



ΑΓΟΡΑ LOGISTICS

Προοπτικές ανάπτυξης

Τα περιθώρια ανόδου στην αγορά των Logistics, καθώς και την εικόνα που επικρατεί σήμερα στην αγορά των ακινήτων Logistics, καταγράφει πρόσφατη έρευνα της NAI HELLAS.

Σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης για την αγορά Logistics και σταθεροποίηση στις τιμές ακινήτων Logistics καταγράφονται στη χώρα μας, σύμφωνα με τη νέα έρευνα της NAI Hellas.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Όπως αναφέρεται στην έρευνα, η Ελλάδα - τόσο γεωγραφικά όσο και επιχειρηματικά - βρίσκεται σε επωφελή τοποθεσία. Η χώρα αποτελεί το βασικότερο νοτιοανατολικό σημείο της Ευρώπης και με

45 αεροδρόμια, περισσότερους από 140 λιμένες και πρόσβαση σε ευρωπαϊκούς αυτοκινητόδρομους και σιδηρόδρομους, έχει τη δυνατότητα να αποτελέσει βασική πύλη της Ευρώπης.

Πέρα από το οδικό δίκτυο, που αποτελεί τον βασικό τρόπο μεταφοράς εμπορευμάτων λόγω της μικρής απόστασης μεταξύ των μεγάλων πόλεων, αλλά και των σημαντικών ελλείψεων στο σιδηροδρομικό δίκτυο της χώρας, οι λιμένες αναδεικνύονται σε σημαντικές πύλες και τρόπους μεταφοράς εμπορευμάτων. Οι μεταρρυθμίσεις στο λιμάνι του Πειραιά,

που αποτελεί και το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι της χώρας, έχουν ως επί το πλείστον βοηθήσει σε αυτό. Οι επενδύσεις της COSCO, ύψους 380 εκατ. ευρώ, που ολοκληρώθηκαν στην αποβάθρα II, καθώς και επιπλέον 230 εκατ. ευρώ επενδύσεων της ίδιας εταιρείας, που ξεκίνησαν τον Ιανουάριο του 2015 και αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι το 2018, οδήγησαν στην αναβάθμιση της θαλάσσιας διασύνδεσης και μεταμόρφωσαν τον Πειραιά σε ένα από τα σημαντικότερα λιμάνια διέλευσης εμπορευμάτων και κεντρικό πέρασμα στα σχέδια της Κίνας για την Ελλάδα και τα Βαλκάνια.

