



**Πρόσφατη** έκθεση της Εθνικής Τράπεζας τονίζει ότι ο κλάδος των logistics αναμένεται να καταγράψει ισχυρή ανάπτυξη κατά τη διάρκεια των επόμενων πέντε ετών. Αν και υπάρχει ακόμα σημαντικό απόθεμα κενών ακινήτων, παρατηρείται έλλειμμα μεγάλων αποθηκών που να μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες των ανοικιστών τόσο σε ποιοτικά παρεχόμενων υποδομών και υπηρεσιών όσο και σε μέγεθος.

# Δυναμική ανάπτυξη του κλάδου των αποθηκευτικών χώρων

*Το ηλεκτρονικό εμπόριο και οι επενδύσεις από την Cosco ενισχύουν τα logistics*

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ**

**Σε έναν** από τους δυναμικότερους κλάδους της αγοράς ακινήτων εξελίσσονται πλέον οι αποθηκευτικοί χώροι/logistics, όπως προκύπτει από την πορεία της ζήτησης, σε συνδυασμό και με τη σπανιότητα νέων αναπτύξεων τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης, που έχουν δημιουργήσει ελλείψεις. Σε πρόσφατη έκθεσή της για την ελληνική αγορά αποθηκευτικών κέντρων, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius** επισήμανε ότι το μέσο ενοίκιο στην περιοχή της Αττικής αυξήθηκε με το εντυπωσιακό ποσοστό του 14,3% κατά τη διάρκεια του 2016, με αποτέλεσμα να διαμορφώνεται πλέον σε 4 ευρώ/τ.μ. Ασφαλώς, η αγορά εξακολουθεί να κινείται σε «ρηχά νερά» σε σχέση με τα χρόνια πριν από την οικονομική κρίση, ωστόσο φαίνεται πως πλέον έχει αρχίσει να οδεύει σε τροχιά ανάκαμψης.

Σύμφωνα με την **Proprius**, οι ενεργές ζητήσεις για ενοίκια αποθηκευτικών χώρων φαίνεται πως καταγράφουν αύξηση, κυρίως για χώρους επιφάνειας μικρότερης των 3.000 τ.μ. Πάντως, οι νέες μισθώσεις παρέμειναν σε σχετικά χαμηλό επίπεδο καθ' όλη τη διάρκεια του 2016. Από την άλλη πλευρά, τα ενοίκια σταθεροποιήθηκαν κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2016, χωρίς να προβλέπεται κάποια περαιτέρω άνοδος τους, τουλάχιστον έως ότου παρατηρηθεί κάποια σημαντική νέα άνοδος της ζήτησης. Από πλευράς προσφοράς, αν και υπάρχει ακόμα σημαντικό απόθεμα κενών ακινήτων, παρατηρείται ση-

μαντικό έλλειμμα μεγάλων αποθηκών που να μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες των ανοικιστών τόσο σε ποιότητα παρεχόμενων υποδομών και υπηρεσιών όσο και σε μέγεθος.

Αντίστοιχα, όπως τονίζουν οι αναλυτές, έπειτα από σειρά ετών σχεδόν μηδενικής ζήτησης για απόκτηση γης για ανάπτυξη logistics, κατά το 2016 παρατηρήθηκε σημαντική κινητικότητα, με τους αγοραστές να εστιάζουν σε μεγάλες εκτάσεις που να είναι εύκολα οικοδομήσιμες και να βρίσκονται σε

**Το μέσο ενοίκιο στην Αττική αυξήθηκε κατά 14,3% το 2016, με αποτέλεσμα να διαμορφώνεται πλέον σε 4 ευρώ/τ.μ.**

καίρια σημεία. Σύμφωνα με την **Proprius**, η κατακόρυφη αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου συντηγεί υπέρ της περαιτέρω ανάπτυξης του κλάδου, γεννώντας σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες, καθώς πολλές επιχειρήσεις σπεύδουν σταδιακά να διαφοροποιήσουν το μοντέλο διανομής των προϊόντων τους.

