



Евгений Нумеров,
управляющий директор, партнер Skladman USG

РЫНОК СКЛАДОВ ФОРМАТА SELF STORAGE В РОССИИ

Экономика России на сегодняшний день в значительной степени подвержена влиянию ряда отрицательных внешнеэкономических факторов. Явившийся результатом этого общеэкономический спад спровоцировал негативные тенденции на рынках складской недвижимости – снижение количества вводимых в строй объектов, падение арендных ставок и рост доли вакантных помещений. Вопреки рецессии в отдельных сегментах рынка наблюдается формирование устойчивой динамики развития. К таким нишевым рынкам относится сектор многопользовательских складов, предназначенных как для частных лиц, так и для индивидуальных предпринимателей и предприятий малого и среднего бизнеса.

На начало 2016 г. в московском регионе действовало 42 складских комплекса формата self storage общей арендуемой площадью 98 229 м²; в Санкт-Петербурге – 9 комплексов формата self storage общей площадью



19 825 м². При этом только за 2015 г. в Московском регионе было открыто 10 новых комплексов, а за 2016 г. – еще 7 новых профессионально оборудованных складских комплексов (в результате чего их общая численность достигла 49 складов индивидуального хранения).

Обеспеченность складами формата self storage в Москве на конец 2016 г. оценивалась в 9,0 м² на 1000 чел. Этот же показатель в целом по России на конец 2016 г., по оценкам SkladMap USG, составил 1,0 м² на 1000 чел. Аналогичные показатели в зарубежных странах варьируют от 848 м² на 1000 чел. в США, до 50–54 м² в Великобритании и Нидерландах, 11–16 м² в Испании, Франции, Норвегии.

Сегодня на рынке Москвы присутствует 17 операторов. В Санкт-Петербурге работает 5 компаний, в том числе 2 оператора из Москвы. За исключением двух сетей все действующие операторы имеют российское происхождение. Международные сетевые операторы на рынке России не представлены.

В 2015 г. средний уровень заполняемости складов индивидуального

хранения в Москве составлял 70%, в 2014 г. – 67%. 80% клиентов складов формата self storage – физические лица, 20% клиентов – юридические лица. Средний размер запрашиваемого бокса уменьшился с 5,5 м² в 2014 г. до 4,8 м² в 2015 г. Средний срок аренды в 2015 г. также уменьшился до 4,3 мес. с 5,6 мес. в 2014 г.

По данным компании Knight Frank, средние ставки аренды на помещения self-storage в Москве на начало 2016 г. находились в диапазоне 1334–1690 руб. за м² в мес. Ставки аренды в Санкт-Петербурге в среднем составляли 1150 руб. за м² в мес.

Таким образом, в России активно формируется новый сегмент складского рынка, ориентированный в основном на частного потребителя. Данный сегмент обладает значительным потенциалом роста, характеризуется повышенной доходностью и стабильным спросом. Еще одной особенностью конкурентной среды является отсутствие на рынке международных сетевых операторов, что дает определенные преимущества отечественным специалистам и инвесторам.

