

Влияние экономической ситуации 2022 года на российский рынок self-storage складов

The impact of the economic situation on the Russian market of self-storage facility in 2022

doi 10.26310/2071-3010.2023.292.2.006



М. Н. Барашев,
к. т. н., доцент, Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-
строительный университет
✉ mbarashev@yandex.ru

M. N. Barashev,
PHD, associate Professor, Saint-Petersburg
State University of Architecture and Civil
Engineering



М. И. Дворникова,
маркетолог-аналитик,
ЗАО «Промстройинформ»
✉ mdvornikova@mail.ru

M. I. Dvornikova,
marketing analyst, «Promstroyinform»

На основе представленного анализа динамики экономической ситуации в Российской Федерации по результатам 2022 года исследованы тенденции рынка коммерческой недвижимости. Основное внимание уделено сегменту складов индивидуального хранения (self-storage складов). Рассмотрены изменения, произошедшие на данном рынке в 2022 году, определены основные тенденции. Рассмотрены тенденции, доминирующие на крупнейших региональных рынках индивидуальных складов городов Москва и Санкт-Петербург. Дан прогноз развития отрасли на ближайшие годы. Предполагается опережающее снижение доходности сектора self-storage складов в регионах, в сравнении с рынками Москвы и Санкт-Петербурга.

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. It is assumed that the profitability of the self-service warehouse sector in the regions is declining ahead of schedule compared to the markets of Moscow and St. Petersburg.

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

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

Введение

Рынок индивидуальных складов (self-storage складов) занимает особое место на российском рынке недвижимости. В течении ряда лет исследователи данного рынка единогласно отмечали положительную динамику [1, 2, 3, 4].

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 [5].

Анализ ситуации за 2020–2021 год показал, что рынок складов индивидуального хранения не только не пострадала от пандемии COVID-19, напротив, — оказалась 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 данной статье исследована ситуация на российском рынке складов self-storage в 2022 году в сравнении с другими сегментами рынка недвижимости.

Методы

Статья подготовлена на основе данных, собранных в рамках кабинетного исследования рынка. Исследована вторичная информация, представленная в свободном доступе (научные статьи, данные статистики, публикации в СМИ и сети Интернет).

Результаты

2022 год был особенным для российской экономики. Россия стала мировым лидером по введенным в отношении нее 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 (таблица 1) [7,8].

Статистические показатели российской экономики за 5 лет, с 2018 по 2022 год [78]

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 года, 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% [9].

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

Так рынок жилой недвижимости по результатам 2022 года характеризуется следующим [10]:

- 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-го 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 вовсю 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 составила порядка 12–14% (прогноз на 2023 год — 18%) [11]. 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 [11].

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% [12].
- 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 [13]).

По результатам 2022 года, эксперты рынка на крупнейшем в России московском рынке индивидуальных складов отмечают следующие тенденции [14]:

- Темпы роста сегмента складов индивидуального хранения замедляются после бума, продиктованного ротацией бизнеса из-за пандемии и миграции.
- В 2023 году ожидается открытие 10–15 тыс. кв. м 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 отопливаемого 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 уве-

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

личении предложения наблюдается снижение спроса на услуги индивидуального хранения в первую очередь со стороны домохозяйств [15].

Выводы

Таким образом, приведенные показатели развития self-storage сегмента за 2022 год указывают на то, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости активно среагировал на произошедшие негативные изменения в российской экономике.

Это можно объяснить тем, что развитие данного сегмента напрямую связано как с инвестиционной активностью бизнеса, так и с покупательской способностью и потребительскими ожиданиями населения. Так за 2022 год по некоторым оценкам из страны было выведено 2,5 трлн. руб. [16], а индекс потребительских ожиданий на конец 2022 года, как уже было сказано выше, составил минус 23%.

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

Негосударственные эксперты также дают прогнозы развития российской экономики на 2023 год. Большинство из них ожидает более серьезного снижения экономических показателей и благосостояния потребителей. Так, например, падение ВВП ожидается на уровне на 3–5%, а снижение курса национальной валюты до 80–90 руб. за доллар [18].

Следовательно, возможно сделать вывод, 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-

Таблица 2.

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации [17]

	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»

storage складов. Соответственно, произойдет снижение инвестиционной привлекательности данного бизнеса, в первую очередь, за счет снижения его доходности.

