

City Logistics, Fulfillment Centers & Logistics Parks



Η αγορά real estate των logistics βρίσκεται σε έντονη κινητικότητα τους τελευταίους μήνες, η οποία δεν περιορίζεται στη συγκεκριμένη κλειστή αγορά.

ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΙΚΟΣ ΓΚΟΤΖΙΑΣ, BUSINESS UNIT MANAGER, PLANNING

ΟΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας μετασχηματίζουν ριζικά τα χαρτοφυλάκια τους και εξετάζουν νέες ευκαιρίες για επενδύσεις σε κτίρια και οικόπεδα logistics. Πρόκειται για μία εξελισσόμενη αγορά με σημαντικές επιδόσεις και γρήγορο return of investment.

Με σχετικά συμβατικές εκτιμήσεις, σε ένα επενδυτικό έργο που δουλέψαμε στην PLANNING τον τελευταίο μήνα, η μέση απόδοση σε ένα σχετικά καλό οικόπεδο στο Θριάσιο εκτιμήθηκε στα επίπεδα του 8,5% ετησίως με απόσβεση σε λιγότερο από 12 χρόνια - ενώ φυσικά η εναπομένουσα αξία του ακινήτου θα παραμείνει υψηλή και μετά τη λήξη της 12ετίας. Μία αντίστοιχη επένδυση για city logistics εκτιμήθηκε ακόμα πιο αποδοτική, κατά 15-20%. Αλήθεια, ποια άλλη επένδυση μπορεί να εγγυηθεί αντίστοιχες αποδόσεις και με ελάχιστα ρίσκα; Δεν είναι μόνο η αυξημένη ζήτηση της αγοράς για χώρους logistics, που προκαλεί αυτή την έκρηξη στην κατασκευή νέων χώρων. Οι επενδύσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα επιτρέπουν στις εταιρείες ακίνητης περιουσίας να διευρύνουν τη διασπορά του χαρτοφυλακίου τους και να μειώσουν τους κινδύνους από τις αβεβαιότητες του Covid-19 και τις επιπτώσεις στις αποδόσεις των κλασικών επεν-

δύσεων σε ακίνητα του τουρισμού, σε εμπορικούς χώρους και σε κτίρια γραφείων.

Η άνοδος του e-commerce

Τα χαρακτηριστικά της ζήτησης για νέες υποδομές logistics αλλάζουν. Καταλύτης σε αυτή την κατεύθυνση είναι η ραγδαία άνοδος του e-commerce, το οποίο αλλάζει ριζικά τη λειτουργία της εφοδιαστικής και κατ' επέκταση τα χαρακτηριστικά των υποδομών logistics.

Από τα συμβατικά Distribution Centers μεταβαίνουμε στα Fulfillment Centers με σύγχρονες τεχνολογίες και ισχυρούς αυτοματισμούς. Από τους ενιαίους χώρους του ενός μοναδικού operator, οδηγούμαστε στη λογική των logistics hotels, όπου εντός οργανωμένων υποδοχέων οι εταιρείες e-commerce θα μπορούν να οργανώσουν τις υποδομές logistics τους σε μικρές μονάδες των 1.000-2.000 τετραγωνικών.

Τα ερωτήματα παραμένουν. Με ποιον τρόπο θα έρθουν οι υποδομές logistics πιο κοντά στα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης; Πώς θα οργανώσουμε micro-warehouses και κέντρα μεταφόρτωσης (cross-docking) κοντά στον τελικό καταναλωτή; Η ανάγκη ανάπτυξης υποδομών και αναδιοργάνωσης των λειτουργιών city logistics και last mile μικρών ή μεγαλύτερων επιχειρήσεων e-commerce είναι υπαρκτή.

Επενδυτικές ευκαιρίες

Η περιοχή του Θριάσιου, βόρεια από την Αττική Οδό αναμένεται να προσελκύσει ακόμα μεγαλύτερο ενδιαφέρον καθώς προωθούνται οι σχετικές κινήσεις και νομοθετικές πρωτοβουλίες, που θα ενσωματώνουν την περιοχή ως ζώνη χονδρεμπορίου στον πολεοδομικό σχεδιασμό του Ασπροπύργου.

Εκεί όμως, που η ζήτηση είναι εξαιρετικά έντονη, είναι κοντά στα αστικά κέντρα και αφορούν μικρότερες σχετικά αποθήκες. Περιοχές του Ελαιώνα όπως ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη, ο Βοτανικός, το Αιγάλεω κοντά στο Village, αποτελούσαν ανέκαθεν πόλο έλξης για εταιρείες logistics, courier και εμπορικές επιχειρήσεις. Η ανάπτυξη όμως, του e-commerce αλλάζει πλήρως τους κανόνες του παιχνιδιού. Βλέπουμε συνεχώς νέες και δυναμικές αγοραπωλησίες, κατασκευή νέων κτιρίων και αναπαλαίωση υφισταμένων (ακόμα και εγκαταλελειμμένων), με την πλειονότητα εξ' αυτών να αφορούν την ανάπτυξη νέων εγκαταστάσεων logistics και διανομής.

Ήδη έχουν αναπτυχθεί και αναμένεται να λειτουργήσουν δυο μεγάλα dark-stores διαφορετικών e-grocery και e-λιανικής, με αρχική ικανότητα να καλύπτουν 10.000 παραγγελίες την ημέρα το καθένα. Όλες οι εταιρείες courier λειτουργούν και επενδύουν στην ευρύτερη περιοχή. Οι τιμές των οικοπέδων και των κτιρίων αυξάνονται συνεχώς. Αντίστοιχη κινητικότητα υπάρχει και στη Θεσσαλονίκη, με το Καλοχώρι, την Πυλαία και το Ωραιόκαστρο να πρωταγωνιστούν. Σε αυτή τη νέα φάση ανάπτυξης είναι ίσως σκόπιμο να δούμε πως οργανώνουν τις υποδομές logistics τους, όχι η Ολλανδία και η Γερμανία αλλά η Βουλγαρία και η Ρουμανία. Κτίρια αποθηκών 220.000 και 330.000 m² σε οικόπεδα 1.000 και 2.000 στρεμμάτων, που μισθώνονται σε πολλές μικρότερες ή μεγαλύτερες εταιρείες. Κτίρια γεμάτα, σε πληρότητες που αγγίζουν το 95% και μόλις 10 km από το κέντρο του Βουκουρεστίου. Η λύση των οργανωμένων υποδοχέων είναι μονόδρομος για τα logistics στη χώρα μας. Εκεί αναμένονται οι μεγάλες ευκαιρίες real estate. •