

Logistics: Αναπτύσσονται πάνω από 400.000 τ.μ. νέων αποθηκών, τι αποκαλύπτει η έρευνα της GEOAXIS

2025/02/24 07:12 στην κατηγορία LOGISTICS

Το «GEOAXIS Παρατηρητήριο Logistics 2024/2025» δημοσίευσε η GEOAXIS.

Σύμφωνα με αυτό, για το 2025 εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η αύξηση της ζήτησης και των ενοικίων σε σύγχρονες αποθήκες (βρισκόμαστε ήδη στα επίπεδα των 5,50 ευρώ/τμ/μήνα), με μικρότερη όμως ταχύτητα και σταθεροποίηση των αποδόσεων περίξ του 6,75%.

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

Τα βασικά σημεία

Σύμφωνα με στοιχεία της [GEOAXIS](#), αλλά και σχετική έρευνα της Proprius, το πρώτο εξάμηνο του 2024 μισθώθηκαν πάνω από 200.000 τ.μ. νέων logistics, με τη διαθεσιμότητα κενών χώρων να παραμένει εξαιρετικά περιορισμένη, κάτω του 3%. Σήμερα υπολογίζεται ότι αναπτύσσονται πάνω από 400.000 τ.μ. νέων κτιρίων, τα περισσότερα εκ των οποίων έχουν ήδη βρει χρήστη.

Στο μέγεθος αυτό, δεν υπολογίζεται το «Θριάσιο Ι» το οποίο θα προσθέσει επιπλέον 260.000 τμ.

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.

Η υπάρχουσα υποδομή logistics αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα.

Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 6,75% -7,00% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής

Σε αυτές τις αποθήκες στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων το εσωτερικό ωφέλιμο ύψος τους είναι κάτω των 9μ 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 10μ. στοιχείο που δεν το συναντά κανείς εύκολα σε υπάρχοντα κτίρια που είναι προς διάθεση.

Το Θριάσιο πεδίο καταλαμβάνει την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις σε αντιδιαστολή με τις λοιπές περιοχές (Ελευσίνα, Μεσόγεια, Οινόφυτα, Θεσσαλονίκη) όπου η πλειοψηφία του κτηριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.

Ενδεικτικό κόστος κατασκευής

Ενδεικτικό κόστος κατασκευής είναι το ακόλουθο:

- 60-100 ευρώ/m² μονάδας: για τις εγκαταστάσεις και όλες τις διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου.
- 550-650 ευρώ/m² μονάδας: για το βασικό κτίριο που περιλαμβάνει τα κόστη σχεδιασμού, μελετών, αδειοδοτήσεων, επιβλέψεων.
- 300-450 ευρώ/m² μονάδας επιπλέον: για τις εγκαταστάσεις διοίκησης - γραφεία, ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους.

Με βάση τα παραπάνω ένα ενδεικτικό κόστος μπορεί να κυμανθεί μεταξύ: **650€/τμ - 750€/τμ (αποθήκες 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, ούτε και το κόστος γης.

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). Στην αυγή του 2025, το κόστος κατασκευής είναι δύσκολο να προβλεφθεί μεσοπρόθεσμα, καθώς υλικά (προμήθεια και κόστος), χρηματοδότηση και πληθωρισμός αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας

Προσφορά, ζήτηση και 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 6,75% -7,00% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής.

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

Οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται σήμερα περί το 5,0% - 5,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2025.

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις), οδηγεί τους επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτίρια αποθηκών/logistics.

Μισθώσεις αποθηκών

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 ολοκληρωθεί το έργο.

Είμαστε της άποψης ότι σήμερα, αρχές του 2025, μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα στα επίπεδα των 5,5 ευρώ/τμ/μήνα.

Η τιμή μίσθωσης στην Ελλάδα υπολείπεται σημαντικά από τα ευρωπαϊκά επίπεδα,

όπου η μέση τιμή μίσθωσης βρίσκεται στα 8,0 – 10,0 ευρώ/τμ/μήνα. Οι υψηλότερες τιμές αναφέρονται στο Λονδίνο με πάνω από 20 ευρώ/τμ/μήνα.

Οι 6 προκλήσεις του αύριο

Είναι αναμφισβήτητο γεγονός ότι **η πανδημία έδρασε ως επιταχυντής των τάσεων που υπήρχαν στην αγορά των αποθηκών τα τελευταία χρόνια.**

Η μεγάλη στροφή στο ηλεκτρονικό εμπόριο ευνόησε τόσο πολύ τον κλάδο που πλέον μια εξαιρετικά μεγάλη πλειοψηφία επενδυτών και funds ψάχνουν να τοποθετηθούν, σε παγκόσμιο επίπεδο.

Ο μεγάλος ανταγωνισμός σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά έχουν ωθήσει τις αξίες σε πρωτοφανή επίπεδα. Η αγορά στην Ελλάδα, αν και εξαιρετικά μικρή σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, θα ακολουθήσει την ίδια θετική πορεία. Η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο, ενώ προβλέπουμε σημαντική αιχμή για τους χώρους ψυχρής αποθήκευσης τα επόμενα χρόνια.

Ο κλάδος στο σύνολό του έχει να αντιμετωπίσει 6 κορυφαίες προκλήσεις οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

1. Η διαθέσιμη γη για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο ακριβή) στην εύρεσή της.
2. Οι πολεοδομικοί περιορισμοί θα ενταθούν.
3. Το κόστος κατασκευής θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.
4. 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.
5. Η ανάπτυξη με όρους ESG επιφέρει αλλαγές στον τρόπο επιλογής ακινήτου και διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.
6. Η απαιτούμενη ενέργεια ειδικά για αποθήκες ψυχρού φορτίου, πέρα από το κόστος χρήσης της, πιθανά να αντιμετωπίσει και σοβαρά ζητήματα επάρκειας στο άμεσο μέλλον.