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. Как видно из рисунка 1, уровень жизни населения в регионах существенно ниже Москвы и Санкт-Петербурга [19]. Данный факт влияет не только на активность проникновения self-storage складов на рынок, но и более быстрый отказ от них. Соответственно, можно предположить, что на региональных рынках будет наблюдаться опережающее снижение доходности складов индивидуального хранения, в сравнении с рынками Москвы и Санкт-Петербурга.

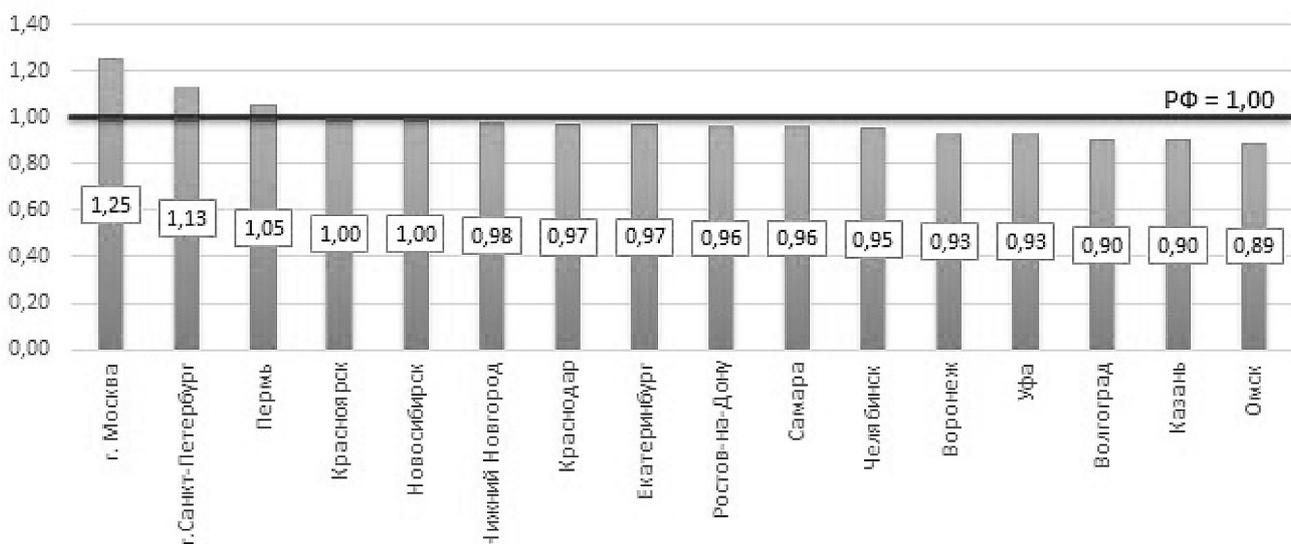


Рис. 1. Индекс стоимости жизни по отдельным городам Российской Федерации (в среднем за год, в разах) [19]

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

Список использованных источников

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. Барашев М. Н., Дворникова М. И. Self-storage склады как инновационный продукт // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 1 (78). С. 5–11.
5. 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.
6. 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
7. Информационный портал // Банк России // Ключевая ставка Банка России и инфляция. URL: https://cbr.ru/hd_base/inf/ (дата обращения 29.03.2022).
8. Информационный портал // Федеральная служба государственной статистики // Национальные счета. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts> (дата обращения 29.03.2022).
9. 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).
10. Адрианова Д. Квартиры остались пустовать // Коммерсантъ, 29.03.2023. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5902091> (дата обращения 29.03.2022).
11. Информационный портал // Инфоресурс // Итоги рынка коммерческой недвижимости 2022. URL: <http://ginfor.ru/biznes/127-itog-kom-nedvij-22> (дата обращения 29.03.2022).
12. 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
13. 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.
14. 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).
15. Умарова Т. Self-storage продолжает расширяться // Коммерсантъ, 25.10.2022. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5632079> (дата обращения 29.03.2022).
16. Бабкин Д. Денежный поток пошел на рекорд // Коммерсантъ, 31.12.2022. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5757503> (дата обращения 29.03.2022).
17. 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).
18. 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).
19. Информационный портал // Федеральная служба государственной статистики // Индекс стоимости жизни по отдельным городам Российской Федерации, 25.01.2023. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения 29.03.2022).

