

# Маркетинговое исследование

Рынок офисной недвижимости  
(сегмент бизнес-центров) Санкт-Петербурга.  
Ближайшие перспективы развития сегмента  
Демонстрационная версия



Компания «ПКР» является одним из лидеров на рынке предоставления консалтинговых услуг для бизнеса в Санкт-Петербурге. За годы успешной работы компания осуществила сотни проектов в различных отраслях экономики, оказывая консультационную поддержку, как лидерам российского бизнеса, так и начинающим предпринимателям. Результаты маркетинговых исследований представляют собой основу для принятия решения об организации предприятия, освоении нового сегмента рынка, расширении торговых площадей, открытии филиала или представительства в другом регионе, расширении товарной линейки и т.д. Все эти решения связаны с вложением денег, а значит и с неизменным риском их потери. Именно для того, чтобы минимизировать вероятность потери вложенных средств, обосновать инвестиционные вложения и дать более четкие сроки их возврата, мы проводим исследования.



Разработчик проекта: компания «Профессиональные Комплексные Решения»  
[www.prcs.ru](http://www.prcs.ru), E-mail: [info@prcs.ru](mailto:info@prcs.ru)  
(812) 363 4899, 363 4896

Санкт-Петербург  
2010

## Описание маркетингового исследования

В настоящем отчете описаны основные характеристики рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге, в том числе сегмент бизнес-центров; определены прогнозные значения рыночных показателей.

Настоящее маркетинговое исследование выполнено на 52 страницах. Проект содержит 21 рисунок и 6 таблиц.

**Заинтересованные пользователи:** настоящий отчет будет полезен представителям компаний, осуществляющих деятельность на рынке коммерческой недвижимости, администрации и собственникам бизнес-центров, физическим и юридическим лицам, планирующим выход на рынок, представителям органов государственной власти, регулирующих отношения собственности, а также широкому кругу пользователей, интересующихся особенностями организации и функционирования сегмента.

**Цель проекта:** определение перспектив и целесообразности строительства новых объектов коммерческой недвижимости – бизнес-центров.

### Задачи исследования:

- Описание основных тенденций рынка бизнес-центров;
- Описание количественных показателей рынка бизнес-центров: объем рынка, динамика ввода объектов, заполняемость по классам и прочее.
- Анализ структуры спроса в бизнес-центрах
- Анализ цен и ценообразующих факторов на рынке бизнес-центров
- Описание сегмента дополнительных услуг бизнес-центров: рынка паркингов Санкт-Петербурга
- Прогноз развития рынка паркингов.

**Объект исследования:** рынок бизнес-центров

**Предмет исследования:** основные рыночные показатели, основные характеристики участников рынка, основные характеристики спроса.

**География исследования:** Санкт-Петербург.

**Период исследования:** 2005 – 2010 годы.

**Источники информации:** данные Федеральной службы государственной статистики, Федеральной налоговой службы, Федеральной службы по финансовым рынкам, Федеральной службы страхового надзора, Центра стратегических исследований Росгосстраха и других ведомств. Базовый информационный массив по России сформирован на основе данных, полученных из Единого Государственного Реестра Предприятий и Организаций (ЕГРПО) Росстата, а также Единого Государственного Реестра Юридических Лиц (ЕГРЮЛ) и Единого Государственного Реестра Индивидуальных Предпринимателей (ЕГРИП) ФНС.

Также использовались данные сайтов компаний, данные материалов выставок, отраслевых сборников и специализированных изданий, результаты исследований сторонних компаний.

Для сбора первичной информации проводился опрос участников рынка в форме экспертных интервью, телефонный опрос.

