
Η ακτινογραφία της αγοράς logistics. Που και πως διαμορφώνονται οι τιμές

2017/11/14 10:36 στην κατηγορία LOGISTICS

Ο κλάδος της αποθήκευσης και των υποστηρικτών προς τη μεταφορά δραστηριοτήτων βρισκόταν σε καθοδική πορεία τα έτη 2010 έως και 2013, **ενώ από το 2014 σημειώνει ανάπτυξη, σύμφωνα με την ΕΛ. ΣΤΑΤ.**

Η ανθεκτικότητα που επέδειξε η αγορά, σε κάποιο βαθμό, αντικατοπτρίζεται, τόσο στη ζήτηση διαθέσιμων χώρων, όσο και στις τιμές μίσθωσης.

Όπως υπογραμμίζεται σε σχετική μελέτη της Αθηναϊκής Οικονομικής - Alliance partner της JLL, **η απορρόφηση αποθηκών το 2016 έφθασε τα 92.000 τ.μ. στην Αττική, δηλαδή ενισχύθηκε κατά 48%, σε σχέση με το 2015**, με την αύξηση να αντανακλά το «outsourcing» που κατακτά ολοένα και μεγαλύτερο έδαφος.

Αντίστοιχα, όπως σημειώνει η ΕΥ, η ανάθεση των βασικών λειτουργιών logistics σε εξωτερικούς παρόχους (3PLPs), επιτρέπει στους εμπόρους να εστιάζουν στον πυρήνα της επιχείρησής τους.

Αυτό, κατά συνέπεια, οδήγησε στην αύξηση του μεριδίου αγοράς των εταιρειών logistics στην Ελλάδα και αντίστοιχα στη διεύρυνση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους.

Η τάση αυτή για σταδιακή υποκατάσταση της ιδιόχρησης από μίσθωση και outsourcing, σύμφωνα με την έρευνα της Αθηναϊκής Οικονομικής, είναι σαφής.

Ποιο είναι όμως, το ύψος των μισθωμάτων; Σύμφωνα με την Αθηναϊκή Οικονομική, τα μισθώματα για καλής ποιότητας χώρους είναι ασφαλώς κατώτερα του διαστήματος 2007- 08, **οπότε και έφθασαν τα 5,50 - 6,50 ευρώ ανά τ.μ. και κυμαίνονται από 3 έως 3,90 ευρώ / τ.μ.**

Κατά την ΕΥ, οι τιμές ενοικίων των αποθηκών στην Ελλάδα είναι από τις πιο ανταγωνιστικές στην περιοχή, καθώς έχουν μειωθεί σημαντικά τα τελευταία οκτώ χρόνια ως αποτέλεσμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης.

Ποιες περιοχές κρατούν τα σκήπτρα της ζήτησης; Η ευρύτερη περιοχή του Θριασίου όπου η διαθεσιμότητα για χώρους μεγαλύτερους των 3.000 τ.μ. εκτιμάται στο 10% και για μεγαλύτερους των 5.000 τ.μ. στο 3%.

Οι σύγχρονες αποθήκες αντιπροσωπεύουν το 50% του αποθέματος στο Θριάσιο. Ακολουθούν τα Οινόφυτα και ο Αυλώνας, ενώ η Αθήνα αντιπροσωπεύει πολύ μικρότερο ποσοστό. Οι περισσότερες μισθωτικές συμφωνίες της χρονιάς αφορούν μεσαίου μεγέθους χώρους.

Στο Θριάσιο και τη Σίνδο

Σύμφωνα με την ΕΥ, η πιο σημαντική συγκέντρωση εγκαταστάσεων logistics έχει αναπτυχθεί γύρω από τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας: η πρώτη, στη Δυτική Αττική και η δεύτερη, στα βόρεια σύνορα της Αττικής, στη βιομηχανική ζώνη των Οινόφυτων, στη Βοιωτία.

Αυτές οι δύο περιοχές περιβάλλουν την πρωτεύουσα της Αθήνας και λειτουργούν ως τα κύρια κέντρα προμήθειας όλων των αγαθών της πόλης.

Εκτιμάται ότι οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις logistics, μόνο σε αυτές τις δύο περιφερειακές περιοχές, διαθέτουν εσωτερικό χώρο αποθήκευσης που ξεπερνά τα 2 εκατ. τ.μ.

