

# MARIS

SELF-STORAGE

ИТОГИ  
ГОДА  
'23

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

# РЫНОК SELF-STORAGE САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Self-storage или индивидуальное хранение представляет собой небольшие складские помещения или мини-боксы (от 1 м<sup>2</sup>), для хранения вещей. Способ подходит для постоянного и временного размещения. В аренду предлагаются отапливаемые и неотапливаемые площадки.

## Предложение

На конец 2023 года на рынке Санкт-Петербурга действовали 178 складских комплексов в формате self-storage.

В 2023 году на рынке складов индивидуального хранения наблюдался высокий уровень деловой активности. Рынок пополнился 60 новыми площадками. Наряду с этим, 21 объект прекратил свое функционирование. В 2023 году на рынок выводились как периферийные объекты в зонах массовой жилой застройки – Кудрово, Бугры, Мурино, так и объекты в зонах сформировавшейся застройки – «ближе к потребителю». По итогам года на рынке функционировали 46 операторов складов индивидуального хранения, в их числе: "Мини Склад", "Smart Склад", "ТвойСклад24", GetSkлад, "Место есть", "К-склад", "Простор".

## Динамика предложения складов индивидуального хранения, 2023

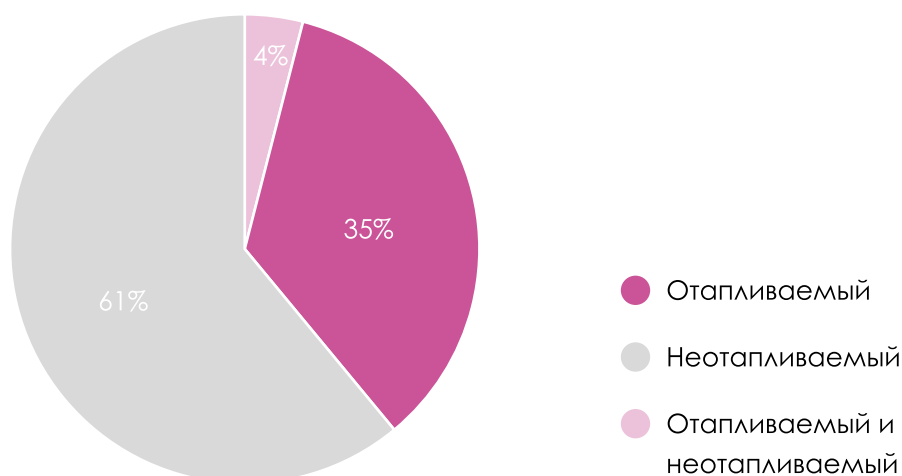


Помимо специализированных операторов услуги self-storage предлагают логистические фирмы, мувинговые компании. При аренде площадок под индивидуальное хранение в больших складских комплексах, хранение организовано не в отдельных боксах, а методом стеллажного хранения. На таких площадках также предоставлена возможность хранения вещей от одного дня и от минимальной кубатуры (1 м<sup>3</sup>).

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 отопливаемые боксы или мобильные модульные контейнеры на закрытых или открытых площадках (неотопливаемые модули).

В 2023 году прирост предложения в сегменте отопливаемых и неотопливаемых складских объектов происходил практически равномерно (56% : 44%). Таким образом, по итогам года доля неотопливаемых складов формата self-storage сократилась на 4 п.п. и составила 61%. На сегмент отопливаемых SS складских комплексов приходится 35% валового объема предложения (+6 п.п.).

### Структура предложения складов индивидуального хранения по температурному режиму, 2023



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.