## Оглавление

Список таблиц.....	3
Список рисунков .....	4
<b>Описание маркетингового исследования .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Основные характеристики рынка бизнес-центров.....</b>	<b>6</b>
1.1. Структура рынка и заполняемость бизнес-центров .....	6
1.2. Динамика ввода бизнес - центров .....	7
1.3. География размещения бизнес-центров в Санкт-Петербурге .....	10
1.4. Основные тенденции рынка бизнес-центров.....	11
<b>2. Анализ структуры спроса на офисные площади бизнес- центров.....</b>	<b>12</b>
2.1. Структура спроса по классам бизнес – центров.....	12
2.2. Структура спроса на офисные помещения по сферам деятельности компаний .....	16
2.3. Структура спроса на офисные площади по географии размещения бизнес - центров.....	16
2.4. Тенденции и прогнозы спроса.....	17
<b>3. Основные ценообразующие факторы на рынке бизнес-центров .....</b>	<b>18</b>
3.1. Ценообразующие факторы.....	18
3.2. Стоимость аренды помещений в бизнес-центрах.....	18
<b>4. Прогноз развития рынка бизнес-центров .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Характеристика смежных сегментов рынка: рынок паркингов Санкт-Петербурга .....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Основные характеристики рынка паркингов Санкт-Петербурга .....</b>	<b>22</b>
5.1.1. Количественные показатели рынка паркингов .....	22
5.1.2. Структура рынка паркингов Санкт-Петербурга .....	22
5.1.3. Проблемы рынка паркингов в Санкт-Петербурге.....	23
5.1.4. Основные ценообразующие факторы на рынке паркингов.....	26
<b>5.2. Тенденции рынка паркингов .....</b>	<b>29</b>
<b>5.3. Прогноз развития рынка паркингов .....</b>	<b>31</b>
<b>О ПКР.....</b>	<b>34</b>
Приложение 1. Арендные ставки в бизнес-центрах класса А+ / А / В+ в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010).....	35
Приложение 2. Арендные ставки паркингов в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010) .....	37
Приложение 3. Арендные ставки конференц-залов в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010) .....	38

**Список таблиц**

**Таблица 1.** Бизнес-центры, введенные в 2009 году

**Таблица 2.** Требования к инженерным сетям в зависимости от класса бизнес-центра

**Таблица 3.** Средняя стоимость аренды офисной недвижимости, руб. за кв. м. на декабрь 2009 года

**Таблица 4.** Некоторые офисные объекты, ввод которых запланирован на 2010 г.

**Таблица 5.** Динамика уровня автомобилизации населения Санкт-Петербурга

**Таблица 6.** Стоимость аренды машино-места в разных типах паркингов, руб. / место / сутки на апрель 2010 года

## Список рисунков

**Рисунок 1.** Структура предложения офисных помещений по классам в Санкт-Петербурге

**Рисунок 2.** Заполняемость офисных помещений по классам в Санкт-Петербурге

**Рисунок 3.** Динамика предложения офисных площадей в бизнес - центрах в 2005-2009 гг., тыс. кв. м.

**Рисунок 4.** Динамика приростов офисных площадей в 2006-2009 гг., тыс. кв. м.

**Рисунок 5.** Динамика приростов офисных площадей в бизнес-центрах в 2006-2009 гг., тыс. кв. м.

**Рисунок 6.** Динамика приростов офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В в 2006 -2009 гг., %

**Рисунок 7.** Офисное зонирование Санкт-Петербурга

**Рисунок 8.** Структура рынка офисных помещений по классам, первое полугодие 2009 года

Наполняемость действующих бизнес-центров остается на высоком уровне:

**Рисунок 9.** Распределение введенных в 2009 г. площадей в бизнес-центрах по районам Санкт-Петербурга

**Рисунок 10.** Распределение спроса на офисные площади по сферам деятельности компаний

**Рисунок 11.** Распределение бизнес-центров класса А и В по районам

**Рисунок 12.** Прогноз динамики предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)

**Рисунок 13.** Прогноз темпов прироста площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)

**Рисунок 14.** Прогноз динамики предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В)

**Рисунок 15.** Прогноз темпов прироста площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В)

**Рисунок 16.** Структура рынка паркингов Санкт-Петербурга

**Рисунок 17.** Распределение административных районов Санкт-Петербурга по уровню обеспеченности местами постоянного хранения автотранспорта

**Рисунок 18.** Структура выделенных территорий под строительство паркингов по районам

**Рисунок 19.** Средняя стоимость аренды машиноместа по состоянию на апрель 2010, руб. / машиноместо / сутки

**Рисунок 20.** Структура предоставления машиномест в бизнес-центрах по схеме оплаты

**Рисунок 21.** Прогноз развития уровня автомобилизации Санкт-Петербурга



## О ПКР

«ПКР» является одним из лидеров рынка профессиональных услуг и долгое время остаётся незаменимым партнёром для многих российских и зарубежных компаний. Аутсорсинговая компания «ПКР» представляет собой специализированную компанию, оказывающую профессиональные услуги в трёх основных направлениях:

- маркетинг, бизнес-планирование и привлечение финансирования;
- внешнеэкономическая деятельность (ВЭД) и логистика;
- бухгалтерский, налоговый, кадровый учёт и аудит.

