

ΓΡΑΦΕΙ Ο ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ, EXECUTIVE CONSULTANT PLANNING A.E.,
ΝΙΚΟΣ ΓΚΟΤΖΙΑΣ, BUSINESS UNIT MANAGER, PLANNING AE

Logistics Real Estate: Δυναμική ανάπτυξη σε μια αγορά που αλλάζει έντονα

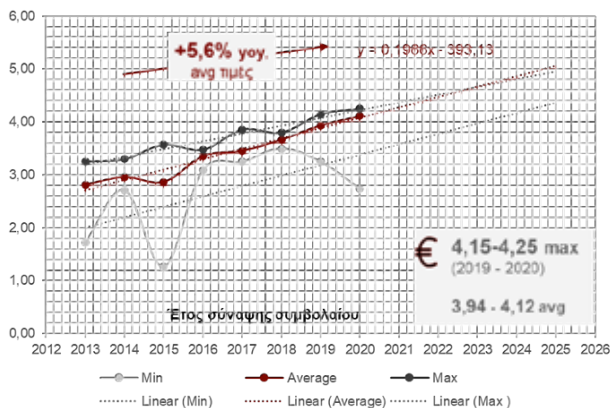
Ποτέ άλλοτε οι μεγάλοι επενδυτικοί όμιλοι δεν επικέντρωναν τόσο την προσοχή τους στον κλάδο των logistics όσο σήμερα. Εν μέσω της κρίσης του Covid-19 τα logistics αναδεικνύονται στον μεγάλο κερδισμένο της αγοράς ακινήτων με τις αποδόσεις να ξεπερνάνε το 8,5%. Οι συμφωνίες που έχουν κλείσει από το 2019 μέχρι σήμερα και το κόστος των νέων έργων ξεπερνούν πλέον τα €250 εκ. Οι περισσότερες μάλιστα επενδύσεις γίνονται από funds που μέχρι πριν λίγα μόλις χρόνια δεν είχαν ούτε μία αποθήκη στο χαρτοφυλάκιό τους.

Σε πρόσφατη μελέτη της PLANNING για μεγάλο επενδυτικό σχήμα, εκτιμήσαμε τη ζήτηση για νέες εγκαταστάσεις logistics στο μέγεθος των 600.000 m² μέχρι το 2026. Αυτό αντιστοιχεί σε 20% αύξηση του υφιστάμενου αποθέματος. Στο δε αισιόδοξο σενάριο οι ανάγκη για νέους χώρους αυξάνεται σε 958,9 K νέα τετραγωνικά μέτρα, με το 75% της ζήτησης να είναι στο Θριάσιο.

Όσον αφορά τα ενοίκια, η άνοδος των τιμών συνεχίζεται αλλά όπως δείχνουν τα στοιχεία η άνοδος αυτή φαίνεται να σταματάει προσωρινά σε ένα πρώτο peak τιμών μισθωμάτων κοντά στα €4,5 ανά τ.μ. το μήνα.

Στο διάγραμμα, δίνεται η εξέλιξη τιμών την τελευταία οκταετία (2013-2020) όπως προκύπτει από σημαντικό αριθμό συμβολαίων, σε σχετικό ερωτηματολόγιο της PLANNING. Όπως αναμενόταν οι τιμές των μισθωμάτων ανεβαίνουν με ραγδαίους ρυθμούς, 5,6% ετησίως, αν και μέσα στο 2020 υπήρξαν συμβόλαια με μισθώματα λίγο κάτω από €4,0.

Η μεσοπρόθεσμη τάση των μισθωμάτων εκτιμάται λίγο πάνω από €4,5 το τ.μ. μέχρι το 2022 ενώ το επόμενο άνω όριο δείχνει να είναι τα €5,0 κοντά στο 2025. Αν λάβουμε όμως υπόψη τις τιμές μισθωμάτων στο εξωτερικό, μισθώματα κοντά ή πάνω από €5,0 ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην ανταγωνιστικότητα των ελληνικών logistics και στην προσέλκυση διεθνών ροών προς και από την Κεντρική Ευρώπη.



