

# Маркетинговое исследование

## Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга

Демонстрационная версия



Компания «Профессиональные Комплексные Решения» 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  
2009

## **Описание маркетингового исследования**

В настоящем отчете описаны основные характеристики рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга, в том числе сегмента холодильных складов; определены прогнозные значения рыночных показателей.

Настоящее маркетинговое исследование выполнено на 44 страницах. Проект содержит 11 рисунков и 6 таблиц.

**Заинтересованные пользователи:** настоящий отчет будет полезен представителям компаний, осуществляющих деятельность на рынке недвижимости и девелопмента, физическим и юридическим лицам, планирующим выход на рынок, представителям органов государственной власти, регулирующих отношения в сфере коммерческой недвижимости, а также широкому кругу пользователей, интересующихся вопросами организации складского бизнеса или заинтересованным в организации нового объекта складской инфраструктуры.

**Цель проекта:** определение перспектив и целесообразности строительства новых объектов коммерческой недвижимости – складов.

### **Задачи исследования:**

- Описание основных тенденций рынка складской недвижимости, в т.ч. холодильных складов
- Описание количественных показателей рынка складов, в т.ч. холодильных складов: объем рынка, динамика ввода объектов, заполняемость и прочее.
- Анализ структуры спроса на складские помещения
- Анализ цен и ценообразующих факторов на рынке складских помещений
- Прогноз развития рынка складских помещений Санкт-Петербурга

**Объект исследования:** рынок складских помещений, в том числе рынок холодильных складов

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

**География исследования:** Санкт-Петербург.

**Период исследования:** 2005 – 2009 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
Описание маркетингового исследования .....	5
<b>1. Основные характеристики рынка складов .....</b>	<b>6</b>
1.1. Структура рынка и заполняемость складских помещений .....	6
1.2. Динамика ввода складских помещений.....	6
1.3. География размещения складских помещений.....	9
1.4. Основные тенденции и прогнозы рынка складских помещений .....	10
<b>2. Анализ структуры спроса на складские помещения .....</b>	<b>12</b>
2.1. Рынок складских помещений. Грузооборот Санкт-Петербурга.....	12
2.2. Основные тенденции спроса на складские помещения .....	12
2.3. Структура спроса на складские площади по классам складов .....	13
2.4. Структура спроса на складские площади по географии размещения складов .....	17
2.5. Структура спроса на складские помещения по площадям .....	18
2.6. Наиболее востребованные характеристики складов.....	19
2.7. Основные требования арендаторов .....	19
<b>3. Основные ценообразующие факторы на рынке складских помещений .....</b>	<b>21</b>
3.1. Ценообразующие факторы.....	21
3.2. Стоимость аренды складских помещений .....	21
<b>4. Основные характеристики рынка холодильных складов .....</b>	<b>22</b>
4.1. Основные тенденции спроса на холодильные склады .....	22
4.2. Заполняемость холодильных складов .....	22
4.3. Структура спроса на холодильные склады по характеру использования .....	22
4.4. Структура спроса на холодильные склады по температурным режимам .....	23
4.5. Структура спроса на холодильные склады по географии размещения складов .....	25
4.6. Прогноз развития спроса на холодильные склады .....	28
<b>5. Основные ценообразующие факторы на рынке холодильных складских помещений .....</b>	<b>29</b>
5.1. Ценообразующие факторы.....	29
5.2. Стоимость аренды холодильных складских помещений.....	29
<b>Заключение.....</b>	<b>30</b>
<b>О ПКР .....</b>	<b>31</b>
Приложение. Краткая характеристика организаций, занятых хранением и складированием грузов в Санкт-Петербурге .....	32