References

1. Stepanyan K. B., Izyumova N. Yu. Trends and prospects of development of the self-storage warehouse market in Russia and abroad. XXIV Mezhdunarodnaya studencheskaya nauchno-practicheskaya konferenciya. Ekonomicheskie nauki. Tekeshee sostoyznie i perspektivi razvitiya. [XXIV International student scientific and practical conference. Economic Sciences. Current state and prospects of development]. 2018. pp. 40–45. (in Russian)
2. Tikhomirova M. E. Trends in the development of the warehouse segment of industrial real estate in St. Petersburg. Molodezhnaya nedelya nauki insituta promishlennogo menedjmenta, ekonomiki i trgovli. [Youth Week of Science of the Institute of Industrial Management, Economics and Trade]. St. Petersburg, 2022. pp. 156–158. (in Russian)
3. Laiko A. A. The impact of the COVID-19 pandemic on the commercial real estate rental market in the Russian Federation. Vserossiyskaya studencheskaya nauchno-studencheskaya konferenciya “Molodegnaya nedelya nauki IPMEIT. [All-Russian Student Scientific and Educational Conference “IPMEIT Youth Science Week”]. Saint Petersburg, 2021. pp. 119–121. (in Russian)
4. Barashev M. N., Dvornikova M. I. Self-storage warehouses as an innovative product. Ekonomika stroitelstva i prirodopolzovaniya [Economics of construction and environmental management]. 2021. No. 1 (78). pp. 5–11. (in Russian)
5. Barashev M. N., Dvornikova M. I., Rogozhina T. S. Prospects for the construction of innovative self-storage warehouses in St. Petersburg/Vestnik grazhdanskih ingenerov [Bulletin of Civil Engineers]. — 2020. — № 2 (79). — Pp. 208–214. (in Russian)
6. Barashev M. N., Dvornikova M. I. [The impact of the pandemic on the self market-storage of warehouses: results of 2021]. Mezhdunarodnaya nauchno-practicheskaya konferenciya “Ingenerno-tekhnicheskoe obrazovanie i nauka” [International scientific and practical conference “Engineering and Technical education and Science”]. Novorossiysk, 2022. — pp. 18–19 (in Russian)
7. Key rate of the Bank of Russia and inflation. Available at: https://cbr.ru/hd_base/inf/ (accessed 29.03.2022). (in Russian)
8. Federal State Statistics Service. National Accounts. Available at: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
9. Consumer expectations in Russia in the fourth quarter of 2022. Available at: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/212_21-12-2022.html (accessed 29.03.2022). (in Russian)
10. Adrianova D. Apartments were left empty. Kommersant [Merchant], 03/29/2023. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5902091> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
11. Results of the commercial real estate market 2022. Available at: <http://ginfor.ru/biznes/127-itog-kom-nedvij-22> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
12. Barashev M. N., Dvornikova M. I. Self-storage as a variant of the development of the “gray belt” of St. Petersburg. Ekonomika stroitelstva i prirodopolzovaniya [Economics of construction and environmental management]. 2021. No. 3 (80). pp. 40–52 (in Russian)
13. Barashev M. N., Dvornikova M. I. Self-Storage warehouses as an innovative product of the architectural and construction complex of Russia. Ekonomika stroitelstva i prirodopolzovaniya [Economics of construction and environmental management]. 2021. No. 1 (78). pp. 5–11. (in Russian)
14. Mertsalova A. Cell for society. Kommersant [Merchant], 11/03/2023. Available at: https://www.kommersant.ru/doc/5872900?from=top_main_3 (accessed 29.03.2022). (in Russian)
15. Umarova T. Self-storage continues to expand. Kommersant [Merchant], 25/10/2022. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5632079> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
16. Babkin D. Cash flow went to record Kommersant [Merchant], 31/12/2022. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5757503> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
17. Forecast of socio-economic development of the Russian Federation for 2023 and for the planning period of 2024 and 2025. Available at: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf (accessed 29.03.2022). (in Russian)
18. Direct Speech Group. Economic forecast for 2023. Kommersant [Merchant], 03/01/2023. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5756232> (accessed 29.03.2022). (in Russian)
19. Cost of living index for individual cities of the Russian Federation, 25.01.2023. Available at: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (accessed 29.03.2022). (in Russian)