

Έφτασε το «τέλος» στην άνοδο των ακινήτων logistics; Οδηγούμαστε σε επιβράδυνση της ανάπτυξης;

2022/05/13 09:48 στην κατηγορία LOGISTICS

Εν αντιθέσει με άλλους κλάδους, οι αποθηκευτικοί χώροι, από την έναρξη της πανδημίας έως και σήμερα, γνωρίζουν αξιοσημείωτη ζήτηση, με εταιρείες real estate, αλλά και funds να εστιάζουν στον συγκεκριμένο κλάδο.

Οι αυξημένες ανάγκες αποθήκευσης προϊόντων, λόγω της εκτόξευσης του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για logistics, ιδιαίτερα για μεγάλους χώρους υψηλής ποιότητας και με χρήση αυτοματισμών.

Από την άλλη μεριά, η προσφορά των χώρων παραμένει στην Ελλάδα και σε κάποιο βαθμό, περιορισμένη, δεδομένης της **απουσίας ακινήτων logistics πρώτης κατηγορίας, ενώ συνεχίζονται έργα ανάπτυξης νέων χώρων.**

Ωστόσο, το «ράλι» σε μισθώματα και στη δημιουργία νέων αποθηκών, **δείχνει σημάδια «κόπωσης», εξαιτίας των ανατιμήσεων στα υλικά κατασκευής και στο ενεργειακό κόστος.**

Για τάσεις «αποκλιμάκωσης» στην αγορά των logistics έκαναν στελέχη του κλάδου στο πλαίσιο του συνεδρίου 15o Red Business Forum, αποσαφηνίζοντας -ωστόσο- ότι διατηρούνται οι θετικές προοπτικές του χώρου.

Σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάστηκαν, η ισχυρή ζήτηση, σε συνδυασμό με τις νέες προδιαγραφές για την κατασκευή αποθηκών, έχουν εκτοξεύσει τις τιμές αγοράς γης (στα 200 ευρώ ανά τ.μ. στην Αττική), αλλά και στο κόστος ανέγερσης, φτάνοντας στα 700 ευρώ ανά τ.μ. (για τις υψηλών προδιαγραφών σύγχρονες αποθήκες), όταν προ διετίας το κόστος αθροιστικά ανερχόταν στα 200 - 300 ευρώ ανά τ.μ.

Όπως επισημάνθηκε, μέχρι πρόσφατα, η μέση τιμή μίσθωσης διαμορφωνόταν στα 2 με 2,5 ευρώ ανά τ.μ. και οι αποδόσεις ήταν διψήφιες.

Ωστόσο, την τρέχουσα περίοδο **οι ζητούμενες τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί και η απόδοση έχει υποχωρήσει στο 6% - 6,5%.**

Μάλιστα, αρκετά στελέχη εκτιμούν ότι η αγορά των logistics έχει συναντήσει τα «υψηλά» επίπεδα της και άρα αναμένεται επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης.

Πάντως, η άνοδος των μισθωμάτων στις αποθήκες Logistics και η αύξηση του μεταφορικού κόστους έχουν δοκιμάσει τις «σχέσεις» μεταξύ εταιρειών Logistics – μεταφορικών – λιανεμπορίου.