## **Список рисунков**

**Рисунок 1.** Динамика предложения складских площадей класса А и В в 2006 – 2009 гг., тыс. кв. м.

**Рисунок 2.** Динамика приростов складских площадей А и В в 2006 -2009 гг., %

**Рисунок 3.** Динамика предложения складских холодильных площадей, 2007 – 2009 гг., тыс. кв. м

**Рисунок 4.** Динамика приростов площадей складских холодильных площадей, тыс. кв. м.

**Рисунок 5.** География размещения складских площадей

**Рисунок 6.** Грузооборот Большого порта Санкт-Петербурга, млн. т.

**Рисунок 7.** Структура рынка складских помещений Санкт-Петербурга по классам

**Рисунок 8.** Распределение складских площадей Санкт-Петербурга по зонам

**Рисунок 9.** Распределение складов любого класса по районам Санкт-Петербурга

**Рисунок 10.** Структура спроса по характеру использования складов-холодильников

**Рисунок 11.** Общее распределение помещений по холодильным режимам

**Список таблиц**

**Таблица 1.** Качественные складские комплексы, введенные в 2009 году

**Таблица 2.** Классификация складских помещений согласно Комитету по транспортно-транзитной политике Санкт-Петербурга

**Таблица 3.** Основные ценообразующие факторы для складских помещений

**Таблица 4.** Стоимость аренды складов за кв. м. в месяц на декабрь 2009 года

**Таблица 5.** Основные характеристики холодильных и морозильных складов

**Таблица 6.** Основные холодильные склады 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 СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

**Отражена нумерация страниц в проекте**

**Описание маркетингового исследования**

.....

## 1. Основные характеристики рынка складов

### 1.1. Структура рынка и заполняемость складских помещений

По данным Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН), на **1 января 2009 г.** объем складских площадей в Санкт-Петербурге составлял **XXX млн. кв. м.**, из которых **XXX тыс. кв. м.** приходилось на встроенные помещения. **На конец 2009 года** на складские комплексы высокого класса (**A – XXX% и B – XXX%**) приходится **XXX%** или примерно **XXX млн. кв. м.** общей площади, на комплексы низкого класса – **XXX% (C – XXX%, D – XXX%)** или **XXX млн. кв. м.**

Структура рынка складов по классам:

- A – (.....) %;
- B – (.....) %;
- C – (.....) %;
- D – (.....) %

Заполняемость складов класса A и B составляет **XXX%**. Для вновь введенных складов заполняемость составляет **XXX%**.

### 1.2. Динамика ввода складских помещений

Динамика изменения объемов производственно-складской недвижимости определяется встречными процессами, которые довольно трудно отслеживать: создание новых объектов и ликвидация старых идут одновременно. Кроме того, выявляются неучтенные ранее объекты.

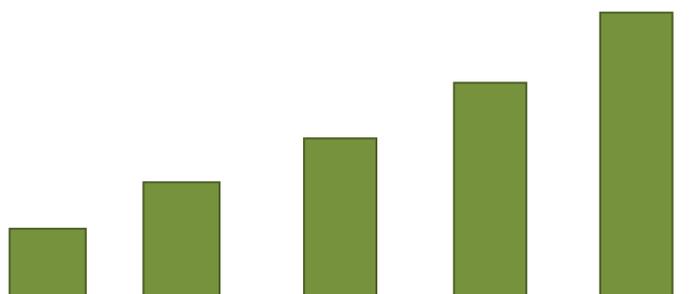
В Санкт-Петербурге на **конец 2008 г.** объем качественного предложения (классы A и B), без учета комплексов, построенных компаниями для собственных нужд, составлял около **XXX тыс. кв. м.** складской площади. За **10 месяцев 2009 г.** было открыто восемь складских комплексов. Общая площадь введенных объектов – **XXX тыс. кв. м.** (см. Таблица 1).

№	Наименование	Адрес	Класс	Инвестор/ Девелопер	Площадь к вводу, в тыс. кв.м.
.....					

**Таблица 1.** Качественные складские комплексы, введенные в 2009 году

За 2009 год введено в эксплуатацию **XXX тыс. кв. м.** складских площадей, строительство всех перечисленных объектов было начато в 2008 году до кризиса.

Динамика предложения складских площадей A и B классов



**Рисунок 1.** Динамика предложения складских площадей класса A и B, тыс. кв. м.

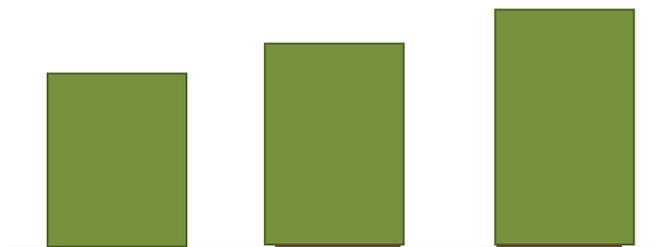
Объем предложения складских площадей классов А и В в 2009 году составит XXX тыс. кв. м. Перспективы открытия комплексов с датой ввода после 2009 года остаются неопределенными.