В основу деятельности Компании положена идея аутсорсинга: передача отдельных бизнес – процессов, функций и задач, а также их составляющих, специализированной сторонней фирме.

Компания «ПКР» аккредитована в качестве уполномоченной консалтинговой компании при Правительстве Ленинградской области.

Компания «ПКР» аккредитована при Комитете по инвестициям и стратегическим проектам Правительства Санкт-Петербурга для выполнения финансово-экономической экспертизы стратегических инвестиционных проектов города.

ПКР является почетным членом Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, объединяющего в себе более 1000 предприятий малого и среднего бизнеса.

Квалификация сотрудников подтверждается дипломами российского и международного образца и профессиональными аттестатами: Master of Business Administration (MBA), кандидат экономических наук, квалификационный аттестат аудитора, диплом Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) по международным стандартам финансовой отчётности (Diploma in IFR/IFRS), диплом международного образца Association of Chartered Certified Accountants (ACCA).

Благодаря одновременному участию во многих проектах и широкому перечню предоставляемых услуг мы способны предложить нашим клиентам самые лучшие условия сотрудничества.

## Контакты

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Марата ул., д.82.

Тел.: 8 (812) 363 48 99, 363 48 96

[www.prcs.ru](http://www.prcs.ru)

## Рабочая группа от ПКР:

Новицкий Даниил Сергеевич, руководитель группы, аудитор, член ACCA

Тел.: 363 48 99, [dn@prcs.ru](mailto:dn@prcs.ru)

Григорьева Виктория Николаевна, руководитель отдела маркетинга, к.э.н.

Тел.: 363 48 99 (доб. 110), [vk@prcs.ru](mailto:vk@prcs.ru)

Алексеева Любовь Вячеславовна, специалист отдела исследований и инвестиций

Тел.: 363 48 99 (доб. 108), [la@prcs.ru](mailto:la@prcs.ru)

Васильева Мария Николаевна, специалист отдела маркетинга

Тел.: 363 48 99 (доб. 111), [mv@prcs.ru](mailto:mv@prcs.ru)

**ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ВЫДЕРЖКИ  
ИЗ МАРКЕТИНГОВОГО ИССЛЕДОВАНИЯ  
«РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (СЕГМЕНТ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ) САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.  
БЛИЖАЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА»**  
Отражена нумерация страниц в проекте

---

**Описание маркетингового исследования**



## 1. Основные характеристики рынка бизнес-центров

### 1.1. Структура рынка и заполняемость бизнес-центров

По данным Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН), на **1 января 2009 г.** объем офисных помещений в Санкт-Петербурге составлял **XXX тыс. кв. м.** Общий объем предложения офисных площадей (классов А, В и С) достиг на декабрь 2009 **XXX тыс. кв. м.** Обеспеченность на тысячу жителей города составила **XXX кв. м.**

Структура предложения офисных помещений по классам следующая: А - XXX%; В – XXX%; С - XXX%.

Структура предложения офисных помещений по классам в Санкт-Петербурге

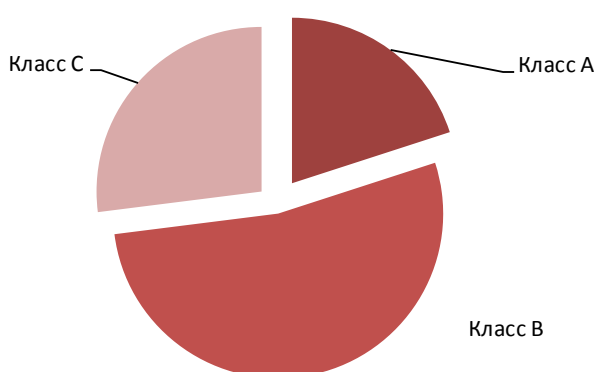


Рисунок 1. Структура предложения офисных помещений по классам в Санкт-Петербурге

Рисунок 2. Заполняемость офисных помещений по классам в Санкт-Петербурге

### 1.2. Динамика ввода бизнес - центров

Таблица 1. Бизнес-центры, введенные в 2009 году

№	Наименование	Адрес	Застройщик	Общая площадь, кв. м.
1				
.....				
<b>Итого</b>				

