

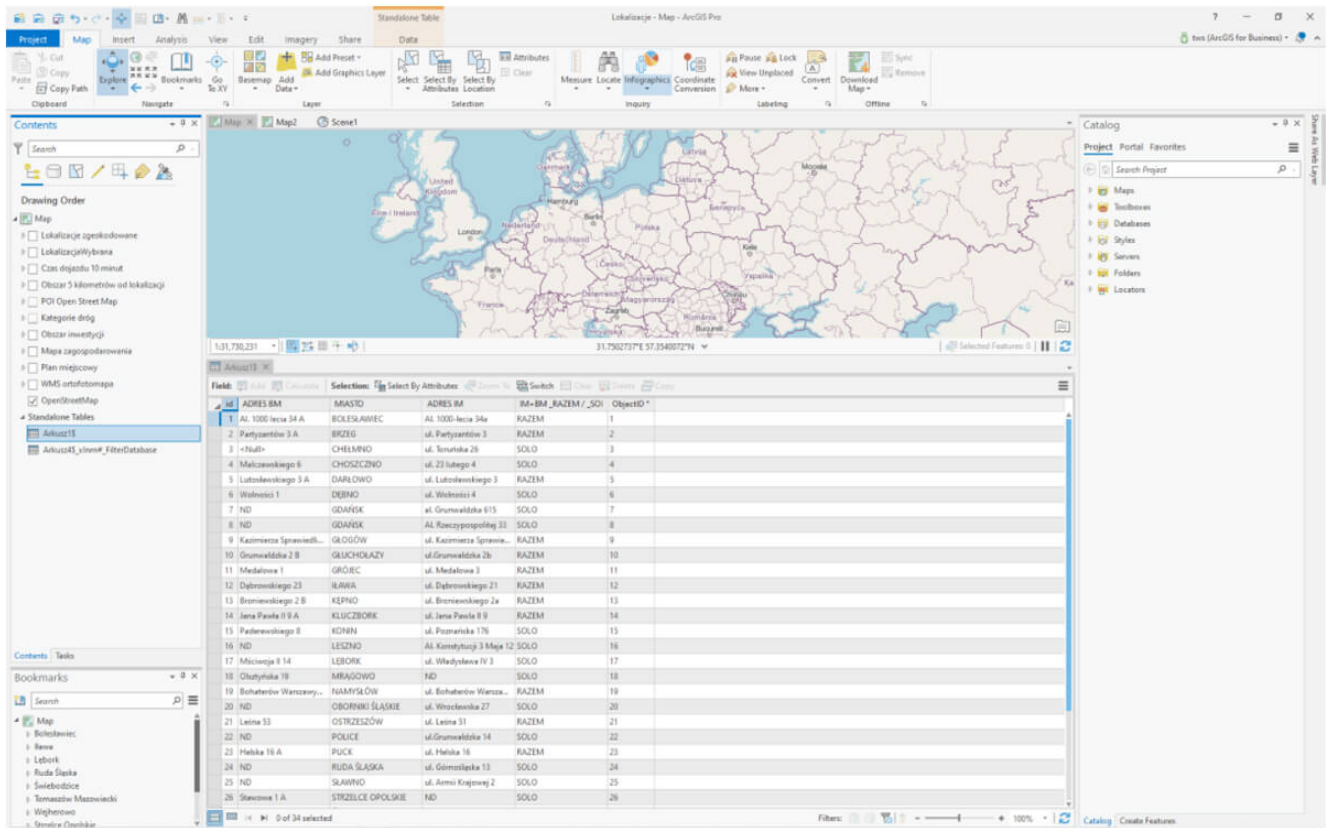
# Pewna inwestycja z ArcGIS

*Proces optymalizacji przestrzeni inwestycyjnej z wykorzystaniem ArcGIS*

**Grupa Muszkieterów to największe europejskie zrzeszenie niezależnych przedsiębiorców, które z sukcesem zarządza siecią ponad 4000 punktów handlowych i usługowych. W świadomości konsumentów Grupa znana jest m.in. z prowadzenia sklepów spod szyldu Intermarché i Bricomarché. Współpraca pomiędzy jedną ze spółek Grupy Muszkieterów – IMMO Muszkieterowie Polska a Esri Polska otworzyła przed Grupą nowe możliwości w zakresie optymalnego wykorzystania własnych przestrzeni inwestycyjnych. Oto przykład analizy zasadności budowy stacji paliw przy sklepach Grupy w Strzelcach Opolskich.**

