

SELF-STORAGE СКЛАДЫ КАК ВАРИАНТ РАЗВИТИЯ «СЕРОГО ПОЯСА» САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

М. Н. Барашев¹, М.И. Дворникова²

¹Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ)», Санкт-Петербург, Россия

²ЗАО «Промстройинформ», Санкт-Петербург, Россия

Аннотация. Склады индивидуального хранения могут стать одним из привлекательных вариантов редевелопмента «серого пояса» Санкт-Петербурга. В рамках исследования была описана текущая ситуация развития территорий «серого пояса» Санкт-Петербурга, проанализирована рыночная привлекательность различных видов коммерческого использования промышленных территорий (бизнес-центров, торговых центров и гостиниц), оценен потенциал рынка self-storage складов в Санкт-Петербурге и определены требования игроков рынка индивидуальных складов к расположению объектов. Было доказано, что большинство промышленных зон обладают высокой привлекательностью для self storage складов. В качестве примера более подробно была рассмотрена территория бывшего завода «Красный треугольник».

Ключевые слова: self-storage склады, «серый пояс», промышленные территории, редевелопмент.

ВВЕДЕНИЕ

«Серым поясом» Санкт-Петербурга называют исторически сложившуюся территорию занятую промышленными предприятиями, расположенную в около центральной части города. Его площадь составляет не менее 130 га [1]. Территория «серого пояса» и объекты, расположенные на ней, составляют мощный резерв для редевелопмента и градостроительных преобразований исторического центра». Территория «серого пояса» обладает важными для девелопмента преимуществами – это участки с удачной локацией в уже развитых районах с хорошей инженерной и социальной инфраструктурой. Редевелопмент дает возможность использовать территории более эффективно, повысив ее инвестиционную привлекательность, снизив экологическую нагрузку на центр города, увеличив ее полезность для населения города.

Одним из вариантов редевелопмента «серого пояса» является реконструкция его промышленных зданий под индивидуальные склады (self-storage склады), получившие широкое распространение в США и Европе, однако для России являющиеся относительно новым продуктом.

АНАЛИЗ ПУБЛИКАЦИЙ; МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДОВ

В статье представлен анализ различных аспектов (градостроительного, правового, социального, экономического) редевелопмента промышленных территорий города Санкт-Петербурга, образующих так называемый «серый пояс».

Self-storage склады были рассмотрены как фактор повышения экономической эффективности редевелопмента «серого пояса».

Данная статья подготовлена на основе данных, собранных в рамках кабинетного исследования рынка self-storage складов. Была собрана и проанализирована вторичная информация, представленная в свободном доступе (научные статьи, публикации в СМИ и сети Интернет, данные Росстата).

В научных изданиях представлено достаточно много материалов, освещающих проблему редевелопмента бывших промышленных территорий Санкт-Петербурга. Авторы анализируют опыт других стран, проблемы, препятствующие развитию «серого пояса», юридические вопросы и пр.

Наиболее актуальная информация о развитии рынков коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга представлена в периодических отчетах консалтиговых компаний, специализирующихся на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Среди них можно выделить Knight Frank, JLL, Colliers International другие. Они ежеквартально освещают основные показатели и тенденции рынков торговой, офисной, складской и жилой недвижимости.

За последние 10 лет было сделано несколько обзорных статей, в основном описывающих суть услуги и зарубежный опыт, актуальный на момент проведения исследования.

Рынок индивидуальных складов Санкт-Петербурга наиболее подробно рассмотрен в работе Барашева М.Н., Дворниковой М.И., Рогожиной Т.С. «Перспективы строительства инновационных складов self-storage в Санкт-Петербурге» [21]. В публикации представлено описание ситуации в регионе и проанализированы факторы, влияющие на дальнейшее развитие данного рынка, определены уже существующие игроки петербургского рынка, а также на основе анализа структуры ввода жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выделены основные драйверы роста отрасли.

Большинство исследований рынка индивидуальных складов проводятся консалтинговыми компаниями KnightFrank и JLL, результаты которых представлены в свободном доступе на сайтах компании и в качестве экспертного мнения в деловых изданиях (например «Коммерсантъ»). В основном, они оценивают емкость и динамику рынка, определяют основные факторы успеха проектов. Именно эти материалы используют большинство авторов для написания аналитических статей.

ЦЕЛЬ И ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью статьи является анализ привлекательности организации индивидуальных складов на территории «серого пояса» Санкт-Петербурга.

