

Χ. Κάκκαβας, Αθηναϊκή Οικονομική / JLL: Επενδυτικά κεφάλαια στρέφουν την προσοχή τους σε ακίνητα logistics

2020/04/22 10:32 στην κατηγορία LOGISTICS

Στις συνέπειες της πανδημίας του κορωνοϊού στις Εμπορευματικές Μεταφορές και τα Logistics αναφέρεται, σε συνέντευξη στο metaforespress.gr, ο εντεταλμένος σύμβουλος διοίκησης της [Αθηναϊκής Οικονομικής / JLL](#), Χρήστος Κάκκαβας.

Ο κ. Κάκκαβας υποστηρίζει ότι, αναπόφευκτα, θα πραγματοποιηθούν επενδύσεις στην εγκατάσταση υποδομών αυτοματισμού για την αποθήκευση προϊόντων και τη διαχείρισή τους.

Παράλληλα, υπογραμμίζει ότι τη διετία 2020 - 21 θα προστεθούν 200.000 τμ νέων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων στην Αττική και ότι μετά το Θριάσιο, ενδιαφέρον επιδεικνύεται για ακίνητα logistics σε Ελαιώνα, Μενίδι και Κρυονέρι.

-Βιώνουμε όλοι μια πρωτοφανή κατάσταση. Εάν και δεν γνωρίζουμε πότε θα επανέλθει και με ποιους όρους η κανονικότητα, ποιες θεωρείτε ότι είναι οι επιδράσεις στην ελληνική οικονομία;

-Η ανθρωπότητα για πρώτη φορά μετά από περίπου έναν αιώνα, είναι αντιμέτωπη με μια οικονομική κρίση που από ότι φαίνεται δεν ήταν προετοιμασμένη. Ο κόσμος είναι καθηλωμένος - εγκλεισμένος και παρακολουθεί ένα έργο, χωρίς να γνωρίζει την αρχή του, αλλά και να κάνει εικασίες για το τέλος του.

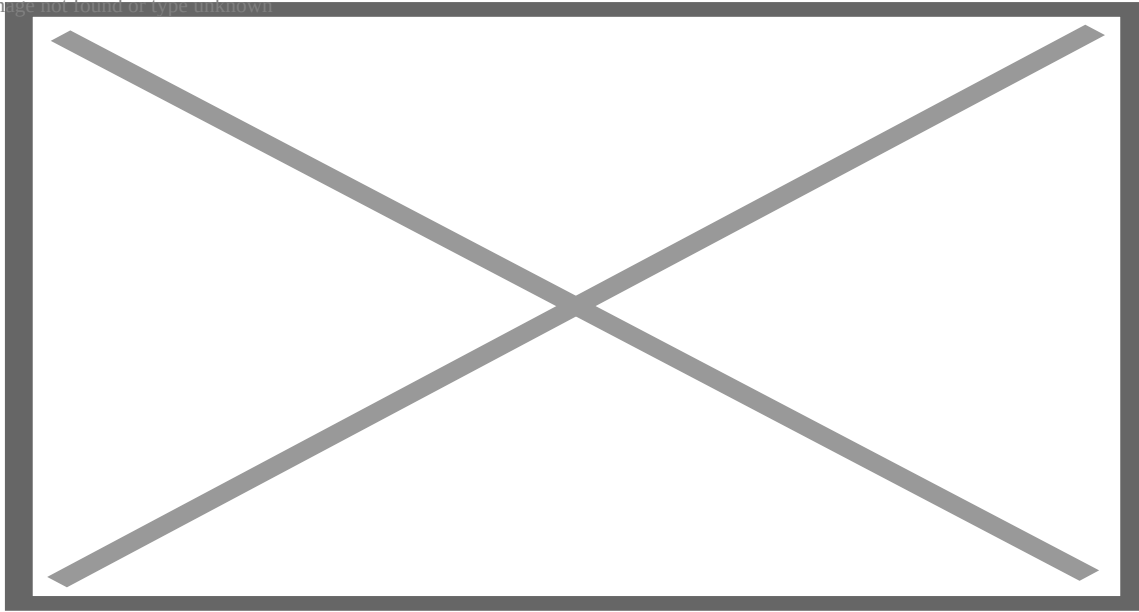
Οι κυβερνήσεις σε ολόκληρη την υφήλιο, στην προσπάθειά τους να ελέγξουν την πανδημία, έλαβαν την απόφαση να περιορίσουν άμεσα τις οικονομικές, αλλά και κοινωνικές δραστηριότητες, με αποτέλεσμα την ραγδαία συρρίκνωση του οικονομικού κύκλου.

Η άμεση και βίαιη επιδείνωση της παγκόσμιας οικονομίας, έχει σημαντικότερες οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, πρωτοφανείς ζημιές και άνευ προηγουμένου κοινωνικοοικονομικές αλλαγές.

Μια παγκόσμια οικονομική ύφεση, **η οποία δεν προήλθε άμεσα από το ίδιο το οικονομικό σύστημα, αλλά επιδρά σε αυτό ολοκληρωτικά, με απώλειες**, που φαίνεται ότι θα ξεπεράσουν, όχι μόνο εκείνες της πρόσφατης τραπεζικής κρίσης του

2008-09, αλλά ακόμη και αυτές του 1929 -1930, όπως κάποιοι έγκριτοι οικονομολόγοι υποστηρίζουν.

Image not found or type unknown



Όπως έδειχναν όλοι οι οικονομικοί δείκτες, η πατρίδα μας είχε αρχίσει δειλά – δειλά να μπαίνει σε τροχιά επιστροφής στη προ-μνημονίων πορεία. Εύλογα λοιπόν δημιουργείται το ερώτημα, όπως σε όλα τα κράτη του κόσμου, πώς θα μπορέσει να αντιμετωπίσει και να ξεπεράσει την νέα αυτή ύφεση.

Η Ελλάδα σε σχέση με πολλά ευρωπαϊκά κράτη βρίσκεται σε πιο μειονεκτική θέση, πρώτον γιατί έχει ζήσει μια βαθιά και παρατεταμένη οικονομική κρίση (2009 – 2018), που τα κατάλοιπα της, δεν δίνουν την ευελιξία για βαθιές οικονομικές τομές, αλλά και επιπλέον παροχές.

Δεύτερον, **η μεγάλη εξάρτηση της οικονομίας από τον τουρισμό**, ίσως αποτελεί το μεγαλύτερο πρόβλημα στην πορεία ανάκαμψη της πατρίδας μας. Η επανεκκίνηση του τουριστικού προϊόντος θα χρειασθεί συντονισμένες προσπάθειες από όλους τους φορείς, αλλά και τον σχεδιασμό εξειδικευμένων προγραμμάτων που θα στηρίζουν τον τουρισμό (ενδεχόμενη εμπλοκή και της ΕΕ), με φορολογικές ελαφρύνσεις, νέα χρηματοδοτικά εργαλεία, κουπόνια διανυκτερεύσεων, ενίσχυση του εσωτερικού τουρισμού καθώς και την οργάνωση ενός συστήματος ιατρικού ελέγχου των τουριστών.

Είναι δύσκολο να χαρτογραφήσουμε τις οικονομικές συνέπειες της πανδημίας στην πατρίδα μας, διότι η διάρκεια που θα έχει το lockdown, η περιοδικότητα του ιού και το πότε θα υπάρξει το εμβόλιο, επηρεάζουν καταλυτικά τις μικρές – αδύναμες οικονομίες, όπως τη δική μας.

Θα υπάρξει μεγάλη ανάγκη για αύξηση της δημοσιονομική δαπάνης σε ιατρική περίθαλψη, θα υπάρξει συρρίκνωση της βιομηχανίας και των μεταφορών, άρα για

κάποιο χρονικό διάστημα θα υποχρεωθούμε να ζήσουμε σε ένα εύθραυστο οικονομικό κλίμα.

