


2025 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

MARIS

SELF-STORAGE



ИТОГИ
ГОДА
'24

РЫНОК SELF-STORAGE САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

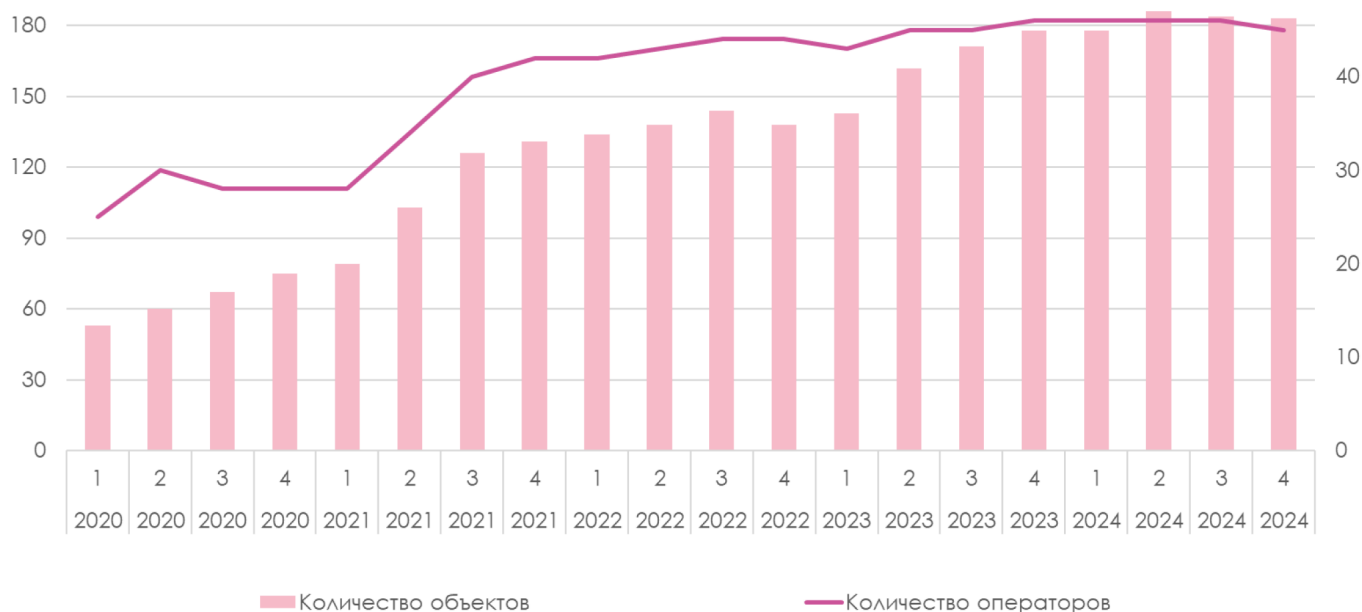
Self-storage или индивидуальное хранение представляет собой небольшие складские помещения или мини-боксы (от 1 м²), для хранения вещей. Способ подходит для постоянного и временного размещения. В аренду предлагаются отапливаемые и неотапливаемые площадки.

Предложение

На конец 2024 года на рынке Санкт-Петербурга действовали 183 складских комплекса в формате self-storage. Прирост составил 2,8% к показателю 4 квартала 2023 года (для сравнения, по итогам 2023 года их количество увеличилось на 29%).

В 2024 году на рынке складов индивидуального хранения наблюдался высокий уровень деловой активности. Рынок пополнился 62 новыми площадками. Наряду с этим, 57 объектов прекратили свое функционирование. В 2024 году на рынок выводились как периферийные объекты в зонах массовой жилой застройки, так и объекты в зонах сформировавшейся застройки – «ближе к потребителю». По итогам года на рынке функционировали 45 операторов складов индивидуального хранения, среди крупнейших: Smart Sklad (27 объектов), «ТвойСклад24» (25), «Место есть» (12), Moby sklad (11), Smart Box (10), «Хранилкин» (8).

Динамика предложения складов индивидуального хранения, 2024

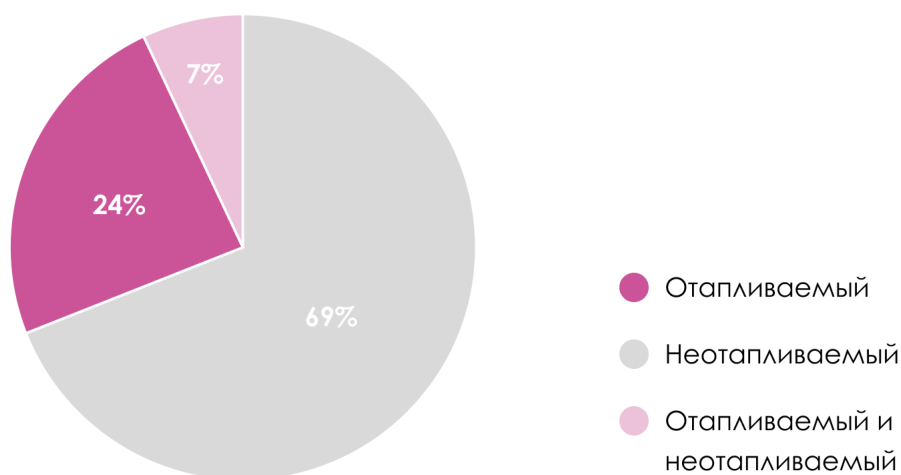


Помимо специализированных операторов услуги self-storage предлагают логистические фирмы, мувинговые компании. При аренде площадок под индивидуальное хранение в больших складских комплексах, хранение организовано не в отдельных боксах, а методом стеллажного хранения. На таких площадках также предоставлена возможность хранения вещей от одного дня и от минимальной кубатуры (1 м³).

Склады хранения часто используют магазины и коммерческие компании для оборудования, товаров на продажу, бумажных архивов. В аренду предлагаются закрытые помещения разного метража для хранения вещей. Это могут быть индивидуальные отопляемые боксы или мобильные модульные контейнеры на закрытых или открытых площадках (неотопляемые модули).

По итогам 2024 года доля неотопляемых складов формата self-storage выросла на 8 п.п. по сравнению с показателем 2023 года и составила 69%. Доля гибридных проектов возросла на 3 п.п. до 7%. Соответственно, доля отопляемых складов снизилась на 11 п.п. до 24%.

Структура предложения складов индивидуального хранения по температурному режиму, 2024



Помимо услуг непосредственного хранения складские комплексы формата SS могут предоставлять дополнительный сервис:

- охрана, круглосуточное видеонаблюдение, постоянный доступ к помещениям;
- парковка, пандусы для погрузки/разгрузки;
- современные системы пожарной безопасности;
- оборудование для механизации погрузочно-разгрузочных работ.

