

Kris Pauwels, Vice President Development & Account
Management

Magazyn to produkt logistyczny czy narzędzie bilansowe?

Forum Praktyków Logistyki 2010

27 maja, 2010

- Z punktu widzenia logistyki, ogólna definicja magazynu obejmuje:
 - zapasy (surowce, artykuły zużywalne/ konsumpcyjne, półprodukty oraz wyroby gotowe)
 - powierzchnia, na której magazynowany jest towar (place składowe, budynki)
- Jako, że zarówno zapasy jak i budynki magazynowe generują koszty...

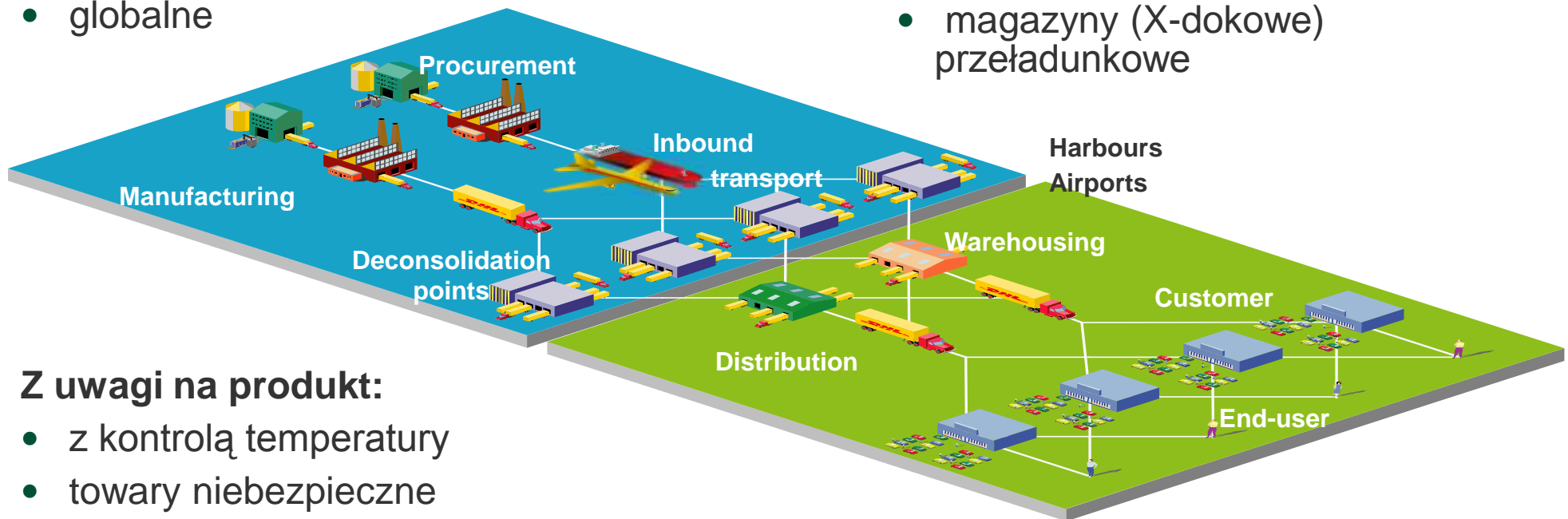
Najlepszy magazyn  to żaden magazyn

Z geograficznego punktu widzenia:

- miejscowe
- krajowe
- regionalne
- globalne

Łańcuchy dostaw:

- magazyny produkcyjne
- magazyny dostaw lub zaopatrzeniowe
- magazyny dystrybutora
- magazyny (X-dokowe) przeładunkowe

