

Μεγάλη η ζήτηση για logistics, λείπουν - επί του παρόντος - οι «πράσινες» αποθήκες

2023/10/27 07:45 στην κατηγορία LOGISTICS

Τη μεγάλη ζήτηση που υπάρχει για αποθηκευτικούς χώρους παρουσίασαν οι ομιλητές στο 24ο συνέδριο της Prodexpo, παράλληλα με την ανάγκη για αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών, αλλά και την αύξηση των επιφανειών «πράσινων» αποθηκών.

Η ελληνική αγορά δεν είναι ακόμα απόλυτα έτοιμη να υιοθετήσει κριτήρια ESG και να πληρώσει το τίμημα για «πράσινα» logistics, σημείωσε ο Χρήστος Κάκκαβας, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Εταιρείας Logistics EEL.

Σχετική μελέτη της EEL έδειξε ότι η πλειοψηφία των επιχειρήσεων **δήλωσε πως θέλει να έχει πράσινες αποθήκες, αν και μόλις το 20-25% το έχει κάνει πράξη.**

«Στο Θριάσιο οι πράσινες αποθήκες δεν είναι πάνω από 5% της συνολικής επιφάνειας, την ώρα που στην Ευρώπη το ποσοστό αυτό είναι 20-23%», ανέφερε ο Χρ. Κάκκαβας, σημειώνοντας ότι σε αυτή την κατεύθυνση δεν βοηθάει και η κεντρική εξουσία με το καθεστώς που επικρατεί στις χρήσεις γης.

Τη ζοφερή κατάσταση που επικρατεί στα κέντρα των ελληνικών logistics, όπως είναι ο Ασπρόπυργος και ο Ελαιώνας, παρουσίασε ο Μανώλης Μπαλτάς, Διευθύνων Σύμβουλος της REDEPLAN, τονίζοντας ότι σήμερα πραγματοποιούνται επενδύσεις εκατομμυρίων σε ακατάλληλους χώρους και σε περιοχές, χωρίς τις απαραίτητες υποδομές.

Ωστόσο, όπως είπε, υπάρχει λύση και αυτή παρουσιάζεται στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης ΕΠ 2022-2040, που εκπόνησε η ReDePLAN με φορέα υλοποίησης τη διαΝΕΟσις.

Το Εθνικό Σχέδιο έχει κόστος υλοποίησης **1,15 δισ. ευρώ, θα καλύψει 100.500 στρέμματα και μπορεί να συμβάλει με 13,8 δισ. ευρώ (ποσοστό 7,7%) στο εθνικό ΑΕΠ.**

Το «πράσινο» στις αποθήκες δεν είναι αυτό που καθορίζει το μίσθωμα, εξήγησε η Τζένη Μουρούσια, Chief Investment Officer της Noval Property, καθώς η ζήτηση για αποθήκες είναι εξαιρετικά υψηλή.

Όπως διευκρίνισε «δεν υπάρχει απόθεμα. **Μόλις 25 χιλιάδες τ.μ. αυτή τη στιγμή χαρακτηρίζονται ως πράσινες αποθήκες. Ωστόσο υπάρχουν στο pipeline έργα για την πιστοποίηση ακόμα 250 χιλιάδων τ.μ., οπότε σε έναν χρόνο θα δούμε τη διαφορά».**

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της υψηλής ζήτησης είναι το γεγονός ότι η πράσινη αποθήκη που κατασκευάζει η Noval Property στη Μάνδρα και αναμένεται να είναι έτοιμη τον επόμενο χρόνο μισθώθηκε ήδη από την αρχή κατασκευής της.

Μάλιστα είναι μισθωμένη με όρους βιωσιμότητας, που σημαίνει ότι ο μισθωτής δεσμεύτηκε σε πράσινες πρακτικές, όπως η ανακύκλωση, η σωστή διαχείριση των αποβλήτων και η χρήση ηλεκτρικών οχημάτων.

Η ζήτηση είναι αυτή που οδηγεί τις κατασκευές, επεσήμανε ο Πάνος Καρπάθιος, Διευθύνων Σύμβουλος της Karpathios Development. «Χρειαζόμαστε περισσότερες περιοχές που να ακολουθούν τα ευρωπαϊκά πρότυπα και οι μισθωτές είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν πιο υψηλά μισθώματα για πράσινα logistics.

Πρέπει να ετοιμάσουμε την επόμενη ημέρα, ο Ασπρόπυργος είναι η περιοχή μας και θα ήθελα να δω την περιοχή να εξελίσσεται σε κάτι οργανωμένο που ακολουθεί τα ευρωπαϊκά πρότυπα, όμως η αγορά ζητάει χώρους και εμείς πρέπει να κατασκευάσουμε αυτούς τους χώρους.

Έτσι ακόμα και τα πράσινα logistics θα γίνουν καλώς ή κακώς και σε περιοχές που δεν έχουν τις απαραίτητες προδιαγραφές γιατί οι πελάτες δεν μπορούν να περιμένουν», τόνισε.

Το γεγονός ότι η ζήτηση ξεπερνά κατά πολύ την προσφορά και είναι αυτή που οδηγεί τις εξελίξεις και το ύψος των μισθωμάτων υπογράμμισε και ο Γιώργος Φιλόπουλος, Διευθυντής Επενδύσεων της TRASTOR REIC.

«Εμείς θα συνεχίσουμε να επενδύουμε στην περιοχή του Ασπροπύργου» τόνισε και ανέφερε πως «σήμερα οι χρήστες αναζητούν 450 χιλιάδες τ.μ. και η προσφορά είναι μηδέν.».

Το πρώτο τρίμηνο του 2024 θα είναι έτοιμο το νέο πράσινο κτίριο 40 χιλιάδων τ.μ. της TRASTOR.

«Στόχος μας είναι έως το 2025 πάνω από 60% του συνόλου των τετραγωνικών μας να είναι πράσινα και το κάνουμε αυτό γιατί ακολουθούμε μία μακροχρόνια

στρατηγική» είπε.

Επeseήμανε, επίσης, ότι ο κλάδος των logistics στην Ελλάδα έχει αποκτήσει επενδυτικό ενδιαφέρον μόλις τα τελευταία 10 χρόνια, με επενδύσεις 700 εκατομμυρίων ευρώ να έχουν γίνει από το 2017 και πολλές να πραγματοποιούνται την περίοδο του κορωνοϊού.

«Προφανώς πρέπει να υπάρξει αναβάθμιση των υποδομών στα ευρωπαϊκά πρότυπα», κατέληξε.