

Актуализация и пролонгация

**СП «ДЕЛОВЫЕ ЦЕНТРЫ  
ЕКАТЕРИНБУРГА»**

Стратегический план развития Екатеринбурга

IV направление «Развитие рынка товаров и услуг»

Стратегическая программа «Екатеринбург – международный центр деловых коммуникаций»

Стратегический проект «Деловые центры Екатеринбурга»

---

На 01.01.2011 на территории города  
Екатеринбурга осуществляют деятельность:  
30 500 крупных и малых предприятий;  
23 консульских учреждения;  
300 представительств иностранных  
компаний

# ПОНЯТИЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

Деловой центр – вид коммерческой недвижимости; самостоятельная часть комплекса зданий, отдельно стоящее здание, либо блок здания полностью или частично используемый для размещения офисов класса «А», «В+», «В», «С».

Деловым центром не может являться здание или комплекс зданий, в которых общая доля офисных помещений менее 70% от общей площади здания, доля помещений стороннего характера не должна превышать 30%.

# ПОНЯТИЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

---

Управление и эксплуатация делового центра осуществляется созданной или привлеченной управляющей компанией.

Под понятие делового центра не попадают помещения первых этажей (в т.ч. перевод жилой недвижимости в нежилую), «конторские» и «административные» помещения в составе торговых, складских или иных объектов.

# ФОРМАТ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

---

□ Стратегический проект до 2015 года:

Минимальная площадь  
5000 кв.м.

□ Стратегический проект до 2020 года:

Минимальная площадь  
3000 кв.м.

