



МАРКЕТИНГ РЕШЕНИЯ

маркетинговое агентство
полного цикла

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ потребности в складах индивидуального хранения типа Self Storage в г.Екатеринбурге

г.Екатеринбург

04 марта 2019 г.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	2
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ КОМПАНИИ	2
ЦЕЛИ МАРКЕТИНГОВОГО ИССЛЕДОВАНИЯ	2
РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ В МИРЕ	2
Хранение вещей физических и юридических лиц	3
Self Storage в США.....	3
Self Storage в Европе	4
РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.....	6
Москва и Санкт-Петербург	6
Ситуация в России	6
КРУПНЕЙШИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОПЕРАТОРЫ.....	7
Рейтинг компаний по России по данным Topselfstorage:.....	9
Крупнейшие профессиональные операторы	10
АНАЛИЗ КОНКУРЕНТОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ	10
КладовкаЕ (http://kladovka-e.ru/). Что предлагают?.....	10
Самосклад96 (http://самосклад96.рф/). Что предлагают?	11
Arenda.zem96.com (https://arenda.zem96.com/). Что предлагают?	11
МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ СПРОСА	12
Выбор метода.....	12
Уличный опрос.....	12
Телефонный опрос индивидуальных предпринимателей	16
ОБРАБОТКА РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДЫ	17
ИСТОЧНИКИ	17



ВВЕДЕНИЕ

Общие данные Self Storage (склад индивидуального хранения) – система хранения, при которой провайдер услуги в соответствии с условиями договора хранения выделяет клиенту для хранения его имущества защищенный изолированный отсек, доступ к которому есть только у клиента (определение Европейского Комитета по Стандартизации (European Committee for Standardization)). Отличие складов формата self storage от склада с ответственным хранением заключается в том, что арендодатель (оператор склада) не делает опись имущества и не контролирует его состав или наличие в выделенном боксе. Склады формата self storage используются для хранения самого разнообразного имущества, разрешенного законом и правилами оператора складского комплекса.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ КОМПАНИИ

Компания Self Storage - склад индивидуального хранения в Екатеринбурге для физических и юридических лиц. Компания хочет предоставить для юридических и физических лиц теплые охраняемые боксы с круглосуточным доступом, для хранения сезонных вещей, товаров, временно не нужных вещей, мебели, оборудования и др. Цена 500 рублей за 1м² в месяц. Место расположения в районе ЕКАД.

ЦЕЛИ МАРКЕТИНГОВОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Чтобы понять актуальность спроса на индивидуальное хранение вещей Self Storage в боксах в Екатеринбурге, необходимо собрать и проанализировать следующую информацию:

- Потребность в хранении своих вещей в специальных боксах.
- Актуальность предложения охраняемого теплого бокса/склада, где можно взять в аренду с удобным доступом в любое время.
- Интересующая площадь.
- Какой период времени планируется его использовать.
- Какая удаленность от дома/офиса/компании
- Удобство склада в районе ЕКАД.
- Приемлемая ли цена за квадратный метр 500 руб. в месяц.

РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ В МИРЕ

Наибольшее количество складов данного формата в США – 154,7 единиц на 1 млн.чел. На втором месте Австралия – 54,5 ед./млн.чел., третье место занимает Исландия – 18,1 ед./млн.чел. Далее идут Нидерланды (16,7), Великобритания (16,5), Норвегия (13,6), Швеция (13,0). В целом соотношение клиентов складских комплексов формата selfstorage таково: 70% - физические лица, 30% - коммерческие компании.

Хранение вещей физических и юридических лиц

Физические лица:

- Личные вещи, одежда и обувь
- Мебель, предметы интерьера
- Детская мебель, коляски
- Спортивный инвентарь (велосипеды, лыжи, санки, снегокаты и т.д.)
- Туристическое снаряжение
- Рыболовный и охотничий инвентарь
- Садовый инвентарь и оборудование
- Строительный инструмент и материалы для ремонта
- Автомобильные шины
- Квадроциклы, гидроциклы, лодки и снаряжение, мопеды, мотоциклы

Юридические лица:

- Оборудование летнего кафе/веранд
- Мебель
- Товарные остатки
- Торговое оборудование
- Сменный интерьер/дизайн
- Оргтехника
- Документы и архив
- Рекламные материалы

Self Storage в США

На сегодняшний день ассоциация операторов складов self storage объединила 7 операторов с объектами в 23 штатах США. В силу того, что рынок складов формата self storage в США сильно фрагментирован и привлекает множество частных инвесторов. Самый крупный selfstorageREIT США - Public Storage Inc. - владеет всего 5% долей рынка. Сравнение индексных показателей отрасли с другими секторами рынка недвижимости США свидетельствует о том, что индустрия складов формата self storage в течение последних 20 лет опережала все иные сектора по темпам развития. Демографические показатели играют ключевую роль в развитии сегмента – так, основными пользователями складов формата self storage в США являются частные лица (76,9%).

