



АНАР ДАМИРОВ,  
ДИРЕКТОР ПО АВТОМАТИЗАЦИИ

Фулфилмент-фабрика —  
новый продукт на складском  
рынке России



## **ОРИЕНТИР — девелоперская компания полного цикла в сфере складской и индустриальной недвижимости**

Компания осуществляет проектирование, строительство и эксплуатацию крупнейших фулфилмент-центров, мультитемпературных распределительных центров и комплексных индустриальных объектов.



# Эхо 2020 года: точки роста для складской логистики в 2021 году

## 1. Рост спроса на складскую недвижимость в 2020 г.

- ✓ Годовой объем спроса на склады оказался максимальным за всю историю складского рынка.

## 2. Взрывной рост E-commerce

- ✓ Сектор традиционно растёт с опережающим темпом – по 20-30% ежегодно, однако в 2020 г. рост составил почти 50%.
- ✓ Сектор E-commerce впервые стал лидером в структуре спроса на склады с долей в сделках более 35%.

## 3. Автоматизация складской логистики

- ✓ В 2020 г. средняя стоимость складского персонала выросла на 15-20%.
- ✓ Автоматизация позволяет оптимизировать ФОТ в размере 20-50% (иногда до 70%).

## 4. Объекты под заказ – новый тренд 2021 года

- ✓ По итогам 2020 г. доля BTS/BTR в общем спросе составила около 50%.
- ✓ 74% заявленных проектов на 2021 г. уже арендованы или строятся под конечного пользователя.





**Нетиповое решение, «костюм на заказ»**

**Фулфилмент –  
новый формат для  
складских  
решений**



**Больше  
производство, чем  
склад**



**Больше требований к  
инфраструктуре площадки**



## Уникальные характеристики фулфилмент-центров

1. ХРАНЕНИЕ В ОБЪЁМЕ
2. СКОРОСТЬ
3. ПЕРСОНАЛ
4. АВТОМАТИЗАЦИЯ

Достаточная высота здания даёт возможности осуществления операций не на площади, а в объеме

Обработка большого количества операций в сжатые сроки, высокие дневные пиковые значения

Возможность обеспечить работу одновременно для большого количества персонала

Повышение скорости и эффективности ручного труда, оптимизация ФОТ за счёт внедрения решений комплексной автоматизации



## Автоматизация – будущее складской логистики

1

### Увеличивается эффективность сотрудников

Доля перемещений сотрудников сокращается с 70% до 30%, в ряде случаев до 10%. Растёт доля эффективного рабочего времени.

2

### Уменьшение роли человеческого фактора

Размер логистических потерь, связанных с персоналом, сокращается в среднем с нескольких процентов (1-3%) до значений, стремящихся к 0.

3

### Снижение рисков, оптимизация операций

Стандартизация и упрощение операций, снижение возможностей для «креатива» персонала позволяют повысить эффективность труда, снизить травматизм, оптимизировать ФОТ.

4

### Увеличивается эффективность площадей

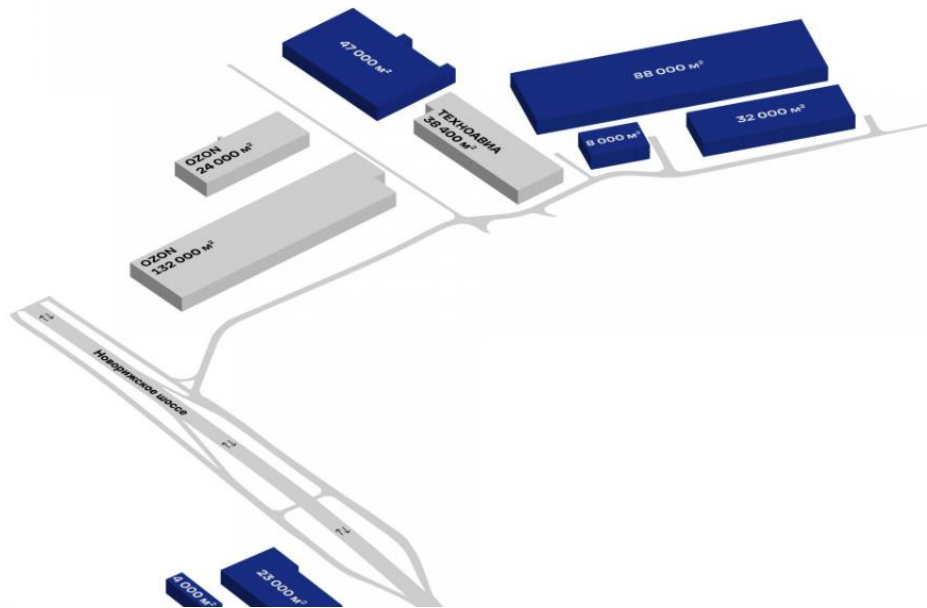
Обеспечивается полноценное использование рабочей высоты склада при сохранении пятна застройки здания.



# Пример размещения фулфилмент-фабрики OZON на территории парка ОРИЕНТИР Запад

## Особенности объекта:

1. Размещение двух независимых объектов
2. Автономная территория каждого объекта
3. Автономная инфраструктура, обеспечивающая комфортную рабочую среду для 7.000 человек, 15.000м<sup>2</sup> административно-бытовых площадей
4. Рабочая высота – 15м, приточно-вытяжная вентиляция, точечные нагрузки на полы – до 120т, повышенное энергообеспечение (7 МВт) с системами стабилизации напряжения, бетонные перекрытия на 2 и 3 этажах





# Флагманский проект OZON в Парке ОРИЕНТИР Запад



Крупнейший логистический объект ведущего онлайн ретейлера России – компании OZON на **156.000 м<sup>2</sup>**

Автоматизация складских процессов, сборки и сортировки заказов

Многоэтажное и многоуровневое стеллажное хранение

Обработка свыше 380 тысяч посылок за сутки

Увеличение ассортимента компании OZON до 4,5 млн. товарных наименований

Работа свыше 7.000 сотрудников на складе

Обособленная территория комплекса с разделением грузовых и легковых потоков, а также наличием 5 КПП







Спасибо за внимание!



## Вместо послесловия...

### О чём стоит задуматься, если вы планируете свой фулфилмент



ТРАНСПОРТНАЯ  
ДОСТУПНОСТЬ

Минимум к 2-3 федеральным трассам одновременно,  
желательно наличие развязок с разворотами



ДОСТАТОЧНЫЙ РАЗМЕР  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Соотношение асфальта и пятна застройки здания не менее 1:1



АВТОНОМНАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА

Электричество, газ, вода, очистные сооружения и канализация



СТАДИЙНОСТЬ

Планируйте поэтапное введение объекта в эксплуатацию,  
оставляйте возможность для корректировки технологии в  
будущем

**Будьте готовы к тому, что вы не найдете готовый продукт и нужно будет его  
построить!**