

Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Ο ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΣ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΑΝΑΔΥΟΜΕΝΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

ΜΑΙΟΣ 2020



Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΣΕΛ. 3

ΟΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΑ NPLS

ΣΕΛ.15

Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΓΧΩΡΙΑ ΑΓΟΡΑ

- Οι εμπορευματικές μεταφορές στην Ευρωπαϊκή Ένωση παρουσίασαν τα τελευταία χρόνια σχετικά γρήγορη ανάπτυξη ως αποτέλεσμα της **αύξησης του διεθνούς εμπορίου** με αντίστοιχη αύξηση να σημειώνεται και στο μερίδιο των επενδύσεων στον κλάδο των αποθηκών αλλά και στις τιμές ανά τετραγωνικό.
- Σε διεθνές επίπεδο, **οι αποθήκες μετασχηματίζονται και μετατρέπονται περισσότερο σε κέντρα διανομής**. Το παλαιό μοντέλο μεγάλων κεντρικών αποθηκών έχει αρχίσει να μεταβάλλεται σε παράλληλους δίαυλους πολλών και μικρότερων αποθηκών (omni-channelling) που καθοδηγούνται από τις **ανάγκες για παραδόσεις υψηλής ταχύτητας εντός του αστικού ιστού, με ενδιάμεσα σημεία διανομής (last mile logistics)**.
- Σε εθνικό επίπεδο, οι εξελίξεις στον τομέα των εμπορευματικών μεταφορών παραμένουν άρρηκτα συνδεδεμένες με το επίπεδο και τις τεχνικές προδιαγραφές των **υποδομών μεταφορών** (οδικών, σιδηροδρομικών, θαλάσσιων και αεροπορικών) τη διαλειτουργικότητά τους αλλά και την παραγωγική ευελιξία του θεσμικού πλαισίου που τις διέπουν.
- Στην Ελλάδα, η χαμηλή διαθεσιμότητα αποθηκευτικών ακινήτων μεγάλων επιφανειών μπορεί να οδηγήσει στην **εφαρμογή νέων τεχνολογιών** για ευέλικτη χρήση και αξιοποίηση των υπαρχόντων χώρων καθώς και σε **συνέργειες και συνεργασίες** στις υπηρεσίες αποθήκευσης μέσω συνεταιριστικών και καινοτόμων σχημάτων (**co-location**).
- Τέλος, στην τοπική αγορά σημαντικές είναι οι ευκαιρίες **αναβάθμισης** και οι αναπτύξεις αποθηκευτικών χώρων που θα προσφέρουν σύγχρονες λύσεις με **ενσωμάτωση προδιαγραφών αειφορίας στις μεταφορές, υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και ενίσχυση συστημάτων αυτοματοποίησης**.



- Η πανδημία θα επισπεύσει σειρά αλλαγών που είχαν αρχίσει να αναδύονται στον κλάδο της εφοδιαστικής αλυσίδας και στην Ελλάδα. Εκ των πραγμάτων θα δημιουργήσουν **νέα μοντέλα, τόσο στην εφοδιαστική αλυσίδα, όσο και στο κομμάτι των προμηθειών και της παροχής υπηρεσιών.**
- Η πανδημία θα επιταχύνει τον **ψηφιακό μετασχηματισμό του κλάδου.** Η λειτουργία με ψηφιακά μέσα και paperless συναλλαγές θα παραμείνει.
- Ο βιομηχανικός και αποθηκευτικός **κλάδος αναγκαίων εξαρτημάτων και βασικών αγαθών** θα χρειαστεί να αναπροσαρμόσει τη στρατηγική του και να αναπτύξει **νέα μοντέλα λειτουργίας που θα ανταποκρίνονται σε κρίσεις,** όπως αυτή που βιώσαμε, **με περισσότερη εσωτερική παραγωγή και on-sourcing** προϊόντων για να ανταπεξέλθει στις παραγγελίες της εσωτερικής αγοράς.
- Πιθανότατα, η πανδημία θα σηματοδοτήσει το «τέλος εποχής» για τις **γραμμικές εφοδιαστικές αλυσίδες,** στις οποίες όλες οι διαδικασίες και τα συστήματα βρίσκονται συγκεντρωμένα μέσα στις εγκαταστάσεις κάθε εταιρείας, γιατί στερεί πολλές εναλλακτικές και επιλογές αποτελεσματικότητας.
- Για να μπορέσουν οι εφοδιαστικές αλυσίδες να αντέξουν σε ανάλογες κρίσεις, θα χρειαστούν, αργά ή γρήγορα, **ευέλικτα, διασυνδεδεμένα οικοσυστήματα, με εμπλοκή διαφορετικών εταιρειών** που παράγουν για λογαριασμό brand owners (ιδιοκτητών μάρκας) και συνδημιουργών νέων προϊόντων. Οι σημερινοί ανταγωνιστές θα μπορούν να είναι ταυτόχρονα και συνεργάτες.
- Οι επιχειρήσεις του κλάδου θα χρειαστεί να αναπροσαρμόσουν τη **στρατηγική στη λογική «demand sensing»** και στην τάση της ζήτησης από τον τελικό καταναλωτή, αντί να εφησυχάζουν στην χονδρική του λιανεμπορίου.
- Η **εφαρμογή του blockchain στην εφοδιαστική αλυσίδα,** η οποία απαιτεί μεγάλες επενδύσεις, δε θα βελτιστοποιήσει μόνο το κόστος αποθήκευσης, αλλά κυρίως την εξυπηρέτηση και την ανταγωνιστικότητα.

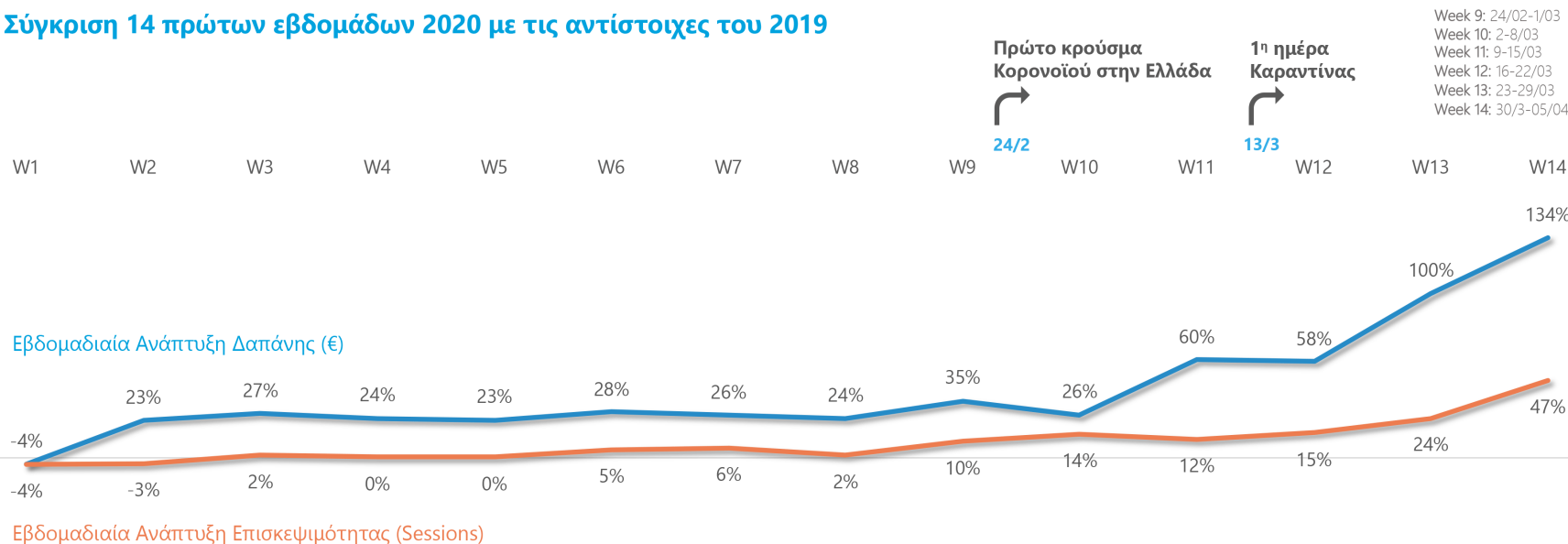


Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Η ΠΑΝΔΗΜΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΕ ΤΟ E-COMMERCE ΠΟΥ ΑΛΛΑΖΕΙ ΤΑ LOGISTICS

