

IBLS ΝΕΑ ΕΠΟΧΗ ΓΙΑ ΤΑ LOGISTICS ΣΤΗΝ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

• ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ

Το 2022-23 αποτελεί σημαντικό ορόσημο για την εφοδιαστική αλυσίδα στην χώρα μας:

- Σημαντικά επενδυτικά κεφάλαια εξαγόρασαν μεγάλες εταιρείες του χώρου, δημιουργώντας προϋποθέσεις οικονομίας κλίμακας τόσο στο ξηρό φορτίο, όσο και στα προϊόντα ελεγχόμενης θερμοκρασίας
- Εταιρείες Real Estate έχουν μπει για τα καλά στην ανάπτυξη αποθηκών, αξιοποιώντας τις μεταβολές στο θεσμικό επίπεδο (ΚΑΔ, ύψος αποθηκών 14 μέτρων, ικανοποιητικά επίπεδα ενοικίων) και κατασκευάζοντας πράσινες αποθήκες (Green Buildings) στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας
- Ξεκίνησε ο σχεδιασμός και η κατασκευή αποθηκών ικανοποιητικού μεγέθους 20.000 τ.μ.- 50.000 τ.μ.
- Σχέδια ανάπτυξης αυτόματων αποθηκών μπαίνουν για πρώτη φορά σε κλίμακα στην συζήτηση σε σημαντικούς ομίλους της χώρας μας

Είναι αποδοτικό σε μια πανελλαδική αγορά των 6.000.000 τ.μ. τουλάχιστον -τόσες είναι οι επιφάνειες που έχει καταγράψει η ibls σε σχετικές μελέτες- να αναπτύσσονται σημαντικά επενδυτικά σχέδια μεγάλων και σύγχρονων αποθηκών κύρια στις περιοχές της Αττικής & Θεσσαλονίκης.

Παρά τις όποιες επιφυλάξεις μπορούμε να διατυπώσουμε, η γνώμη μας είναι πως τα νέα επενδυτικά σχέδια είναι σε θέση να απαντήσουν στα κρίσιμα στοιχεία της αγοράς που είναι: Οικονομία Κλίμακας (μέγεθος από 15.000 τ.μ. μέχρι 60.000 τ.μ.), Υψηλός Αποθηκευτικός Όγκος (στατικά μέσα αποθήκευσης: στενών διαδρόμων VNA, AS/RS), Πράσινα Κτίρια (Leed Silver, Gold), Υψηλές Προδιαγραφές: κατηγορία πυ-

ροθερμικού φορτίου Z2 & Z3, Βιομηχανικά δάπεδα προδιαγραφών DM1, DM2, ESFR συστήματα καταιονισμού, φέρον οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα, ηλεκτρομηχανολογικές υποδομές υψηλού επιπέδου, διαχείριση όμβριων περιβάλλοντα χώρου.

Με σχετική καθυστέρηση, η χώρα μας αλλάζει σελίδα, οι αποθήκες των 3.000 τ.μ.-5.000 τ.μ., με ύψος τα 11 μέτρα και χαμηλές προδιαγραφές περνούν σε δεύτερη θέση και σύντομα το κόστος ενοικίασης των αποθηκών αυτών θα γνωρίσει σημαντική μείωση. Οι εξελίξεις στο ηλεκτρονικό εμπόριο, στην αυτοματοποίηση και τη διάθεση σημαντικών κεφαλαίων από την Ευρωπαϊκή Ένωση, στο πλαίσιο της πράσινης μετάβασης, αλλάζουν κυριολεκτικά το τοπίο.

Η κατασκευή και λειτουργία σύγχρονων μεγάλων αποθηκών με ύψος τα 14 μέτρα καθιστούν αναγκαίο τον σχεδιασμό, τη μελέτη & τη διοίκηση κατασκευής σύμφωνα με την ευρωπαϊκή και όχι την «ελληνική μέθοδο».

Stage 1: Concept Design, Data Collection (σχεδιασμός από μέσα προς τα έξω)

Stage 2: Schematic Design (προμελέτη μονάδας)

Stage 3: Detailed Design + IFC Drawings (οριστική μελέτη, αδειοδότηση, μελέτη εφαρμογής)

Stage 4: Shop Drawings + Construction Stage including Testing & Commissioning (υποστήριξη κατασκευής & λειτουργική παραλαβή)

Stage 5: Completion/Hand-Over/Management of Facility Maintenance (παραλαβή, οργάνωση & διοίκηση συντήρησης εγκαταστάσεων)