*– Właściwa lokalizacja jest kluczowym elementem każdego biznesu, jednak dopiero pełne i przemyślane wykorzystanie przestrzeni inwestycyjnej daje najbardziej satysfakcjonujące wyniki – przyznaje Magdalena Trusewicz, Kierownik Działu Analiz i Badań Rynku w IMMO Muszkieterowie, spółki wchodzącej w skład Grupy Muszkieterów. – W tym celu warto wykorzystać dokładne i aktualne zdjęcia satelitarne, które pozwolą stwierdzić, czy cała nieruchomość jest zabudowana, czy też występuje rezerwa terenu nieobjętego zabudowaniami. W tym drugim przypadku warto zaś rozważyć, jaki sposób wykorzystania tej przestrzeni, poprzez np. uzupełnienie istniejącej infrastruktury, mógłby przynieść dodatkowe profity dla prowadzonej działalności.*

Dlatego, wykorzystując ArcGIS, Dział Analiz i Badań Rynku w IMMO Muszkieterowie dokonał inwentaryzacji nieruchomości należących do Grupy i wyłonił te, na których występują nadwyżki niewykorzystanych terenów mogących posłużyć jako miejsca pod dodatkowe inwestycje. W efekcie powstała baza lokalizacji, które warto było wziąć pod uwagę podczas planowania dalszego rozwoju działalności handlowej Grupy.



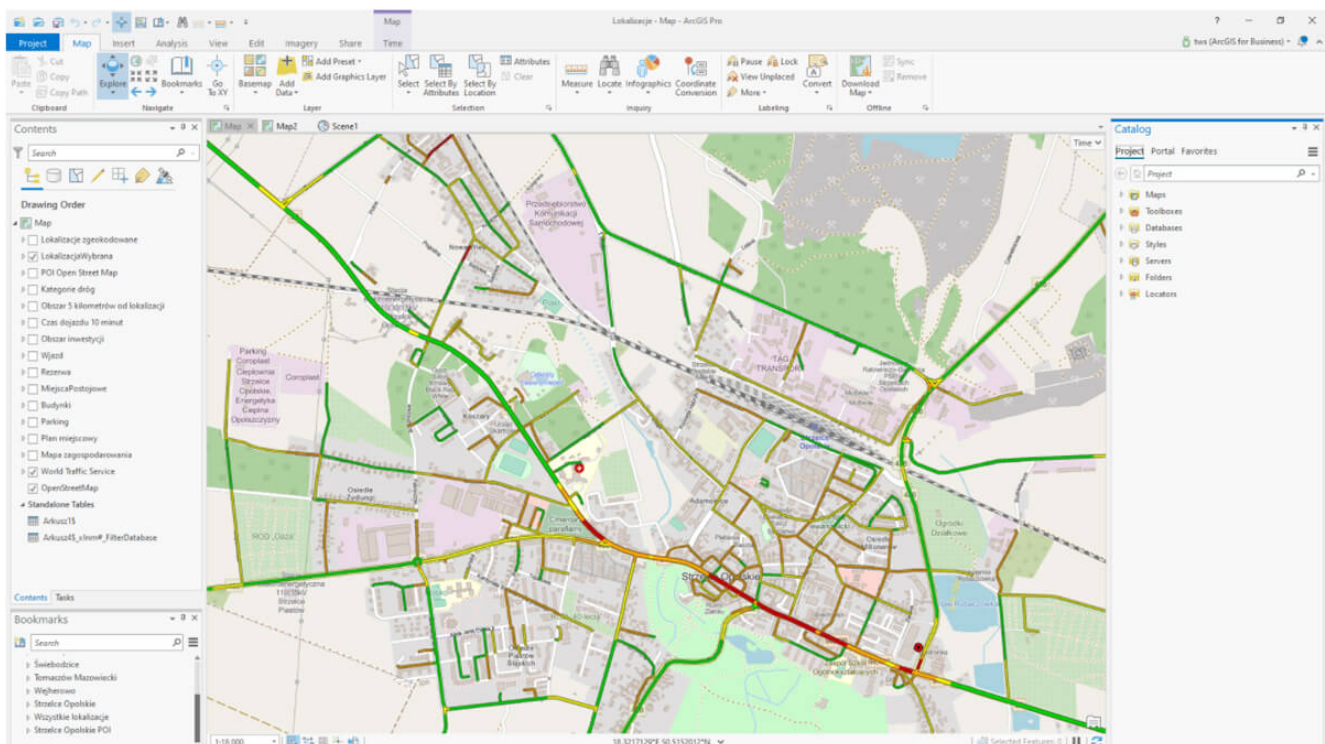
Rys. 1. Baza wybranych lokalizacji powstała po inwentaryzacji nieruchomości.