Εβδομαδιαία Ανάπτυξη Δαπάνης (€) και Επισκεψιμότητας (Sessions) σε Ελληνικά e-shops

Σύγκριση 14 πρώτων εβδομάδων 2020 με τις αντίστοιχες του 2019



1. Η έρευνα διενεργήθηκε από τον **Ελληνικό Σύνδεσμο Ηλ. Εμπορίου (GRECA)** με την επιστημονική επιμέλεια της ομάδας eMarket Intelligence της **Convert Group** για το διάστημα **30 Δεκεμβρίου 2019 - 5 Απριλίου 2020** (wk1-14) συγκρινόμενο με το διάστημα **31 Δεκεμβρίου 2018 - 7 Απριλίου 2019** (wk1-14).
2. Η εβδομαδιαία ανάπτυξη δαπάνης αντλήθηκε από το **skroutz.gr** το οποίο συνεργάζεται με **4.451** ηλεκτρονικά καταστήματα. Για την μεθοδολογία επεξεργάστηκαν στοιχεία από **2.796** ηλεκτρονικά καταστήματα όλων των κατηγοριών που χρησιμοποιούν skroutz analytics ώστε να εξαχθούν συμπεράσματα για αριθμό παραγγελιών και τη μέση αξία παραγγελίας ενώ έγιναν προσαρμογές από την ομάδα data analysis του **skroutz.gr** σε συνεργασία με ομάδα εργασίας της **Convert Group**.
3. Η εβδομαδιαία ανάπτυξη επισκεψιμότητας αντλήθηκε από το **bestprice.gr** το οποίο συνεργάζεται με **2.116** ηλεκτρονικά καταστήματα. Για την μεθοδολογία χρησιμοποιήθηκαν non-unique sessions ενώ έγιναν προσαρμογές από την ομάδα data analysis του **bestprice.gr** σε συνεργασία με ομάδα εργασίας της **Convert Group**.
4. Από τις αναλύσεις εξαιρέθηκαν όλες οι **κατηγορίες κινητής τηλεφωνίας** (συσκευές, αξεσουάρ, κτλ) γιατί η ποσοστώςή τους στις 2 μηχανές σύγκρισης τιμών δεν είναι αντιπροσωπευτική του ελληνικού ηλ. εμπορίου. Η κατηγορία Κινητής Τηλεφωνίας και οι υποκατηγορίες της είναι πτωτικές σχετικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2019.
5. Η 14η εβδομάδα του 2020 (30 Μαρτίου - 5 Απριλίου 2020) είναι η εβδομάδα πριν την Μ. Εβδομάδα κατά την οποία οι αγορές είναι συνήθως αυξημένες. Για **ακριβή εμπορικά συμπεράσματα** πρέπει να συγκριθεί με την 16η εβδομάδα του προηγούμενου έτους (15 Απριλίου - 21 Απριλίου 2019), οπότε και η άνοδος σε δαπάνη είναι **127%** αντί **134%** και η άνοδος σε επισκεψιμότητα παραμένει σταθερή στο **47%**.

©2020 Ελληνικός Σύνδεσμος Ηλ. Εμπορίου, Convert Group AE, Skroutz AE, The Best Company AE | All Rights Reserved



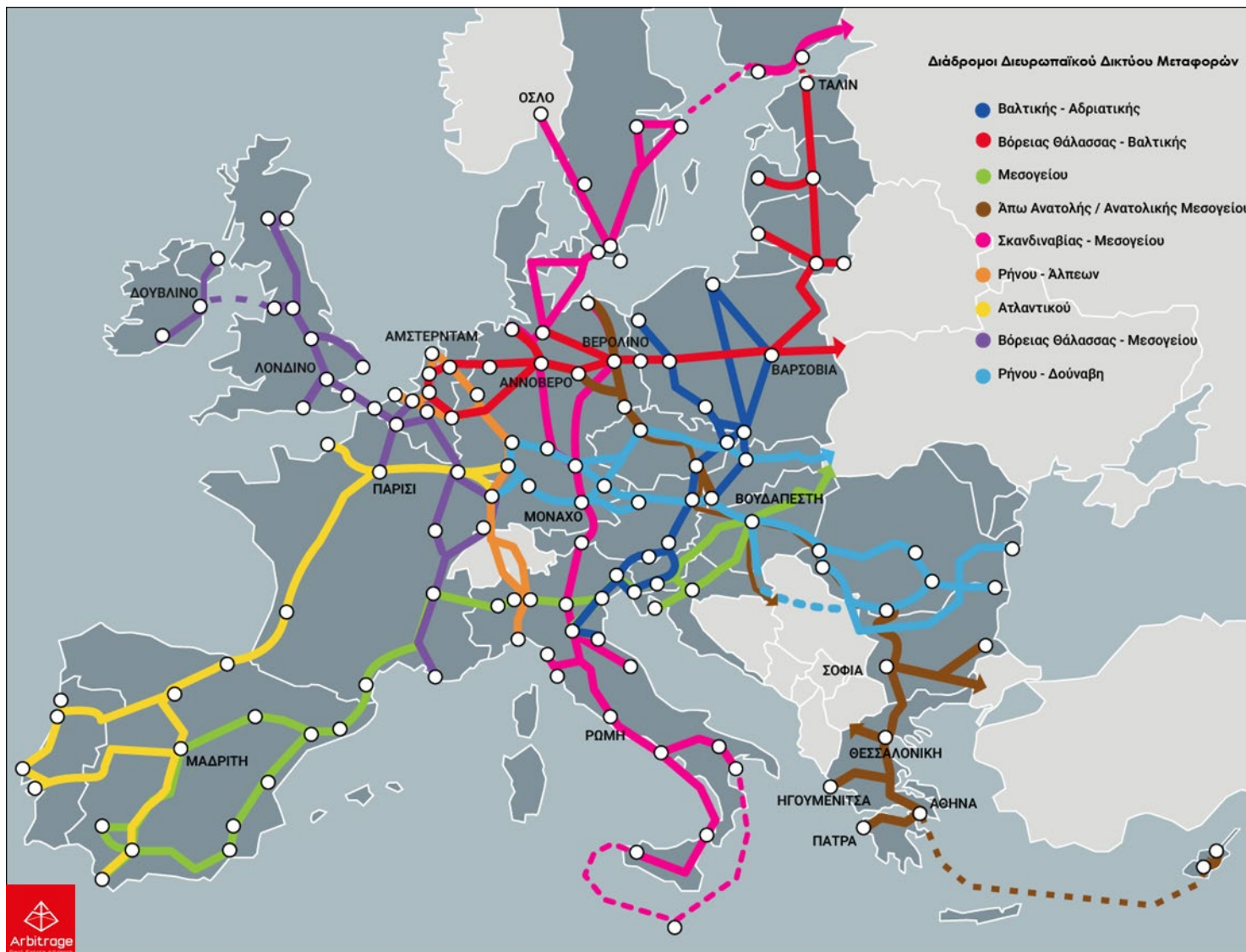
- Λόγω της πανδημίας, μεγάλο μέρος της κοινωνίας άλλαξε την καταναλωτική της συμπεριφορά. **Η κατανάλωση στο σπίτι είναι μια νέα πραγματικότητα** που οδηγεί στην περαιτέρω άνθηση του e-commerce.
- **Σημαντικό μερίδιο των καταναλωτών** που στράφηκαν στο ηλεκτρονικό εμπόριο το προηγούμενο διαστήματα **αναμένεται να μην επιστρέψει αναλογικά στα φυσικά καταστήματα** μετά τη λήξη της πανδημίας.
- Ως αποτέλεσμα, **οι “last mile” διανομές** μέχρι τον τελικό καταναλωτή θα χρειαστεί να οργανωθούν ακόμη πιο αποτελεσματικά. **Θα χρειαστούν στον αστικό ιστό περισσότερες έξυπνες αποθήκες, φιλικές προς το περιβάλλον** με ευέλικτα κέντρα διανομής και «πράσινες» ταχυμεταφορές.
- Η υγειονομική κρίση κατέδειξε επίσης την **ανάγκη για περισσότερα αποθέματα προϊόντων και κατά συνέπεια για τεχνολογικά σύγχρονες και ευέλικτες κεντρικές αποθήκες**, ώστε οι αλυσίδες εφοδιασμού να ενισχύσουν την αποτελεσματικότητά τους έναντι της υιοθέτησης του e-commerce.
- Πολλές εταιρείες του κλάδου προσπαθούν να ανταπεξέλθουν με στην νέα πραγματικότητα του ηλεκτρονικού εμπορίου. Η μετεξέλιξη θεωρούμε ότι θα έχει **θετικό πρόσημο στην επαναλειτουργία παλιών βιομηχανικών και αποθηκευτικών κτιρίων αλλά και big box λιανικής** με χώρους στάθμευσης για ηλεκτροκίνητα mini van με δυνατότητα υποδομών ηλεκτροφόρτισης.
- **Οι εφοδιαστικές αλυσίδες θα χρειαστεί να γίνουν ευπροσάρμοστες και να διαδραματίσουν συνδυαστικό ρόλο** με τις εταιρείες που δημιουργούν και αποθηκεύουν τα προϊόντα, τις πλατφόρμες ηλεκτρονικού εμπορίου, που συνδέουν τα προϊόντα με τους τελικούς καταναλωτές και τις επιχειρήσεις πληροφορικής και υπηρεσιών που διαχειρίζονται λειτουργίες της αλυσίδας.
- Συμπερασματικά, **το e-commerce θα προσαρμόσει την επιχειρηματικότητα στον κλάδο των logistics** και τη δυναμική του στη λογική του e-επιχειρείν.



Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΔΙΑ-ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

Η στρατηγική θέση της Ελλάδας στο δίκτυο διασύνδεσης της Ευρώπης με την Ανατολική Μεσόγειο



Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

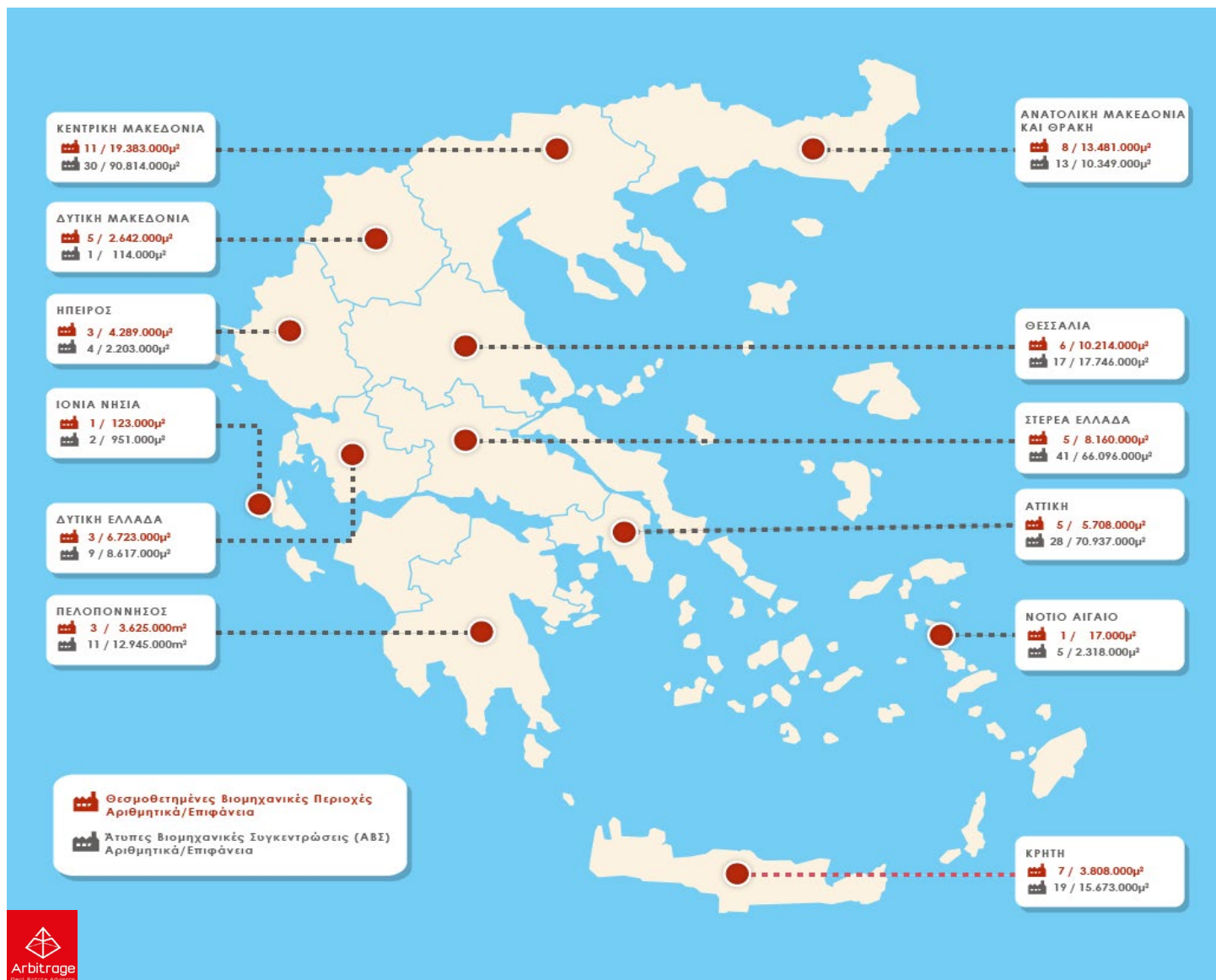
ΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ



- Οι υποδομές στο εθνικό **οδικό δίκτυο** της Ελλάδας έχουν αναβαθμιστεί σημαντικά τα τελευταία είκοσι χρόνια μέσω πολυάριθμων έργων, τα οποία στην πλειοψηφία τους ολοκληρώθηκαν και παραδόθηκαν έως το 2019. Ένας αριθμός έργων σε εθνικές οδούς βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη με αρκετές εργασίες αποπεράτωσης και αναβάθμισης. Επίσης, νέα έργα βρίσκονται υπό μελέτη και σχεδιασμό.
- Ο **κύριος σιδηροδρομικός άξονας** συνδέει τον Πειραιά με την πόλη της Πάτρας, διατρέχει το κεντρικό τμήμα της χώρας με βόρεια κατεύθυνση και συνδέεται με το κύριο Ευρωπαϊκό σιδηροδρομικό δίκτυο μέσω του συνοριακού σταθμού της Ειδομένης. Υπό σχεδιασμό βρίσκεται η επέκταση του κύριου σιδηροδρομικού άξονα καθώς και η σύνδεσή του με ΒΙΠΕ.
- Μεγάλης κλίμακας έργα υποδομής αναμένονται στο **λιμάνι του Πειραιά** στο πλαίσιο του επενδυτικού σχεδίου της COSCO, με σκοπό τη μετατροπή του σε ισχυρό εμπορευματικό κόμβο και κέντρο διαμετακόμισης μαζί με σημαντικό λιμάνι αφίξεων κρουαζιέρας (home port). Παράλληλα, έχει υπογραφεί σύμβαση κοινοπραξίας για την επέκταση των λιμενικών υποδομών του λιμένα Θεσσαλονίκης, ενώ υπό συζήτηση βρίσκεται και το νομικό πλαίσιο που σχετίζεται με τις συμβάσεις παραχώρησης για την αναβάθμιση 10 περιφερειακών λιμένων.
- Στον τομέα των αερομεταφορών, οι σημαντικότερες εξελίξεις αφορούν την αναβάθμιση και τη λειτουργική παραχώρηση των **14 περιφερειακών αερολιμένων** προς το Frarof Greece, την ανανέωση της επιχειρησιακής σύμβασης του "**Ελευθέριος Βενιζέλος**" για άλλα 20 χρόνια και την επικύρωση από το Κοινοβούλιο της σύμβασης για την κατασκευή του **νέου αεροδρομίου στο Καστέλι** (Κρήτη). Μια πρόσφατη εξέλιξη είναι επίσης η έναρξη της διαδικασίας παραχώρησης για τα υπόλοιπα **23 περιφερειακά αεροδρόμια**.

Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

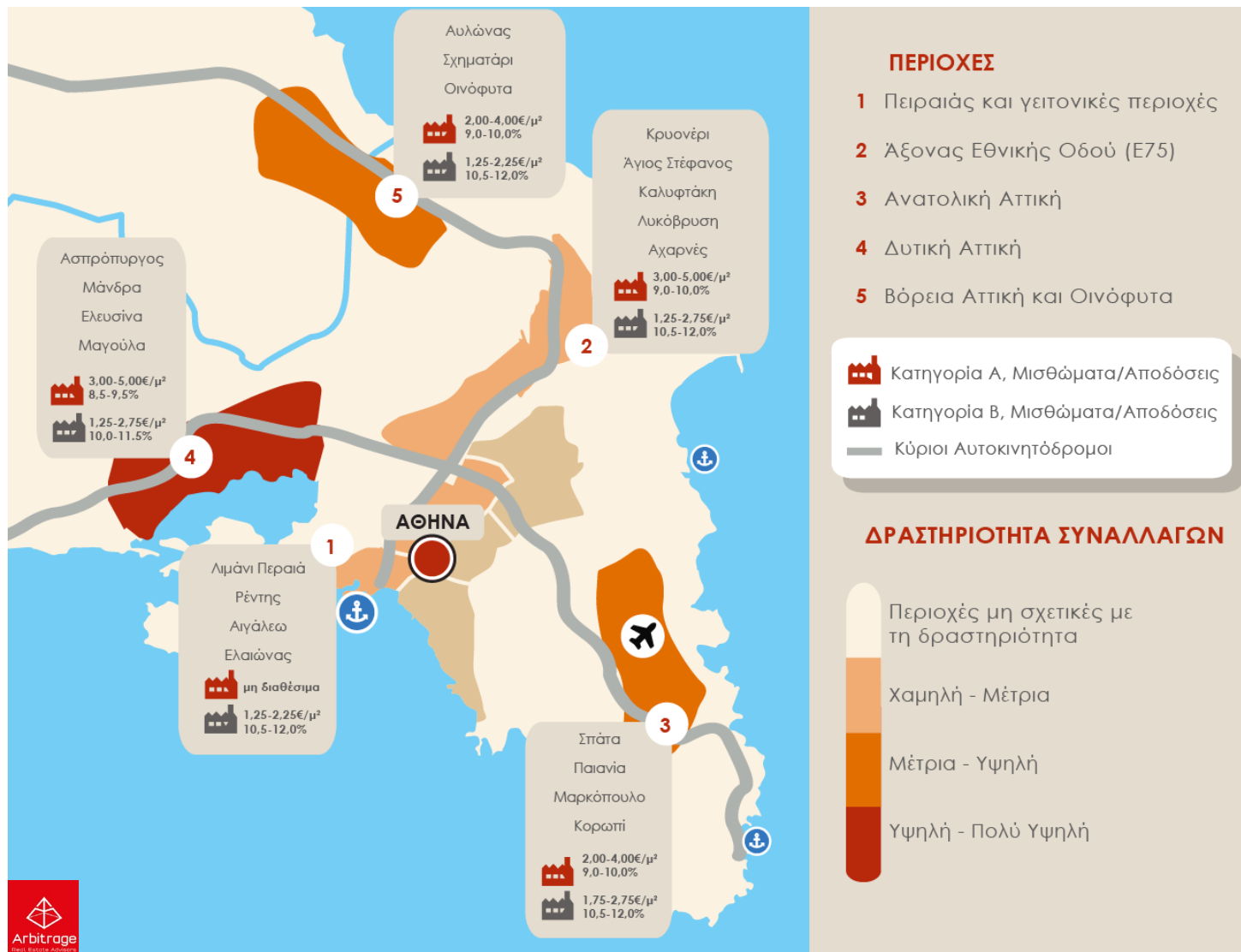
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΥΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ



Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ*

Ενδεικτικά εμπορικά στοιχεία

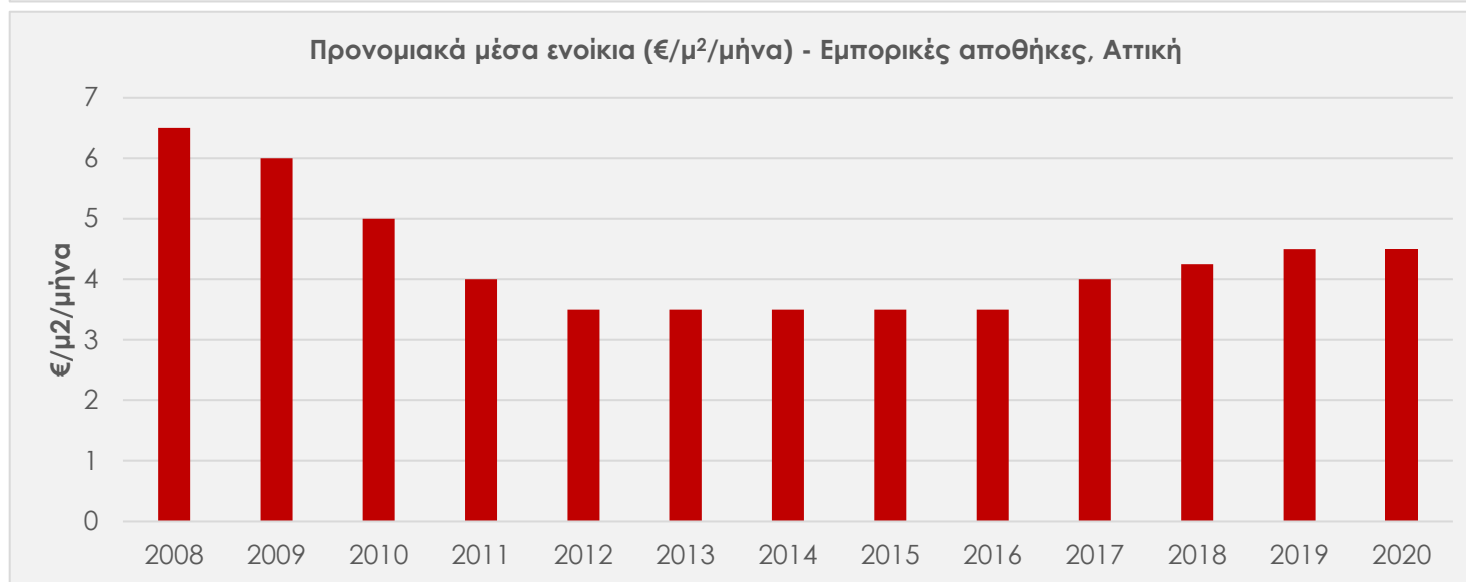
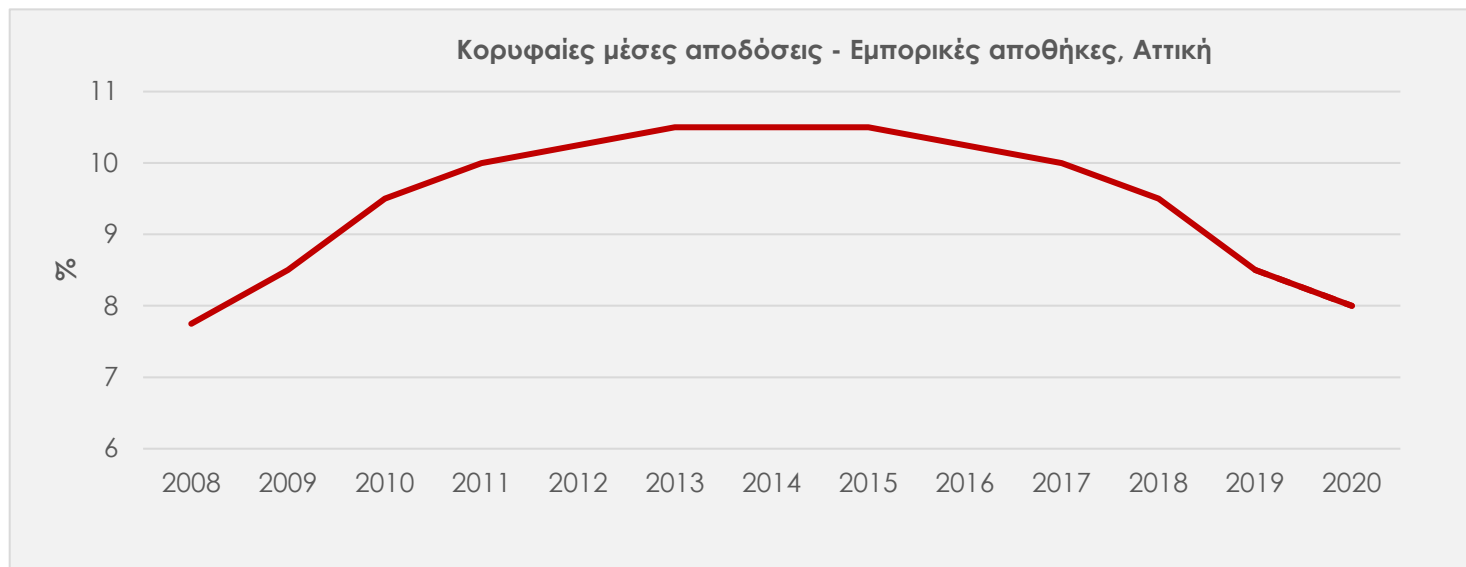


Η ΑΓΟΡΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ενδεικτικά εμπορικά στοιχεία





Αγορές - Πωλήσεις

- Το ενδιαφέρον για απόκτηση αποθηκευτικών χώρων εντός και δίπλα της Αττικής προερχόταν κυρίως από ελληνικές ΑΕΕΑΠ και λοιπούς εγχώριους θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές.
- Επίσης, ενδιαφέρον υπήρξε από παραδοσιακές επιχειρήσεις της εφοδιαστικής αλυσίδας, από υπεραγορές και αλυσίδες λιανικής με αυξανόμενη δραστηριότητα στο ηλεκτρονικό εμπόριο.
- Στη Θεσσαλονίκη το αγοραστικό ενδιαφέρον προερχόταν κυρίως από τοπικές επιχειρήσεις εισαγωγών και χονδρικού εμπορίου με κύριο σκοπό την επέκταση χώρου επιπρόσθετα των υφιστάμενων ιδιοκτητών μονάδων.

Μισθώσεις

- Η πιο πρόσφατη δραστηριότητα καταγράφηκε από μισθωτές που σχετίζονται με ιατρικές υπηρεσίες, φαρμακευτικά και αναλώσιμα προϊόντα υγείας καθώς και διανομείς οικιακών αγαθών.
- Επίσης, μισθωτικό ενδιαφέρον προήλθε από παραδοσιακούς παρόχους υπηρεσιών 3PL, ακολουθούμενοι από τις υπεραγορές, τις εταιρίες ηλεκτρικών συσκευών και τις επιχειρήσεις εμπορίας οικοδομικών υλικών.
- Πριν το lockdown, η ζήτηση επίσης προερχόταν από τον τομέα της ελαφριάς βιομηχανίας και από εταιρίες με δραστηριότητες στην συναρμολόγηση προϊόντων και στον μηχανολογικό εξοπλισμό. Ενδιαφέρον τέλος προήλθε από επιχειρήσεις εμπορίας αυτοκινήτων και εκπαιδευτικού εξοπλισμού.

Κύριοι χρήστες και μισθωτές

- Μέχρι τις αρχές του 2020, το 25% του διαθέσιμου αποθέματος καταλαμβάνουν επιχειρήσεις καταναλωτικών προϊόντων, ενώ ακολουθούσαν οι επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών μεταφορών και 3PL (24%) και οι εταιρίες λιανικού εμπορίου (11%).
- Επιχειρήσεις που σχετίζονται με τη ναυτιλία και τις λιμενικές υπηρεσίες καταλαμβάνουν το 5% των αποθηκευτικών χώρων, εταιρίες στο χώρο της ενέργειας και των καυσίμων (πετρελαίου, φυσικού αερίου) το 4% και οι εταιρίες τηλεπικοινωνιών και τεχνολογίας ακολουθούσαν πολύ κοντά με 3%.
- Οι τομείς ορυκτών & μετάλλων, χημικών & φαρμακευτικών προϊόντων, αναλωσίμων υγείας και διαφοροποιημένων βιομηχανικών προϊόντων καταλάμβαναν από 2% του συνολικού αποθέματος έκαστος, ακολουθούμενοι από τις εταιρίες αγροτικών προϊόντων που χρησιμοποιούσαν το 1%.