Κόστος κατασκευής – Κόστος Μελέτης

Το κόστος κατασκευής μιας σύγχρονης αποθήκης σήμερα (ξηρού φορτίου, Dry) που περιλαμβάνει: πιστοποίηση Leed (silver, gold), βιομηχανικά δάπεδα FM2, DM1, DM2, UDL 60KN/m², σύστημα καταιονισμού ESFR, πυρανίχνευση, πυροθερμικό φορτίο Z2, πατάρι υπηρεσιών προσιθέμενης αξίας, εγκαταστάσεις διοικητικών χώρων από 3-6% της επιφάνειας δόμησης πλήρως εξοπλισμένων (κλιματισμός, ασθενή, ισχυρά ρεύματα, πυρανίχνευση), χώρο φόρτισης περονοφόρων, δυνατότητα τοποθέτησης φωτοβολταϊκών στην στέγη, πυροδιαμερίσματα από πετάσματα πετροβάμβακα και πυράντοχες θύρες, προστατευτικά όλων των ανοιγμάτων και του φέροντα οργανισμού, φωτιστικά leed, διαφώτιστα στην στέγη ακρυλικά, θερμοδυναμικό περίβλημα με πετάσματα PIR και πάχος χαλυβοδοελάσματος 5/10, συστήματα πόρτα-γεφύρωση-φραγή: 1 ανά 1.000 τ.μ., δύσκαμπο οδόστρωμα στην περιοχκή φορτοεκφόρτωσης, οδοποιία, φυλάκιο πύλης, parking φορτηγών, ΙΧ, ποδηλάτων, χώρους πράσινου (της τάξης του 15% της επιφάνειας του οικοπέδου), θέσεις φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, διαχείριση όμβριων υδάτων, δεξαμενές συλλογής όμβριων για την άρδευση, υπολογίζεται στα 580-620€/τ.μ. δόμησης, ανάλογα με τις επιμέρους επιλογές και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου.

Όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια του κτηρίου, τόσο μικρότερο το κόστος ανά τ.μ. επιφάνειας.


Το κόστος των μελετών από την Ανάλυση Απαιτήσεων (Owner Project Requirement) μέχρι την αδειοδότηση, τη μελέτη εφαρμογής και τα τεύχη δημοπράτησης των επί μέρους εργασιών είναι της τάξης του 3% επί του κόστους του Επενδυτικού Σχεδίου.

Στην κατασκευή, οι υπηρεσίες του Construction Project Management αφορούν δαπάνη από 3,5% μέχρι 4,5% επί του κόστους του έργου, εξασφαλίζοντας υπερδιπλάσια μείωση του συνολικού προϋπολογισμού. Η μέθοδος υλοποίησης των έργων με CPM αποτελεί συνήθη πρακτική στην Ευρώπη αλλά και την Μέση Ανατολή, τελευταία αναπτύσσεται και στην χώρα μας.

Δύο είναι τα κύρια ερωτήματα που τοποθετούν οι επενδυτές στην παρούσα συγκυρία: Α) Δύναται να αποσβεστεί η επιλογή του πράσινου κτηρίου; Β) Είναι δυνατό να αποσβεστεί η επένδυση στην χρήση συστημάτων αυτοματισμού;

Η επιλογή του πράσινου κτηρίου δεν αφορά απλά την επιλογή υλικών και τεχνικών περιβαλλοντικά φιλικών, επί της αρχής μια στρατηγική γίνεται βιώσιμη όταν επιλέγεται και αυτό συμβαίνει σήμερα στην Ευρώπη αλλά και την Αμερική. Η χρηματοδότηση αναφορικά με την πράσινη μετάβαση αφορά συνολικά την εφοδιαστική αλυσίδα και επιτρέπει την επιδότηση των σχετικών επενδυτικών σχεδίων. Στην χώρα μας, επιπρόσθετα, η παρούσα στρατηγική επιβάλει τον σχεδιασμό και τη μελέτη των ΚΑΔ με σοβαρούς όρους και προδιαγραφές. Δεν αρκεί, λοιπόν, η αντιγραφή των συμβατικών αποθηκών, όπως έχουμε δει να επαναλαμβάνεται τα τελευταία 20 χρόνια στον Ασπρόπυργο, στην Μάνδρα, στην Ελευσίνα, η εγκατάσταση και λειτουργία συστημάτων ενεργητικής πυροπροστασίας στα χαρτιά...

Με αφορμή την πιστοποίηση των αποθηκών, περνάμε από τα Owner Project Requirement και το Basic of Design στην ουσιαστική μελέτη και διοίκηση κατασκευής, υπερβαίνοντας τον μηχανικό της γειτονιάς και τον εργολάβο του 20ου αιώνα. Το κόστος των πιστοποιημένων αποθηκών αφορά δαπάνη από 2% μέχρι 5% επί του προϋπολογισμού του έργου ανάλογα με το επίπεδο του στόχου και αποσβένεται σε περίοδο 5 μέχρι 8 χρόνων ανάλογα με το επενδυτικό σχέδιο. Το κόστος λειτουργίας και συντήρησης είναι ουσιαστικά μικρότερο υπό την προϋπόθεση, βέβαια, που ακολουθείται ουσιαστικά το σχετικό πρωτόκολλο.

Τέλος, αναφορικά με τη δυνατότητα εγκατάστασης και λειτουργίας συστημάτων αυτοματισμού, πιστεύω πως βρισκόμαστε στην αρχή μιας πολύ σοβαρής εξέλιξης. Πετυχημένοι θα είναι οι επιχειρηματίες που θα χρηματοδοτήσουν επενδυτικά σχέδια που θα προβλέπουν την ευέλικτη εγκατάσταση και λειτουργία συστημάτων αυτοματοποίησης. Να το πούμε πολύ απλά, Αποθήκες που ξεκινούν με αυτοματοποίηση 0% και δύναται να υποδεχθούν συστήματα αυτοματοποίησης 100%. Ο σχεδιασμός και η κατασκευή πρέπει να είναι ευέλικτος και ευφυής. Αυτό το πλαίσιο θα παρουσιάσει η IBLS στην έκθεση «Εφοδιαστική Αλυσίδα & Logistics». 



► Ο **Γιάννης Μανώλας** είναι Managing Direction στην IBLS