
Κάθε νέος χώρος logistics επιφάνειας άνω των 15.000 τ.μ. μισθώνεται άμεσα. Οι επισημάνσεις της Geoaxis

2022/03/16 09:59 στην κατηγορία LOGISTICS

Εν αντιθέσει με άλλους κλάδους, οι αποθηκευτικοί χώροι γνωρίζουν αξιοσημείωτη ζήτηση, με εταιρείες real estate, αλλά και funds να εστιάζουν στον συγκεκριμένο κλάδο.

Οι αυξημένες ανάγκες αποθήκευσης προϊόντων, λόγω της εκτόξευσης του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για logistics, **ιδιαίτερα για μεγάλους χώρους υψηλής ποιότητας και με χρήση αυτοματισμών.**

Από την άλλη μεριά, η προσφορά των χώρων παραμένει περιορισμένη, δεδομένης της απουσίας ακινήτων logistics πρώτης κατηγορίας, ενώ συνεχίζονται έργα ανάπτυξης νέων χώρων.

Σήμερα, στην Αττική, υπολογίζεται ότι λειτουργούν 3,3 εκατ. τ.μ. ως αποθηκευτικοί χώροι, ωστόσο, σύμφωνα με μελέτη της εταιρείας Geoaxis (πιστοποιημένοι εκτιμητές ακινήτων), περίπου **το 40% του αποθέματος αυτού αφορά σε παλιά εργοστάσια**, τα οποία έχουν σταματήσει προ πολλού την λειτουργία του και σήμερα χρησιμοποιούνται ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι, τύπου ξηρού φορτίου.

Κρίσιμη παράμετρος το ύψος και η χωρητικότητα των αποθηκών

Σύμφωνα με τη Geoaxis, «η υπάρχουσα υποδομή κτιρίων logistics αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα.

Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9 μ. γεγονός που περιορίζει σημαντικά την δυνατότητα αποθήκευσης μέσω παλετών (τρόπος που κατά κόρον χρησιμοποιείται σε σύγχρονες μονάδες).

Στις σύγχρονες αποθήκες, το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10 μ., στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση». Αντίστοιχα, σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ άνω του 62% είναι μικρότερες από 10.000 τ.μ.

Στις σύγχρονες αποθήκες, το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος απαιτείται να είναι πάνω από τα 10 μ., στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση

Η χαμηλή ποιοτική στάθμη του αποθέματος υποδομών logistics, σε συνδυασμό με την εκτόξευση της ζήτησης, τα τελευταία χρόνια (ακόμα και μέσα στην περίοδο της πανδημίας), έχουν ως αποτέλεσμα τα σχετικά κτίρια να αποτελούν ιδιαίτερα ελκυστικές επενδυτικές επιλογές, ενώ ταυτόχρονα έχουν πολλαπλασιαστεί και οι επενδύσεις για την ανάπτυξη νέων και σύγχρονων κτιρίων.

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για ενοικίαση, καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την μίσθωση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι κατασκευές.

Οι τιμές μίσθωσης

«Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2022, μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα ακόμα και μεγαλύτερο των 5 ευρώ/τ.μ./μήνα», αναφέρεται.

Με βάση την έρευνα της εταιρείας, κατά το δίμηνο Νοεμβρίου - Δεκεμβρίου 2021, η υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή ενοικίασης καταγράφεται στον Ασπρόπυργο με 4,05 €/τ.μ./μήνα, έπονται τα Μεσόγεια Αττικής με 3,79 €/τ.μ./μήνα, και ακολουθεί η Ελευσίνα με 3,09 ευρώ/τ.μ./μήνα.

Παρά το σταθερά ανοδικό κόστος των εν λόγω ακινήτων, οι αποδόσεις τους εξακολουθούν να κινούνται σε επίπεδο της τάξεως του 7% - 7,5% ετησίως

Χαμηλότερες διάμεσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης εμφανίζει η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 2,70 ευρώ/τ.μ./μήνα, τα Οινόφυτα με 2,49 ευρώ/τ.μ./μήνα και τέλος το Καλοχώρι με 2,34 ευρώ/τ.μ./μήνα.

Αναφορικά με τις επιφάνειες, η μεγαλύτερη διάμεση διαθέσιμη επιφάνεια καταγράφεται στα Οινόφυτα με 6.000 τ.μ., δεύτερος σε σειρά είναι ο Ασπρόπυργος με 5.500 τ.μ. και τρίτη έρχεται η ΒΙ.ΠΕ Σίνδου με 3.600 τ.μ.

Τις μικρότερες διάμεσες διαθέσιμες επιφάνειες εμφανίζουν τα Μεσόγεια Αττικής με επιφάνεια 3.565 τ.μ., η Ελευσίνα με 3.445 τ.μ. και το Καλοχώρι με επιφάνεια 3.030 τ.μ.

«Είναι προφανές ότι η πολύ μικρή μέση επιφάνεια των ακινήτων που βρίσκονται στην αγορά σήμερα αφορά σε παλαιότερες κατασκευές που δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τις σύγχρονες ανάγκες της εφοδιαστικής αλυσίδας», αναφέρει η έκθεση.

Οι αποδόσεις

Όπως τονίζουν οι αναλυτές της Geoaxis, κάθε νέος χώρος logistics επιφάνειας άνω των 15.000 τ.μ. μισθώνεται άμεσα, λόγω της μειωμένης προσφοράς συγκριτικά με την ζήτηση.

Ταυτόχρονα, παρά το σταθερά ανοδικό κόστος των εν λόγω ακινήτων, οι αποδόσεις τους εξακολουθούν να κινούνται σε επίπεδο της τάξεως του 7% - 7,5% ετησίως, γεγονός που καθιστά τα ακίνητα αυτά ιδιαίτερα περιζήτητα και μεταξύ των ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία).

Στο πλαίσιο αυτό, σύμφωνα με στελέχη της αγοράς, το απόθεμα των αποθηκών στην Αττική το επόμενο 16μηνο θα είναι μεγαλύτερο κατά 180.000 τ.μ., ενώ με βάση τα σημερινά σχέδια, μέχρι τα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000 τ.μ. στην Αττική.

Όπως εκτιμά η Geoaxis, η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο, ενώ προβλέπουμε σημαντική αιχμή για τους χώρους ψυχρής αποθήκευσης τα επόμενα χρόνια.

Οι προκλήσεις

Ο κλάδος στο σύνολό του έχει να αντιμετωπίσει **πέντε κορυφαίες προκλήσεις**, οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

-Η διαθέσιμη γη για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο

ακριβή) στην εύρεσή της.

-Οι πολεοδομικοί περιορισμοί θα ενταθούν.

-Το κόστος κατασκευής θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.

-Το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό θα είναι δύσκολο να βρεθεί και να διατηρηθεί, ιδιαίτερα σε εκτός αστικών κέντρων περιοχές. Η επιλογή της θέσης θα είναι στο μέλλον άμεσα εξαρτώμενη από την τοποθεσία προέλευσης του εργατικού δυναμικού.

-Η ανάπτυξη με όρους ESG θα επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.