W przypadku każdej z wyłonionych w ten sposób lokalizacji zespół Działu Analiz i Badań Rynku zadał sobie dwa pytania:

- Czy zasadnym jest powiększenie któregoś ze sklepów, zlokalizowanych na danej nieruchomości?
- Czy możliwe jest rozszerzenie oferty na niewykorzystanej przestrzeni poprzez budowę stacji paliw przy sklepie?

Dla jednej z analizowanych lokalizacji, a mianowicie dla miasta Strzelce Opolskie, gdzie przy ulicy Stawowej, obok siebie funkcjonują sklepy Intermarche oraz Bricomarche, postawiono wstępną hipotezę, że warto ulokować stację paliw na dostępnej rezerwie terenu. Strzelce Opolskie to miasto w województwie opolskim, stolica powiatu oraz lokalne centrum handlu i usług, zamieszkiwane przez niemal 20 tys. mieszkańców – lokalizacja, na pierwszy rzut oka, zdradzała więc spory potencjał. Należało się jednak upewnić co do słuszności postawionej hipotezy. Posłużył do tego także ArcGIS.

Przystąpiono do analizy najbliższego otoczenia działki poprzez zbadanie natężenia ruchu zarówno lokalnego, jak i tranzytowego. Najważniejszym węzłem komunikacyjnym okazała się droga krajowa nr 94, która nie tylko stanowi swego rodzaju kręgosłup miasta, ale jest alternatywną trasą dla autostrady A4, przebiegającej przez całą południową Polskę wzdłuż osi wschód-zachód, która łączy najważniejsze ośrodki regionów. Stąd cztery z pięciu stacji zlokalizowanych w mieście – co wykazała analiza – położone są właśnie tuż przy niej. Jednak atutem lokalizacji, którą dysponuje Grupa Muszkieterów, jest fakt, że znajduje się ona przy skrzyżowaniu DK94 z drogą wojewódzką nr 426, co dodatkowo potęgowało ruch kołowy w tym obszarze.



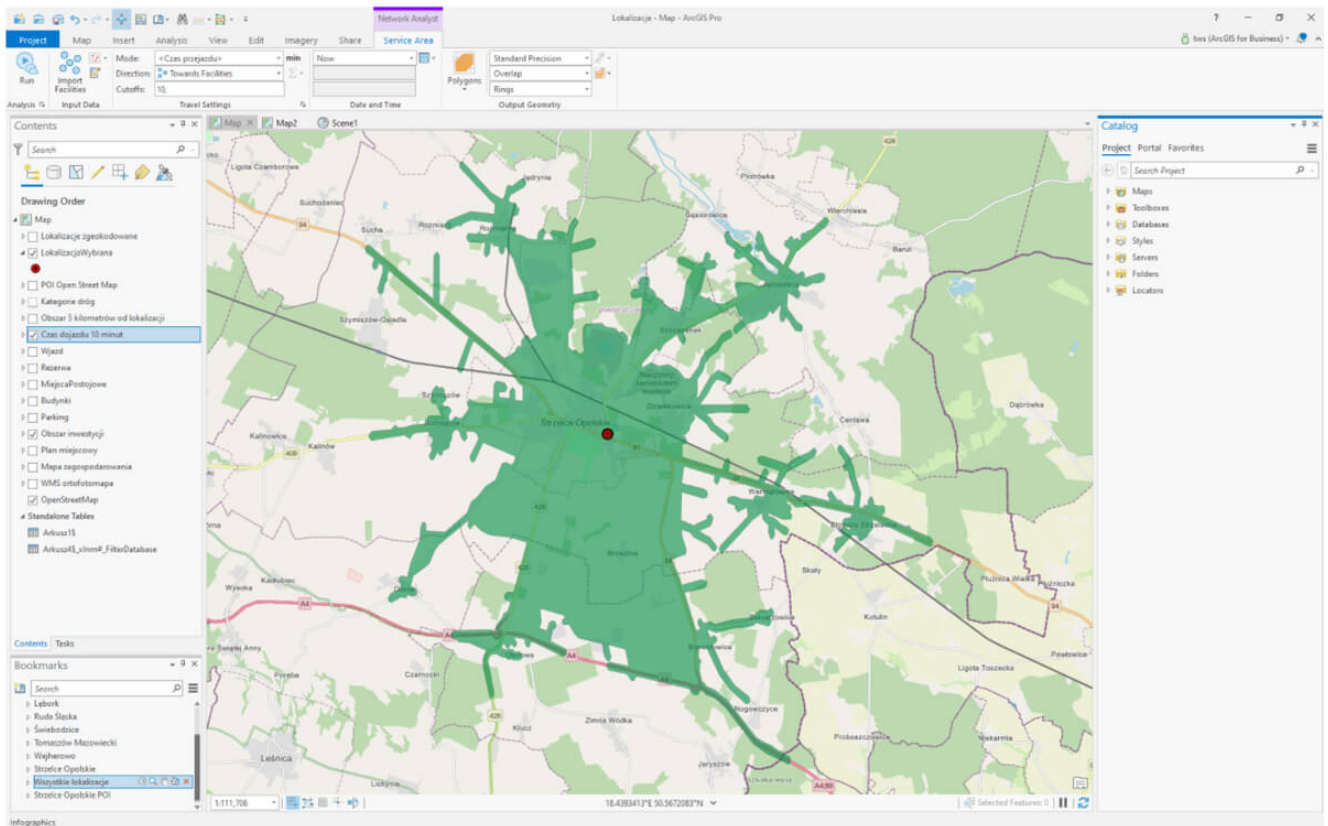
Rys. 2. Nieruchomość w układzie sieci dróg.

