УДК 338.001.36

© М. Н. Барашев, канд. техн. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)

© М. И. Дворникова, маркетолог-аналитик
(ЗАО «Промстройинформ»,
Санкт-Петербург, Россия)

© Т. С. Рогожина, канд. физ.-мат. наук, доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)

E-mail: mbarashev@yandex.ru, mdvornikova@mail.ru,
sfh@spbgasu.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-2-208-214

© М. N. Barashev, PhD in Sci. Tech., Associate Professor
(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia)

© М. I. Dvornikova, marketing analyst
(ZAO «Promstroyinform»,
St. Petersburg, Russia)

© T. S. Rogozhina, PhD in Sci. Phys.-Math.,
Associate Professor

(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia)

E-mail: mbarashev@yandex.ru, mdvornikova@mail.ru,
sfh@spbgasu.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ИННОВАЦИОННЫХ СКЛАДОВ SELF-STORAGE В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

PROSPECTS FOR CONSTRUCTION OF INNOVATIVE WAREHOUSES OF SELF-STORAGE TYPE IN ST. PETERSBURG

Рассматриваются перспективы строительства индивидуальных складов на территории Санкт-Петербурга как вариант инновационного решения в сфере товарной диверсификации предприятия строительной отрасли. Расширение ассортимента за счет строительства складов self-storage позволяет не только минимизировать компании маркетинговые риски, но и повысить ее конкурентоспособность на рынке. Описан зарубежный и российский опыт, приведен анализ потенциала развития сегмента индивидуальных складов в Санкт-Петербурге. Определены уже существующие игроки петербургского рынка, описаны потенциальные потребители, а также на основе анализа структуры ввода жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выделены основные драйверы роста отрасли.

Ключевые слова: анализ рынка, рынок индивидуальных складов, перспективы развития нового сегмента рынка, драйверы роста, диверсификация.

The article considers the prospects of building individual warehouses of self-storage type in St. Petersburg as an innovative solution in the field of product diversification of construction industry enterprises. Expanding the product range through construction of warehouses of self-storage type allows not only to minimize the company's marketing risks, but also to increase its competitiveness on the market. Foreign and Russian experience in this respect is described and the potential for developing the segment of constructing self-storage facilities in St. Petersburg is analyzed. The existing companies functioning on the St. Petersburg market are identified, potential consumers are specified, and the main drivers of the industry's growth are determined based on the analysis of the housing commissioning structure in St. Petersburg and the Leningrad region.

Keywords: market review, market of warehouses of self-storage type, prospects of the developing a new market segment, the drivers of growth, diversification.

Обеспечение потребности в жилье — важнейшее условие развития общества и необходимое условие существования человека. Особенностью

современного этапа развития общества является обеспечение потребности не только в самом жилье, но и в создании среды, отвечающей современному этапу развития общества.

менным представлениям о комфортных и благоприятных условиях проживания [1]. Более того, на современном этапе развития общества непрерывно возрастают как нормы жилищной обеспеченности [2], так и требования к социальной инфраструктуре, которые формируются под воздействием субъективных и объективных факторов спроса, предъявляемых как человеком, так и обществом к условиям жизни [1].

Все это приводит к тому, что игроки строительного рынка вынуждены искать новые инновационные решения по улучшению непосредственно жилья и инфраструктуры. Согласно исследованиям [3] наиболее часто в строительстве встречаются следующие инновации:

- создание и использование инновационных материалов;
- применение уникальных экотехнологий;
- повышение энергоэффективности;
- оптимизация строительных процессов;
- организационные инновации в структуре компании;
- новый взгляд на привычные вещи: например, «зеленое» строительство, энергоэффективный дом, «умный дом», «плавающий дом»;
- подходы к адаптации в непростых условиях: при опасных наводнениях, сейсмичных зонах, условиях холода и жары;
- пересмотр инфраструктурных потребностей и т. д.

Одним из вариантов инноваций социальной инфраструктуры жилья можно считать строительство складов индивидуального хранения рядом или на территории жилых кварталов.

