

Η υψηλή ζήτηση για ακίνητα logistics συμπαρασύρει τα ενοίκια (+15%). Οι επισημάνσεις της Αγοράς

2021/10/27 12:15 στην κατηγορία LOGISTICS

Η υψηλή ζήτηση για αποθήκες και ακίνητα logistics «ήρθε για να μείνει», οδηγώντας ωστόσο σε αναπροσαρμογή μισθωμάτων και αναζήτηση ποιοτικών ακινήτων.

Τα ανωτέρω αναδείχτηκαν, από στελέχη του ευρύτερου κλάδου των ακινήτων, κατά τη διάρκεια της 22ης Prodexpo.

Άνοδος τιμών - μείωση αποδόσεων

Η έκρηξη του ηλεκτρονικού εμπορίου έφερε στο προσκήνιο την εφοδιαστική αλυσίδα και την αναγκαιότητα της βέλτιστης διαχείρισης αποθηκών / εμπορευμάτων.

Από τις αρχές του έτους, τα ενοίκια για τη μίσθωση ενός νέου, σύγχρονου κτιρίου logistics **έχουν αυξηθεί κατά 15%**, καθώς η ζήτηση είναι υψηλότερη της προσφοράς.

«Πλέον αναμένουμε ενοίκια της τάξεως των 5 ευρώ / τ.μ στον Ασπρόπυργο», ανέφερε ο **κ. Χρήστος Κάκκαβας, Capital Market & Corporate Solutions της Athens Economics - JLL**, υπογραμμίζοντας ότι, για πρώτη φορά, ξένοι επενδυτές κινούνται, όχι μόνο για την απόκτηση ακινήτων, αλλά και εταιρειών 3PL, όπως έγινε στην περίπτωση του αμερικανικού fund HIG που εξαγόρασε την εταιρεία Makios Logistics από τη Β. Ελλάδα.

Σύμφωνα με τον **κ. Γιώργο Φιλόπουλο, Investment Manager της Trastor ΑΕΕΑΠ**, η μέση απόδοση κυμαίνεται πλέον σε 6,5% - 7%, εκτιμώντας ότι το προσεχές διάστημα θα υπάρξει περαιτέρω υποχώρηση κατά 0,5%, καθώς η άνοδος των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο οδηγεί στην υποχώρηση των αποδόσεων (yields).

Από την πλευρά της, η κα **Ελένη Βαφιά, Managing Partner της VALUES a member of EVA**, σχολιάζοντας την άνοδο τιμών στις εγκαταστάσεις αποθηκών, διέκρινε υπερβολή, υποστηρίζοντας πως, πέρα από την εγκατάσταση, σημασία έχουν και οι συναφείς υποδομές.

Χαρακτηριστικά τόνισε πως «δεν μπορεί να εξομοιώνεται η ζητούμενη τιμή στην Ελλάδα με αυτή που ισχύει στη Γερμανία, καθώς οι υποδομές (σιδηροδρομικές, οδικές κ.α.) απέχουν παρασάγγας».

Οι περιοχές που κεντρίζουν το ενδιαφέρον

Όσον αφορά τον «συνωστισμό» επενδύσεων στη **Δυτική Αθήνα** (Ασπρόπυργος, Μαγούλα), ο κ. Φιλόπουλος υποστήριξε πως αποτελεί τοποθεσία υψηλής προστιθέμενης αξίας για τις εταιρείες 3PL, λόγω της εγγύτητας με το λιμάνι του Πειραιά, αλλά και την πρόσβαση στον αστικό ιστό, προκειμένου να εξυπηρετείται η παράδοση και η τροφοδοσία.

Αντίστοιχα, ο κ. Κάκκαβας επισήμανε ότι, εκτός από την περιοχή του Ασπροπύργου, επενδύσεις αναμένονται και σε άλλες περιοχές, όπως τα Μέγαρα, ενώ τα Οινόφυτα θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για υπηρεσίες απλής αποθήκευσης.

Αντίστοιχα, ο **Βοτανικός** κρίνεται κατάλληλος για την ανάπτυξη της αγοράς του τελευταίου μιλιού (last mile logistics), δηλαδή εγκαταστάσεων που θα βρίσκονται εντός του αστικού ιστού.

Ωστόσο, όπως υποστήριξε, «**αγκυλώσεις**» στην **αλλαγή χρήσης βιομηχανικών εκτάσεων**, όπως για παράδειγμα στον Βοτανικό και τον Ελαιώνα εμποδίζουν την αξιοποίηση ακινήτων και την αναμόρφωσή τους σε logistics centers, καθώς χρειάζονται αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο.