικότερα στις τρεις μεγαλύτερες αγορές αποθηκών της Ευρώπης, Γαλλία, Γερμανία και Ισπανία οι χρήστες προβλέπουν αύξηση της ζήτησης κατά 44.1%, 42.6% και 38.5% αντίστοιχως. Ιταλία και Πορτογαλία ακολουθούν με εκτιμώμενες αυξήσεις κατά 26.4% και 24.2% αντίστοιχα.



Η Ελλάδα

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 συνολικά 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 αποσπούν μερίδιο μόλις 15%. Παρατηρείται δηλαδή ότι από κοινού οι υπηρεσίες αποθήκευσης - διανομής καταλαμβάνουν το 93% των συνολικών παρεχόμενων υπηρεσιών. Όσον αφορά την 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, Διακίνησης 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	

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 πλαισιώθηκε 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 την Αττική, 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 παιλιότητας τα οποία έχουν σταματήσει προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου. Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα το απόθεμα των αποθηκών στην Αττική το επόμενο 16μηνο θα είναι μεγαλύτερο κατά 180.000τμ και στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000τμ στην Αττική.

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 τις λοιπές περιοχές (Ελευσίνα, Μεσόγεια, Οινόφυτα, Θεσσαλονίκη) όπου η πλειοψηφία του κτηριακού 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 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, ανάλογα από την βαρύτητα των διοικητικών χώρων στο συγκρότημα. 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 στην περίπτωση που εντάσσονται μέσα στο βασικό περίγραμμα και μέχρι 10% στην περίπτωση που χωροθετούνται διακριτά και καθλούνται 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 (πιεστικό συγκρότημα ύδρευσης, πυρόσβεσης), χώρους μέσης τάσης, χώρους ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους κλπ. Αποτελούν στην πλειοψηφία τους επικίνδυνους χώρους, από πλευράς παθητικής πυροπροστασίας, και για το λόγο αυτό συνηθίζεται 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 γεφυροπλάστιγγες.
- 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

- 50-60 ευρώ/m² μονάδας: για τις εγκαταστάσεις και όλες τις διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου.
- 450-550 ευρώ/m² μονάδας: για το βασικό κτίριο που περιλαμβάνει τα κόστη σχεδιασμού, μελετών, αδειοδοτήσεων, επιβλέψεων.
- 150-250 ευρώ/m² μονάδας επιπλέον: για τις εγκαταστάσεις διοίκησης - γραφεία, ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους.

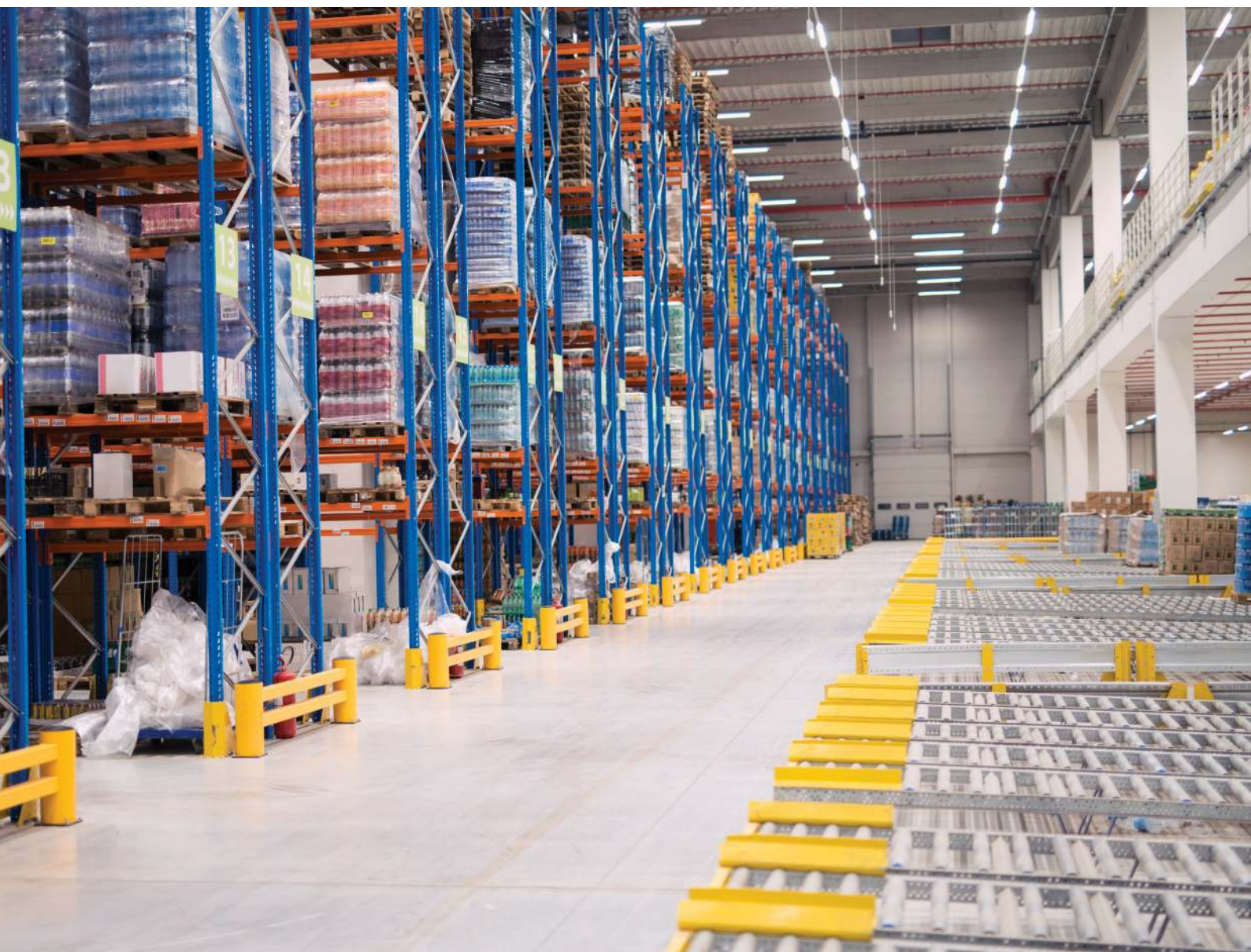
Με βάση τα παραπάνω ένα ενδεικτικό μέσο κόστος μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: 550€/τμ – 700€/τμ (αποθήκες τύπου Z3) που αφορά κατασκευή με το κλειδί στο χέρι για το σύνολο της μονάδας. Σημειώνουμε πως στο κόστος αυτό περιλαμβάνονται μόνο οι εργασίες που αφορούν στην κατασκευή του κτιρίου και κανένα κόστος εξοπλισμού.

Η εποχή που τα αποθηκευτικά κτίρια αποτελούσαν τις απλούστερες, γρηγορότερες και φτηνότερες κατασκευές φτάνει στο τέλος της. Η λογική του one type fits all έχει ξεπεραστεί καθώς όλο και περισσότερο δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στα συστήματα αυτοματισμού και ψηφιοποίησης (digitalization). Στην αυγή του 2022, το κόστος κατασκευής είναι δύσκολο να προβλεφθεί μεσοπρόθεσμα καθώς υλικά (προμήθεια και κόστος) και πληθωρισμός αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας.

Χαρακτηριστικά προσφοράς - ζήτησης & Αποδόσεις

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 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, μεταξύ 7,0 - 7,5 % για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής. Όσες εταιρείες τοποθετήθηκαν στην αρχή του παρόντος ανοδικού κύκλου εξασφάλισαν ακόμα χαμηλότερες τιμές αγοράς, με σχεδόν διψήφιες ετήσιες αποδόσεις. Οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται λίγο υψηλότερα του 3%.

Η υψηλή απόδοση σε σχέση τόσο 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 της διετίας 2020-2021 είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε, σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, στην Αττική, όπως παρακάτω:

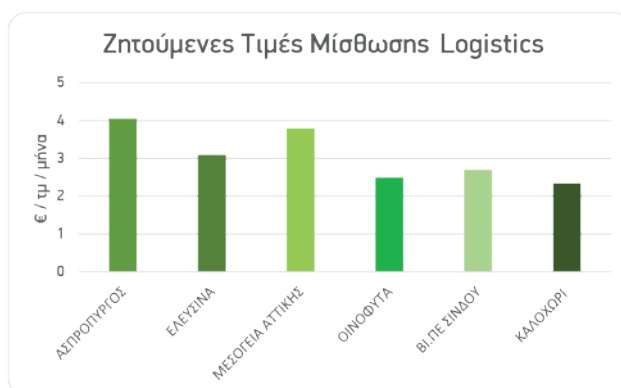
ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα)
2021	Ελευσίνα	10.148,82	43.132,00	4,25
2020	Ασπρόπυργος	62.500,00	275.000,00	4,40
2020	Ασπρόπυργος	7.316,50	29.392,00	4,02
2020	Ασπρόπυργος, Λ. Νάτο	3.792,20	14.900,00	3,93
2020	Λ. Κηφισού Άγιος Ιωάννης Ρέντης	7.956,66	28.310,62	3,56
2020	Ασπρόπυργος	27.210,02	104.101,00	3,83
2021	Ασπρόπυργος	27.210,02	105.141,00	3,86
2021	Ασπρόπυργος	7.500,00	31.875,00	4,25
2021	Ασπρόπυργος, Λ. Νάτο	3.792,20	15.089,40	3,98
2021	Παραλία Ασπρούργου	2.359,00	8.000,00	3,39

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για ενοικίαση καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την μίσθωση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές. Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2022, μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα ακόμα και μεγαλύτερο των 5 euro/τμ/μήνα.

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων ή στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστον παλιά, μικρά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές ακίνητα.

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2021, και μετά από δική μας προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 4,05 €/τμ/μήνα, έπονται τα Μεσόγεια Αττικής με 3,79 €/τμ/μήνα, και ακολουθεί η Ελευσίνα με 3,09 €/τμ/μήνα. Χαμηλότερες διάμεσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης εμφανίζει η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 2,70 €/τμ/μήνα, τα Οινόφυτα με 2,49 €/τμ/μήνα και τέλος το Καλοχώρι με 2,34 €/τμ/μήνα.



Παρατηρούμε πως οι μισθωτικές αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 2,3-4,0 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.

Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στα Οινόφυτα με 6.000τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 5.500τμ και τρίτη έρχεται η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 3.600τμ. Τις μικρότερες διάμεσες διαθέσιμες επιφάνειες εμφανίζουν τα Μεσόγεια Αττικής με επιφάνεια 3.565τμ, η Ελευσίνα με 3.445τμ και το Καλοχώρι με επιφάνεια 3.030τμ.

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

Εντός της διετίας 2020-2021 δημοσιοποιήθηκαν σημαντικές συμφωνίες πώλησης, όπως παρακάτω:

ΕΤΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΩΛΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΠΩΛΗΣΗ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ
2021 (*)	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπράπυργος	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών / ψυγείων / γραφείων συνολικής επιφάνειας 11.982,05 τμ σε γήπεδο 49.134τμ. Μισθωτής Frieslandcampina Hellas A.E	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ.	PREMIA	11 982,05	15 350 000	1 281	PREMIA
2020	Μαρκόπουλο	Κέντρο αποθήκευσης @ διανομής, πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία Unilog	-	PRODEA	12 400,00	10 000 000	806	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
2021	Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Εφέυσια	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 10.148,82 τ.μ.	ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΑΕ.	PREMIA	10 148,82	6 700 000	660	PREMIA
2020	Ασπράπυργος	Logistics 62.500τμ, τρία κτίρια, τα εν λόγω ακίνητα προσφέρουν ετήσια απόδοση άνω του 8%	-	Pasal Development	62 500,00	38 000 000	608	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
2021	Θέση Ρίκια, Ασπράπυργος	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 7.298 τ.μ.	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ.	PREMIA	7 298,00	4 420 000	606	PREMIA
2021	Το Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ.	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	PREMIA	24 703,00	14 800 000	599	PREMIA
2021	Ασπράπυργος Δύο Πεύκα	Απόκτηση νεόδμητης αποθηκευτικής εγκατάστασης που μισθώνει η SYNERGY	-	TRASTOR	11 634,00	6 900 000	593	TRASTOR
2021	Σίνδο Θεσσαλονίκης	Αποθήκη μισθωμένη στην εταιρεία Seagull	-	PREMIA	25 724,00	14 820 000	576	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
2021	Ασπράπυργος Λάκκα	Απόκτηση αποθήκης (logistics) 9.443τμ που μισθώνει η ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ Α.Ε μέχρι το 2029 σε γήπεδο 22.995τμ	-	PREMIA	9 443,00	5 000 000	529	PREMIA
2021	Ασπράπυργος	Συγκρότημα δύο νεόδμητων εμπορικών αποθηκών	NEW METAL EXPERT	PRODEA	23 800,00	12 500 000	525	ERED
2020	ΒΙ.ΠΑ Μάνδρας Τρύπιο Λιθάρι	Απόκτηση του 80% συγκροτήματος βιομηχανικών, αποθηκευτικών κτιρίων 58.641,60τμ σε γήπεδο έκτασης 131.232,40τμ.	SARMED WAREHOUSES SA	BriQ PROPERTIES	58 641,60	23 600 000	503	ERED
2021	Μαγούλα Θέση Λούτσα εντός ΒΙΠΑ Μαγούλας Αττικής	Αποθήκη συνολικής έκτασης 16.402,82 τμ., μετά του επί αυτού ευρισκόμενου ισόγειου βιομηχανικού κτιρίου επιφάνειας 6.313,30 τ.μ.	ΑΚΡΙΤΑΣ Α.Ε.	ΠΛΑΙΣΙΟ	6 300,00	2 900 000	460	ERED
2021	Οδός Λούτσας, Θέση Σηροπήγας, ΒΙΠΑ Μάνδρας	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 15.664,3 τ.μ.	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	PREMIA	15 664,30	6 600 000	421	PREMIA
2021	Μάνδρα Αττικής	Αποθήκη που μισθώνεται στην εταιρεία Henkel	-	PREMIA	15 664,00	6 380 000	407	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
2020	Ασπράπυργος Θέση Ρουπάκι	Αποθήκη 25.000τμ, σε επιφάνεια οικοπέδου 62,7 στρέμματα, το ακίνητο είναι μισθωμένο πλήρως	ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ	TRASTOR	25 000,00	9 500 000	380	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

(*) Το συγκριτικό στοιχείο της PREMIA περιέχει και χώρους ψύξης.

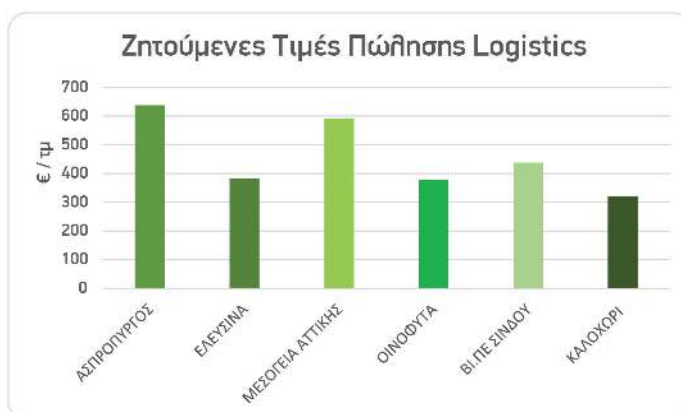
Πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2022. Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕ-ΑΠ, όπως η Briq Properties, η Prodea Investments, η Trastor και εσχάτως και η Noval του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ κινούνται ιδιαίτερα δυναμικά. Σημαντικές επενδύσεις logistics έχει υλοποιήσει τους τελευταίους 12 μήνες και η Premia Properties.

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για αγορά καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την πώληση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές. Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2022, μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει πώληση ακόμα και μεγαλύτερη των 800 euro/τμ.

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

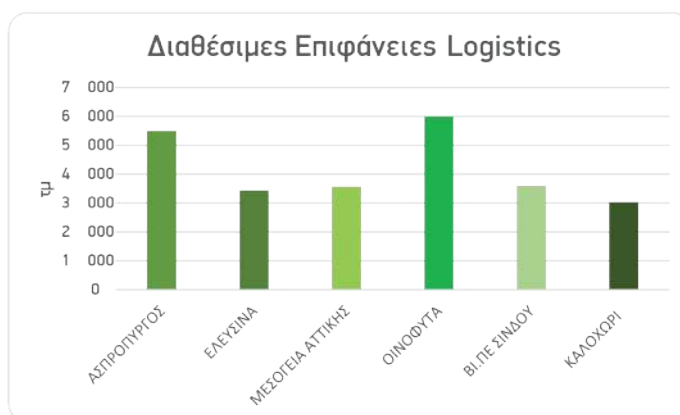
Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων ή στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά, μικρά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές ακίνητα.

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2021, και μετά από δική μας προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 637,50 €/τμ, έπονται τα Μεσόγεια Αττικής με 590,51 €/τμ και ακολουθεί η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 437,74 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζει η Ελευσίνα με 381,78 €/τμ, τα Οινόφυτα με 378,21 €/τμ και τελευταίο έρχεται το Καλοχώρι με τιμή 321,17 €/τμ.



Παρατηρούμε πως οι αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 320-650 euro/τμ. 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.

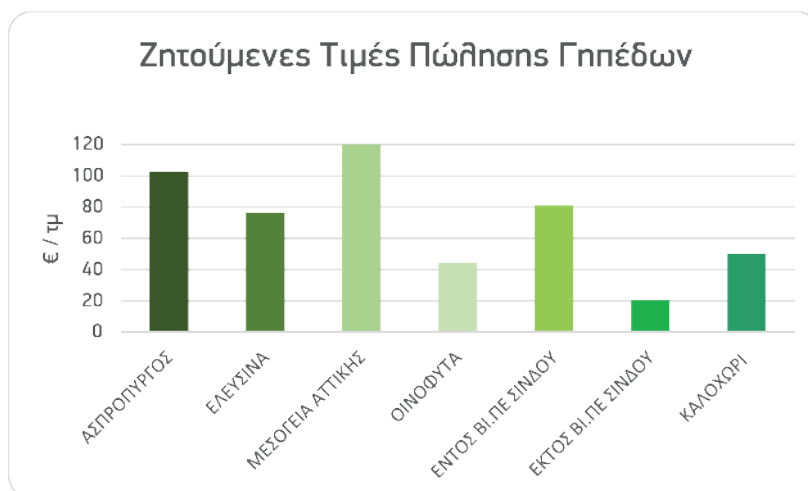
Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 5.250τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα Οινόφυτα με 5.210τμ και τρίτα έρχονται τα Μεσόγεια Αττικής με 4.344τμ. Τις μικρότερες επιφάνειες εμφανίζουν η Ελευσίνα με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 4.247τμ, το Καλοχώρι με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 3.660τμ και τέλος η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με επιφάνεια 3.500τμ.



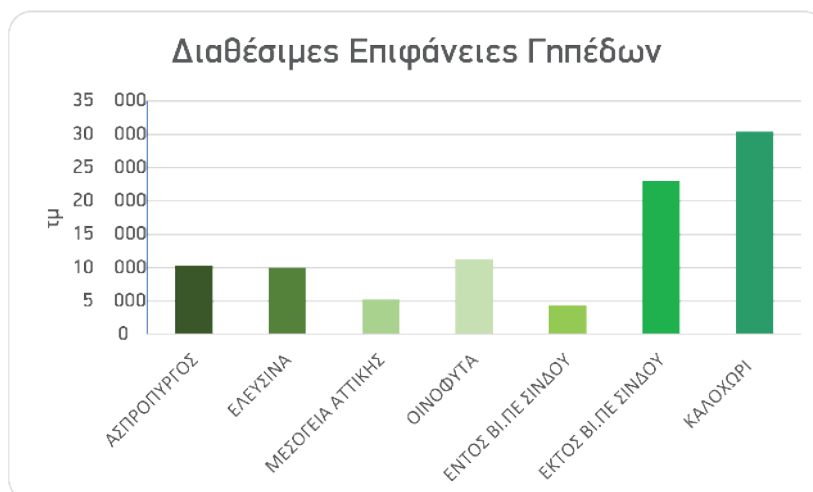
Γήπεδα

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2021, και μετά από δική μας προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης γηπέδων καταγράφεται στα Μεσόγεια Αττικής με 154 €/τμ. Ακολουθούν ο Ασπρόπυργος με 103 €/τμ, η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 81 €/τμ και η Ελευσίνα με 76 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζει το Καλοχώρι με 50€/τμ, τα Οινόφυτα με 44 €/τμ και τελευταία έρχεται η περιοχή εκτός ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 20 €/τμ.



Αναφορικά με τις επιφάνειες γηπέδων, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στο Καλοχώρι με 30.443τμ, ακολουθεί η Σίνδος (εκτός ΒΙ.ΠΕ) με 23.000τμ, τα Οινόφυτα με 11.300τμ., ο Ασπρόπυργος με 10.384τμ, η Ελευσίνα με 10.000τμ, τα Μεσόγεια Αττικής με 5.250τμ και τέλος η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με επιφάνεια 4.405τμ.



Μεγάλα Έργα

Θριάσιο Πεδίο - Νέος Εμπορευματικός Σταθμός του ΟΣΕ

Την επανεκκίνηση της διαδικασίας συμβασιοποίησης του έργου της κατασκευής του εμπορευματικού κέντρου σε έκταση 588 στρεμμάτων στο Θριάσιο Πεδίο επιτρέπει η συμφωνία στην οποία κατέληξαν η κυβέρνηση και η ανάδοχος κοινοπραξία των Goldair – ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Οι εμπλεκόμενες πλευρές συμφώνησαν σε τροποποιήσεις περίπου 12 σημείων της κυρωθείσας από τη Βουλή, τον Οκτώβριο του 2018, σύμβασης παραχώρησης, τις οποίες είχε ζητήσει η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (DG Comp). Εάν το Δημόσιο, εν προκειμένω το υπουργείο Υποδομών, και ο παραχωρησιούχος δεν έβρισκαν τη χρυσή τομή, η επένδυση άνω των 100 εκατ. ευρώ θα κατέρρεε και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα ξεκινούσε τη διαδικασία ανάκτησης κονδυλίων της τάξεως των 110 εκατ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στη χρηματοδοτική συμβολή της στο έργο Θριάσιο Ι και Θριάσιο ΙΙ.

Με τα δεδομένα αυτά, η Goldair, αποφάσισε να δαπανήσει επιπρόσθετα κεφάλαια της τάξεως των 4,5 εκατ. ευρώ, διπλασιάζοντας το ποσοστό της από 20% στο 40%, στη Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε. (ΘΕΚ Α.Ε.), την εταιρεία που έχει αναλάβει την υλοποίηση του έργου με μετόχους, εκτός από την Goldair, την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ. Ως εκ τούτου, η Goldair συμμετέχει στη νέα μετοχική σύνθεση της ΘΕΚ με περισσότερα εκτελεστικά μέλη, έχοντας πάρει την θέση και του Διευθύνοντος Συμβούλου.

Οι αλλαγές που έχει ζητήσει η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού έχουν ανατρέψει πλήρως τις αρχικές χρηματοοικονομικές παραδοχές της επένδυσης, περιλαμβάνοντας την αύξηση του τιμήματος στα 62 εκατ. ευρώ (έναντι 31 εκατ. ευρώ αρχικά) και τη μείωση της διάρκειας της σύμβασης στα 37 από 60 χρόνια.

