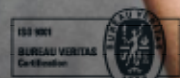


GEOAXIS

LOGISTICS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ





ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Logistics
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: 2022

Με δύο λόγια

Εξαιρετικά αισιόδοξη πορεία καταγράφηκε και το 2022 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 έχει ξεκινήσει επιφέροντας σεισμικές αλλαγές στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε την καταναλωτική εμπειρία.

Πρόβλεψή μας για το 2023 είναι η συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης και του επιπέδου ενοικίων, με μικρότερη όμως ταχύτητα, και η σταθεροποίηση ή ελαφριά μείωση 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) 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 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.

Σύμφωνα με στοιχεία της Cosco Shipping Ports, το εμπορικό λιμάνι του Πειραιά αποτελεί το πέμπτο μεγαλύτερο της Ευρώπης και το τρίτο μεγαλύτερο στη Μεσόγειο μετά τη Βαλένθια και την Ταγγέρη. Κατά το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022 η διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων, μειώθηκε κατά 9,6% συγκριτικά με το αντίστοιχο διάστημα του 2021 λόγω προβλημάτων στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Η σταθερή θέση του λιμένα Πειραιά, οι προσδοκίες από τους λιμένες Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης και Βόλου, η αναβάθμιση των σιδηροδρομικών μεταφορών και οι νέες επενδύσεις, όπως το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, το στρατόπεδο Γκόνου και ο Πειραιάς (COSCO), δίνουν στον κλάδο των Logistics εξαιρετικές προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης.





Γενικά Στοιχεία

European Logistic Property Census 2022

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της European Logistic Property Census 2022, η οποία διεξήχθη για λογαριασμό της Tritax EuroBox plc και της Savills UK το καλοκαίρι του 2022, υπογραμμίζεται ότι η δυναμική στο κλάδο βιομηχανικών & αποθηκευτικών ακινήτων παραμένει, με τους χρήστες να συνεχίζουν να αναζητούν νέους χώρους στους μεγάλους ευρωπαϊκούς κόμβους. Κυρίαρχες χώρες ενδιαφέροντος αναφέρονται η Γαλλία και η Γερμανία που παρουσιάζουν ποσοστό άνω του 50% της συνολικής ζήτησης.

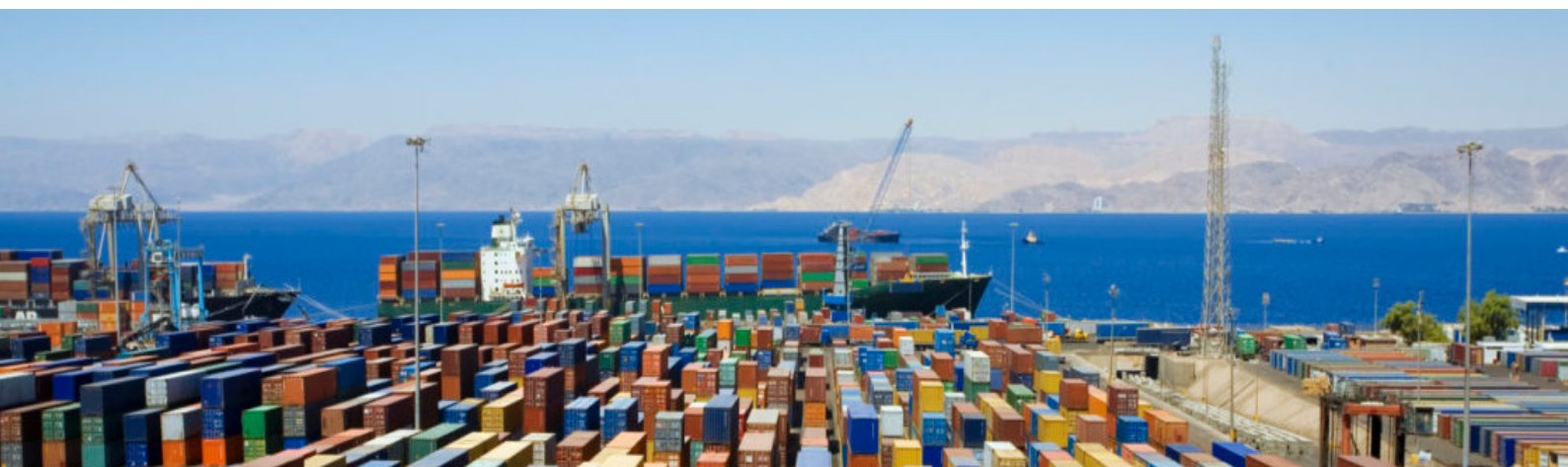
Η απορρόφηση του διαθέσιμου όγκου αποθηκών και βιομηχανικών κτηρίων στην Ευρώπη αυξήθηκε κατά 12% το πρώτο μισό του 2022, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο πέρυσι, φθάνοντας περίπου τα 20 εκατομμύρια τμ, ενώ η κενότητα μειώθηκε περαιτέρω στο 2,9%, ωθώντας τα ενοίκια σε μια αύξηση κατά μέσο όρο 8,2%.