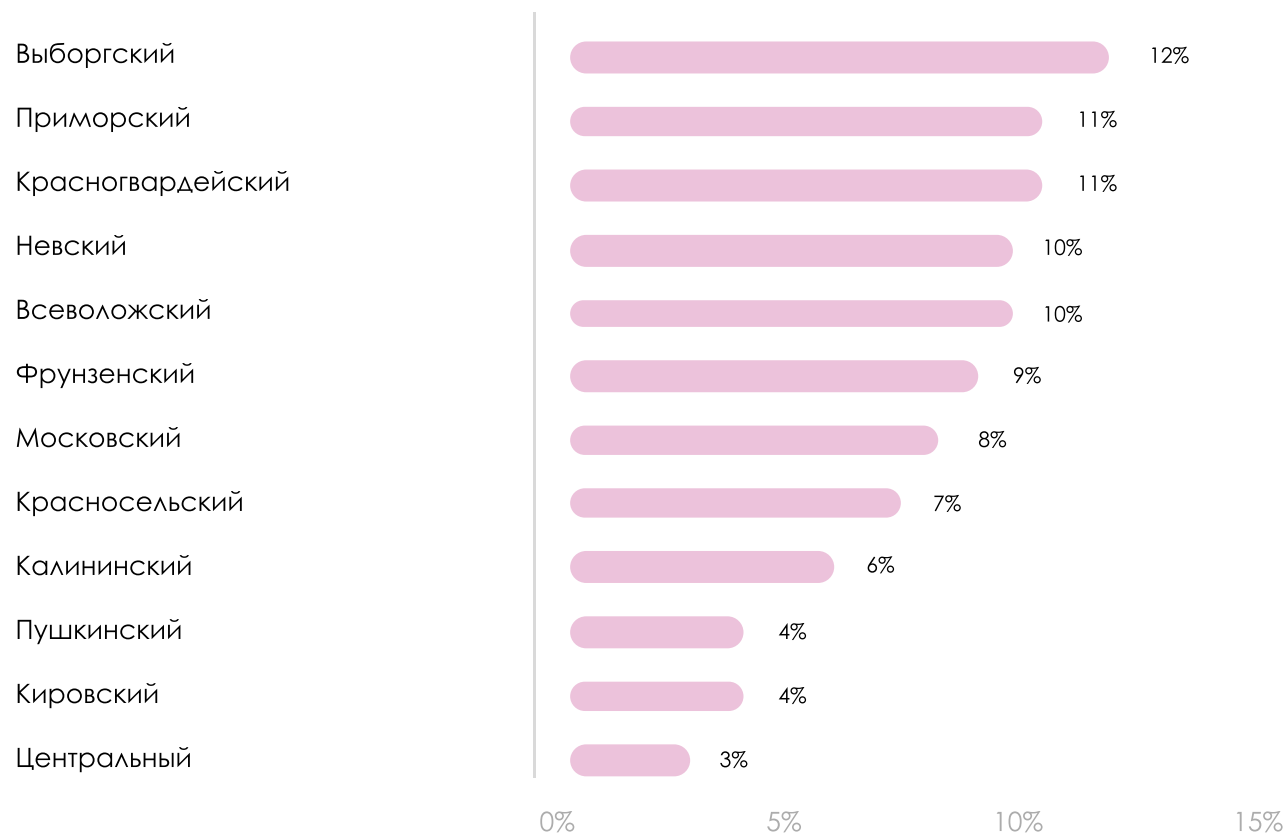
Склады индивидуального хранения бывают также двух видов — стационарные и мобильные.

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, Приморский и Красногвардейский районы города с показателями 12%, 11% и 11% валового объема предложения, соответственно. За ними следуют Невский район Санкт-Петербурга и Всеволожский район Ленинградской области – с долей 10% в валовом объеме предложения, каждый.

### Географическая структура предложения складов индивидуального хранения, 2023



### Операторы, открывшие новые объекты в 2023

Мини Склад	20	Indy Box	1
Smart Sklad	14	kladovka-spb.ru	1
ТвойСклад24	4	Mobius	1
НЕГАРАЖ	3	Safebox	1
Место Есть	3	Альфасклад	1
Свой склад	2	Камера хранения	1
Кладовка СПб РФ	2	Простое хранение (бывш. СкладБеру)	1

В 4 квартале 2023 года также увеличил свои площади действующий складской комплекс ПРОСТОР по адресу Московское шоссе, 25, корп. 1В (введен в эксплуатацию 3 этаж).

## 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 800 до 2 600 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц для отапливаемых складов.
- от 650 до 1 500 рублей за 1 м<sup>2</sup> 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, 2023



## Перспективы развития

Оператор складов индивидуального хранения Hranilkin анонсировал открытие нового склада в 1 квартале 2024 года.

# ИССЛЕДОВАНИЯ



## АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента  
исследований рынка

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 2024  
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 2024 Maris