Έτσι, η εξεύρεση λύσης προκειμένου το έργο να μην ναυαγήσει και να μην καταστεί μονόδρομος η προκήρυξη νέου διαγωνισμού αποτέλεσε ιδιαίτερα σύνθετη υπόθεση. Πλέον, με τον «λευκό καπνό» να έχει βγει, τις μετοχικές αλλαγές στη ΘΕΚ Α.Ε. θα διαδεχθεί η αποστολή από τις ελληνικές υπηρεσίες στις Βρυξέλλες κοινοποίησης που θα περιγράφει ότι οι ζητούμενες από την DG Comp τροποποιήσεις έχουν υιοθετηθεί. Εν συνεχεία, η αναθεωρημένη σύμβαση παραχώρησης θα πρέπει να εγκριθεί από το Ελεγκτικό Συνέδριο και να κυρωθεί από τη Βουλή, γεγονός που θα επιτρέψει στην κοινοπραξία να προχωρήσει στις απαιτούμενες ενέργειες για την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών. Ωστόσο, εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί περίπου ενάμιση χρόνος έως ότου ξεκινήσουν οι κατασκευαστικές εργασίες καθώς θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες αδειοδοτήσεις. Η κοινοπραξία θα κατασκευάσει σε δύο φάσεις (Τ1 και Τ2) συνολική επιφάνεια 235.000 τετραγωνικά μέτρα στεγασμένων αποθηκών και γραφείων.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΘΩΔΩΡΗΣ ΨΙΑΧΟΣ

Εκτός από το εμπορευματικό κέντρο στην έκταση των 588 στρεμμάτων, η κυβέρνηση δρομολογεί την προκήρυξη διαγωνισμού για την παραχώρηση της έκτασης εμβαδού 1.450 στρεμμάτων όπου έχουν αναπτυχθεί εμπορευματικός σιδηροδρομικός σταθμός και σταθμός διαλογής (ΕΣΣΣΔΙ). Οι συγκεκριμένες εγκαταστάσεις (Θριασίου II) βρίσκονται δίπλα στα 588 στρέμματα και ολοκληρώθηκαν τέλη 2018, ύστερα από περίπου 30 χρόνια καθυστερήσεων. Σύμφωνα με δημοσίευμα της Ναυτεμπορικής, η ημερομηνία εκκίνησης του διαγωνισμού ορίστηκε η 28η Φεβρουαρίου 2022. Πρόκειται για ένα έργο το οποίο θα αναδειχθεί ο παραχωρησιούχος, με την εκτιμώμενη αξία της σύμβασης παραχώρησης, υπολογιζόμενη με αντικειμενική μέθοδο, να ανέρχεται κατά προσέγγιση σε 561 εκατ. Ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ.

(Πηγή: <https://www.pressreader.com/greece/naftemporiki>)