**Рисунок 2.** Динамика приростов складских площадей А и В, %

Прирост объема предложения на рынке складских площадей классов А и В по итогам текущего года составит порядка XXX%.

Наиболее динамично на рынке складских площадей развивается сегмент холодильных складов.

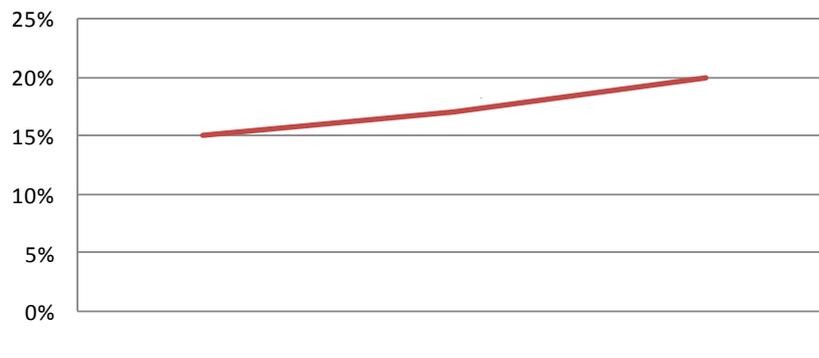
**Динамика предложения складских холодильных площадей**



**Рисунок 3.** Динамика предложения складских холодильных площадей, тыс. кв. м

Объем предложения складских холодильных площадей в 2009 году составит XXX тыс. кв. м.

**Динамика приростов складских холодильных площадей, %**



**Рисунок 4.** Динамика приростов площадей складских холодильных площадей, тыс. кв. м.

### 1.3. География размещения складских помещений

Большая часть складских площадей высокого класса (XXX%) сосредоточено в пяти районах: (.....) Низкокачественные объекты располагаются на территориях промышленных предприятий Первого промышленного пояса и припортовых зонах (см. Рисунок 5).

**Рисунок 5.** География размещения складских площадей

### 1.4. Основные тенденции и прогнозы рынка складских помещений

## 2. Анализ структуры спроса на складские помещения

### 2.1. Рынок складских помещений. Грузооборот Санкт-Петербурга

Складской рынок по-прежнему находится под сильным негативным влиянием экономического кризиса.

.....  
**Рисунок 6.** Грузооборот Большого порта Санкт-Петербурга, млн. т.

### 2.2. Основные тенденции спроса на складские помещения

Спрос на складские площади в третьем квартале 2009 года сохранялся на низком уровне. Об этом говорят следующие факты:

### 2.3. Структура спроса на складские площади по классам складов

На складские комплексы высокого класса (А и В) приходится **XXX%** или примерно **XXX млн. кв. м.** общей площади. Порядка **XXX%** или **XXX тыс. кв. м.** составляют помещения, не относящиеся к какому-либо классу – это встроенные складские помещения (цокольные и подвальные этажи в жилом фонде). Иногда их относят к классу D. Такие склады востребованы мелкорозничными торговыми и небольшими производственными предприятиями.

.....  
**Рисунок 7.** Структура рынка складских помещений Санкт-Петербурга по классам  
На данный момент в Санкт-Петербурге не существует общепринятой классификации складских помещений; определены лишь общие параметры и характеристики, которым должны соответствовать качественные складские помещения, предлагаемые в аренду. Во всех вариантах классификации выделяют объекты высокого качества: класс А или В и низкого – класс С, в некоторых классификациях выделяется еще D.

**Таблица 2.** Классификация складских помещений согласно Комитету по транспортно-транзитной политике СПб

### 2.4. Структура спроса на складские площади по географии размещения складов

Выделяются четыре основные относительно компактные зоны расположения высококлассных складов. ....

Кроме того, значительное количество площадей (около **XXX%**) сосредоточено в *Первом промышленном поясе*.

.....  
**Рисунок 8.** Распределение складских площадей Санкт-Петербурга по зонам  
Из общей площади предлагаемых объектов **XXX%** сосредоточено в пяти районах: Невском, Выборгском, Красногвардейском, Фрунзенском и Московском.

