

► Ведущие консалтинговые компании, работая со своими клиентами, постоянно сталкиваются с вопросами оптимального расположения тех или иных объектов недвижимости на местности, поскольку это является одним из основных вопросов успешности любого проекта, связанного с недвижимостью. Выбор места под склад, как не тривиально это звучит, является сложной задачей.

Как на практике подойти к выбору правильного места под склад?

В начале, мы должны определиться с целевым назначением склада, и следовательно, с основными потребительскими требованиями к складскому проекту, которые в первую очередь зависят от того для чего будет использоваться склад:

- спекулятивная сдача в аренду;
- продажа;

— обработка собственных товаропотоков.

Чтобы склады успешно сдавались в аренду, они должны быть универсальными, а все основные технологии хранения и отбора — реализуемыми. Складское здание должно соответствовать общепринятым рыночным критериям и иметь местоположение, которое будет востребовано большинством потенциальных арендаторов. Потенциал участка необходимо использовать максимально, но, не выходя за рамки требований, предъявляемых для данной категории складов.

Объекты складской недвижимости, предназначенные для продажи, могут также удовлетворять критериям, предъявляемым к складам, сдаваемым в аренду, хотя выбор местоположения и других параметров может исходить из принципа меньшей универсальности. Концепция склада на продажу может быть рассчитана на более узкий сегмент потенциальных покупателей — наиболее растущий именно в момент выхода проекта на рынок. Принцип универсальности хорошо подходит для выбора местоположения масштабных проектов строительства под заказ (Built-To-Suit) с последующей продажей.

Для работы склада по обработке собственных товаропотоков местоположение склада, его концепция и технологии должны быть предельно рациональными. Для этого нужно предварительно исследовать и описать все логистические процессы, посчитать ресурсы, разобрать все основные трудности, а в случаях сложных логистических сетей возможно даже проведение математического моделирования, позволяющего просчитать наилучшее местоположение склада. Математическое моделирование лучше проводить при наличии собственных специалистов, обладающих соответствующим методическим и математическим аппаратом или с привлечением опытных консультантов. Размер склада, а, следовательно, и участка определя-

Индустриальный парк Южные Врата



ИГОРЬ ЕГОРОВ,
Консалтинговая компания
Praedium Oncor International,
руководитель отдела индустриальной
и складской недвижимости

ется, исходя из анализа, существующих и планируемых, товаропотоков.

Определившись с выбором местоположения, в зависимости от целевого назначения склада, необходимо переходить к следующему уровню — детализации выбора. Если, например, происходит подбор участка под региональный распределительный центр или дистрибуторский склад; под быстро оборачиваемый склад или склад длительного хранения; под склад, обслуживающий ритмичные или сезонные товаропотоки, — все эти факторы влияют на выбор местоположения участка под строительство.

При выборе участка, без сомнения, идеальным является тот участок, который относится к категории земель промышленного назначения. В таком случае не потребуются тратить деньги и время на прохождение большого количества инстанций при изменении категории. Процесс изменения категории земли занимает в среднем год, что существенно затягивает реализацию проекта, а значит, и процесс получения прибыли. К тому же придется задуматься о привлечении дополнительных собственных денежных средств, поскольку банки обычно не кредитуют изменение категории земельного участка. Перевод земли в другую категорию влияет и на общую ситуацию с заемными средствами проекта, поскольку увеличивается срок возвращения кредита и риск, связанный с реализацией проекта, при этом рентабельность проекта уменьшается.

Выбирая участок, специалисты советуют удостовериться у местной администрации, что он не поменяет своего статуса в ближайшие годы. Необходимо удостовериться, что в генеральном плане развития той или иной территории не предусмотрено изменение категории и назначение участка.

Помимо местоположения следует помнить и о других аспектах выбора участка, а именно:

— имеющиеся ограничения по наличию «красных линий», зон отчуждения и санитарно-защитных зон, иных обременений и ограничений в застройке рассматриваемого и соседних участков;

— транспортная доступность;

— особенности рельефа участка и почв;

— возможности по подведению коммуникаций и наличие ресурсов для утверждения проекта застройки местной администрацией.

Эти, как впрочем, и другие не менее значимые факторы, не приведенные выше, имеют различную степень влияния на создаваемый склад и могут «проявляться» на этапах проектирования, согласования и строительства. Пренебрежение этими факторами может привести к весьма печальным последствиям — от неэффективности работы склада до наложения запрета органами местной власти на его строительство и эксплуатацию.

При всех огромных масштабах нашей страны в настоящий момент приходится признать верность слов Марка Твена, который прозорливо призвал: «...покупайте землю — ведь ее уже больше никто не производит». Поскольку не все прислушались к классике и вынуждены заниматься поиском земельного участка, приходится констатировать тот факт, что достаточно трудно найти земельный участок, полностью удовлетворяющий всем требованиям проекта. Рекомендую обращаться к специалистам, консультантам, занимающимся складской недвижимостью, логистикой, землей, они могут значительно сократить временные затраты на поиск участка, помочь с выбором правильного местоположения требуемого участка, окажут помощь в переговорах с собственниками, снизят юридические и финансовые риски при реализации проекта с учетом многочисленных факторов, влияющих на выбор. ◀



ВЛАДИМИР ГОРЛОВ,
Агентство Маркет Гайд,
эксперт-консультант
по вопросам логистической
инфраструктуры



► Тема выбора места для строительства склада — актуальна и постоянно воспроизводится в многочисленных публикациях в специализированной печати. Текст статьи строится на обзоре ряда широко известных моделей, с помощью каждой из которых можно описать некоторые формальные процедуры выбора «центральной точки» в однородном поле. Автор рекомендует представителям реального бизнеса пользоваться этим набором моделей при выборе места расположения логистического центра-склада. При этом он не оговаривает выбор показателей, которыми надо «заряжать» каждую модель и не дает обоснования самого набора моделей по принципу достаточности или недостаточности.