Δυνατά Σημεία

- Η κομβική γεωγραφική θέση της Ελλάδος στην Ανατολική Μεσόγειο
- Οι ιδιωτικοποιήσεις και αναβαθμίσεις λιμένων και αεροδρομίων
- Αναμενόμενες εκτενείς αναβαθμίσεις στο οδικό δίκτυο και στις συνδέσεις με το σιδηροδρομικό δίκτυο.
- Η παρουσία της COSCO στο λιμένα του Πειραιά και η μετεξέλιξη του σε διεθνές διαμετακομιστικό κέντρο εμπορευματοκιβωτίων
- Η ανθεκτικότητα των υπεραγορών λιανικής βασικών προϊόντων (π.χ. supermarkets)
- Η ενίσχυση των οικονομικών δεικτών της αγοράς του ηλεκτρονικού εμπορίου

Αδυναμίες

- Ανώριμη ακόμη αγορά με ανομοιογένεια στις επιχειρήσεις του κλάδου με τις περισσότερες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις σε ιδιόχρηση
- Έλλειψη βιομηχανικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και μεγάλων επιφανειών
- Χρήσεις γης και χρονοβόρες διαδικασίες αδειοδότησης νέων βιομηχανιών και συγχρόνων ευέλικτων χώρων αποθήκευσης στον αστικό ιστό.
- Η έλλειψη κατάλληλων υποδομών και οικοπέδων στις βιομηχανικές περιοχές αλλά και εργατικού δυναμικού που να διαμένει κοντά
- Η εσωστρεφής διάρθρωση της εφοδιαστικής αλυσίδας και του διαμετακομιστικού κλάδου
- Καθεστώς συνιδιοκτησίας και πληθώρα μικρών επιχειρήσεων στον τομέα του 3PL

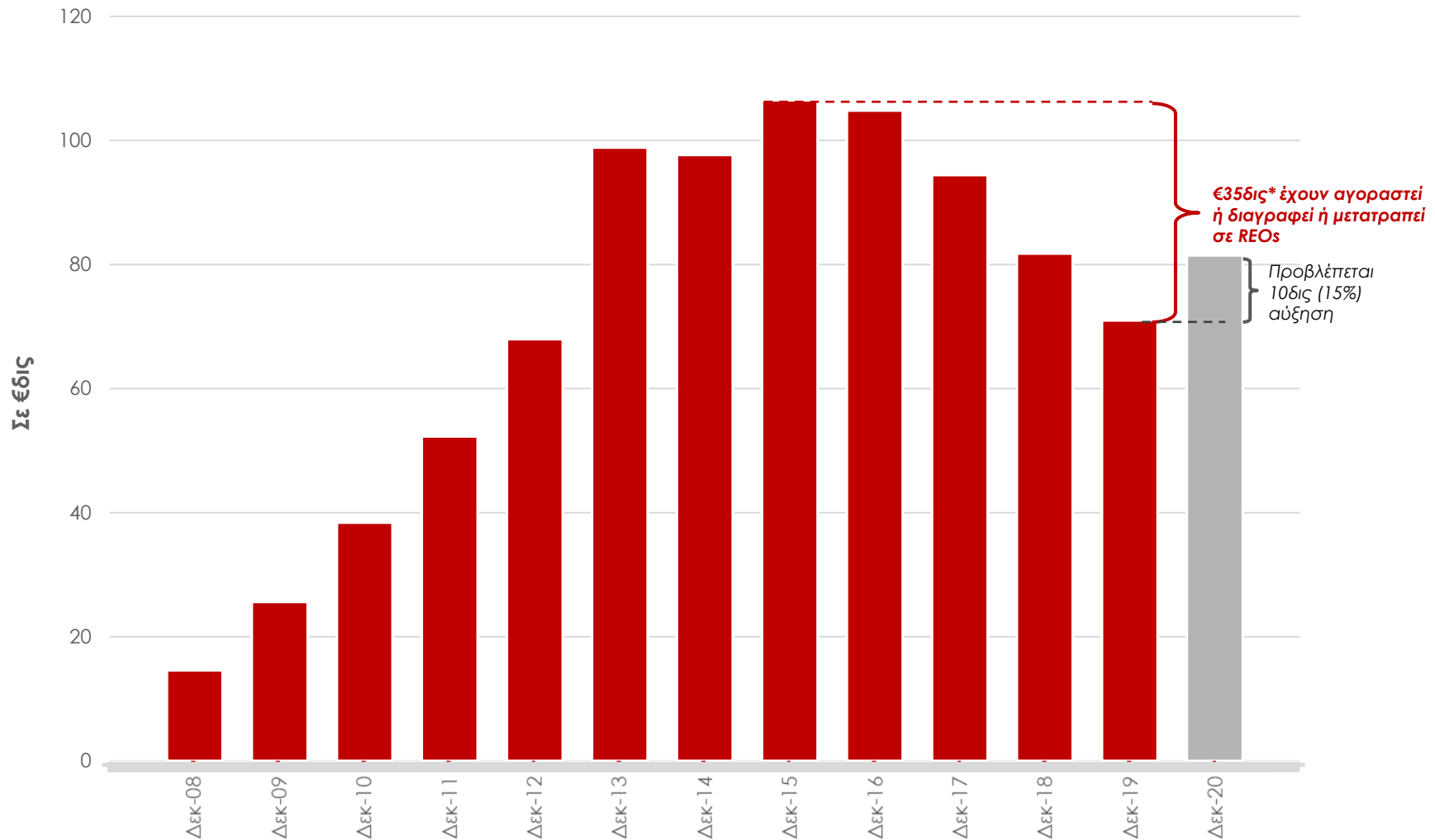
Ευκαιρίες

- Η επένδυση σε διαμετακομιστικές υποδομές και η επέκταση των σιδηροδρομικών γραμμών για απευθείας σύνδεσή τους με βασικά λιμάνια και διαμετακομιστικά κέντρα
- Η συνεχιζόμενη ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και η κάλυψη της ζήτησης για ταχύτερες παραδόσεις αγαθών μέσω αστικών κέντρων (last mile) διανομής
- Αύξηση των επενδύσεων σε σύγχρονους και ευέλικτους αστικούς αποθηκευτικούς χώρους τελευταίου μιλίου με χρήση στόλου ηλεκτροκίνητων mini van και φορτηγών
- Περισσότερο on-sourcing και εσωτερική παραγωγή αναγκαιών προϊόντων και αγαθών για να ικανοποιηθεί καταρχήν η ζήτηση της εσωτερικής αγοράς
- Ανάπτυξη πολυεπίπεδων δομών για επαρκέστερα συστήματα και εφαρμογή νέων τεχνολογιών και αυτοματισμού για «έξυπνη» αποθήκευση

Απειλές

- Αναιμική ανάταξη της οικονομίας τους επόμενους μήνες και στη συνέχεια χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης και εμπορικής δραστηριότητας
- Χαμηλής ποιότητας κτιριακό απόθεμα και κίνδυνος απαξίωσης των ακινήτων που έχουν δοθεί ως εξασφαλίσεις στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs)
- Η συσχέτιση της αγοράς μεταφορών με τη δημογραφική αύξηση και την καταναλωτική ζήτηση
- Έλλειψη τοπικής και στοχευμένης θεσμικής χρηματοδότησης για επενδύσεις
- Το υγειονομικό ρίσκο και το εργατικό κόστος που ενέχει η ανάπτυξη τοπικών και αστικών αλυσίδων διανομής
- Έλλειψη σύγχρονου θεσμικού πλαισίου στην απελευθέρωση των οδικών μεταφορών
- Περιβαλλοντικά αστικά ζητήματα (ζώνες ελάχιστης εκπομπής ρύπων, κυκλοφοριακή συμφόρηση)