Πέραν του μισθώματος, έχει αξία να βλέπουμε συνολικά το κόστος χρήσης μιας εγκατάστασης logistics. Μόνο τα δημοτικά τέλη, φόροι και ΤΑΠ προσθέτουν κόστος ακόμα και 12% επί του μισθώματος σε μία μι-

κή εγκατάσταση ή 9,1% σε μία αποθήκη 15.000 m². Το κόστος φύλαξης επιφέρει πρόσθετο κόστος €0,41 ανά τ.μ. σε μια αποθήκη 15.000 m² αλλά μόλις €0,11 ανά m² σε αποθήκη 30 στρεμμάτων.

Έξοδο	5.000 m ²	14.000 m ²	30.000 m ²	50.000 m ²
ΔΤ στεγασμένου	0,168	0,171	0,151	0,144
ΔΤ υπαίθριου	0,253	0,138	0,101	0,088
Δημοτικός Φόρος	0,039	0,037	0,037	0,037
ΤΑΠ	0,018	0,018	0,018	0,018
Κόστος φύλαξης	1,123	0,401	0,187	0,112
Maintenance	0,120	0,086	0,075	0,072
Σύνολο	1,722	0,851	0,569	0,471

Πίνακας 1. Έξοδα χρήσης κτιρίου πέραν του μισθώματος βάσει επιφάνειας κτιρίου (€/sqm per mo)

Το πρόσθετο αυτό κόστος παρουσιάζει φυσικά έντονη διακύμανση ανά εγκατάσταση, καθώς επηρεάζεται από σειρά παραγόντων, όπως από τη στεγασμένη επιφάνεια και από την ακάλυπτη επιφάνεια που δηλώνεται ότι χρησιμοποιείται για τη κίνηση φορτηγών, την φορτοεκφόρτωση, κλπ.

Για άλλη μια φορά αναδεικνύεται η σημασία των μεγάλων ενιαίων εγκαταστάσεων. Σε μία μικρή αποθήκη των 5.000 m² το πρόσθετο κόστος χρήσης μπορεί να φτάσει το €1,72 το τ.μ. το μήνα ξεπερνώντας το 40% της τιμής του μισθώματος. Σε μία εγκατάσταση 30.000 m² το κόστος χρήσης θα ήταν μόλις €0,57 ανά m² που αναλογεί στο 10% του συνολικού μηνιαίου κόστους με μίσθωμα €4,5.

Ειδικά το φυλάκιο αναδεικνύεται σε κρίσιμη παράμετρο λειτουργίας ενός σύγχρονου κέντρου αποθήκευσης και διανομής. Δεν είναι μόνο ο έλεγχος εισόδου-εξόδου. Είναι η ανάγκη συνολικής διαχείρισης της πρόσβασης στο χώρο, των χρόνων αναμονής και της ασφάλειας ανθρώπων, εμπορευμάτων και υποδομών. Είναι ο πύργος ελέγχου της εγκατάστασης και οι επιχειρήσεις που πρωτοπορούν έχουν ήδη επενδύσει σε συστήματα υψηλής τεχνολογίας, ακόμα και σε θερμοκάμερες, για τον εξοπλισμό του φυλακίου.

Χρειαζόμαστε επειγόντως νέους χώρους για να καλύψουμε μέρος της ζήτησης

Επανερχόμενοι στην αρχική μας τοποθέτηση, είναι πλέον γεγονός ότι η αγορά των logistics αποτελεί φιλέτο για επενδύσεις real estate και αναμένεται να ισχυροποιηθεί ακόμα περισσότερο τα επόμενα χρόνια.

Είναι όμως επίσης σαφές ότι σε αυτή την αγορά κυριαρχεί με διαφορά το Θριάσιο Πεδίο. Η Ανατολική Αττική δεν έχει χώρους και συχνά δεν βολεύει τις ροές, τα Οινόφυτα προσφέρουν καλές λύσεις αλλά για πιο συγκριμένες αγορές logistics και η Θεσσαλονίκη αποτελεί πολύ καλή επιλογή για την τροφοδοσία της Βορείου Ελλάδας ή για διεθνείς ροές.

Όπως όμως και να το κάνουμε, η ζήτηση βρίσκεται στην Αττική και συγκεντρώνεται στον Ασπρόπυργο. Ένα οικόπεδο 45 στρεμμάτων ή ένα κτίριο αποθήκης 20.000 m² θα εύρισκε ενοικιαστή το επόμενο λεπτό και μάλιστα σε πολύ καλή τιμή.

