

Γιατί οι εταιρείες logistics προτιμούν τις μεγάλες αποθήκες. Τι αποκαλύπτει η έρευνα της JLL

2022/02/09 12:24 στην κατηγορία LOGISTICS

Η ζήτηση για μεγαλύτερες αποθήκες αναμένεται να είναι σημαντικά υψηλότερη, την προσεχή 3ετία, από μέρους των εταιρειών logistics, σύμφωνα με την έρευνα “Future of Global Logistics Real Estate” της JLL.

Μετάφραση: Βάσω Βεγιάζη

Μάλιστα, υπάρχει η εκτίμηση ότι την προτίμηση των εταιρειών αναμένεται να συγκεντρώσουν **οι αποθηκευτικοί χώροι έκτασης 10.000 - 50.000 τ.μ.**

Με τα “σκαμπανεβάσματα” στο παγκόσμιο εμπόριο να συνεχίζονται, οι επιχειρήσεις logistics και μεταποίησης αναζητούν μεγάλες αποθήκες, όπου θα μπορέσουν να αποθηκεύσουν σημαντικές ποσότητες αποθεμάτων, που με τη σειρά τους θα τους προσφέρουν μεγαλύτερη ανθεκτικότητα σε δύσκολες περιόδους.

«Οι logistics operators δεν θέλουν να επαναληφθεί το χάος που βίωσαν στην αρχή της πανδημίας», σχολιάζει ο Peter Fay, επικεφαλής Βιομηχανικών και Logistics Αποτιμήσεων στην Αυστραλία για την JLL.

Αν και η ζήτηση για περισσότερο χώρο έχει επικρατήσει την τελευταία δεκαετία, ο COVID τόνισε την ανάγκη μετασχηματισμού των μοντέλων της εφοδιαστικής αλυσίδας.

Η πανδημία έχει αντιστρέψει την τάση εξορθολογισμού των αποθεμάτων, υιοθετώντας μια «**just-in-case**» **αντί για την παραδοσιακή «just-in-time» μέθοδο παραδόσεων.**

«Οι τελευταίοι 18 μήνες έχουν αποκαλύψει τους κινδύνους των μεγάλων, διασυνδεδεμένων εφοδιαστικών αλυσίδων και την ανάγκη να συντομευθούν φέρνοντας τα αγαθά πιο κοντά στον τελικό προορισμό τους», τόνισε ο Fay.

Οι περιορισμοί χωρητικότητας στους αποθηκευτικούς χώρους συνεπάγονται ότι αρκετοί λιανοπωλητές δεν θα μπορέσουν να επωφεληθούν από την αύξηση των ηλεκτρονικών πωλήσεων στην κορύφωση της πανδημίας.

Για το λόγο αυτό, η βρετανική Ocado αποφάσισε να επεκτείνει τον χώρο των

αποθηκών της κατά 40% και όπως σημειώνει ο Fay «είναι μόνον ένας από τους πολλούς λιανοπωλητές που προχώρησαν σε αυτήν την απόφαση».

«Οι logistics operators δεν θέλουν να επαναληφθεί το χάος που βίωσαν στην αρχή της πανδημίας», σχολιάζει ο Peter Fay, επικεφαλής Βιομηχανικών και Logistics Αποτιμήσεων στην Αυστραλία για την JLL

«Τη δεκαετία του 1990 οι αλυσίδες σούπερ μάρκετ ήταν οι μόνοι κάτοχοι αποθηκών άνω των 30.000 τ.μ., καθώς υπήρχε μια μέτρια ζήτηση προϊόντων», συμπλήρωσε ο Fay.

Ο ίδιος τόνισε ότι «πλέον **οι απαιτήσεις για αποθήκες 40.000 - 60.000 τ.μ. αποτελούν τον κανόνα**, καθώς η αύξηση του πληθυσμού έχει συμπαρασύρει την κατανάλωση, οι εισαγωγές έχουν αντικαταστήσει την τοπική παραγωγή και η πανδημία έχει επιταχύνει τη στροφή των καταναλωτών στο e-commerce. Ακόμη και σε αυτή την περίπτωση, οι υπάρχουσες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις των μεγάλων “παικτών” δεν ικανοποιούν τη ζήτηση».

Η περίπτωση της Αυστραλίας

Στην Αυστραλία, η οποία δεν έχει την κλίμακα ή τη διαθεσιμότητα γης μεγάλων οικονομιών όπως οι ΗΠΑ, η τρέχουσα και αναμενόμενη ζήτηση για μεγάλες αποθήκες (50.000 - 100.000 τ.μ.) αποτελούν πρωτοφανές φαινόμενο.

Σύμφωνα με τον Fay, πλέον **οι νέες αποθήκες συνήθως χτίζονται έως και 50.000 τ.μ.**

Ο ίδιος προσθέτει ότι «οι αποθήκες 100.000 τ.μ. και άνω διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στην απόκριση της εφοδιαστικής αλυσίδας, ενώ συχνά συμπληρώνονται με μικρότερους σταθμούς παράδοσης στα προάστια των πόλεων, το λεγόμενο μοντέλο “hub and spoke”».

Τέτοιες περιπτώσεις αποθηκευτικών χώρων συναντώνται κυρίως στους κλάδους του λιανεμπορίου, των μεταφορών, των ταχυμεταφορών και της αποθήκευσης.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα, σύμφωνα με την JLL, είναι η μίσθωση από την αυστραλιανή εταιρεία logistics McPhee Distribution Service μιας αποθήκης 72.000τ.μ. στο Kemps Creek του Σίδνεϋ.

Ένα άλλο παράδειγμα είναι ο ολλανδικός online πωλητής επίπλων VidaXL, που απέκτησε αποθήκη 70.000 τ.μ. στο Canvas West Estate της Frasers Property Industrial στη Μελβούρνη.

«**Η ανθεκτικότητα της εφοδιαστικής αλυσίδας** είναι η πρώτη προτεραιότητα για τις εταιρείες», καταλήγει ο Fay, επισημαίνοντας ότι «αποτελεί το μέρος της επιχείρησης όπου ο διακόπτης δεν απενεργοποιείται ποτέ».