

Έρευνα διαNEOσις για τα Επιχειρηματικά Πάρκα: Από τη θεωρία στην πράξη, η ελληνική πραγματικότητα

2023/08/28 07:00 στην κατηγορία LOGISTICS

Τη χρησιμότητα ενός [«Εθνικού Σχεδίου Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων επιχειρηματικότητας»](#) αναδεικνύει έρευνα για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, που δημοσιεύει η διαNEOσις και πραγματοποιήθηκε από ερευνητική ομάδα της συμβουλευτικής εταιρείας Re.De-Plan AE Consultants με την επιστημονική υποστήριξη και επιμέλεια της Αθηνάς Γιαννακού, καθηγήτριας στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης του ΑΠΘ.

Όπως αναφέρουν οι συντάκτες της έρευνας, η ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων είναι μια διεθνώς καθιερωμένη πρακτική, η οποία, αν γίνεται σωστά, προσφέρει σημαντικά οφέλη για όλους τους εμπλεκόμενους: επιχειρήσεις, κράτος και, ευρύτερα, το κοινωνικό σύνολο.

Ωστόσο, η Ελλάδα, παρά τα βήματα που έχουν γίνει, δεν έχει καταφέρει να εκμεταλλευτεί τη συγκεκριμένη αναπτυξιακή ευκαιρία. Οι οργανωμένοι υποδοχείς στη χώρα συχνά δεν αντιστοιχούν στις περιοχές με σημαντική βιομηχανική παραγωγή.

Αντίθετα, οι επιχειρήσεις συγκεντρώνονται σε Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις, πχ. σε περιοχές γύρω από τις εθνικές οδούς, και λειτουργούν συχνά σε ένα πλαίσιο αβεβαιότητας πολλών, μικρών «ρυθμίσεων ευκαιρίας», το οποίο είναι πιθανό να εμποδίζει σημαντικές επενδύσεις.

Λίγα και άνισα κατανεμημένα τα Επιχειρηματικά Πάρκα

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της συγγραφικής ομάδας, τα Επιχειρηματικά Πάρκα (οργανωμένοι υποδοχείς) που λειτουργούν πλήρως σήμερα στην Ελλάδα ανέρχονται σε μόλις 26.

Όπως αναφέρουν οι συντάκτες της έρευνας, εκτός από τον περιορισμένο αριθμό τους είναι επιπλέον άνισα κατανεμημένα, συγκριτικά με τις ανάγκες της μεταποίησης στη

χώρα.

Για παράδειγμα, περίπου το 44% της μεταποιητικής δραστηριότητας της χώρας αφορά στην Αττική και στη Βοιωτία (λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης βιομηχανιών στην περιοχή των Οиноφύτων). Ωστόσο, μόνο 4 Επιχειρηματικά Πάρκα, δηλαδή μόλις 2,86% του συνόλου, λειτουργούν στην επικράτεια αυτών των δύο νομών.

Μάλιστα, η λειτουργία αυτών των τεσσάρων υποδοχέων είναι κι αυτή ανομοιογενής: ο ένας (Θίσβη) ανήκει εξ' ολοκλήρου σε μια επιχείρηση, ο δεύτερος (Σχιστό) παρουσιάζει υψηλά ποσοστά πληρότητας, ο τρίτος (Άνω Λιόσια) «αντιμετωπίζει σημαντικά λειτουργικά ζητήματα» και ο τέταρτος (Κερατέα) βρίσκεται στην Ανατολική Αττική, που, όπως γράφουν οι ερευνητές, «δεν αποτελεί περιοχή προτίμησης των επιχειρήσεων».

Οι συγγραφείς παρατηρούν επίσης ότι αυτή η αναντιστοιχία μεταξύ Επιχειρηματικών Πάρκων και αναγκών της βιομηχανίας δεν περιορίζεται στην Αττική και στη Βοιωτία, αλλά είναι γενικευμένη.

Πού λειτουργούν οι ελληνικές επιχειρήσεις;

Όμως, εφόσον οι ελληνικές επιχειρήσεις δεν λειτουργούν μέσα σε Επιχειρηματικά Πάρκα, πού λειτουργούν τελικά;

Ο όρος που περιγράφει τις περιοχές με μεγάλη συγκέντρωση βιομηχανιών, αλλά χωρίς κεντρικό σχεδιασμό, είναι «Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις».

