



Анна Сорокина,
директор по аренде
и маркетингу Radius Group

ИЗ КАКИХ ПАРАМЕТРОВ СКЛАДЫВАЕТСЯ КАЧЕСТВО СКЛАДА

Какой пол считать самым надежным? Сколько инженерных узлов необходимо, чтобы обеспечить высокий уровень пожарной безопасности? Можно ли определить «на глаз», насколько качественно построен склад и что дают арендаторам энергоэффективные технологии? В настоящей статье мы постараемся дать ответы на каждый из этих вопросов.

Арендаторы складов очень часто стремятся снять качественный объект за приемлемые деньги. И если с деньгами все ясно, то «качество склада» является понятием весьма неоднозначным. В этой статье мы постарались выделить некоторые моменты, способные оказать непосредственное влияние на интегральное восприятие качества складского объекта.

Прежде всего необходимо понимать, что применительно к складу понятие «качество» субъективно. Несомненно, можно объективно разделить складские помещения на качественные в зависимости от уровня исполнения строительных работ, но это лишь один параметр для оценки того, насколько хорош тот или иной объект.

Компании из разных сфер бизнеса, с различными бюджетами, интенсивностью операций и географией деятельности будут по-разному определять качество склада. Оценка складских помещений также может отличаться в зависимости от типа владения: если компания рассматривает аренду на очень длительный срок или планирует покупку, то требования к качеству склада, как правило, будут выше, чем в случае краткосрочной аренды.

Правильнее будет оценивать операционное решение на конкретном складе применительно к задачам компании-пользователя, и качество склада в таком случае будет определяться его удобством, эффективностью, сбалансированностью рисков и общими затратами. Ниже мы обозначили ключе-

вые параметры, на которые нужно обращать внимание при оценке качества складского помещения.

Размещение объекта

Первый важный параметр при подборе склада – это его локация. Очевидно, что склад должен иметь оптимальное расположение относительно цепи поставок компании. Размещение распределительного центра (РЦ) слишком далеко от поставщиков или сети дистрибуции скажется на логистических затратах: доставка товара будет медленной, а транспортные расходы – высокими, появится необходимость увеличивать объемы хранения и использовать помещения большей площади. Как следствие, увеличатся расходы



на аренду и иные операционные затраты, а также потребуется набор дополнительного персонала.

Помимо расположения, важным фактором является доступность и удобство подъездов к объекту. Чем проще добраться до РЦ, тем быстрее и с меньшими проблемами товар будет попасть на склад и отгрузиться с него. В противном случае снижается эффективность склада и уровень сервиса на следующих этапах цепей поставок. Если, например, к парку ведет плохая дорога, являющаяся к тому же единственным въездом на объект, возникают риски из-за потенциального сбоя или прекращения отгрузок.

Расположение склада также тесно связано с наличием трудовых ресурсов. Например, в Подмосковье стоимость работы складского персонала в зависимости от района и близости к Москве может отличаться на 10–20%. Достаточно высоки зарплаты складских работников на западе и юго-западе Подмосковья, на востоке же услуги персонала стоят дешевле всего. Южное и северное направления в этом отношении более сбалансированы. Кроме того, стоит обращать внимание и на квалификацию персонала. Удачным можно считать расположение складского комплекса, позволяющее не только привлечь опытных профессионалов из крупных близлежащих городов на должности высшего и среднего руководства, но также иметь доступ к недорогой рабочей силе на позиции, например, кладовщиков и комплектовщиков. Затраты на трансфер для сотрудников также напрямую зависят от месторасположения складского комплекса.

Функциональные характеристики

К функциональным характеристикам склада относятся такие параметры, как сетка колонн, рабочая высота склада, нагрузки на пол, количество и тип погрузочных ворот, глубина здания, уровень освещения и др. Использовать большинство из них для сравнения качества сложно. Во-первых, почти все современные склады класса А обладают схожими параметрами. Во-вторых, для разных компаний важны различные характеристики. Однако можно выделить три основных элемента, на которые стоит обратить внимание независимо от специфики бизнеса компании-пользователя: пол, система пожаротушения и доковое оборудование. Плохое качество именно этих элементов ведет к увеличению опе-



« **...склад должен иметь оптимальное расположение относительно цепи поставок компании. Размещение распределительного центра слишком далеко от поставщиков или сети дистрибуции скажется на логистических затратах...**

рационных затрат и расходов на ремонт, может повлиять на эффективность склада и привести к убыткам или упущенной выгоде.