ОСНОВНОЙ РАЗДЕЛ

В Санкт-Петербурге единичные проекты редевелопмента появились еще в середине 1990-х, но серьезное развитие освоение промышленных территорий стало набирать силу с 2008 – 2009 годов. Стимулом к развитию данного процесса послужила ситуация, когда к 2009 – 2010 годам запас городских земель стал уменьшаться, а число девелоперов увеличиваться и свободных площадок на всех уже не хватало. В это время застройщики и стали обращать внимание на территории, занятые недействующими заводами, старыми складами и гаражами. В первую очередь в зону особого внимания попадали площадки, обладающие высоким инвестиционным потенциалом: на городских набережных, вблизи главных магистралей и улиц. Именно там начал набирать силу редевелопмент. В 2004 году правительство Петербурга приняло Программу развития территорий промышленного и складского назначения, которые не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям и подлежат градостроительному преобразованию. Согласно программе, должно производиться изменения функционального назначения земель с производственного на общественно-деловое и жилое с последовательной ликвидацией, выводом, перебазированием или перепрофилированием расположенных на них объектов. Наряду с Генпланом и Правилами землепользования и застройки это постановление определило характер и направления преобразования промышленных земель в среднесрочной перспективе. Исходя из этих нормативно-правовых документов в [2] было выделено 26 промзон, подлежащих трансформации, которые и можно называть «серым поясом» Петербурга.

Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 года № 355 «Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года» развитие «серого пояса» было выделено среди приоритетных целей. Указанное постановление предполагает «корректировку функционального зонирования территорий, связанную с реализацией проектов, направленных на повышение качества городской среды и сокращение площади территорий, занимаемых объектами производственного назначения» [3].

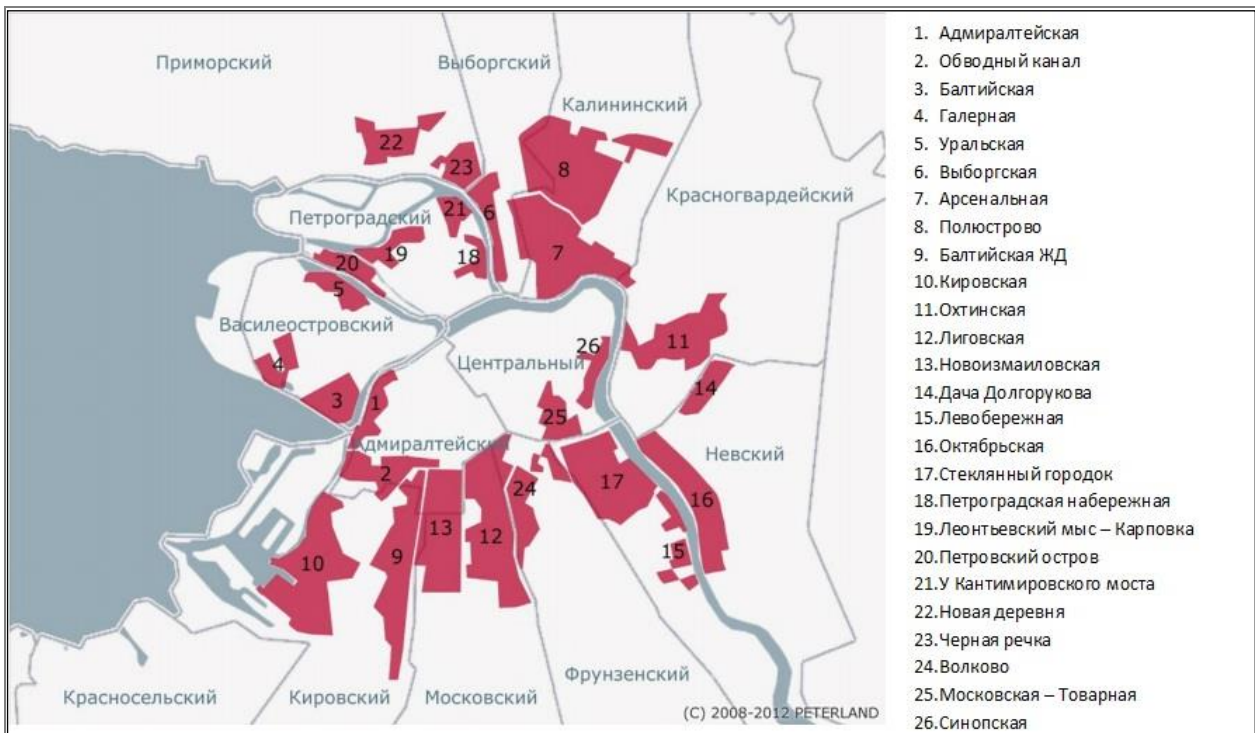


Рис. 1. «Серый» пояс на карте Санкт-Петербурга [2]

При этом в новом, разрабатываемом в настоящее время, Генеральном плане развития Санкт-Петербурга до 2048 года больше внимания уделяется развитию новых территорий [4]. Вероятно, это связано со сложностями освоения «серого пояса», среди которых [1, 5, 6] выделены следующие:

1. Отсутствие концепции развития «серого пояса», принятой администрацией города, что усложняет для инвестора понимание будущего близлежащих территорий и усложняет выбор наилучшего и наиболее эффективного варианта развития объекта (жилой массив, арт-пространство, инновационный центр и пр.).

2. Необходимость инвентаризация территорий промзон для понимания реальных объемов промышленных и логистических объектов, размеров санитарно-защитных зон и пр.

3. Отсутствие единых механизмов оценки стоимости земельных участков на территориях, подлежащих редевелопменту.

4. Сложности вывода предприятий с территории промзон, связанные с подбором территории под специфические требования предприятий (необходимая инфраструктура, санитарные ограничения, возможная потеря высококвалифицированного персонала).

