

Το ηλεκτρονικό εμπόριο και οι... big business στα logistics

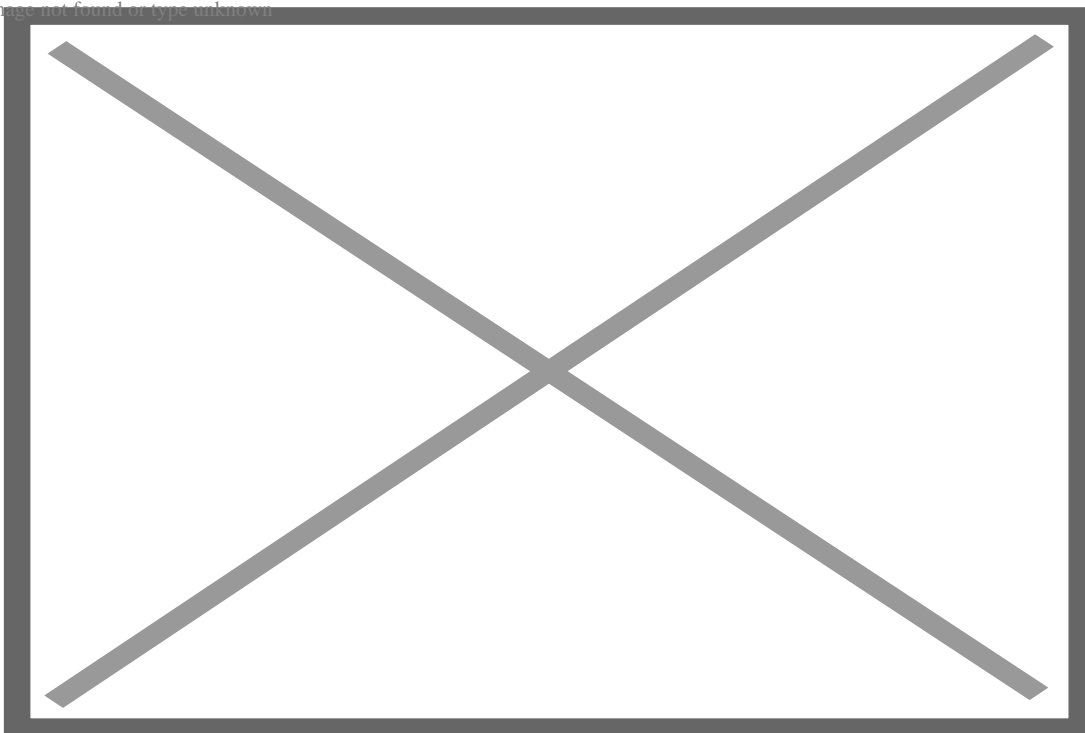
2019/10/27 09:27 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Την ίδια στιγμή που σε ολόκληρο τον κόσμο, κυβερνήσεις και τοπική αυτοδιοίκηση ανασχεδιάζουν **τους τομείς μεταφορών και logistics**, με χωροταξικές αλλαγές και νομοθετικές παρεμβάσεις για την κυκλοφορία, ώστε να αντιμετωπιστούν οι αλλαγές που φέρνει το ηλεκτρονικό εμπόριο, στην Ελλάδα βρισκόμαστε ακόμα στο μηδέν.

Όμως, παρά τη μεγάλη υστέρηση της χώρας μας σε επίπεδο σχεδιασμού, τα τελευταία χρόνια ενισχύεται συνεχώς το ενδιαφέρον επενδυτών για τον τομέα των αποθηκευτικών χώρων.

Μάλιστα, η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από την προσφορά ποιοτικών χώρων logistics, με αποτέλεσμα φέτος να μειωθούν οι επενδύσεις, επειδή δεν υπάρχουν ποιοτικές αποθήκες. Γι' αυτό τον λόγο στελέχη της αγοράς ακινήτων, όπως ο **Γ. Ορφανός** της Arbitrage Real Estate, θεωρούν πως κάποια από τα βιομηχανικά ακίνητα που περιλαμβάνονται στα πακέτα «κόκκινων δανείων» που μεταβιβάζουν οι τράπεζες θα προσελκύσουν σοβαρό αγοραστικό ενδιαφέρον.

