

"Умная аренда склада" – как повысить вместимость и эффективность логистики экономить на аренде склада?

С.А. Бубнов, Ph.D, практикующий бизнес-консультант по вопросам оптимизации логистики и системы управления компанией, [Bestlog](http://www.bestlog.su) и [Склад-Сервис](http://www.sklad-service.ru) г.Москва.

Каждый кто когда-либо сталкивался с задачей аренды или покупки склада, прекрасно представляют себе алгоритм действий, а именно, обращение в консалтинговое агентство, которое занимается арендой/продажей складов, при обращении клиент обозначает критические параметры: площадь склада, местоположение склада, рабочая высота на складе, стоимость аренды/продажи склада. После этого, выбрав из всего представленного консультантом списка логистических центров, происходит посещение наиболее интересных складов, переговоры с собственником, заключение договора аренды склада.

Этой последовательности придерживаются почти все участники рынка складской недвижимости в России. Консультанты Bestlog-логистический консалтинг и Склад-Сервис – аренда, продажа складов, ответственное хранение предлагают Вам более эффективный подход в решении задачи при аренде и покупке складов. И для того, чтобы у Вас появилось представление, как именно работает наш уникальный подход, ниже, мы приведем наглядный пример (все совпадения с реальными компаниями, запросами, людьми являются случайными).

Кейс по аренде склада:

Запрос на аренду мультитемпературного логистического центра: **7 000 м2** (**1 500 м2** с температурным режимом – 18 °С, **1 000 м2** с температурным режимом 0...+6 °С, **3 500 м2** с температурным режимом +16 °С) склада класса А в Московской области на севере, до 30 км от МКАД, с рабочей высотой потолков 12 м, офис, порядка 500 м2. Компания не имеет ресурсы для строительства собственного склада, но хочет основательно подойти к выбору нового логистического центра. На данный момент компания арендует 5 000 м2, в промзоне в Москве. Ни рабочая высота потолков, ни качество полов, ни количество доков не дает компании возможность развиваться и выстроить эффективную работу логистического центра.

Стандартный подход аренды склада:

1. На почту клиента направляются варианты аренды, более или менее соответствующие потребности клиента.
2. Выбор наиболее приемлемых вариантов аренды склада.
3. Просмотр складов.
4. Выбор 1-го логистического комплекса.
5. Проведение переговоров по ставке, арендным каникулам, переторжка.
6. Подписание договора аренды склада.

Надо отметить, что в редких случаях проводится качественный расчет эффективности аренды склада:

- выбора местоположения склада – где наиболее эффективно арендовать склад?
 - вместо этого выбирается, как правило, вылетная магистраль;
- эффективности самой коробки склада, устройства подъездов и разъездов?
 - как построили «чудо-строители» – в том виде и арендуйте;
- эффективности внутренней логистики - подбор складской техники и оборудования:
 - какая технология была – такую и переносят на новый склад;

«На практике получается, что при аренде склада – выбор осуществляется только на основании

сравнения величины ставки аренды с коммунальными платежами и налогами, а логистическое решение – будем работать на том же складском оборудовании и технике» – говорит управляющий партнер Bestlog и Склад-Сервис Бубнов Сергей.

Мы назвали это «умной арендой», поскольку просчитываем эффективность сначала по крупным статьям затрат клиента, а затем дополняем бонусами в виде экономии на переменной части...

Суть «умной аренды склада»:

1. Сначала уточняются параметры текущей логистики клиента:
 - a. Количество входящего/исходящего транспорта
 - b. Потребности в хранении продукции на перспективу 3-5 лет
 - c. Проводится анализ местоположения и альтернатив классов складов
 - d. Предварительный расчет ТЭО окупаемости аренды склада
 - e. На почту клиента направляются варианты «умной аренды»
2. Принятие решения по выбору местоположения и варианта склада
3. Разработка [детального логистического проекта склада](#):
 - a. Анализ земельного участка и разработка концепции посадки здания (при необходимости)
 - b. Зонирование склада
 - c. Определение конструкции мест хранения
 - d. Определение логистической технологии
 - e. Подбор складской техники и оборудования
 - f. Расчет бюджета
 - g. Определение численности персонала
 - h. Потребность в автоматизированной системе управления складом (WMS)
 - i. Уточнение параметров ТЭО аренды склада
4. Проведение переговоров с собственником
5. Подписание договора аренды склада
6. Помощь в организации складского переезда, поиска персонала и аренды складской техники
7. Логистический надзор за процессом переезда склада и внедрения технологий логистики
8. Проведение ежегодного [логистического аудита](#) эффективности работы склада и рекомендации по оптимизации затрат

Таким образом, мы предлагаем клиентам не просто арендовать складскую площадь, а «умную аренду склада» - полный комплекс логистических услуг, начиная с экспертизы текущих складов, расчета всех логистических параметров (транспорт, текущая аренда склада, погрузчики, штабелеры, складская технология, стеллажное оборудование, WMS, перспективы роста, условия хранения товаров, «узкие места» складской логистики), подбор и переезд на максимально эффективный складской комплекс, проводя ежегодный аудит и рекомендации по оптимизации с учетом новых технологий и тенденций на складском рынке.