Συμπερασματικά λοιπόν καταλήγουμε ότι για φέτος θα δούμε αύξηση στο δημοσιονομικό έλλειμμα και σε συνδυασμό με τη σημαντική ύφεση της ελληνικής οικονομίας, θα δημιουργηθούν ασφυκτικές συνθήκες στην ρευστότητα των ελληνικών επιχειρήσεων και ίσως στο κλείσιμο κάποιων απ' αυτών.

-Αντίστοιχα, ποιες είναι οι επιπτώσεις στον κλάδο των Logistics και των Εμπορευματικών Μεταφορών;

-Η πανδημία είναι μια άνευ προηγουμένου καταστροφή, με σημαντικές επιπτώσεις στην κινητικότητα των προϊόντων, τη συνδεσιμότητα των αγορών, καθώς και στην αλυσίδα του εφοδιασμού.

Αναδεικνύεται για άλλη μια φορά, ότι οι μεταφορές αποτελούν το κλειδί στη συγκράτηση μακροπρόθεσμων ζημιών στις κοινωνίες και στην επιτάχυνση της ανάκαμψης.

Στον **τομέα των εμπορευματικών μεταφορών υπάρχει μικτή εικόνα από την πανδημία**. Η τεράστια αύξηση (τριπλασιασμός του όγκου πωλήσεων) του e-commerce, ανέδειξε χρόνιες αδυναμίες, αλλά και την έλλειψη υποδομών στον κλάδο. Όμως, πρέπει οι επιχειρήσεις να το δουν και ως ευκαιρία βελτίωσης / οργάνωσης και εκσυγχρονισμού.

Ο κλάδος μεταφορών – αποθηκεύσεων – Logistics, δεν θα μείνει αλώβητος, παρόλο που διαδραματίζει κομβικό οικονομικό ρόλο. Θα αυξηθεί η ανάγκη συνεργασιών, ενώ η περιορισμένη ρευστότητα στο άμεσο χρονικό διάστημα θα οδηγήσει στην συγχώνευση εταιρειών

Στον αντίποδα, **οι διεθνείς μεταφορές** είχαν πτώση που ξεπερνούσε το 75% στον όγκο των εμπορευμάτων που διακινούσαν. Είναι μια πληγή για την οποία δεν υπάρχει τρόπος να επιλυθεί, παρά μόνο με την σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων στις ευρωπαϊκές χώρες και στο άνοιγμα των βιομηχανικών μονάδων.

Είναι μεγάλη η ανάγκη στήριξης του κλάδου, ώστε να μην οδηγηθούν είτε εταιρείες, είτε ελεύθεροι επαγγελματίες στην αναστολή της δραστηριότητάς τους.

Σε **λίγο καλύτερη εικόνα είναι οι εθνικές εμπορευματικές - διανομές**, που συγκράτησαν τις απώλειες σε χαμηλότερα επίπεδα (πτώση περίπου 50% στο όγκο

των μεταφορών), εξαιτίας των καταστημάτων τροφίμων, αλλά και τις περιόδου του Πάσχα, όπου υπάρχει αυξημένη ανάγκη τροφοδοσίας νωπών ή κατεψυγμένων προϊόντων.

Ο κλάδος μεταφορών – αποθηκεύσεων – Logistics, δεν θα μείνει αλώβητος, παρόλο που διαδραματίζει κομβικό οικονομικό ρόλο. Θα αυξηθεί η ανάγκη συνεργασιών, ενώ η περιορισμένη ρευστότητα στο άμεσο χρονικό διάστημα θα οδηγήσει στην συγχώνευση εταιρειών.

-Ειδικότερα, ποιες είναι οι επιπτώσεις στον τομέα των ακινήτων; Θα συμπιεστούν οι τιμές ή το αντίθετο, διότι φαίνεται ότι κάποιες εταιρείες Logistics διαπιστώνουν άνοδο του κύκλου εργασιών; Ποιες περιοχές θα επηρεαστούν;

-Η πανδημία συρρίκνωσε σε σύντομο χρονικό διάστημα την παγκόσμια οικονομία, με αρνητικές συνέπειες και στον κλάδο των ακινήτων.

