

Πιέσεις στις αποδόσεις των κέντρων logistics

2021/11/29 09:33 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Πιέσεις στις αποδόσεις των logistics, ένας από τους πλέον αναπτυσσόμενους και με μεγάλη ζήτηση τομείς του real estate, έχουν αρχίσει να καταγράφονται το τελευταίο διάστημα.

Αυτό οφείλεται, σύμφωνα με στελέχη της αγοράς, στην αλματώδη αύξηση των υλικών κατασκευής, αλλά και στην σημαντική αύξηση στην τιμή γης τα τελευταία χρόνια.

Οι δύο αυτοί παράγοντες, σύμφωνα με στελέχη του real estate, έχει αυξήσει σημαντικά το κόστος για την υλοποίηση μίας επένδυσης στον κλάδο, **με αποτέλεσμα οι αποδόσεις των logistics να πιέζονται προς τα κάτω.**

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι αποδόσεις των logistics στην Ελλάδα κυμαίνονται μεταξύ 8,00 - 8,50% και είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται στο 4,0%-4,5%.

Η εικόνα αυτή ωστόσο έχει αρχίζει να αλλάζει με τις αποδόσεις να κινούνται οριακά πάνω ή οριακά κάτω από το 8%, προκαλώντας προβληματισμό στα στελέχη της αγοράς.

Από την κατάσταση αυτή επηρεάζονται οι Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), καθώς ο τομέας των logistics καταλαμβάνει μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου τους, ενώ δρομολογούν και μεγάλες επενδύσεις λόγω και της υψηλής ζήτησης που καταγράφεται.

Οι αποδόσεις των logistics στην Ελλάδα κυμαίνονται μεταξύ 8,00 - 8,50% και είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται στο 4,0%-4,5%

Ενδεικτικό του προβληματισμού που επικρατεί στην αγορά από την άνοδο της τιμής

των υλικών κατασκευής άνω του 35% και την εκτόξευση της αξίας της γης ακόμη και 50% τα τελευταία χρόνια, είναι τα όσα μας ανέφερε υψηλόβαθμο στέλεχος της αγοράς, ο οποίος έκανε λόγο για “ωρολογιακή βόμβα στην αγορά ακινήτων”.

Την ίδια στιγμή, κανείς δεν μπορεί να πει με βεβαιότητα σε ποιο σημείο θα ισορροπήσει η αγορά και μέχρι πότε θα συνεχιστεί η άνοδος των τιμών υλικών κατασκευής, αν και πολλοί είναι εκείνοι που δεν βλέπουν αποκλιμάκωση νωρίτερα από τα μέσα το 2022.

Υψηλή η ζήτηση, οι κινήσεις των εταιρειών

Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα από τις περιοχές που συγκεντρώνουν την μερίδα του λέοντος στις νέες αναπτύξεις, πρώτη έρχεται το Θριάσιο Πεδίο, σε αντίθεση με την Ελευσίνα και την Μεταμόρφωση που η πλειοψηφία του κτιριακού αποθέματος είναι αρκετά παλαιά.

Όπως επισημαίνουν στελέχη της αγοράς real estate σήμερα, **κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 20.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα**, καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά.

Αναφορικά με τις τιμές ενοικίασης, η υψηλότερη καταγράφεται στα Μεσόγεια Αττικής και **κυμαίνεται στα 3,60 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα**, δεύτερος έρχεται ο Ασπρόπυργος με 3,36 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα και τρίτη η Ελευσίνα με 2,45 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα.

Χαμηλότερες τιμές ενοικίασης εμφανίζουν τα Οινόφυτα με 2,25 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα και τέλος, το Καλοχώρι & η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου με 1,79 ευρώ ανά τετραγωνικό το μήνα.



Για τις

μεγάλες ευκαιρίες που κρύβει ο τομέας των logistics προσφάτως, ο Άρης Καρυτινός, Διευθύνων Σύμβουλος, Prodea Investments, τις απέδωσε στην εξαιρετική θέση της χώρας, στη μεγάλη διακίνηση εμπορευμάτων από τα γύρω κράτη μέσω της Ελλάδας, αλλά και στην ιδιαίτερα υψηλή αντοχή που επέδειξε ο κλάδος την περίοδο της κρίσης.

Ήδη η Prodea ετοιμάζει νέο συγκρότημα αποθηκών στον Ασπρόπυργο, ενώ υπάρχει επενδυτικό πρόγραμμα 50 εκατ. ευρώ στα logistics για φέτος.

Νέες επενδύσεις σχεδιάζει η διοίκηση της BriQ Properties, ενώ στο στόχαστρο της εταιρείας είναι αυτή τη στιγμή τα logistics που αποτελούν το 43% του χαρτοφυλακίου.

Μέσα στο 2020, η εταιρεία απέκτησε το 80% της Sarmed Warehouses, η οποία έχει στην κυριότητά της δύο οικόπεδα, συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. επί των οποίων έχουν αναγερθεί κτίρια συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων, έναντι 23,6 εκατ. ευρώ.

Η εταιρεία έχει αποκτήσει επίσης 3 νέα οικόπεδα στον Ασπρόπυργο, συνολικού εμβαδού 27.389,50 τ.μ., τα οποία είναι όμορα σε ήδη ιδιόκτητα οικόπεδα επιφάνειας 57.529 τ.μ., επί των οποίων η εταιρεία ήδη αναπτύσσει σύγχρονο κτίριο αποθήκευσης και διανομής.

Να συνεχίζει να επενδύει σε ποιοτικά ακίνητα στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), με ισχυρούς μισθωτές και μακροχρόνιες μισθώσεις, με στόχο την επίτευξη υψηλών αποδόσεων και υπεραξιών, στοχεύει η Premia.

Πρόσφατα η εταιρεία απέκτησε μία ακόμη αποθήκη στην περιοχή του Ασπροπύργου,

με το χαρτοφυλάκιο της πλέον να “μετρά” ακίνητα αποθηκών συνολικού εμβαδού 103.000 τ.μ..

Στόχος της εταιρείας είναι, μέσα στο επόμενο διάστημα, να έχει διπλασιάσει τον συνολικό όγκο, φτάνοντας τα 200.000 τ.μ. στον κλάδο των ακινήτων logistics.

Ελένη Μπότα,

Δημοσιογράφος, αναδημοσίευση από το capital.gr