

Självförvaring, eller self storage som det heter i de anglosaxiska länder där fenomenet varit stort länge, är en nisch på fastighetsmarknaden som till stor del bygger på social förändring. Människor flyttar till små lägenheter i storstaden och till nya bostäder i samband med giftermål, skilsmässor, tillökning och pensionering. Varje gång blir det omtyckta saker över och någonstans måste de förvaras.



Fastighetsföretag som gillar förändring

Ett specifikt mönster i det moderna storstadslivet som skapar en marknad för self storage är trångboddhet. När Selstor startade sin verksamhet för ett drygt år sedan genomförde företaget olika demografiska analyser och kom bland annat fram till att litet mindre än 22 procent av Stockholms befolkning är trångbodd. Totalt i landet är nästan 700 000 hushåll trångbodd i någon mening och av dessa är 240 000 barnfamiljer. Ensamhushållen utgör 46 procent av alla svenska hushåll. Många som bor i storstäder i ensamhushåll har en kombination av god ekonomi och ont om utrymme. I Stockholm handlade det om 58 procent år 2006, i Göteborg 54 procent och i Malmö 55 procent enligt den statistik som Selstor låtit sammanställa. Sverige och Norden intar en särställning internationellt i det här avseendet.

- För oss är förändring alltid positivt. Man kan se i USA där folk av tradition är mer rörliga i olika avseenden att behovet av self storage är stort. Där finns 55 000 anläggningar idag, jämfört med 45 i Sverige. Men vi svenskar blir också rörligare, tittar du på Stockholms län så flyttar omkring 14 procent av hushållen varje år, säger Michael Fogelberg som är vd för Selstor.

Lägen ska vara attraktiva, lättillgängliga och synliga

Den stora aktören på den svenska marknaden för self storage är Shurgard. Enligt Michael Fogelberg kommer Selstor att positionera sig på marknaden genom att verka mer lokalt och mer flexibelt. Företaget lägger även stor vikt vid anläggningarnas placering.

- Det är väldigt sällan vi hittar befintliga byggnader som passar vår verksamhet. Därför gäller det att vara duktig på att hitta bra lägen där vi sedan bygger upp våra anläggningar. Lägena ska vara attraktiva, lättillgängliga, synliga och ligga nära kunderna. Man kan säga att det är ungefär samma egenskaper som hamburgerkedjor och bilhandlare letar efter när de ska etablera sig. Sedan gäller det att klara av att driva igenom projektet från början till slut, från plan till byggnation, säger Michael Fogelberg.

Även om mark i Stockholm kan betinga ansemliga priser kompenserar företaget detta med sin prissättning i den färdiga anläggningen. Är läget attraktivt blir priserna högre. Den första anläggningen tas i drift i september och ligger i Åkersberga. I april 2009 inviger man ytterligare en anläggning i Bromma. Selstor siktar sedan på mellan tre och fyra nya anläggningar per år. Bland annat siktar man på regionstäder inom två timmars resa från Stockholm som Linköping, Norrköping, Västerås och Örebro.

Många olika typer av kunder

Ett speciellt fenomen när det gäller self storage är svårigheten att definiera målgruppen i teorin. I praktiken är det inget problem eftersom definitionsproblemet består i att kunderna ser ut på så många olika vis. Det kan vara unga som bor trångt och måste förvara möbler från pojk- och flickrummet, par som flyttat ihop och inte får plats med den gemensamma möbelmängden och pensionärer som sålt villan och flyttat in i den ombyggda sommarstugan.

- Det är verkligen svårt att ge en entydig beskrivning av vår typiska kund. Man kan schematiskt säga att en tredjedel är företag, en tredjedel är folk som genomför en förflyttning av något slag och en tredjedel är de som inte har tillräckligt med utrymme.

En sak förutom själva ytan som kunderna efterfrågar är trygghet. Säkerhetstänkande är en del av konceptet för Selstor, men enligt Michael Fogelberg är problemen med inbrott väldigt små. Förklaringen är att när det gäller det mesta som förvaras är affektionsvärdet betydligt högre än det ekonomiska värdet. Däri ligger också något av den beteendevetenskapliga nyckeln till affärsidén.

- Många kunder kommer till oss för att förvara sina saker under en kortare övergångsperiod. Det går bra att hyra förråd så kort tid som en vecka om man vill. Men eftersom det är bekvämt och folk ofta har känslor för sina saker blir det ofta så att de stannar mycket längre än planerat. Det är naturligtvis bara en fördel för oss.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT