
Το μετέωρο βήμα της αγοράς των logistics και η αύξηση του κόστους

2022/03/24 14:36 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Τριγμοί στην αγορά των logistics, ένας από τους πλέον αναπτυσσόμενους κλάδους του real estate που συγκεντρώνει το ενδιαφέρον μεγάλων παικτών της αγοράς, καταγράφονται τους τελευταίους μήνες.

Η αύξηση του οικοδομικού κόστους σε συνδυασμό με την αύξηση της αξίας της γης κατά 50%, έχει οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεων, όπως είχε γράψει το Capital.gr, με την κατάσταση να επιδεινώνεται λόγω των επιπτώσεων του πολέμου.

Παράλληλα η μεγάλη άνοδος της τιμής των πρώτων υλών έχει αυξήσει κατά 33,33% το κόστος κατασκευής νέων χώρων logistics με τις τιμές, **από τα 450 ευρώ το τετραγωνικό να έχουν σκαρφαλώσει στα 600 ευρώ το τ.μ.**

Στο παζλ έρχεται να προστεθεί και η έλλειψη πρώτων υλών, με αποτέλεσμα, πολλές δρομολογούμενες επενδύσεις αποθηκευτικών χώρων να παγώνουν μέχρι νεοτέρας.

Στο 7% έχουν υποχωρήσει οι αποδόσεις

Πριν από μερικούς μήνες οι αποδόσεις των logistics στην Ελλάδα κυμαίνονταν μεταξύ 8,00 – 8,50%, ενώ για κάποιους που είχαν καταφέρει να τοποθετηθούν στην αρχή του ανοδικού κύκλου, οι αποδόσεις που εξασφάλισαν ήταν διψήφιος.



αυτή ωστόσο άρχισε να αλλάζει από τον περασμένο Οκτώβριο με τις αποδόσεις να κινούνται οριακά πάνω ή οριακά κάτω από το 8%, προκαλώντας προβληματισμό στα στελέχη της αγοράς.

Σήμερα, το ποσοστό των αποδόσεων έχει υποχωρήσει στο 7% για τα καλά ποιοτικά ακίνητα, ενώ πολλοί διαβλέπουν περαιτέρω συμπίεση, σε “πιο ευρωπαϊκά επίπεδα”, όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν.

Να σημειωθεί ότι μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, κυμαίνεται στο 4,0%-4,5%.

Φρένο στις επενδύσεις, λόγω έλλειψης υλικών

Σημαντικό είναι το πρόβλημα που παρατηρείται στην ανάπτυξη νέων κέντρων logistics όχι μόνο λόγω της ανόδου της τιμής των οικοδομικών υλικών αλλά και της έλλειψης πρώτων υλών.

Ήδη τα αποθέματα υλικών εξαντλούνται και κανείς δεν προχωρά σε νέες παραγγελίες, αφού δεν γνωρίζουν ούτε τις τιμές στις οποίες θα παραλάβουν, ούτε και τον ακριβή χρόνο παράδοσης της παραγγελίας τους.

“Έχει αρχίσει να καταγράφεται έλλειψη πρώτων υλών στην αγορά και κανείς προμηθευτής δεν παίρνει στην παρούσα φάση το ρίσκο να φέρει νέα υλικά”, επισημαίνει στο capital, ο Θανάσης Τσόκας, Πρόεδρος της Ιστός Κατασκευαστική, μία από τις μεγάλες εταιρείες που ειδικεύεται στην μελέτη και κατασκευή Βιομηχανικών Κτιρίων, Αποθηκευτικών Χώρων και Εμπορικών Επαγγελματικών Κτιρίων.

Σύμφωνα με τον ίδιο “αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην μπορούμε να δεσμευτούμε για



ασιών 2

Οι ελλείψεις

αφορούν κυρίως διαμορφωμένα ελάσματα, σωληνώσεις, μοτέρ ασανσέρ καθώς και βιομηχανικά καλώδια, εξαιτίας των προβλημάτων που υπάρχουν στην εφοδιαστική αλυσίδα λόγω Κίνας, ενώ στερεύουν και τα αποθέματα σιδήρου καθώς μεγάλες χαλυβουργίες παγκοσμίως έχουν κατεβάσει ρολά.

Παύση εργασιών παρατηρείται και σε πολλά λατομεία, αφού η μεγάλη αύξηση του ενεργειακού κόστους, καθιστά ασύμφορη την λειτουργία τους.

Ποιές είναι λοιπόν οι επενδύσεις στον τομέα των logistics που αντιμετωπίζουν πρόβλημα; Σύμφωνα με στελέχη της αγοράς, όλες, σε διαφορετικό βαθμό η κάθε μία.

Οι επενδύσεις που ήδη βρίσκονται σε εξέλιξη και κοντά στο στάδιο ολοκλήρωσης τους, παρά τα προβλήματα, θα υλοποιηθούν, ενώ εκείνες που είχαν δρομολογηθεί, **αναβάλλονται έως ότου ξεκαθαρίσει η κατάσταση στην αγορά**, με την πλειοψηφία να θεωρεί ότι κάτι τέτοιο δεν πρόκειται να συμβεί πριν από τις αρχές του καλοκαιριού.

Ελένη Μπότα,

Δημοσιογράφος,

αναδημοσίευση από το *capital.gr*