.....  
**Рисунок 9.** Распределение складов низкого класса по районам Санкт-Петербурга  
Большая часть складов низкого класса сосредоточена в Невском, Выборгском, и в Красногвардейском районах.

### 2.5. Структура спроса на складские помещения по площадям

### 3. Основные ценообразующие факторы на рынке складских помещений

#### 3.1. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы на рынке складской недвижимости имеют свою специфику в зависимости от класса помещения.

Основные ценообразующие факторы на рынке складской недвижимости (в зависимости от класса) можно представить в виде таблицы.

**Таблица 3.** Основные ценообразующие факторы для складских помещений

Качественные склады (А,В)	Остальные склады (С,Д)
Местоположение: близость к основным транспортным магистралям, КАД, ЗСД.	Местоположение: близость к потребителю (центральная часть города может быть преимуществом), удобство подъезда
.....	.....
.....	.....

#### 3.2. Стоимость аренды складских помещений

По итогам I квартала 2009 года средние заявленные арендные ставки на качественную складскую недвижимость снизились на ХХХ% по сравнению с концом 2008 года.

**Таблица 4.** Стоимость аренды складов за кв. м. в месяц на декабрь 2009 года

Класс	Стоимость аренды, руб. за кв.м. в месяц
А	ХХ
В	ХХ
С	ХХ
Д	ХХ

**Таблица 5.** Стоимость аренды складов за кв. м в месяц по районам Санкт-Петербурга

.....  
Мнения экспертов по поводу будущих арендных ставок разделяются. До конца 2009 года конца года арендные ставки уменьшатся. В будущем прогнозируется (.....).

#### 4. Основные характеристики рынка холодильных складов

##### 4.1. Основные тенденции спроса на холодильные склады

.....

##### 4.2. Заполняемость холодильных складов

.....

##### 4.3. Структура спроса на холодильные склады по характеру использования

.....

**Рисунок 10.** Структура спроса по характеру использования складов-холодильников  
Хранение рефрижераторных грузов в Санкт-Петербурге осуществляется в основном путем заключения договора ответственного хранения. Такая услуга отличается от аренды включением процессов перемещения, хранения и охраны товара.

##### 4.4. Структура спроса на холодильные склады по температурным режимам

По температурному режиму склады делятся на холодильные (средний диапазон температур хранения) и морозильные (низкотемпературные).

**Таблица 5.** Основные характеристики холодильных и морозильных складов

.....

На рисунке ниже представлено распределение холодильных складов в зависимости от температурных режимов.

.....

**Рисунок 11.** Общее распределение помещений по холодильным режимам

.....

##### 4.5. Структура спроса на холодильные склады по географии размещения складов

В Санкт-Петербурге холодильные склады сосредоточены в основном в трех зонах:

.....

Основные холодильные склады Санкт-Петербурга представлены в таблице ниже.

№	Название	Местоположение	Класс	Площадь, кв.м.	Емкость, тонн	Температурный режим	Услуги	Сайт
.....								

**Таблица 6.** Основные холодильные склады Санкт-Петербурга

##### 4.6. Прогноз развития спроса на холодильные склады

.....

---

## **5. Основные ценообразующие факторы на рынке холодильных складских помещений**

### **5.1. Ценообразующие факторы**

.....

### **5.2. Стоимость аренды холодильных складских помещений**

Средняя стоимость аренды в Санкт-Петербурге холодильного склада на декабрь 2009 года для класса А составляет XXX руб./паллето-место; класса В – XXX руб./паллето-место.

.....

---

**Заключение**

.....

**О ПКР**

.....

Приложение. Краткая характеристика организаций, занятых хранением и складированием грузов в Санкт-Петербурге

№ п/п	Наименование	Руководитель	Дата регистрации	Юридический адрес	Фактический адрес	Телефон	Отрасль
1	Алекс ООО	Крылов Алексей Владимирович	12.08.2002	199155, Санкт-Петербург, ул Железноводская, 17/5 Литер Д	199155, Г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ ЖЕЛЕЗНОВОДСКАЯ, 17/5 ЛИТЕР Д	+7 (812) 3 953574	Хранение и складирование прочих грузов
2	.....	.....	...	.....	.....	.....	.....
.....							