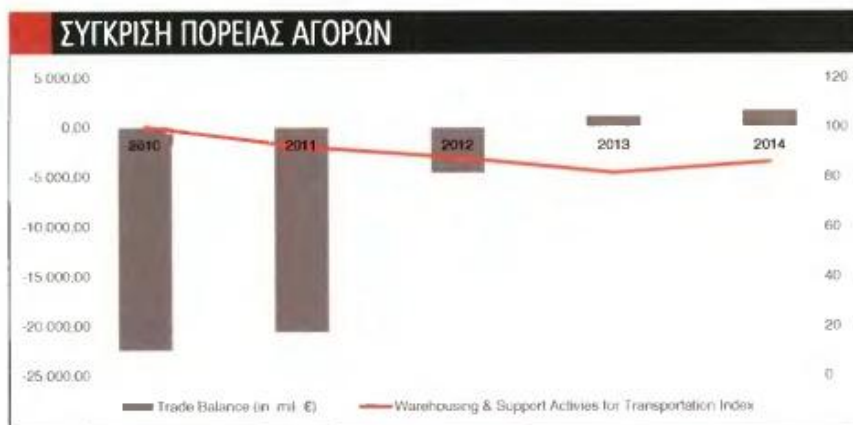
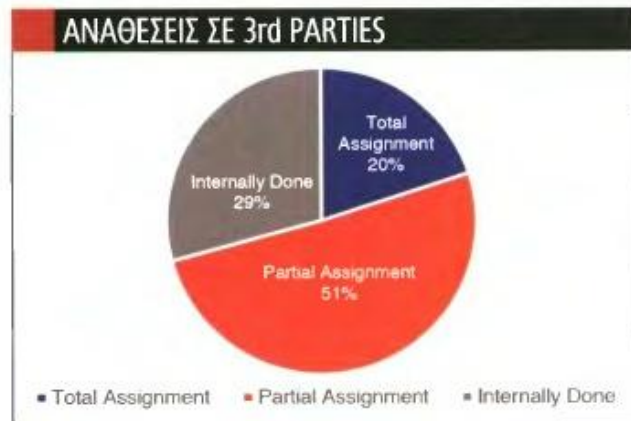
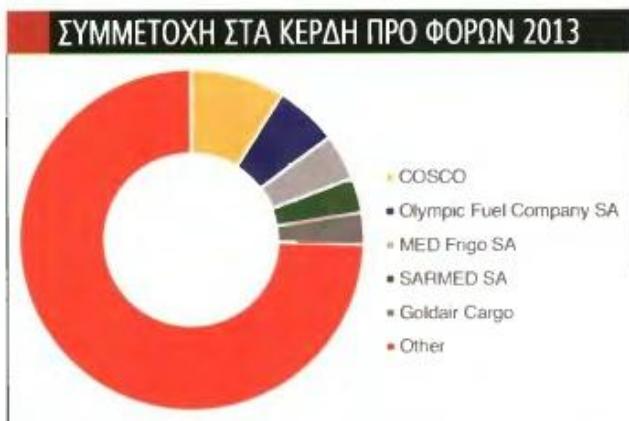
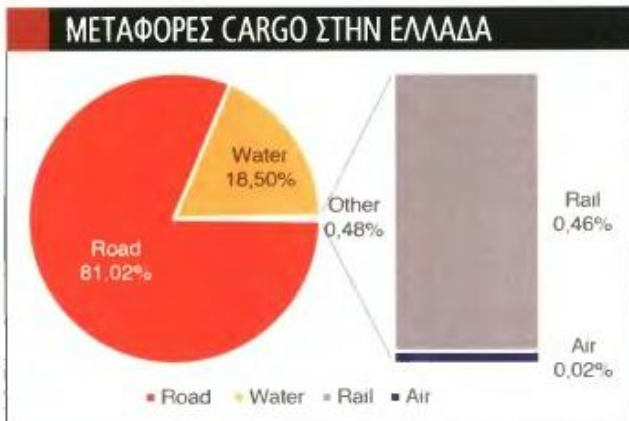
Επιπλέον, η πρόσφατη ολοκλήρωση της σιδηροδρομικής διασύνδεσης του λιμένα Πειραιά με το κέντρο εμπορευμάτων του Θριάσιου Πεδίου αναμένεται να ενισχύσει περαιτέρω την ανταγωνιστικότητα του λιμένα. Η σιδηροδρομική γραμμή 17 χιλιομέτρων, που ολοκληρώθηκε το 2013 και κόστισε συνολικά 143 εκατ. ευρώ, έχει μειώσει σημαντικά το χρόνο μεταφοράς εμπορευμάτων από τη Μεσόγειο και την Ασία στην Ευρώπη και επιτρέπει τη μεταφορά 350.000-420.000 TEUs.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Η αγορά Logistics στην Ελλάδα παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και έχει τη δυνατότητα να προσφέρει νέες θέσεις εργασίας και να συμβάλει σημαντικά στην ανταγωνιστικότητα και στις επιδόσεις της χώρας. Αυτό αντικατοπτρίζεται και στον νέο Νόμο (Ν. 4302/2014), ο οποίος για πρώτη φορά χρησιμοποιεί τον όρο Logistics και ορίζει τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του κλάδου. Η πρόθεσή του είναι η ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας, η προσέλκυση επενδύσεων και η μείωση του ρίσκου που σχετίζεται με τις επενδύσεις στον κλάδο Logistics, μέσα από μια σειρά μέτρων που απασκοπούν στη μείωση της γραφειοκρατίας και στη δημιουργία κινήτρων για επενδύσεις.

Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΟ ΑΕΠ

Το 2013, η αγορά Logistics συνέβαλε κατά 10,8% στο ΑΕΠ και είχε 1,2 δισ. ευρώ κύκλο εργασιών. Ο κλάδος παρουσίασε πτωτική πορεία, λόγω της μείωσης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, όμως το 2014 τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης άρχισαν να φαίνονται. Το 2013, οι εταιρείες Logistics παρουσίασαν αύξηση του ετήσιου τζίρου τους κατά 1,8%, ενώ 7 στις 10 εταιρείες του κλάδου (σε δείγμα 246 εταιρειών) παρουσίασαν κέρδη. Η ετήσια αύξηση της τάξης του 5,5% στην απόδοση του κλάδου το 2014 που

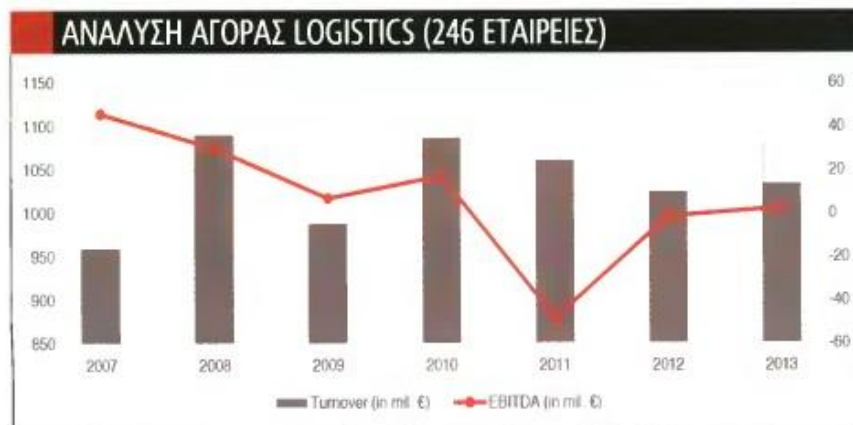


ακολούθησε τη σημαντική μείωση του 7% από το 2012 στο 2013, επισφράγισε την αρχή της ανάκαμψης για την αγορά.