Πρόκειται για «βιομηχανικές περιοχές» που δεν σχεδιάστηκαν ποτέ ως τέτοιες, αλλά για πολλούς, διαφορετικούς λόγους προσέλκυσαν επιχειρήσεις να εγκατασταθούν εκεί και μετατράπηκαν «από τα κάτω» σε χώρους φιλοξενίας επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ωστόσο, υπάρχουν πολλά προβλήματα με αυτές τις περιοχές, επισημαίνουν οι συντάκτες της έρευνας.

«Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις σε περιοχές χωρίς δίκτυα και υποδομές πρόσβασης και περιβαλλοντικής διαχείρισης», παρατηρούν οι συγγραφείς, «αναπτύχθηκαν κατά εκατοντάδες και συνεχίζουν να φιλοξενούν τη βιομηχανία, τα logistics, τις μικρές και μεσαίες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις σε διάφορες περιοχές της ελληνικής επικράτειας, καθιστώντας το μοντέλο της παρόδιας δόμησης στις επαρχιακές και τις εθνικές οδούς τη δεσπόζουσα κατεύθυνση χωρικής οργάνωσης των επαγγελματικών εγκαταστάσεων».

Σε άλλο σημείο σημειώνουν: «Όταν οι αναπτυξιακές προοπτικές μιας περιοχής

σχεδιάζονται χωρίς να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τις ιδιαιτερότητες του χώρου (...), αλλά αντίθετα εστιάζουν μόνο στους τρόπους με τους οποίους μπορεί να επιτευχθεί η ανάπτυξη διάφορων οικονομικών μεγεθών, αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να παραγκωνίζεται ο βασικός (και μακροπρόθεσμος) στόχος της ανάπτυξης, που δεν είναι άλλος από τη συνεχή βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων μιας συγκεκριμένης περιοχής και γενικότερα της χώρας».

Πέρα, όμως, από τις ευρύτερες κοινωνικές ή περιβαλλοντικές συνέπειες, το άναρχο τοπίο το οποίο περιγράφουν οι συγγραφείς έχει συνέπειες και για την ίδια την ανάπτυξη της μεταποίησης και τελικά για το σύνολο της οικονομίας.

Ο ελλιπής σχεδιασμός των Επιχειρηματικών Πάρκων, όπου υπάρχουν, και η έλλειψή τους εκεί που θα έπρεπε να υπάρχουν, αφήνουν χώρο για τη ρύθμιση των θεμάτων (περιβάλλοντος, χωροταξίας, οικονομικών, κλπ.) που αναπόφευκτα θα προκύψουν με ευκαιριακές ρυθμίσεις.

Τέτοιες ρυθμίσεις, ειδικά όσον αφορά στη δόμηση σε περιοχές χωρίς καθορισμένες χρήσεις, με τη σειρά τους, δημιουργούν ένα πλαίσιο αβεβαιότητας (μπορεί, πχ. να καταπέσουν οποιαδήποτε στιγμή στο Συμβούλιο της Επικρατείας), το οποίο τελικά βλάπτει τις ίδιες τις επενδύσεις, τις οποίες υποτίθεται διευκολύνουν.

«Σε διάστημα 35 ετών που η χώρα προσπαθεί να οργανωθεί χωροταξικά», παρατηρούν οι συγγραφείς, «μόνο το 20% περίπου των εκτάσεων των δημοτικών ενοτήτων της επικράτειας διαθέτουν θεσμοθετημένες χρήσεις γης, γεγονός που εκτός των άλλων αποτελεί τον κύριο παράγοντα αβεβαιότητας, με σοβαρές επιπτώσεις στον σχεδιασμό των επενδύσεων».

Το θεσμικό πλαίσιο των Επιχειρηματικών Πάρκων

Αν και τα Επιχειρηματικά Πάρκα ποτέ δεν έγιναν ο κανόνας για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων, τα τελευταία 50-60 χρόνια λειτουργούν κάποια από αυτά στη χώρα.

