



Η επέλαση των logistics

Χώρους σε Βοτανικό, λεωφόρο Κηφισού και Αθηνών αναζητούν στην Αττική οι ενδιαφερόμενες εταιρείες. Αιτία για την αναζήτηση σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων στην «καρδιά» των μεγαλουπόλεων, η απότομη αύξηση των e-πωλήσεων

Της **ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ**
e.oikonomaki@realnews.gr

Σε μεγάλο νικητή της υγειονομικής κρίσης αναδεικνύεται η αγορά αποθηκευτικών χώρων, καθώς η απότομη αύξηση των διαδικτυακών πωλήσεων, που έχει ενεργοποιήσει η πανδημία του νέου κορωνοϊού, έχει ενισχύσει σημαντικά τη ζήτηση των εταιρειών για σύγχρονα κέντρα αποθήκευσης και διανομής προϊόντων. Μπορεί η αγορά ακινήτων σε πανευρωπαϊκό επίπεδο να διέρχεται μια περίοδο επιβράδυνσης, ωστόσο οι τεκτονικές αλλαγές που έχει προκαλέσει η πανδημία στο ηλεκτρονικό εμπόριο, το οποίο έχει ανθίσει κατά τη διάρκεια της κρίσης, έχουν τονώσει σημαντικά τις επενδύσεις στον κλάδο των logistics στην Ελλάδα.

Η ολοένα αυξανόμενη ζήτηση για μίσθωση αποθηκευτικών χώρων αποτυπώνεται στον διπλασιασμό της μέσης τιμής ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο. «Η έλλειψη της πανδημίας της νόσου COVID-19 αποτέλεσε επιταχυντή σημαντικών αλλαγών και μετασχηματισμών στις διαδικασίες logistics πολλών εταιρειών. Το ηλεκτρονικό εμπόριο, η ανάγκη για αύξηση της παραγωγικότητας, η απαίτηση για μείωση του χρόνου παράδοσης και η αύξηση του customer experience του τελικού πελάτη έχουν οδηγήσει την πλειονότητα των εταιρειών σε επενδύσεις που αφορούν τόσο την αγορά-μίσθωση και την οργάνωση αποθηκευτικών χώρων, καθώς επίσης και τη βελτίωση των παραδόσεων (last-mile logistics) με χρήση εναλλακτικών μοντέλων όπως click 'n' collect, θυρίδες κ.λπ.», εξηγεί στη Realnews ο δρ Βασίλης Ζεϊμπέκης, επίκουρος καθηγητής του Πανεπιστημίου Αιγαίου και αντιπρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου της Ελληνικής Εταιρείας Logistics (EEL).

Στροφή

Η νέα τάση που καταγράφεται στον τομέα των logistics, με στόχο τη βελτίωση των παραδόσεων και την άμεση ανατροφοδότηση της εφοδιαστικής αλυσίδας, είναι η αναζήτηση από τις εταιρείες αποθηκευτικών χώρων εντός του αστικού ιστού των μεγαλουπόλεων. Η περιοχή του Βοτανικού, η λεωφόρος Κηφι-

σου και η λεωφόρος Αθηνών συγκεντρώνουν επί του παρόντος το ενδιαφέρον μεγάλων εταιρειών που επενδύουν στην ανάπτυξη των διαδικτυακών καταστημάτων τους (e-shops) και αναζητούν αποθηκευτικούς χώρους για τη βελτίωση των υπηρεσιών logistics.

«Σίγουρα στο άμεσο μέλλον η ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους θα αυξηθεί περισσότερο, υποστηρίζοντας το ηλεκτρονικό εμπόριο, ενώ θεωρούμε ότι πολύ άμεσα θα υπάρξει ανάγκη για αποθηκευτικούς χώρους μικρότερης επιφάνειας, 500 τ.μ.-800 τ.μ., εντός του αστικού ιστού των μεγάλων πόλεων, για να μπορούν οι εταιρείες να τροφοδοτούν άμεσα την εφοδιαστική αλυσίδα», επισφαιρίζει στην «R» ο **Θεμιστοκλής Μπάκας**, πρόεδρος του Πανελλαδικού Δικτύου Κτηματομεσιτών E-Real Estates. «Ολα τα μεγάλα καταστήματα ηλεκτρικών ειδών και οικιακών συσκευών αναζητούν επιπλέον κέντρα αποθήκευσης για να εξυπηρετούν τη ζήτηση που καταγράφεται μέσω των e-shops τους», συμπληρώνει.

Παίρνουν θέσεις

Τη μεγάλη δυναμική που επιδεικνύει το τελευταίο διάστημα ο κλάδος των logistics στην Ελλάδα, με αιχμή την Αττική και τη Θεσσαλονίκη, επιβεβαιώνουν οι τοποθετήσεις ισχυρών εγχώριων και ξένων επενδυτικών ομίλων. Πριν από λίγες ημέρες, η ολλανδικών συμφερόντων Ten Brinke εξαγόρασε τις εγκαταστάσεις της ΔΕΛΤΑ 4 Α.Ε. με έδρα τη Θεσσαλονίκη, ενώ σε νέες εγκαταστάσεις επενδύει και η DHL Express Ελλάδα. Μεγάλο project στον κλάδο των logistics δρομολογεί την ίδια στιγμή και η Rail Cargo Logistics Goldair για την ενίσχυση της παρουσίας της στις σιδηροδρομικές μεταφορές εμπορευμάτων.