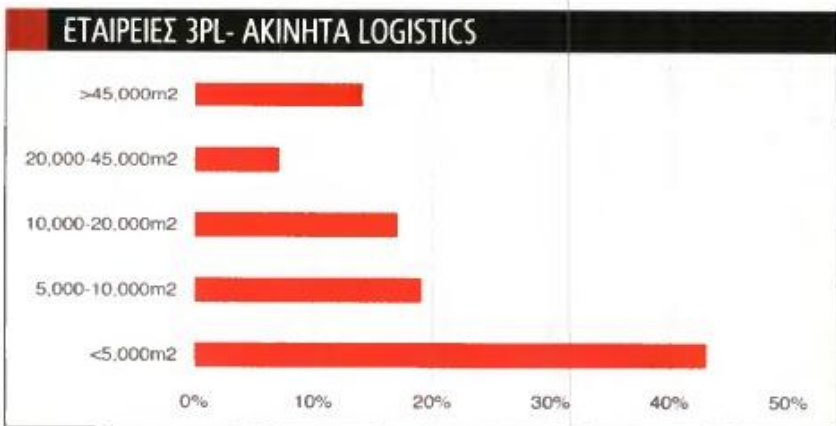
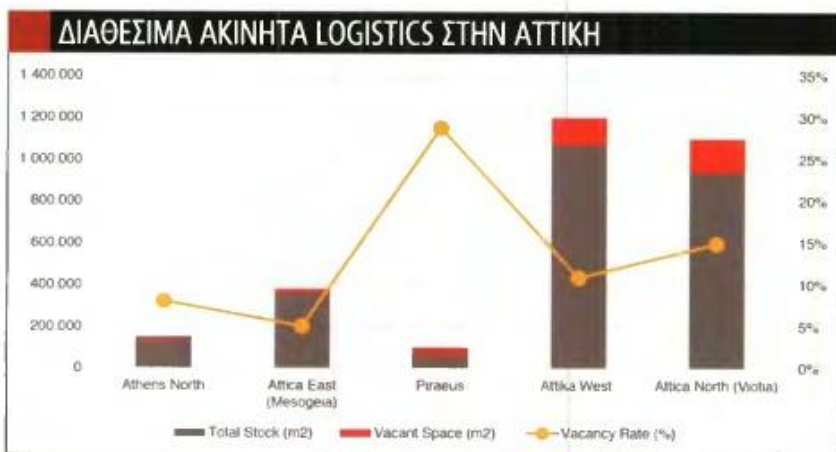
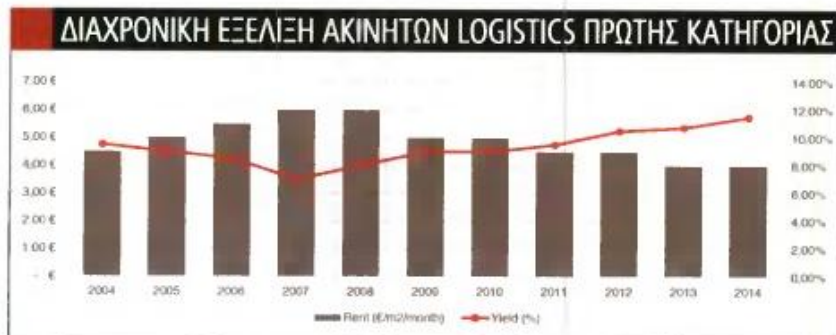
Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ LOGISTICS

Η αγορά ακινήτων Logistics ακολούθησε στενά τη γενική πορεία του κλάδου. Η οικονομική κρίση επηρέασε σημαντικά την αγορά, με τις μισθώσεις να πέφτουν μέχρι και 1 €/τ.μ./μήνα σε μερικές περιοχές, συνέπεια της δραματικής μείωσης της ζήτησης.