5. Реновация промышленной территории затрудняет деятельность исторически сложившихся промышленных кластеров, нарушая их инфраструктурные и транспортные связи, а также прекращает деятельность малого бизнеса, являющегося арендатором объектов расположенных на этой территории.

6. Необходимость проведения рекультивации территории в случае ее использования под строительство жилья.

7. Долгосрочность реализации проектов редевелопмента промышленных территорий – средний срок выполнения проекта превышает 10 лет.

8. Необходимостью решения ряда юридических вопросов: перевод зоны промышленной застройки в жилую или деловую, снятие санитарно-защитной зоны, решение вопросов с другими собственниками земельного участка и ряд других возможных вопросов.

9. Расположение на территории предприятий объектов, охраняемых ГКИОП, которые необходимо сохранить, что приводит к уменьшению площади, пригодной для застройки и к удорожанию проектов.

Несмотря на существующие проблемы застройщики активно стремятся освоить данные территории. По состоянию на октябрь 2020 года насчитывается 142 (завершенных и реализуемых) проектов редевелопмента территорий «серого пояса» под жилье. Общий объем сданной и строящейся недвижимости составляет 10,4 млн квадратных метров [7].

Возведение жилья на месте бывших промышленных предприятий обеспечивает более быстрый возврат инвестиций по сравнению с коммерческой недвижимостью (офисами, торговлей и гостиницами), в частности из-за того, что расположение в центральных или около центральных районах позволяет позиционировать объекты в комфорт или бизнес классе, а иногда и возводить элитное жилье.

Однако из-за неблагоприятной экологической обстановки, соседства с промышленными предприятиями, вывод которых не планируется, и наличия действующих санитарно-защитных зон не на всех площадках могут быть реализованы жилые проекты. Кроме того, на территориях пригодных под строительство жилья имеются объекты, охраняемые КГИОП, которые необходимо сохранить.

Наиболее популярными вариантами решения является реконструкция таких объектов под бизнес-центры, торгово-развлекательные комплексы (ТРК), гостиницы. При этом не на всяком объекте возможна реализация данных функций из-за неподходящего местоположения или объемно-планировочного решения. Кроме того, рыночные показатели по коммерческой недвижимости последние годы не показывают привлекательной динамики. Определенный вклад в ухудшение показателей внесла и пандемия – все три направления оказались к ней очень чувствительными. Компании перешли на удаленную работу и отказались от лишних офисных площадей, торговые комплексы были закрыты, поток туристов существенно снизился из-за закрытия границ. Оценка инвестиционной привлекательности сегментов представлена в таблице 1, составленной на основании разрозненных данных опубликованных [9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17].

Приведенные результаты указывают на необходимость поиска инвестиционно более привлекательных вариантов использования объектов, охраняемых КГИОП.

Одним из альтернативных вариантов является реконструкция промышленных зданий в индивидуальные склады (self-storage склады), получившие широкое распространение в США и Европе представляют собой ряд контейнеров или кладовок, различных площадей и габаритов, сдаваемых в аренду на различные сроки. Клиент имеет персональный ключ от кладовки и круглосуточный доступ к ней. При контейнерном хранении, клиенту может быть доставлен контейнер, он его заполняет и контейнер отправляется в место хранения.



Рис. 2. Self-storage склады

Таблица 1.

Динамика показателей коммерческой недвижимости за 5 лет – с 2016 по 2020 год

Бизнес-центры	Торговые комплексы	Гостиницы
Основные показатели рынка		
<ul style="list-style-type: none"> Предложение растет в среднем на 8,2% в год. Чистое поглощение снижается в среднем на 13,9% в год (показатель CAGR). Доля вакантных площадей за последние 5 лет колебалась в пределах от 5,5% до 9,2%. Арендные ставки показывают минимальный рост – 3,2% в год для класса А и 2,7% в год для класса В(CAGR). 	<ul style="list-style-type: none"> Объем предложения растет незначительно (CAGR 1,4% в год) из-за высокой степени насыщения рынка; Средняя доля вакантных площадей составляет 4,8%. Обеспеченность торговой недвижимостью населения превышает показатели многих европейских стран. За последние годы в Санкт-Петербурге данный показатель практически не меняется (CAGR=1.6%), что также указывает на насыщение рынка. 	<ul style="list-style-type: none"> Объем предложения растет незначительно (CAGR 2,7% в год); Средняя цена продажи номера (ADR) до 2019 года росла примерно на 6,3% в год (CAGRc 2015 по 2019). В 2020 году показатель упал на 29%. Средний доход на номер (RevPAR) с 2015 по 2019 год показывал рост выше, чем ADR (CAGR 11% в год). В 2020 году показатель упал на 64%. Средний уровень загрузки до 2020 года порядка 67%, в 2020 году – 35% Туристический поток в среднем рос на 9,9% в год (CAGR). В 2020 году он упал более чем в 5 раз относительно предыдущего года.
Основные тенденции и прогноз рынка		
<ul style="list-style-type: none"> Дальнейшее увеличение предложения, в основном за счет реконструкции зданий. Переоценка арендаторами значимости офисного пространства и прежнего формата работы. Тенденция к использованию гибридного формата работы (сочетание офисной и удаленной работы). Стремление арендаторов к оптимизации офисных пространств, либо расширению на более привлекательных условиях. Дальнейшее развития сегмента коворкинга. 	<ul style="list-style-type: none"> Увеличение объема предложения в ближайшие три года. Дальнейшая реконцепция старых торговых комплексов. Восстановления уровня посещаемости торговых центров по мере снятия ограничений и стабилизации ситуации. Дальнейшее развитие сегмента онлайн-ритейла. Увеличение дисконт-магазинов с ультра дешевой продукцией. Освоение федеральными сетями данного сегмента. 	<ul style="list-style-type: none"> Работа отельеров в 2020 г. была направлена на сокращение операционных расходов. В 2020 г. появился спрос на новый вид отдыха: bleisure (business + leisure), представляющий собой удаленную работу «без отрыва от отдыха». В связи с этим особой популярностью пользовалось размещение за городом. Ожидается увеличение количества туристов по мере открытия музеев и точек притяжения Внутренний туризм будет по-прежнему занимать доминирующее положение во всех странах. Программу туристического кэшбека продлили до июня 2021 года, что будет служить дополнительным стимулятором отложенного спроса и позволит быстрее восстановить объем туристического рынка. При условии снижения уровня заболеваемости, в 2021 г. можно ожидать постепенное открытие границ и восстановление авиасообщения. Закон о введении с 2021 г. единых электронных виз, а также перенесенные на 2021 г. события — ПМЭФ и футбольный чемпионат Евро — станут хорошим подспорьем для отельеров. Возвращение турпотока на докризисный уровень может начаться не раньше 2023 года
Привлекательность сегмента для инвесторов		
СРЕДНЯЯ	НИЗКАЯ	СРЕДНЯЯ

Основным регионом присутствия данного формата складской недвижимости в России является Москва, где средняя обеспеченность индивидуальными складами все же существенно ниже средневропейской (таблица 2). С 2008 года (года появления первых self-storage складов в Москве) количество индивидуальных складов росло высокими темпами – показатель CAGR (Compound Annual Growth Rate – среднегодовой прирост) за 10 лет составил 15% [18]. Столь быстрый рост свидетельствует о хорошем потенциале данного сегмента рынка складской недвижимости.

Таблица 2.

Основные показатели рынка индивидуальных складов в США, Европы и России, по состоянию на 2020 год [18, 19, 20]

Показатель	США	Европа	Москва	Санкт-Петербург
Количество складских помещений, тыс. штук	45 – 60	4,8	0,245	0,068
Общая площадь индивидуальных складов, млн. кв.м	160	10,5	0,199	0,05 (2019 год)
Средняя обеспеченность индивидуальными складами, кв.м. на 1000 чел.	502	21 (от 1 до 67)	15,75	9 – 9,5
Средняя заполняемость	Нет данных	79%	90,2% (за 2019 г.)	Нет данных
Тариф на хранение, тыс. руб./м ² /мес.	Нет данных	1,84 ¹ (20,83 евро)	1,62–1,98	1,4

Основными потребителями self-storage складов, как в России, так и за рубежом являются физические лица – например в Москве на них приходится 81,9% [18].

Другие регионы, в том числе Санкт-Петербург, существенно отстают от столицы. Складские комплексы индивидуального хранения присутствуют и в таких крупных городах России, как: Казань, Пермь, Екатеринбург, Красноярск, Тюмень, Краснодар, Новосибирск и другие.

Первые компании на рынке индивидуального хранения появились в Санкт-Петербурге в 2011-2012 годах и к 2019 году объем предложения составил 50 000 квадратных метров [20].

Результаты исследования [21], показывают, что на начало 2021 года на территории Санкт-Петербурга действует 25 компаний, предлагающих индивидуальные кладовки и контейнеры на 68 площадках. Сравнение полученных данных с результатами исследования за 2019 году показало, что число операторов увеличилось на 39%, а количество площадок на 74%. В качестве одного из главных драйверов роста рынка Санкт-Петербурга является большая доля малогабаритного жилья в структуре жилого строительства. Так с 2011 года по 2018 год средняя площадь квартиры в Санкт-Петербурге уменьшилась на 21%, а в Ленинградской области на 45% (за счет территорий, примыкающих к мегаполису – Мурино, Кудрово, Янино, Новоселки и др.). На долю одно- и двухкомнатных квартир приходится порядка 90% объема строительства [21]. Данный факты подтверждают востребованность индивидуальных складов в Санкт-Петербурге. Складов Санкт-Петербурга оценена в 300 тысяч квадратных метров [20].

Важными факторами успеха self-storage складов является удобное для потребителя местоположение: на транспортной магистрали, недалеко от метро, в местах проживания или работы потенциальных клиентов. В таблице 3 представлена балльная оценка промышленных зон «серого пояса», подлежащих градостроительному преобразованию, с точки зрения их привлекательности для размещения self-storage складов.

Оценка привлекательности местоположения проводили по четырем критериям, каждый из которых оценивали по двухбалльной шкале (0 – отсутствие преимущества, 10 – наличие преимущества):

- Наличие хотя бы одной станции метрополитена в пешей доступности.
- Прохождение в непосредственной близости или через промзону крупной транспортной магистрали, включая Западный скоростной диаметр и КАД.
- Наличие рядом или на территории промышленной зоны жилых кварталов, застроенных (или застраиваемых) малогабаритным жильем. Преимуществом признавали только достаточный объем жилья, а не единичную застройку.
- Наличие в непосредственной близости транспортной магистрали, ведущей к районам массовой застройки жильем эконом-класса (Кудрово, Янино, Девяткино, Шушары, Новоселье и пр.).

¹ По курсу 1 евро = 88,22 руб. (по состоянию на 20.03.2021)

Таблица 3.

Оценка привлекательности промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию, для организации selfstorage складов.

Промышленные зоны	Станции метро	Крупные магистрали	Малогабаритное жилье поблизости	Магистрали, ведущей от районов новой застройки	Сумма баллов
ВЫСОКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ДЛЯ SELF-STORAGE СКЛАДОВ					
Балтийская ЖД	10	10	10	10	40
Волково	10	10	10	10	40
Выборгская	10	10	10	10	40
Дача Долгорукова	10	10	10	10	40
Кировская	10	10	10	10	40
Левобережная	10	10	10	10	40
Новоизмайловская	10	10	10	10	40
Полустрово	10	10	10	10	40
Стекланный городок	10	10	10	10	40
Уральская	10	10	10	10	40
Чернореченская	10	10	10	10	40
Новая деревня	10	10	10	10	40
СРЕДНЯЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ДЛЯ SELF-STORAGE СКЛАДОВ					
Обводный канал	10	10	0	10	30
Лиговская	10	10	0	10	30
Московская-товарная	10	10	0	10	30
Арсенальная	10	10	0	10	30
Балтийская	0	10	10	10	30
Октябрьская	0	10	10	10	30
Синопская	10	10	0	10	30
У Кантимировского моста	0	10	0	10	20
Вдоль Петроградской наб.	10	10	0	0	20
Галерная	0	10	10	0	20
НИЗКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ДЛЯ SELF-STORAGE СКЛАДОВ					
Адмиралтейская	0	10	0	0	10
Леонтьевский мыс	10	0	0	0	10
Петровский остров	10	0	0	0	10
Таврическая	0	10	0	0	10

Расположение рядом с работой потенциальных потребителей не выделено в отдельный критерий, поскольку было принято допущение о том, что на территории всех промзон находятся предприятия и бизнес-центры, и данный критерий не является отличительной особенностью конкретной территории.

Как видно из таблицы, низкой привлекательностью обладают промзоны (суммарный балл равен 10), расположенные в районах исторического центра, где, ведется строительство элитного жилья и жилья бизнес-класса. Владельцы жилья высокого класса, несмотря на высокую платежеспособность, меньше нуждаются в услугах индивидуальных складов, так как у них есть возможность пользоваться индивидуальными кладовками, организованными непосредственно в элитных жилых комплексах.

Среднюю привлекательность имеют территории (суммарный балл 20-30), расположенные в около центральных районах. Они в своем местоположении имеют какой-нибудь недостаток. Зачастую, на их территории пытаются возводить жилье бизнес-класса.

Большинство промзон относятся к территориям с высокой привлекательностью (суммарный балл 40), так как расположены в пешей доступности от станций метрополитена и на крупных транспортных магистралях, соединяющих их с новыми районами. Кроме того, многие промзоны уже активно застраиваются, что формирует локальный спрос у жителей новых жилых комплексов.

Следует отметить, что, несмотря на приведенную укрупненную оценку привлекательности промзон, даже в низкопривлекательной территории можно удачно разместить небольшой объект индивидуальных складов, сориентированный на локальный спрос.

В таблице 4 приведен SWOT-анализ (Strengths – сильные стороны, Weaknesses – слабые стороны, Opportunities – возможности, Threats – угрозы) расположения индивидуальных складов на территории «серого пояса».

В качестве примера площадки, на которой могут быть организованы self storage склады, была рассмотрена территория бывшего завода «Красный треугольник» (Рисунок 3). Завод «Красный треугольник» - одно из старейших промышленных предприятий Санкт-Петербурга, созданное в 1860 году и расположенное на набережной Обводного канала 134 – 136 – 138. В настоящее время территория бывшего завода находится в плачевном состоянии: многие помещения завода заброшены и обветшали, многие окна выбиты, внутренние дворы не убираются [22].



Рис. 3. Здания на территории завода «Красный треугольник». [22]

На территории завода располагаются производственные и административные корпуса одного из ведущих российских производителей конвейерных лент — «ГСК Красный Треугольник». А также работает единственный в России завод по производству шин для велосипедов, мотоциклов и сельхозшин. Помимо промышленных организаций, некоторые помещения сдаются под офисы (Рисунок 4).

Существует проект реконструкции всей территории «Треугольника», преобразующий бывшую промзону на Обводном канале в центр андерграунда и рок-культур. Цеха по производству галош планируется переоборудовать под выставочные и концертные залы, разместить в них театры, музеи, клубы, творческие мастерские [22]. Одной из проблем реализации проекта реконструкции является наличие большого числа собственников помимо государства [23]. Ввиду неясности перспектив осуществления этого проекта вариант организации индивидуальных складов в части зданий является вполне реалистичным и оправданным. Кроме того, как уже было сказано выше, за счет невысоких финансовых вложений и легкости демонтажа данное решение можно рассматривать как временное.



Рис. 4. Местоположение завода «Красный треугольник»

Таблица 4.
SWOT-анализ сегмента (расположение индивидуальных складов в сером поясе)

Сильные стороны self-storage складов как продукта на территории «серого пояса»	Слабые стороны self-storage складов как продукта на территории «серого пояса»
<ul style="list-style-type: none"> • Хорошая транспортная доступность – рядом расположены станции метрополитена и крупные магистрали, соединяющие их со спальными районами города. • На территории «серого пояса» расположено много предприятий и бизнес-центров, работники которых могут стать клиентами складов. Кроме того, малый бизнес получает возможность иметь склад рядом с офисом. • Возведение индивидуальных складов не зависит от рекультивации земельного участка и санитарно-защитных зон соседних предприятий. • Индивидуальные склады не требуют больших финансовых вложений. • Легкий демонтаж складов для реализации другого более выгодного проекта. • Возможность использовать объекты КГИОП в коммерческих целях, что повышает экономическую эффективность проекта. • Возможность реализации, как отдельного продукта, так и в составе проекта комплексного освоения территории. 	<ul style="list-style-type: none"> • Высокая чувствительность проекта строительства индивидуальных складов к местоположению объекта. • Удаленность от территорий массовой застройки новым эконом-жильём (Кудрово, Янино, Девяткино, Новоселье и другие.) • Большинство станций метрополитена расположены в приемлемой, но не идеальной близости к станциям метрополитена. • Большинство промзон находятся в непосредственной близости с исторической застройкой, имеющей небольшую плотность, что сказывается на объеме потенциального локального спроса. • Self-storage склады требуют существенных финансовых вложений в рекламу из-за низкой осведомленности населения о продукте.
Возможности внешней среды	Угрозы внешней среды
<ul style="list-style-type: none"> • Низкая обеспеченность складами по сравнению с Европой и США, что свидетельствует о хорошем потенциале рынка. • Низкий объем предложения на рынке Санкт-Петербурга при высоких темпах роста показывают, что данный будет активно развиваться в ближайшие годы. • Растущий объем предложения жилья на территории «серого пояса» создает локальный спрос на индивидуальные склады. • Тенденция строительства малогабаритного жилья способствует росту спроса на индивидуальные склады. 	<ul style="list-style-type: none"> • Низкая осведомленность об индивидуальных складах среди населения. • Высокая конкуренция со стороны товаров-заменителей, привычных для населения (гаражи, дачное хранение, аренда комнат в коммунальных квартирах, кладовки, организованные в новых жилых комплексах). • Низкая платежеспособность населения и отсутствие перспектив ее повышения. • Низкая мобильность населения по сравнению с США и Европейскими странами (высокая мобильность населения является драйвером роста рынка в западных странах). • Низкие барьеры выхода на рынок, что приводит к быстрому росту числа конкурентов.

В таблице 5 приведена оценка территории завода «Красный треугольник» под возможность организации selfstorage складов.

Таблица 5.

Оценка местоположения завода «Красный треугольник» под возможность организации self-storage складов