Ο πρώτος βρίσκεται στη λεγόμενη περιοχή του Θριασίου Πεδίου στη Δυτική Αττική, 10 χλμ. βορειοδυτικά του κέντρου της Αθήνας, και επεκτείνεται στις πόλεις του Ασπροπύργου, της Μαγούλας, της Μάνδρας και της Ελευσίνας.

Όλοι οι μεγάλοι πάροχοι 3PL έχουν αναπτύξει και λειτουργούν τις αποθήκες τους και τα κέντρα διανομής τους σε αυτή την περιοχή, προκειμένου να βρίσκονται κοντά στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα προάστια της, να συνδέονται με τον τερματικό σταθμό εμπορευματοκιβωτίων του λιμένα του Πειραιά και να έχουν εύκολη πρόσβαση στον κύριο κόμβο της Εθνικής Οδού και του σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας.

Στην περιοχή αναμένεται να αναπτύξει η κοινοπραξία εταιρειών ETBA ΒΙ.ΠΕ.- Goldair εμπορευματικό κέντρο στην έκταση 588 στρεμμάτων, που της έχει παραχωρηθεί για διάστημα 50 ετών.

Εκτός Αττικής, στη Σίνδο που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της Θεσσαλονίκης, είναι ιδιαίτερα έντονη η συγκέντρωση αποθηκών και κέντρων διανομής.

Η Σίνδος έχει αναπτυχθεί ως οργανωμένη βιομηχανική ζώνη, που καλύπτει στην πραγματικότητα μια έκταση 10.000 στρεμμάτων και μπορεί να αναφερθεί ότι για αυτό το λόγο αρχικά προσέλκυσε τις σημαντικότερες εγκαταστάσεις υλικοτεχνικής

υποστήριξης στο βόρειο τμήμα της Ελλάδας.

Στη Θεσσαλονίκη, στην έκταση 670 στρεμμάτων στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου σχεδιάζεται η κατασκευή εμπορευματικού κέντρου, έργο για το οποίο έχουν εκδηλώσει μη δεσμευτικό ενδιαφέρον οι εταιρείες ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και Belterra συμφερόντων Ιβάν Σαββίδη.

Η γειτνίαση με το λιμάνι της Θεσσαλονίκης, καθώς και τη βιομηχανική περιοχή όπου βρίσκονται και logistics, στην περιοχή της Σίνδου έχει καταστήσει σημαντική τη σημασία του συγκεκριμένου εμπορευματικού κέντρου.

Εν γένει, σύμφωνα με την ΕΥ, η ποιότητα των χώρων αποθήκευσης και των εγκαταστάσεων διανομής στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αισθητά τα τελευταία δέκα χρόνια, κυρίως χάρη στο γεγονός ότι οι μεγαλύτεροι προμηθευτές 3PL έχουν επενδύσει σε μεγαλύτερα, αυτοματοποιημένα και καλύτερα τεχνολογικά εξοπλισμένα αποθήκες και κέντρα διανομής.

Το διαθέσιμο μέγεθος αποθήκευσης εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα υπερδιπλασιάστηκε την περίοδο 2003-2009, πριν την οικονομική κρίση.

Επιπλέον, αυτή η επέκταση πλαισιώθηκε από επενδύσεις σε νέα ή αναβαθμισμένα υλικά κτιρίων, εξοπλισμό αποθήκης και μηχανήματα, συστήματα διαχείρισης, ασφάλεια και αυτοματισμό.

Πάντως, το μέσο μέγεθος έκτασης των αποθηκών που έχουν χτιστεί ή αναβαθμιστεί, δεν έχει αυξηθεί. Η υπάρχουσα υποδομή logistics ακόμα αποτελείται πρωτίστως από μικρού μεγέθους αποθήκες και εγκαταστάσεις διασύνδεσης, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες και κατακερματισμένες σε όλη τη χώρα.

Άλλωστε, σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, μόνο το 14% των αποθηκών διαθέτει εσωτερικό αποθηκευτικό χώρο που είναι μεγαλύτερος των 45 χιλ. τ.μ., ενώ περισσότερο από το 62% είναι μικρότερες από 10 χιλ. τ.μ.