

## Ακίνητα logistics: Σταθεροποίηση απόδοσης περίξ του 7%, προστίθενται 250.000 τ.μ. στην Αττική

2024/02/26 07:15 στην κατηγορία LOGISTICS

Τη νέα έκθεση για τα ακίνητα logistics, με τίτλο «Παρατηρητήριο Αξιών Logistics 2023/2024» δημοσίευσε η GEOAXIS.

### Επιμέλεια: Β. Βεγιάζη

Σύμφωνα με τον CEO της GEOAXIS, Γιάννη Ξυλά «εξαιρετικά αισιόδοξη πορεία καταγράφηκε και το 2023 στα Logistics, τόσο σε επίπεδο ζήτησης όσο και σε επίπεδο αξιών.

Πρόβλεψή μας, για το 2024, είναι η συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης και ενοικίων (βρισκόμαστε ήδη στα επίπεδα των 5,5 ευρώ/τμ/μήνα), **με μικρότερη όμως ταχύτητα και η σταθεροποίηση των αποδόσεων περίξ του 7%.**

Οι μακροπρόθεσμες προοπτικές που ανοίγονται για τον κλάδο είναι μοναδικές εάν καταφέρει η Ελλάδα να αναδειχθεί εμπορευματικός κόμβος στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και σημείο σύνδεσης μεταξύ της Δυτικής Ευρώπης και της Ασίας».

### Υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα

Σύμφωνα με την έκθεση, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι σημαντικοί προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα κέντρα αποθήκευσης /διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση.

**Η εποχή που τα αποθηκευτικά κτίρια αποτελούσαν τις απλούστερες, γρηγορότερες και φτηνότερες κατασκευές έχει παρέλθει. Η λογική του one type fits all έχει ξεπεραστεί, καθώς όλο και περισσότερο δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στα συστήματα αυτοματισμού και ψηφιοποίησης (digitalization)**

Επιπλέον, αυτή η επέκταση πλαισιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό.

Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί.

Σύμφωνα με μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45.000τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10.000τ.μ.

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα της εταιρίας Proprius, **συνολικά στην Ελλάδα για το 2022 ο όγκος της απορρόφησης νέων αποθηκευτικών χώρων ανήλθαν σε 250.000τμ.**, ενώ ήδη το διάστημα Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2023 η αντίστοιχη απορρόφηση εκτιμάται ότι ανήλθε σε περίπου 240.000τμ.

Ειδικά για την Αττική, η στέγαση χρήσεων είτε αυτές αφορούν βιομηχανική παραγωγή, είτε παραδοσιακή αποθήκη και 3PL, εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,5 εκατομμύρια τμ, ενώ σημειώνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό εξ' αυτών, που αγγίζει περίπου το 40% αποτελείται από εργοστάσια παραγωγής, μεγάλης παλαιότητας τα οποία έχουν σταματήσει προ αρκετών ετών τη λειτουργία τους και σήμερα χρησιμοποιούνται ως απλοί αποθηκευτικοί χώροι τύπου ξηρού φορτίου.

Σύμφωνα με τον Κο Χρήστο Κάκκαβα / JLL Αθηναϊκή Οικονομική, **στο απόθεμα των αποθηκών στην Αττική στα τέλη του 2024 θα προστεθούν περίπου 250.000 τμ.**

## **Κόστος κατασκευής αποθήκης ξηρού φορτίου**

Ένα ενδεικτικό κόστος αποθήκης ξηρού φορτίου μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: **550€/τμ - 650€τμ (αποθήκες ξηρού φορτίου τύπου Z3)** που αφορά κατασκευή με το κλειδί στο χέρι για το σύνολο της μονάδας.

Σημειώνουμε πως στο κόστος αυτό περιλαμβάνονται μόνο οι εργασίες που αφορούν στην κατασκευή του κτιρίου και κανένα κόστος εξοπλισμού.

Γενικότερα, στην αυγή του 2024, το κόστος κατασκευής είναι δύσκολο να προβλεφθεί μεσοπρόθεσμα, καθώς υλικά (προμήθεια και κόστος), χρηματοδότηση και πληθωρισμός αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας.

## Οι αποδόσεις

Σήμερα, κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα, καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά.

Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 7,0% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα τη θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής.

Όσες εταιρείες τοποθετήθηκαν στην αρχή παρόντος ανοδικού κύκλου **εξασφάλισαν ακόμα χαμηλότερες τιμές αγορές, με σχεδόν διψήφιες ετήσιες αποδόσεις.**

Οι αποδόσεις της Ελλάδας είναι τις πιο ανταγωνιστικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Μια τυπική απόδοση στη Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή τη Γερμανία κυμαίνεται σήμερα περί το 3,0% - 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις το 2024.

Γενικότερα, πολλά projects για νέους αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics προχωρούν ή αναμένεται να ξεκινήσουν την υλοποίησή τους εντός του 2024, όπου υπολογίζεται να γίνουν επενδύσεις ως 500 εκατ. ευρώ σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Στο πλαίσιο αυτό, εταιρείες ΑΕΕΑΠ, όπως η Briq Properties, η Premia Properties, η Prodea Investments, η Trastor, η HIG Capital και εσχάτως και η Noval του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ κινούνται ιδιαίτερα δυναμικά.

Επενδύσεις logistics έχει υλοποιήσει τους τελευταίους 12 μήνες και η Dimand στη Βόρεια Ελλάδα.