
Υστερεί σε ακίνητα υψηλής ποιότητας η αγορά των logistics

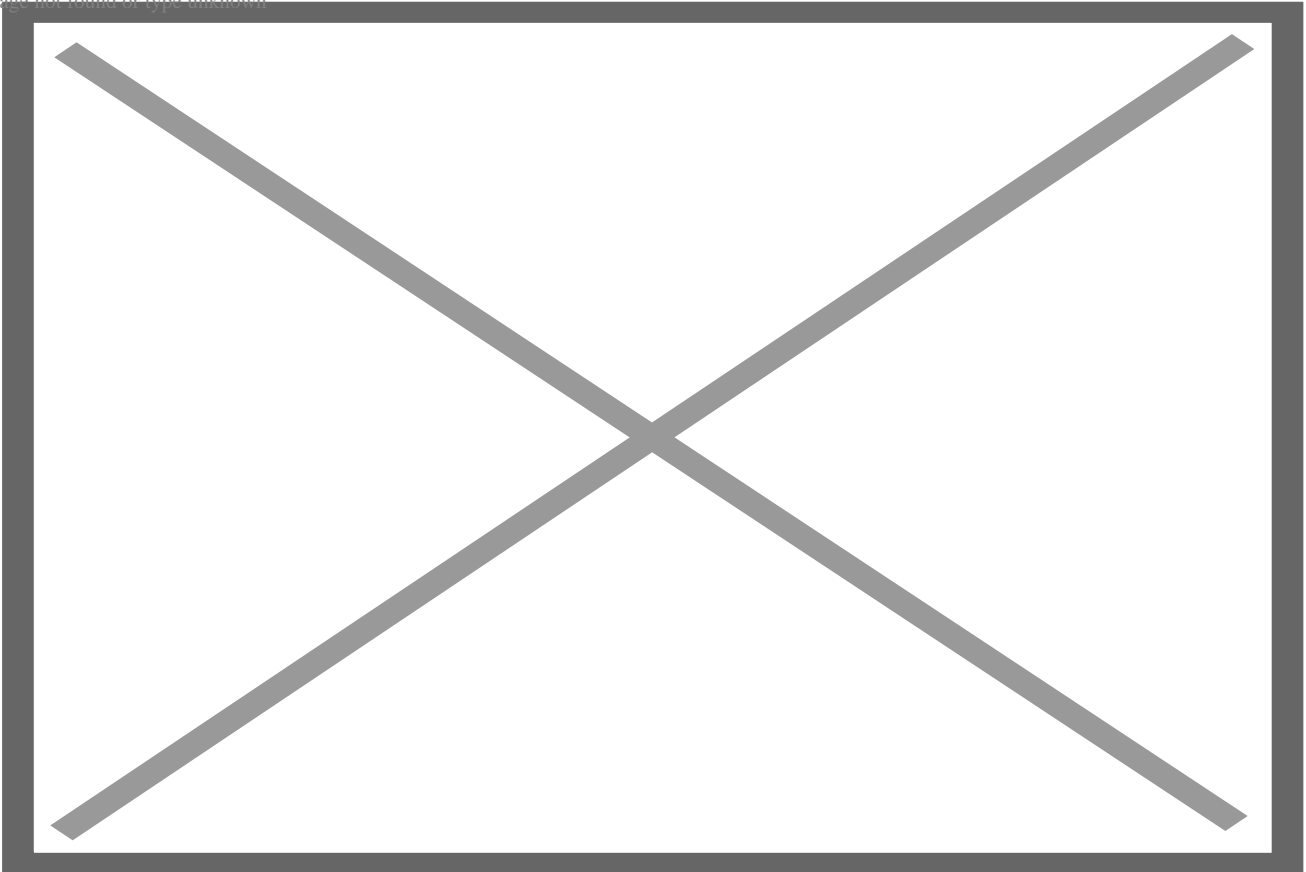
2017/12/17 22:37 στην κατηγορία LOGISTICS

Χαμηλή διαθεσιμότητα, ειδικά σε ακίνητα υψηλής ποιότητας, χαρακτηρίζει την αγορά των logistics, με τις τιμές μίσθωσης κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους να σταθεροποιούνται ή και οριακά να αυξάνονται σε ορισμένες περιπτώσεις, με τις επενδυτικές αποδόσεις να κυμαίνονται μεταξύ 10,50% και 10,75%.