– Stało się więc dla nas jasne, że lokalizacja, w której planowaliśmy zbudować stację, była korzystna zarówno w przypadku klienta tzw. przypadkowego, jak i klienta miejskiego. Dobre natężenie ruchu w tym obszarze pozwalało wnioskować, że korzystających z usług stacji nie zabraknie – mówi Magdalena Trusewicz.

Zespół z IMMO Muszkietierowie potrzebował jednak dodatkowego potwierdzenia – chodziło przecież o wielomilionową inwestycję. Odpowiedzi miało ponownie udzielić rozwiązanie ArcGIS. Chcąc poznać charakterystykę populacji zamieszkującej najbliższe otoczenie potencjalnej inwestycji, specjaliści mieli dwie możliwości do wyboru:

- stworzenie bufora o określonym promieniu od miejsca, gdzie chciano zbudować stację paliw,
- stworzenie symulacji strefy dojazdowej do tego miejsca, w której kluczowy czynnik odgrywał czas.

Postawiono na drugą opcję, przyjmując, że maksymalny czas dojazdu do planowanej inwestycji nie powinien być dłuższy niż 10 min. Informacje, uzyskane poprzez agregację i analizę danych, okazały się bardzo ciekawe. Największą grupę zamieszkujących ten obszar stanowiły osoby 60+, na drugim zaś miejscu osoby w wieku od 30 do 44 lat. Łącznie było to ponad 26 tys. mieszkańców. Index siły nabywczej dla tego obszaru wynosił 90 proc., co w zestawieniu z pozostałymi szczegółowymi danymi wskazywało, że wyodrębniona w ten sposób populacja jest aktywna, a więc także zapewne mobilna.



Rys. 3. analiza obszaru dojazdu do punktu docelowego w czasie 10 minut.

