

ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ, MANAGING DIRECTOR IBLS

«ΤΟ 2021 ΧΡΟΝΙΑ ΣΤΑΘΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΕ ΜΕΓΑΛΟΥΣ ΟΜΙΛΟΥΣ»

Η στήλη Warehouse Solutions, κλείνει ένα χρόνο φιλοξενίας στο SC&L magazine, έχοντας δώσει στο αναγνωστικό κοινό, αναλυτικές και υψηλού επιπέδου πληροφορίας, περί δόμησης, νομοθεσίας και ορθολογικού σχεδιασμού αποθηκευτικών χώρων. Στην «αυγή» του 2021 και προτού η στήλη περάσει στη β' φάση της, μιλήσαμε με τον Managing Director της IBLS, κ. Γιάννη Μανώλα, για το τι φέρνει ο νέος χρόνος σε επίπεδο νομοθεσίας, ανάπτυξης εμπορευματικών κέντρων, διεθνούς ενδιαφέροντος για τον κλάδο Logistics.

ΣΥΝΕΤΕΥΞΗ ΣΤΗ ΜΑΙΡΗ ΕΥΘΥΜΙΑΤΟΥ

ΦΩΤΟ:ΑΡΧΕΙΟ

SC&L_ Κε Μανώλα, στηριζόμενος στην πολύχρονη εμπειρία σας στον τομέα του Σχεδιασμού & Κατασκευής Αποθηκευτικών Χώρων και Εμπορευματικών Κέντρων, θα θέλαμε να μας πείτε ποια είναι η κατάσταση αναφορικά με τα επενδυτικά σχέδια βιομηχανικών αποθηκών αυτή την στιγμή, στην αυγή του 2021. Τι ισχύει με τη ζήτηση, την προσφορά, ποια είναι η τάση;

Παρά την σαφή τάση μείωσης της παραγωγικότητας των Ελληνικών Επιχειρήσεων, αύξηση της ανεργίας και μετατόπιση της δραστηριότητας σε κλάδους χαμηλότερης προσιθήμενης αξίας, παρατηρείται το παράδοξο ο κλάδος της εφοδιαστικής αλυσίδας να είναι μεταξύ αυτών που κινούνται σε ανοδική τροχιά, η πρόβλεψη για την περίοδο 2021-23 είναι αυξητική (περισσότερο από 5%) και αυτό εξηγείται από την παρακάτω σύζευξη παραμέτρων:

- Δρομολογημένη παραχώρηση λιμανιών και αεροδρομίων
- Ανάπτυξη Σιδηροδρομικού δικτύου και διασύνδεση με εμπορευματικά πάρκα
- Χρήση τεχνολογιών αυτοματοποίησης
- Ηλεκτρονικό εμπόριο παράλληλα με την μεγάλη αύξηση λόγω της παρούσας συγκυρίας του COVID
- Εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου (ύψος αποθηκών, επιχειρηματικά / Εμπορευματικά κέντρα)

Οι παραπάνω παράμετροι επιτρέπουν σήμερα: τον σχεδιασμό νέων Εμπορευματικών Κέντρων, αποθηκών με ύψος 14-30 μέτρων, εισαγωγής συστημάτων αυτοματισμού (από 1 παλέτα ανά τμ να πάμε στις 2 μέχρι 4 παλέτες ανά τμ) με παράλληλη όμως μείωση της δραστηριότητας των μικρών εταιρειών, απλά το 2021 είναι η χρονιά σταθμός στην συγκέντρωση του κλάδου στους μεγάλους ομίλους εθνικούς και διεθνείς.

