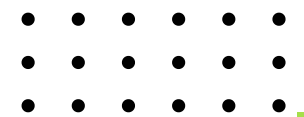




GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ GEOAXIS

LOGISTICS, 2023-2024



www.geoaxis.gr

ΜΕΔΥΟΛΟΓΙΑ

Εξαιρετικά αισιόδοξη πορεία καταγράφηκε και το 2023 στα Logistics, τόσο σε επίπεδο ζήτησης όσο και σε επίπεδο αξιών. Η εποχή του e-commerce έχει ξεκινήσει επιφέροντας σεισμικές αλλαγές στον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε την καταναλωτική εμπειρία. Πρόβλεψή μας για το 2024 είναι η συνεχιζόμενη αύξηση ζήτησης και ενοικίων (βρισκόμαστε ήδη στα επίπεδα των 5,5 euro/τμ/μήνα) με μικρότερη όμως ταχύτητα, και η αύξηση των αποδόσεων περίξ του 7%. Οι μακροπρόθεσμες προοπτικές που ανοίγονται για τον κλάδο είναι μοναδικές εάν καταφέρει η Ελλάδα να αναδειχθεί συγκοινωνιακός κόμβος στη Νοτιο-ανατολική 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 συνολική 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 Οκτώβριο του 2023, η **Ελλάδα** καταλαμβάνει το 2022 την 19η θέση παγκοσμίως από τη 42η θέση που κατείχε το 2018 και μοιράζεται πλέον την ίδια θέση με την **Κίνα**, την **Ιταλία** και το **Ηνωμένο Βασίλειο**. Στην κορυφή της σχετικής κατάταξης βρίσκεται η **Σιγκαπούρη**, ενώ ακολουθούν πάνω από την Ελλάδα, η **Φινλανδία**, η **Δανία**, η **Γερμανία**, η **Ολλανδία**, η **Ελβετία**, η **Αυστρία**, το **Βέλγιο**, ο **Καναδάς**, το **Χονγκ Κονγκ**, η **Σουηδία**, τα **Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα**, η **Γαλλία**, η **Ιαπωνία**, η **Ισπανία**, η **Ταϊβάν**, η **Κορέα** και οι **ΗΠΑ**.

Η **Ελλάδα** σημείωσε βελτίωση σε όλους τους τομείς που ερευνά ο δείκτης Logistics Performance Index (LPI). Η μεγαλύτερη άνοδος καταγράφηκε στον τομέα της ψηφιοποίησης (βελτίωση κατά 24%) και ακολούθησε η αξιοπιστία του ιδιωτικού τομέα (βελτίωση κατά 23%). Την μικρότερη βελτίωση είχε η εξωστρέφεια των ελληνικών επιχειρήσεων (βελτίωση 6%).



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 –Σεπτεμβρίου 2023 διακινήθηκαν συνολικά 3,44 εκ. εμπορευματοκιβώτια σημειώνοντας αύξηση κατά 5,1% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022.

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 μελλοντικές προοπτικές ανάπτυξης.

Γενικά Στοιχεία

European Logistic Property Census 2023

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της μελέτης η οποία διεξήχθη από τις εταιρίες **Tritax EuroBox plc** και **Savills UK** τον Σεπτέμβριο του 2023, αντικατοπτρίζεται το δύσκολο μακρο-περιβάλλον με τους χρήστες να εντοπίζουν το αυξανόμενο κόστος σε ποσοστό 42%, την οικονομική αβεβαιότητα σε ποσοστό 28%, και την ανεύρεση κατάλληλου προσωπικού σε ποσοστό 21%, ως σημαντικές προκλήσεις για τις επιχειρήσεις τους. Επίσης οι τεχνολογικές εξελίξεις συνεχίζουν να οδηγούν το μέλλον της εφοδιαστικής αλυσίδας με τους χρήστες να επενδύουν σε μια ποικιλία τεχνολογιών, συμπεριλαμβανομένων των ηλεκτρικών οχημάτων και του αυτοματισμού.