Ενισχυτικά στην ισχυροποίηση της θέσης της Ελλάδας ως πύλης εισόδου και εξόδου αγαθών στη διεθνή σκακιέρα των μεταφορών και των logistics, αλλά και στην αναβάθμιση του κλάδου της εφοδιαστικής αλυσίδας λειτουργούν, όπως εξηγούν παράγοντες της κτηματογοράς, οι ιδιωτικοποιήσεις των λιμανιών της Καβάλας της Ηγουμενίτσας και της Αλεξανδρούπολης, καθώς και οι επενδύσεις που δρομολογούνται στα Ναυπηγεία Ελευσίνας και Σκαραμαγκά.

Ραγδαία αύξηση

Η ζήτηση για επέκταση των αποθηκευτικών χώρων επανήλθε τα τελευταία δύο χρόνια, ωστόσο τους τελευταίους μήνες οι επενδύσεις έχουν στρέψει έπι περαιτέρω το ενδιαφέρον τους στη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων, που, όπως εκτιμάται, το επόμενο χρονικό διάστημα θα καταγράψει ισχυρές προοπτικές ανάπτυξης. Μάλιστα, η πρωτόγνωρη αύξηση των διαδικτυακών αγορών ανέδειξε την ανάγκη για βελτίωση των παραδόσεων (last mile), την αποστολή, δηλαδή, των προϊόντων από το κέντρο διανομής στον τελικό καταναλωτή, με την υιοθέτηση εναλλακτικών μοντέλων.

Ενδεικτικά της έντονης δυναμικής που καταγράφει ο κλάδος

είναι τα ευρήματα της έρευνας «Διερεύνηση του αντίκτυπου του COVID-19 στις ελληνικές αλυσίδες εφοδιασμού: Επιπτώσεις και επιχειρηματική συνέχεια», επιστημονικός υπεύθυνος της οποίας είναι ο δρ Β. Ζεϊμπέκης. Με βάση, λοιπόν, τα στοιχεία της έρευνας, που θα παρουσιαστεί εντός των προσεχών ημερών στο πλαίσιο του 23ου Πανελληνίου Συνεδρίου Logistics, η πλειονότητα των εταιρειών (73%) είτε δραστηριοποιείται ήδη, είτε σχεδιάζει να δραστηριοποιηθεί στον κλάδο του ηλεκτρονικού εμπορίου, με παράλληλη επένδυση σε νέους αποθηκευτικούς χώρους και αυτοματισμούς αποθήκης ως απόρροια της αξιοσημείωτης αύξησης που παρουσιάζει το ηλεκτρονικό εμπόριο κατά τη διάρκεια της πανδημίας.

Προοπτικές ανάπτυξης

Χαρακτηριστικό των προκλήσεων που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν οι εταιρείες κατά τη διάρκεια του πρώτου κύματος της πανδημίας και ιδιαίτερα την περίοδο του lockdown είναι το γεγονός ότι το 35% των εταιρειών εμπορίας/μεταποίησης που συμμετείχε ανέφερε προβλήματα κατά την πανδημία (με έμφαση στην περίοδο του lockdown), λόγω έλλειψης ανθρώπινων πόρων, ενώ το 23% των εταιρειών 3PL (Third Party Logistics) εξεπείσθη της έλλειψης αποθηκευτικών χώρων, όπως αποτυπώνεται στην έρευνα.

Μάλιστα, όπως καταγράφεται, το προσεχές διάστημα οι εταιρείες θα εστιάσουν το ενδιαφέρον τους στην αναδιοργάνωση των διαδικασιών logistics (55%), στην αναβάθμιση των δεξιοτήτων του προσωπικού τους (52%), στη μίσθωση ή και στην αγορά νέων αποθηκευτικών χώρων (48%), καθώς επίσης στην επένδυση και χρήση εξειδικευμένων πληροφοριακών συστημάτων (43%).

Τις ισχυρές προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης που καταγράφει ο κλάδος των logistics και των data centers, στο πλαίσιο του ψηφιακού μετασχηματισμού που έχει επιταχύνει η παγκοσμίως η πανδημία της νόσου COVID-19, αναδεικνύει και η 18η έκδοση της έκθεσης «Emerging Trends in Real Estate Europe», που δημοσιεύουν από κοινού η PwC και το Urban Land Institute (ULI), με τους δύο κλάδους να αναρριχώνται στις προτιμήσεις των επενδυτών, προσφέροντας υψηλές αποδόσεις.



ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Ισχυροί εγχώριοι και ξένοι επενδυτικοί όμιλοι τοποθετούνται στη χώρα μας το τελευταίο χρονικό διάστημα. Κομβικήε σημασίας ο ρόλος των ξημανιών