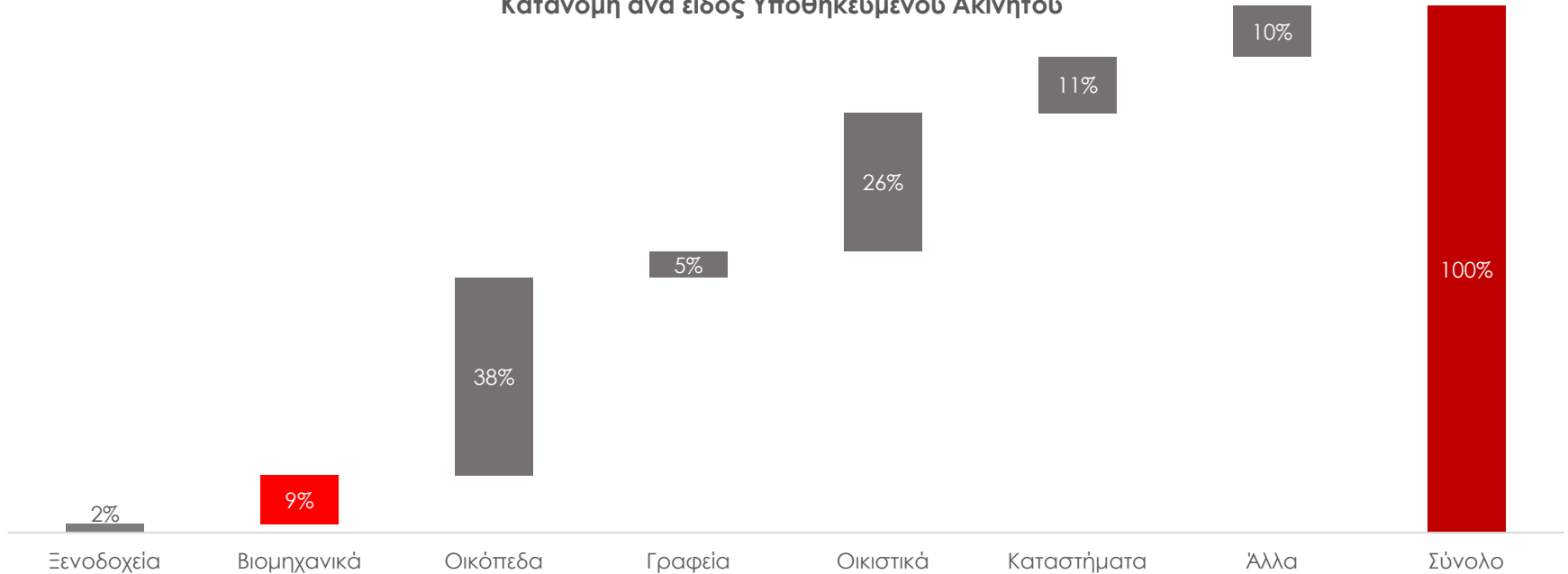
ΟΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΑ NPLS



Σημείωση: Δε συμπεριλαμβάνει τις συναλλαγές που σχετίζονται με τα χαρτοφυλάκια Symbol, Neptune, Icon και Cairo. Τα €23.5 δισ διαχειρίζονται από servicers
Πηγή: European Central Bank, Τράπεζα της Ελλάδας

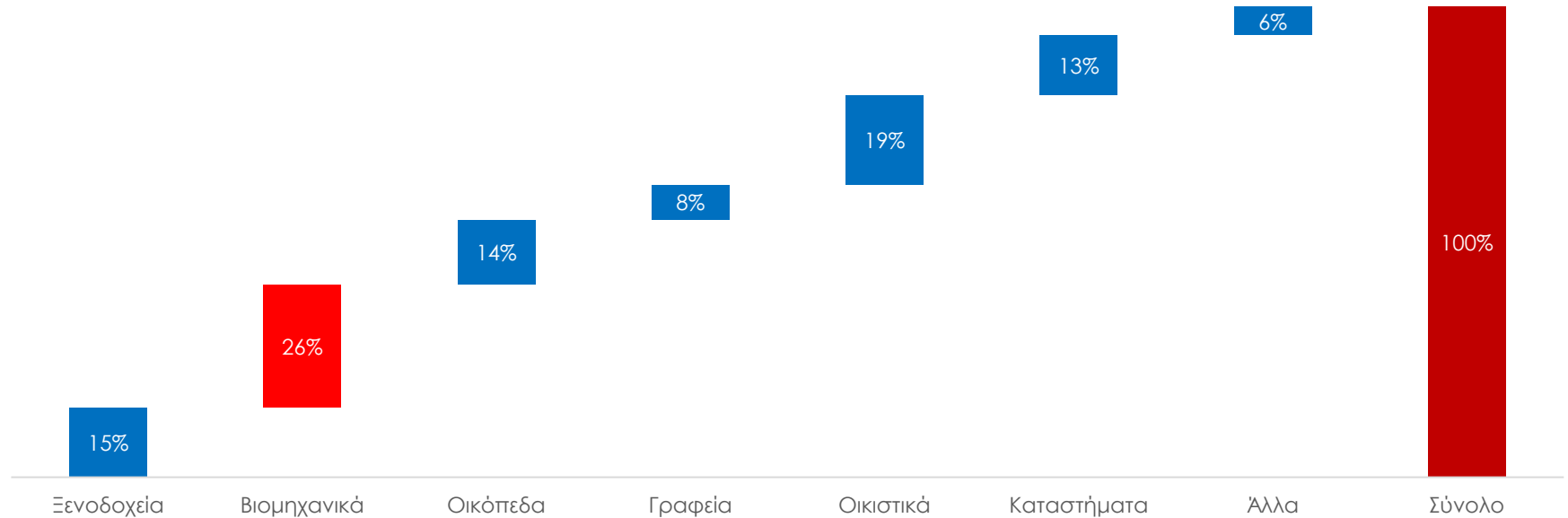
Πρόβλεψη

Κατανομή ανά είδος Υποθηκευμένου Ακινήτου



NPLS ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ							
Κατηγορία Ενυπόθηκων Ακινήτων	Αριθμός ενυπόθηκων ακινήτων (#) ανά NPL χαρτοφυλάκιο						
	Amoeba	Jupiter (NPL)	Jupiter (REO)	Kairos	Symbol	Neptune	Icon
Ξενοδοχειακά	33	87	4	24	141	26	66
Βιομηχανικά/Αποθηκευτικά	48	35	8	54	1,023	434	526
Γη/Οικόπεδα	341	556	-	288	4,251	1,395	1,784
Γραφειακοί χώροι	186	99	7	91	317	175	249
Οικιστικά	304	653	21	541	1,478	1,391	1,656
Καταστήματα/Εμπορικά	106	144	28	163	1,025	444	526
Άλλη κατηγορία	234	187	8	259	315	232	1,005
Συνολικά	1,252	1,761	76	1,420	8,550	4,097	5,812

Εκτιμώμενη αξία ανά είδος Υποθηκευμένου Ακινήτου



NPLs ΑΞΙΑ ΕΝΥΠΟΘΗΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ¹				
Κατηγορία Ενυπόθηκων Ακινήτων	Αριθμός Ακινήτων (#)	% Ακινήτων ανά Κατηγορία	Αξία ² (€)	% Αξία ανά Κατηγορία
Ξενοδοχειακά	381	2%	676,000,000	15%
Βιομηχανικά/Αποθηκευτικά	2,128	9%	1,198,700,000	26%
Γη/Οικόπεδα	8,615	38%	624,500,000	14%
Γραφειακοί χώροι	1,124	5%	345,000,000	8%
Οικιστικά	6,044	26%	870,700,000	19%
Καταστήματα/Εμπορικά	2,436	11%	582,650,000	13%
Άλλη κατηγορία	2,240	10%	272,850,000	6%
Συνολικά	22,968	100%	4,570,400,000	100%

Σημείωση 1: Συμπεριλαμβάνει τις συναλλαγές που σχετίζονται με τα χαρτοφυλάκια Amoeβα, Jupiter, Kairos, Symbol, Neptune και Icon

Σημείωση 2: Σχετίζονται με τις αξίες που δόθηκαν από τις τράπεζες.