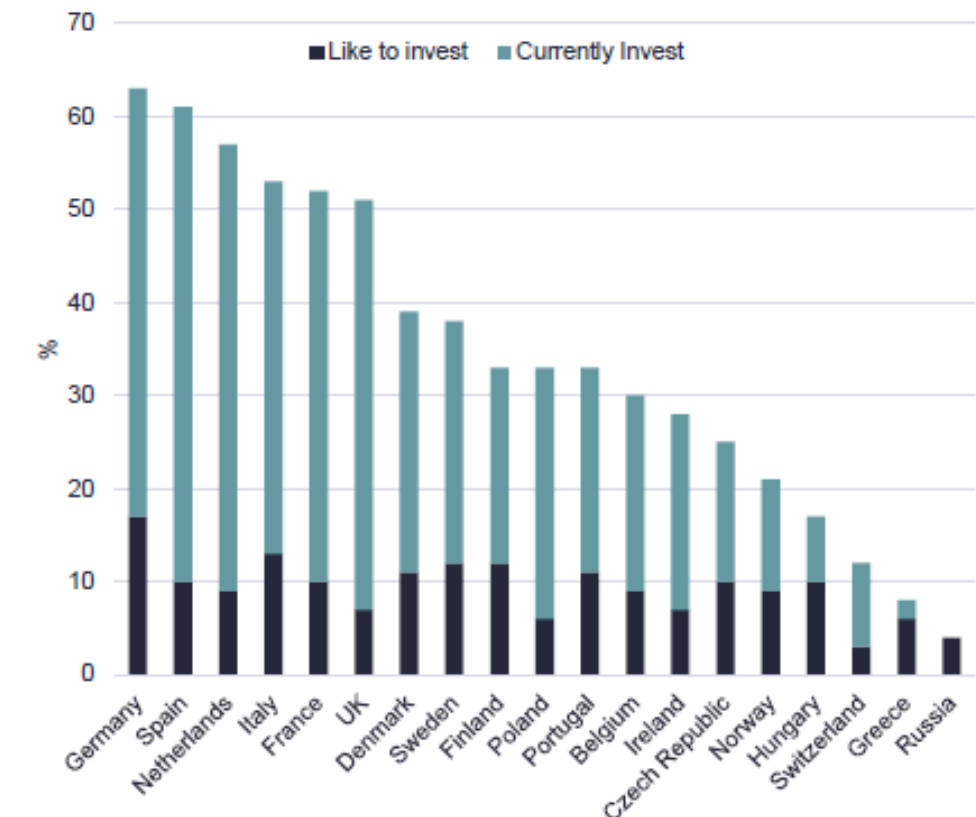
Η απορρόφηση του διαθέσιμου όγκου αποθηκών και βιομηχανικών κτιρίων στην Ευρώπη έφτασε τα 13,2 εκ. τμ. το πρώτο μισό του 2023, μειωμένη σε σχέση με το ρεκόρ απορρόφησης των 21 εκ. τμ., την εποχή της πανδημίας, αλλά αυξημένο από τα 11,7 εκ. τμ., το 2018 και το 2019. Η κενότητα αυξήθηκε κατά 4,7% το πρώτο μισό του 2023 αλλά παρά την αύξηση αυτή, η προσφορά παραμένει σχετικά περιορισμένη, οδηγώντας σε μέση αύξηση των ενοικίων της τάξης του 10% το τελευταίο έτος.

Το 87% των χρηστών που θα αναζητήσουν νέο χώρο αναμένει ότι θα χρειαστεί χώρο μεγαλύτερο των 10.000τμ., σε σύγκριση με το 78% του 2022.

Η **Γερμανία** παραμένει η χώρα με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον για επέκταση τα επόμενα τρία χρόνια με ποσοστό 45% το 2023 έναντι 43% το 2022. Η **Ισπανία** είναι επίσης μια χώρα που δείχνει ιδιαίτερες προοπτικές ανάπτυξης τα επόμενα τρία χρόνια.

Η **Ελλάδα** προς το παρόν βρίσκεται εκτός της επενδυτικής εικόνας λόγω εξαιρετικά μειωμένης προσφοράς. Χαρακτηριστικές είναι οι απαντήσεις της έρευνας

Chart 5: Investors: where do you expect to deploy capital over the next three years?



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).

