

---

## Το ηλεκτρονικό εμπόριο εκτόξευσε ζήτηση και επενδύσεις για logistics. Οι νέες τάσεις στις αποθήκες

---

2020/06/08 09:43 στην κατηγορία LOGISTICS

---

Θεαματική αύξηση παρουσιάζει στην Ελλάδα και ευρύτερα στην Ευρώπη το ηλεκτρονικό εμπόριο μετά την έναρξη των περιοριστικών μέτρων λόγω της πανδημίας του SARS-CoV-2.

Καταστήματα και επιχειρήσεις που ασχολούνταν με αυτό το κομμάτι, έδωσαν ακόμα μεγαλύτερη έμφαση, καθώς αυτός ήταν ο μοναδικός τρόπος για να πουλήσουν προϊόντα, ενώ και καταστήματα τα οποία δεν είχαν ασχοληθεί με τις ηλεκτρονικές πωλήσεις, έστησαν μέσα στην καραντίνα e-shops, προκειμένου να μην παγώσουν τον τζίρο τους.

Για το λόγο αυτό πολλές ήταν οι επιχειρήσεις που χρειάστηκε να ασχοληθούν πιο εντατικά με τα logistics, αναζητώντας χώρους να αποθηκεύσουν το εμπόρευσμά τους.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ελληνικού Συνδέσμου Ηλεκτρονικού Εμπορίου, τον Απρίλιο παρατηρήθηκε αύξηση έως και 171% εβδομαδιαίως, σε σχέση με την ίδια εβδομάδα του 2019, στην καταναλωτική δαπάνη προϊόντων σε ηλεκτρονικά καταστήματα από Έλληνες, δημιουργώντας νέο ρεκόρ μετά τον Μάρτιο που ξεκίνησε η περίοδος της καραντίνας. Αξιολογώντας την μεταβολή της online δαπάνης από τις πρώτες 9 εβδομάδες του έτους (προ COVID-19), διαφαίνεται ότι το ηλεκτρονικό εμπόριο στην Ελλάδα έχει πλέον εξαπλασιαστεί σε τζίρο στις εβδομάδες 10 έως 18.

Όπως δείχνουν τα ποιοτικά στοιχεία, οι καταναλωτές επισκέφτηκαν περισσότερο, και για περισσότερη ώρα, ηλεκτρονικά καταστήματα, και πραγματοποίησαν 50% περισσότερες παραγγελίες.

Εξαιτίας της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, καταγράφεται και μία σαφής αυξητική τάση στον ενδιαφέρον επιχειρηματιών και επενδυτών για αποθηκευτικούς χώρους κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα.

Όπως λέει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο Γιάννης Ξυλάς, ιδρυτής της Geoaxis property η τάση είναι ξεκάθαρη, τα ποιοτικά στοιχεία είναι σαφή αλλά δεν έχει ποσοτικοποιηθεί ακόμα γιατί δεν έχει αποκρυσταλλωθεί ακόμα η κατάσταση.

Με λίγα λόγια αν και οι ενδείξεις είναι σημαντικές, δεν μπορεί κανείς να ισχυριστεί με βεβαιότητα ότι το ηλεκτρονικό εμπόριο θα συνεχίζει να ανθίζει στην Ελλάδα με τέτοια ένταση.

«Το social distancing (κοινωνική αποστασιοποίηση) που έχει επιβληθεί λόγω της πανδημίας έχει δημιουργήσει μια μεγαλύτερη ανάγκη οι καταναλωτές να πάρουν προϊόντα μέσω ηλεκτρονικού εμπορίου. Οι εταιρείες αυτές που ήταν ήδη στημένες στους τομείς αυτούς έχουν δείξει ότι τους τρεις μήνες της πανδημίας έχουν αυξήσει κατά πάρα πολύ τον κύκλο εργασιών τους. Κάτι αντίστοιχο με τον κύκλο εργασιών των courier», λέει ο κ. Ξυλάς στο ΑΠΕ-ΜΠΕ και τονίζει:

«Αυτή η ανάγκη για γρήγορη παροχή προϊόντων στα σπίτια έχει δημιουργήσει με τη σειρά της την ανάγκη να βρεθούν νέοι αποθηκευτικοί χώροι στα όρια των πόλεων.

Έτσι λοιπόν **ξεφεύγουμε λιγάκι από το μοντέλο που ήταν οι μεγάλες αποθήκες των 20.000-30.000 στα Οινόφυτα ή στο Σχηματάρι**, και πάμε σε μία λογική οι εταιρείες **να ψάχνουν μικρούς αποθηκευτικούς χώρους περιμετρικά των μεγάλων πόλεων**, έτσι ώστε να μπορούν να πηγαίνουν εκεί τα προϊόντα τους και από εκεί με μικρά φορτηγά ή με μηχανάκια να κάνουν αυτό που λέμε το «last mile delivery» δηλαδή τη διανομή.

