
“Ανθίζει” η ευρωπαϊκή αγορά αποθηκευτικών χώρων και χώρων logistics. Η εικόνα στην ελληνική αγορά

2019/04/02 10:20 στην κατηγορία LOGISTICS

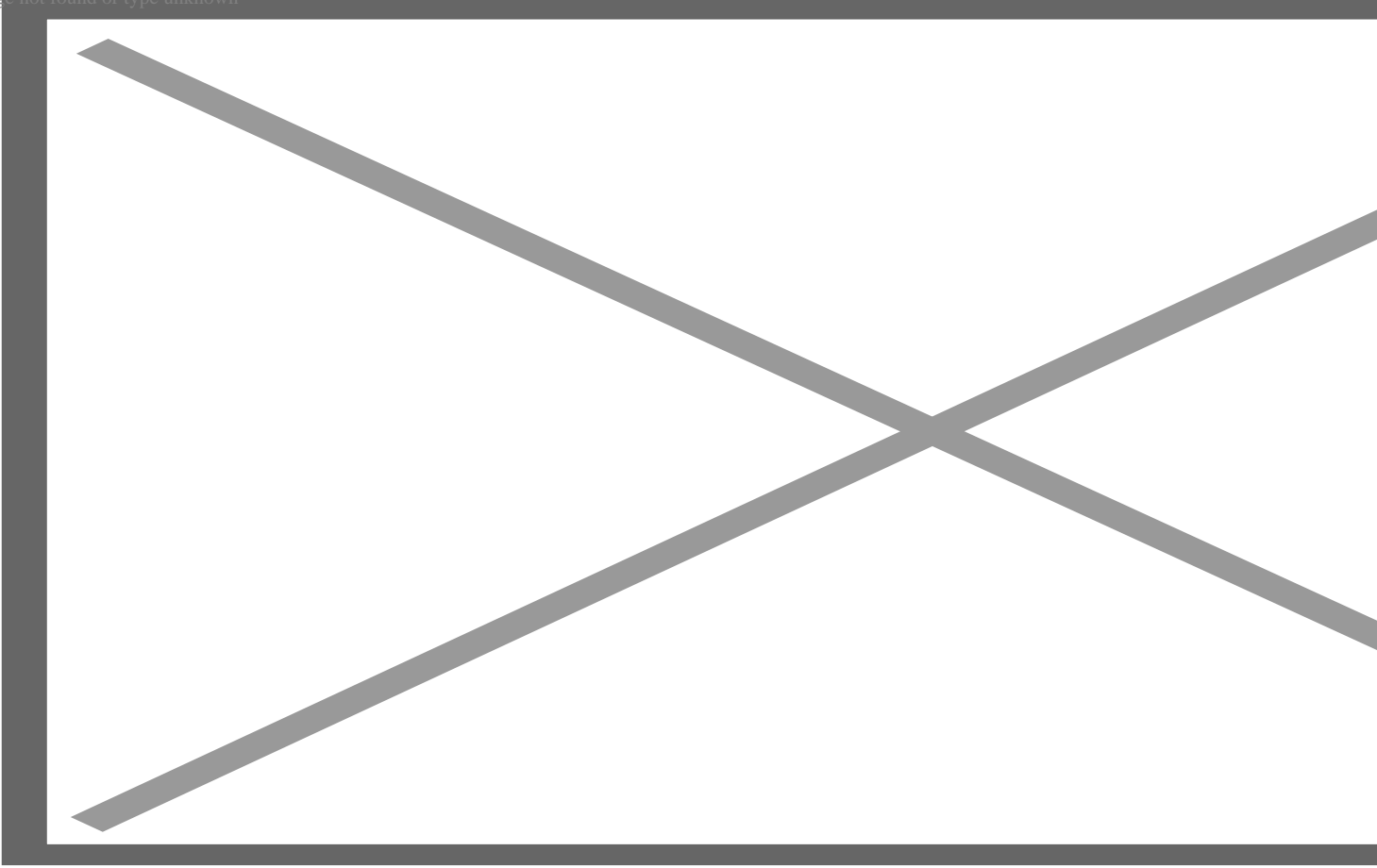
Εξακολουθεί να σημειώνει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης η ευρωπαϊκή αγορά επαγγελματικών ακινήτων, κάτι το οποίο τροφοδοτείται από την ισχυρή ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, αλλά και από τους λιγότερους κενούς συναφείς χώρους σε ολόκληρη την Ευρώπη.

