# SELF-STORAGE ЖДЕТ СВОЕГО ПИКА

**НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО ФОРМАТ СКЛАДОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ ПОЯВИЛСЯ БОЛЕЕ ПОЛУВЕКА НАЗАД, В РОССИИ ОН ВСЕ ЕЩЕ СЧИТАЕТСЯ ЗАРОЖДАЮЩИМСЯ. АКТИВНЕЕ ВСЕГО ИДЕТ РАЗВИТИЕ SELF-STORAGE В ПЕТЕРБУРГЕ И МОСКВЕ. НО И ЗДЕСЬ ЕЩЕ РЕЗЕРВ ДЛЯ РОСТА ОГРОМЕН: ПО ПРОГНОЗАМ АНАЛИТИКОВ, ПИК РОСТА ЭТОГО ФОРМАТА ПРИДЕТСЯ НА 2025 ГОД.** РОМАН РУСАКОВ

Рынок индивидуального хранения, как и само понятие self-storage, зародился в США около 60 лет назад. Высокая мобильность населения обусловила необходимость во временном хранении вещей в легкодоступном и надежном месте вне собственного дома. FEDESSA определяет self-storage как сдачу в аренду индивидуальных защищенных ячеек хранения для физических и юридических лиц. В некоторых странах в определении учитывается и контейнерное хранение.

Спрос на хранение вещей в специальных боксах в Европе возник в 1990-х годах. Используя американский опыт, европейский рынок self-storage развивается достаточно быстро. По данным JLL и FEDESSA, с момента открытия первых складов в 1995 году сегмент вырос до 4,8 тыс. комплексов на конец 2020 года. Общая площадь объектов self-storage в Европе достигла 10,5 млн кв. м.

Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге, отмечает, что во время пандемии self-storage показал устойчивость как класс инвестиционных активов, что подтверждается интересом инвесторов к сегменту в Европе даже в период локдауна. Существующие игроки активно развивают свои площадки как в количественном, так и в качественном плане, а их стабильные результаты привлекают на рынок новых игроков. С развитием и применением новых технологий, направленных на автоматизацию бизнеса и улучшенный клиентский опыт, сегмент будет активно развиваться, становясь удобнее, привычнее для конечного потребителя и ближе к нему.

Склады индивидуального хранения self-storage начали появляться в России в 2007–2008 годах, но несмотря на это, наблюдается сравнительно низкая обеспеченность населения складами формата self-storage по сравнению с европейскими странами: 0,4 объекта на 1 млн населения при среднеевропейском показателе 7,7 объекта на 1 млн жителей.

На данный момент основное предложение складов формата self-storage в России располагается в Москве. Средние ежегодные темпы прироста площадей достигали 20–30% в период между 2015-м и 2017-м. «С 2018 года наблюдается тренд оптимизации сетей складов индивидуального хранения, объем рынка стабилизировался на уровне около 199 тыс. кв. м в 76 объектах. При этом доля свободных помещений постоянно снижалась с 30% в 2015 году до 10–15% к концу 2020 года»,— рассказала госпожа Киреева. По ее подсчетам, на столичном рынке складов индивидуального хранения представлено 28 компаний. Крупнейшими игроками рынка являются «Складовка» с 29,7 тыс. кв. м арендопригодных помещений, «Хоумсклад» — 23,6 тыс. кв. м и «Сити-Бокс» — 20 тыс. кв. м.

Средняя площадь склада формата self-storage составляет 2–3 тыс. кв. м, ставка аренды бокса для пользователя — 1–2 тыс. рублей за квадратный метр в месяц при средней площади типового бокса 5–7 кв. м. Целевой аудиторией являются физические лица, доля которых занимает 80–85% в общем объеме спроса. Средний срок аренды бокса составил семь месяцев в 2020 году.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ SELF-STORAGE ПОКАЗАЛ УСТОЙЧИВОСТЬ КАК КЛАСС ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКТИВОВ, ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ИНТЕРЕСОМ ИНВЕСТОРОВ К СЕГМЕНТУ В ЕВРОПЕ ДАЖЕ В ПЕРИОД ЛОКДАУНА**

**ДЕСЯТИЛЕТНЯЯ ИСТОРИЯ** Первый склад индивидуального хранения в Санкт-Петербурге был открыт в 2011 году компанией RedBox. По состоянию на начало марта 2021 года в городе представлены 64 действующих комплекса под управлением 20 операторов, объем совокупного предложения составляет около 34,5 тыс. кв. м. На этапе строительства находится один крупный объект площадью 4 тыс. кв. м, открытие которого планируется в 2021 году, рассказала госпожа Киреева.