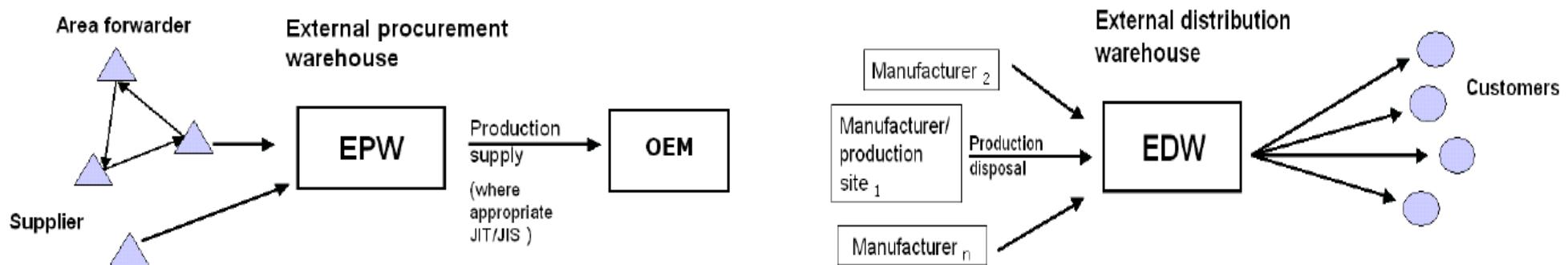


Z uwagi na produkt:

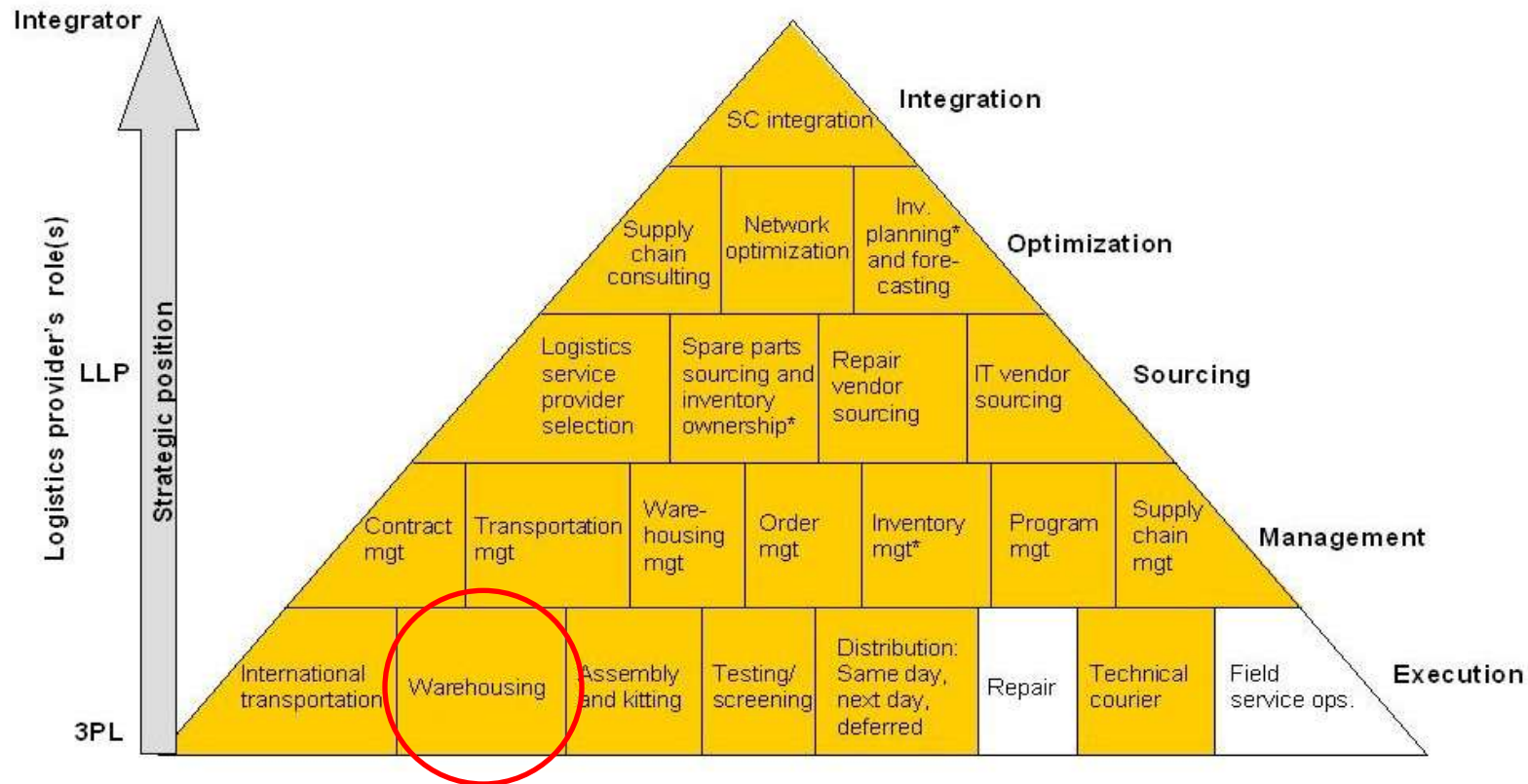
- z kontrolą temperatury
- towary niebezpieczne
- składy celne
- inne.