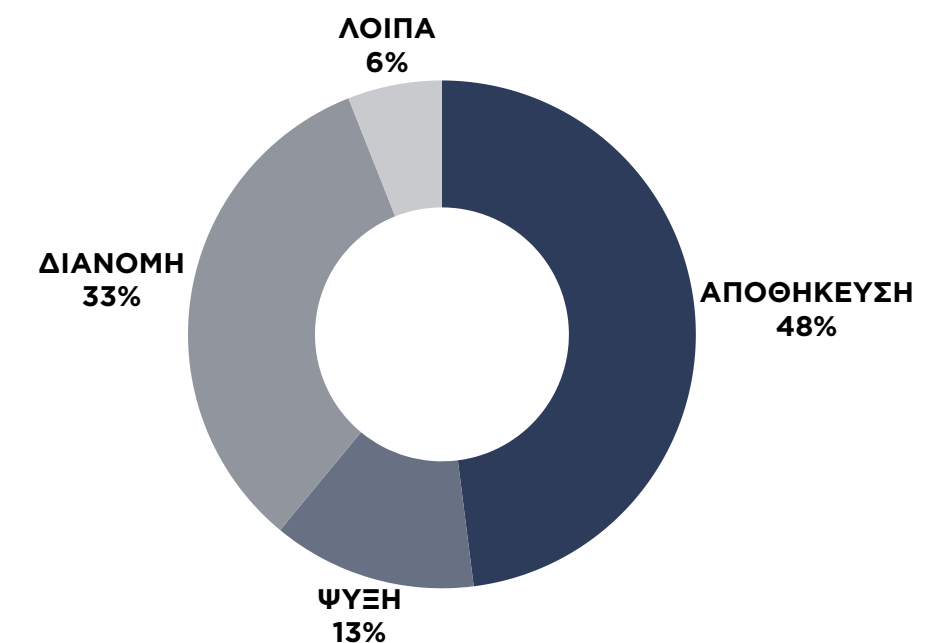
Η Πανδημία που ξέσπασε τον Μάρτιο του 2020 επέδρασε καταλυτικά στην εξέλιξη του κλάδου. Τα έκτακτα μέτρα που ελήφθησαν στη χώρα (αναστολή της λειτουργίας της πλειονότητας των εμπορικών καταστημάτων για μεγάλο χρονικό διάστημα κ.ά.) συρρίκνωσαν τις δραστηριότητες πολλών επιχειρήσεων – πελατών του κλάδου 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 πωλήσεων 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 15 μεγαλύτερες εταιρείες να ενισχύουν το μερίδιο αγοράς τους το 2021, 706,7 εκ. ευρώ (26,1% επί του συνόλου) ενώ οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις έχουν έσοδα το 2021 έως και 1 εκ. ευρώ (63% επί του συνόλου).

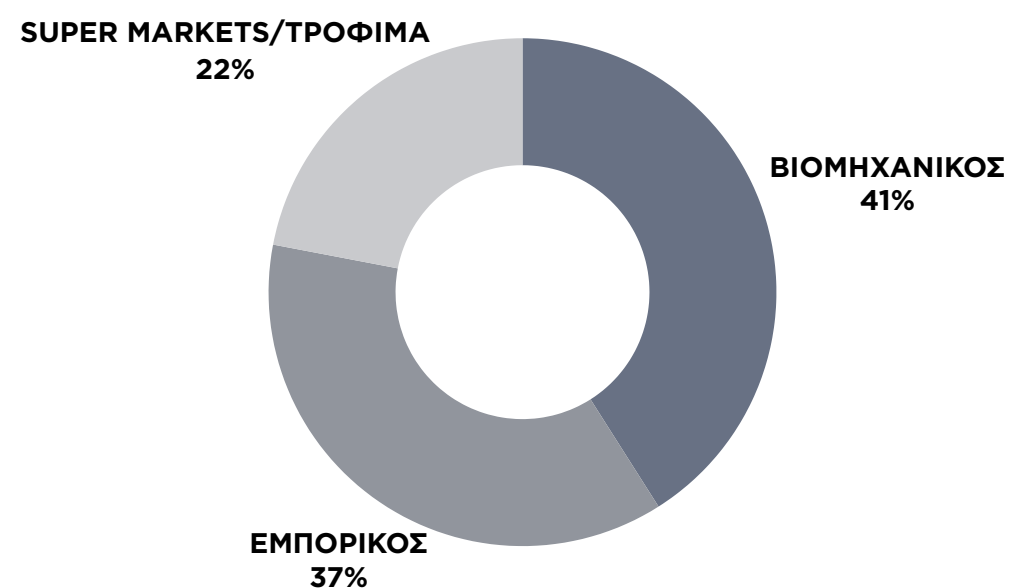
Οι υπηρεσίες αποθήκευσης συνολικά και μεταφοράς εκτιμάται ότι κάλυψαν το 94% της συνολικής αξίας των παρεχόμενων υπηρεσιών **logistics** προς τρίτους το 2021. Ειδικότερα, οι υπηρεσίες αποθήκευσης χωρίς ψύξη κάλυψαν μερίδιο της τάξης του 48% και οι αποθηκεύσεις με ψύξη απέσπασαν το 13%. Ακολούθησαν οι υπηρεσίες διανομής αποσπώντας μερίδιο 33% την ίδια περίοδο.

