

IBLS

ΜΥΘΟΙ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΗΝ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

• ΓΡΑΦΕΙ Ο ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ

Η κατασκευή και ενοικίαση νέων αποθηκών στην περιοχή της Αττικής και Θεσσαλονίκης παρουσιάζει σημαντική έκρηξη. Περισσότερες των 300.000 τ.μ. αποθήκες βρίσκονται σε φάση κατασκευής ή αδειοδότησης μόνο στην περιοχή του Ασπροπύργου, της Μάνδρας και της Ελευσίνας. Εάν προσθέσουμε και τα 230.000 τ.μ. αποθηκών της Thriasio Logistics Center, θα ξεπεράσουμε τα 500.000 τ.μ. αποθηκών μέχρι το τέλος του 2025.

Οι πρώτες αποθήκες Leed Gold (της Noval στην Μάνδρα και της Dromeus στην περιοχή Στρίφι Ελευσίνας) είναι ήδη πραγματικότητα, με την ευθύνη σχεδιασμού της ibls. Ο σχεδιασμός πλέον των 130.000 τ.μ., από τις οποίες τα 30.000 τ.μ. βρίσκονται σε φάση κατασκευής και τα 100.000 τ.μ. σε φάση αδειοδότησης, θα πιστοποιηθούν, επίσης, κατά Leed με την ευθύνη Design to CPM από την ibls.

Αυτήν την περίοδο, συναρμολογούνται τρεις βασικοί παράμετροι:

- Επένδυση σημαντικών κεφαλαίων μεγάλων εταιρειών, κύρια ΑΕΕΑΠ (Noval, Dromeus, Trastor, HIG, Trade Estate, Prodea, Ten Brinke), που επενδύουν στα Βιομηχανικά ακίνητα & αποθήκες
- Αύξηση του αποθηκευτικού όγκου, κυρίως ως αποτέλεσμα της αύξησης του E-Commerce, Q-Commerce στην μετά Covid εποχή
- Χρήση συστημάτων αυτοματοποίησης στην διαχείριση των αποθεμάτων

Το βασικό ερώτημα της περιόδου είναι, λοιπόν, η χρονική διάρκεια αυτής της τάσης και οι συνέπειες στην εφοδιαστική αλυσίδα.

Η φυσιογνωμία των αποθηκών στην χώρα μας

Σε μελέτη της ibls, μέχρι το 2021, καταγράφηκαν στην χώρα μας περισσότερες από 800 αποθήκες (3PL, εμπορικές και υποστήριξης παραγωγής), με σύνολο αποθηκευτικής επιφάνειας περισσότερα από 6.500.000 τ.μ. Από αυτήν τη μελέτη προέκυψε πως το 70% της επιφάνειας αφορά αποθήκες ξηρού φορτίου, το 96% της επιφάνειας αποθήκες με μέγιστο ύψος τα 11 μέτρα και το 72% με επιφάνεια μέχρι τα 20.000 τ.μ.

Αυτή η κατανομή (ως ικανοποιητικό ποσοστό) παρουσιάζει εξαιρετικά παραστατικά την ουσία του προβλήματος: μικρές και χαμηλές αποθήκες με άσχημες υποδομές, μικρό κόστος κατασκευής, χαμηλές παραγωγές, βιομηχανικά δάπεδα με σοβαρά προβλήματα επιπεδότητας και λειτουργίας μηχανικών μέσων μεταφοράς, υψηλού λειτουργικού κόστους και κατάλληλες για παροχή υπηρεσιών χαμηλής προστιθέμενης αξίας. Οι περισσότερες από αυτές τις αποθήκες έχουν κατασκευαστεί με κόστος αναφοράς τα 320-350€/τ.μ. (βάσει αναφοράς τιμών 2020).

Η παραπάνω φυσιογνωμία συσχετίζεται με τα γνωστά προβλήματα χρήσεων γης, έλλειψης υποδομών δικτύων κοινής ωφέλειας, οδικού δικτύου, πολεοδομικών αυθαιρεσιών, προβληματικών και παλαιω-



Noval Property – Δευτερεύων χώρος φορτοεκφόρτωσης ▲



▲ Noval Property – Κύριο όψη χώρου φορτοεκφόρτωσης

μένων συστημάτων ενεργητικής πυροπροστασίας, μηδενικής σχεδόν συντήρησης και υψηλού κόστους ανακατασκευής. Είναι σαφές ότι μικρό μόνο κλάσμα των υφιστάμενων αποθηκών μπορούν να φιλοξενηθούν αποθέματα σοβαρών εμπορικών ή διεθνών εταιρειών στην παροχή υπηρεσιών 3PL.

Τα νέα επενδυτικά σχέδια

Η πραγματοποίηση, λοιπόν, νέων αποθηκών είναι εύλογη. Σε αυτό συνέβαλε ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου αναφορικά με τις προδιαγραφές των ΚΑΔ (Κέντρα Αποθήκευσης & Διανομής), η αύξηση του ύψους από τα 11 στα 14 μέτρα, η βελτίωση του κανονιστικού πλαισίου Ενεργητικής & Παθητικής Πυροπροστασίας (ΠΔ41), η αυστηροποίηση του πολεοδομικού πλαισίου και, βέβαια, η απαίτηση για σχεδιασμό και κατασκευή Αποθηκών με κατάλληλες προδιαγραφές.

Επενδυτικά κεφάλαια με ορθολογικό τρόπο έρχονται να επενδύσουν σε αποθήκες σχετικά υψηλής προστιθέμενης αξίας, με σκοπό την τοποθέτηση και θέση σε λειτουργία συστημάτων αυτοματοποίησης. Και τούτο διότι:

Η αυτοματοποίηση είναι απαραίτητη για την ικανοποίηση των πελατών: η ικανοποίηση των απαιτήσεων των πελατών στο ηλεκτρονικό εμπόριο απαιτεί αυξημένη υιοθέτηση λύσεων αυτοματοποίησης, με στόχο να μειωθεί το κόστος και η λειτουργική πολυπλοκότητα.

Η αύξηση του αποθηκευτικού όγκου επιτρέπει την ανάπτυξη: η διψήφια αύξηση των πωλήσεων ηλεκτρονικού εμπορίου και ηλεκτρονικών ειδών οδηγεί τις εταιρείες να αυξάνουν τους αποθηκευτικούς τους χώρους για την προετοιμασία των απαιτούμενων παραγγελιών. Οι λύσεις αυτοματισμού μπορούν να προσφέρουν υψηλότερη απόδοση και ακριβή εκτέλεση παραγγελιών, να αυξήσουν την ικανοποίηση των πελατών, να βελτιώσουν τα περιθώρια κέρδους, να μειώσουν τον χρόνο παράδοσης και το κόστος λανθασμένων παραγγελιών

Εξασφαλίζεται αποδοτικότητα κόστους και ποιότητας: Οι αυτοματοποιημένες και ρομποτικές λύσεις διευκολύνουν την αυξανόμενη πίεση που δέχονται οι διαδικτυακοί λιανοπωλητές για γρήγορη προετοιμασία παραγγελιών. Οι εν λόγω λύσεις, σε επίπεδο αποθήκης, μπορούν να αυξήσουν τόσο την ταχύτητα συλλογής, όσο και τον όγκο των προς εκτέλεση παραγγελιών, μειώνοντας τα λάθη κατά τη συλλογή μιας παραγγελίας,

λόγω της μείωσης της ανθρώπινης αλληλεπίδρασης.

Παρά, λοιπόν, τη σημαντική αύξηση του κόστους κατασκευής, μια αποθήκη ύψους 14 μ. με σοβαρές προδιαγραφές αποθηκών (πυροθερμικού φορτίου Z2, επικαλύψεις/πλαγιοκαλύψεις με κατάλληλα χαλυβδόελασματα, βιομηχανικό δάπεδο κατάλληλο για τα μηχανικά μέσα λειτουργίας, σύγχρονα συστήματα Πυρόσβεσης & Πυρανίχνευσης, Ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων μέσης τάσης, διανομής, κ.λπ.), ικανοποιητικών διοικητικών χώρων (επιφάνειας από 3-5% επί του συνόλου), ουσιαστική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου (δύσκαμπτο οδόστρωμα, διαχείριση όμβριων υδάτων, περιμετρική πρόσβαση των φορτηγών, οδοφωτισμός, θέσεις στάθμευσης, φυλάκιο πύλης, περίφραξη, κ.λπ.) φτάνει σε κόστος τα 600-650€/τ.μ., οι αποθήκες αυτές δύναται να αποσβεστούν, ακριβώς διότι ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σύγχρονης αγοράς.

Το μέγεθος της ζήτησης είναι ακόμη σημαντικό. Γι' αυτόν τον λόγο, είναι σαφές ότι η παρούσα τάση σχεδιασμού και κατασκευής πράσινων αποθηκών, υψηλού αποθηκευτικού όγκου και πρόβλεψης εγκατάστασης συστημάτων αυτοματισμού θα συνεχίσει τα επόμενα χρόνια. Η κατασκευή των προβλεπόμενων 500.000 τ.μ. θα έχει αγορά. Θεωρώ, όμως, πως κάθε παραπέρα ανάπτυξη προϋποθέτει σημαντική ενίσχυση των υποδομών (σιδηρόδρομος, λιμάνια, δισαύνδεση), ενίσχυση της βιομηχανικής παραγωγής αλλά και αύξηση των σχετικών ποσοστών στην αγορά του E-Commerce και Q-Commerce.

Για παράδειγμα, στην χώρα μας, οι εταιρείες δίνουν αγώνα δρόμου να πλησιάσουν το ευρωπαϊκό όριο των 5.000 γραμμών παραγγελιών ανά ημέρα (Order Lines Throughput per Day), που είναι και το «όριο εισόδου» του AutoStore ή αντίστοιχων συστημάτων στην αγορά. Σε κάθε περίπτωση, ο σχεδιασμός και η κατασκευή μικρών και χαμηλής ποιότητας Αποθηκών ανήκει στο παρελθόν. Η αποθήκη πλέον θα «χτίζεται» από μέσα προς τα έξω και με έξυπνα συστήματα διαχείρισης, υψηλής προστιθέμενης αξίας. 



► Ο **Γιάννης Μανώλας** είναι
Managing Director της IBLS



Noval Property – Χώρος receiving-loading & ποτάρι added value services ▲



▲ Dromeus Capital – Χώρος πυκνής αποθήκευσης