

IBLS

Τα βήματα της επιτυχίας στην επιλογή του κατάλληλου οικοπέδου / κτιρίου

• ΓΡΑΦΕΙ Ο ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ

Είναι ελάχιστες οι εταιρείες στην χώρα μας που απέφυγαν την αγορά ενός ακατάλληλου οικοπέδου, είτε γιατί αυτό βρίσκεται στην ζώνη προστασίας των 10Κm από την λίμνη Υλίκη, είναι σε γη χαρακτηρισμένη ως γη υψηλής παραγωγικότητας, έχει τμήματα δασικά, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, δεν τηρεί τις αποστάσεις από την Εθνική οδό, από την σιδηροδρομική γραμμή, πυλώνες υψηλής τάσης της ΔΕΗ... (η λίστα είναι πολύ μεγάλη), είτε γιατί το οικόπεδο είναι ακατάλληλο για την σχεδιαζόμενη επένδυση.

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση ακόμη και της βιομηχανικής περιοχής της Σίνδου στην Θεσσαλονίκη: η κατηγορία του εδάφους θεμελίωσης στο σύνολο σχεδόν της βιομηχανικής περιοχής είναι κατηγορίας Χ, ακριβώς γιατί μεγάλο τμήμα της έχει προσχώσεις του Αξιού ποταμού, με αποτέλεσμα να απαιτείται ειδική θεμελίωση. Στην περίπτωση μας όπως συνήθως συμβαίνει λίγες είναι οι εταιρείες που πληρώνουν για την κατασκευή ειδικής θεμελίωσης, κατά κανόνα τα κτίρια στην Σίνδο παρουσιάζουν μικρή η και μεγαλύτερη καθίζηση.

Ας παρουσιάσουμε λοιπόν την βασική μεθοδολογία που μπορεί να διασφαλίσει την επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου αναφορικά με την επιλογή του κατάλληλου ακινήτου: οικοπέδου ή και κτιρίου.

Κατ' αρχήν το πρόβλημα στην χώρα μας ξεκινά από την Πολιτεία η οποία δεν χωροθετεί και οργανώνει περιοχές υποδοχής βιομηχανιών και αποθηκών, το κενό της ΕΤΒΑ δεν έχει υποκατασταθεί από την ιδιωτική πρωτοβουλία, τουλάχιστον μέχρι τα σήμερα, πολύ δε περισσότερο που ο κλήρος στην χώρα μας είναι μικρός – κατακερματισμένος, η επιλογή λοιπόν της εκτός σχεδίου δόμησης είναι και η αρχή του προβλήματος.

Ακολουθεί ο χώρος του Real Estate, ο οποίος παρουσιάζει στις περισσότερες των περιπτώσεων τα «ελληνικά κουσούρια», όπως ο εργολάβος ξέρε να φτιάχνει βιομηχανικά δάπεδα (που κανείς μεγάλος στην Ελλάδα δεν γνωρίζει), έτσι και ο κτηματομεσίτης πουλάει χωρίς να μπορεί να διασφαλίσει την δυνατότητα υλοποίησης της επένδυσης, άλλωστε αυτό είναι ευθύνη του αγοραστή. Προσοχή λοιπόν στην επιλογή της σχετικής εταιρείας ώστε να αντιστοιχεί η αγορά στον σκοπό για τον οποίο προορίζεται.

Ο αγοραστής κατά κανόνα δεν πληρώνει μελέτες γιατί τα «χαρτιά δεν φέρνουν λεφτά» και είναι περιττές, αυτό είναι πολύ συχνό χαρακτηριστικό των μικρομεσαίων επιχειρήσεων πρώτης ή το πολύ δεύτερης γενιάς. Παρά λοιπόν το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων, σήμερα δεν υπάρχει κανένα περιθώριο σφάλματος, ας ακολουθήσουμε τον μόνο ασφαλή δρόμο.

1. Χωροθέτηση της επένδυσης, πρόκειται για την αξιολόγηση και επιλογή της περιοχής που πρόκειται να εγκατασταθεί η επένδυση.

2. Θεσμική αξιολόγηση: χρήση γης, πολεοδομικός έλεγχος, περιβαλλοντική θεώρηση.

3. Έρευνα αγοράς: προσδιορισμός του κόστους αγοράς στην περιοχή.

4. Αξιολόγηση καταλληλότητας: γεωμετρία, επιφάνεια, υψομετρικές διαφορές, κόστος ανέγερσης, κόστος ανακατασκευής (στην περίπτωση υφιστάμενου κτιρίου).

Αναφορικά με την χωροθέτηση της επένδυσης, 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, 5. Καλοχώρι, με παράλληλη σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο όπου αυτό είναι δυνατό. Οι περιοχές αυτές φιλοξενούν πρακτικά την μεγάλη πλειοψηφία των αποθηκών της χώρας μας και αποτελούν τους κύριους χώρους υποδοχής. 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 & 5.Καλοχώρι.