Κατανομή Υπηρεσιών 3PL



Το 41% της συνολικής αγοραίας αξίας για το 2021 προήλθε από τον Βιομηχανικό τομέα (εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο πετρέλαιο, την ενέργεια, τσιμέντο & κατασκευές, μεταποίηση κλπ.) ενώ το 59% προήλθε από τα Super Markets και τον Εμπορικό τομέα. (Μελέτη KPMG 2023).

Έσοδα αγοράς ανά τομέα



Στον κλάδο δραστηριοποιείται σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων, οι κορυφαίες εκ των οποίων είναι οι Sarmed, Goldair, HIG Capital (ΜΑΚΙΟΣ Logistisc & ΒΕΪΝΟΓΛΟΥ), Golden Cargo, ΠΑΕΓΑΕ, Διακίνησις 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.

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα της εταιρίας Proprius, συνολικά στην **Ελλάδα** για το 2022 ο όγκος της απορρόφησης νέων αποθηκευτικών χώρων ανήλθαν σε 250.000τμ., ενώ ήδη το διάστημα Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2023 η αντίστοιχη απορρόφηση εκτιμάται ότι ανήλθε σε περίπου 240.000τμ.

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 / JLL Αθηναϊκή Οικονομική, στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000τμ.

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 (Ξηρό φορτίο)

- 50-80 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.
- 300-400 ευρώ/m² μονάδας επιπλέον: για τις εγκαταστάσεις διοίκησης -γραφεία, ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους.

Με βάση τα παραπάνω ένα ενδεικτικό κόστος μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: 550€/τμ – 650€/τμ (αποθήκες ξηρού φορτίου 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 2024, 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 5,0% – 5,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2024.

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 2022-2023 είτε δημοσιοποιήθηκαν, είτε είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε σημαντικές συμφωνίες μίσθωσης, όπως παρακάτω:

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ (ευρο/μήνα)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα)
2023	Ελευσίνα	42.000,00		5,50
2023	Ασπρόπυργος "Δύο Πεύκα-Λόφος Κυρίλλου"	11.565,60	58.000	5,01
2022	10 χλμ. Ε.Ο. Σίνδου-Θεσ/νίκης	22.264,00	108.000,00	4,85
2022	Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης	2.730,00	10.833,33	3,97
2023	Σπάτα - Αρτέμιδα Αγίου Δημητρίου & Ηράκλειου 12	1.790,55	5.400	3,02
2023	Αχαρναί Παϊσίου Λέκκα 28	2.630,03	6.800	2,59
2023	Βόλος, Οδός 4	1.283,65	1.400	1,09

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, μια νεόδμητη αποθήκη ξηρού φορτίου σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα στα επίπεδα των 5,5 euro/τμ/μήνα.

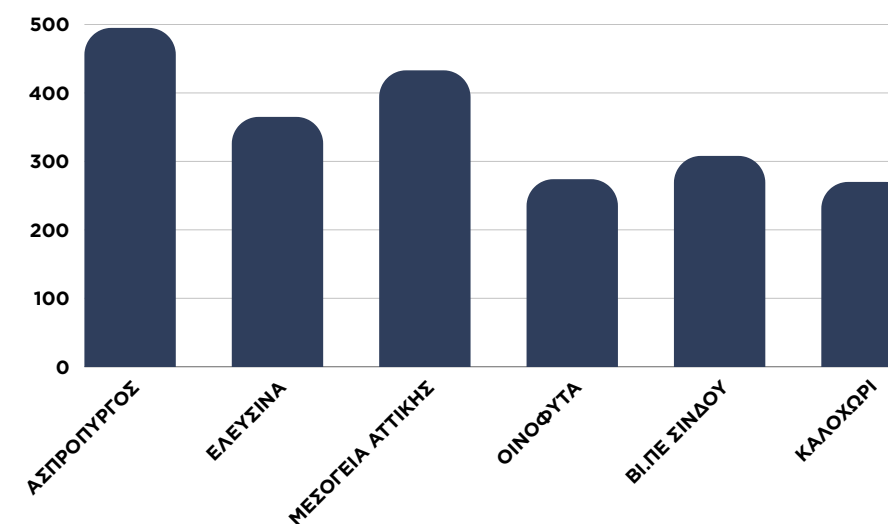
Η τιμή μίσθωσης στην Ελλάδα υπολείπεται σημαντικά από τα Ευρωπαϊκά επίπεδα των 7,0 - 8,0 euro/τμ/μήνα (Οι υψηλότερες τιμές αναφέρονται στο Μόναχο με πάνω από 10,0 - 10,5 euro/τμ/μήνα).