Επιμέλεια: Βάσω Βεγιάζη

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με έρευνα της BNP Paribas Real Estate για την ευρωπαϊκή αγορά logistics, επισημαίνεται ότι τα παραπάνω επηρεάζουν τις τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα την άνοδο της τιμής τους σε περιοχές «φιλέτα».

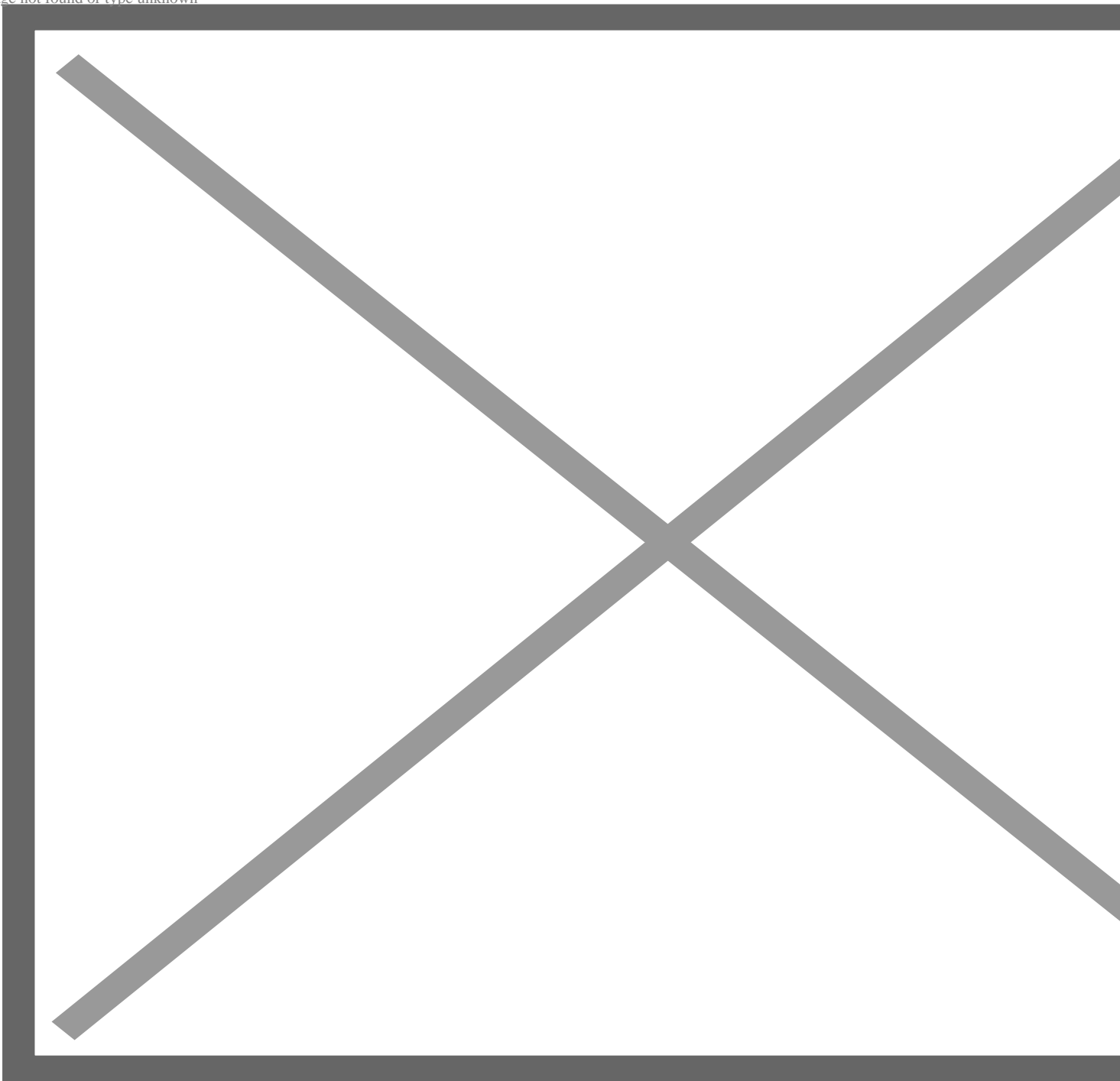
Όπως υπογραμμίζεται, η επενδυτική αγορά αναπροσαρμόστηκε – όπως αναμενόταν – μετά τις εξαιρετικές επιδόσεις που καταγράφηκαν το 2017.

Image not found or type unknown



Στη μελέτη αναφέρεται ότι είναι γεγονός ότι ο όγκος των επενδύσεων έχει διπλασιαστεί σε διάστημα 5 ετών και μάλιστα, οι επενδύσεις σε βιομηχανικούς χώρους είναι η μόνη κατηγορία asset που καταγράφει ισχυρές ανοδικές τάσεις.

Σύμφωνα με την BNP Paribas, αυτό αποδίδεται στο έντονο ενδιαφέρον των επενδυτών για το ηλεκτρονικό εμπόριο.



Σταχυολογώντας τα ευρήματα της έρευνας της BNP Paribas Real Estate για την ευρωπαϊκή αγορά logistics προκύπτουν τα εξής:

- Η απορρόφηση για αποθηκευτικούς χώρους άνω των 5.000 τ.μ. σε 21 πόλεις αυξήθηκε κατά 1% το 2018.
- Η ζήτηση είναι ισχυρή, τα ποσοστά απορρόφησης είναι στο 15% πάνω από το μέσο όρο της 5ετίας.
- Γερμανία, Ισπανία και Ολλανδία κατέγραψαν νέο ρεκόρ συναλλαγών το 2018
- Η προσφορά παραμένει ανεπαρκής για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των

τελικών χρηστών παρά την κατασκευή νέων χώρων.

-Τα ενοίκια είναι σε άνοδο. Τα μισθώματα αυξήθηκαν κατά 4% στη διάρκεια του 2018 σε συνολικά 38 ευρωπαϊκές χώρες.

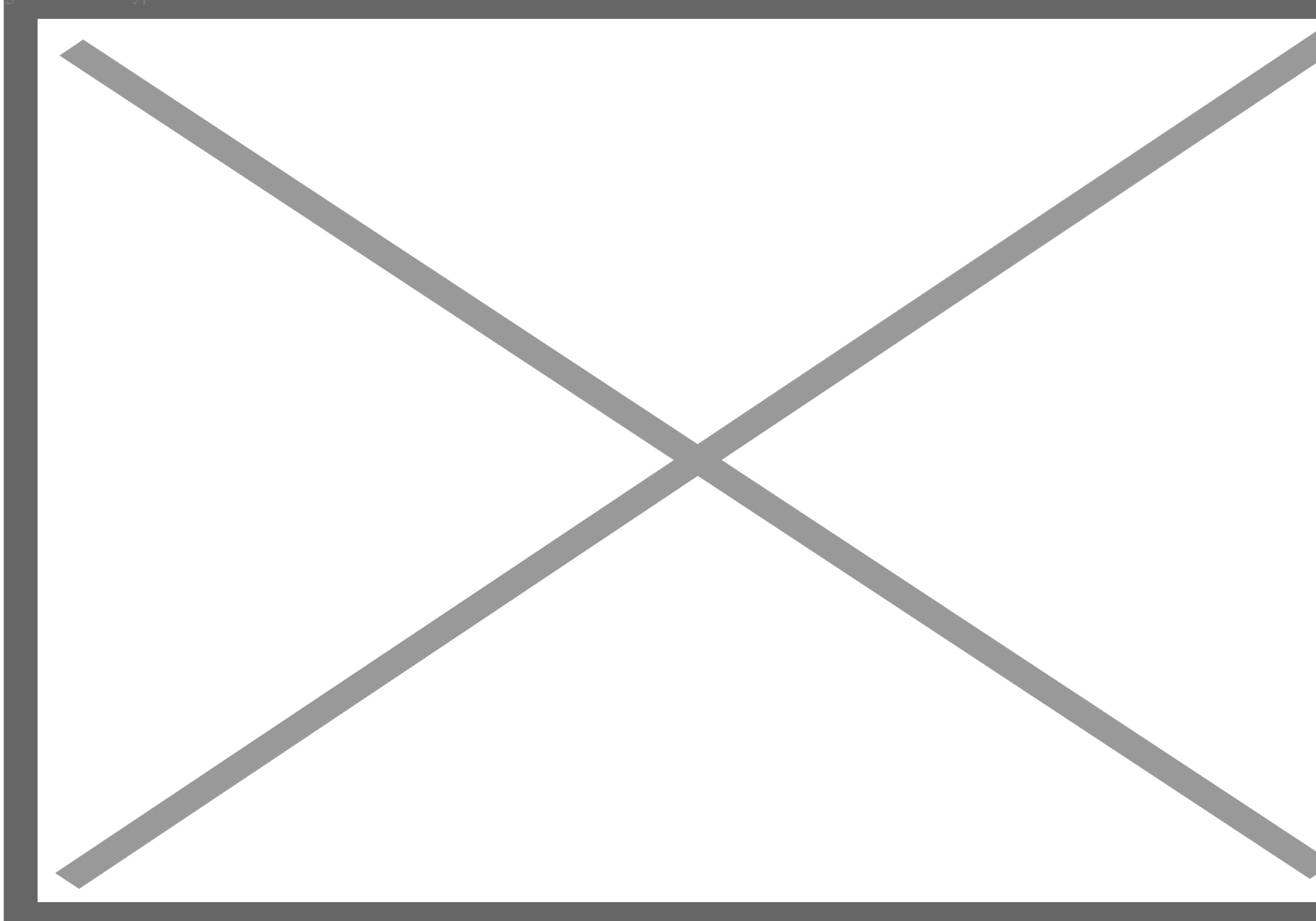
-Οι αποδόσεις των ακινήτων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων έχουν μειωθεί από το 11% το 2018

