

Θετικές οι προοπτικές για τα logistics το 2023. Η μελέτη της Geoaxis

2023/01/31 08:49 στην κατηγορία LOGISTICS

Θετικές είναι οι προοπτικές για την αγορά των **logistics** το 2023, με το παρατηρητήριο αξιών της Geoaxis να εκτιμά ότι θα συνεχιστεί η αύξηση της ζήτησης και των ενοικίων, με μικρότερη όμως ταχύτητα. Από την άλλη πλευρά, σταθεροποίηση ή μικρή μείωση αναμένεται για τις αποδόσεις.

Ο κλάδος αναδεικνύεται ο μεγάλος ωφελημένος της πανδημίας και η μακροπρόθεσμη πορεία του θα ακόμα καλύτερη, εάν καταφέρει η Ελλάδα να αναδειχθεί συγκοινωνιακός κόμβος στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και σημείο σύνδεσης μεταξύ της Δυτικής Ευρώπης και της Ασίας.

Όπως επισημαίνεται στη μελέτη της Geoaxis (εταιρεία εκτιμήσεων ακινήτων), κάθε νέος χώρος logistics επιφανείας πάνω από 15.000 τ.μ. μπορεί να μισθωθεί άμεσα, **καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση και ανύπαρκτη προσφορά.**

Η ανισορροπία της αγοράς οδηγεί σε αυξήσεις στις αξίες και μείωση των συντελεστών απόδοσης στο φάσμα του 7% για καλά ποιοτικά ακίνητα, ανάλογα την θέση και τα χαρακτηριστικά κατασκευής.

Πάντως, οι αποδόσεις στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς μια τυπική απόδοση στην Μεγάλη Βρετανία, στη Γαλλία ή στην Γερμανία για προνομιούχα ακίνητα, **κυμαίνεται σήμερα περί το 3% - 3,5%, με αυξανόμενες τάσεις για το 2023.**

Οι μελλοντικές προοπτικές και η υψηλή απόδοση τόσο σε σχέση με άλλους κλάδους του Real Estate, όσο και με άλλα επενδυτικά προϊόντα (βλ. μετοχές, ομόλογα, καταθέσεις) οδηγεί θεσμικούς και μη επενδυτές στην όλο ένα και μεγαλύτερη τοποθέτηση σε κτήρια αποθηκών/logistic.

Σημαντικό πρόβλημα της αγοράς είναι ότι δεν υπάρχει προϊόν για ενοικίαση καθώς οι νεόδμητες αποθήκες είτε κατασκευάστηκαν από τους ίδιους τους χρήστες τους, είτε τα συμβόλαια για την μίσθωση τους κλείστηκαν πριν ακόμη ολοκληρωθεί το έργο. **Σήμερα μια νεόδμητη αποθήκη σε κομβικό σημείο μπορεί να καταγράψει μίσθωμα μεγαλύτερο των 5,25 ευρώ/τμ/μήνα.**

Με βάση την έρευνα αγοράς της Geoaxis οι μισθωτικές αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 2,6 - 4,5 ευρώ/τμ/μήνα. Οι μισθώσεις πάνω από 4 ευρώ/τμ/μήνα αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα πολύ υψηλών προδιαγραφών.

Σχετικά με τις τιμές πώλησης μια νεόδμητη αποθήκη με επιμέρους χώρους ψύξης σε κομβικό σημείο, μπορεί να πουληθεί με τιμή 800 ευρώ/τμ, ωστόσο κατά μέσο όρο οι αξίες κινούνται σε ένα εύρος μεταξύ 340 - 690 ευρώ/τμ.

Οι πωλήσεις πάνω από 650 ευρώ/τμ αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Η εκτίμηση είναι ότι οι αξίες θα αυξηθούν περαιτέρω τα επόμενα χρόνια ως αποτέλεσμα της μικρής προσφοράς ποιοτικών κατασκευών και της έλλειψης διαθέσιμης γης.

Οι προκλήσεις του κλάδου

Την ίδια στιγμή η ζήτηση θα δυναμώσει και άλλο με τον κλάδο να αντιμετωπίζει **5 προκλήσεις** οι οποίες συνοψίζονται στα παρακάτω:

1. Η διαθέσιμη γη για νέες αναπτύξεις θα είναι όλο και πιο δύσκολη (άρα και πιο ακριβή) στην εύρεσή της.
2. Οι πολεοδομικοί περιορισμοί θα ενταθούν.
3. Το κόστος κατασκευής θα είναι δύσκολο να προβλεφθεί καθώς υλικά και πληθωρισμός θα είναι παράγοντες αβεβαιότητας.
4. Το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό θα είναι δύσκολο να βρεθεί και να διατηρηθεί, ιδιαίτερα σε εκτός αστικών κέντρων περιοχές. Η επιλογή της θέσης θα είναι στο μέλλον άμεσα εξαρτώμενη από την τοποθεσία προέλευσης του εργατικού δυναμικού.
5. Η ανάπτυξη με όρους ESG θα επιφέρει αλλαγές στον τρόπο διακίνησης των προϊόντων με προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ενώ η υιοθέτηση της πράσινης ανανεώσιμης ενέργειας θα ενταθεί στην προσπάθεια μείωσης του ενεργειακού κόστους.