Кроме того, строительство складов индивидуального хранения может быть вариантом диверсификации производства строительного предприятия. Диверсификация является одной из самых распространенных стратегий развития бизнеса в рыночной экономике [4], поскольку создает и/или усиливает конкурентные преимущества компании, в частности, за счет повышения эффективности производства [5].

Авторами был рассмотрен рынок складов self-storage в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, его состояние на момент исследования, перспективы и потенциал.

Склады индивидуального хранения (склады self-storage) представляют собой ряды боксов

(контейнеров) или кладовок площадью несколько квадратных метров. В боксах может быть установлено отопление или холодильные камеры. Оплатив арендную плату, клиент получает ключ от бокса. В случае контейнерного хранения клиенту доставляется контейнер, он его заполняет и контейнер отправляют в место хранения.

Клиентами складов индивидуального хранения являются:

- физические лица, не располагающие свободным местом для хранения сезонных вещей или спортивного инвентаря (как правило, жители квартир-студий), чаще всего хранят личные вещи, мебель и сезонные предметы: велосипеды, сноуборды, санки, шины и т. д.
- юридические лица хранят остатки товарных запасов, оборудование, выставочные стенды и бумажные архивы; владельцы интернет-магазинов — товары (бытовую технику, канцелярию, инструменты, строительные материалы, пищевые добавки и пр.), причем у многих из них есть большие склады за пределами города, но им удобно иметь еще и небольшой склад в черте города.

Индивидуальные склады являются относительно новым для Санкт-Петербурга сегментом складского хранения. Этот формат получил широкое распространение в развитых странах. В Москве он также становится все более популярным.

Мировой опыт

Согласно информации FEDESSA (Federation of European Self Storage Associations)¹, склады индивидуального хранения впервые появились в США в 1960-х годах. В настоящее время в этой стране их насчитывается более 53 000.

Несколько позже, в начале 1980-х годов, склады индивидуального хранения появились и в Европе. По данным ежегодного маркетингового исследования, проводимого компаниями JLL (Jones Lang LaSalle Incorporated) и федерацией FEDESSA (Federation of European Self Storage Associations)², в Европе в 2018 году насчитывалось порядка 3,35 тысяч складов self-storage об-

¹ Информационный ресурс // Официальный сайт FEDESSA. URL: <https://www.fedessa.org/industry-information/history-of-the-industry/> (дата обращения: 25.03.2019).

² Информационный ресурс // Ежегодный обзор рынка индивидуальных складов. URL: <http://viewer.zmags.com/publication/2e76a96c#/2e76a96c/1> (дата обращения: 25.03.2019).

щей площадью 8,9 млн кв. м. Основные показатели европейского рынка представлены в табл. 1.

Из диаграммы, приведенной на рис. 1, видно, что показатель обеспеченности индивидуальными складами в европейских странах варьирует от 1 до 60 кв. м на 1000 человек. В тройку наиболее обеспеченных европейских стран входят Великобритания, Исландия и Нидерланды. Следует отметить, что европейские показатели существенно ниже показателя Соединенных Штатов и Австралии, где обеспеченность индивидуальными складами составляет 878 и 166 кв. м на 1000 человек соответственно.

Основной причиной роста спроса на индивидуальные склады является изменение образа жизни населения, а именно: увеличение мобильности людей, урбанизация и новые форматы бизнеса. Урбанизация приводит к дальнейшему росту городского населения. Исследования показали, что в странах с высоким уровнем урбанизации наблюдается и более высокая обеспеченность населения индивидуальными складами³.

³ Информационный ресурс // Ежегодный обзор рынка индивидуальных складов. URL: <http://viewer.zmags.com/publication/2e76a96c/#/2e76a96c/1> (дата обращения: 25.03.2019).