Το ποσοστό κενών χώρων σε logistics είναι χαμηλό, παρατηρείται κάποια ζήτηση από θεσμικούς επενδυτές, ωστόσο δεν δύναται να ικανοποιηθεί εξαιτίας της έλλειψης επενδυτικού προϊόντος υψηλής ποιότητας.

Όπως επισημαίνεται στη σχετική μελέτη της NAI Hellas (Commercial real estate services worldwide), η εφοδιαστική αγορά της Ελλάδας **στερείται μεγάλων, υψηλής ποιότητας ακινήτων** και επιπλέον δεν υφίσταται η προοπτική να υπάρξουν καθώς δεν έχουν εξαγγελθεί νέα σχέδια ανάπτυξης.

Το γεγονός αυτό αποδίδεται στους περιορισμούς όσον αφορά τον σχεδιασμό και στις δυσκολίες χορήγησης αδειών σε επενδύσεις μεγάλης κλίμακας.



Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, η νόμιμη λειτουργία μιας αποθήκης απαιτεί πολυάριθμες άδειες, με αποτέλεσμα αρκετές εγκαταστάσεις να λειτουργούν σε ημι-νόμιμη κατάσταση.

Στα παραπάνω συμβάλλει η έλλειψη ενός αποτελεσματικού συστήματος αστικού σχεδιασμού και καθορισμού των χρήσεων γης.

Την ίδια στιγμή ο τομέας των παροχών υπηρεσιών εφοδιαστικής αλυσίδας είναι κατακερματισμένος σε πολλές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, με το μεγαλύτερο ποσοστό να έχει αποθήκες μικρής και χαμηλής ποιότητας.

Ως προς τις τιμές, η αγορά ακινήτων logistics ακολούθησε την πορεία της ελληνικής οικονομίας

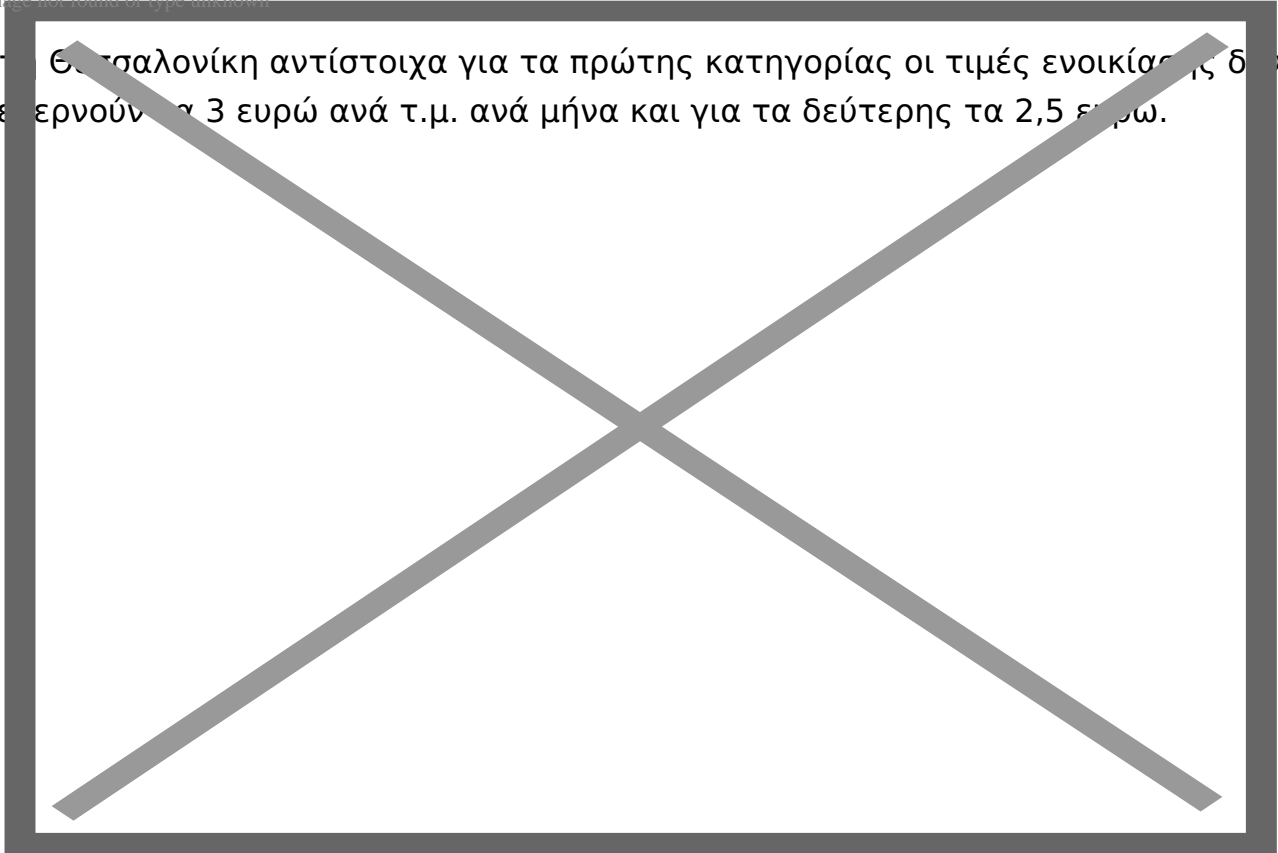
Οι αξίες και οι τιμές μίσθωσης αυξήθηκαν σημαντικά κατά την περίοδο 2005 - 2008, οδηγώντας τα ενοίκια από 4 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα το 2004 σε 6 ευρώ ανά τ.μ. το 2007 για τα ακίνητα υψηλής ποιότητα σε ορισμένες περιοχές.

