

Μόνο το 14% των αποθηκών είναι μεγαλύτερες από 45.000 τ.μ.

2021/12/07 09:38 στην κατηγορία LOGISTICS

Σύμφωνα με έκθεση της συμβουλευτικής εταιρίας NAI React, που δημοσιεύει το liberal.gr, τα ποιοτικά γραφεία, οι αποθηκευτικοί χώροι, αλλά και τα κέντρα δεδομένων εμφανίζουν ισχυρές προοπτικές ανάπτυξης.

Η ενίσχυση του ηλεκτρονικού εμπορίου λόγω κορονοϊού έχει θέσει στο επίκεντρο της ζήτησης τους χώρους αποθήκευσης και διαλογής (logistics).

Στην ευρύτερη αυτή τάση έρχεται να προστεθεί η ισχυροποίηση της ζήτησης για επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, βιοκλιματικού σχεδιασμού και μεγάλου μεγέθους που λείπουν από την αγορά.

Βασική παθογένεια της συγκεκριμένης αγοράς, που εντοπίζει η Nai React, είναι η ύπαρξη κατακερματισμένων ιδιοκτησιών, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η ανάπτυξη μεγάλης έκτασης χώρων logistics που να μπορούν να διασυνδεθούν με τις υποδομές μεταφορών και διακίνησης αγαθών.

Υψηλή ζήτηση για ποιοτικές αποθήκες

Ενδεικτικά, στην Αττική υπολογίζονται πάνω από 3,3 εκατ. τ.μ. ως διαθέσιμη επιφάνεια αποθηκευτικών χώρων, ωστόσο μόνο το 14% αυτών διαθέτει είναι μεγαλύτεροι από 45.000 τ.μ., ενώ **περισσότερο από το 62% έχουν επιφάνεια μικρότερη από 10.000 τ.μ.**

Ως αποτέλεσμα, ολοένα και περισσότερες εταιρείες τοποθετούνται στη συγκεκριμένη κατηγορία της κτηματαγοράς, όπου κάθε νέος χώρος επιφάνειας 20.000 τ.μ. εκτιμάται ότι ενοικιάζεται άμεσα, λόγω της συσσωρευμένης ζήτησης που υφίσταται για τέτοιου είδους ακίνητα.

Για τα συγκεκριμένα ακίνητα, **οι αποδόσεις έχουν υποχωρήσει περίπου στο 7% με 8% έναντι 11% πριν από λίγα χρόνια.**

Κτίρια υψηλών προδιαγραφών, όπως ύψος άνω των 9 μ., κατηγορίας πυρασφάλειας «Z3 κα», παρουσιάζουν ιδιαίτερη ζήτηση, ενώ η προσφορά είναι εξαντλημένη.

Το τελευταίο δωδεκάμηνο κατασκευάστηκαν νέοι αποθηκευτικοί χώροι στο Θριάσιο, συνολικής επιφάνειας άνω των 100.000 τετραγωνικών μέτρων, ενώ εντός του επόμενου χρόνου θα παραδοθούν άλλες 100.000 τ.μ., με την αγορά των logistics να βρίσκεται στο επίκεντρο εγχώριων και ξένων επενδυτών.

Σχεδόν όλες οι ελληνικές εταιρείες επενδύσεων ακινήτων (ΑΕΕΑΠ) και ξένα χαρτοφυλάκια σπεύδουν στον Ασπρόπυργο και στη Μαγούλα, ενώ ψάχνουν και σε άλλες περιοχές, όπως τα Μεσόγεια και τα Οινόφυτα, με τις επενδύσεις σε αποθήκες να ξεπερνούν τα 120 εκατ. ευρώ στη διετία.