Однако маленькие сроки аренды позволяют владельцам комплексов быстро реагировать на изменение ситуации на рынке и гибко адаптировать арендные ставки, обеспечивая стабильность денежного потока и устойчивость в кризисный период. Так, за период с 1995 г. по 2011 г. объем предложения площадей в комплексах формата self storage в США вырос более чем в 2 раза – с 308 кв.м на 1000 чел. до 674 кв.м на 1000 чел., при этом доля занятых площадей сохранялась в диапазоне от **82.9 до 89.4%**, а ставки аренды увеличились практически в 1.5 раза. К концу 2016 г. доля занятых помещений в складах selfstorage, по оценкам MarcusMillichap, достигла 89.9%.

Self Storage в Европе

Значительно меньшее развитие индустрия selfstorage получила в Европе. На начало 2016 г. в странах Европы насчитывалось 2746 складских объектов формата selfstorage общей площадью более 7.8 млн кв. м. По сравнению с 2015 г. число таких складских комплексов увеличилось на 149 единиц, или 5,7%. 87% всех объектов формата selfstorage расположено всего в шести европейских странах. Самый большой рынок – в Великобритании, на долю которой приходится 40% от общего числа комплексов и 45% от общего объема площадей. Также значительные объемы предложения складов этого формата представлены во Франции, Нидерландах, Испании, Германии и Швеции. Обеспеченность площадями формата selfstorage в Европе составляет 16 кв.м на 1000 человек, что на порядок меньше показателей признанных наиболее развитыми рынков США и Австралии – 850 кв.м и 170 кв.м на 1000 человек соответственно.

В основе таких расхождений лежат фундаментальные различия в масштабах и стоимости земли в этих странах, что определяет значительно более низкие издержки девелоперов на создание подобных комплексов. По данным операторов, опрошенных в марте 2016 г., средняя ставка аренды складов формата selfstorage по европейским странам составляла \$255 за 1 кв.м в год. Максимальные ставки достигали \$562 и \$661 за 1 кв.м. в год в Великобритании и Швейцарии соответственно. SelfStorage в Великобритании

По оценкам Self Storage Association UK, в 1 кв. 2016 г. в Великобритании насчитывалось 1077 складских комплексов формата self storage, включая комплексы, предоставляющие услуги контейнерного хранения. Объем площадей складских объектов в формате selfstorage к 1 кв. 2016 г. достиг 3 493 000 кв. м. Прирост площадей в 2015 г. в сегменте составил 176 тыс. кв.м., в 2014 г. – 121 тыс. кв.м. Обеспеченность площадями формата selfstorage в 1 кв. 2016 г. находилась на уровне 54 кв.м. на 1000 человек.

Доходность (первичная ставка капитализации), по данным одного из крупнейших операторов, находилась на уровне 6.5%. Оборот индустрии за 2015 год оценивался в \$440 млн.

Всего на сегодняшний день на рынке Великобритании действует около 490 операторов складов формата self storage. К наиболее крупным операторам относятся Safestore, Big Yellow, Lok'nStore Self Storage, Storage King. Более трети всех комплексов формата self storage находится под управлением крупного (10 и более владений) оператора.

Из расчета общей площади и выручки этих комплексов на долю профессиональных операторов складов приходится около 50% рынка. Площадь склада формата self storage в среднем составляет 4 тыс. кв.м. и состоит из 647 индивидуальных отсеков средней площадью 6.3 кв.м. При том что на рынке присутствуют самые разные по площади объекты от 450 до 8500 кв.м., размер большинства комплексов находится в диапазоне от 2800 до 5100 кв.м.

Однако, оценивая состояние отрасли на сегодняшний день, многие эксперты считают, что индустрия складов формата selfstorage в Великобритании все еще находится в «младенческом возрасте» развития.

SelfStorage в Нидерландах. Первые складские комплексы формата selfstorage появились в Голландии в начале 2000-х годов с приходом на рынок крупных американских операторов – Shurgard и DevonSelfStorage. В 1 кв. 2016 г. объем предложения складов формата selfstorage в Нидерландах составлял 849 тыс. кв. м., представленных в 284 складских комплексах. Обеспеченность площадями этого формата эквивалентна 50 кв. м на 1000 человек. Средний размер арендуемых площадей – от 4 до 6 кв. м. Крупнейший оператор складов self storage в Нидерландах - Shurgard – предлагает индивидуальные отсеки для хранения площадью от 1 до 30 кв. м. Средняя продолжительность аренды – 9-12 месяцев. Средняя ставка аренды на 1 кв. 2016 г. приближалась к уровню ?190 за 1 кв. м в год. Доля занятых площадей выросла до 82%, превысив среднеевропейский показатель 80%.