Ανεξάρτητα αν το κτίριο είναι παλιό ή το οικόπεδο έχει μεγάλη κλίση,

αν βρίσκεται ψηλά στο βουνό και η οδική πρόσβαση είναι προβληματική. Δεν υπάρχει σχεδόν καμία απαίτηση, αρκεί να είναι στο Θριάσιο να έχει ωφέλιμο ύψος πάνω από 9 μέτρα και να έχει ικανοποιητικό αριθμό ραμπών.

Μπορεί να ψάχνουμε για Z3 αποθήκη αλλά και Z2 να είναι το κτίριο, κανένα πρόβλημα. Ακόμα και αν βρίσκεται σε αδιέξοδο κα μετά βίας χωράει νταλικά, η ζήτηση είναι τόσο μεγάλη που ο ενοικιαστής θα πληρώσει μίσθωμα στο peak της αγοράς. Ακόμα και 10ετίας να είναι ή αν είναι κάτω από 10.000 m², εφόσον πληροί κάποιες ελάχιστες προδιαγραφές θα ενοικιαστεί εύκολα.

Εδώ όμως υπάρχει ζήτημα: η προσφορά χώρων και οικοπέδων στο Θριάσιο μειώνεται συνεχώς και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να καλύψει τη σημερινή ζήτηση. Χρειάζονται νέοι χώροι και μάλιστα χώροι που θα επιτρέπουν την ανάπτυξη μεγάλων και ενιαίων εγκαταστάσεων με επαρκείς οδικές προσβάσεις και πολύ καλές διασυνδέσεις.

Ο πρόσφατος νόμος που επέτρεψε την αδειοδότηση στις εκτός σχεδίου περιοχές του Ασπροπύργου ήταν μία ώθηση για τις νέες και μεγάλες κατασκευές που είδαμε τα τελευταία χρόνια, αλλά οι ελεύθεροι χώροι εξακολουθούν να είναι ελάχιστοι και όπου υπάρχουν, αφορούν κερματισμένα και πολύ μικρά οικόπεδα πολλών διαφορετικών ιδιοκτητών.

Η κατασκευή του ΘΕΚ αναμένεται να ξεκινήσει σύντομα, DG comp επιτρέπουσας, αλλά και πάλι θα καλύψει ένα πολύ μικρό τμήμα της ζήτησης. Η Μαγούλα, η Μάντρα και η Ελευσίνα είναι κορεσμένες. Πάρκα στην Αττική δεν υπάρχουν ούτε έχουν χωροθετηθεί. Η αγορά αναζητά τις επόμενες μεγάλες αναπτύξεις σε τρεις βασικές περιοχές:

1. Το αναμενόμενο ΓΠΣ Δήμου Ασπροπύργου θα δώσει καλύτερους όρους δόμησης πλαγιοκάλυψης και όγκου στην Αχαρκτήριστη και νέους χώρους με επέκταση των ορίων προς Μόρνο κατά 200m

2. Η περιοχή του Στρώφι που είναι σχεδόν αναξιοποίητη αναμένεται να πολεοδομηθεί άμεσα με χαρακτηριστικά βιομηχανικής περιοχής

3. Η ιδιωτική πολεοδόμηση επιτρέπει στην αξιοποίηση σημαντικών περιοχών στα Βορειοδυτικά των σημερινών συγκεντρώσεων του Ασπροπύργου

Και οι τρεις λύσεις έχουν τη δική τους δυναμική αλλά και τις δικές τους προκλήσεις. Σε κάθε περίπτωση χρειάζεται ένα κατάλληλο σχέδιο ανάπτυξης της αγοράς ώστε να αποφευχθούν τα προβλήματα της άναρχης ανάπτυξης που είδαμε στο παρελθόν. Για να γίνει αυτό ο σχεδιασμός των επόμενων βημάτων πρέπει να στηρίζεται από τους ανθρώπους των logistics και να διαμορφωθεί με την ενεργό συμμετοχή μας. ■



Ο Σταμάτης Ανδριανόπουλος είναι
Executive Consultant PLANNING A.E.



Ο Νίκος Γκότζιας είναι Business Unit
Manager, PLANNING A.E.