Περιγράφοντας πώς θεσμοθετήθηκαν, οι συντάκτες της μελέτης επισημαίνουν ότι η πρώτη αναφορά ελληνικού νόμου σε Βιομηχανικές Περιοχές, στις γνωστές σήμερα ΒΙΠΕ, είναι στον Ν.4458 του 1965. Ένα χρόνο αργότερα, η τότε τράπεζα ΕΤΒΑ ίδρυσε ανώνυμη εταιρεία για την εκμετάλλευση των ΒΙΠΕ. Περισσότερο από μια δεκαετία αργότερα, ο Ν.742/1977 θεσπίζει τις 25 πρώτες ΒΙΠΕ της χώρας με κριτήρια γεωγραφικού προσδιορισμού.

Ωστόσο, η θεσμοθέτηση αυτή έγινε, όπως γράφουν οι ερευνητές, «με προτεραιότητες που όπως αποδείχτηκε εκ των υστέρων δεν μπόρεσαν να ταυτιστούν και να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της βιομηχανίας και της ευρύτερης επιχειρηματικότητας

επαρκώς, τόσο χωρικά όσο και από πλευράς βιωσιμότητας».

Στο μεταξύ και μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1990, η Ελλάδα αστικοποιήθηκε ραγδαία. Επομένως, το κράτος επέσπευσε τη διαδικασία θεσμοθέτησης χρήσεων γης και αποφάσισε να παραχωρήσει το δικαίωμα ανάπτυξης οργανωμένων υποδοχέων και σε φορείς της ιδιωτικής οικονομίας, με ή χωρίς τη συμμετοχή του δημοσίου με τον Ν.2545/1997.

Με τον νόμο αυτό ιδρύονται οι Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ), μια «ομπρέλα» που περιλαμβάνει ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ (Βιομηχανικό Πάρκο), ΒΙΟΠΑ (Βιοτεχνικό Πάρκο) και Τεχνόπολη.

Συνδυαστικά με αυτούς τους δύο νόμους, του 1965 και του 1997 θεσμοθετήθηκαν 50 οργανωμένοι υποδοχείς, ενώ ακόμη 5 θεσμοθετήθηκαν με τον νεότερο νόμο 3982 του 2011 (που καθιερώνει και τον όρο «Επιχειρηματικά Πάρκα») και βρίσκονται μέχρι σήμερα σε διάφορα στάδια υλοποίησης.

Ο νέος νόμος

Πέρυσι ψηφίστηκε ο Ν.4982/2022 που αποτελεί πλέον το νέο θεσμικό πλαίσιο για την ίδρυση, ανάπτυξη και διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων.

Ο νόμος, υιοθετώντας προτάσεις που είχε διατυπώσει ο πολιτικός μηχανικός, διευθύνων σύμβουλος της Re.De-Plan και μέλος της ομάδας της μελέτης, Μανώλης Μπαλτάς, αίρει κάποια από τα εμπόδια προκειμένου οι Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις της Αττικής να μετεξελιχθούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα.

Ακόμα, δίνει τη δυνατότητα σε Επιχειρηματικά Πάρκα να εγκατασταθούν σε δύο ή περισσότερους χώρους, κάτι που διευκολύνει τις δραστηριότητες της εφοδιαστικής αλυσίδας στα εμπορευματικά λιμάνια.

Επίσης, εκσυγχρονίζει τη νομοθεσία για την αδειοδότηση των ρεμάτων, απλοποιεί το σύστημα απόδοσης των εισφορών σε χρήμα απευθείας στους φορείς υλοποίησης και, τέλος, δίνει νέα κίνητρα για την ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων (πχ. ένταξη των εισφορών σε χρήμα στις δαπάνες που εκπίπτουν φορολογικά).

Ωστόσο, η μελέτη αναδεικνύει και σημεία που μένουν να ρυθμιστούν ακόμη, κάνοντας τις σχετικές προτάσεις.

Ως το μεγαλύτερο πρόβλημα που ανακύπτει από την εφαρμογή του νέου νόμου οι συγγραφείς ξεχωρίζουν την απαίτηση του νόμου να υπάρχει πλήρης κυριότητα (ή εναλλακτικά 80% + 20% με δικαίωμα συμφωνιών ή απαλλοτρίωσης) της έκτασης για την έγκριση ανάπτυξης ενός νέου Επιχειρηματικού Πάρκου ή για την επέκταση

κάποιου οργανωμένου υποδοχέα που υπάρχει ήδη.

Όπως αναφέρουν, τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια θεσπίστηκαν σχετικά πρόσφατα και αποτελούν πλέον το νέο εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού 1ου επιπέδου, στη θέση των παλιών ΓΠΣ.