SelfStorage в Германии. В 1 кв. 2016 г. объем предложения площадей формата selfstorage в Германии оценивался в 463 000 кв. м. Прирост площадей за год составил 51 тыс. кв. м. (+12%). Число складских комплексов формата selfstorage в Германии за год увеличилось с 143 в 2015 г. до 170 в 2016 г. Средняя ставка аренды в 1 кв. 2016 г. оценивалась в ?250 за 1 кв. м в год. Доля занятых площадей по отрасли - 77%. Обеспеченность площадями формата self storage в Германии составила 6 кв. м на 1000 человек – почти в 2.7 раза ниже среднеевропейского показателя 16 кв. м на 1000 человек. Показатель количества складских комплексов на млн. жителей в Германии – 2.1 - один из самых низких среди развитых европейских стран.

РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Рынок услуг для индивидуального хранения в России еще очень молод – первые склады подобного формата появились в Москве в 2009 г., когда на рынок вышли сразу два оператора. Его развитие крайне неравномерно – складские комплексы профессиональных сетевых операторов сосредоточены на территориях Москвы и Санкт-Петербурга, в то время как в регионах присутствуют единичные проекты в городах-«миллионниках».

Москва и Санкт-Петербург

По данным в 2016 г. в Московском регионе действовало 49 складских комплекса формата self storage, а в Санкт-Петербурге в 2016 г. – 9 комплексов self storage.

Обеспеченность складами формата self storage в Москве на конец 2016 г. оценивалась в 9,0 м² на 1 тыс.чел. Обеспеченность этими же складами в целом по России на конец 2016 г., по оценкам SkladmanUSG, составляла 1,0 м² на 1 тыс.чел.

На сегодняшний день на рынке Москвы присутствует 17 операторов. В Санкт-Петербурге работает пять компаний, в т.ч. два оператора из Москвы. Международные сетевые операторы на рынке России не представлены.

Средние ставки аренды на помещения self storage в Москве на начало 2016 г. находились в диапазоне 1334–1690 руб./м²/мес. Ставки аренды в Санкт-Петербурге в среднем составляли 1150 руб./м²/мес.

Ситуация в России

Единичные складские комплексы индивидуального хранения присутствуют в следующих регионах:

- Казань: один комплекс московского сетевого оператора «Мобиус».
- Пермь: два комплекса индивидуального хранения (компании InBox и «Свободная площадь»). Стоимость аренды индивидуального бокса в комплексе Свободная площадь – от 600 до 1500 руб./мес. Маркетинг компании предлагает, в т.ч., **совместную аренду** (с друзьями или несколькими семьями) одного индивидуального отсека.
- Екатеринбург: услуги предоставляются в качестве дополнительной опции в больших складских комплексах, логистических центрах или мувинговыми компаниями.
- Красноярск: один комплекс индивидуального хранения («Ваш Склад»).
- Тюмень: один складской комплекс индивидуального хранения («Домосклад»).

Показатели обеспеченности складами self storage в целом по стране на порядок меньше московских, что свидетельствует о почти полном отсутствии предложения подобных услуг и наличии свободного пространства для развития нового вида бизнеса.

КРУПНЕЙШИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОПЕРАТОРЫ СКЛАДОВ ФОРМАТА SELF STORAGE В РОССИИ

Лидеры рынка Москвы и Санкт-Петербурга действуют по модели развития западных операторов – увеличивают численность своих объектов, захватывая большую целевую аудиторию и снижая расходы за счет «эффекта масштаба». В дальнейшем наиболее качественные сетевые портфели могут быть проданы западным глобальным операторам или стратегическим инвесторам.

Рынок складов формата self storage в регионах только начал развиваться. Региональное распространение отрасли услуг по индивидуальному хранению имущества требует тщательной оценки рисков, наличия опытного менеджмента или консультанта на этапе оценки инвестиционной привлекательности проектов, а также наличия стратегического партнерства как на уровне инвесторов, так на уровне локальных игроков местного рынка.

Для сравнения ставка аренды на складе Self Storage в США - от 10 долларов за кв.м в месяц. Аренда бокса 1,5 м x 1,5 м может обойтись в среднем 40-50 долларов в месяц.

По динамике спроса мы видим, что эта услуга более чем востребована, просто она пока не имеет массового характера. В течение ближайших 5-10 лет спрос будет измеряться сотнями тысяч кв. метров.