Обзор моделей, приведенных автором, возможно и интересен познавательно, но не слишком содержателен в практическом отношении. Использование метода «центра тяжести» чаще всего приводит к ответу, что лучшее место для склада — центр города или центральное место между несколькими городами, которое в России часто наиболее слабо развито экономически и не имеет транспортных коммуникаций. Метод «пробной точки» не реализуем из-за отсутствия данных о специфике реальной транспортной сети, ее пропускной способности, затратах по перемещению грузов по участкам пути и т.п. Автор слишком бегло сослался на модель Вон Тунена. Из представленного текста остается не ясным — какие «затраты» используются в этой модели. Модели Вебера и Гувера устарели, они не учитывают всей совокупности факторов, которые определяют выбор места для строительства склада в сегодняшней действительности.

В данном конкретном случае выбор места для строительства распределительного склада — задача на выбор точки в пределах заданного района. Если район задан, то переходим к следующей итерации.

1. Необходимо понять, какие грузы, какими видами транспорта, и в каком количестве проходят через данный район в обоих направлениях, и на какую часть из них мы можем претендовать путем организации логистического бизнеса. Эта информация необходима не только на данный момент, но и на перспективу. Сбор информации о величине и структуре грузопотоков — один из наиболее сложных моментов в подобных работах.

2. Крайне важна информация о перспективах развития территории, которую мы собираемся обслуживать логистическими услугами. Перспективное развитие сетевой торговли, потенциальный выход в район потенциальной дислокации склада иностранных фирм, новый крупный инвестиционный проект — все это важно для решения данного вопроса. Без серьезной проработки вопроса о будущем рынке логистических услуг (его величина, структура и стоимость услуг) не стоит заниматься всеми другими вопросами строительства склада.

3. Нужна информация о наличии на местном рынке логистических услуг конкурентов и их специализации, об объеме, стоимости и качестве оказываемых ими услуг и поиск на местном рынке свободной или конкурентной ниши; информация и обзор заявленных на ближайшие годы проектов строительства складов.

4. Надо понять основную функцию проектируемого склада — он будет принимать грузы, доставляемые из других грузообразующих точек страны для распределения их на месте и/или концентрировать местные грузы для последующего их отправления к дальним потребителям. Это позволит нам определить, на какой стороне от транспортных магистралей искать нужную площадку. Ошибка при выборе места приведет к большим затратам на устройство системы транспортного примыкания склада.

5. Далее определяем тип складских помещений, их категорию и соответственно, формируем требования к рельефу местности и к несущей способности грунтов. Необходимо изначально определиться с перечнем услуг, которые будут предлагаться потенциальным клиентам и соответственно с перечнем оборудования, устанавливаемого в помещениях склада.

6. Следующий шаг — поиск подходящей свободной площадки по приемлемой цене или, что хуже, поиск приемлемых по условиям аренды территорий и выбор одной из них. Желательное требование к потенциальной площадке — минимум затрат на подключение ее к электроэнергетике и сетевому природному газу, системе технического водоснабжения, к очистным сооружениям. На этой стадии необходимо провести укрупненные сравнительные технико-экономические расчеты, на основании которых можно будет остановить выбор на одном из имеющихся вариантов.

7. Фактор наличия в районе строительства склада трудовых ресурсов существенен, но он не относится к числу определяющих. На современном рынке труда в РФ почти всегда можно найти и подготовить достаточное количество рабочих, что же касается менеджмента, то он, как правило, более мобилен благодаря наличию собственного автотранспорта.

Примерно так решается эта задача, если она решается по уму, а не спонтанно. А как это происходит сегодня в России в реальной действительности? Чаще всего потенциальный владелец склада сначала покупает землю, а уже потом начинает думать — что с ней делать, какой вид бизнеса на ней развернуть?

Таких примеров, к сожалению масса.

В советское время существовала проверенная временем логика выбора мест для строительства капитальных складских помещений регионального уровня, ее разрабатывали специалисты из разных НИИ при Госснаб СССР. Были и чисто научные публикации на данную тему, в том числе и прогностического типа. Можно, например, сослаться на статью Бабурина В.Л., Горлова В.Н. и Шувалова В.Е. «Совершенствование территориальных систем управления народным хозяйством. Экономико-географический подход». Из «Вестник МГУ», за 1985 г. В этой работе авторы высказали предположение о перспективном развитии логистики в московском столичном регионе на далекую перспективу. И вот эта перспектива наступила. Оказалось, что по большинству пунктов авторы точно определили выбор места для строительства логистических центров. По части центров прогноз не состоялся, в том числе и по причине достаточности уже существующей сети складов.

Сегодня у российского бизнеса имеется масса возможностей не горячиться, а используя опыт консультантов разумно и с наименьшими затратами решать подобные задачи. ◀