

ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛЕЙ, КОМПЛЕКСОВ, ТЕРРИТОРИЙ

УДК 338.001.36

DOI: 10.26456/2219-1453/2023.4.047–054

РАЗВИТИЕ РЫНКА SELF-STORAGE СКЛАДОВ С УЧЕТОМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ

М.Н. Барашев¹, М.И. Дворникова²

¹ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», г. Санкт-Петербург

²ЗАО «Промстройинформ», г. Санкт-Петербург

На основе представленного анализа динамики экономической ситуации в Российской Федерации по результатам 2022 г. исследованы тенденции рынка коммерческой недвижимости. Основное внимание уделено сегменту складов индивидуального хранения (self-storage складов). Рассмотрены изменения, произошедшие на данном рынке в 2022 г., выявлены тенденции, доминирующие на крупнейших региональных рынках индивидуальных складов городов Москва и Санкт-Петербург. Дан прогноз развития отрасли на ближайшие годы. Проанализированы результаты развития рынка индивидуальных складов за 9 месяцев 2023 г., и сделан вывод о небольшой чувствительности данного рынка к экономической ситуации в стране.

Ключевые слова: *индивидуальные склады, self-storage склады, изменение экономической ситуации, развитие рынка недвижимости.*

Рынок индивидуальных складов (self-storage складов) занимает особое место на российском рынке недвижимости. В течение ряда лет исследователи данного рынка единогласно отмечали положительную динамику [19, 20, 17]. В качестве основных драйверов роста российского рынка self-storage складов отмечалось преобладание в структуре жилищного строительства малогабаритного жилья, так как именно владельцы малогабаритного жилья являются основными потребителями данной услуги [4].

Анализ ситуации за 2020–2021 гг. показал, что рынок складов индивидуального хранения не только не пострадал от пандемии COVID-19, напротив, – оказался среди немногих, получивших выгоду [6]. Причем рост рынка наблюдался не только на территории Российской Федерации, но и в Европе, и США. Перевод сотрудников на удаленную работу, студентов на дистанционное обучение и их возвращение домой, отказ от съемного жилья из-за снижения доходов, сокращение расходов на аренду больших офисных площадей, закрытие общепита и пр. привели к необходимости поиска места хранения лишних вещей, мебели, оргтехники и другого оборудования, что и сформировало во всем мире дополнительный спрос на услуги self-storage складов.

В статье исследована ситуация на российском рынке складов self-storage в 2022 г. в сравнении с другими сегментами рынка недвижимости.

2022 год был особенным для российской экономики. Россия стала мировым лидером по введенным в отношении неё экономическим санкциям, среди которых можно отметить следующие: блокировка валютных резервов Банка России; блокировка части активов и счетов Национального расчетного депозитария; блокировка корреспондентских счетов многих российских банков, запрет на финансовые операции с ними, отключение от системы SWIFT; эмбарго на нефть, уголь, золото и другие виды сырья; санкции на предприятия оборонного комплекса; потолок цен на нефть и нефтепродукты и другие санкции.

Введенные санкции привели к рецессии в российской экономике, что подтверждается динамикой таких статистических показателей, как уровень инфляции, индекс физического объема валового внутреннего продукта, индекс физического объема валового внутреннего продукта на душу населения (табл.1) [5, 9].

Таблица 1
Статистические показатели российской экономики за 5 лет,
с 2018 по 2022 гг. [5, 9]

Показатели	Значение показателя				
	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Уровень инфляции	4,30%	3%	4,90%	8,39%	11,94%
Индексы физического объема валового внутреннего продукта (в процентах к предыдущему году)	102,81	102,2	97,35	105,62	97,95
Индексы физического объема валового внутреннего продукта на душу населения (в процентах к предыдущему году)	102,81	102,24	97,55	106,06	97,39

Источник: составлено авторами на основе данных «Банка России» и «Федеральной службы государственной статистики»

По данным опроса населения на предмет потребительских ожиданий, проведенного Росстатом в ноябре 2022 г., российские граждане крайне пессимистично оценивали свое финансовое положение в ближайшем будущем. Так, индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в IV квартале 2022 г. составил минус 23 % [15].

¹ Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

Очевидно, что как статистические показатели снижения российской экономики, так и данные опроса населения свидетельствуют о сокращении расходов населением и снижении его покупательной способности. Все это не может не сказаться на рынке недвижимости в целом.