У всех складов в Москве примерно одинаковая пропорция клиентов: 35% - это юридические лица, а 65% - физические. Услугами Self Storage в Москве активно пользуются, например, интернет-магазины для хранения товара или сезонные кафе, хранения остатков продукции, оборудования или архивной документации. Да и просто компании арендуют склады, чтобы хранить "то, что жалко выбросить".



Для клиентов – физических лиц в первую очередь крайне важно иметь гарантию сохранности своих вещей, круглосуточный доступ к ячейке хранения, возможность заключить договор на короткий срок – или, наоборот, пролонгировать его на любое количество дней. Так как наиболее часто они арендуют боксы для сезонного хранения

и малоиспользуемого имущества. Формат также позволяет хранить антиквариат или мототехнику.

Во всех смыслах некорректно сравнивать склады Self Storage с крупными логистическими комплексами: там другие площади и объемы, другие арендаторы, другие сроки и в целом это другой бизнес, несмотря на общий термин «складской». Self Storage создан прежде всего для удобства потребителей. Можно арендовать боксы объемом от 1 кубометра до 200 кв. метров и более. Срок хранения – от 1 недели, максимум не ограничен. Такая мобильность невозможна для логистических комплексов, да и не нужна их клиентам. Поэтому возник такой формат, как склады индивидуального хранения.

Несмотря на наличие пиков спроса в сезон (с наступлением осени, с наступлением лета) нельзя сказать, что этот бизнес исключительно сезонный. Наличие постоянных клиентов говорит о том, что Self Storage востребован в течение всего года: забирают одни вещи – сразу закладывают в ячейку другие, которые не понадобятся в ближайшие несколько месяцев. Средний срок арендного контракта – 6-8 месяцев, но очень часто арендаторы выходят с предложением продлить договор.

Из всего этого можно сделать вывод, что в России перспективы у этого вида бизнеса, безусловно, есть. Если в США и Европе эта ниша уже поделена между явными брендами-лидерами, то у нас, если мыслить глобально, еще все впереди.

На сегодняшний день российский сегмент self storage представлен в основном в Москве и Санкт-Петербурге, незначительная доля приходится на Казань, Пермь, Красноярск, Екатеринбург, Владивосток и Тюмень. Площадь объектов self storage в России увеличилась с 19 тыс. кв. м в 2010 году до 161 тыс. кв. м на конец 2017 года.

Средняя площадь склада индивидуального хранения в Санкт-Петербурге составляет 2,5 тыс. кв. м, что сопоставимо со средним значением по Европе. Площадь представляемых клиенту арендуемых боксов варьируется от 1 до 30 кв. м, а высота потолка – от 1,9 до 3 м. Заполняемость складов составляет более 85%. Наибольшим спросом пользуются площади менее 5 кв.м, заполняемость которых близка к 100%.

Рейтинг компаний по России по данным Topselfstorage:

Рейтинг компаний	Рейтинг компаний
Средняя стоимость аренды склада в Феврале:	1. Складовка 100 (0)
В Москве - 961 руб. (+12 руб.)	2. Мобиус 100 (+199)
В С-Петербурге - 809 руб. (-5 руб.)	3. МойSafe 70 (+31)
В Екатеринбурге - 398 руб. (+4 руб.)	4. Сити-Бокс 66 (+32)
В Нижнем Новгороде - 333 руб. (+20 руб.)	5. Red Box Co 54 (+32)
В Новосибирске - 930 руб. (-345 руб.)	6. Хоумсклад 31 (+31)
В Краснодаре - 500 руб. (0 руб.)	7. Инбокс 24 (+2)
В Красноярске - 400 руб. (0 руб.)	8. Safebox 19 (+2)
В Перми - 870 руб. (0 руб.)	9. Rentabox 2 (+2)
В Челябинске - 600 руб. (0 руб.)	10. Кладовки Плюс -1 (-5)
В Симферополе - 650 руб. (-127 руб.)	11. Кладовочка.РФ -5 (0)
В Казани - 482 руб. (+9 руб.)	12. Антресоль24 -8 (+12)
В Калининграде - 500 руб. (-100 руб.)	13. ВашStorage -8 (+2)
В Омске - 451 руб. (-34 руб.)	14. АльфаСклад -8 (-8)
В Туле - 325 руб. (+75 руб.)	15. Надежное Место -10 (+4)
В Ярославле - 450 руб. (0 руб.)	16. Коробокс -11 (0)
	17. CentralBox -13 (0)
	18. Кладовка-Е -15 (0)
	19. Самосклад96 -15 (-15)
	20. Минисклад -12 (+2)
	21. Чулан -17 (0)
	22. Burunduk -17 (+2)
	23. ПриватСклад -18 (+2)
	24. Самосклад -18 (+3)
	25. Black Boxes -19 (0)
	26. Мой Склад -10 (+10)
	27. Складград -20 (-20)
	28. Сундучок74 -20 (-20)
	29. Складовая -20 (-20)
	30. Logobox -25 (0)
	31. Речников21 -25 (-25)
	32. Storage Crimea -25 (-25)
	33. Урбан-бокс -25 (-25)
	34. Кладовка Storage -25 (-25)
	35. RАсклад -28 (+2)
	36. АрендаЗем96 -30 (0)
	37. GoodSklad24 -30 (-5)
	38. Боксар -30 (0)
	39. Контейнер Аренда -35 (0)
	40. Хоум Бокс -35 (0)
	41. Домосклад -35 (-35)
	42. СкладоСфера -36 (-36)
	43. Dopsklad -36 (+4)
	44. Кладовка 55 -37 (-37)
	45. Кладовка На Прокат -40 (0)
	46. Минисклад ПРО -40 (0)
	47. Extraspace24 -40 (0)
	48. Кладовка 71 -40 (0)
	49. NordBOX -41 (+2)
	50. Кладовая №1 -43 (-43)
	51. Ваш Склад -43 (-43)
	52. SafeSpace -45 (+28)
	53. Минисклад Санкт-Петербург -47 (-2)
	54. Голденсклад -50 (-40)
	55. Центральный Склад 33 -55 (-55)
	56. Промо Склад -58 (-58)
	57. Ваш Клад -63 (-63)
	58. Брэнд Контейнер -98 (+2)
	59. Склад-24 -100 (0)