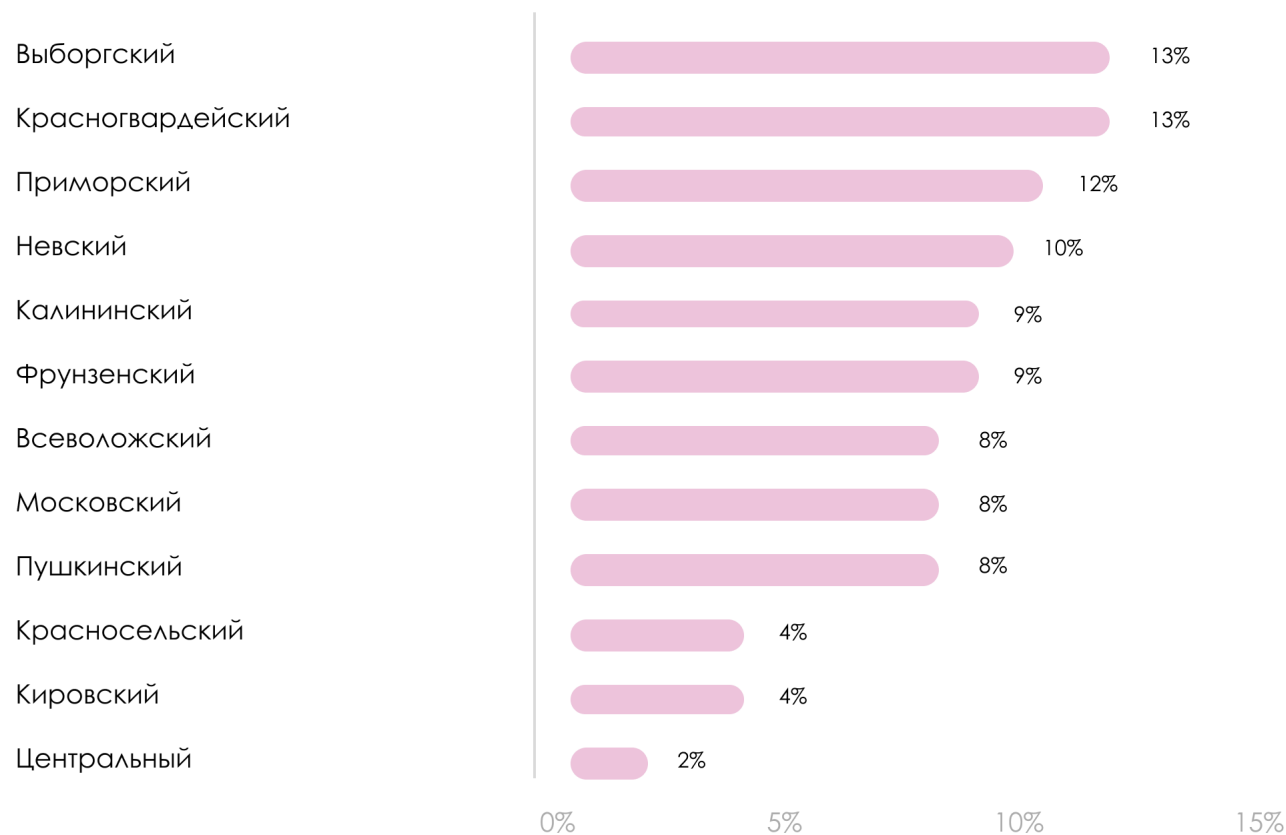
Склады индивидуального хранения бывают двух видов — стационарные и мобильные.

Стационарные как правило располагаются в больших зданиях. Внутри устанавливают перегородки из профлиста. Получаются изолированные комнаты — боксы.

Мобильные склады хранения собирают из легких модулей. Предполагается, что эти объекты можно погрузить на грузовой автомобиль и релоцировать.

Лидерами по объему предложения на рынке являются Выборгский, Красногвардейский и Приморский районы города с показателями 13%, 13% и 12% валового объема предложения, соответственно. За ними следует Невский район с долей 10% и Калининский район – 9%.

Географическая структура предложения складов индивидуального хранения, 2024



Операторы, открывшие новые объекты в 2024

Smart Sklad	16	Hranilkin	3
ТвойСклад24	13	Простое хранение	2
Moby Sklad	6	НЕГАРАЖ	2
Smart Box	5	Safebox	1
Место Есть	5	Optimal Sklad	1
Свой Склад	4	Твой Склад	1
LITTLEBOX	3		

Растущий спрос на склады индивидуального хранения обусловлен такими причинами как: рост числа жителей небольших квартир и увеличение числа индивидуальных предпринимателей, торгующих на маркетплейсах. Часть жителей выбирают self-storage для хранения вещей и стройматериалов, пока идет ремонт в новом жилье.