-Η προσφορά είναι σε χαμηλά επίπεδα για να ανταποκριθεί στην έντονη ζήτηση

-Οι αποδόσεις των περιζήτητων ακινήτων (prime yields) συμπιέζονται περαιτέρω στην Ευρώπη. Στο Ην. Βασίλειο φτάνουν το 4% και στη Γερμανία το 4,05%.

-Για το 2019, οι αποδόσεις των prime yields στα logistics αναμένεται να εξακολουθήσουν να κινούνται πτωτικά σε πολλές χώρες ευρωπαϊκές αγορές.

Image not found or type unknown



Η εικόνα της ελληνικής αγοράς

Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της BNP Paribas Real Estate, η οποία στην Ελλάδα συνεργάζεται με την Δανός & Συνεργάτες και την οποία δημοσίευσε το Economistas.gr, τις υψηλότερες αποδόσεις πανευρωπαϊκά προσφέρουν οι εγκαταστάσεις logistics και διαμετακομιστικού εμπορίου της ελληνικής αγοράς.

Οι αποδόσεις που προσφέρει η εκμετάλλευση ενός σύγχρονου αποθηκευτικού χώρου **στην περιοχή της Αττικής ανέρχονται πλέον σε 9,5%**, ποσοστό που ξεπερνά κάθε άλλη αγορά στην Ευρώπη.

Μετά την Ελλάδα, ακολουθεί η Ρουμανία, όπου οι αποδόσεις των εν λόγω ακινήτων αγγίζουν το 8,5%, και οι Λιθουανία - Λετονία αμφότερες με 7,75%.

Παράλληλα, όμως, οι αποδόσεις των ελληνικών ακινήτων αποθηκευτικών εγκαταστάσεων έχουν μειωθεί από το 11% που βρίσκονταν πριν από ένα χρόνο.