Το 2013 οι τιμές μισθώσεων έπεσαν στα πρώτης κατηγορίας ακίνητα και σταθεροποιήθηκαν στα 4 €/τ.μ./μήνα. Το 2014 η αγορά παρέμεινε σταθερή με πολύ μικρό αριθμό πράξεων. Ενδεικτικά, η Lidl άνοιξε δύο νέα κέντρα Logistics, το ένα τον Φεβρουάριο του 2014, συνολικής έκτασης 50.000 τ.μ., στα Καλύβια Αιτικής και το δεύτερο τον Ιούνιο του 2014, συνολικής έκτασης 60.000 τ.μ., στη Σίνδο Θεσσαλονίκης, το οποίο αποτελεί και το μεγαλύτερο κέντρο Logistics της εταιρείας στην Ευρώπη. Κατά τη διάρκεια του 2014, η Grivalia REIC προχώρησε στην αγορά δύο ακινήτων Logistics στον Ασπρόπυργο, με τελικές τιμές αγοράς τα 5,9 εκατ. ευρώ για 13.000 τ.μ. και 8,3 εκατ. ευρώ για 19.000 τ.μ.



Retail ΕΡΕΥΝΑ



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ LOGISTICS ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ATTICA REGION			
	RENTS (€/m2/MONTH)		YIELDS (%)
	GRADE A	GRADE B	
Athens North	3.00 - 4.50	1.00 - 2.50	11.5% - 13.0%
Attica East (Mesogeia)	2.00 - 3.50	1.50 - 2.50	
Piraeus	n/a	1.00 - 2.00	
Attika West	3.00 - 4.50	1.00 - 2.50	
Attika North (Viotia)	2.00 - 3.50	1.00 - 2.00	
THESSALONIKI REGION			
Sindos	2.50 - 3.00	2.00 - 2.50	11.5% - 13.0%
Agios Athanasios	2.50 - 3.00	1.50 - 2.50	
Kalochori	2.00 - 2.50	1.50 - 2.00	
Oreokastro	2.00 - 2.50	1.50 - 2.00	

Η ΕΙΚΟΝΑ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Στην Αττική οι περιοχές Logistics είναι συγκεντρωμένες στις βόρειες, ανατολικές και δυτικές εισόδους της πόλης της Αθήνας και του Πειραιά. Η πρόσβαση παραμένει ελλιπής, ενώ στις περισσότερες περιοχές δεν υπάρχουν καθορισμένες χρήσεις, με αποτέλεσμα να συναντάμε βιομηχανικές, εμπορικές και οικιστικές χρήσεις να συνυπάρχουν στην ίδια περιοχή. Η δυτική είσοδος στην Αθήνα παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συγκέντρωση ακινήτων Logistics, με την είσοδο από τα βόρεια να ακολουθεί. Συνολικά, οι δύο αυτές περιοχές συγκεντρώνουν 2 εκατ. τ.μ. χώρου Logistics και προσφέρουν σημαντικό αριθμό πρώτης κατηγορίας ακινήτων. Από την άλλη, η ανατολική είσοδος στην Αθήνα παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη σε ακίνητα Logistics μετά και την κατασκευή του Διεθνούς Αερολιμένα στα Σπάτα το 2001.

Οι περιοχές Logistics της Θεσσαλονίκης είναι ως επί το πλείστον συγκεντρωμένες στο Βιομηχανικό Πάρκο της Σίνδου, στην περιοχή Άγιος Αθανάσιος, καθώς και σε τοποθεσίες που έχουν άμεση πρόσβαση στο λιμάνι της Θεσσαλονίκης και στις διεθνείς οδικές αρτηρίες E79 & E75.

Σε πρώτη κατηγορία περιοχές της Αττικής όπως ο Ασπρόπυργος, τα Οινόφυτα, τα Μεσσήγια, αλλά και περιοχές που συνορεύουν με την Εθνική Οδό, τα ενοίκια για πρώτη κατηγορίας ακίνητα φτάνουν τα 4,5 €/τ.μ./μήνα, ενώ στη Θεσσαλονίκη, η περιοχή Logistics της Σίνδου διεκδικεί τα υψηλότερα ενοίκια, που φτάνουν τα 2,5 €/τ.μ./μήνα. ®

Η ΝΑΙ HELLAS/AVENT

Η ΝΑΙ Hellas/AVENT A.E., μέλος της ΝΑΙ Global, είναι μια από τις μεγαλύτερες ελληνικές εταιρείες συμβούλων, εκτιμητών και διαχειριστών επαγγελματικών ακινήτων, πιστοποιημένη από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Το 2015 ψηφίστηκε ως ο Best Real Estate Advisor στην ελληνική αγορά από το Euromoney, μέσα από έρευνα που αποτύπωνε τις απόψεις υψηλόβαθμων στελεχών του κλάδου του Real Estate, καθώς και των πελατών του. Η ΝΑΙ Hellas προσφέρει κάθετα όλο το φάσμα των υπηρεσιών που σχετίζονται με το real estate και παραμένει επικεντρωμένη στην παροχή της υψηλότερης δυνατής ποιότητας υπηρεσιών.