Τα επόμενα τρία χρόνια το 89% των χρηστών αναμένει ότι θα χρειαστεί τον ίδιο ή περισσότερο χώρο, ενώ σχεδόν το 75% όσων θα αναζητήσουν νέο χώρο αποθήκευσης θα εξετάσουν ακίνητα μεγαλύτερα των 10.000 τμ.

Η Γαλλία και η Γερμανία παραμένουν οι αγορές με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον για επέκταση τα επόμενα τρία χρόνια, με το ποσοστό της Γαλλίας να αυξάνεται από 44% το 2021 σε 52% το 2022 και της Γερμανίας από 43% το 2021 σε 52% το 2022. Εντυπωσιακή αύξηση παρουσίασε και η Ολλανδία με το ποσοστό των χρηστών που επιθυμούν να επεκταθούν εκεί να φτάνει το 40% το 2022, από 13% το 2021, ενώ η Πολωνία, η Ιταλία και η Πορτογαλία κατέχουν επίσης υψηλή θέση προτίμησης. Η Ελλάδα προς το παρόν βρίσκεται εκτός της επενδυτικής εικόνας λόγω εξαιρετικά μειωμένης προσφοράς.

Οι επενδύσεις κατά το πρώτο μισό του 2022 ανήλθαν συνολικά σε σχεδόν 30 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες κατά περίπου 9% σε ετήσια βάση και κατά 59% πάνω από τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας. Το 29% των Ευρωπαϊκών επενδυτών εξακολουθεί να υστερεί σε επενδύσεις στον τομέα και, κατά τον χρόνο διεξαγωγής της έρευνας, το 40% σχεδιάζει να διαθέσει περισσότερα κεφάλαια για το επόμενο έτος.

Η διαχείριση αποθεμάτων, η αυτοματοποίηση και η ανανέωση αξιολογήθηκαν ως οι πιο σημαντικές προτεραιότητες στην μετά την Covid εποχή, ενώ οι δύο κορυφαίοι παράγοντες που επηρεάζουν τους χρήστες, είναι το αυξανόμενο κόστος το οποίο παραμένει στην 1η θέση και η διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού που κατείχε την 5η θέση το 2021.



Η Ελλάδα

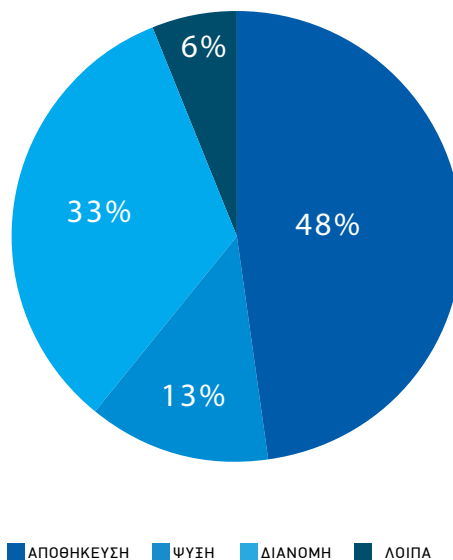
Εξετάζοντας την εξέλιξη της εγχώριας αγοράς Third Party Logistics, σημειώνεται πως παρουσίασε φθίνουσα πορεία την περίοδο 2009-2015, με μέσο ετήσιο ρυθμό μείωσης 3,8%, ακολουθώντας ως έναν βαθμό την πορεία της ελληνικής οικονομίας. Το 2016, η αρνητική πορεία ανακόπηκε και μέχρι το 2019 η αγορά εμφάνισε θετικούς ρυθμούς μεταβολής, καταγράφοντας σωρευτική αύξηση 15,5% (μεταβολή 2019/2015).