Πηγή: Arbitrage Real Estate

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) και τα REOs

- Τα NPLs αποτελούν τεράστιο πονοκέφαλο για τις συστηματικές τράπεζες, με πρόβλεψη να φτάσουν τα €80δισ στα τέλη του 2020. Πάνω από το 60% είναι ενυπόθηκα με ακίνητη περιουσία.
- Η ενεργή διαχείριση και η πώληση εταιρικών χαρτοφυλακίων NPL (όπως Amoeba, Jupiter, Symbol, Neptune, Icon κ.λπ.) θα δημιουργήσουν επιπλέον προσφορά ακινήτων (> 10 δισ. €)
- Αυξανόμενη προσφορά επαγγελματικών ακινήτων προέρχεται από τα REO των τραπεζών (>€50δισ), τα οποία θα συνεχίσουν να αυξάνονται λόγω της διαρκούς ανάκτησης μέσω δημοπρασιών.

Η ευκαιρία των βιομηχανικών ακινήτων

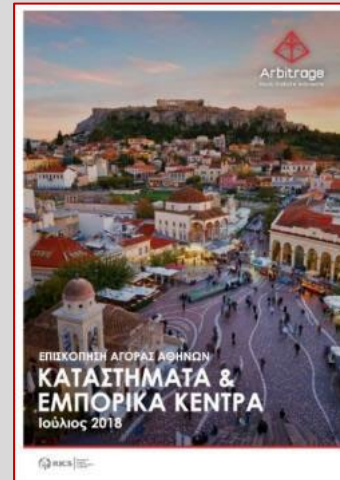
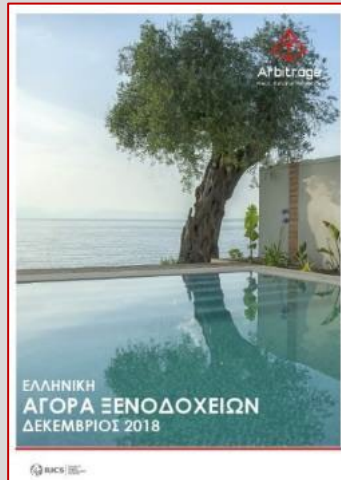
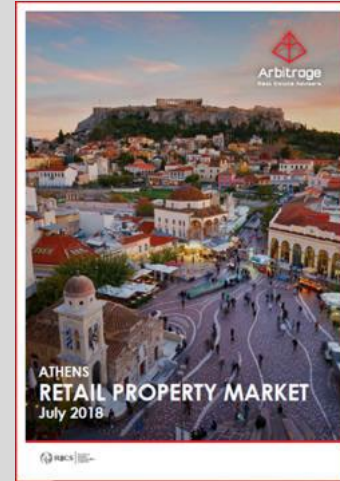
- Μειωμένες τιμές στα περισσότερα βιομηχανικά ακίνητα και αποθήκες, συμπεριλαμβανομένης γης με δυνατότητα σχετικής ανάπτυξης
- Ευκαιρία για τους επενδυτές να αγοράσουν βιομηχανικά ακίνητα και αποθήκες σε σχετικά καλές τοποθεσίες και τιμές από τα NPLs με δυνατότητα μετατροπής σε σύγχρονες εγκαταστάσεις
- Αναμενόμενες ανατιμήσεις των τιμών των ακινήτων αυτών τα επόμενα 2-3 χρόνια σε ένα καλό σενάριο ανάκαμψης.

Ανάγκη για επαγγελματική διαχείριση

- Η αύξηση της προστιθέμενης αξίας μέσω αναβάθμισης σε πιο σύγχρονα και τεχνολογικά πρότυπα ή επανατοποθέτηση ως logistics τελευταίου μιλίου για κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας στην πώληση.
- Η επαγγελματική διαχείριση των βιομηχανικών REOs θα διαδραματίσει σημαντικό ρόλο για την κατάλληλη εκμίσθωση και τη διατήρηση των «star assets» για μια πρόσφορη περίοδο και αποφυγή πώλησης εντός πολύ σύντομου χρονικού διαστήματος.
- Σχεδιασμός και υλοποίηση μιας φορολογικά αποδοτικής θεσμικής εταιρικής δομής (πχ. Industrial REIT) ως μια συμπληρωματική στρατηγική για μεγιστοποίηση των καθαρών αποδόσεων του κεφαλαίου.

ΘΑ ΑΝΑΝΕΩΘΟΥΝ ΓΙΑ ΝΑ ΕΠΑΝΑΚΥΚΛΟΦΟΡΗΣΟΥΝ
ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ

ΝΕΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ
ΣΤΟ ΠΡΩΤΟ ΜΙΣΟ ΤΟΥ 2021



Εταιρεία: ARBITRAGE REAL ESTATE ADVISORS
Διεύθυνση: Αμφιθέας 2 & Συγγρού, Νέα Σμύρνη
Τηλέφωνο: +30 2109403431
FAX: +30 2109403781
Email : info@arbitrage-re.com
Ιστοσελίδα: www.arbitrage-re.com



Η παρούσα παρουσίαση έχει προετοιμαστεί στη βάση ενημέρωσής σας από την εταιρεία μας για την ελληνική αγορά Αποθηκευτικών και Βιομηχανικών Χωρών, εφοδιαστικής αλυσίδας καθώς και για τις σχετικές μεταφορικές υποδομές. Περιέχει τις απόψεις μας και τα δεδομένα της αγοράς από διαθέσιμες στο κοινό πληροφορίες και τις δικές μας βάσεις δεδομένων. Εστιάστηκε στον αντίκτυπο της πανδημίας και στις σχετικές αναδυόμενες ευκαιρίες στο συγκεκριμένο τομέα της αγοράς. Συστήνεται, πριν από την οποιαδήποτε ενέργεια η οποία έχει βασιστεί μόνο στο περιεχόμενο της εν λόγω παρουσίασης, να αναζητηθεί ανεξάρτητη επαγγελματική συμβουλή από άτομο ή επιχείρηση που κατέχει άδεια και εμπειρία του συγκεκριμένου γνωστικού αντικείμενου.

Κανένα άλλο μέρος δεν έχει το δικαίωμα να στηριχθεί στην παρούσα παρουσίαση για οποιοδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν που περιγράφεται παραπάνω και για το λόγο αυτό δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η οποιαδήποτε αναφορά του παρόντος σε ενημερωτικό δελτίο ή άλλο υλικό, άνευ προηγουμένης έγγραφης συγκατάθεσής μας και χωρίς να αναγραφεί η εταιρεία μας ως πηγή της πληροφόρησης. Σε διαφορετική περίπτωση, επιφυλασσόμαστε για οποιαδήποτε ενέργεια βάσει έννομου συμφέροντος.

