



Οι νέες τοποθετήσεις στον ελληνικό χάρτη των logistics και το έλλειμμα προσφοράς

Με μέσο μίσθωμα στα 5,25 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και prime yields στα επίπεδα του 7% κινήθηκαν τα logistics στην Ελλάδα στο τέταρτο τρίμηνο του 2023, όπως προκύπτει από στοιχεία της **Cushman & Wakefield Proprius**.

Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι τα yields στην αγορά των logistics έχουν περιοριστεί σημαντικά το τελευταίο διάστημα σε σύγκριση με τα χρόνια της δεκαετούς οικονομικής κρίσης, καθότι θα θυμίσουμε ότι σε χρονιές όπως το 2012, το σχετικό ποσοστό είχε φτάσει και υπερέβαινε το 13%.

Δεν συμβαίνει το ίδιο με τα μισθώματα, τα οποία συνεχίζουν να κινούνται ανοδικά δεδομένης αφενός της έλλειψης διαθέσιμων χώρων αλλά και λόγω της ζήτησης για σύγχρονες εγκαταστάσεις. Να σημειωθεί, ότι οι διαθέσιμοι χώροι logistics στην περίοδο αναφοράς ενισχύθηκαν κατά 90.000 τ.μ.

Πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο η ανάπτυξη στην Ελλάδα

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, βλέπει την μέση ετήσια οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας στα επίπεδα του 2,2% έως το 2025, πάνω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υποστηριζόμενη από την εφαρμογή του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Ο βασικός πληθωρισμός περιορίστηκε

στο 4,2% το 2023 και εκτιμάται ότι θα μειωθεί ακόμα περισσότερο προσεχώς σε περίπου 2,1% έως το 2025, καθώς οι ευρύτερες συνθήκες στην αγορά εργασίας και η έλλειψη διαθέσιμου προσωπικού προσθέτουν ανοδική πορεία στις τιμές.

Οι εξαγωγές και οι εισαγωγές σημείωσαν πτώση 8,8% και 19,4% σε ετήσια βάση τον Οκτώβριο και ως εκ τούτου το εμπορικό έλλειμμα μειώθηκε σημαντικά κατά 32% σε ετήσια βάση, στα 2,79 δισ. ευρώ.

Η νέα μείωση των εξαγωγών ήταν σε μεγάλο βαθμό αναμενόμενη λόγω της αρνητικής κατάστασης στη διεθνή οικονομία και του πολέμου στο Ισραήλ. Η επιδείνωση της κατάστασης ασφαλείας στην περιοχή του Κόλπου της Μέσης Ανατολής και της Ερυθράς Θάλασσας, αρχίζει να πλήττει τις αλυσίδες εφοδιασμού εμπορευματοκιβωτίων. Η BP ανακοίνωσε ότι σταμάτησε όλες τις αποστολές πετρελαίου ενώ η Maersk Line απέσυρε δύο πλοία από τις δραστηριότητές της στην περιοχή.

Το ζήτημα της έλλειψης προσφοράς σύγχρονων logistics

Η CW Proprius στέκεται στο γεγονός ότι η έλλειψη προσφοράς αποτελεί πρόβλημα για την αγορά logistics και στο ότι το υπάρχον προϊόν δεν πληροί

τις απαιτήσεις για την τρέχουσα ζήτηση οδηγώντας τις αυξήσεις των ενοικίων στην κύρια εφοδιαστική.

Λόγω περιορισμένης προσφοράς, μεγάλες αλυσίδες σούπερ μάρκετ απέκτησαν γη εντός του 2023 για να κατασκευάσουν τις αποθήκες τους στην περιοχή του Ασπροπύργου.

Η υγιής ζήτηση για σύγχρονο αστικό χώρο έχει καταγραφεί από μικρότερες έως μεσαίου μεγέθους ομάδες κατοίκων που οδηγεί στην αναβάθμιση μεγάλων τμημάτων του τρέχοντος αποθέματος βιομηχανικών και logistics ακινήτων σε αστικές τοποθεσίες.

Ως προς τη θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς βιομηχανικής ιδιοκτησίας και επομένως των logistics στην Ελλάδα παρέμειναν ισχυρά με όγκο επενδύσεων περίπου 60 εκατ. ευρώ στο τέταρτο τρίμηνο του 2023 σε όλη τη χώρα, αυξημένος κατά 20% σε σύγκριση τόσο με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022 όσο και με το προηγούμενο τρίμηνο του 2023, σύμφωνα με τα στοιχεία της CW Proprius.

Σημαντικές συναλλαγές που έλαβαν χώρα στο διάστημα ήταν η εξαγορά από Trastor, αποθηκών 17.060 τ.μ. στη Μάνδρα μισθωμένες στην Goldair Cargo έναντι 7 εκατ. ευρώ, ο Σκλαβενίτης απέκτησε την πρώην βιομηχανική μονάδα της Πίτσος 53.000 τ.μ. στην περιοχή του Ρέντη, προηγουμένως ιδιοκτησίας της BSH Hellas.

Αποθηκευτικές εγκαταστάσεις 14.150 τ.μ. στο 14ο χλμ. Θεσσαλονίκης Πολύγυρου εξαγόρασε η Μασούτης και η τυπογραφική βιομηχανία Iris 38.752 τ.μ. πουλήθηκε για 11,5 εκατ. ευρώ στον Θέμη Αλαφούζο.

Η Goldair απέκτησε νέα logistics 14.000 τ.μ. στον Ασπρόπυργο με επένδυση 13 εκατομμυρίων και η Samson Logistics απέκτησε αποθήκες 3.000 τετραγωνικών στην περιοχή της Σίνδου Θεσσαλονίκης.

Μέσα στο τρίμηνο η Neptune Land Services (NLS) απέκτησε το πλειοψηφικό μερίδιο της Ferst Automotive Logistics, παρέχοντας υπηρεσίες logistics υψηλής προστιθέμενης αξίας για τον κλάδο του αυτοκινήτου στην Ελλάδα.

Γιώργος Λαμπίρης