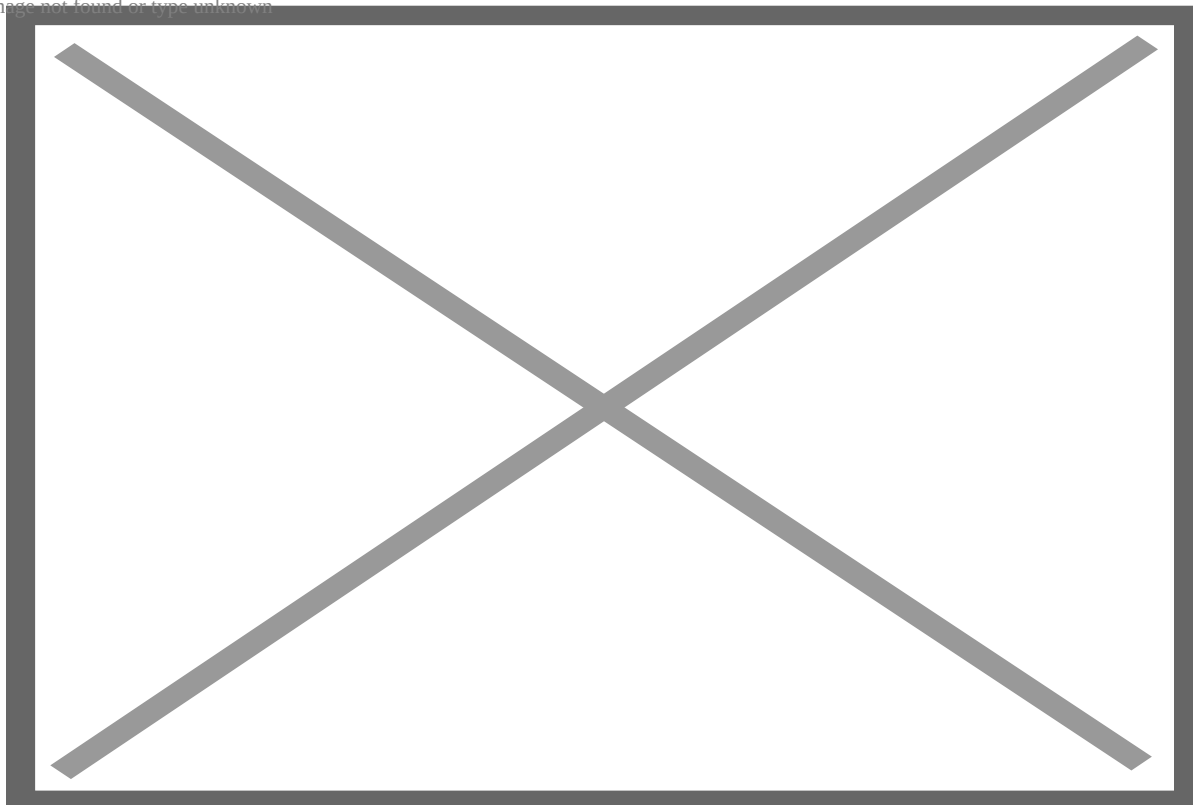
Είναι πρώτη φορά που ταυτόχρονα σε όλον τον πλανήτη υπάρχει αναδιαμόρφωση στις αξίες των ακινήτων, αλλά και συρρίκνωση των δραστηριοτήτων του κλάδου. Τα δυο αυτά δεδομένα μας περιορίζουν στο να κάνουμε συγκεκριμένες ποσοτικές αναφορές, αλλά μόνο διατύπωση σεναρίων.

Σε παγκόσμιο επίπεδο, η επενδυτική δραστηριότητα θα συρρικνωθεί. Μεγαλύτερες πιέσεις θα δεχθούν τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τα καταστήματα λιανικής πώλησης (μικρότερη πίεση στα καταστήματα τροφίμων).

Θα επηρεαστεί και η αξία των γραφειακών εγκαταστάσεων, αλλά ταυτόχρονα θα αναδειχτεί η ανάγκη διαμόρφωσης νέων γραφειακών υποδομών, με συγκεκριμένα πρότυπα υγειονομικής ασφάλειας.