Η Πανδημία που ξέσπασε τον Μάρτιο του 2020 επέδρασε καταλυτικά στην εξέλιξη του κλάδου. Τα έκτακτα μέτρα που ελήφθησαν στη χώρα (αναστολή της λειτουργίας της πλειονότητας των εμπορικών καταστημάτων για μεγάλο χρονικό διάστημα κ.ά.) συρρίκνωσαν τις δραστηριότητες πολλών επιχειρήσεων – πελατών του κλάδου με άμεσο αντίκτυπο στα έσοδά του. Έτσι, η ανοδική πορεία της εγχώριας αγοράς υπηρεσιών Logistics ανακόπηκε το 2020, παρουσιάζοντας πτώση 5,4% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Ωστόσο, υπήρξαν επιχειρήσεις που παρουσίασαν αύξηση των πωλήσεών τους εντός του 2020 (supermarkets, μαναβική κ.α.) γεγονός που μετρίασε τις συνολικές απώλειες.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις εταιρειών του κλάδου, το 2021 η αγορά των υπηρεσιών 3PL εκτιμάται πως επέστρεψε σε τροχιά ανάπτυξης. Η αύξηση του ΑΕΠ της χώρας το 2021 αποδεικνύει για ακόμη μία φορά την ισχυρή συσχέτισή της με την εξέλιξη της εγχώριας αγοράς Logistics. Ο κλάδος των 3PL εκτιμάται πως διευρύνθηκε κατά 3,8% το 2021 σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Ο βαθμός συγκέντρωσης στον κλάδο κυμαίνεται σε σχετικά υψηλά επίπεδα, δεδομένου ότι οι πέντε και δέκα μεγαλύτερες εταιρείες κάλυψαν αντίστοιχα το 36% και το 52% των συνολικών πωλήσεων των 3PL το 2020. Τέλος, παρατηρείται τάση συγκέντρωσης στην αγορά, με τις 10 μεγαλύτερες εταιρείες να ενισχύουν το μερίδιο αγοράς τους τα τελευταία έτη.

Οι υπηρεσίες αποθήκευσης συνολικά εκτιμάται ότι κάλυψαν το 61% περίπου της συνολικής αξίας των παρεχόμενων υπηρεσιών 3PL το 2020. Ειδικότερα, οι υπηρεσίες αποθήκευσης χωρίς ψύξη κάλυψαν μερίδιο της τάξης του 48% και οι αποθηκεύσεις με ψύξη απέσπασαν το 13%. Ακολούθησαν οι υπηρεσίες διανομής αποσπώντας μερίδιο 33% την ίδια περίοδο. Αν εξαιρέσουμε τις διαμεταφορές, οι υπηρεσίες αποθήκευσης από κοινού με τις υπηρεσίες διανομής καταλαμβάνουν συνολικά το 94% των συνολικών παρεχόμενων υπηρεσιών logistics προς τρίτους. (Μελέτες ICAP 2022).

Κατανομή Υπηρεσιών 3PL





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 3PL.

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 στην Ελλάδα 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 3,5 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. Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική 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 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 (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

- 50-70 ευρώ/m² μονάδας: για τις εγκαταστάσεις και όλες τις διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου.
- 500-600 ευρώ/m² μονάδας: για το βασικό κτίριο που περιλαμβάνει τα κόστη σχεδιασμού, μελετών, αδειοδοτήσεων, επιβλέψεων.
- 200-300 ευρώ/m² μονάδας επιπλέον: για τις εγκαταστάσεις διοίκησης - γραφεία, ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους.

Με βάση τα παραπάνω ένα ενδεικτικό κόστος μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: 700€/τμ – 800€/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 έχει παρέλθει. 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 2023, το κόστος κατασκευής είναι δύσκολο να προβλεφθεί μεσοπρόθεσμα, καθώς υλικά (προμήθεια και κόστος), χρηματοδότηση 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 στο φάσμα του 7,0% 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, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται σήμερα περί το 3,0% – 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2023.

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics.