Таблица 1

Основные показатели европейского рынка индивидуальных складов по состоянию на 2018 год

Показатель	Значение
Общая площадь индивидуальных складов, кв. м	8 900 000
Средняя площадь бокса (склада self-storage), кв. м	3,773
Средняя стоимость аренды, евро/кв. м /год	258
Средняя заполняемость	80–81 %
Средняя обеспеченность индивидуальными складами, кв. м на 1000 чел.	18,5

В среднем по Европе около 27 % пользователей индивидуальных складов являются юридическими лицами. Это, как правило, небольшие компании, в том числе интернет-магазины.

Опрос игроков рынка, проведенный в рамках европейского исследования⁴, показал, что они

⁴ Информационный ресурс // Ежегодный обзор рынка индивидуальных складов. URL: <http://viewer.zmags.com/publication/2e76a96c/#/2e76a96c/1> (дата обращения: 25.03.2019).

Рис. 1. Обеспеченность индивидуальными складами в европейских странах, кв. м на 1000 чел.

оценивают перспективы рынка достаточно радужно и ожидают продолжения его роста.

Рынок Москвы

В России первые склады self storage появились в 2008 году⁵ в Москве. С этого времени их количество увеличилось более чем в 30 раз. Согласно исследованию, проведенному компанией Skladman USG, самый большой прирост объемов складов индивидуального хранения в Москве произошел в 2015 г., когда количество объектов выросло почти на 30 %⁵. При этом показатель CAGR (Compound Annual Growth Rate — совокупный среднегодовой темп роста) за последние пять лет составляет 4 %, в то время как за предыдущую пятилетку 17 % (рис. 2).

На московском рынке складов self-storage действует порядка 24 операторов, крупнейшими из которых являются «Складовка» (арендная площадь 25 782 кв. м), «Сити-Бокс» (арендная площадь 20 035 кв. м), «Альфасклад» (арендная площадь 16 847 кв. м) и «Хоумсклад» (арендная площадь 15 255 кв. м). На ТОП-10 компаний приходится около трети предложения московского рынка индивидуального хранения⁶.

В табл. 2 приведены основные показатели московского рынка индивидуального хранения по

состоянию на 2019 год. Средняя обеспеченность складами в Москве существенно ниже многих европейских стран, что может свидетельствовать о хорошем потенциале роста данного рынка.

Согласно исследованию, наибольшим спросом склады индивидуального хранения пользуются у физических лиц — их доля составляет около 80 %, на юридических лиц приходится лишь 20 %.

Рынок Санкт-Петербурга

В Санкт-Петербурге рынок складов индивидуального хранения начал формироваться шесть-семь лет назад. По состоянию на 2019 год в Санкт-Петербурге действует 18 компаний, владеющих 39 объектами данного формата (табл. 3).

Компания JLL оценивает потенциальную емкость Петербургского рынка self storage self в 300 000 кв. м⁷.

⁷ Информационный ресурс // Self удвоился. URL: <https://nsp.ru/commerce/news/22574-self-udvoilsya> (дата обращения: 09.10.2019).

Таблица 2

Основные показатели московского рынка индивидуальных складов по состоянию на начало 2019 года⁶

Показатель	Значение
Общая площадь индивидуальных складов, кв. м	158 745
Количество операторов, шт.	62
Средняя заполняемость, %	90,2
Средняя обеспеченность индивидуальными складами, кв. м на 1000 чел.	12,6

Рис. 2. Динамика количества складов индивидуального хранения на территории Москвы

В качестве основного драйвера роста петербургского рынка индивидуального хранения рассматривается преобладание в структуре жилищного строительства малогабаритного жилья. Именно владельцы малогабаритного жилья являются основными потребителями данной услуги.

В табл. 4 представлено изменение структуры ввода жилья в Санкт-Петербурге с 2011 по 2018 год. Как видно из приведенных материалов, за этот период средняя площадь квартиры уменьшилась на 21 % — с 60,5 до 47,6 кв. м.

На долю одно- и двухкомнатных квартир в 2018 году приходилось порядка 88,9 % введенного жилья по Санкт-Петербургу, в то время как в 2011 году их доля составляла 68,8 %.