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

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

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2023, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης καταγράφεται στον **Ασπρόπυργο** με 4,95 €/τμ/μήνα, δεύτερα έρχονται τα **Μεσόγεια Αττικής** με 4,33 €/τμ/μήνα, τρίτη είναι η **Ελευσίνα** με 3,65 €/τμ/μήνα. Χαμηλότερες διάμεσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης εμφανίζει η **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με 3,08 €/τμ/μήνα, τα **Οινόφυτα** με 2,74 €/τμ/μήνα και τέλος το **Καλοχώρι** με 2,70 €/τμ/μήνα.

Ζητούμενες Τιμές Μίσθωσης Logistics

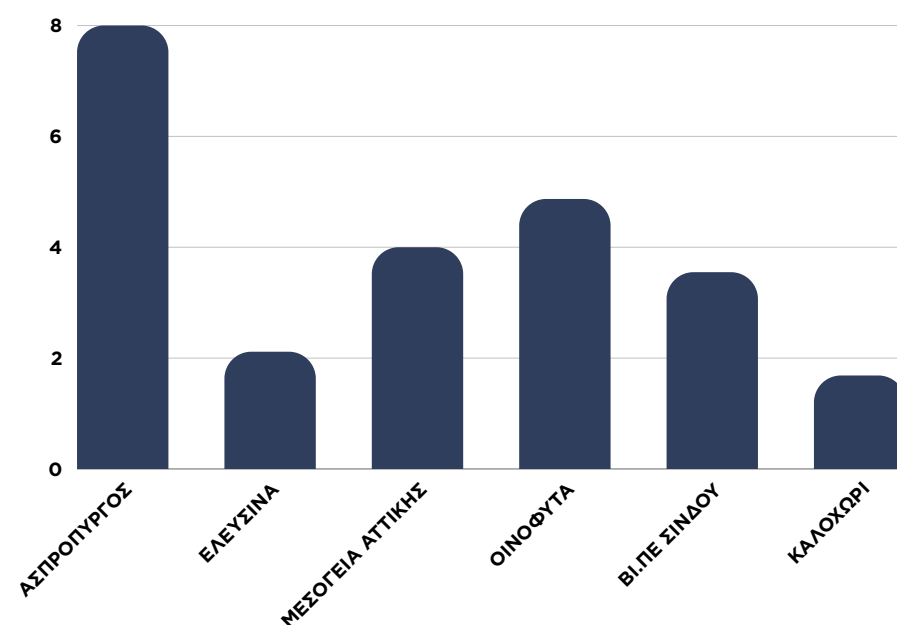


Παρατηρούμε πως οι μισθωτικές αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 2,7-4,95 euro/τμ/μήνα. Θεωρούμε πως μισθώσεις πάνω από 4,0 euro/τμ/μήνα αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα πολύ καλών προδιαγραφών. Οι μισθωτικές αξίες θα βαίνουν αυξανόμενες τα επόμενα χρόνια ως αποτέλεσμα του συνδυασμού της μικρής προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης.

Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στον **Ασπρόπυργο** με 8.000τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα **Οινόφυτα** με 4.871τμ και τρίτα έρχονται τα **Μεσόγεια Αττικής** με 4.000τμ. Τις μικρότερες διάμεσες διαθέσιμες επιφάνειες εμφανίζουν η **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με επιφάνεια 3.550τμ, η **Ελευσίνα** με 2.115τμ και το **Καλοχώρι** με επιφάνεια 1.686τμ.

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.