Μισθώσεις Αποθηκών

Εντός της διετίας 2021-2022 είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, όπως παρακάτω

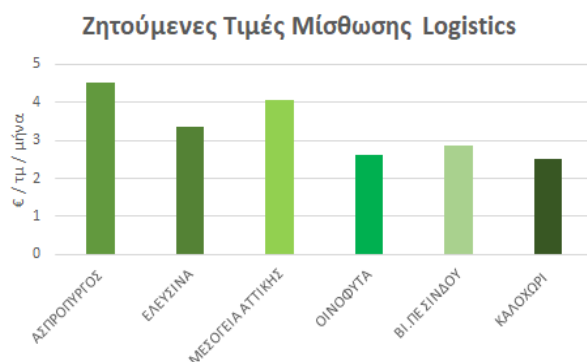
ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (euro/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)
2022	10ο χλμ. Ε.Ο. Σίνδου - Θεσσαλονίκης	22.264,00	108.000,00	4,85
2022	Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης	2.730,00	10.833,33	3,97
2021	Ελευσίνα	10.148,82	43.132,00	4,25
2021	Ασπρόπυργος	27.210,02	105.141,00	3,86
2021	Θριάσιο Πεδίο Ασπρόπυργος	7.500,00	31.875,00	4,25

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 ολοκληρωθεί το έργο. Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα μεγαλύτερο των 5,25 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.

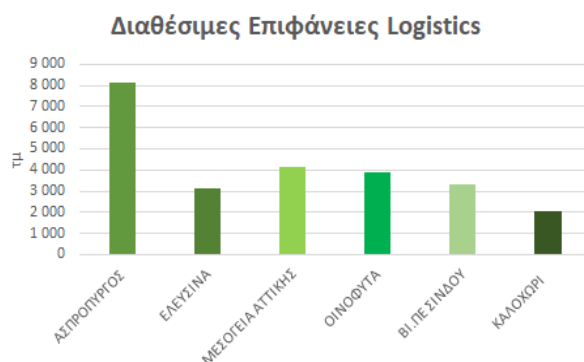
Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2022, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 4,50 €/τμ/μήνα, δεύτερα έρχονται τα Μεσόγεια Αττικής με 4,07 €/τμ/μήνα, τρίτη είναι η Ελευσίνα με 3,37 €/τμ/μήνα. Χαμηλότερες διάμεσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης εμφανίζει η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 2,85 €/τμ/μήνα, τα Οινόφυτα με 2,61 €/τμ/μήνα και τέλος το Καλοχώρι με 2,52 €/τμ/μήνα.



Παρατηρούμε πως οι μισθωτικές αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 2,6-4,5 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 στον Ασπρόπυργο με 8.100τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα Μεσόγεια Αττικής με 4.150τμ και τρίτα έρχονται τα Οινόφυτα με 3.902τμ. Τις μικρότερες διάμεσες διαθέσιμες επιφάνειες εμφανίζουν η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με επιφάνεια 3.345τμ, η Ελευσίνα με 3.100τμ και το Καλοχώρι με επιφάνεια 2.070τμ.

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 Αποθηκών

Εντός της διετίας 2021-2022 δημοσιοποιήθηκαν σημαντικές συμφωνίες πώλησης, όπως παρακάτω:

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΠΩΛΗΣΗ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)
2021	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 11.982,05 τ.μ.	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ.	PREMIA	11.982,05	15.350.000	1.281
2022	Οινόφυτα	Βιομηχανικό συγκρότημα σε γήπεδο 285,6στρ.	-	ΕΛΒΑΛ ΧΑΛΚΟΡ	28.000,00	29.000.000	1.036
2022	Ασπρόπυργος	Δύο αυτοτελής εμπορικές αποθήκες, συνολικής επιφάνειας 17.708 τ.μ., πλήρως μισθωμένες σε πολυεθνικές εταιρείες (Seagull, Synergy)	-	TRASTOR	17.708,00	12.950.000	731
2021	Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 10.148,82 τ.μ.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΑΕ	PREMIA	10.148,82	6.700.000	660
2021	Ελευσίνα Στρίφη	Κτίριο logistics	-	PREMIA	10.199,00	6.700.000	657
2021	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 7.298 τ.μ.	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ.	PREMIA	7.298,00	4.420.000	606
2021	1ο χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλαύτρας	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ.	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	PREMIA	24.703,00	14.800.000	599
2021	Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα	Απόκτηση νεόδμητης αποθηκευτικής εγκατάστασης που μισθώνει η SYNERGY	-	TRASTOR	11.634,00	6.900.000	593
2021	Σίνδο Θεσσαλονίκης	Αποθήκη μισθωμένη στην εταιρεία Seagull	-	PREMIA	25.724,00	14.820.000	576
2021	Ασπρόπυργος 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
2021	Ασπρόπυργος	Συγκρότημα δύο νεόδμητων εμπορικών αποθηκών	NEW METAL EXPERT	PRODEA	23.800,00	12.500.000	525
2021	Μαγούλα θέση Λούτσα εντός ΒΙΠΑ Μαγούλας	Αποθήκη συνολικής έκτασης 16.402,82 τμ., μετά του επ' αυτού ευρισκόμενου ισόγειου βιομηχανικού κτιρίου επιφάνειας 6.313,30 τ.μ.	ΑΚΡΙΤΑΣ Α.Ε.	ΠΛΑΙΣΙΟ	6.300,00	2.900.000	460
2021	Οδός Λούτσας, Θέση Ξηροπήγαδο, ΒΙΠΑ Μάνδρας	Μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 15.664,3 τ.μ.	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	PREMIA	15.664,30	6.600.000	421
2021	Μάνδρα Αττικής	Αποθήκη που Μισθώνεται στην εταιρεία Henkel	-	PREMIA	15.664,00	6.380.000	407
2022	Κρυονέρι	Βιομηχανικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 5.236 τ.μ. επί οικοπέδου 6.480 τ.μ., μισθωμένο στο σύνολό του στην Ματσούκης Γραφικές Τέχνες Α.Ε. μέχρι και το έτος 2030.	-	PREMIA	5.236,00	2.100.000	401
2022	Μεταμόρφωση	Κτίριο αποθηκών συνολικής επιφάνειας 7.279,45 τ.μ.	-	ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	7.279,45	2.600.000	357

