
Η νέα γενιά Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ελλάδα. Πως θα λειτουργήσουν ως ανταποδοτικές επενδύσεις

2018/05/21 09:23 στην κατηγορία LOGISTICS

Τη νέα γενιά Επιχειρηματικών Πάρκων στην ελληνική επικράτεια παρουσίασε ο Μανώλης Μπαλτάς, διευθύνων σύμβουλος της Redeplan, στο 2^ο Συνέδριο Υποδομών και Μεταφορών, που συνδιοργάνωσαν τα yprodomes.com και metaforespress.gr.

Σύμφωνα με τον κ. Μπαλτά, η υπαγωγή των επιχειρήσεων εφοδιαστικής αλυσίδας σε Επιχειρηματικά Πάρκα και η οργάνωση άτυπων συγκεντρώσεων, σύμφωνα με το Ν.3982/2011, πρέπει να αναδειχθεί ως βασική προτεραιότητα του τομέα των Logistics.

Για το λόγο αυτό, σημείωσε, χρειάζεται **επείγοντως αναθεώρηση και βελτίωση του Ν.3982/2011.**

Πέραν αυτού, όμως, επιβάλλεται και η εναρμόνιση των θεσμικών πλαισίων όλων των τύπων και γενιών Επιχειρηματικών Πάρκων, με τέτοιο τρόπο ώστε ο νέος Ν.3982/2011 να αφορά όλες τις επιχειρήσεις (υπάρχουσες, προς εγκατάσταση).

Κατά τον διευθύνοντα σύμβουλο της Redeplan, σε πρόσφατη έρευνα της ΕΥ, παρόλο που έχουμε σημαντική βελτίωση της ποιότητας των χώρων αποθήκευσης στην Ελλάδα και ύπαρξη μεγάλων επενδύσεων τα τελευταία χρόνια, το μέσο μέγεθός τους δεν έχει αυξηθεί.

«Η υπάρχουσα υποδομή logistics ακόμη αποτελείται από μικρού μεγέθους αποθήκες, οι οποίες βρίσκονται διασκορπισμένες, κατακερματισμένες και σε καθεστώς εκτός σχεδίου στην ελληνική επικράτεια», είπε.

Τόνισε ότι η χώρα μας βρίσκεται στην 145η θέση στο κομμάτι της χρήσης γης και τις μεταβιβάσεις ακινήτων, ενώ συνέκρινε την ελληνική πραγματικότητα με την ανάπτυξη εξειδικευμένων Εμπορευματικών Κέντρων σε Βρετανία και Ισπανία.

Σε κάθε περίπτωση, είπε ο κ. Μπαλτάς, οφείλουν **να γίνουν κινήσεις για να μειωθούν τα μη «παραγωγικά» κόστη.**

Σύμφωνα με εκπονηθείσες μελέτες, στην Ελλάδα το κόστος εγκατάστασης

επιχειρήσεων, αναφορικά με την αξία γης και τις υποδομές σύνδεσης με τα δίκτυα στην εκτός σχεδίου δόμηση, φαίνεται να είναι το υψηλότερο σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Οπότε, εξήγησε ότι «πρέπει να δημιουργήσουμε σημαντικά αποθέματα πολεοδομημένης γης για τις επιχειρήσεις, προκειμένου τα κόστη εγκατάστασης να κινηθούν σε εύλογα και ανταγωνιστικά όρια».

Εστιάζοντας στην περιοχή της Αττικοβοιωτίας, ο διευθύνων σύμβουλος της Redeplan εκτίμησε ότι «το πρόβλημα είναι εκρηκτικό», οπότε πρότεινε στην πολιτεία να διευκολύνει τις επιχειρήσεις, δημιουργώντας τις κατάλληλες προϋποθέσεις για τη νόμιμη εγκατάσταση και λειτουργία τους σε ανταγωνιστικά πλαίσια.

Εξήγησε μάλιστα ότι «η εκτός σχεδίου δόμηση και οι οριακές συνθήκες εγκατάστασης των μεταποιητικών επιχειρήσεων, αλλά και της εφοδιαστικής αλυσίδας βρίσκονται στο τέλος της ανεξέλεγκτης διαδρομής τους. **Σε 5-10 χρόνια θα έχουν πεθάνει.**

Οπότε, οι επιχειρήσεις δεν πρέπει να νοιώθουν ασφαλείς και να εφησυχάζουν με τις εκάστοτε εξαγγελίες. Οφείλουν να αναλάβουν θετικές πρωτοβουλίες».