Последние годы большое жилищное строительство ведется в Ленинградской области в районах, примыкающих к Санкт-Петербургу (Мурино, Кудрово, Янино, Новоселки и др.). Анализ структуры ввода жилья в Ленинградской области (табл. 5) также подтверждает тенденции Санкт-Петербурга. В период с 2011 по 2018 год средняя площадь квартиры уменьшилась в 1,5–2 раза — с 72,9 до 39,7 кв. м.

Экономическая нестабильность не позволяет застройщикам существенно изменять структуру предложения квартир в сторону более просторного жилья, соответственно можно ожидать, что наблюдаемые тенденции жилого строительства сохранятся в ближайшем будущем. Очевид-

Таблица 3

Компании, предлагающие индивидуальные склады в Санкт-Петербурге по состоянию на октябрь 2019 года

№ п/п	Компания	Открытие первой площадки	Количество объектов в СПб.	Примечание
1	Smart Sklad	Нет данных	8	Склады в Москве и Санкт-Петербурге. Контейнерное хранение
2	Место Есть	Нет данных	5	Склады индивидуального хранения на базе морских контейнеров от 3,5 до 30 кв. м. Работает на рынках Санкт-Петербурга и Уфы
3	Hranilkin	Нет данных	5	От 1 до 28 кв. м
4	Мини-склад Санкт-Петербург	Нет данных	3	Закрытые склады с модулями от 1 до 20 куб. м
5	Кладовочка. РФ	Нет данных	2	Индивидуальные кладовки, круглосуточный доступ
6	Red Box Co	Нет данных	2	Московский оператор. Кладовка от 1 м, срок хранения от 1 мес.
7	Mobius	2009 (Москва)	2	Московский оператор предлагает кладовки и контейнеры. Представлен в Москве, Санкт-Петербурге и Казани
8	SafeBox	Нет данных	2	Московский оператор. Боксы от 1 кв. м
9	Black Boxes	2013	1	Склады до 24 кв. м и небольшие боксы-хранилища по 1-2 кв. м
10	Приват склад	2014	1	Кладовки и контейнеры. Общая площадь 3000 кв. м. Помещения от 1 кв. м на любой срок
11	Nord Box	2014	1	Кладовки, контейнеры
12	Своя логистика	2014	1	Использует площади собственных больших складов
13	ЭМСК	Нет данных	1	Основная специализация грузоперевозки
14	CentralBox	Нет данных	1	Боксы для хранения от 1 до 16 кв. м. Срок хранения от 3 дней
15	MyCell	2015	1	Предоставляют пластиковые боксы (длиной 68 см, высотой 32 см, шириной 43 см) Представлены на рынках Москвы, Санкт-Петербурга и Казани
16	Расклад	Нет данных	1	Аренда боксов индивидуального хранения осуществляется от 1 дня с доступом на склад в любое удобное время по предварительной заявке
17	СкладoSфера	Нет данных	1	Боксы от 2 до 20 кв. м
18	Chulan Spb	Нет данных	1	
Всего			39	

Таблица 4

Изменение структуры ввода жилья в Санкт-Петербурге с 2011 по 2018 год*

Показатели	Годы							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Средняя площадь квартир, кв. м	60,5	61,7	60,7	59,6	58,1	54,3	49,5	47,6
Однокомнатные квартиры, %	36,5	37,5	47,5	54,8	54,7	58,0	64,9	64,7
Двухкомнатные квартиры, %	32,3	31,6	33,1	27,4	26,2	26,6	23,9	24,2
Трехкомнатные квартиры, %	19,8	17,0	16,3	14,1	15,1	13,0	9,7	9,3
Четырехкомнатные и более квартиры, %	11,4	13,9	3,1	3,7	4,0	2,4	1,5	1,8

* Данные Росстата:

1. Жилищное хозяйство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2012 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2013. С. 24, 60.
2. Жилищное хозяйство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2014 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2015. С. 32, 60.
3. Управление Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области // Ввод в действие жилых домов. URL: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/4e618e804ec416e4a436e5263284271d/krvvod_g.pdf (дата обращения: 25.03.2019).
4. Управление Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области // Ввод в действие жилых домов. URL: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/9526a9804f5d2187a06df5e1000af5d8/03zil_g.pdf (дата обращения: 25.03.2019).
5. Жилищно-гражданское строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2014 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2015. С. 56.
6. Строительный комплекс Санкт-Петербурга в 2018 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2018. С. 25–28.