Коммерческие условия

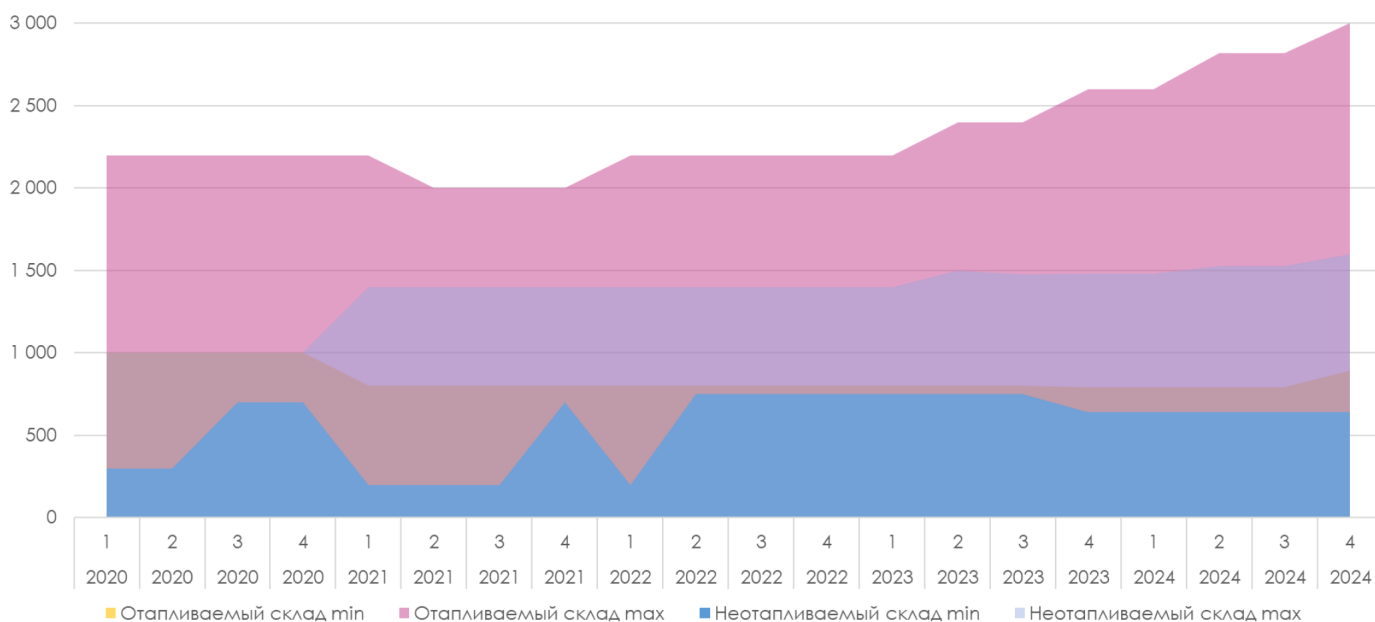
Для рынка self-storage не характерна сезонность. Отмечается стабильность спроса и высокая заполняемость площадок в течение всего года. Данный фактор обеспечивает стабильность ценовых индикаторов на рынке.

Запрашиваемые арендные ставки в складских комплексах формата self-storage:

- от 890 до 3 000 рублей за 1 м² в месяц для отапливаемых складов.
- от 640 до 1 600 рублей за 1 м² в месяц в неотапливаемых складских комплексах.

Коммерческие условия приведены с учетом НДС. Некоторые ставки также включают дополнительные услуги, например, охрану объекта и базовую страховку. Ряд компаний предлагают гибкую систему расчетов, берут предоплату за помещения, но делают пересчет согласно фактическому времени хранения или площади аренды склада.

Динамика запрашиваемых ставок аренды на рынке складов индивидуального хранения, 2024



Перспективы развития

Оператор складов индивидуального хранения «ТвойСклад24» анонсировал открытие в Петербурге в 2025 году четырех новых объектов.

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка,
консалтинга и оценки

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2025
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2025 Maris