Средняя площадь склада индивидуального хранения в Санкт-Петербурге составляет 1 тыс. кв. м. Площадь представляемых 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%.

Средняя ставка аренды отапливаемого склада self-storage в Петербурге на текущий момент, по данным JLL, составляет от 1000 до 1800 рублей за квадратный метр в месяц, неотапливаемые контейнеры предлагаются от 700 до 1000 рублей.

Крупнейшими операторами в классическом формате self-storage в Санкт-Петербурге являются Prostor (Jensen Group), NordBox, RedBox, BlackBoxes, CentralBox. Среди наиболее заметных игроков рынка Петербурга Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC International, также называет Selfbox, «Место есть», «Кладовочка.рф». Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG. Estate, также называет операторов Mobius и «АльфаСклад».

«Компания Prostor, один из наиболее быстро развивающихся операторов, в сентябре 2021 года планирует ввести склад индивидуального хранения на Московском шоссе. Его площадь составит 7,5 тыс. кв. м»,— добавляет он.

Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит, что формат self-storage обслуживает в основном физлиц (65%), поэтому стимулом к развитию этого направления является новая застройка. «Однако 2020 год дал новый импульс к развитию этого сегмента: пандемия COVID-19 и распространение удаленной работы скорректировали требования частных лиц к организации внутреннего пространства своих квартир, заставляя отказываться от хранения дома ненужных в настоящий момент вещей, формируя дополнительный спрос на склады self-storage»,— замечает эксперт.

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 (гаражи, дачи).

Господин Князев отмечает, что на текущий момент направление self-storage развивается не так динамично, как пять лет назад, когда на петербургский рынок пришли компании из Московского региона. «Запросов по этому направлению сейчас поступает немного»,— указывает эксперт.

**СТАРИКАМ ТУТ НЕ МЕСТО** Евгений Титаренко говорит, что основными пользователями складов индивидуального хранения являются молодые люди, которые, например, арендуют небольшую квартиру или часто находятся в длительных командировках и оставляют в боксе вещи на время отсутствия, чтобы не оплачивать ту же аренду. Кроме того, такой вариант удобен на время ремонта. Аренда боксов востребована среди тех, кто проводит длительное время на даче или уезжает «зимовать» за границу (хотя, конечно, последнее было более актуальным в доковидное время).

«Отмечу, что формат почти совсем не интересен старшему поколению, которое привыкло хранить вещи на дачах, балконах и в гаражах. Невостребован он также в городах с низкой плотностью населения. Мы понимаем, что склады индивидуального хранения в основном востребованы в Москве и Петербурге, где доход населения, как правило, выше, чем в регионах»,— подчеркивает господин Титаренко.

Он, как и коллега из Knight Frank, говорит, что запросы на такого рода складские помещения от операторов компания получает нечасто. «Им, как правило, необходимы помещения в хорошем состоянии, с локацией в черте города и удобным доступом по низкой арендной ставке. Обычно такие склады располагаются в реконструированных объектах в зоне промышленной застройки. В перспективе такие проекты, вполне вероятно, будут развиваться в районах с высокой плотностью населения: Мурино, Девяткино, Кудрово, Парнас, район проспекта Просвещения, Комендантского проспекта»,— рассуждает эксперт.

«По нашим прогнозам, пик роста в сегменте придется на 2025–2027 годы, емкость сегмента складов индивидуального хранения, по нашей оценке, составляет около 250 тыс. кв. м. Отмечу также формат размещения боксов в аренду на паркингах торговых центров и жилых комплексов — это один из вариантов self-storage, который тоже набирает популярность»,— заключает господин Титаренко. ■