Διαθέσιμες Επιφάνειες Logistics



Πωλήσεις Αποθηκών

Εντός της διετίας 2022-2023 δημοσιοποιήθηκαν σημαντικές συμφωνίες πώλησης, όπως παρακάτω:

ΕΤΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΕΠΙΦ. (τμ)	ΠΩΛΗΣΗ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑ-ΔΑΣ (euro/τμ)
2023	Αιγάλεω	Βιομηχανικό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 9.523,60 τ.μ. και με βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 1.562,83 τ.μ.	RAVENNA	1st ESTATE	11.086,43	12.200.000	1.100
2022	Οινόφυτα	Βιομηχανικό συγκρότημα σε γήπεδο 285,6στρ.	-	ΕΛΒΑΛ ΧΑΛΚΟΡ	28.000,00	29.000.000	1.036
2023	Ασπρόπυργος	Υπό κατασκευή συγκρότημα logistics συνολικής επιφάνειας 11.300τμ.	-	PREMIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ	11.565,60	9.000.000	778
2022	Ασπρόπυργος	Δύο αυτοτελής εμπορικές αποθήκες, πλήρως μισθωμένες σε πολυεθνικές εταιρείες (Seagull, Synergy)	-	TRASTOR	17.708,00	12.950.000	731
2023	Ασπρόπυργος	Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής, αποτελούμενο από τέσσερα αυτόνομα κτήρια συνολικής επιφάνειας 59.015 τ.μ.	ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε	PRODEA	59.015,00	38.100.000	646
2023	Αχαρναί	Διώροφο επαγγελματικό κτήριο με υπόγειο, συνολικού εμβαδού 2.630,03 τ.μ. επί οικοπέδου εκτάσεως 1.722,50 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο μέχρι 31/12/2025.	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	-	2.630,03	1.518.000	577
2023	Σπάτα/ Αρτέμιδα	Ισόγειο επαγγελματικό κτήριο με υπόγειο και δώμα, συνολικού εμβαδού 1.790,55 τ.μ., επί οικοπέδου εκτάσεως 1.833,90 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο μέχρι και 31/07/2024.	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	-	1.790,55	1.000.000	558
2023	Καλοχώρι	Κτιριακές εγκαταστάσεις (γραφεία/ αποθήκες) συνολικού εμβαδού 6.580,63 τ.μ..σε ενιαίο αγροτεμάχιο συνολικής εκτάσεως 44.622,14 τ.μ.	ΕΛΓΕΚΑ	-	6.580,63	3.605.000	548
2023	Βοτανικός	Βιομηχανικό κτήριο που ήταν εργοστάσιο της Soulis μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 10.591 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 10.751 τ.μ.	PREMIA	-	10.591,00	5.500.000	519

Πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2024 όπου υπολογίζεται να γίνουν επενδύσεις ως 500 εκ. ευρώ σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕΑΠ, όπως η Brio Properties, η Premia Properties, η Prodea Investments, η Trastor, η HIG Capital 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.

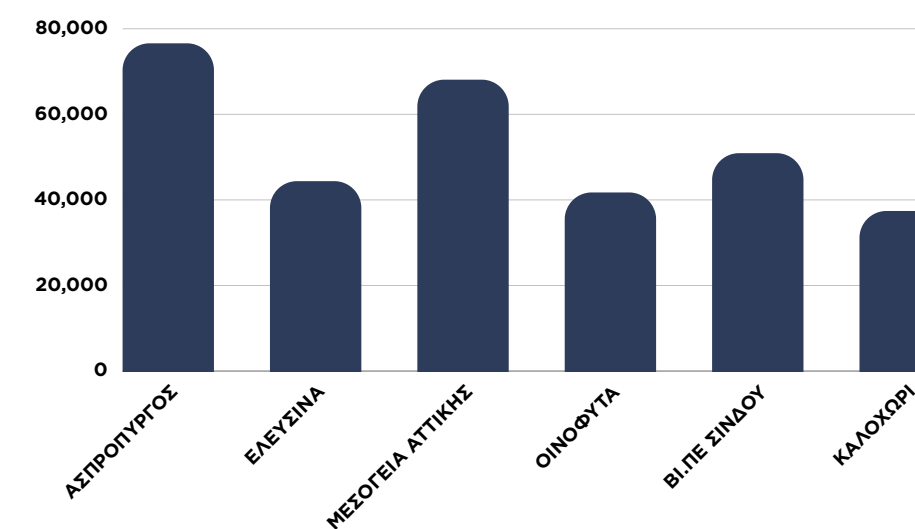
Σημαντικό πρόβλημα είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για αγορά καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την πώληση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν τα έργα. Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2024, μια νεόδμητη αποθήκη ξηρού φορτίου σε κομβικό σημείο, μπορεί να καταγράψει πώληση μεγαλύτερη των 1.000 ευρώ/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 2023, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στον **Ασπρόπυργο** με 765,96 €/τμ, δεύτερα σε σειρά είναι τα **Μεσόγεια** με 681,01 €/τμ και τρίτη έρχεται η **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με 509,22 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζει η **Ελευσίνα** με 443,79 €/τμ, τα **Οινόφυτα** με 417,40 €/τμ και τελευταίο έρχεται το **Καλοχώρι** με τιμή 374,10 €/τμ.