Είναι πολύ νωρίς να ποσοτικοποιηθεί αυτό, είναι μια σαφής τάση, υπάρχουν μόνο ποιοτικά στοιχεία που δεν υπάρχουν μόνο στην Ελλάδα αλλά και σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες».

Σε γενικές γραμμές, **οι μικροί αποθηκευτικοί χώροι της τάξης των 1000-2000 τ.μ., των οποίων η ζήτηση αυξήθηκε σημαντικά, υπάρχουν περιφερειακά των πόλεων**. Πρόκειται για παλιά βιοτεχνικά κτίρια ή παλιούς αποθηκευτικούς χώρους οι οποίοι πλέον δεν χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους.

Αυτοί που αναζητούν αποθηκευτικούς χώρους το τελευταίο διάστημα σε αυτό το πλαίσιο, ενδιαφέρονται κυρίως για ενοικίαση γιατί ακόμα δεν έχει αποκρυσταλλωθεί αυτή η τάση.

Όπως δηλώνει στο ΑΠΕ-ΜΠΕ ο κ. Ξυλάς, τα μισθώματα των αποθηκευτικών χώρων βρίσκονται περίπου στα 4 ευρώ το τετραγωνικό το μήνα για έναν καλό αποθηκευτικό χώρο, ο οποίος είναι κοντά στην Αθήνα, έχει μεγάλα ύψη, πληροί τις τελευταίες προδιαγραφές σε σχέση με την κατασκευή του.

Για δευτερεύοντες αποθηκευτικούς χώρους οι οποίοι δεν είναι πάνω σε οδικούς άξονες και είναι σε παλιά κτίρια, οι μισθωτικές αξίες είναι στα 2-3 ευρώ το τετραγωνικό.

«Το αν αυτή η τάση θα παγιωθεί έχει να κάνει με το πώς θα διαμορφωθεί το νέο δεδομένο στην κοινωνία μετά τον κορονοϊό. Η αλήθεια είναι ότι δεν το ξέρουμε, δείχνει όμως ότι ένα μεγάλο κομμάτι των πωλήσεων πια θα φύγει από το κλασικό και θα περάσει στο ηλεκτρονικό εμπόριο.

Αν δούμε την γενικότερη εικόνα του real estate αυτή είναι μία τάση που δεν αφορά μόνο τα αποθηκευτικά ακίνητα, αλλά είναι μια τάση που θα προκαλέσει αλλαγές και στο κλασικό retail (λιανεμπόριο) που είχαμε.

Πολλές αλυσίδες ένδυσης και υπόδησης δεν θα χρειάζονται πλέον τόσα πολλά τετραγωνικά μέτρα, ή στήσιμο σε πολλά τετραγωνικά τα καταστήματα αλλά θα μαζευτούν σε μικρότερες επιφάνειες γιατί ένα κομμάτι τους θα το διαθέτουν πια ηλεκτρονικά.

Φαίνεται ότι υπάρχει μια τέτοια τάση αλλά σήμερα είναι μόνο ποιοτικό το αποτέλεσμα και όχι ποσοτικό, δεν μπορούμε να το ποσοτικοποιήσουμε», επισημαίνει ο κ. Ξυλάς.

Πρόκειται για τάση που εκδηλώνεται παγκοσμίως με τα πρώτα σημάδια αλλαγών ευρύτερα στην επαγγελματική στέγη να είναι ορατά.

«Στο Λονδίνο και στις ΗΠΑ έχουν αρχίσει μεγάλες αλυσίδες να κλείνουν καταστήματα στο χώρο της ένδυσης-υπόδησης αλλά και του fast food, και θα αξιοποιήσουν κατά κόρον το e-commerce. Ήδη μέσα στην πανδημία η Amazon ψάχνει χιλιάδες κόσμο να προσλάβει για καινούργιες αποθήκες κάτι που δείχνει μια σαφή τάση.

Εξάλλου, μην ξεχνάμε ότι μέσα στην πανδημία οι αλυσίδες οικιακών συσκευών έκαναν πολύ καλές πωλήσεις μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου και αυτό είναι κάτι το οποίο θα συνεχίσει», καταλήγει ο ιδρυτής της Geoaxis property.

Αν η τάση αυτή συνεχίσει και αποκρυσταλλωθεί τότε αναμένεται και αύξηση των τιμών των αποθηκευτικών χώρων, ανάλογα με το που βρίσκονται και τι κριτήρια πληρούν, σε αντίθεση με τις περισσότερες κατηγορίες του real estate, όπως η αγορά κατοικιών που πλήττονται εν μέσω πανδημίας και αναμένεται να συνεχίσουν να πλήττονται τους επόμενους μήνες.