Крупнейшие профессиональные операторы складов формата self storage в России

	Бренд	Склады в Москве	Склады в Санкт-Петербурге	Склады всего
1.	«Мобиус»*	7	2	10
2.	«Складовка»	7		7
3.	«Самосклад»	5		5
4.	RedBox Co	3	2	5
5.	City-Box	4		4
6.	Safe Space	4		4
7.	Renta Box	4		4
8.	Home sklad	3		3
9.	«Мой Safe»	3		3
10.	NordBox		3	3
11.	«Ваш Storage»	2		2
12.	InBox	2		2
13.	Black Boxes		1	1
14.	«Мой Склад»	1		1
15.	«Надежное место»	1		1
16.	«Кладовая №1»	1		1
17.	«Голден склад»	1		1
18.	«Приват Склад»		1	1
19.	«Кладовки Плюс»**	1		1
20.	«МиниСклад»	1		1
	Всего:	49	9	59
*Один склад компании «Мобиус» расположен в Казани.				
**Склад компании «Кладовки Плюс» расположен в Подольске (Московская область).				

АНАЛИЗ КОНКУРЕНТОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

На сегодняшний день насчитывается всего 3 конкурента в городе Екатеринбурге.

КладовкаЕ (<http://kladovka-e.ru/>). Что предлагают?

Удобное расположение в черте города рядом с выездом на ЕКАД, возможность добраться общественным транспортом.

Круглосуточный доступ 7 дней в неделю, без праздников и выходных.

Собственный охраняемый склад, многоступенчатая система безопасности, гарантия сохранности имущества и индивидуального доступа.

Экономное хранение — от 500 руб. в месяц за 1 м². Предоставляют паллетоместа и боксы на 5, 6 и 10 м².

Возможность онлайн оплаты и заключение электронного договора.

Дополнительные услуги у проверенных партнеров: профессиональные грузчики, перевозка, предоставление в аренду или продажа металлических разборных стеллажей.

Самосклад96 (<http://самосклад96.рф/>). Что предлагают?

Аренда склада, хранение вещей в Екатеринбурге - склады под хранения, складские услуги, низкие цены! Стоимость 375-415 рублей/месяц за 1м².

Размеры: стандартный размер 1-го бокса 2х6м. Высота потолка от 2,1 м.

Температура: боксы дополнительно не отапливаются и не охлаждаются.

Возможности: мы можем подготовить склад по вашим размерам, от 12 до 80 кв.м

Стеллажи: по вашему запросу мы можем добавить в боксы удобные стеллажи

Удобное расположение в центре Екатеринбурга за Ледовым дворцом спорта ул. Шейнкмана, 123

Система контроля доступа, ограниченный доступ к объектам хранения, круглосуточное видеонаблюдение с выводом на пост охраны, боксы собраны из прочного профнастила

Arenda.zem96.com (<https://arenda.zem96.com/>). Что предлагают?

«Arenda.zem96.com» предлагает услуги хранения имущества на своем складе временного хранения в Екатеринбурге — в Горном Щите Чкаловского района. Данная услуга поможет освободить лишнее место в квартире или офисе. Стоимость за ячейку 1 метр куб. - 500 руб. в месяц.

