

ОХЛАЖДАЕМЫЕ СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Существующие холодильные склады можно разделить на три основные группы: адаптированные под склады-холодильники овощехранилища, зачастую построенные еще до 1991 года, существующие также с советских времен хладокомбинаты и холодильные склады производственных компаний, сдающих в аренду свободные площади.

Большие морозильные камеры – это зачастую старые хладокомбинаты, входящие в состав еще советских складских комплексов, которые работают в основном на аммиаке. По оценкам Российского союза предприятий холодильной промышленности, процент износа холодильного оборудования на отечественных хладокомбинатах составляет 70–80 процентов, возраст оборудования достигает в среднем 40 лет, что создает не только угрозу для здоровья потребителей продуктов питания, но и снижает уровень национальной продовольственной безопасности России.

По статистике, спрос на холодильные склады превышает предложение, особенно в регионах. Наиболее часто наблюдается неудовлетворенный спрос на современные склады класса А, наличием которых не может похвастаться даже каждый крупный город России. Реконструкция старых комплексов не всегда решает проблему этого дефицита. Результатом реконструкции может стать современный склад, однако изначальная планировка здания, недостаток грузовых портов и подъездных путей – это то, с чем придется смириться при использовании объекта.

Стоимость строительства холодильного склада, в зависимости от его температурного режима, составляет в среднем от 1100 до 2000 долларов за 1 квадратный метр площади. Добавив к этой цифре стоимость земли, среднюю стоимость подведения коммуникаций и прочие сопутствующие расходы, получим, что типичный холодильный склад средней площадью 10 тысяч квадратных метров обойдется в сумму от 12 до 25 миллионов долларов. Столь сильная разница в финансовых вливаниях объясняется спецификой строительства. Цены очень сильно различаются в зависимости от применяющегося технологического оборудования, и, кроме того, значительную статью расходов составляют система теплоизоляции помещения и устройство изоляции пола помещения.

Несмотря на то, что складской сектор является самым динамичным сегментом рынка коммерческой недвижимости и до 2009 года совокупный объем инвестиций в развитие складской недвижимости оценивается специалистами более чем в

10 миллиардов долларов США, рынок холодильных складов – довольно узкий сегмент складского рынка со своей спецификой. Массовое строительство охлаждаемых складов по типовым проектам в значительной мере затруднено. Высокая стоимость земли и колоссальные затраты на строительство вынуждают девелоперов крайне взвешенно подходить к масштабному строительству новых складских охлаждаемых комплексов, поскольку любой просчет, допущенный на этапе определения потребности в подобной услуге, способен значительно снизить показатель доходности бизнеса.

Одна из самых сложных проблем, возникающих при взаимодействии заказчика, девелопера и строителя охлаждаемых складов, – это попытка уменьшения сроков проектирования, строительства и ввода объекта в эксплуатацию. В силу значительного бюджета проекта и вовлеченности в его реализацию, по меньшей мере, трех компаний зачастую сроки согласования и договоренностей о проекте в несколько раз превышают сроки его строительства. Заказчик хочет строить быстро, эффективно и недорого. Девелопер тоже стремится к максимально эффективному расходованию денежных средств, но его также волнует и гарантия соблюдения строительных норм, регламентов и пр., поскольку согласования по вводу объекта в эксплуатацию лягут на плечи именно его сотрудников. С другой стороны данной системы находятся исполнители проектных и строительно-монтажных работ, которые, будучи связаны жестко лимитированными сроками проекта, зачастую не имеют возможности приступить к работе до момента согласования каждой, пусть даже и не самой актуальной, мелочи.

Классический клиенто-ориентированный подход, направленный на максимальный учет пожеланий заказчика, в этой схеме может давать сбои. С одной стороны, исполнитель работ просто обязан учесть пожелания заказчика о максимальном уменьшении сроков выполнения работ. С другой стороны, начав работать по эскизному проекту, исполнитель может столкнуться с необходимостью полной его переделки, возникшей вследствие того, что концепция видения заказчиком объекта драматически поменялась в процессе обсуждения его с девелопером. Решени-

ем этих проблем может стать набор типовых решений, направленных на снижение сроков процессов согласования вопросов, которые возникают у системы «заказчик-девелопер» при каждом строительстве типового охлаждаемого склада.

Основная задача исполнителя работ на этапе предварительной проработки решений – это четкая формулировка технического задания, принятая, осознанная и полностью утвержденная равно как заказчиком, так и девелопером. Особое внимание следует уделять правильному выбору холодильного оборудования, способу теплоизоляции и выбору технологии устройства пола склада. Полезно также позаботиться о предварительном решении холодильных дверей, поскольку каждая холодильная дверь подбирается строго в соответствии с технологическими требованиями. Изначально проводя тяжелый, но необходимый процесс предпроектной подготовки, исполнитель работ может избавить себя от необходимости вносить изменения в проект уже на этапе строительства, которые, очевидно, не принесут ничего, кроме дополнительных расходов и срыва сроков выполнения работ.

Исследования прошлых лет показали, что перспективы развития рынка строительства холодильных складов достаточно велики. Основываясь только лишь на цифрах роста рынка замороженных продуктов, можно говорить о тридцатипроцентном годовом росте потребности в охлаждаемых складских помещениях. Ежегодные исследования компании «Русь-энергомонтаж» показывают, что темпы роста данной отрасли, по крайней мере, не снижаются, что позволяет с уверенностью смотреть в будущее. Также, по оценкам отечественных специалистов, можно утверждать, что работающие на рынке строительства охлаждаемых складов компании уже преодолели планку «первого шага», в значительной степени получив опыт строительства и разработав набор современных типовых решений, в полной мере отвечающих потребностям рынка.



РУСЬЭНЕРГОМОНТАЖ

Центральный офис
в Санкт-Петербурге
190020 Санкт-Петербург,
Старо-Петергофский пр., 22
тел. (812) 320-6763
тел./ факс (812) 320-6764
e-mail: rem@rusem.ru

Офис в Москве
115230 Москва,
Электролитный пр-д, 1Б
тел./факс: (499) 317-1163
e-mail: rem_msk@rusem.ru

www.rusem.ru