Επιπρόσθετα θα δούμε σημαντικές εξελίξεις στον σχεδιασμό και λειτουργία νέων ΑΚΕΕ (City Logistics), όλα τα παραπάνω αφορούν κατά κύριο λόγο τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

SC&L_ Υπάρχουν νομοθετικές αλλαγές σε ό,τι αφορά τους όρους δόμησης των Αποθηκών & των Εμπορευματικών Κέντρων;

Ραγδαίες μεταβολές στις περιοχές εκτός σχεδίου έφερε η ψήφιση του νέου νόμου Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Ν.4759/2020). Μέχρι την ψήφιση του, το Δεκέμβριο του 2020, η δόμηση στις εκτός σχε-

δίου περιοχές για τα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής, περιοριζόταν στα παρακάτω μεγέθη:

- Κάλυψη: από 20% (για εμπορικές αποθήκες και όπου δεν επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια) ως 40% (συναρμολογούμενες βιδωτές αποθήκες και όπου επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια)
- Συντελεστής Δόμησης: από 0,2 (για εμπορικές αποθήκες και όπου δεν επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια) ως 0,9 (συναρμολογούμενες βιδωτές αποθήκες και όπου επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια)
- Ύψος: από 7,5μ. (για εμπορικές αποθήκες και όπου δεν επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια) ως 11μ. (συναρμολογούμενες βιδωτές αποθήκες και όπου επιτρέπονταν βιομηχανικά κτίρια) + στέγη (ανάλογα με την εκάστοτε Υ.ΔΟΜ.).
- Συντελεστής κατ' Όγκο: 4,5

Με την ψήφιση του Ν.4759/2020, (Φ.Ε.Κ.245Α/9-12-2020), «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» οι όροι δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής τροποποιήθηκαν ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης: 0,6 (όπου επιτρέπονται βιομηχανικά κτίρια)
- Ύψος: 14μ. + στέγη (ανάλογα με την εκάστοτε Υ.ΔΟΜ.).
- Συντελεστής κατ' Όγκο: 4,5

Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι δεν γίνεται ειδική αναφορά στην Επιτρεπόμενη Κάλυψη, η οποία όμως θα πρέπει να υπακούει στις κείμενες διατάξεις και να διαμορφώνεται





έτσι ώστε τα υπόλοιπα μεγέθη να είναι εντός ορίων. Επίσης, προσαύξηση ως 10% δίνεται στους όρους δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εντός περιοχών πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου.

Συμπερασματικά, για την εκτός σχεδίου δόμηση και κατά τον πολεοδομικό έλεγχο, παρατηρείται μια αισθητή μείωση αποθηκευτικού

όγκου των Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, ως και 33%. Κατ' επέκταση, ένας επιχειρηματίας ο οποίος εξετάζει μια επένδυση σε γήπεδο εκτός σχεδίου, δεν δύναται να το αξιοποιήσει κατά το μέγιστο αποδοτικό τρόπο και άρα, ουσιαστικά, ωθείται είτε στην εντός σχεδίου, είτε σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΒΙΠΑ, Επιχειρηματικά Πάρκα κλπ).

Το νομοθετικό πλαίσιο των Εμπορευματικών κέντρων σε ό,τι αφορά τους όρους δόμησης, παραμένει αμετάβλητο.

SCeIt_ Εδώ και πολλά -πλέον- χρόνια η αγορά αναμένει την ολοκλήρωση του ΕΚ στο Θριάσιο, ενώ πολλάκις έχουν δει το φως και όχι μόνο. Σε ποια φάση βρισκόμαστε και γιατί θεωρείτε;

Δύο είναι οι βασικοί παράγοντες της αδράνειας μέχρι τα σήμερα: η αναποτελεσματικότητα της πολιτείας και η άσχημη συγκυρία που ξεκινά από την κρίση των ενυπόθηκων δανείων το 2008 με την αποχώρηση της Prologis και την οικονομική κρίση στην χώρα μας που οδήγησε σε κρίση χρηματοδότησης. Η κατάσταση σήμερα είναι ποιοτικά διαφορετική, κυρίως γιατί διεθνή επενδυτικά κεφάλαια είναι διαθέσιμα να επενδύσουν στην χώρα μας στο χώρο της εφοδιαστικής αλυσίδας. Σε κάθε περίπτωση πιστεύω πως κύρια για τον σχεδιασμό του ΕΚ στο Θριάσιο ο πρώτος σχεδιασμός που πραγματοποιήσαμε ως IBLS με την Prologis είναι πολλές φορές αποτελεσματικότερος επιχειρησιακά και επιχειρηματικά από αυτόν που γνωρίζουμε σήμερα, δυστυχώς στην περίπτωση αυτή πηγαίνομε με την όπισθεν (φωτογραφία 1).