- боксы от 1 м²
- аренда от 500 руб/мес
- черта города Екатеринбурга

Ячейки 1 метр куб. — стоимость 500 руб. в месяц;

Ячейки 2 метра куб. — стоимость 800 руб. в месяц;

Ячейки 6 метров куб. — стоимость 1500 руб. в месяц;

Ячейки 10 метров куб. — стоимость 2000 руб. в месяц;

Ячейки 16 метров куб. — стоимость 2500 руб. в месяц

Ячейки находятся в неотапливаемом ангаре, расположенном в Горном Щите.

Доступ к ячейкам с 08-00 до 20-00 часов, либо в любое время суток по предварительной договоренности. Ангар находится под охраной.

К части ячеек имеются кодовые замки (арендатор сам устанавливает код), к части — замки с ключами, которые на время аренды находятся у арендатора.

МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ СПРОСА В Г.ЕКАТЕРИНБУРГЕ

Выбор метода

Для определения потребности жителей г.Екатеринбурга в складах индивидуального хранения Self Storage было применено 2 метода:

1. Сплошной уличный опрос предпочтительно мужчин в возрасте 35-60 лет как глав семьи по большей части принимающие решение о выборе места хранения.
2. Телефонный опрос индивидуальных предпринимателей и руководителей малого бизнеса.

Метод сплошного опроса позволяет перенести результаты опроса на статистический массив жителей города и сделать выводы о предполагаемом объеме спроса.

Уличный опрос

Анкета.

Здравствуйте! Мы проводим исследование по спросу на индивидуальное хранение вещей. Буквально пара вопросов.

1. Испытывали ли Вы когда-нибудь потребность где-то хранить свои вещи, крупногабаритные или которые не удобно хранить в квартире, может быть мебель, или сезонные вещи?
2. А где вы сейчас храните свои вещи, которые не удобно хранить в квартире?
3. Если бы был такой охраняемый теплый склад, где можно было бы взять в аренду немного места или контейнер с удобным доступом в любое время, вам бы было это интересно?
4. Какая площадь могла бы вам понадобиться?
5. На какой период времени она могла бы вам пригодиться?
6. Если бы такой склад был в районе ЕКАД, это было бы удобно?
7. Какая удаленность от дома была бы для вас приемлема?
8. Если бы цена за квадратный метр была около X руб. в месяц, вас это устроило?
9. (если нет) А сколько было бы комфортно?

Спасибо! Вы нам очень помогли! До свидания.

География опроса.

Опрос проводился в разных районах города, чтобы охватить максимально валидно соотношение опрошенных к общему составу жителей Екатеринбурга. Опросы проводились в районах:

- ЖБИ Супермаркет Кировский
- Ботанический район ТЦ Дирижабль
- Сортировка-Уралмаш ТЦ Карнавал
- Центр Плотинка

Время опроса с 17 до 20 часа. Время выбрано таким образом, чтобы частично захватить и неработающих жителей, и людей, возвращающихся с работы. Опрос проводился на пересечении потоков пешеходов и автомобилистов.

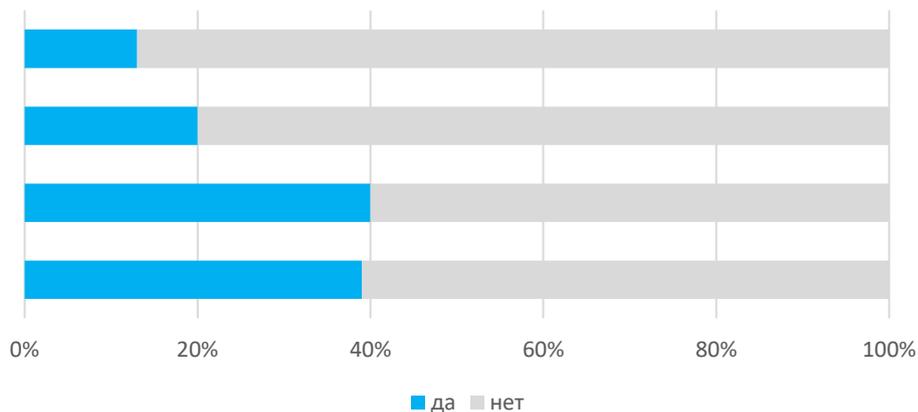
Результат опроса.

Всего было опрошено X человек по X человек в каждом районе.

