

# ЗА ПЕРИМЕТРОМ КВАРТИРЫ

## склады индивидуального хранения появились на рынке Петербурга более десяти лет назад, однако до сих пор этот сегмент недвижимости считается малоразвитым. Эксперты говорят, что перспективы у него хорошие, однако городу не хватает площадок под размещение новых проектов.

РОМАН РУСАКОВ

Спрос в сегменте self storage формируют в основном частные лица, которые используют такие склады для сезонного, временного хранения вещей, а также представители малого и среднего бизнеса.

Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подсчитал, что совокупный объем предложения self storage в Петербурге по итогам первого полугодия 2019 года составлял около 50 тыс. кв. м. Для сравнения, в Москве этот показатель почти втрое выше. Услуги self storage в Петербурге предлагают 32 складских комплекса (17 операторов). Большинство объектов расположено в Приморском и Выборгском районах (по 19%) и в Невском районе (13%). Ключевыми игроками рынка Петербурга являются сетевые операторы, использующие классическую модель self storage, доля таких компаний составляет 50%. Ряд крупных логистических компаний также предлагает услуги индивидуального хранения, в этом случае в качестве хранилища обычно выступает выделенная часть складских помещений.

**ПОЙМАЛИ В СЕТЬ** По данным Colliers International, на конец 2019 года крупнейшими операторами были Smart Sklad (девять площадок) и «Место есть» (шесть площадок).

«Крупнейшими операторами в классическом формате self storage в Санкт-Петербурге являются Prostor (Jensen Group), NordBox, Red Box, Black Boxes, Central Box. Альтернативная бизнес-модель представлена оператором „Мобилус“. Компания использует мобильные контейнеры площадью от 2 до 8 кв. м. Мобильность контейнера дает возможность перемещать его между холодным и отапливаемым складами, а также хранить на удобной для клиента площадке», — добавляет Наталья Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, указывает, что в 2019 году в сегмент услуг индивидуального складского хранения вышла инвестиционная компания Jensen Group.

«Склады self storage представляют один из перспективных сегментов в России, однако существуют и сдерживающие факторы для его развития. Например, в Петербурге это нехватка площадок с хорошей транспортной доступностью в черте города», — указывают в Colliers International.

Формат self storage обслуживает в основном физлиц (65%), поэтому стимулом к развитию является новая застройка. Людям необходимо где-то хранить свои вещи — от шин до старых диванов.

Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что наибольший объем предложения



Ключевыми игроками рынка Петербурга являются сетевые операторы, использующие классическую модель self storage, доля таких компаний составляет 50%

(58%) приходится на неотапливаемые складские комплексы, 32% относится к дорогому сегменту отапливаемых площадей индивидуального хранения, а 9% объектов предоставляют клиентам возможность выбора, в каких помещениях хранить свое имущество.

«В последние несколько лет отмечается рост интереса не только со стороны физических, но и со стороны юридических лиц. Интернет-магазины используют такие помещения для хранения запасов товара. Также возможно арендовать помещение под архив, для хранения оргтехники, рекламных материалов и другой продукции, а также для хранения офисной мебели на момент переезда», — перечисляет господин Мошенский.

«Сдерживающими факторами развития этого формата являются отсутствие соответствующих помещений и зданий в подходящих локациях в густонаселенных районах, низкая осведомленность потенциальных арендаторов о подобной услуге, а также большая популярность и распространенность индивидуального хранения (в гаражах и на дачах)», — добавляет господин Князев.

По данным JLL в Санкт-Петербурге, средняя площадь склада индивидуального хранения в Петербурге составляет 2,5 тыс. кв. м, что сопоставимо со средним значением по Европе. Площадь предоставляемых клиенту арендуемых боксов варьируется от 1 до 30 кв. м, а высота потолка — от 1,9 до 3 м. Заполняемость складов составляет более 85%. Наибольшим спросом пользуются площади менее 5 кв. м, заполняемость которых близка к 100%.