Επίσης, πολλές εταιρείες θα αναμορφώσουν την λειτουργία τους, με αποτέλεσμα να απαιτούνται πιο ευέλικτα κτίρια.

Στην Ελλάδα, δεν φαίνεται για την ώρα να έχει πλήξει τον κλάδο των Logistics όσο άλλους κλάδους της οικονομίας. Κινητικότητα, ανθεκτικότητα και προσαρμοστικότητα στις νέες συνθήκες, είναι τα κυριότερα χαρακτηριστικά της αγοράς σήμερα.



Θεωρούμε ότι και στην χώρα μας, ο κλάδος της εφοδιαστικής αλυσίδας θα κάνει βήματα εκσυγχρονισμού και επενδύσεις σε συστήματα αυτοματισμού.

Η μισθωτική δραστηριότητα ήταν έντονη κατά τη διάρκεια των δύο τελευταίων ετών και η καταγεγραμμένη απορρόφηση έφθασε τα 241.000 τμ το 2018 και τα 245.000 τμ το 2019.

Υπολογίζουμε ότι κατά τη διάρκεια του 2020 με τα μέσα του 2021, και στο μέτρο που επανέλθει η οικονομία στην κανονικότητα μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, θα προστεθούν περί τα 200.000 τμ νέων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων στο λεκανοπέδιο της Αττικής.

Το Θριάσιο αποτελεί σταθερά την πρώτη προτίμηση των χρηστών, με μερίδιο 68% στη συνολική επιφάνεια που μισθώθηκε το 2019, και θα αποτελέσει και για τα επόμενα χρόνια. Όμως, πλέον αυξάνεται σημαντικά το ενδιαφέρον για city logistics, σε περιοχές πλησιέστερα στο κέντρο (πχ, Ελαιώνας, Μενίδι, Κρυονέρι), κυρίως για e-shops, ψυγεία, ταχυμεταφορές.

Το ρηχό οικονομικό περιβάλλον της πατρίδας μας, καθιστά δύσκολο να δώσουμε την ακριβή κατεύθυνση στις τιμές μίσθωσης και πώλησης κτιρίων που σχετίζονται με τα Logistics.

Θα χρειασθεί χρόνος για να αποτυπώσουμε τις αλλαγές. Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που θα επηρεάσουν την αγορά σε εθνικό επίπεδο είναι:

A.Αν θα διατηρηθεί η μεγάλη ανάγκη χώρων που υπήρχε στο πρόσφατο παρελθόν.

B.Αν θα διατηρηθεί η μεγάλη αύξηση των πωλήσεων από τις πλατφόρμες των ηλεκτρονικών καταστημάτων και η αύξηση αυτών.

Γ.Το χρονικό διάστημα που θα απαιτηθεί ώστε η οικονομία να επανέλθει στην κανονικότητα.

Δ.Το ύψος της ρευστότητας των εταιριών του κλάδου.

Ε.Η διάθεση που θα δείξουν επενδυτικά σχήματα (εγχώρια ή ξένα), να αυξήσουν τα μερίδιά τους, αγοράζοντας επενδυτικά ακίνητα από τον χώρο των Logistics.

-Μετά από το πέρας της κρίσης, πιστεύετε ότι θα επενδυθούν περισσότερα κεφάλαια στον κλάδο των Logistics και των Εμπορευματικών Μεταφορών, δεδομένου ότι αναδείχτηκε η σημασία τους την τρέχουσα περίοδο;

-Ο ρόλος των Εμπορευματικών Μεταφορών, αλλά και των Logistics, ήταν πάντα κομβικός στην εθνική οικονομία. Μετά την κρίση του 2009 και την επανεκκίνηση του κλάδου, συνεχώς υπήρξε αύξηση στην συμμετοχή του στο ΑΕΠ της χώρας μας.

Ο κλάδος βγήκε λαβωμένος μετά από μια δεκαετή προσπάθεια ανασύνταξης, αλλά σίγουρα με περισσότερες γνώσεις για την αντιμετώπιση μεγάλων κρίσεων.