Когда-либо испытывали потребность в хранении своих вещей вне дома всего X% опрошенных. По районам:

- ЖБИ – X%
- Ботаника – X%
- Сорт-Уралмаш – X%
- Центр – X%

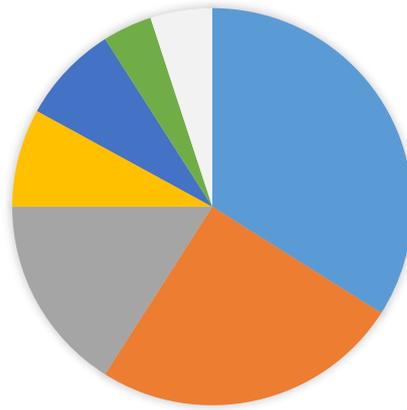
Потребность в хранении своих вещей вне дома



Где вещи хранят сейчас:

- Гараж – X%
- Дом – X%
- Дача – X%
- Балкон – X%
- Склад – X%
- Выкидывают – X%

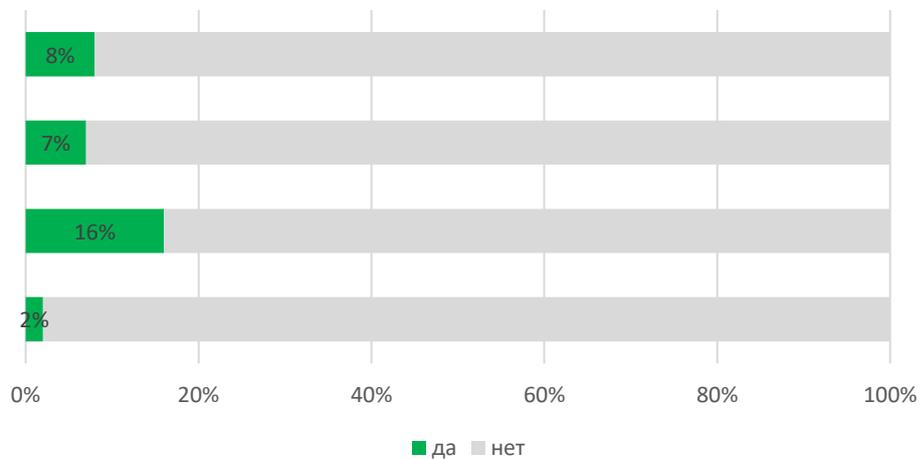
ГДЕ ХРАНЯТ ВЕЩИ?



Прямо заинтересованы в предложении self storage всего X% опрошенных. По районам:

- ЖБИ – X%
- Ботаника – X%
- Сорт-Уралмаш – X%
- Центр – X%

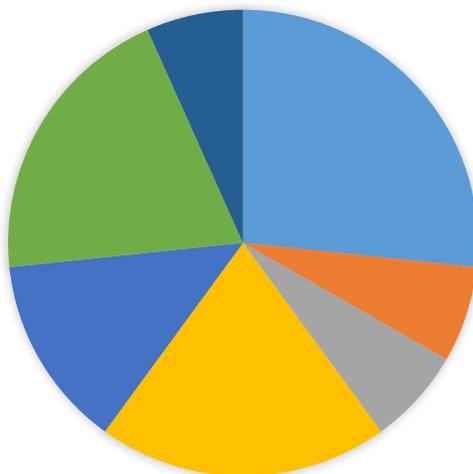
Есть интерес к self storage



Из числа тех, кому интересно предложение:

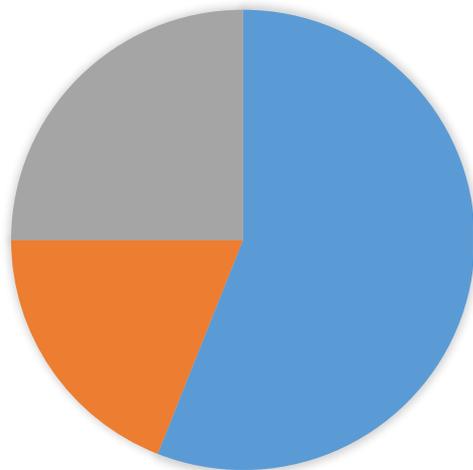
Востребованная площадь: в среднем X кв.м., разброс от X до XX кв.м.

ВОСТРЕБОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ



Период аренды: постоянно X%, сезонно X%, краткосрочно X%.

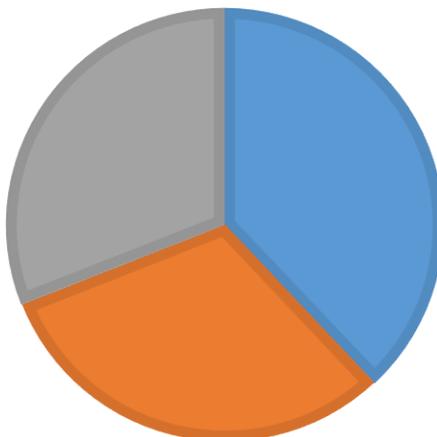
ПЕРИОД АРЕНДЫ



Расположение на ЕКАД устроило бы X%, остальным надо в черте города в районе проживания.

