



Υψηλή ανάπτυξη στα logistics, σε άνοδο τα ενοίκια

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Συνεχίζεται η ταχεία ανάπτυξη των ακινήτων logistics, καθώς η ζήτηση εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά, παρότι έχει αυξηθεί κατακόρυφα ο όγκος των νέων κτιρίων που κατασκευάζονται. Σύμφωνα με την τελευταία τριμηνιαία ανάλυση της εταιρείας **Proprius**, μόνο κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου του 2023 απορροφήθηκαν από την αγορά συνολικά 120.000 τ.μ. νέων κτιρίων, μέγεθος σημαντικά υψηλότερο σε σχέση με το 2022. Συνολικά το 2022, οι νέες μισθώσεις ακινήτων logistics ανήλθαν σε 250.000 τ.μ., ενώ ήδη κατά το εννεάμηνο του 2023 η απορρόφηση νέων χώρων εκτιμάται ότι ανήλθε σε περίπου 240.000 τ.μ.

Σύμφωνα με την ανάλυση της **Proprius**, ο κύριος όγκος της ζήτησης προέρχεται από τις εταιρείες παροχής υπηρεσιών logistics προς τρίτους (3PL), οι οποίες εστιάζουν σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και αυτοματισμών. Αυτά επιτρέπουν ακριβείς και γρήγορους χρόνους παράδοσης. Σε άνοδο βρίσκονται και τα ενοίκια, τα οποία κατέγραψαν αύξηση κατά 5% σε ετήσια βάση, όχι μόνο λόγω της υψηλής ζήτησης, αλλά και εξαιτίας της αύξησης του κόστους κατασκευής, που έχει μεταφερθεί έως ένα βαθμό και στο κόστος της ενοικίασης. Αλλωστε, η μέση απόδοση ήδη έχει υποχωρήσει από τα διψήφια ποσοστά των προηγούμενων ετών, σε μόλις 7%, που αποτελεί ένδειξη ωρίμανσης της αγοράς των logistics. Το μέσο ενοίκιο στην Αττική (π.χ. Ασπρόπυργος) ανέρχεται σε 5,25 ευρώ/τ.μ.,



Υπολογίζεται ότι κατά τη διάρκεια των επόμενων 18-24 μηνών θα παραδοθούν τουλάχιστον 300.000 τ.μ. νέων κτιρίων, καθώς σχεδιάζονται και υλοποιούνται επενδύσεις συνολικού ύψους άνω των 300 εκατ. ευρώ.

Η απορρόφηση νέων χώρων εκτιμάται ότι στο εννεάμηνο του 2023 ανήλθε σε περίπου 240.000 τ.μ., όσο σχεδόν όλο το 2022.

ενώ στη Θεσσαλονίκη αγγίζει τα 4,25 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο. Ωστόσο, κτίρια τα οποία έχουν «πράσινες» προδιαγραφές, φέροντας και τις σχετικές πιστοποιήσεις, μισθώνονται και σε υψηλότερο επίπεδο.

Η σταθερά υψηλή ζήτηση για νέες εγκαταστάσεις logistics οφείλεται σε δύο βασικούς λόγους. Ο πρώτος έγκειται στην ανάγκη αναβάθμισης του υφιστάμενου αποθέματος κτιρίων αποθήκευσης, που ήταν σημαντικά παρωχημένο και δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες. Ο δεύτερος αφορά τη σημαντική ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που είχε ξεκινήσει ήδη πριν από την πανδημία. Ωστόσο η υγειονομική κρίση λειτουργήσε ως «επιταχυντής» των εξελίξεων, με το σύνολο των μεγάλων εμπορικών αλυσίδων να επενδύει δυναμικά και στο σκέλος των ηλεκτρονικών τους καταστημάτων.

Προς το παρόν πάντως, και παρά τις μεγάλες και συνεχιζόμενες επενδύσεις ανάπτυξης νέων κτιρίων logistics, η προσφορά εξακολουθεί να υπολείπεται της ζήτησης. Υπολογίζεται ότι κατά τη διάρκεια των επόμενων 18-24 μηνών θα παραδοθούν τουλάχιστον 300.000 τ.μ. νέων κτιρίων, καθώς σχεδιάζονται και υλοποιούνται επενδύσεις συνολικού ύψους άνω των 300 εκατ. ευρώ.

Η Prodea Investments AEE-ΑΠ σχεδιάζει το επόμενο μεγάλο έργο της στον Ασπρόπυργο, δημιουργώντας ένα συγκρότημα logistics επιφάνειας άνω των 40.000 τ.μ. Μέχρι το 2025 σχεδιάζει τη διαμόρφωση ενός καρτοφυλακίου logistics συνολικής αξίας 150 εκατ. ευρώ. Αντιστοίχα, η Trastor έχει εξαγοράσει την εταιρεία «Σόλων Κτηματική Α.Ε.», η οποία διαθέτει οικόπεδο 30 στρεμμάτων στην περιοχή του Ασπρόπυργου. Εκεί, πρόκειται να κατασκευαστεί ένα σύγχρονο κέντρο logistics, επιφάνειας 23.800 τ.μ., το οποίο θα πιστοποιηθεί και κατά τα σχετικά πρότυπα. Η Trastor θα εξαγοράσει το κτίριο όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή του, το 2024.

Την πρώτη επένδυσή της σε logistics «τρέχει» αυτό το διάστημα και η Noval Property του ομίλου Βιοχάλκο. Η εταιρεία αξιοποιεί ένα παλιό βιομηχανοστάσιο που βρίσκεται σε έκταση 25 στρεμμάτων στη Μάνδρα, επί της παλαιάς εθνικής οδού Αθηνών - Θηβών. Εκεί, έχει ξεκινήσει ήδη η κατασκευή ενός σύγχρονου αποθηκευτικού κέντρου logistics, επιφάνειας της τάξεως των 10.000 τ.μ., με το ύψος της επένδυσης να υπολογίζεται σε 8 εκατ. ευρώ.