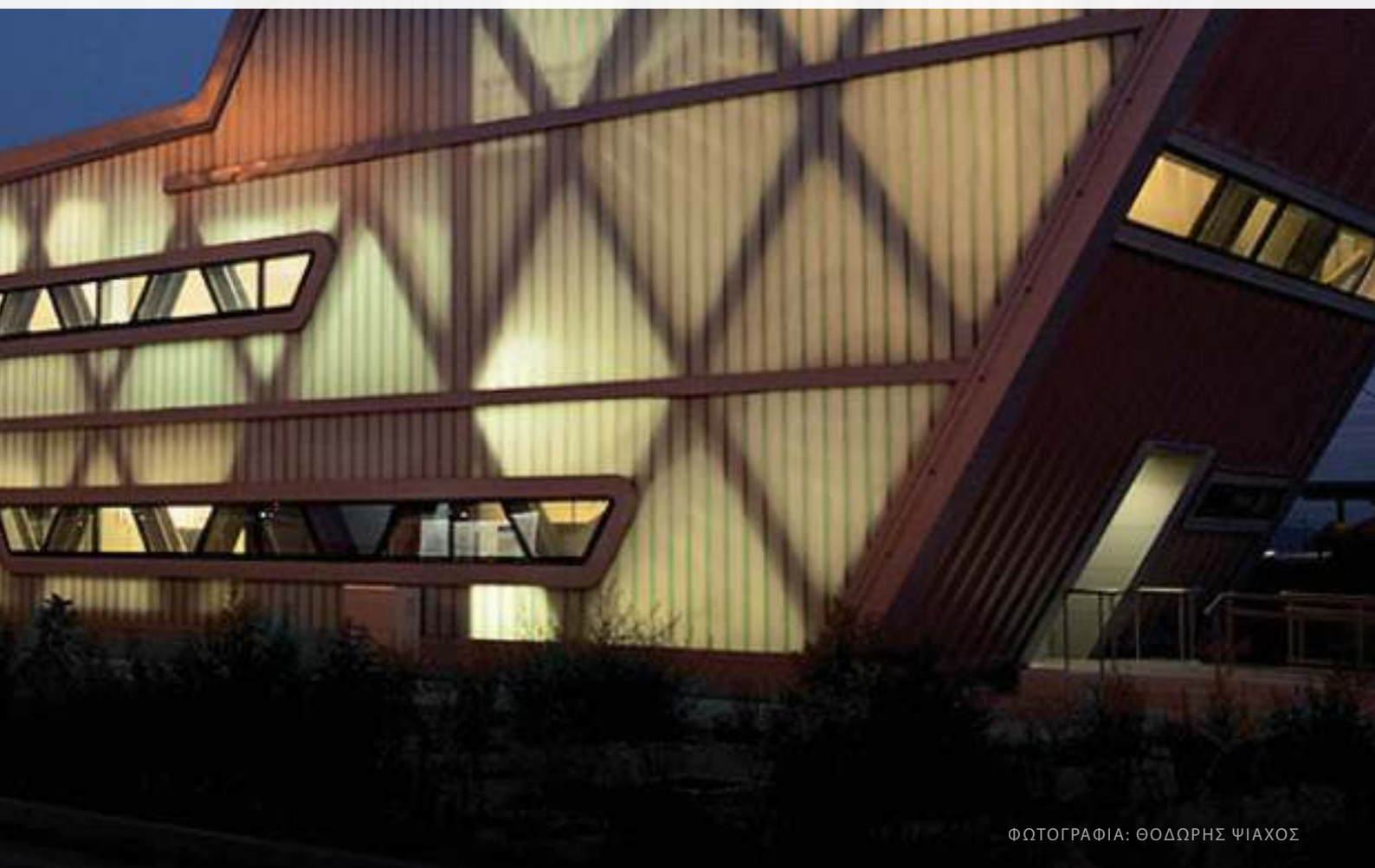
Επιχειρηματικό Πάρκο Ασπρούργου

Εξέλιξη κομβικής σημασίας για τις επιχειρήσεις της περιοχής του Ασπρούργου αποτέλεσε η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή. Οι διαδικασίες δημιουργίας του επιχειρηματικού πάρκου άνοιξαν με την υπογραφή Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων τον Ιούλιο του 2019. Ειδικότερα, με τη συγκεκριμένη ΚΥΑ, εγκρίθηκε η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου Τύπου Β' Ασπρούργου (Νότιος Τομέας) από την εταιρεία «Φορέας Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) Ασπρούργου Νότιος Τομέας» και με διακριτικό τίτλο «ΒΙΠΑΝΟΤ Ασπρούργου». Το ύψος της προβλεπόμενης δαπάνης ανέρχεται συνολικά σε 25,023 εκατ. Ευρώ.

Η έκταση που πρόκειται να αναπτυχθεί το Ε.Π. έχει επιφάνεια 2.061,82 στρέμματα περίπου, βρίσκεται νότια του οδικού άξονα της Λεωφόρου ΝΑΤΟ και διοικητικά υπάγεται στον Δήμο Ασπρούργου. Ειδικότερα, το βόρειο όριο της προς οριοθέτηση περιοχής ταυτίζεται με τη λεωφόρο ΝΑΤΟ, νοτιοανατολικά, σε μεγάλο τμήμα το όριό της ταυτίζεται με τη βόρεια οριογραμμή του ρέματος της Μαύρης Ύδρας και δυτικά το όριο της περιοχής αποτελεί η ανατολική οριογραμμή του ρέματος του Αγ. Γεωργίου ή Γιαννούδας. Σύμφωνα με την ΚΥΑ, το προς ανάπτυξη Επιχειρηματικό Πάρκο συνάδει με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού εθνικού επιπέδου για τη βιομηχανία, ο οποίος αναγνωρίζει την περιοχή της Δυτικής Αττικής ως το ισχυρότερο στοιχείο της βάσης της μεταποίησης της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, επισημαίνει την ενίσχυση του ρόλου του Θριασίου πεδίου και υπογραμμίζει την άμεση ανάγκη οργάνωσης των υφιστάμενων συγκεντρώσεων.



Τα έργα υποδομής που θα υλοποιηθούν στο Πάρκο περιλαμβάνουν: εσωτερική οδοποιία, δίκτυο ύδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης όμβριων, δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, κατασκευή/προσαρμογή δικτύου διανομής ενέργειας και υποσταθμών ΔΕΗ, οδοφωτισμό, κατασκευή δικτύου τηλεφωνοδότησης και κτήριο διοίκησης. Βάσει της ΚΥΑ στο Επιχειρηματικό Πάρκο, μεταξύ άλλων, μπορούν να εγκατασταθούν επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα, επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων. Δραστηριότητα εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορούν να έχουν ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων καθώς και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επίσης, μπορούν να εγκατασταθούν δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ, κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων, αλλά δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΘΟΔΩΡΗΣ ΨΙΑΧΟΣ

Επιχειρηματικό Πάρκο Βαμβακιάς (Παραλία Ασπροπύργου)

Το Επιχειρηματικό Πάρκο Βαμβακιάς Τύπου Β (μέσης και χαμηλής όχλησης) αναπτύσσεται σε έκταση 450 στρεμμάτων και αποτελεί μία επένδυση ύψους 8,5 εκ. ευρώ, ιδιωτικών συμφερόντων μεγάλων επιχειρηματικών ονομάτων όπως η εταιρεία logistics και αποθηκεύσεων Βεινόγλου, η Αθηναϊκή Ζυθοποιία, η ΔΕΗ, η ΕΛΤΡΕΚΚΑ και η ΧΡΩΤΕΧ. Διαχειριστής - Project Manager του έργου είναι η εταιρία Re.De-Plan. Σύμφωνα με στοιχεία που βρήκαμε στο διαδίκτυο, το 2015 εγκρίθηκε με ΦΕΚ η πολεοδομική μελέτη του Επιχειρηματικού Πάρκου, το 2016 κυρώθηκε η Πράξη Εφαρμογής και εντός του 2017 είχαν προγραμματιστεί να ξεκινήσουν οι εργασίες των έργων πολεοδομικής της περιοχής και κατασκευής έργων υποδομής, χωρίς όμως να έχουν προς το παρόν ξεκινήσει αν και φημιολογείται ότι στο άμεσο μέλλον θα ξεκινήσουν. Η ρυμοτόμηση της περιοχής με τα έργα που πρόκειται να πραγματοποιηθούν, θα αναβαθμίσει την περιοχή καθώς θα δημιουργηθούν υγιείς συνθήκες επιχειρηματικής ανάπτυξης, βελτιώνοντας παράλληλα τη ζωή των κατοίκων των γύρω οικιστικών περιοχών.