Цена X руб/кв.м./мес. устроило бы X%, около X руб. – X%, около X-X руб. – X%.

УСТРАИВАЕТ ЦЕНА ЗА КВ.М.



Телефонный опрос индивидуальных предпринимателей
и руководителей малого бизнеса

Анкета.

Здравствуйте! Мы проводим исследование по спросу на индивидуальное хранение вещей. Ответите буквально на пару вопросов?

Дождаться ответа

Мы хотим строить небольшие индивидуальные теплые охраняемые боксы с круглосуточным доступом для хранения сезонных вещей, товаров, временно не нужных вещей, мебели, оборудования и др.

1. Вам могло бы быть это интересно?
2. Если бы такой склад был в районе ЕКАД, это было бы удобно?
(если ближе, то насколько?)
3. На какой период времени вы бы снимали такой бокс?
4. X рублей за квадратный метр в месяц – это для вас приемлемая цена?
(если нет, то сколько?)

Спасибо за ответы, всего доброго!

Выборка.

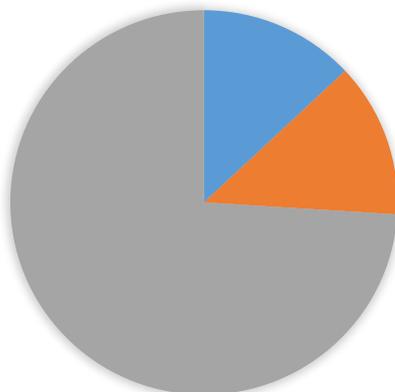
Выборка производилась случайным образом по базе действующих индивидуальных предпринимателей г.Екатеринбурга. Было опрошено X респондентов. Интерес к опросу проявили X респондента.

Результат.

У X% индивидуальных предпринимателей уже есть свои склады или они используют гаражи для хранения.

X% индивидуальных предпринимателей проявили интерес к предложению self storage, при этом всех устроили предлагаемые условия: расположение в районе ЕКАД и цена X руб. за кв.м.

ПОТРЕБНОСТЬ ИП В SELF STORAGE



ОБРАБОТКА РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДЫ

Население Екатеринбурга в 2018 году составило 1 млн 501 тыс 700 человек. Мужчин трудоспособного возраста 382 360 человек. Из них в возрасте от 35 до 60 лет (56%) – 214 121 человек. Это исследуемая нами группа.

В соответствии с проведенными исследованиями X% этой группы заинтересованы в предложении self storage. Это составляет X человек. С учетом средней потребности в X кв.м., потенциал рынка составляет X кв.м. складских площадей. При среднем спросе за кв.м. склада X руб. объем рынка в денежном эквиваленте составляет X млн.руб./мес.

Согласно проведенным исследованиям спрос на предложение self storage в Ботаническом районе в X раза выше общегородского.

Количество действующих индивидуальных предпринимателей в г.Екатеринбурге в 2018 году составляло 22000 человек. Исходя из выявленного в результате опроса интереса ИП к предложению self storage (X%) количество потенциальных клиентов из числа ИП составляет X человек. При среднем количестве востребованной площади X кв.м, общий потенциал рынка Екатеринбурга в части индивидуальных предпринимателей составляет X кв.м. При стоимости квадратного метра в месяц в размере X руб, что устраивает практически всех индивидуальных предпринимателей. Объем рынка в денежном эквиваленте составляет X млн.руб/мес.

Предложение допустимо в районе ЕКАД.

Учитывая данные о том, что еще X% ИП сейчас используют склады в своей работе, при наличии конкурентного предложения потенциал рынка может быть увеличен вдвое.

ИСТОЧНИКИ

Данные количества жителей города взяты из федеральной службы государственной статистики. Официальный сайт службы Росстата www.gks.ru. Так же данные были взяты с единой межведомственной информационно-статистической системы, официальный сайт ЕМИСС www.fedstat.ru

Федеральная налоговая служба

https://www.nalog.ru/rn66/related_activities/statistics_and_analytics/

РБК https://www.rbc.ru/own_business/18/02/2015/542402e5cbb20f62a935fe09;

Журнал CRE <https://www.cre.ru/analytics/42573>;

Коммерсантъ <https://www.kommersant.ru/doc/1957032>;

Магазин по продаже маркетинговых исследований

https://marketing.rbc.ru/?utm_source=topline;

Sostav независимый проект брендингового агентства Depot WPF

<https://www.sostav.ru/news/2004/10/20/r7/>;

Информационное агентство «TopSelfStorage.ru» <http://topselfstorage.ru/>;

Журнал практической логистики «Склад и техника»

<https://sitmag.ru/article/11116-sklady-formata-self-storage-v-rossii-obzor-rynka>