Характеристика	Значение	Влияние на реализации selfstorage складов
Транспортная доступность		
Близость к метро	500 – 600 метров до станции метро «Балтийская» и метро «Нарвская»	Положительное
Близость к крупным транспортным магистралям	Расположен на набережной Обводного канала, являющейся частью внутренней дуговой магистрали. 160 метров до Старо-Петергофского проспекта. 500 – 600 метров до Митрофаньевского шоссе. 3 км до съезда с ЗСД.	Положительное
Близость к магистралям, ведущим из новых районов	160 метров до Старо-Петергофского проспекта. 500 – 600 метров до Митрофаньевского шоссе. 3 км до съезда с ЗСД.	Положительное
Близость к потребителю (потенциальный спрос)		
Историческая застройка	Численность населения МО «Екатерингофский»: 24612 чел. (на 01.01.2020) [24] Малогабаритное жилье в районе станции метро «Нарвская». Невысокая плотность застройки.	Положительное, но из-за невысокой плотности застройки, потенциальный локальный спрос умеренный
Новое строительство	Новые жилые комплексы: - В непосредственной близости ЖК «Панорама 360» (сданный) площадью 57 480 кв.м., расположенный между улицами Шкапина и Розенштейна. - ЖК «Принцип» (срок сдачи 2022 год), расположенный на Гутуевском острове.	Положительное, хотя новое строительство и не такое активное, как в других районах.
Новые районы застраиваемые эконом-жильем	С новыми районами объект соединен следующими крупными транспортными магистралями: Старопетергофское шоссе и пр. Стачек, Западный скоростной диаметр, Митрофаньевское шоссе.	Положительное для потребителей, работающих в данной части города
Близость к месту работы потенциальных потребителей	Большое количество бизнес-центров и предприятий, расположенных в Адмиралтейском районе, в частности на территории бывших промышленных предприятий, расположенных вдоль Обводного канала.	Положительное
Градостроительные ограничения [25]		
Функциональная зона	ТД1-1_1: общественно-деловая подзона размещения объектов много-функциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Территория объектов культурного наследия.	Не является ограничением для индивидуальных складов
Высотный регламент	Визуально объекты строительства не должны превышать существующую застройку. Максимальная высота зданий сооружений внутри квартала 40 – 60 метров.	Не является ограничением для индивидуальных складов
Зоны охраны объектов культурного наследия	ОЗРЗ 2 (32) – единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Большая часть корпусов являются объектами историко-культурного наследия и находятся под охраной КГИОП. Строгие охраняемые обязательства на конструктив зданий, фасад (в т.ч. внутриквартальный), сетку колонн, окна, бортики. Необходимое условие – восстановление всего краснокирпичного фасада зданий. Покраска красного кирпича запрещена.	При соблюдении требований КГИОП, не является ограничением для индивидуальных складов
Зоны комплексного развития территории	За исключением объектов, охраняемых КГИОП, территория «Красного треугольника» отнесена к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.	Не является ограничением для индивидуальных складов

Местоположение территории завода «Красный треугольник» соответствует требованиям арендаторов индивидуальных складов. Она обладает хорошей транспортной доступностью и может заинтересовать потенциальных потребителей, как проживающих, так и работающих в данном районе. Градостроительные ограничения, при условии соблюдения требований КГИОП, также не оказывают отрицательного влияния на организацию self-storage складов.

Соответственно, можно говорить о том, что территория бывшего завода «Красный треугольник», несмотря на имеющиеся недостатки, имеет хороший потенциал для организации индивидуальных складов, несмотря на небольшой объем нового строительства в микрорайоне в сочетании с невысокой плотностью исторической застройки.

ВЫВОДЫ

Таким образом, текущая ситуация с «серым поясом» Санкт-Петербурга сложна и неоднозначна. Далеко не все территории пригодны для строительства жилья, а рынки основных видов коммерческой недвижимости являются малопривлекательными.

Рынок индивидуальных складов является новым и активно растущим, обладающим хорошим коммерческим потенциалом.

Территории многих промышленных зон «серого пояса» соответствуют требованиям игроков рынка к местоположению self-storage складов. Данный вид бизнеса не чувствителен к градостроительным ограничениям, а также может быть рассмотрен как временное использование объектов.

ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Перспективами дальнейших исследований является проведение укрупненных экономических расчетов по созданию self storage складов и глубинное исследование потенциального спроса на услуги индивидуальных складов и построение модели ее продвижения на региональных рынках.

ЛИТЕРАТУРА

1. Смирнова, А. Лоскутное одеяло. Редевелопмент [Текст] / Смирнова А. // Коммерсантъ. «Индустриальные парки». Приложение №221, от 28.11.2017, стр. 16. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3479732> (дата обращения 11.01.2021).
2. Иванова, Е. Редевелопменту в Петербурге 10 лет. [Текст] / Е. Иванова // Недвижимость и строительство Петербурга. 02.12.2018 URL: <https://nsp.ru/10698-redevelopmentu-v-peterburge-10-let> (дата обращения 27.03.2021).
3. О Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года: Постановление правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 года № 355 // Информационный портал spbstrategy2030.ru URL: http://spbstrategy2030.ru/?page_id=102 (дата обращения 11.01.2021).
4. Информационный портал // Новые районы: куда будет расти город? // Фонтанка.Ру – 13.12.2020 URL: <https://www.fontanka.ru/2020/11/13/69537685/> (дата обращения 11.01.2021).
5. Вертячих, А. «Серый пояс» застыл без стратегии. Нужно ли развивать бывшие промзоны Петербурга? [Текст] / Вертячих А., Назарова Г. // Санкт-Петербургские Ведомости. № 018 (6616) – 03.02.2020. URL: <https://spbvedomosti.ru/news/financy/seryy-royas-zastyil-bez-strategii-nuzhno-li-razvivat-byvshie-promzony-peterburga/> (дата обращения 11.01.2021).
6. Смирнова, С. Как приладить «серый пояс». В Петербурге решают судьбу промышленных предприятий [Текст] / Смирнова С. Стригин А. // Российская газета – Экономика Северо-Запада № 212(8266) – 22.09.2020. URL: <https://rg.ru/2020/09/22/reg-szfo/v-peterburge-reshaiut-sudbu-promyshlennyh-predpriiatij.html> (дата обращения 11.01.2021).
7. Информационный портал // Промзоны Петербурга застроят жильем комфорт- и бизнес-класса. В «сером поясе» появилось 8 новых жилых проектов // Novostroy – 09.10.2020 URL: <https://www.novostroy.su/news/market/promzony-peterburga-zastroyat-zhilem-komfort-i-biznes-klassa-v-serom-royase-royavilos-8-novykh-zhilykh-proektov/> (дата обращения 09.02.2021).

8. Информационный портал // Редевелопмент территорий 9 месяцев 2020 г. // M2Market – 30.09.2020 URL: <https://m2.market/news/analitika/redevelopment-territoriy-9-mesyatsev-2020-g/> (дата обращения 09.02.2021).
9. Информационный портал // Санкт-Петербург. Офисная недвижимость. Итог 2016 года // Colliers International – 07.03.2017 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office_stpetersburg_q4_2016_rus (дата обращения 09.02.2021).
10. Информационный портал // Санкт-Петербург. Офисная недвижимость. Итог 2018 года // Colliers International – 22.02.2019 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office_stpetersburg_q4_2018_rus (дата обращения 09.02.2021).
11. Информационный портал // Санкт-Петербург. Офисная недвижимость. Итог 2020 года // Colliers International – 24.02.2021 URL: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-overview-stpetersburg-2020-rus> (дата обращения 25.02.2021).
12. Информационный портал // Торговая недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2016 года // Colliers International – 07.03.2017 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/retail_stpetersburg_q4_2016_rus (дата обращения 24.02.2021).
13. Информационный портал // Торговая недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2018 года // Colliers International – 02.02.2019 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/retail_stpetersburg_q4_2018_rus (дата обращения 24.02.2021).
14. Информационный портал // Торговая недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2020 года // Colliers International – 12.02.2021 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/retail-market-report_stpetersburg_2020_rus (дата обращения 24.02.2021).
15. Информационный портал // Гостиничная недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2016 года // Colliers International – 07.03.2017 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/hotel_stpetersburg_q4_2016_rus (дата обращения 24.02.2021).
16. Информационный портал // Гостиничная недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2018 года // Colliers International – 02.02.2019 URL: https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/hotel_stpetersburg_q4_2018_rus (дата бращения 24.02.2021).
17. Информационный портал // Гостиничная недвижимость. Санкт-Петербург. Итог 2020 года // Colliers International – 25.01.2021 URL: https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/hotel-market-overview_stpetersburg_2020_rus (дата обращения 07.03.2021).
18. Барашев, М.Н. Self-storage склады как инновационный продукт архитектурно-строительного комплекса России [Текст] / М.Н. Барашев, М.И. Дворникова // Экономика строительства и природопользования.— 2021. – №1 (78). – С. 5 – 11
19. Мерцалова, А. Склады стали самостоятельнее. Сегмент self-storage вырос на фоне кризиса. // Коммерсантъ, 29.12.2020. URL: https://www.kommersant.ru/doc/4637032?from=main_9 (дата обращения 29.12.2020)
20. Информационный ресурс // Self удвоился. URL: <https://nsp.ru/commerce/news/22574-self-udvoilsya> (дата обращения 09.10.2019)
21. Барашев, М.Н. Перспективы строительства инновационных складов self-storage в Санкт-Петербурге [Текст] / М.Н. Барашев, М.И. Дворникова, Т.С. Рогожина // Вестник гражданских инженеров. –2020.– №2 (79). – С. 208-214.
22. Ковтун Н., Мягченко О., Сологуб А. Властный треугольник Смольный решил самостоятельно провести реновацию завода «Красный треугольник» // Деловой Петербург – 16.08.2017 URL: https://www.dp.ru/a/2017/08/15/Dohodnij_treugolnik (дата обращения 07.03.2021).
23. Информационный портал // Численность постоянного населения Санкт-Петербурга в разрезе муниципальных образований по состоянию на 1 января 2020 года // Петростат. URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/Числ.СПб%20на%2001.01.2020.pdf> (дата обращения 22.03.2021).
24. Информационный портал // Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (редакция 27.02.2021) // Правительство Санкт-Петербурга. Комитет по градостроительству и архитектуре.. URL: <https://kgainfo.spb.ru/zakon/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/>(дата обращения 22.03.2021).

SELF-STORAGE FACILITIES AS A WAY OF THE REDEVELOPMENT OF SAINT PETERSBURG «GRAY BELT»

Barashev M. N., Dvornikova M. I.

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (SPbGASU), Saint-Petersburg, Russia
ZАО «Promstroyinform», Saint-Petersburg, Russia

Abstract. Self-Storage can be one of the new and profitable options for redevelopment of the “gray belt” of St. Petersburg. The purpose of the study was to estimate the current situation with the “gray belt” of St. Petersburg and the demands of the self-storage market. The following methods were desk research of the market. As a result, the current situation of the “gray belt” of St. Petersburg was described. The market attractiveness of different types of redevelopment of industrial territories (business centers, shopping malls and hotels) was analyzed. The potential of the self-storage market in St. Petersburg was studied and the demands of the market players for the location of objects were determined. It is proved that most industrial areas have a high attractiveness for self-storage. As an example, the territory of the former plant “Krasniy Treugolnik” was considered in more detail.

Keywords: self-storage facilities, “gray belt”, industrial territory, redevelopment.