Magazyn winien znajdować się w optymalnym miejscu w strefie prowadzenia działalności (firmy) takim, jak region, kraj lub strefa ekonomiczna. Czynniki Warunkujące to:

- Rodzaj i funkcjonalność magazynu
 - Głównym czynnikiem wyboru lokalizacji magazynu jest to, czy jest to magazyn zaopatrzeniowy, czy magazyn dystrybucyjny



Radykalna ewolucja udziału łańcucha dostaw LSP



Magazynowanie - to jeden z wielu podstawowych produktów na poziomie wykonawczym w logistycznym łańcuchu dostaw

Czynniki Warunkujące

- Pozycja w łańcuchu dostaw
 - Rodzaj magazynu
 - Geograficzny zasięg
- Złożoność/kompleksowość wymaganych działań
 - Intensywność prac (montaż, VAS- usługa dodana)
 - Inwestycje w sprzęt



Decyzja o tym, czy budować lub wynająć magazyn to wypadkowa poniższych czynników:

- Pozycja firmy w łańcuchu dostaw
- Strategia danej firmy
- Cykl życia magazynu

Magazynowanie

Budynek (koszt stały)

- Czynsz
- Koszty operacyjne – np. opłaty eksploatacyjne, media, podatki, inne koszty obsługi
- Amortyzacja wyposażenia magazynu - np. regały, półki, monitoring (CCTV), itd.
- Ubezpieczenie
- Odsetki od kapitału zainwestowanego
- Marża zysku

35 - 45 %

Obsługa (koszt zmienny)

- Pensje i wypłaty
- Personel tymczasowy
- Amortyzacja MHE (sprzętu i maszyn) - np. wózki widłowe, pakowarki w folię termokurczliwą, maszyny czyszczące
- Systemy IT
- Dostawy – e.g. folia kurczliwa, opakowania, etykiety
- Udział kosztów zarządzania
- Marża zysku

55 - 65 %

Udział kosztu magazynu w całkowitym koszcie logistycznym zależy od pozycji operatora w łańcuchu dostaw klienta

No to najmujemy czy budujemy?

Magazyn - najem

- Na poziomie wykonawczym
- Elastyczność
- Faktura za czynsz



Produkt logistyczny

Dobry deweloper oferuje rozwiązania w każdym zakresie:

- Istniejąca sieć budynków magazynowych
- Jakość w cenie rynkowej
- Dostępność
- Usługa zarządzania nieruchomością

vs.

Magazyn - budowa / na własność

- Strategiczne działanie
- Stabilność (core business)
- Środek na bilansie



Narzędzie bilansowe

- Grunty pod zabudowę
- Dostęp i różne modele finansowania
- Czas realizacji
- Zarządzanie inwestycją

Dobry deweloper



„homo-logisticus”
deweloper

A wide-angle photograph of a large, empty industrial warehouse. The space is filled with a grid of white steel columns supporting a high ceiling with a complex network of red and white trusses. Numerous rectangular skylights are embedded in the ceiling, providing natural light. The floor is a smooth, light-colored concrete that reflects the overhead lights. On the right side, a series of large, grey roll-up doors are visible, partially open. The overall atmosphere is clean, bright, and spacious.

Dziękuję za uwagę

Kris Pauwels

Vice President Development & Account Management

ProLogis

+48 (0) 600 062 600

kpauwels@prologis.com