Так, рынок жилой недвижимости по результатам 2022 г. характеризуется следующим [16].

- Доля нераспроданного жилья в новостройках по всей России выросла с 37 % до 43 %;
- Застройщики стали выводить на рынок меньше лотов: доля квартир, продажи по которым еще не открыты, выросла с 24% до 26 %;
- Объемы нераспроданного жилья увеличились практически во всех крупнейших регионах страны;
- По данным Росреестра, в целом по стране по итогам 2022 г. спрос на новостройки упал на 27 %;
- Более 60 % сделок по покупке квартир в новостройках стоят на паузе, так как напрямую завязаны на продажу вторичного жилья, где действует более высокая ипотечная ставка;
- Девелоперы уже начинают возвращаться к программам отсрочки платежей, когда первоначальный и промежуточные платежи до момента ввода жилья в эксплуатацию оказываются минимальными, а самый крупный платеж откладывается на последний момент.

Таким образом, рынок жилой недвижимости уже всюду ощущает изменившуюся экономическую ситуацию.

Что касается коммерческой недвижимости, наибольшее падение наблюдают в сегменте офисной недвижимости. Спрос на офисные помещения упал приблизительно на 25 %, и вакансии составили порядка 12–14 % (прогноз на 2023 г. – 18 %) [1]. Однако, справедливости ради, стоит отметить, что такая ситуация является также и последствием пандемии. Другие сегменты коммерческой (торговая, складская, гостиничная) недвижимости пока не сильно пострадали от изменившейся экономической ситуации в стране. Так, самой стабильной является складская недвижимость, сильно увеличившаяся на период пандемии, которая характеризуется уровнем свободных площадей 4 % и стагнацией либо небольшим ростом арендных ставок [1].

Рынок индивидуальных складов занимает особое место в сегменте коммерческой недвижимости в силу следующих его особенностей.

Один из самых молодых сегментов рынка коммерческой недвижимости, характеризующийся активным ростом – за 10 лет показатель CAGR (Compound Annual Growth Rate – среднегодовой прирост) составил 15 % [10].

Относительно невысокие барьеры входа на рынок – self-storage склады могут быть организованы как на собственных, так и арендованных площадях; могут иметь любые масштабы (от кладовок, организованных в подвале жилого дома, до отдельно стоящего здания любой площади); работа на данном сегменте не требует получения специальных разрешений и лицензий.

Ориентация в основном на физических лиц (по данным исследований, 80 % клиентов составляют физические лица [3]).

По результатам 2022 г., эксперты рынка на крупнейшем в России московском рынке индивидуальных складов отмечали следующие тенденции [4]:

- Темпы роста сегмента складов индивидуального хранения замедляются после бума, продиктованного ротацией бизнеса из-за пандемии и миграции.
- В 2023 г. ожидается открытие 10–15 тыс. м² новых проектов, что в два-три раза меньше, чем годом ранее.
- Ожидается, что склады будут перемещаться из промзон в жилые микрорайоны, что приведет к росту стоимости аренды.
- Заполняемость индивидуальных складов сократилась за год с 91,22 % до 88,9 %.
- Снижение средней площади складов индивидуального хранения.
- Рост средней арендной ставки отапливаемого склада на 23 %, до 2,1 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. Аренда уличных контейнеров подорожала на 13 %, до 1,1 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц.

Рынок Санкт-Петербурга, второй по величине, демонстрирует схожие тенденции. При общем увеличении предложения наблюдается снижение спроса на услуги индивидуального хранения в первую очередь со стороны домохозяйств [18].

Таким образом, приведенные показатели развития self-storage сегмента за 2022 г. указывали на то, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости активно реагировал на произошедшие негативные изменения в российской экономике. Это можно было объяснить тем, что развитие данного сегмента напрямую связано как с инвестиционной активностью бизнеса, так и с покупательной способностью и потребительскими ожиданиями населения. Так, за 2022 г. по некоторым оценкам из страны было выведено 2,5 трлн руб. [21], а индекс потребительских ожиданий на конец 2022 г., как уже было сказано выше, составил минус 23 %.

Официальный прогноз Министерства экономического развития (табл. 2) указывал на сохранение тенденций self-storage сегмента рынка, сформировавшихся в 2022 году.