Image not found or type unknown



Ο κ. Ορφανός συντόνισε συζήτηση για τις αλλαγές στην αγορά των logistics στο

συνέδριο Prodexpro, όπου σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάστηκαν, το 2018 προστέθηκαν **60.000 τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.)**. νέοι αποθηκευτικοί χώροι και το 2019 αναμένεται να προστεθούν άλλα 100.000 τ.μ.

Τα στελέχη της αγοράς ακινήτων υποστηρίζουν πως η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, με ρυθμούς ταχύτερους από την αύξηση πωλήσεων στα παραδοσιακά καταστήματα, ευνοεί τα logistics, καθώς απαιτούνται μεγαλύτεροι και περισσότεροι αποθηκευτικοί χώροι.

Το ηλεκτρονικό εμπόριο ανατρέπει ολόκληρη την αλυσίδα διανομής καθώς σταδιακά οδηγούμαστε προς τη λογική της **«διανομής την επόμενη ημέρα»** ή και «της διανομής την ίδια ημέρα» καθώς οι πελάτες θέλουν να παραγγέλνουν μέσω Διαδικτύου και να τους φτάνει το προϊόν στο σπίτι ή στο γραφείο μετά από λίγες ώρες.

Ο **Th. Poulis-Leinberger**, ανώτατο στέλεχος (Head of Asset Management and Development Logistics Europe) της εταιρείας επενδύσεων ακινήτων AEW Europe, υποστήριξε πως η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου δεν ενισχύει μόνο τη ζήτηση για μεγάλους αποθηκευτικούς χώρους (big box warehouses), αλλά και δύο άλλες κατηγορίες, τις μεσαίου μεγέθους επιφάνειες και μικρούς χώρους μέσα στις πόλεις.

Όπως είπε, αναπτύσσονται τρεις κατηγορίες ακινήτων που συνδέονται με τη διανομή προϊόντων από τα ηλεκτρονικά καταστήματα: Οι **υπερτοπικοί αποθηκευτικοί χώροι** (Super Regional Centers) που βρίσκονται 100-150 χιλιόμετρα από το κέντρο των μεγάλων πόλεων, οι τοπικοί (Regional Centers) στις παρυφές των πόλεων και οι χώροι για τη διανομή στο λεγόμενο «τελευταίο μίλι», δηλαδή τα τελευταία 20 λεπτά πριν φτάσει το προϊόν στον πελάτη.

Τα τελευταία χρόνια ενισχύεται συνεχώς το ενδιαφέρον επενδυτών για τον τομέα των αποθηκευτικών χώρων

Οι χώροι για το «τελευταίο μίλι» βρίσκονται κοντά στο κέντρο της πόλης και θα αποτελέσουν το μεγαλύτερο στοίχημα και για τις εταιρείες διανομής και για τις τοπικές αρχές.