(*) Το συγκριτικό της PREMIA στα δύο Πεύκα περιλαμβάνει και χώρους ψύξης.



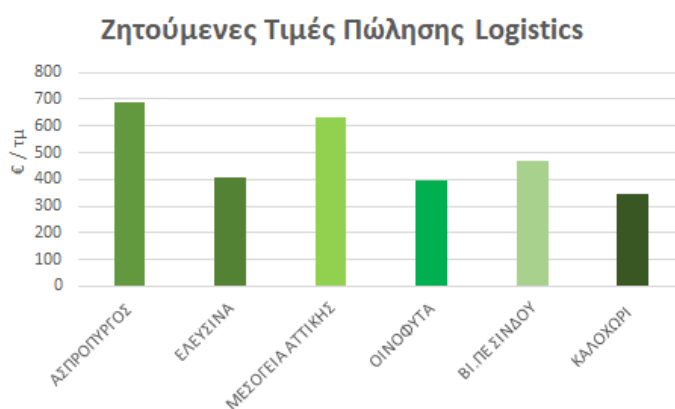
Πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2023. Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕΑΠ, όπως η Briq Properties, η Premia Properties, η Prodea Investments, η Trastor και εσχάτως και η Noval του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ κινούνται ιδιαίτερα δυναμικά. Επενδύσεις logistics έχει υλοποιήσει τους τελευταίους 12 μήνες και η Dimand στη Βόρεια Ελλάδα.

Σημαντικό πρόβλημα 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 τα έργα. Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2023, μια νεόδμητη αποθήκη με επιμέρους χώρους ψύξης σε κομβικό σημείο, μπορεί να καταγράψει πώληση μεγαλύτερη των 800 euro/τμ.

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

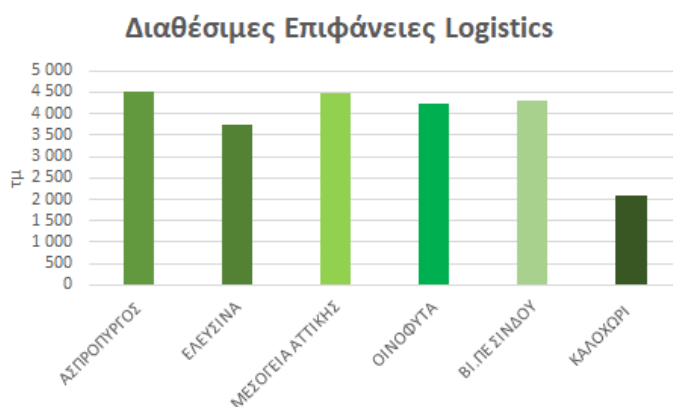
Σημειώνουμε ότι στο διαδίκτυο, στις μικρές αγγελίες εφημερίδων ή στα site μεσιτικών γραφείων βρίσκονται ως επί τω πλείστων παλιά, μικρά και δίχως σύγχρονες προδιαγραφές ακίνητα.