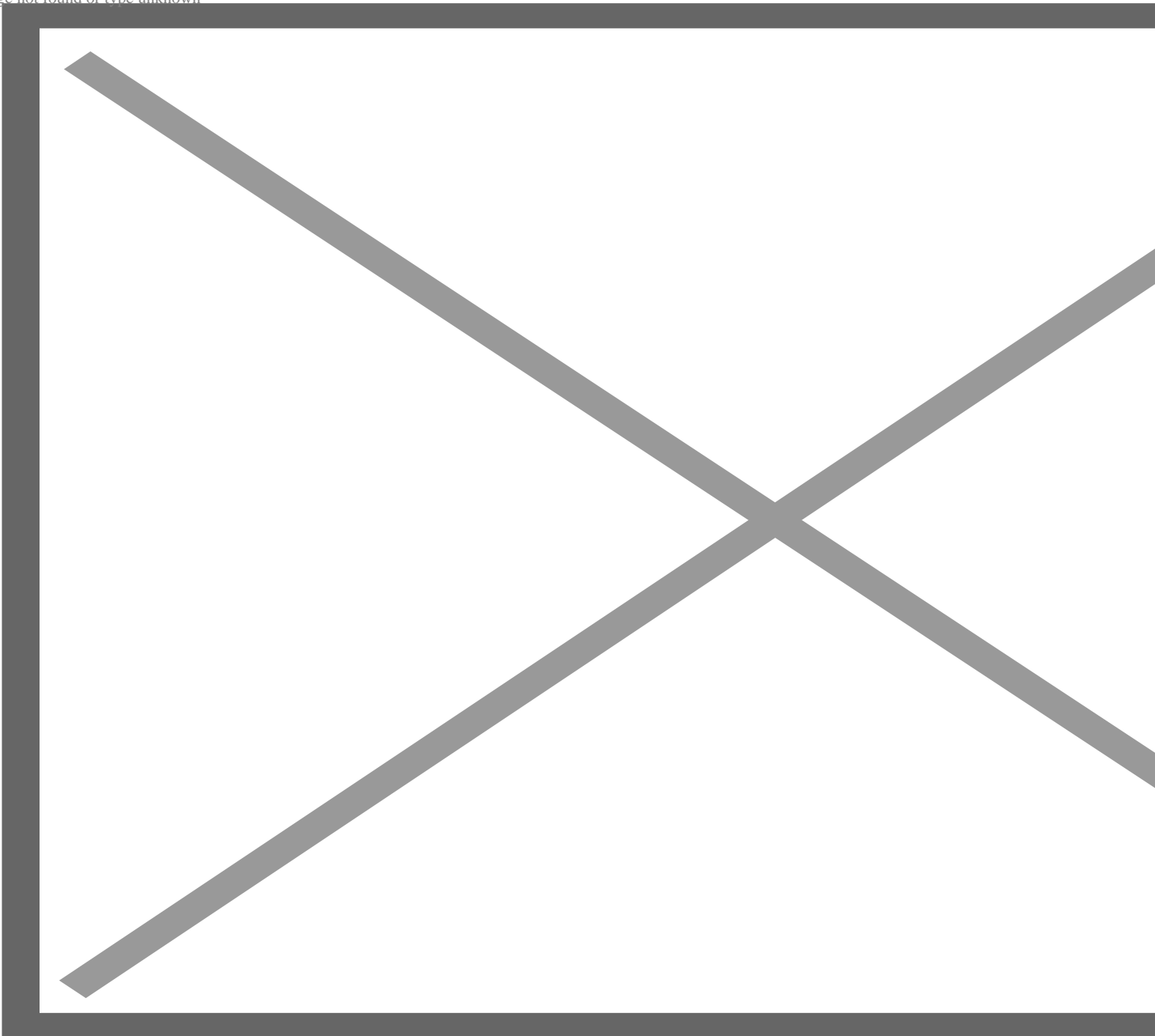
Πρόκειται για σαφές δείγμα του αυξημένου επενδυτικού ενδιαφέροντος, που έχει ως αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών πώλησης των εν λόγω ακινήτων.

Είναι χαρακτηριστικό ότι ενδιαφέρον για απόκτηση κι εκμετάλλευση αποθηκών έχουν σχεδόν όλες οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Σύμφωνα με την έρευνα, το μέσο ενοίκιο σε ετήσια βάση **διαμορφώνεται σε 48 ευρώ/τ.μ.**, με ανοδικές τάσεις, λόγω της έλλειψης σύγχρονων χώρων.

Πρόκειται για ένα από τα πλέον ελκυστικά ενοίκια, δεδομένου ότι φθηνότερες είναι μόνο οι γαλλικές και πολωνικές πόλεις με υψηλή συγκέντρωση logistics (εξαιρουμένης της Βαρσοβίας, όπου το κόστος ενοικίασης είναι πολύ υψηλότερο) και η Λισαβόνα στην Πορτογαλία.

Ακόμα και στο Βελιγράδι και στο Βουκουρέστι, το μέσο ύψος του ενοικίου αγγίζει τα 56 και 48 ευρώ/τ.μ.



Η μεγάλη απήχηση των συγκεκριμένων ακινήτων εδράζεται σε δύο βασικούς παράγοντες. Αφενός μεν στο αυξημένο μεταφορικό έργο, λόγω της παρουσίας της Cosco στο λιμάνι του Πειραιά, αφετέρου δε στην συνεχή ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, η οποία έχει πολλαπλασιάσει τις ανάγκες για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους.

Πλέον, στα παραπάνω θα πρέπει να προστεθεί και η επικείμενη οικονομική ανάπτυξη, η οποία εκτιμάται ότι θα αυξήσει κι άλλους τους όγκους των διακινούμενων αγαθών και προϊόντων.