«На сегодняшний день на рынке аренды мульти температурных складов Москвы и Московской области - реальный дефицит, и найти склады с подходящими по площади и температуре зонами склада крайне сложно, если не невозможно» – уточняет Бубнов Сергей..

Существует несколько вариантов аренды склада в такой ситуации:

- Аренда склада с морозильными камерами и обустройство сухого склада простым отключением холодильных установок;
- Аренда теплого склада с установкой морозильной и охлажденных камер;
- Аренда теплого склада и постройка build-to-suite морозильной и охлажденной камер, если земельный участок позволяет достроить склад;
- Аренда морозильной и охлажденных камер и строительство build-to-suite сухого склада, если земельный участок позволяет достроить склад;
- Аренда отдельно сухого склада и охлажденного (морозильного) в разных местах.

Каждый из этих вариантов аренды склада имеет свои преимущества и недостатки

Самым простым и быстрым вариантом аренды склада на первый взгляд является – раздельная аренда складов, но это решение фактически удваивает расходы на персонал, систему безопасности, увеличивает уровень пересортицы, недостачи, воровства, и транспортных затрат на консолидацию товаров перед отправкой клиенту, а также последующий довоз товаров, в случае обнаружения брака, пересортицы перед отгрузкой.

Вариант аренды морозильного склада и отключение части холодильных установок – выглядит наименее привлекательным, поскольку за аренду склада с отключенными холодильными установками придется платить по ставке склада с температурным режимом, которая зачастую в 2 раза превышает стоимость аренды сухого склада, а установка морозильных камер в сухом складе – возможна не всегда, в любом случае, это будет встраиваемая камера, эффективно эксплуатировать которую не получится, плюс, на это требуется дополнительная электрическая мощность и разрешение арендодателя. Сам арендодатель вряд ли пойдет на установку морозильных камер своими силами, из-за высокой стоимости оборудования и рисков того, что арендатор может съехать.

Если отработать запрос по классической арендной формуле мульти температурного склада, то затраты составят в среднем по рынку:

- аренда сухого склада = $3500\text{м}^2 \cdot 5500\text{руб/м}^2$ в год
- аренда склада морозильника = $1500 \cdot 12000\text{руб/м}^2$ в год
- аренда охлажденного склада = $1000 \cdot 9000\text{руб/м}^2$ в год
- итого аренда = $19,25 + 18 + 9 = 46,26$ млн. руб. в год.

Однако, если опустить все внешние факторы аренды склада и посмотреть внутреннюю экономику – то для организации хранения 7000 п/м (при 7 ярусном хранении европаллет по 1,2м высотой) **на морозильном складе:**

- при обычной логистической технологии потребуется 9 камер, что при средней площади 413 м² составит = $3717\text{ м}^2 \cdot 12000\text{руб/м}^2$ в год = 44,6 млн руб. в год.
- при оптимизированной технологии потребуется 4 камеры, общей площадью = $1652\text{м}^2 \cdot 12000\text{руб/м}^2$ в год = 19,82 млн руб. в год.

Инвестиции в стеллажное оборудование и складскую технику:

- при обычной логистической технологии = 450 тыс. евро
- при оптимизированной технологии = 850 тыс. евро
- разница по инвестициям = 400 тыс. евро.

Окупаемость «умной аренды» склада:

- Экономия на аренде склада = $2065\text{м}^2 \cdot 12000 / 70 = 339$ тыс евро экономия в год
- Окупаемость проекта = $400 / 339 = 1,18$ года

Таким образом, начиная с 1,2 года экономия ежемесячно составит 29 тыс. евро., которую

дополнит бонус в виде 50% экономии на коммунальных платежах при аренде морозильных и охлаждаемых складов. **Экономия на «умной аренде»** от полученного запроса арендатора составила $7000-1652 = 5348\text{м}^2$, что составляет **76% площади склада!**

Если рассмотреть вариант строительства build-to-suite морозильной и охлажденных камер с учетом применения оптимизационных логистических технологий, то стоимость аренды будет в средней по рынку, но потери от не переезда в склад морозильник с отключаемыми камерами (не считая упущенных продаж) за этот период составят:

- аренда сухого склада = $1000\text{м}^2 * 5500\text{руб}/\text{м}^2$ в год
- аренда склада морозильника = $500\text{м}^2 * 12000\text{руб}/\text{м}^2$ в год
- аренда охлажденного склада = $500\text{м}^2 * 12000\text{руб}/\text{м}^2$ в год
- итого аренда = $5,5+6+6=17,5$ млн. руб. начиная со 2 года
- потери от разницы текущей аренды склада и аренды морозильника = $44,5$ млн руб - $19,82$ млн.руб = $24,68$ млн. руб. в первый год
- аренда склада в среднем за 1 год = $(17,5+24,68) = 21,09$ млн. руб.