Аналитики компании Maris считают, что для рынка self storage нехарактерна се-

зонность, и отмечают стабильность спроса и высокую заполняемость площадок в течение всего года.

**ИСХОДЯ ИЗ ОБЪЕМА ВЕЩЕЙ** Средняя ставка аренды склада self storage в Петербурге по итогам первого полугодия 2019 года составила в отапливаемых складах 1060 рублей за квадратный метр в месяц, или 9 тыс. рублей за бокс средней площадью 5 кв. м, в неотапливаемых складах — 680 рублей за квадратный метр в месяц, или 6,5 тыс. рублей за бокс средней площадью 5 кв. м. По данным Knight Frank St. Petersburg, за четыре года ставки на отапливаемые склады выросли на 8%, ставки в неотапливаемых объектах не изменились. В ставку включены климат-контроль и вентиляция для отапливаемых складов, круглосуточная охрана, видеонаблюдение и доступ к ячейке по пропуску, парковка, пандусы для погрузки и разгрузки.

Борис Мошенский обращает внимание на то, что некоторые складские комплексы рассчитывают стоимость хранения исходя из объема вещей. У многих операторов также действует система скидок, связанная со сроком аренды: чем больше срок, тем выше скидка. Наталья Киреева вспоминает, что первый склад индивидуального хранения в Санкт-Петербурге был открыт в 2011 году компанией Red Box. За последний год, по ее словам, рынок почти удвоился. В 2018 году в Санкт-Петербурге работало восемь проектов общей площадью 23 тыс. кв. м. На этапе строительства находятся два объекта общей площадью 7,8 тыс. кв. м, их открытие планируется в 2020 году.

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной и складской

недвижимости ГК «Бесть», рассуждая о привлекательности этого формата для инвесторов, говорит: «Сам продукт пока сложно оценить в части доходности, так как спрос практически не осознан. Нужно убедить потребителя перевезти вещи, которые хранятся на балконах и в гаражах, в современные боксы с предоставлением ряда дополнительных услуг (контроль доступа, определенный температурный режим, пожарная безопасность, страхование имущества, погрузо-разгрузочная техника)».

Пока госпожа Сидоренко склонна сомневаться, что данный сегмент рынка будет активно развиваться, по причине невысокого уровня доходов населения и значительного объема гаражного хранения. «Тем более что сам поиск операторами этого бизнеса подходящих территорий затруднен из-за отсутствия на рынке достаточного количества подходящих помещений. Склады типа self storage располагаются в основном на старых промышленных площадках, так как основным инструментом этого бизнеса является возможность быстрого и беспрепятственного доступа для потребителей: близость метро и ключевых транспортных городских магистралей», — говорит она.

Господин Чайка соглашается с мнением, что сегмент складов self storage на рынке Санкт-Петербурга менее развит, чем, например, в странах Европы. Так, по его словам, общая площадь объектов self storage в Европе находится на уровне 9 млн кв. м. А лидирующие шесть стран занимают долю в 80% от всех складских комплексов Европы. Это Великобритания, Франция, Испания, Нидерланды, Германия и Норвегия.

«Перспективы рынка self storage неплохие. На фоне того, что цена за квадратный метр жилья только увеличивается, а средняя площадь приобретаемых квартир уменьшается, этот сегмент вполне может получить развитие», — считает господин Мошенский.

«Площадь квартир становится более продуманной, и покупатели не готовы переплачивать за места хранения в квартирах. Поэтому потребность в формате self storage будет расти. Особенно в новых районах, где много потенциальных потребителей. Логично хранить несезонные вещи не в квартире, а вне ее», — соглашается с коллегой из Maris Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Перспективы интересные, но цивилизованный рынок только начинает формироваться с приходом на него институциональных игроков. Мы рассматриваем возможность организации подобного хранилища у себя в проекте на Дыбенко. Он будет рассчитан как на гостей апарт-комплекса, так и на внешних потребителей», — говорит Константин Кузьмин, управляющий «Avenue Apart на Дыбенко». ■