Что касается пола склада, здесь важно обращать внимание на допустимые нагрузки, показатели ровности, а также качество фундаментов и «пирога» пола. Оптимальной является нагрузка 7–7,5 т/м² – она позволяет совершать операции на складе с использованием практически любой складской техники и хранить палеты весом до тонн на 6–7 ярусах стеллажей. Меньшая допустимая нагрузка при аналогичном хранении может привести к проблемам с полом (вызвав необходимость в его дорогостоящем ремонте), а также деформации стеллажных конструкций и, соответственно, создать угрозу безопасности персонала и сохранности товара. Правильная конструкция плиты и бетон высокого качества обеспечивают очень прочный пол, который не будет деформироваться, крошиться на швах или трескаться после установки стеллажей и в ходе интенсивных операций на складе. Пол на плохо подготовленных фундаментах почти всегда требует частых ремонтов, которые не только увеличивают затраты на склад, но и делают часть помеще-

ний временно непригодными или небезопасными для использования. Именно пол является той частью склада, которая более всего влияет на эксплуатационные качества объекта и при изготовлении которой экономия неуместна. Например, пол, изготовленный по технологии Permapan, предполагает дополнительную стабилизацию грунта под фундаментами и использование плиты пола большей толщины. Это позволяет сделать его устойчивым даже к очень высоким нагрузкам и интенсивному движению техники. Ровность таких полов соответствует стандарту FM2 Special, что позволяет без дополнительной доработки поверхности использовать технику при узкопроходной технологии стеллажного хранения.

Качество системы пожаротушения напрямую влияет на риски компании, а также на ее прямые затраты и убытки. На этот фактор особенное внимание обращают иностранные компании, поскольку качество пожаротушения связано с размером страховой премии и часто регулируется корпоративными стандартами. Для многих пользователей достаточным является наличие в складе спринклеров ESFR-25, но мало кто обращает внимание на качество соответствующей инфраструк-



« ...пол, изготовленный по технологии Permatan, предполагает дополнительную стабилизацию грунта под фундаментами и использование плиты пола большей толщины.

туры – наличие резервуаров необходимого объема, мощной насосной группы и соответствующее сечение пожарного водопровода. От качества системы пожаротушения также зависит, потребуются ли дополнительные инвестиции, например, в оборудование систем для межстеллажного пожаротушения.

Наиболее интенсивно используемый элемент склада – погрузочные ворота. Их активная работа неизбежно ведет к периодическим поломкам. Однако доки высокого качества от поставщика с хорошей сервисной службой будут и ломаться реже, и ремонтироваться быстрее. Если склад высокооборотный и под отгрузку одномоментно используется максимальное количество доков, выход из строя даже 1–2 ворот может стать для начальника склада настоящей катастрофой.

Качество строительства

Этот параметр является наиболее понятным при оценке качества складского помещения в целом. Отчасти его можно определить невооруженным глазом – стоит лишь посмотреть, как выглядит склад: плотно ли подогнаны сэндвич-панели, хорошо ли заделаны стыки и швы, свисают ли с потолка провода непонятного назначения, есть ли выбоины или трещины в полу и в стенах, работают ли лампы

и другое оборудование, есть ли следы протечек и др. Чем аккуратнее выглядит склад, тем качественнее он был построен и тем меньше расходов потребует от пользователя на приведение его в рабочее состояние для начала операций.

Вместе с тем при строительстве производится очень много работ, некачественное выполнение которых может проявиться уже после начала деятельности на складе. Это в большей степени относится к основным конструктивным элементам здания: каркасу, полам и перекрытиям. Ошибиться с оценкой в этом плане очень просто, особенно тем компаниям, которые никогда ранее не арендовали и не покупали склад или делают это крайне редко. Самое простое решение – это посмотреть на качество существующих и уже какое-то время находящихся в эксплуатации складов будущего арендодателя или продавца. Если склад при интенсивной работе сохраняет свои лучшие качества, то, скорее всего, рассматриваемый вами объект действительно надежный.

О высоком качестве строительного объекта могут говорить международные «зеленые» сертификаты (BREEAM, LEED). При подобной сертификации учитываются особые требования к организации работ на стройплощадке. Да и сам факт того, что собственник

или застройщик сертифицирует здание по международным стандартам, косвенно свидетельствует о его внимании к параметрам и качеству здания.

Энергоэффективность

Применение энергоэффективных технологий и оборудования на складе важно для любого пользователя, поскольку это снижает расходы на коммунальные услуги. Данный фактор может быть критичным для арендаторов, которые ведут интенсивные круглосуточные логистические операции, так что коммунальные платежи составляют существенную часть их бюджета. Качественное энергоэффективное оборудование, как правило, имеет долгий срок службы. Хорошим примером в данном случае является освещение. Качественные диодные светильники не просто обеспечивают снижение расходов на электроснабжение до 50% относительно люминесцентных ламп и до 25% по сравнению с более дешевыми светодиодными аналогами, но и служат в 2–3 раза дольше, чем последние. Таким образом, сэкономить получится не только на коммунальных услугах, но и на эксплуатации.

Управляющая команда

Данный параметр многие компании-пользователи игнорируют при выборе склада. Вместе с тем в случае аренды наличие хорошей управляющей команды в складском комплексе – несомненный плюс. Если на складе работает профессиональная управляющая компания, это означает, что здания и инженерные сети обслуживаются должным образом и дольше остаются исправными. К сожалению, даже при самом аккуратном ведении складских операций на складе неизбежны периодические повреждения или поломки, что требует текущего ремонта. Наличие инженеров или других специалистов на объекте позволяет устранить неполадки в короткие сроки и быстрее восстановить работу на складе.

Как отмечалось ранее, понятие «качество» применительно к складскому помещению может отличаться в зависимости от требований самого арендатора. Тем не менее наличие или отсутствие перечисленных параметров позволяет компании сделать выбор в пользу склада, который обеспечит надежный фундамент для эффективных логистических операций.