SCeIt_ Τι έχει να αναμένει η αγορά logistics σε επίπεδο ΕΚ στο άμεσο μέλλον; Τι έχουν ή

τι μπορούν να περιμένουν οι Ξένοι όμιλοι που στο παρελθόν είχαν εκφράσει ενδιαφέρον για μεταφορά των δραστηριοτήτων τους στην Ελλάδα; Τιμές οικοπέδων, κόστος κατασκευής;

Το μεγάλο πρόβλημα συνεχίζει να είναι στην χώρα μας οι οργανωμένοι υποδοχείς και η ανάπτυξη και εκσυγχρονισμός του σιδηροδρομικού δικτύου, ακόμη και αν είμαστε μακριά από την παραχώρηση εκτάσεων του Δημοσίου για την ανέγερση εμπορευματικών κέντρων σε συγκεκριμένες περιοχές, υπάρχουν περιπτώσεις που επιτρέπουν τον σχεδιασμό και ανέγερση εμπορευματικών κέντρων.

Το ενδιαφέρον αφορά κύρια τις περιοχές: 1.(West Attica) Ασπρόπυργος, Μάνδρα, Μαγούλα, 2.(South Attica) Μαρκόπουλο, Κορωπί, 3.(North Attica) Κρυονέρι, Άγιος Στέφανος, 4.Σίνδος, με παράλληλη σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο.

Το κόστος αναφοράς σήμερα για την αγορά γης είναι μεταξύ: 60€ και 120€ το τ.μ. για την περιοχή 1. (West Attica) Ασπρόπυργος, Μάνδρα, Μαγούλα, 80€ και 200€ το τ.μ. για την περιοχή 2. (South Attica) Μαρκόπουλο, Κορωπί, 200€ και 250€ το τ.μ. για την περιοχή 3. (North Attica) Κρυονέρι, Άγιος Στέφανος και 40€ και 120€ το τ.μ. για την περιοχή 4. Σίνδος.

Το κόστος κατασκευής σήμερα με αναγωγή της συνολικής δαπάνης στην επιφάνεια δόμησης της βιομηχανικής αποθήκης με ύψος 14 μέτρα είναι: 420€/τ.μ. για αποθήκη Ξηρού φορτίου, 850€/τ.μ. για αποθήκη συντήρησης (Chilled) και 1150€/τ.μ. για αποθήκες κατάψυξης (Frozen) αποθηκών υψηλής προστιθέμενης αξίας. ■

SCeIt_ Η IBLS τι έχει να προτείνει στην ελληνική αγορά;

Η δραστηριότητά μας στην μέση ανατολή τα τελευταία 10 χρόνια μας έχει επιτρέψει να υλοποιήσουμε μεγάλα επενδυτικά σχέδια τόσο επιχειρηματικών πάρκων (Logistics Village) όσο και αποθηκών με εξαιρετικά υψηλό επίπεδο αυτοματοποίησης (ASRS, Mini Load, A frame, AGV), είναι μεγάλη μας χαρά που έχει έρθει ο καιρός το επίπεδο αυτής της τεχνολογίας να υλοποιηθεί και στην χώρα μας.

Σε κάθε περίπτωση βέβαια προσκαλούμε ελληνικές εταιρείες συμβούλων, προμηθευτών, κατασκευαστών να ακολουθήσουν τον δρόμο της εξωστρέφειας, παρά το ότι ο δρόμος είναι δύσκολος έχουν πολλά να κερδίσουν.

Τέλος πιστεύουμε πως πολύ σύντομα θα έχουμε την χαρά να ανακοινώσουμε την υπογραφή συμφωνίας μας για την συμμετοχή μας στον σχεδιασμό βιομηχανικών αποθηκών στην NEOM στην Σαουδική Αραβία, από την θέση του International Logistics Et Engineering Consultant.