

Χτίσιμο αποθήκης από το μηδέν



Προτού η επιχείρηση αποφασίσει την ανέγερση δικού της αποθηκευτικού κέντρου, είναι απαραίτητο να αναλύσει ένα επαρκές πλάνο.

**ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΤΩΝΗΣ ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ,
CONSULTANT PLANNING AE**

ΕΙΝΑΙ ΓΝΩΣΤΟ ότι η οικονομική κρίση όταν ξεκίνησε πριν από μία και πλέον δεκαετία, επηρέασε σε μεγάλο βαθμό τον κλάδο της οικοδομής, προκαλώντας μεγάλη πτώση στην αγορά. Σε αυτό το πλαίσιο, επηρεάστηκαν και τα κέντρα αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ).

Ωστόσο, στην πρόσφατη πενταετία έχει σημειωθεί μια οικοδομική άνοδος στον κλάδο των logistics, με ολόένα και περισσότερες επιχειρήσεις να μην καλύπτονται από τις υφιστάμενες υποδομές τους και να κάνουν το επόμενο βήμα με ένα σύγχρονο ΚΑΔ (πέρα από τις 3PL που για προφανείς λόγους δημιουργούσαν ανέκαθεν ζήτηση για νέες αποθήκες). Η τάση αυτή έρχεται να επιβεβαιωθεί στην περιοχή του Θριασίου Πεδίου, που έχει και τη μερίδα του λέοντος στη ζήτηση για αποθηκευτικό χώρο (~75%), καθώς μέσα στη διετία 2020-2022 αναμένεται να έχουν ανεγερθεί περί των 280.000 m².

Ήταν επόμενο πως αυτή η ανοδική πορεία της αγοράς μεταφράζεται σε αυξημένη ζήτηση, η οποία σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά σε νέους αλλά και υφιστάμενους

αποθηκευτικούς χώρους, αυξάνει τις τιμές ενοικίων. Χαρακτηριστικό είναι ότι για νέα αποθήκη στην περιοχή του Θριασίου, οι τιμές κυμαίνονται μεταξύ του 4,2-4,5 ευρώ/m²/μήνα σε σχέση με μέχρι και πριν 3 χρόνια που οι τιμές δεν ξεπερνούσαν εύκολα τα 4 ευρώ/m².

Αδειοδοτικό κομμάτι

Έρευνα που διεξήγαγε η Planning σε επιλεγμένους stakeholders αγοράς αποκαλύπτει ότι το όριο μέχρι το οποίο είναι διατεθειμένη η αγορά να συμφωνήσει είναι στα 5 ευρώ/m²/μήνα, το οποίο θα παγιωθεί το 2025. Επιπρόσθετα, στο μίσθωμα ασφαλώς ο αγοραστής-επενδυτής πρέπει να λάβει υπόψη και τις φορολογικές επιβαρύνσεις (δημοτικά τέλη υπαίθριου/στεγασμένου, ΤΑΠ κλπ.) και τα κόστη συντήρησης και φύλαξης, τα οποία συνολικά επιφέρουν μια αύξηση στο κόστος η οποία κυμαίνεται μεταξύ του 0,57 και 1,72 ευρώ/m²/μήνα. Ενδεικτικό παράδειγμα για αποθήκη 14.000m² είναι τα 0,851 ευρώ/m²/μήνα.

Επίσης, μεγάλη βαρύτητα πρέπει να δίνεται στο αδειοδοτικό κομμάτι, με μεγαλύτερη προσοχή κατά σειρά

προτεραιότητας στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τακτοποίηση οικοδομικών ζητημάτων (άδεια οικοδομής κτιρίου), πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, περιβαλλοντική αδειοδότηση (ΑΕΠΟ), έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης.

Κατασκευή αποθήκης

Αρχικά, θα πρέπει να αποφασιστεί ποιο θα είναι το σχήμα του κτιρίου και ποια η θέση του εντός του οικοπέδου. Έτσι, καθοριστικό ρόλο παίζουν οι όροι δόμησης του οικοπέδου και ιδιαίτερα το μέγιστο ύψος και ο συντελεστής όγκου καθώς και οι κλίσεις του οικοπέδου, καθώς για να αξιοποιηθεί πλήρως το διαθέσιμο ύψος ίσως χρειαστεί μέρος του κτιρίου να «θαφτεί» μέσα στο έδαφος, αυξάνοντας έτσι τα κόστη εκσκαφών. Ακολούθως, η πρώτη δομική απόφαση για το εσωτερικό του κτιρίου είναι ο οικοδομικός κάρναβος, δηλαδή τα ανοίγματα μεταξύ των κολωνών. Ο τύπος του περνοφόρου μηχανήματος που χρησιμοποιείται, το ύψος των αναγκών σε παλετοαποθήκευση και θυριδοαποθήκευση, το ποσοστό των υπερχειλισμένων παλετών είναι σημαντικά. Όσον αφορά στην εκμετάλλευση του καθαρού ύψους εσωτερικά της αποθήκης, πρέπει να δοθεί προσοχή στο κενό που απαιτείται μεταξύ της τελευταίας παλέτας και του springler (0,7-1 m συνήθως) και στην κλίση που θα δοθεί στη σκεπή. Σημαντικό σε μια αποθήκη είναι το δάπεδο, το οποίο χαρακτηρίζεται από την αντοχή και την επιπεδότητα του. Σχετικά με την αντοχή πρέπει να μπορεί το δάπεδο να αντέχει τόσο τις κατανεμμένες φορτίσεις από το σύνολο των παλετών που αποθηκεύονται αλλά και τις σημειακές που σημειώνονται από τους ορθοστάτες των ραφιών και μπορεί να είναι ιδιαίτερα υψηλές. Συμπερασματικά, αν η επιχείρηση αποφασίσει την ανέγερση δικού της αποθηκευτικού κέντρου θα πρέπει να προσεχθούν μια σειρά παραγόντων έτσι ώστε να διαθέτει τόσο παρούσα όσο και μελλοντική/μεταπωλητική αξία.