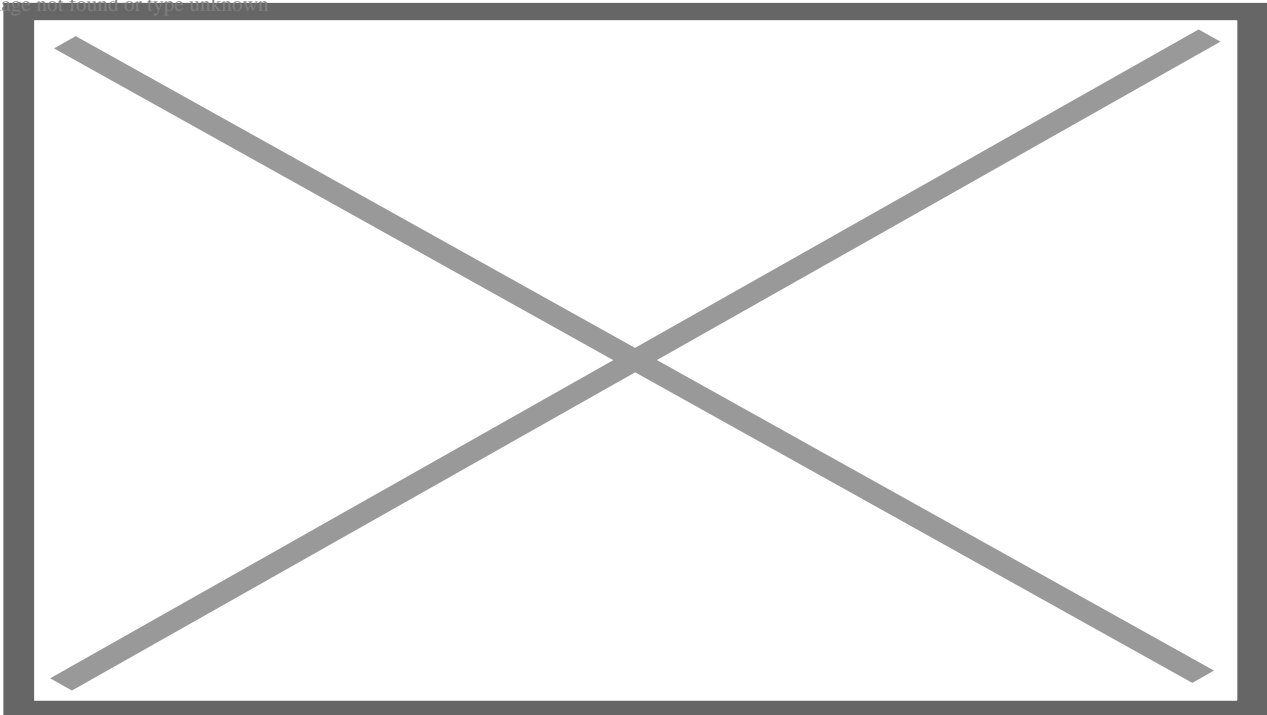
Επειδή θα βρίσκονται σε κεντρικά σημεία, πρέπει να λυθεί το ζήτημα της όχλησης (π.χ. μπορεί στο τελευταίο μίλι η διανομή να γίνεται με μικρά, αθόρυβα, ηλεκτρικά οχήματα ή ποδήλατα) καθώς και των χρήσεων γης. Να επιτρέπονται οι μεικτές χρήσεις σε υφιστάμενα κτίρια γραφείων ή καταστημάτων για παράδειγμα.

«Όλα έρχονται πιο κοντά στο κέντρο της πόλης» υποστήριξε ο κ. **Alex Gilbert**, σύμβουλος στον δημοτικό οργανισμό Transport for London, που συντονίζει και αναπτύσσει το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών και θέματα μεταφορών στη βρετανική πρωτεύουσα.

Ο ίδιος τόνισε πως στο Λονδίνο αναπτύσσονται ήδη ζώνες χαμηλών εκπομπών καυσαερίων και πολύ χαμηλών εκπομπών.

Συνεπώς, η διανομή σε αυτές τις ζώνες θα μπορεί να γίνει είτε με ηλεκτρικά οχήματα είτε με ποδήλατα. Γι' αυτό και σε ολόκληρο το Λονδίνο τοποθετούνται θέσεις (lockers) για ασφαλές παρκάρισμα ποδηλάτων, ανέφερε.

Image not found or type unknown



«Η κατάσταση είναι συγκεχυμένη» είπε ο κ. **Δημήτρης Αντωνίου** από τη READ Development. Οι μεγάλοι της λιανικής κινούνται ήδη με πολυκαναλική προσέγγιση, δηλαδή τόσο μέσω του παραδοσιακού καταστήματος όσο και του ηλεκτρονικού καταστήματος.

Δηλαδή καλούνται «από τη μία να μειώσουν κάποιους χώρους, και από την άλλη να αυξήσουν κάποιους άλλους» (π.χ. τους χώρους για αποθήκες του ηλεκτρονικού καταστήματος ώστε να επιταχυνθεί η διανομή ή τους χώρους επίδειξης των προϊόντων).

Ο κ. Αντωνίου υπενθύμισε πως ακόμα και κυρίαρχοι του ηλεκτρονικού εμπορίου έχουν παρουσία με φυσικά καταστήματα και πως ακόμα η τοποθεσία παίζει κάποιο ρόλο στο εμπόριο.

Εξαιτίας του χωροταξικού χάους στην Ελλάδα, έχουν αναπτυχθεί κάποιες άτυπες περιοχές όπου συγκεντρώνονται αποθήκες και συνεπώς σημαντικές επενδύσεις σε logistics.

Σήμερα, η μεγαλύτερη επενδυτική δραστηριότητα συγκεντρώνεται στη Δυτική Αττική (Ασπρόπυργος, Μαγούλα κ.α.), στον Πειραιά, στη Βόρεια Αττική (Οινόφυτα κ.α.) καθώς και γύρω από το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» (Κορωπί, Παιανία).

Φώτης Κόλλιας,

euro2day.gr