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2022, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 687,27 €/τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα Μεσόγεια με 634,14 €/τμ και τρίτη έρχεται η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 468,84 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζει η Ελευσίνα με 405,24 €/τμ, τα Οινόφυτα με 394,64 €/τμ και τελευταίο έρχεται το Καλοχώρι με τιμή 345,64 €/τμ.



Παρατηρούμε πως οι αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 340-690 euro/τμ. Θεωρούμε πως πωλήσεις πάνω από 650 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 4.500τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα Μεσόγεια Αττικής με 4.492τμ, και τρίτη έρχονται η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 4.303τμ. Τις μικρότερες επιφάνειες εμφανίζουν τα Οινόφυτα με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 4.232τμ, η Ελευσίνα με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 3.740τμ και τέλος το Καλοχώρι με επιφάνεια 2.080τμ.

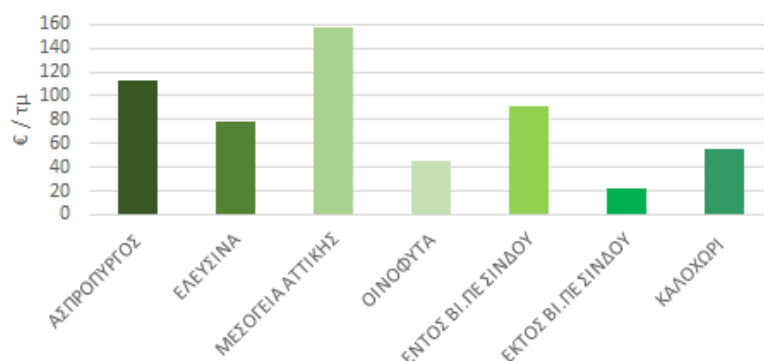


Πωλήσεις Γηπέδων

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

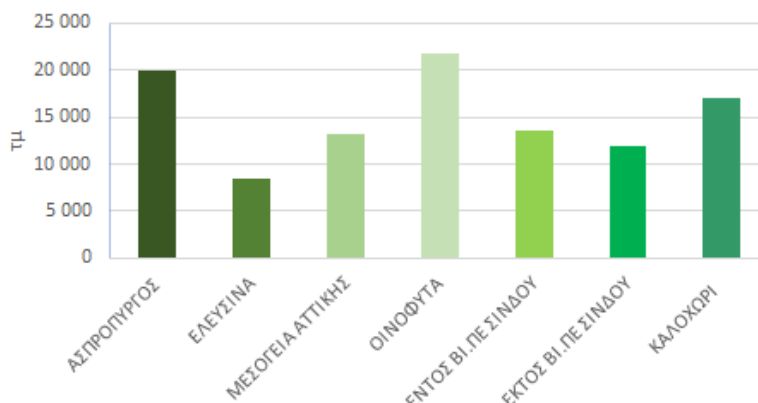
Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2022, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στα Μεσόγεια Αττικής με 157,87 €/τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 112,78 €/τμ, τρίτη έρχεται η εντός ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 91,53 €/τμ και η Ελευσίνα με 78,88 €/τμ. Χαμηλότερες διαμέσες τιμές πώλησης εμφανίζει το Καλοχώρι με 54,84 €/τμ, τα Οινόφυτα με 44,88 €/τμ και τελευταία έρχεται η περιοχή εκτός της ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 21,60 €/τμ

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης Γηπέδων



Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στα Οινόφυτα με 21.800τμ, ακολουθεί ο Ασπρόπυργος με 20.000τμ, το Καλοχώρι με 17.000τμ, η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 13.500τμ, τα Μεσόγεια με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 13.131τμ, η Σίνδος (εκτός ΒΙ.ΠΕ) με επιφάνεια 12.000τμ και τέλος η Ελευσίνα με επιφάνεια 8.400τμ..

Διαθέσιμες Επιφάνειες Γηπέδων



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 σταθεροποιηθεί παρά την αύξηση των επιτοκίων, όσο τα βασικά χαρακτηριστικά του κλάδου θα παραμένουν θετικά και τα προς επένδυση κεφάλαια θα συνεχίζουν να είναι σε αφθονία.

Η αγορά στην Ελλάδα, αν και εξαιρετικά 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 **πολεοδομικοί 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.



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΘΩΔΩΡΗΣ ΨΙΑΧΟΣ

GEOAXIS

PROPERTY & VALUATION SERVICES

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Γιάννης Βαβυλουσάκης

Τμήμα εκτιμήσεων

Email: iv@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