Μέχρι το 2009 η οικονομική κρίση οδήγησε σε μειώσεις των ενοικίων κατά 1 ευρώ το τ.μ. τον μήνα. Το 2013 για τα υψηλής ποιότητας logistics οι τιμές διαμορφώθηκαν σε

4 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, με την αγορά στο εξής να μένει στάσιμη.

Σύμφωνα πάντα με τη NAI Hellas, στα πρώτης ποιότητας ακίνητα βόρεια της Αθήνας και της Αττικής **τα ενοίκια κυμαίνονται μεταξύ 3 και 4,5 ευρώ το τ.μ. ανά μήνα**, ενώ για τα δεύτερης κατηγορίας οι τιμές μίσθωσης δεν ξεπερνούν τα 2,5 ευρώ ανά τ.μ. ανά μήνα.

Στη Θεσσαλονίκη αντίστοιχα για τα πρώτης κατηγορίας οι τιμές ενοικίασης δεν ξεπερνούν τα 3 ευρώ ανά τ.μ. ανά μήνα και για τα δεύτερης τα 2,5 ευρώ.



H

μεγαλύτερη αγορά των logistics έχει δημιουργηθεί περίξ της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης γεγονός που οφείλεται κυρίως στην άμεση γειτνίαση των δύο μεγάλων πόλεων με τους βασικούς κόμβους υποδομών της χώρας (αεροδρόμια, λιμάνια, σιδηρόδρομους, αυτοκινητόδρομους).

Έρευνα του Πανεπιστημίου Αιγαίου που επικαλείται η NAI Hellas αναφέρει ότι η πλειονότητα των ακινήτων logistics στην Ελλάδα έχει μέγεθος που δεν ξεπερνά τα 10.000 τ.μ. (62%), το οποίο είναι το ελάχιστο μέγεθος αναφοράς για ένα επαρκές εφοδιαστικό ακίνητο.

Τα ακίνητα που υπερβαίνουν τα 45.000 τ.μ. αντιπροσωπεύουν περίπου **το 14% του συνολικού αποθέματος** της αγοράς.

Τέτη Ηγουμενίδη,

«Ναυτεμπορική»