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα logistics, η μοναδική σημαντική συναλλαγή του τέταρτου τριμήνου του 2016 ήταν η απόκτηση 47.000 τ.μ. στα Οινόφυτα από εγχώριο βιομηχανικό όμιλο. Ωστόσο, η **Proprius** αναμένει σημαντική αύξηση των συναλλαγών κατά το τρέχον έτος, ως αποτέλε-

σμα των σχεδιασμών της Cosco στο λιμάνι του Πειραιά, αλλά και στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου Πεδίου, όπου δρομολογείται η επέκταση των αποθηκευτικών της εγκαταστάσεων.

Σύμφωνα με την ανάλυση της **Proprius**, η οποία εκπροσωπεί στην ελληνική αγορά την Cushman & Wakefield, κινητήριος μοχλός για την επιστροφή των ακινήτων logistics σε αναπτυξιακή πορεία στο εγγύς μέλλον αναμένεται να αποτελέσει η ανάληψη του πλειοψηφικού πακέτου μετοχών του ΟΛΠ από τον κινεζικό όμιλο της Cosco. Επίσης, σημαντικός παράγων που αναμένεται να τροφοδοτήσει τη ζήτηση στο εγγύς μέλλον είναι και η εξαγορά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ από την ιταλική Trenitalia. Οι εν λόγω όμιλοι σχεδιάζουν σημαντικές επενδύσεις για την αύξηση των διακινούμενων φορτίων μέσω της Ελλάδας, γεγονός που με τη σειρά του θα αυξήσει και τις ανάγκες για νέες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις. Υπενθυμίζεται επίσης ότι η κοινοπραξία των ETBA και Goldair έχει επικρατήσει στον διαγωνισμό για την κατασκευή και λειτουργία ενός νέου κέντρου διαμετακομιστικού εμπορίου, σε έκταση συνολικής επιφάνειας 588.000 τ.μ. στο Θριάσιο Πεδίο. Η σχετική σύμβαση παραχώρησης εκτιμάται ότι θα υπογραφεί εντός του φετινού πρώτου εξαμήνου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, σε πρόσφατη έκθεσή της, η Εθνική Τράπεζα ανέφερε ότι ο κλάδος των logistics αναμένεται να καταγράψει ισχυρή ανάπτυξη κατά την διάρκεια των επόμενων πέντε ετών. Σύμφωνα με την έρευνα, ο κλάδος υπερβεί των υπολοίπων σε όλους τους

κρίσιμους δείκτες (ζήτηση, εξοστρέφεια, απασχόληση), αξιοποιώντας ως βασική κινητήρια δύναμη τις τεχνολογικές εξελίξεις. Παράλληλα, η χρηματοοικονομική του εικόνα είναι παρόμοια του ευρωπαϊκού μέσου όρου σε όρους ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού, κερδοφορίας και μόχλευσης.

Η μελέτη της Εθνικής Τράπεζας εκτιμά ότι η ζήτηση για τις υπηρεσίες του κλάδου αναμένεται να αυξηθεί κατά 30%-40% την προσεχή πενταετία, πρόβλεψη που στηρίζεται στο ότι πάνω από το 10% των βιομηχανικών κι εμπορικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων αναφέρει ότι σκοπεύει να αναθέσει υπηρεσίες logistics σε εξειδικευμένες εταιρείες (με το ποσοστό να αγγίζει το 15% για τις μεσαίες επιχειρήσεις). Μάλιστα, καταγράφεται και σημαντική επιπλέον κρυμμένη δυναμική, ως αποτέλεσμα της έλλειψης ενημέρωσης πολλών επιχειρήσεων για τα οφέλη των logistics στον τρόπο λειτουργίας τους. Εφόσον η ενημέρωση βελτιωνόταν, τα ποσοστά ζήτησης θα ήταν ακόμα υψηλότερα.

Πάντως, το θεσμικό πλαίσιο εξακολουθεί να κρίνεται η σημαντικότερη παράμετρος για την απελευθέρωση της δυνητικής ανάπτυξης του κλάδου. Συγκεκριμένα, αν και η συνεισφορά των νομοθετικών αλλαγών των τελευταίων ετών κρίνεται συνολικά θετική, ωστόσο δεν θεωρείται επαρκής. Το 40% των εταιρειών δηλώνει ότι το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του κλάδου συνεχίζει να δρα ανασχετικά, ενώ ως σημαντική ευκαιρία για το μέλλον ξεχωρίζει η περαιτέρω απελευθέρωση των οδικών μεταφορών.