Таблица 5

Изменение структуры ввода жилья в Ленинградской области с 2011 по 2018 год**

Показатели	Годы							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Средняя площадь квартир, кв. м	72,9	77,5	64,3	68,7	58,3	89,3	39,7	39,7
Однокомнатные квартиры, %	36,5	37,5	47,5	51,5	59,7	66,1	69,6	72,8
Двухкомнатные квартиры, %	32,3	31,6	33,1	28,0	25,1	21,3	19,6	19,2
Трехкомнатные квартиры, %	19,8	17,0	16,3	18,8	11,6	9,4	7,6	7
Четырехкомнатные и более квартиры, %	11,4	13,9	3,1	1,7	3,6	4,2	3,2	1

** Данные Росстата:

- Первые шесть пунктов см. в сноске табл. 4.
- Строительный комплекс Ленинградской области в 2016 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2017. С. 24, 27.
 - Ленинградская область в 2014 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2015. С. 141.
 - Строительный комплекс Ленинградской области в 2018 году. Стат. сб./Петростат. СПб., 2018. С. 21–24.

но, строительство складов self-storage является перспективным направлением строительного рынка, а преобладание малогабаритного жилья в структуре строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области будет и в дальнейшем способствовать развитию данного рынка.

Библиографический список

1. Ершова С. А. Комплексная жилая застройка: сущность и тенденции // Вестник гражданских инженеров. 2017. № 1 (60). С. 294–302.

2. Вишинецкая А. И., Коршунова Е. М. Обеспечение комплексности при реновации застроенных территорий // Вестник гражданских инженеров. 2018. № 6 (71). С. 214–220.

3. Асаул А. Н., Асаул М. А. О факторах, не способствующих эффективно действующим строительным компаниям инвестировать в инновации // Вестник гражданских инженеров. 2019. № 3 (74). С. 201–208.

4. Шамара Ю. А. Строительство как направление диверсификации экономической деятельности промышленных компаний // Вестник гражданских инженеров. 2017. № 4 (63). С. 275–280.

5. Авкопашвили П. Т. Диверсификация продукции как фактор выживания предприятия на товарном рынке // Экономика устойчивого развития. 2017. № 4 (32). С. 63–66.

References

1. Ershova S. A. *Kompleksnaya zhilaya zastroyka: sushchnost' i tendentsii* [Complex residential development: its nature and trends]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2017, no. 1 (60), pp. 294–302.
2. Vishnivetskaya A. I., Korshunova E. M. *Obespechenie kompleksnosti pri renovatsii zastroyennykh territoriy* [Ensuring complexity at renovation of built-up areas]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2018, no. 6 (71), pp. 214–220.
3. Asaul A. N., Asaul M. A. *O faktorakh, ne sposobstvuyushchikh effektivno deystvuyushchim stroitel'nyim kompaniyam investirovat' v innovatsii* [Factors hindering efficiently operating construction companies to invest in innovations]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2019, no. 3 (74), pp. 201–208.
4. Shamara Yu. A. *Stroitel'stvo kak napravlenie diversifikatsii ekonomicheskoy deyatel'nosti promyshlennykh kompaniy* [Construction as a direction of economic activity diversification of industrial companies]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2017, no. 4 (63), pp. 275–280.
5. Avkopashvili P. T. *Diversifikatsiya produktsii kak faktor vyzhivaniya predpriyatiya na tovarnom rynke* [Product diversification as a factor of the enterprise survival in the commodity market]. *Ekonomika ustoychivogo razvitiya – Economics of sustainable development*, 2017, no. 4 (32), pp. 63–66.