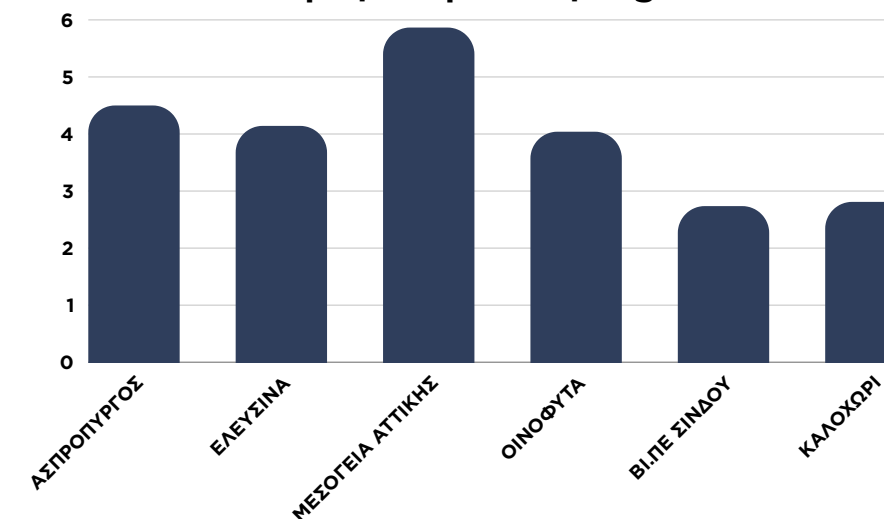
Ζητούμενες Τιμές Πώλησης Logistics



Παρατηρούμε πως οι αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 374-766 ευρώ/τμ. Θεωρούμε πως πωλήσεις πάνω από 650 ευρώ/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 στα **Μεσόγεια Αττικής** με 5.866τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο **Ασπρόπυργος** με 4.500τμ. και τρίτη έρχεται η **Ελευσίνα** με 4.142τμ. Τις μικρότερες επιφάνειες εμφανίζουν τα **Οινόφυτα** με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 4.040τμ, το **Καλοχώρι** με διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια 2.810τμ και τέλος η **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με επιφάνεια 2.736τμ.