Таблица 2

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации [2]

	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	70,1	67,5	65
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	-0,8	2,6	2,6
Реальная заработная плата, %	2,6	2,9	2,8
Промышленное производство, %	-1,3	2,2	2,3

Источник: составлено авторами на основе данных «Министерства экономического развития РФ»

Большинство негосударственных экспертов ожидали более серьезного снижения экономических показателей и благосостояния потребителей. Так, например, падение ВВП ожидалось на 3–5 %, а снижение курса национальной валюты до 80–90 руб. за долл. [13].

Услуги складов индивидуального хранения востребованы населением только по достижению определенного уровня жизни. В противном случае, люди предпочитают хранить временно ненужные вещи менее затратными или бесплатными способами – в гаражах, на балконе, на даче и т.п.

Следовательно, напрашивался вывод о том, что в ближайшие годы следует ожидать усиления конкуренции на российском рынке индивидуального хранения за счет снижения спроса со стороны домохозяйств на фоне инерционного увеличения предложения self-storage складов. Результатом усиления конкуренции должно было стать снижение инвестиционной привлекательности данного бизнеса, в первую очередь, за счет снижения его доходности.

Однако, по результатам 9 месяцев 2023 г., видно, что данный рынок оказался практически нечувствительным к экономической ситуации в стране. Несмотря на то, что к сентябрю 2023 г. официальный курс доллара США превысил 95 рублей [11], официальная годовая инфляция увеличилась до 6 % [7], индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, составил минус 13% [8], рынок индивидуальных складов показывает неплохие результаты, а именно [14]:

- На фоне увеличивающегося предложения уровень заполняемости снизился незначительно и составил 85 %;
- Продолжился рост арендных ставок;
- Вырос средний срок аренды склада.

Таким образом, можно сделать вывод о слабой чувствительности данного сегмента недвижимости к социально-экономической ситуации

в стране. А значит, он остается привлекательным для инвесторов, желающих сохранить и приумножить свой капитал. Однако, следует отметить, что важной составляющей успешной реализации такого инвестпроекта является правильный выбор формата склада. Наиболее востребованными являются проекты с удобным для потребителя местоположением. Например, в районах расположения малогаборитного жилья («хрущевки», «брежневки», новые жилые комплексы с большим количеством квартир-студий и т.п.). Сегодняшний опыт расположения self-storage складов на территориях бывших промышленных предприятий может быть дополнен складами в подвальных помещениях жилых комплексов и в паркингах.

Список литературы

1. Адрианова Д. Квартиры остались пустовать // Коммерсантъ, 29.03.2023. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5902091> (Дата обращения 29.03.2022).
2. Бабкин Д. Денежный поток пошел на рекорд // Коммерсантъ, 31.12.2022. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5757503> (Дата обращения 29.03.2022).
3. Барашев М.Н., Дворникова М.И. Self-storage как вариант развития «серого пояса» Санкт-Петербурга // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 3 (80). С. 40–52
4. Барашев М.Н., Дворникова М.И. Self-Storage склады как инновационный продукт архитектурно-строительного комплекса России // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 1 (78). С. 5–11.
5. Барашев М.Н., Дворникова М.И. Влияние пандемии на рынок self-storage складов: итоги 2021 года // Сборник трудов второй международной научно-практической конференции «Инженерно-техническое образование и наука» (г. Новороссийск, 21–22 апреля 2022 г.) 2022. С. 18–19
6. Барашев М.Н., Дворникова М.И., Рогожина Т.С. Перспективы строительства инновационных складов self-storage в Санкт-Петербурге // Вестник гражданских инженеров. 2020. №2 (79). С. 208–214.
7. Информационный портал // Банк России // Динамика официального курса заданной валюты. URL: https://cbr.ru/currency_base/dynamics/ (Дата обращения 19.10.2023).
8. Информационный портал // Банк России // Инфляция в сентябре продолжила повышаться. URL: https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2023-9/ (Дата обращения 19.10.2023).
9. Информационный портал // Банк России // Ключевая ставка Банка России и инфляция. URL: https://cbr.ru/hd_base/infl/ (Дата обращения 29.03.2022).
10. Информационный портал // Инфоресурс // Итоги рынка коммерческой недвижимости 2022. URL: <http://ginfor.ru/biznes/127-itog-kom-nedvij-22> (Дата обращения 29.03.2022).
11. Информационный портал // Коммерсантъ // Группа «Прямая речь». Экономический прогноз на 2023 год // Коммерсантъ, 03.01.2023. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5756232> (Дата обращения 29.03.2022).
12. Информационный портал // Коммерческая недвижимость // NF GROUP: склады индивидуального хранения в Москве заполнены на 85%. URL: <https://cre.ru/analytics/92468> (Дата обращения 19.10.2023).