Υπολογίζουμε ότι κατά τη διάρκεια του 2020 με τα μέσα του 2021, και στο μέτρο που επανέλθει η οικονομία στην κανονικότητα μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, θα προστεθούν περί τα 200.000 τμ νέων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων στο λεκανοπέδιο της Αττικής

Θεωρούμε ότι αναπόφευκτα θα γίνουν επενδύσεις στην εγκατάσταση υποδομών αυτοματισμού για την αποθήκευση προϊόντων και την διαχείρισή τους.

Επιπλέον, θα υπάρξουν επενδύσεις με γνώμονα την βελτίωση, αλλά και την αύξηση του στόλου των οχημάτων (ιδιαίτερα για τις ταχυμεταφορές και το e-commerce), σε βάθος 2ετίας.

Η σημερινή κρίση είναι υγειονομική, με συνέπεια για πρώτη φορά να απαιτηθούν κεφάλαια, ώστε να θα διαμορφωθούν και να εφαρμοστούν πρωτόκολλα από όλες τις εταιρείες, ώστε οι εργαζόμενοι να αισθάνονται ψυχικά και σωματικά υγιείς (covid free) καθώς και οι καταναλωτές-πελάτες.

-Γενικότερα, ποια είναι τα συμπεράσματα που εξάγονται από την κρίση που βιώνουμε; Θα συντελεστεί στροφή σε άλλους κλάδους της οικονομίας; Μπορούμε να προβλέψουμε την επόμενη ημέρα;

-Το βασικό αγαθό του ανθρώπου που είναι η ΥΓΕΙΑ, δεν ήταν στις πρώτες προτεραιότητες πολλών κυβερνήσεων του κόσμου. Πρέπει να ανταποκριθούμε αποφασιστικά, καινοτόμα και μαζί να αντιμετωπίσουμε τον ιό.

Το μέγεθος της αντίδρασης πρέπει να ταιριάζει με την κλίμακα της κρίσης, και πάντα κάτω από την καθοδήγηση του ιατρικού κόσμου. Είναι σημαντικό οι ανεπτυγμένες χώρες να βοηθήσουν τις λιγότερο ανεπτυγμένες, ώστε να ενισχύσουν τα συστήματα υγείας τους. Να υπάρχει παγκόσμια αλληλεγγύη ως απάντηση στις επιπτώσεις του COVID-19.

Είναι πρώιμο να αναφέρουμε αναλυτικά ποιοι κλάδοι της οικονομίας θα συγκεντρώσουν το ενδιαφέρον των επενδυτών. Είναι βέβαιο, ότι ο κλάδος της υγείας, των φαρμάκων και των υπηρεσιών που σχετίζονται με την υγεία, θα προσελκύσουν το μεγαλύτερο όγκο επενδυτικών κεφαλαίων.

Γενικά, η οικονομία θα πάει ανάλογα με την δυνατότητα των θεραπειών να περιορίσουν τις επιδράσεις του ιού, και ταυτόχρονα πότε χρονικά θα βρεθεί το εμβόλιο. Οι εταιρείες πρέπει να είναι έτοιμες για μια περίοδο ασθενών πωλήσεων. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να προχωρήσουν προς τα εμπρός, να αναδείξουν προσαρμοστικότητα, διότι η ζωή πρέπει να συνεχισθεί.

Όλα όσα κάνουμε κατά τη διάρκεια αυτής της κρίσης και μετά πρέπει να επικεντρωθούν στην οικοδόμηση πιο ίσων, χωρίς αποκλεισμούς και βιώσιμων οικονομιών και κοινωνιών που είναι πιο ανθεκτικές απέναντι σε πανδημίες, κλιματικές αλλαγές και τις πολλές άλλες παγκόσμιες προκλήσεις που αντιμετωπίζουμε.

Ολοκληρώνοντας θα ήθελα να αναφέρω κάτι που είχε πει, ο μεγάλος Έλληνας λογοτέχνης Νίκος Καζαντζάκης: “Η πέτρα, το σίδερο, το ατσάλι δεν αντέχουν. Ο άνθρωπος αντέχει.”