Οινοφύτα

Ιδρύθηκε στις 04 Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία Ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) Οινοφύτων. Αρχικοί μέτοχοι της ΕΑΝΕΠ είναι οι εταιρείες ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε., ΣΥΜΕΤΑΛ Α.Ε. και Goldair Cargo Α.Ε., καθώς και το Επιμελητήριο Βοιωτίας. Ο περιφερειάρχης Στερεάς Ελλάδας, ο δήμαρχος Τανάγρας και ο πρόεδρος του Συνδέσμου Βιομηχανιών Στερεάς Ελλάδας (ΣΒΣΕ) συμμετέχουν ως εκ της θεσμικής τους ιδιότητας στο διοικητικό συμβούλιο. Η ίδρυση της ΕΑΝΕΠ είναι το αναγκαίο θεσμικό βήμα, σε συνέχεια της πρωτοβουλίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας να προωθήσει τον μετασχηματισμό της Άτυπης Βιομηχανικής Συγκέντρωσης (ΑΒΣ) Οινοφύτων σε οργανωμένο Επιχειρηματικό Πάρκο. Την πρωτοβουλία εξαρχής πλαισίωσαν τόσο ο δήμος Τανάγρας όσο και ο ΣΒΣΕ, ενώ η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. συνεισέφερε στη διαμόρφωση του σχεδίου ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου με τη σημαντική σχετική εμπειρία και τεχνογνωσία που διαθέτει. Όπως αναφέρεται στο καταστατικό της, η ΕΑΝΕΠ Οινοφύτων έχει σκοπό την ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης στην περιοχή των Οινοφύτων Βοιωτίας, αξιοποιώντας το νομοθετικό πλαίσιο για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, όπως αυτό συμπληρώθηκε πρόσφατα. Το έργο αφορά συνολική έκταση 11.300 στρεμμάτων και ο προϋπολογισμός του έχει υπολογιστεί αρχικά στα 85 εκατ. ευρώ, που θα προέλθουν από ίδια συμμετοχή των μετόχων (equity και δανεισμός) καθώς και από εισφορές των ήδη εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Με την ολοκλήρωση του έργου, θα δημιουργηθούν 4.200 στρέμματα νέας οργανωμένης γης για βιομηχανικές και συναφείς επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Θεσσαλονίκη

Στον τομέα των logistics οι πληροφορίες αναφέρουν ότι ήδη βρίσκεται στην τελική ευθεία μία νέα συμφωνία από πλευράς μεγάλου θεσμικού του εγχώριου real estate για την αγορά χώρων υψηλών προδιαγραφών άνω των 15.000 τ.μ. στην περιοχή της Σίνδου. Επίσης, η αγορά εξετάζει την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος που έχει απευθύνει ο ΟΛΘ σε Ελλάδα και εξωτερικό για τη χρήση 22 αποθηκευτικών εγκαταστάσεων συνολικής επιφάνειας σχεδόν 68.500 τ.μ. Όπως επισημαίνεται η ΟΛΘ Α.Ε., στο πλαίσιο υλοποίησης της στρατηγικής της, ενδιαφέρεται να συλλέξει και να αξιολογήσει προτάσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων της εντός της χερσαίας ζώνης του Λιμένος, αλλά και νέων κτιριακών εγκαταστάσεων που σκοπεύει να δημιουργήσει αναφορικά με τις παρακάτω χρήσεις: αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών logistics προς τρίτους (3PL), εγκαταστάσεις κέντρου διανομής αποθηκευτικής χρήσης.

Εμπορευματικό Κέντρο Θεσσαλονίκης

Στη Θεσσαλονίκη έχει προκηρυχθεί από το 2019, ο διαγωνισμός για τη δημιουργία εμπορευματικού κέντρου στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου (έκτασης 672 στρεμμάτων) στην περιοχή του Καλοχωρίου, 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 προνομιακή 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.

Λοιπές μελλοντικές Επενδύσεις

Δυναμικά συνεχίζει την επέκτασή της η Sarmed, μια από τις κορυφαίες εταιρείες logistics στην Ελλάδα. Η έμφαση έχει δοθεί στη Δυτική Αττική. Σταδιακά θα παραδίδεται προς χρήση η νέα της εγκατάσταση, 60.000 τ.μ., στον Ασπρόπυργο, ενώ έχουν ήδη ολοκληρωθεί δύο νέες εγκαταστάσεις της: 9.000 τ.μ. στη Μαγούλα και 23.000 τ.μ. στη Μάνδρα. Ωστόσο προγραμματίζει και την επέκταση των εγκαταστάσεων που διαθέτει στη ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου στη Θεσσαλονίκη κατά 20.000 τ.μ.. Η εταιρεία έχει θέσει ένα φιλόδοξο πλάνο επενδύσεων ύψους 20 εκ. ευρώ με στόχο τα 200.000 τ.μ. αποθηκών σε ορίζοντα 18 μηνών.

Η εταιρεία Rail Cargo Logistics Goldair έχει προγραμματίσει συνολικό πλάνο επενδύσεων 20 εκ. ευρώ έως το 2023, που αφορά τόσο την επέκταση των εγκαταστάσεων όσο και άλλες δαπάνες αγοράς εξοπλισμού κλπ. Για το 2021, και εφόσον πάρει την έγκριση από τους Αυστριακούς Σιδηροδρόμους (που αποτελούν εταίρο της Goldair), θα ξεκινήσει επέκταση των αποθηκευτικών της χώρων στη Σίνδο Θεσσαλονίκης, με στόχο την ενίσχυση της δραστηριότητάς της στις σιδηροδρομικές μεταφορές εμπορευμάτων. Η επέκταση αφορά 7.000 νέα τ.μ. χώρων και με την ολοκλήρωσή της το σύνολο των αποθηκών της εταιρείας θα φτάσει τα 15.000 τ.μ..

Η εταιρεία εμπορίας ηλεκτρολογικού υλικού Καυκάς ετοιμάζεται να ξεκινήσει την κατασκευή ενός νέου κέντρου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο, 20.000 τ.μ., με μια επένδυση της τάξης των 10 εκ. ευρώ. Το έργο μάλιστα έχει δύο φάσεις: η πρώτη περιλαμβάνει την ανάπτυξη 13.000 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων και η δεύτερη τη δημιουργία επιπλέον 7.000 τ.μ.. Τα έργα αναμένεται να ξεκινήσουν το 2021 με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 1 έτος (τέλος 2021 – αρχές 2022).

Δυνατά στον κλάδο logistics (αν και για ίδια χρήση) εισέρχεται η εταιρεία Σκλαβενίτης Ελληνικές Υπεραγορές, με τη νέα επένδυση που σχεδιάζει να ξεκινήσει (και εφόσον ολοκληρωθεί το πλάνο ανακαίνισης των καταστημάτων Μαρινόπουλος, που είχε εξαγοράσει). Το νέο logistics center αναμένεται να έχει επιφάνεια 100.000 τ.μ. και θα υλοποιηθεί στην Αττική.





Ένας από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες αποθηκευτικών χώρων στην Ελλάδα, ο όμιλος Ορφεύς Βεϊνόγλου, υλοποιεί επένδυση ύψους 4 εκ. ευρώ για τη δημιουργία νέων αποθηκών 8.000 τ.μ.. Η επένδυση αναμένεται να ολοκληρωθεί τα επόμενα χρόνια. Παράλληλα, δρομολογούνται νέες επενδύσεις για επιπλέον 15.000 τ.μ. νέων αποθηκευτικών χώρων. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι ο όμιλος διαθέτει ήδη πάνω από 100.000 τ.μ. αποθηκών στην Ελλάδα, πολλή από τις οποίες σε Ελευσίνα, Οινόφυτα και Σινδο, και σκοπεύει να τα διπλασιάσει. Τέλος, σημειώνεται ότι ο όμιλος έχει ήδη συμφωνήσει να μισθώσει και μέρος του νέου logistics center της Ten Brinke στην Ελευσίνα.

Μετά τη μεγάλη 10ετή συμφωνία με την Fraport πέρυσι, η DHL ολοκλήρωσε το μεγάλο έργο δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων στο αεροδρόμιο Μακεδονία της Θεσσαλονίκης. Αφορά στην κατασκευή του νέου κέντρου διαλογής, 5.000 τ.μ., που αντιστοιχεί σε επένδυση 7,2 εκ. ευρώ.

Ο όμιλος Jumbo υλοποιεί νέα επένδυση νέων εγκαταστάσεων logistics στη Βοιωτία και συγκεκριμένα στο 85ο χλμ της παράπλευρης οδού της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας. Οι εγκαταστάσεις θα έχουν επιφάνεια άνω των 5.000 τ.μ. και έρχονται να προστεθούν στις ιδιόκτητες κεντρικές εγκαταστάσεις logistics της εταιρείας που βρίσκονται λίγο παρακάτω, στο 56ο χλμ της Εθνικής Οδού, στο Νομό Αττική, ώστε συνολικά να φθάσουν τα 16.000 τ.μ..

Ακόμη μια από τις μεγάλες εταιρείες ταχυμεταφορών, η ACS προχωρά σε επενδύσεις logistics, με την κατασκευή του νέου κέντρου διαλογής τελευταίας τεχνολογίας, που κατασκευάζεται ήδη στην Πέτρου Ράλλη. Η επένδυση είναι σημαντική τόσο σε μέγεθος (40 εκ. ευρώ) όσο και σημαντικότητα καθώς θα πενταπλασιάσει την έως σήμερα δυναμικότητα διαλογής δεμάτων της εταιρείας, αυξάνοντας την ωριαία δυνατότητα σε 50.000 αποστολές / ώρα, διαμορφώνοντας νέα δεδομένα στην ελληνική αγορά.

Τέλος η HIG Capital απέκτησε την Makios Logistics και συζητά με τις τράπεζες για το ακίνητο της Χαλυβουργίας Ελλάδος στον Ασπρόπυργο.

(Πηγή: <https://business.gr/9-nees-ependyseis-se-egkatastaseis-logistics-poy-prochoroyn-to-2021/>)

(Πηγή: https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/52064_sto-stohastro-amerikanikon-fund-mpainei-i-agera-ton-logistics)

Οι προκλήσεις του αύριο

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός ότι η πανδημία έδρασε ως επιταχυντής των τάσεων που υπήρχαν στην αγορά των αποθηκών τα τελευταία χρόνια. Η μεγάλη στροφή στο ηλεκτρονικό εμπόριο ευνόησε τόσο πολύ τον κλάδο που πλέον μια εξαιρετικά μεγάλη πλειοψηφία επενδυτών και funds ψάχνουν να τοποθετηθούν, σε παγκόσμιο επίπεδο. Ο μεγάλος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά έχουν ωθήσει τις αξίες σε πρωτοφανή επίπεδα, τις αποδόσεις σε μεγάλη συμπίεση και τον δείκτη κενότητας κοντά στο μηδέν. Ενδεικτικά και μόνο αναφέρουμε ότι στην Γερμανία και στην Γαλλία οι αποδόσεις κινούνται πλέον στο 3,15% με κενότητα στο 2%. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί όσο τα βασικά χαρακτηριστικά (fundamentals) του κλάδου θα παραμένουν θετικά και τα προς επένδυση κεφάλαια θα συνεχίζουν να είναι σε αφθονία.

Η αγορά στην Ελλάδα, αν και πάρα πολύ μικρή σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, θα ακολουθήσει την ίδια θετική πορεία. Η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο, ενώ προβλέπουμε σημαντική αιχμή για τους χώρους ψυχρής αποθήκευσης τα επόμενα χρόνια. Ο κλάδος στο σύνολό του έχει να αντιμετωπίσει 5 κορυφαίες προκλήσεις οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

1. Η **διαθέσιμη γη** για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο ακριβή) στην εύρεσή της.
2. Οι **πολιοδομικοί περιορισμοί** θα ενταθούν.
3. Το **κόστος κατασκευής** θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.
4. Το διαθέσιμο **εργατικό δυναμικό** θα είναι δύσκολο να βρεθεί και να διατηρηθεί, ιδιαίτερα σε εκτός αστικών κέντρων περιοχές. Η επιλογή της θέσης θα είναι στο μέλλον άμεσα εξαρτώμενη από την τοποθεσία προέλευσης του εργατικού δυναμικού.
5. Η ανάπτυξη με όρους **ESG** θα επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.



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 Βαβυλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Ελευθερία Γκορόγια

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