13. Информационный портал // Министерство экономического развития России // Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf (Дата обращения 29.03.2022).
14. Информационный портал // Росстат // Потребительские ожидания в России в III квартале 2023 года. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/146_13-09-2023.html (Дата обращения 19.10.2023).
15. Информационный портал // Федеральная служба государственной статистики // Национальные счета. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts> (дата обращения 29.03.2022).
16. Информационный портал // Федеральная служба государственной статистики // Потребительские ожидания в России в IV квартале 2022 года. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/212_21-12-2022.html (Дата обращения 29.03.2022).
17. Лайко А.А. Влияние пандемии COVID-19 на рынок аренды коммерческой недвижимости в Российской Федерации // В сборнике: Молодежная неделя науки ИПМЭиТ. Сборник трудов Всероссийской студенческой научно-учебной конференции. В 6-ти частях. Санкт-Петербург, 2021. С. 119–121.
18. Мерцалова А. Ячейка для общества // Коммерсантъ, 11.03.2023. URL: https://www.kommersant.ru/doc/5872900?from=top_main_3 (Дата обращения 29.03.2022).
19. Степанян К.Б., Изюмова Н.Ю. Тенденции и перспективы развития рынка складов «self-storage» в России и за рубежом // В сборнике: Экономические науки. Современное состояние и перспективы развития. Материалы XXIV международной студенческой научно-практической конференции. 2018. С. 40–45.
20. Тихомирова М.Е. Тенденции развития складского сегмента индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга // В сборнике: Молодежная Неделя Науки Института промышленного менеджмента, экономики и торговли. Сборник трудов всероссийской студенческой научно-учебной конференции. Санкт-Петербург, 2022. С. 156–158
21. Умарова Т. Self-storage продолжает расширяться // Коммерсантъ, 25.10.2022. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5632079> (дата обращения 29.03.2022).

Об авторах:

БАРАШЕВ Матвей Нестерович – кандидат технических наук, доцент кафедры строительной физики и химии, ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4), e-mail: mbarashev@yandex.ru, ORCID ID: 0000-0001-7881-0810

ДВОРНИКОВА Мария Игоревна – маркетолог-аналитик ЗАО «Промстройинформ» (191040, г. Санкт-Петербург, пр-т Лиговский, д. 73, оф. 320), e-mail: mdvornikova@mail.ru, ORCID ID: 0000-0002-5528-3162

DEVELOPMENT OF THE SELF-STORAGE FACILITY MARKET TAKING INTO ACCOUNT THE ECONOMIC SITUATION IN RUSSIA

M.N. Barashev¹, M.I. Dvornikova²

¹FGBOU VO «Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering», St.-Petersburg

²ZAO «Promstroyinform», Saint-Petersburg

The article contains trends of the of the commercial real-estate in Russia as a result of the main economic changes in the country. The main attention was paid the segment of the self-storage facility. The authors considered the main changes and identified the most important trends of this segment. Moscow and St.-Petersburg markets (the biggest region markets) were analysed deeply. The forecast of the industry development for the nearest years was given. The results of the development of the market of self-storage facility for 9 months of 2023 are analyzed. A conclusion is made about the low sensitivity of this market to the economic situation in the country.

Keywords: *individual warehouses, self-storage facility, changes in the economic situation, development of the real estate market.*

About the authors:

BARASHEV Matvej Nesterovich – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Construction Physics and Chemistry, FGBOU VO «St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering» (190005, St. Petersburg, 2nd Krasnoarmeyskaya st., 4), e-mail: mbarashev@yandex.ru, ORCID ID: 0000-0001-7881-0810

DVORNIKOVA Marija Igorevna – marketing analyst of Promstroyinform CJSC (191040, St. Petersburg, Ligovsky Avenue, 73, of. 320), e-mail: mdvornikova@mail.ru, ORCID ID: 0000-0002-5528-3162

Статья поступила в редакцию 05.11.2023 г.

Статья подписана в печать 20.12.2023 г.