Διαθέσιμες Επιφάνειες Logistics

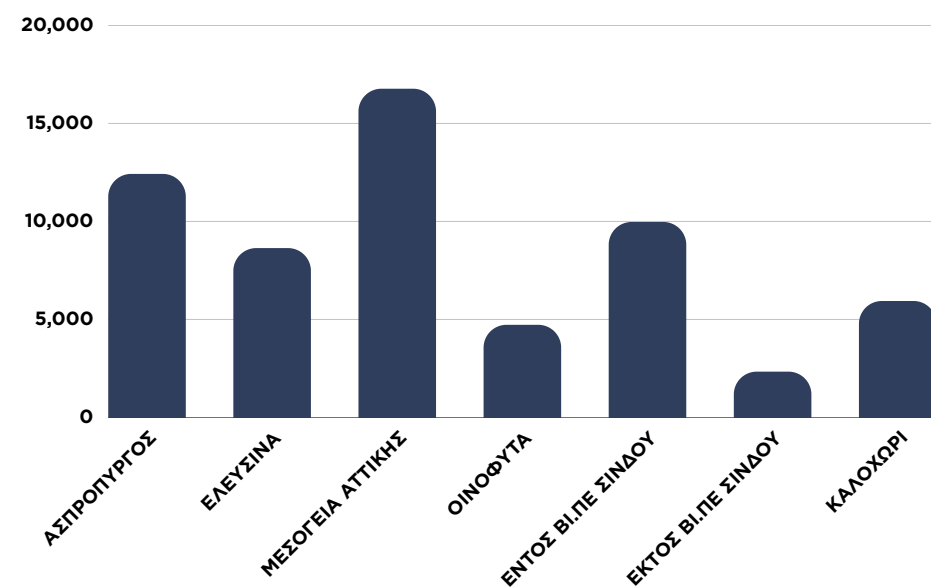


Πωλήσεις Γηπέδων

Διαδίκτυο / Μικρές Αγγελίες / Sites Μεσιτικών

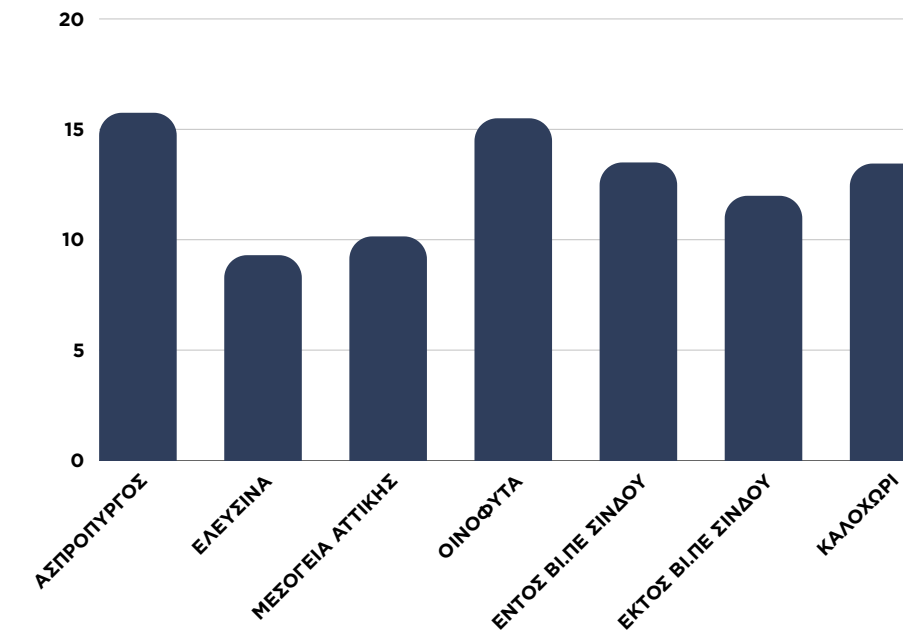
Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε τον Νοέμβριο-Δεκέμβριο 2023, και μετά από προσαρμογή με μείωση κατά 10% λόγω διαπραγμάτευσης, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης καταγράφεται στα **Μεσόγεια Αττικής** με 167,71 €/τμ, δεύτερος σε σειρά είναι ο **Ασπρόπυργος** με 124,24 €/τμ, τρίτη έρχεται η εντός **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με 99,72 €/τμ και η **Ελευσίνα** με 86,40 €/τμ. Χαμηλότερες διάμεσες τιμές πώλησης εμφανίζει το **Καλοχώρι** με 59,40 €/τμ, τα **Οινόφυτα** με 47,25 €/τμ και τελευταία έρχεται η περιοχή εκτός της **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με 23,36 €/τμ.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης Γηπέδων



Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στον **Ασπρόπυργο** με 15.750τμ, ακολουθούν τα **Οινόφυτα** με 15.500τμ, η **ΒΙ.ΠΕ Σίνδου** με 13.500τμ, το **Καλοχώρι** με 13.450τμ, η **Σίνδος** (εκτός ΒΙ.ΠΕ) με επιφάνεια 11.990τμ, τα **Μεσόγεια** με διαθέσιμη επιφάνεια 10.150τμ, και τέλος η **Ελευσίνα** με επιφάνεια 9.300τμ.

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. Το 2023 καταγράφηκε σημαντική πτώση στις νέες συμφωνίες και αποσυμπίεση στις αποδόσεις λόγω των πολέμων και των υψηλών επιτοκίων. Ενδεικτικά και μόνο αναφέρουμε ότι στην **Γερμανία** και στην **Γαλλία** οι αποδόσεις κινούνται πλέον στο 5,0% - 5,5% με κενότητα στο 2%. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και το 2024.

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.





GEOAXIS

Υπεύθυνοι Έρευνας:

Βασίλης Παπασωτηρίου

Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

Email: vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου

Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

Email: admin@geoaxis.gr

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS.