Στη βάση των παραπάνω, ο κ. Μπαλτάς συνέστησε ότι η λύση θα επέλθει από τη νέα γενιά Εμπορευματικών Κέντρων, καθώς όπως είπε «το Επιχειρηματικό Πάρκο συνιστά αναπτυξιακή και περιβαλλοντική υποδομή υψηλής αξίας και μείζονος προτεραιότητας για την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ενίσχυση της κοινωνικής αποδοχής της επιχειρηματικότητας».

Τα πλεονεκτήματα και τα κίνητρα ανάπτυξης

Περιγράφοντας τα πλεονεκτήματα και τα κίνητρα ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων στη χώρα μας, ο κ. Μπαλτάς σταχυολόγησε τα εξής:

-Χωροταξική βεβαιότητα/ ασφάλεια δικαίου εγκατάστασης και λειτουργίας επιχειρήσεων/Ευνοϊκοί όροι δόμησης εντός σχεδίου

-Υπαγωγή -αξιοποίηση δασικών εκτάσεων στο πλαίσιο των επιτρεπτών επεμβάσεων της δασικής νομοθεσίας

-Ανάπτυξη σύγχρονων τεχνικών υποδομών εντός εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου

-Σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επενδύσεις και τραπεζικές/ δανειοληπτικές συναλλαγές / Αξίες γης με όρους εντός σχεδίου.

-Ριζική αντιμετώπιση προβλημάτων συντελεστή όγκου αποθηκών (άρθ.13, ΝΟΚ 2012)

-Απαλλαγή άδειας εγκατάστασης/ περιβαλλοντικής αδειοδότησης κατά τις

προβλέψεις του οικείου Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου

-Δραστική μείωση προστίμων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών στον Ν.4178/2013, μετά την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης

-Φορέας Διαχείρισης/ Οικονομίες κλίμακας/ Μείωση Κόστους Εγκατάστασης (25-27%) και Διοικητικού Κόστους και Λειτουργικών Εξόδων (45-50%)

-Θεσμική πρόβλεψη για τη χρήση αιγιαλού & παραλίας, την ανάπτυξη ελεύθερων ζωνών / ελεύθερων αποθηκών / τελωνειακών αποθηκών / χώρων προσωρινής αποθήκευσης.

Η μελλοντική εικόνα

Μελλοντικά, οι διεθνείς αγορές απαιτούν την ανελαστική εφαρμογή κανόνων και διεργασιών ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης στην παραγωγή και την διακίνηση προϊόντων, οπότε η ελληνική επιχειρηματικότητα οφείλει να λάβει όλα τα μέτρα που θα αποτρέψουν τη συρρίκνωση της ή/και τον αποκλεισμό της από τα διεθνή φόρα.

Προς αυτή την κατεύθυνση, σημείωσε ο διευθύνων σύμβουλος της Redeplan, είναι και η εγκατάσταση και λειτουργία μιας επιχείρησης εντός Επιχειρηματικού Πάρκου.

Μέσω της κίνησης αυτής, θα εξασφαλίσει πρώτον ότι εντάσσεται στο δίκτυο των πράσινων προμηθειών, δεύτερο δεν θα αποκλειστεί από πόρους δανειακής υποστήριξης και τρίτον θα αναπτύξει τις απαραίτητες δομές αναφορικά με τους κανόνες της εναλλακτικής διαχείρισης και της κυκλικής οικονομίας.

Τέλος, ο κ. Μπαλτάς περιέγραψε τους τρόπους με τους οποίους τα Επιχειρηματικά Πάρκα **μπορούν να λειτουργήσουν ως ανταποδοτικές ιδιωτικές επενδύσεις.**

Όπως είπε, οι δαπάνες ανάπτυξής τους, αφού αφαιρεθούν τυχόν πόροι συγχρηματοδότησης, μπορούν να καλυφθούν αποκλειστικά από τους ιδιοκτήτες, μέσω εισφορών σε γη και χρημάτων λόγω πολεοδόμησης.

Ο φορέας - επενδυτής ενός Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί να είναι είτε πολυμετοχικό συλλογικό σχήμα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ή/και ιδιοκτητών των ακινήτων, είτε ανεξάρτητοι επενδυτικοί φορείς.