Κατά την εκπόνηση των ΤΠΣ λαμβάνονται πράγματι υπόψη οι παράμετροι του νέου νόμου για τα Πάρκα σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς – πράγμα που, σε κάθε περίπτωση, είναι σχετικώς αδύνατο λόγω της δομής της ελληνικής ιδιοκτησίας (μικροί κλήροι).

Όμως, σήμερα υπάρχουν πάρα πολλές περιοχές, 467 συγκεκριμένα, που διαθέτουν εγκεκριμένες-θεσμοθετημένες χρήσεις γης βιομηχανίας, με βάση τα έως σήμερα ισχύοντα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο / Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων).

Οι περιοχές αυτές (με χρήσεις γης βιομηχανίας-βιοτεχνίας βάσει εγκεκριμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε ισχύ) έχουν καθεστώς πολυϊδιοκτησίας.

«Το γεγονός αυτό», γράφουν οι ερευνητές, «καθιστά ανέφικτη την οργάνωση-πολεοδόμηση αυτών των περιοχών, κατά κανόνα Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων, και ως εκ τούτου αδρανοποιεί πλήρως το θεσμικά ρυθμισμένο χωροταξικό περιβάλλον της χώρας για τις επαγγελματικές εγκαταστάσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας».

Επιπλέον, οι συγγραφείς παρατηρούν ότι «το νέο καθεστώς διοίκησης-διαχείρισης δεν φαίνεται να αποτρέπει συγκρουσιακές καταστάσεις μεταξύ φορέων διαχείρισης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ενώ υπάρχει ενδεχόμενο περαιτέρω όξυνσής τους, κατάσταση η οποία θα έπρεπε να έχει αποφευχθεί μέσα από διάλογο για την επίτευξη των μέγιστων δυνατών συγκλίσεων και συναινέσεων».

Η ανάγκη για ένα Εθνικό Σχέδιο Δράσης

Επιχειρώντας να καταθέσουν πρόταση που εκτείνεται σε βάθος 20ετίας και σε συνέχεια έρευνας της Κεντρικής Ένωσης Επιμελητηρίων (ΚΕΕ) από το 2018, οι ερευνητές απευθύνθηκαν, με στοχευμένα ερωτηματολόγια, στους Δήμους εκείνους εντός των ορίων των οποίων μελέτη της Κεντρικής Ένωσης Επιμελητηρίων πρότεινε να αναπτυχθούν νέα Επιχειρηματικά Πάρκα.

Η πρότασή τους αυτή αφορά στην ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων σε 73 περιοχές, συνολικής επιφάνειας περίπου 100.000 στρεμμάτων σε ολόκληρη την Ελλάδα, με συνολικό προϋπολογισμό 1,14 δισ. ευρώ (με δημόσια συμμετοχή στο 40%, δηλαδή περίπου 23 εκατ. ευρώ κάθε χρόνο για 20 χρόνια).

Με την παραδοχή ότι θα δημιουργηθούν 73 Επιχειρηματικά Πάρκα συνολικής έκτασης 100.000 στρεμμάτων και με 25.300 περίπου στρέμματα επαγγελματικών κτιρίων, οι συγγραφείς υπολόγισαν ότι μπορεί να αποδώσουν συνολικά οικονομική ανάπτυξη περίπου 13,8 δισ. ευρώ ή 7,7% του ΑΕΠ (σε όρους 2018).

Το όφελος από την ανάπτυξη των έργων υποδομής υπολογίστηκε σε 13.414 θέσεις απασχόλησης ενώ για την ανάπτυξη των νέων κτηριακών εγκαταστάσεων σε 152.840 θέσεις απασχόλησης.

Τέλος, βάσει των υπολογισμών των συντακτών της μελέτης, οι μόνιμες θέσεις εργασίας για τη λειτουργία των επιχειρήσεων θα είναι από 46.475, αν το σύνολο των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν στα επιχειρηματικά πάρκα του Εθνικού Σχεδίου είναι εντάσεως κεφαλαίου (που είναι συνήθως οι πιο παραγωγικές), έως 139.425 θέσεις, αν οι επιχειρήσεις που θα εγκατασταθούν είναι μόνο εντάσεως εργασίας.