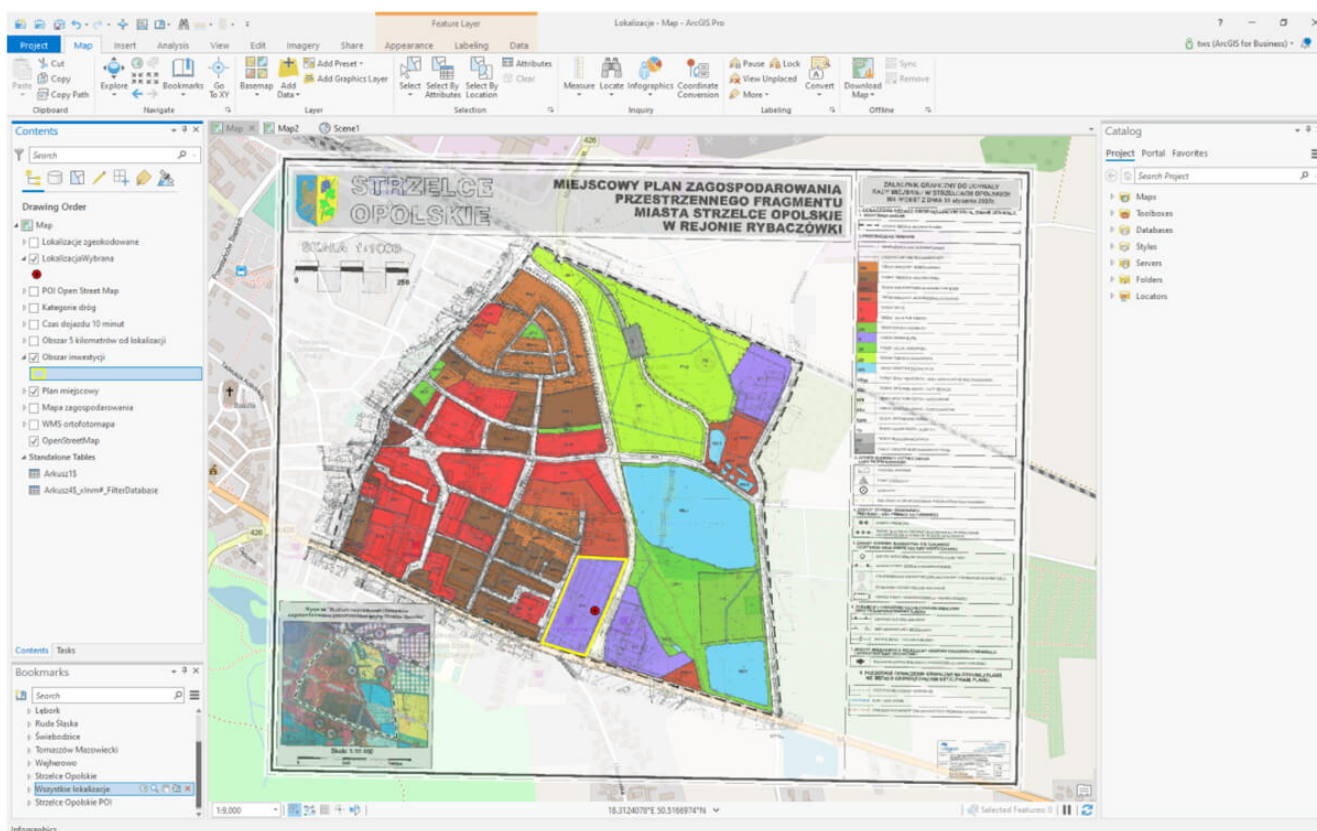
– Przy pomocy ArcGIS podobną analizę mogliśmy także wykonać dla już posiadanych stacji paliw. Dzięki temu mieliśmy możliwość porównania wyników i określenia, jaki potencjał ma planowana stacja w Strzelcach Opolskich w stosunku do innych posiadanych przez nas obiektów tego typu – dodaje Magdalena Trusewicz. – Porównania także wyszły zachęcająco.

Nie mniej kluczowym elementem analizy zasadności budowy stacji paliw w Strzelcach Opolskich była konsultacja Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). W ArcGIS możemy to zrobić w niektórych lokalizacjach dzięki usłudze WMS i poprzez link zajrzeć do MPZP. W przypadku omawianej lokalizacji usługa ta nie była dostępna, jednak nie przeszkodziło to w nałożeniu wycinka obowiązującego dla tej lokalizacji planu w ArcGIS.

Dlaczego to ważne? Po pierwsze pozwala określić, czy na danym terenie realizacja konkretnej inwestycji w ogóle jest możliwa i czy nie będzie trzeba występować o zmianę MPZP, co wiąże się



z reguły z wydłużeniem czasu potrzebnego na realizację inwestycji i podniesieniem jej kosztów. Po drugie – i ten aspekt wydaje się ważniejszy – w przypadku rozpatrywania kilku czy kilkunastu lokalizacji, dzięki szybkiej możliwości pozyskania informacji na temat miejscowego planu zagospodarowania możliwe jest odpowiednie zarządzanie pracami. Ta konkretna wiedza na tym etapie pozwala na rozsądne ułożenie działań, wyznaczanie krótko i długoterminowych celów w bieżącej pracy dzięki czemu finalnie oszczędzamy czas.

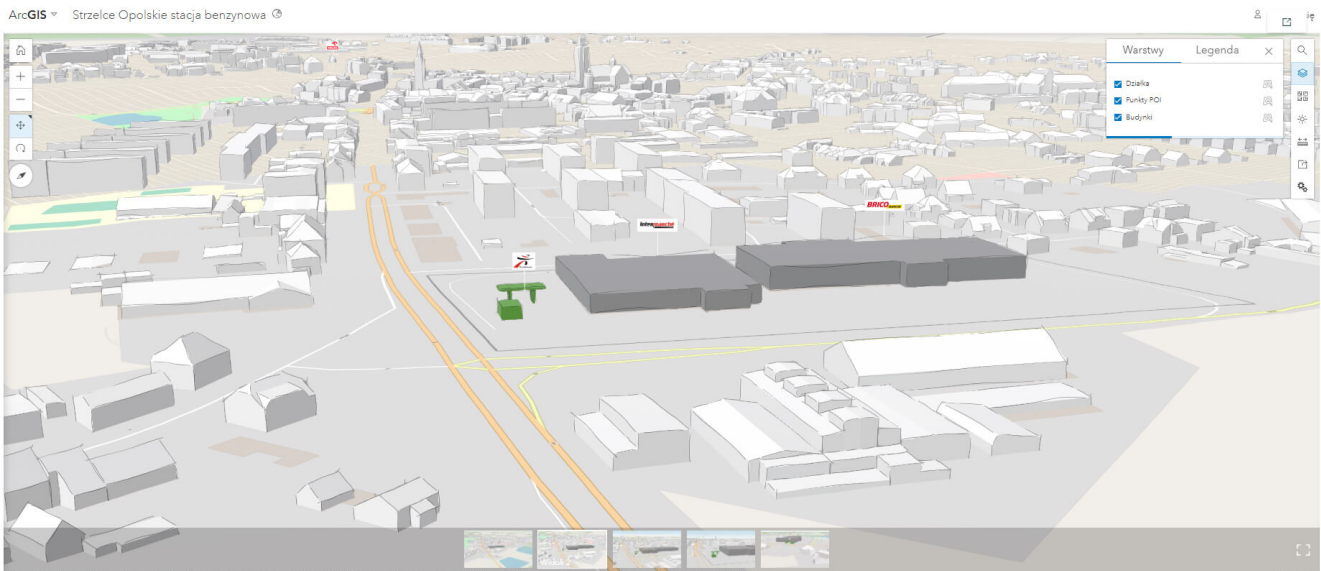


Rys. 4. Plan miejscowy jest kluczowy przy określeniu priorytetów kolejności realizacji inwestycji.

Wreszcie, dzięki ortofotomapie, przystąpiono do analizy samej nieruchomości i zlokalizowania na niej stacji benzynowej. Chciano bowiem sprawdzić, czy realizacja inwestycji nie zakłóci układu ruchu kołowego w ramach nieruchomości.

Dokonanie tych wszystkich analiz pozwoliło stwierdzić, że realizacja inwestycji w miejscu, gdzie była ona planowana, jest możliwe, a nawet będzie korzystna, ponieważ:

- nieruchomość dysponuje wystarczającym niezagospodarowanym terenem,
- nieruchomość leży na skrzyżowaniu dwóch uczęszczanych dróg,
- populacja, dla której dojazd do planowanej stacji zajmuje poniżej 10 minut, jest aktywna, mobilna i zmotoryzowana,
- plan zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza przeznaczenia posesji pod planowane usługi,
- wybudowanie stacji nie zakłóci ruchu na parkingu sklepów Grupy Muszkieterów.



Rys. 5. Zanim powstanie inwestycja możemy się jej przyjrzeć na wizualizacji 3D.

Wszystkie te czynniki sprawiły, że zdecydowano się na realizację inwestycji. A zwieńczenie wszystkich analiz, do których użyto ArcGIS, stanowiła koncepcja zagospodarowania terenu z wrysowaną w nią stacją paliw, zwizualizowana w widoku 3D, na co także pozwala to narzędzie. Tak szczegółowa analiza sytuacji nie byłaby możliwa, gdyby nie wykorzystanie rozwiązań GIS dostarczonych przez Esri Polska. Ich zastosowanie przekłada się na możliwość kierowania biznesem na podstawie twardych danych.