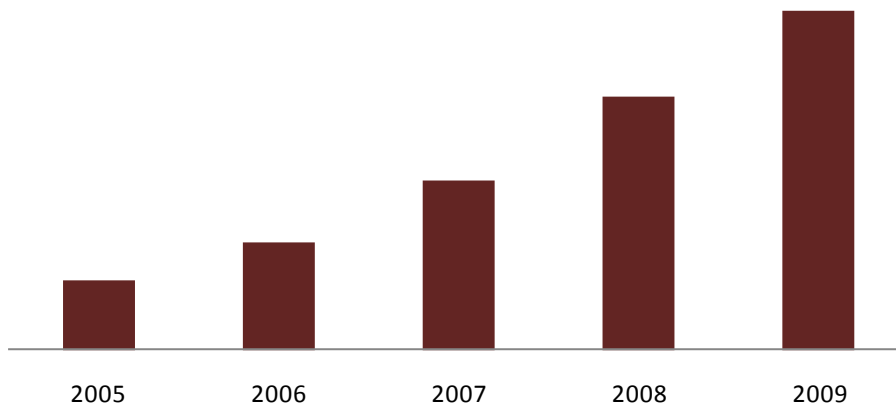
Рисунок 3. Динамика предложения офисных площадей в бизнес - центрах в 2005-2009 гг., тыс. кв. м.

В 2009 году было введено в эксплуатацию **XXX тыс. кв. м.** офисных помещений. Общий объем предложения составил **XXX тыс. кв. м.**

Рисунок 4. Динамика приростов офисных площадей в 2006-2009 гг., тыс. кв. м.

Прирост объема предложения на рынке бизнес - центров классов А, В, С по итогам текущего года составит порядка XXX%.

**Динамика предложения площадей в бизнес-центрах класса А и В в 2005-2009 гг., тыс. кв. м.**



**Рисунок 5.** Динамика приростов офисных площадей в бизнес-центрах в 2006-2009 гг., тыс. кв. м.

### 1.3. География размещения бизнес-центров в Санкт-Петербурге

На конец 2009 года основной объем действующих бизнес-центров класса А и В приходится на (.....) районы.

**Рисунок 7.** Офисное зонирование Санкт-Петербурга

На данные районы приходится около XXX% офисных площадей. Лидером по предложениям строящихся бизнес-центров является деловая зона (.....)

### 1.4. Основные тенденции рынка бизнес-центров

## 2. Анализ структуры спроса на офисные площади бизнес- центров

### 2.1. Структура спроса по классам бизнес – центров

На рынке офисной недвижимости выделяют классы А, В и С.

Таблица 2. Требования к инженерным сетям в зависимости от класса бизнес-центра

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С
Возраст здания	XX	XX	XX
Конструктивные решения	XX	XX	XX
Инженерия	XX	XX	XX
Инфраструктура и сервис	XX	XX	XX
Паркинг	XX	XX	XX
Управление зданием	XX	XX	XX

Комплекс дополнительных услуг

Рисунок 8. Структура рынка офисных помещений по классам, первое полугодие 2009 года

Рисунок 9. Распределение введенных в 2009 г. площадей в бизнес-центрах по районам Санкт-Петербурга

### 2.2. Структура спроса на офисные помещения по сферам деятельности компаний

Структура спроса на офисные помещения по сферам деятельности компаний представлена на рисунке ниже. Наиболее популярны офисные помещения среди банков (XXX%), инвестиционных компаний (XXX%) и компаний нефтяной сферы (XXX%).

Рисунок 10. Распределение спроса на офисные площади по сферам деятельности компаний

### 2.3. Структура спроса на офисные площади по географии размещения бизнес - центров

### 2.4. Тенденции и прогнозы спроса

### 3. Основные ценообразующие факторы на рынке бизнес-центров

#### 3.1. Ценообразующие факторы

.....

#### 3.2. Стоимость аренды помещений в бизнес-центрах

Средняя стоимость аренды офисных помещений оценивается экспертами в пределах, указанных в таблице.

**Таблица 3.** Средняя стоимость аренды офисной недвижимости, руб. за кв. м. на декабрь 2009 года

Класс	Месяц с учетом НДС и КУ	Год без учета НДС
A	XX	XX
B	XX	XX
C	XX	XX

По прогнозам специалистов рынка офисной недвижимости, к концу 2009 года и в 2010 году арендные ставки в качественных бизнес-центрах (A, B+, B) (.....)

В 2010-2011 годах ожидается .....

#### 4. Прогноз развития рынка

К вводу в 2010 г. заявлено порядка XXX офисных объектов общей площадью около XXX тыс. кв. м, из них XXX находятся на завершающем этапе. Практика показывает, что реально в эксплуатацию в течение 2010 года будет введено порядка XXX объектов общей площадью не более XXX тыс. кв. м. Общий объем качественного предложения площадей в бизнес-центрах классов А, В, С составит XXX млн кв. м, прирост объема предложения – порядка XXX%. Динамика рынка представлена на рисунках ниже.

Прогноз динамики предложения площадей в бизнес-центрах  
Санкт-Петербурга (классы А, В, С)

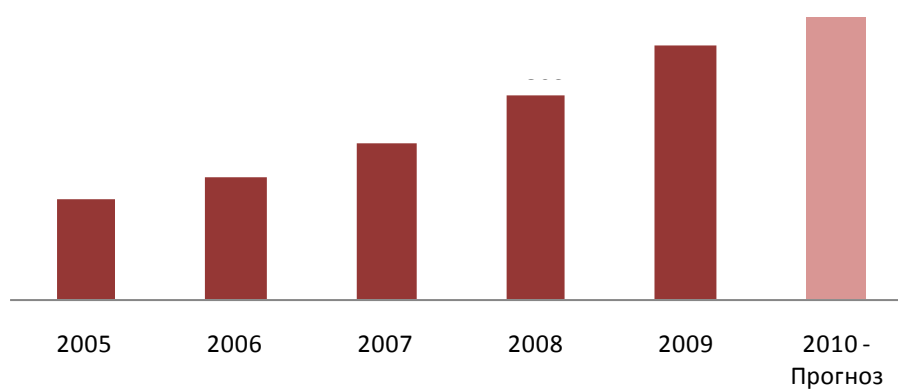


Рисунок 12. Прогноз динамики предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)

.....

Рисунок 13. Прогноз темпов прироста площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)

В секторе высококачественной офисной недвижимости (классы А, В) объем предложения на конец 2010 г. можно прогнозировать на уровне XXX млн кв. м, прирост составит порядка XXX%.

.....

Рисунок 14. Прогноз динамики предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В)

.....

## 5. Характеристика смежных сегментов рынка: рынок паркингов Санкт-Петербурга

### 5.1. Основные характеристики рынка паркингов Санкт-Петербурга

#### 5.1.1. Количественные показатели рынка паркингов Санкт-Петербурга

По данным Росстат, на рынке Санкт-Петербурга зарегистрировано **XXX** компании по коду ОКВЭД 63.21.24 «Эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п.».

**Таблица 5.** Динамика уровня автомобилизации населения Санкт-Петербурга

Показатели	2005	2006	2007	2008	2009
Численность населения, тыс. чел. на конец года	XX	XX	XX	XX	XX

#### 5.1.2. Структура рынка паркингов Санкт-Петербурга

Рынок гаражей, автостоянок и паркингов представлен четырьмя основными группами объектов:

.....

#### 5.1.3. Проблемы рынка паркингов в Санкт-Петербурге

.....

#### 5.1.4. Основные ценообразующие факторы на рынке паркингов

.....

### 5.2. Тенденции рынка паркингов

.....

### 5.3. Прогноз развития рынка паркингов

Согласно оценкам экспертов, в будущем прогнозируется рост уровня автомобилизации населения к 2015 году до **XXX** машин/1000 жителей. Будет расти важность вопроса о наличии парковочных площадей в городе.

.....

**Рисунок 21.** Прогноз развития уровня автомобилизации Санкт-Петербурга

---

## 6. Вывод

.....



**О ПКР**

.....

**Приложение 1.** Арендные ставки в бизнес-центрах класса А+ / А / В+ в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010)

Название	Категория	Ставки аренды, руб. за кв. м. в месяц			
		минимальные		максимальные	
		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Санкт-Петербург					
.....					
Москва					
.....					

**Приложение 2.** Арендные ставки паркингов в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010)

Название	Категория	Ставки аренды, руб. за кв. м. в месяц			
		минимальные		максимальные	
		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Санкт-Петербург					
.....					
Москва					
.....					

**Приложение 3.** Арендные ставки конференц-залов в крупных городах Российской Федерации (на 04.02.2010)

Название	Категория	Ставки аренды, руб. за кв. м. в месяц			
		минимальные		максимальные	
		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Санкт-Петербург					
.....					
Москва					
.....					