Στην περίπτωση λοιπόν νέου επενδυτικού σχεδίου, απαιτείται να υπολογίσουμε τα στοιχεία δόμησης ανά περιοχή εγκατάστασης, το αποτέλεσμα είναι εξαιρετικά διαφορετικό και καθορίζει το συνολικό κόστος της επένδυσης (πίνακας 1 & 2).

Στοιχεία δόμησης	Εκτός σχεδίου Δόμηση	Εντός σχεδίου Δόμηση	Εντός ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ...	Επιχειρηματικά Πάρκα
Κάλυψη:	19% - 25%	50%	60%	70%
Δόμηση:	0.6	1.0	2.0	1.6
Μέγιστο Ύψος:	14m	15m	24m	32m
Συντελεστής Όγκου:	4.5	5.5	4.5	7.0

Πίν. 1. Στοιχεία δόμησης ανά περιοχή εγκατάστασης

Σύγκριση αξιοποίησης Αποθηκ. Όγκου	
Περιοχή εγκατάστασης	μ ² κτιρίου/ μ ² γηπέδου
Επιχειρηματικά Πάρκα	100%
Εντός Σχεδίου	49%
Εκτός Σχεδίου	24%

Πίν. 2. Σύγκριση αξιοποίησης Αποθηκ. Όγκου ανά περιοχή εγκατάστασης

Από τους πίνακες επιβεβαιώνεται η ανάγκη συγκρότησης σε πρωταρχικό επίπεδο βασικού σχεδιασμού των εγκαταστάσεων (Conceptual Design) πριν από κάθε απόφαση σχετικά με την

αγορά της γης.

Ο βασικός σχεδιασμός περιλαμβάνει:

- Βασικό σκαρίφημα των σχεδιαζόμενων εγκαταστάσεων απο-τελούμενο από το βιομηχανικό κτίριο, γραφεία, βοηθητικές εγκαταστάσεις, βασική γεωμετρία χώρων (μήκος, πλάτος, ύψος).

- Φάσεις κατασκευής

- Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου ώστε να εξασφαλίζονται οι ανάγκες κυκλοφορίας και εξυπηρέτησης των οχημάτων

Ο βασικός σχεδιασμός προϋποθέτει την ολοκλήρωση - από την πλευρά του επενδυτή - της ανάλυσης απαιτήσεων και την λήψη των βασικών επιλογών, αυτές αποτελούν και την βάση αναφοράς για το πλαίσιο λήψης απόφασης. Στην φάση αυτή είναι εύλογος ο προσδιορισμός και των όποιων περιβαλλοντικών απαιτήσεων και περιορισμών, η αντιστοίχιση των περιορισμών αυτών με τις χρήσεις γης και την φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής είναι απόλυτα αναγκαία.

Ο σχεδιασμός νέων αποθηκών οφείλει σήμερα να περιλαμβάνει αναλυτική αξιολόγηση των διαφορετικών αποθηκευτικών συστημάτων, πολιτικών συλλογής παραγγελιών, συστημάτων αυτοματισμού, χρήσης συμβατικών ή αυτόματων μηχανικών μέσων μεταφοράς (AGV's), καθώς τα παραπάνω προσδιορίζουν καθολικά: το ύψος των αποθηκευτικών χώρων, τις προδιαγραφές των δαπέδων, τις προδιαγραφές των ΗΜ υποδομών του κτιρίου αλλά και των στοιχείων παθητικής πυροπροστασίας.

Η εποχή των χαρτογράφων αποθηκών με εικονικά πιστοποιητικά θα τελειώσει σύντομα στην χώρα μας. Με την ολοκλήρωση των παραπάνω έχουμε την δυνατότητα να αξιολογήσουμε διαφορετικά σενάρια διαφορετικών γηπέδων αλλά και υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων πριν προχωρήσουμε στην αγορά του ακινήτου.

Στο έδαφος όλων των παραπάνω αντιφάσεων ωριμάζει στην χώρα μας ο σχεδιασμός οργανωμένων υποδοχέων από μεγάλα επενδυτικά σχήματα, τα Επιχειρηματικά Πάρκα ειδικού τύπου Εφοδιαστικής Αλυσίδας αλλά και Εθνικής εμβέλειας είναι προ των πυλών, θα πρότεινα σε κάθε επενδυτή πριν προχωρήσει στο δικό του δύσκολο ταξίδι στην επένδυση νέων εγκαταστάσεων να διερευνήσει την ενοικίαση ή και αγορά νέων αποθηκών στα επενδυτικά πάρκα που είδη προετοιμάζονται, είναι σίγουρο πως ο δρόμος αυτός μέσα στο 2021 θα καταστεί ο αποτελεσματικότερος τόσο για μεγάλες εγκαταστάσεις προστιθέμενης αξίας - μεγάλου ύψους, πυκνής αποθήκευσης, αυτοματοποιημένων αποθηκών, αλλά και City Logistics στο αστικό ιστό Αθήνας και Θεσσαλονίκης. ■



Ο Γιάννης Μανώλας είναι Managing Director IBLS