Поэтому наши рекомендации «умной аренды склада» для клиента следующие:

1. договориться с собственником морозильного склада о проекте BTS ($17,5$ млн руб в год)
2. параллельно арендовать на 1 год морозильные камеры с отключаемым охлаждением ($19,82$ млн. руб)
3. инвестировать в эффективные логистические технологии (850 тыс евро)
4. после постройки склада BTS перевезти стеллажи и технику

Если вас заинтересовали наши услуги [«умной аренды склада»](#), то вы можете самостоятельно провести аналогичный расчет по своему складу, или обратиться к консультантам **Склад-Сервис** и **Bestlog** за помощью!

Ключевые компетенции [Bestlog – логистический консалтинг](#):

- Аудит системы управления компанией (с т.зр. оптимизации логистических затрат, развития бизнеса, повышения прибыльности).
- Концептуальное проектирование систем управления (архитектура, технологии, инновации, интеграция)
- Проектирование и реинжиниринг складских комплексов
- Стратегическое планирование развития логистики компании.
- Разработка системы управления компанией: бизнес-процессы, регламенты, стандарты, мотивация, KPI, инструкции.
- Разработка системы управленческой отчетности на основе BI
- Автоматизация логистических бизнес-процессов на базе ERP
- Комплексные проекты оптимизации затрат и повышения продаж компании
- Умная аренда склада, продажа складов, ответственное хранение

Команда Bestlog состоит из **экспертов с более чем 10-ти летним** стажем практики и консалтинга в области управления логистическими проектами и операциями.

За период с 2004 года мы помогли более чем 80 компаниям улучшить свои финансовые показатели на сумму **свыше 1 млрд. долл.** за счет грамотных и рациональных рекомендаций по реорганизации **логистического системы**.

Консультанты Bestlog успешно работают с клиентами из России, Казахстана, Армении, Азербайджана, Грузии, Чехии, Швейцарии, Голландии, Германии, Австрии, Польши, Латвии, Литвы, Финляндии, Австралии, ОАЭ и выполняют проекты по всему миру!



АДАПТИРОВАННЫЕ МЕТОДОЛОГИИ ДЛЯ РОССИИ

на основе передовых иностранных технологий: Бережливое производство (Lean production), Кайдзен (Kaidzen), 5S, ИСО-9000, ИСО/ТУ 16949, ИСО 18000, ИСО 14000, MS-9000, ММОГ, LE, GMMOG/LE, Моделями логистической системы SCOR



СОТРУДНИЧЕСТВО С МИРОВЫМИ КОМПАНИЯМИ

Работы с консультантами таких фирм, как DaimlerChrysler Corporation, AIAG, American Axle & Manufacturing, Inc., Ford Motor Company, Gates Corporation, JCI Corporation, Universal Bearings Corporation, Volvo Car Corporation, SMMT Industry Forum, GALIA, PSA, Robert Bosch GmbH, Volvo Truck Corporation, Volvo Powertrain Corporation, Rad Con, Loi, Adsmachinery Corp., Ebner, Issi, Cmi, Techint и другие.



ОСНОВНЫЕ КЛИЕНТЫ

Среди наиболее крупных проектов, выполненных консультантами Bestlog являются такие компании, как Автоприбор, Владзернопродукт, Дизель Арсенал, АЗТПА, Экспохлеб, ЩекинАзот, Грейн-Холдинг, Алуэттэ, ВМЗ, Птицефабрика Европейская, ТСГ СМИТ, НЛМК, ОМК-Сталь, ОЛТРИ, ТВОЕ, Символ, Электропарк, Askona, Беркат, Геймпласт, Нефтегазовые системы, ЭлекКом Логистик, Лавина Трейд, STL, ГК Холидей, Tecleor, Inkar, СИМБА, ФГУП "НАМИ", РусАгро, Гулливер, Победа, Galaxy, MegaFood, Ucom, Orange, Система Импорт



ГАРАНТИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Мы гарантируем вам 100% результативность и окупаемость консалтинговых услуг не более чем за 1 год, что подтверждается рекомендациями наших клиентов, а также кодексом консультантов.