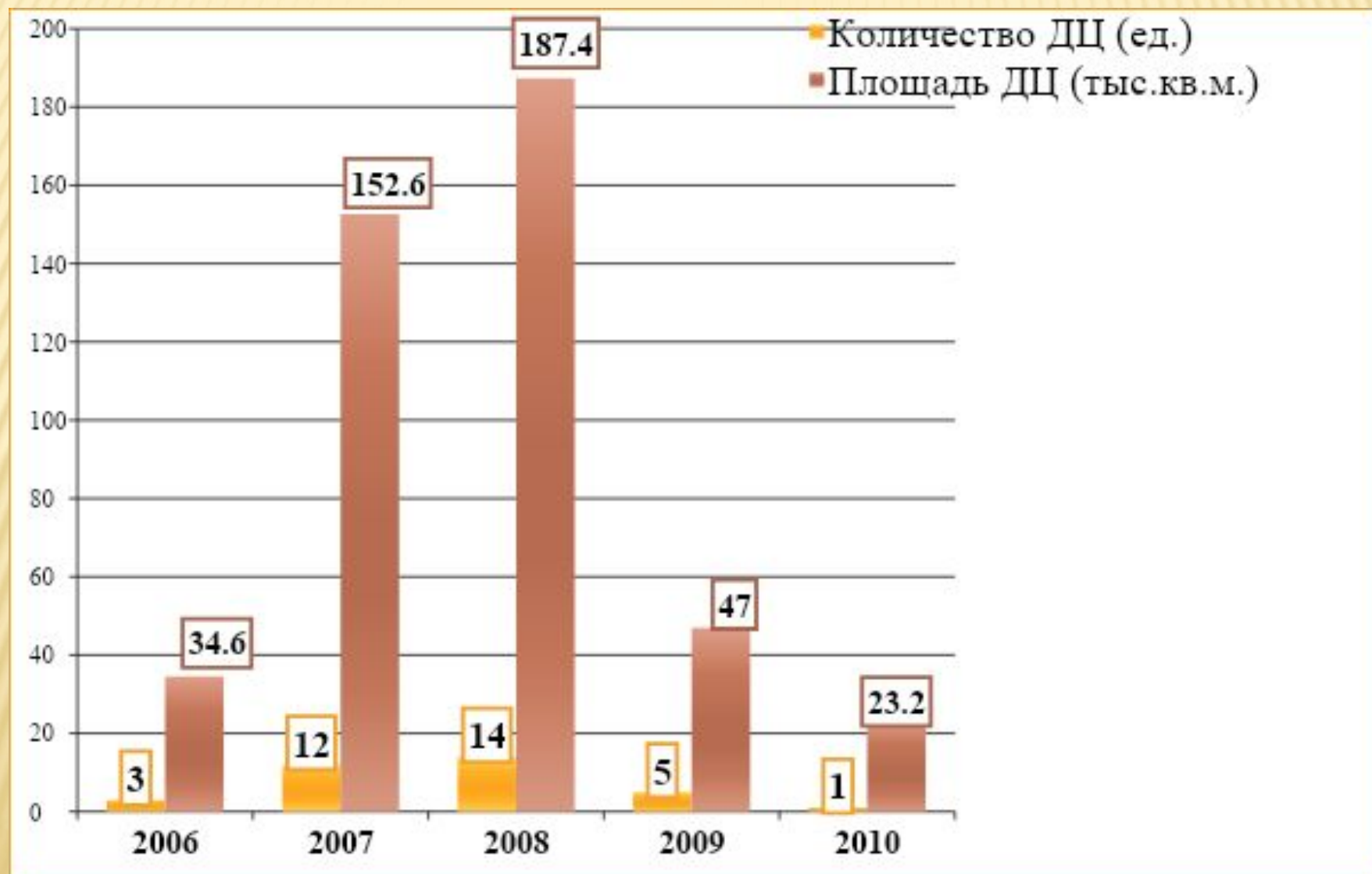
# ДЕЛОВЫЕ ЦЕНТРЫ

На 01.01.2006 в городе Екатеринбурге действовало **30** деловых центров с качественными офисными площадями общей площадью **274,3** тыс.кв.м., в том числе:



Класс "А" 4 объекта (27,3 тыс. кв.м.);  
Класс "В" 16 объектов (101,75 тыс. кв.м.).  
Класс "С" 10 объектов (145,3 тыс.кв.м.)

За период 2006-2010 год были введены в эксплуатацию 35 деловых центров, общей площадью 444,8 тыс.кв.м.





# КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ

---

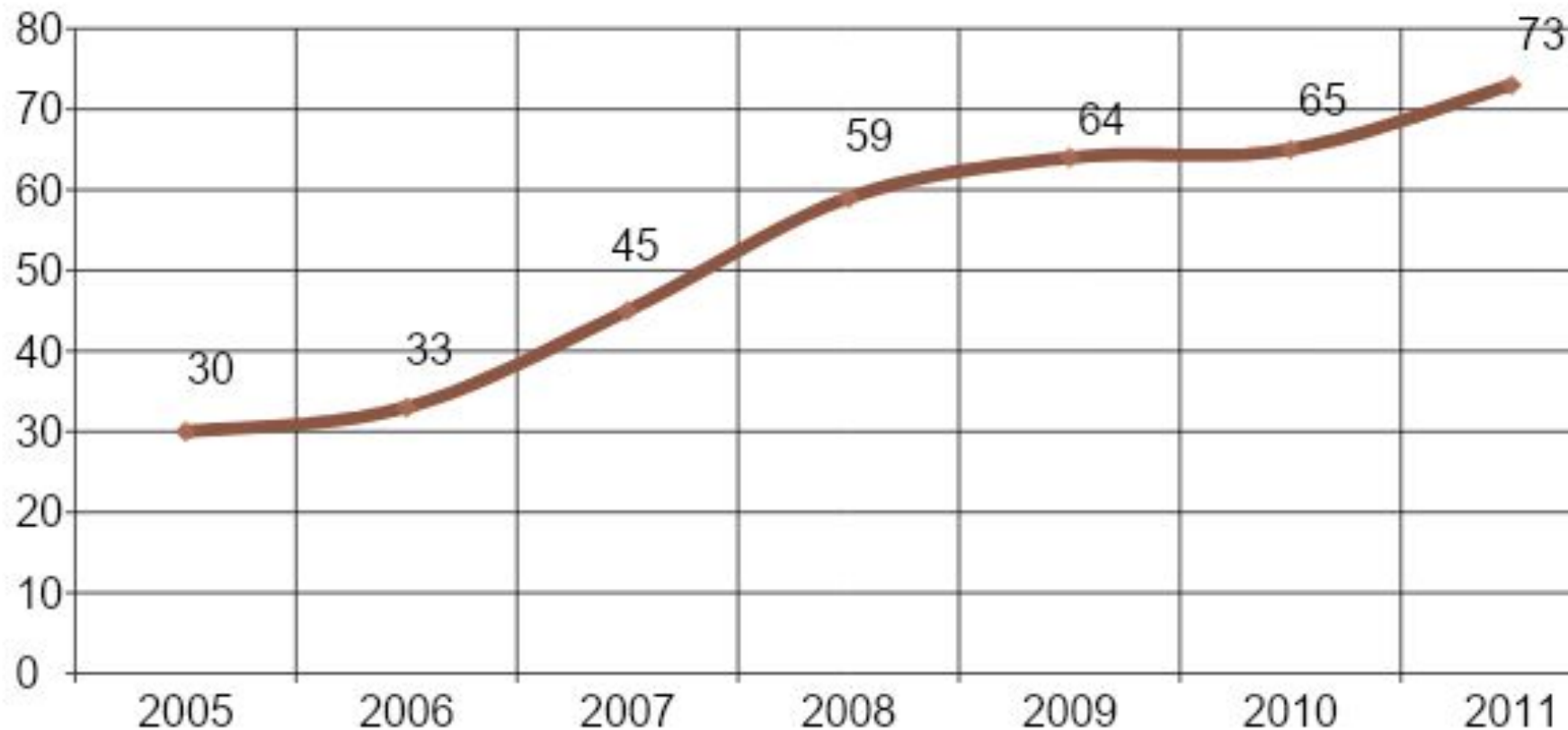
**Классификация необходима с целью:**

- Подготовки грамотного проекта и концепции офисного здания (включая объекты инфраструктуры);**
- Обозначения четкой ценовой политики ставок арендных плат;**
- Имиджа управляющей компании;**

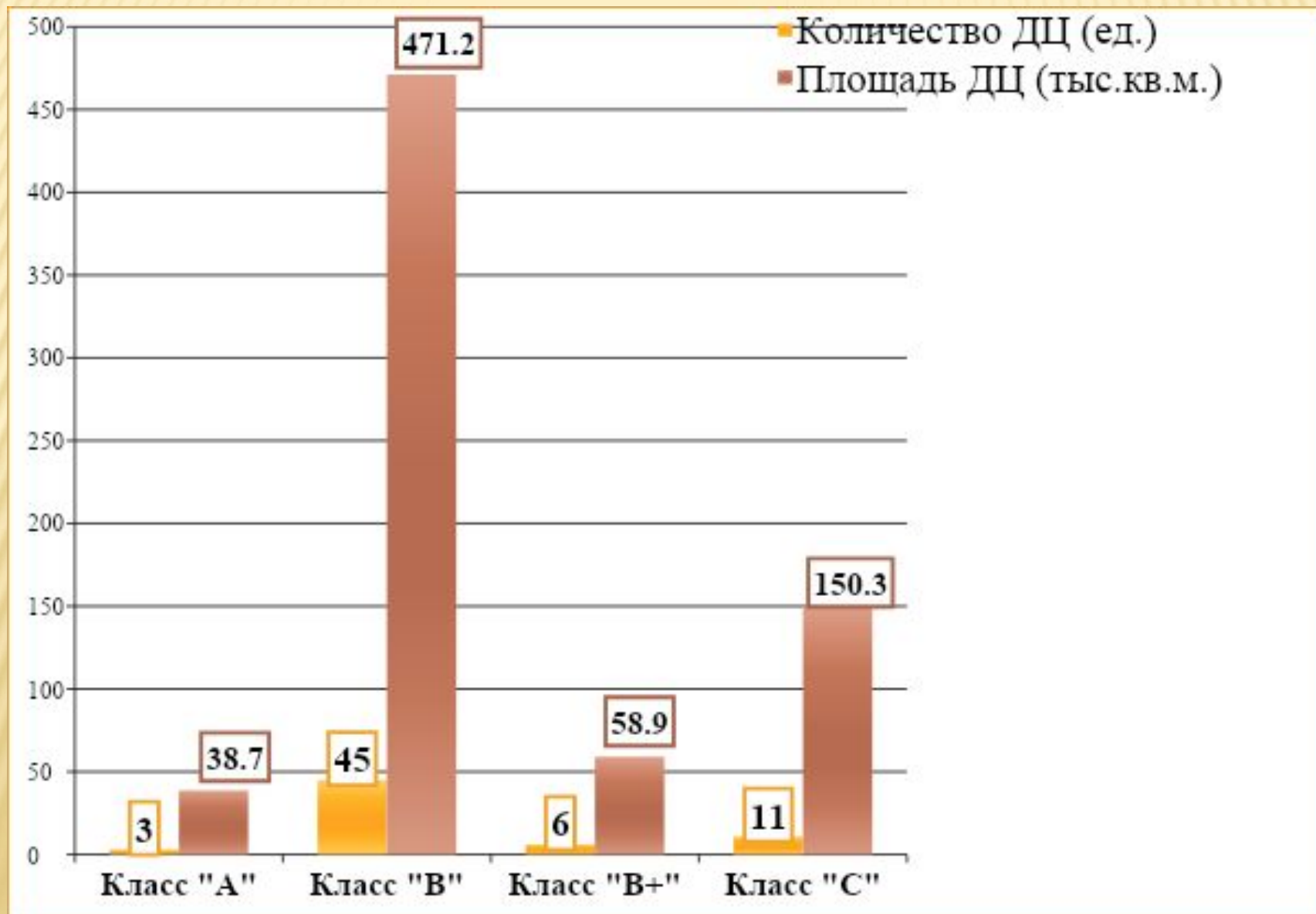




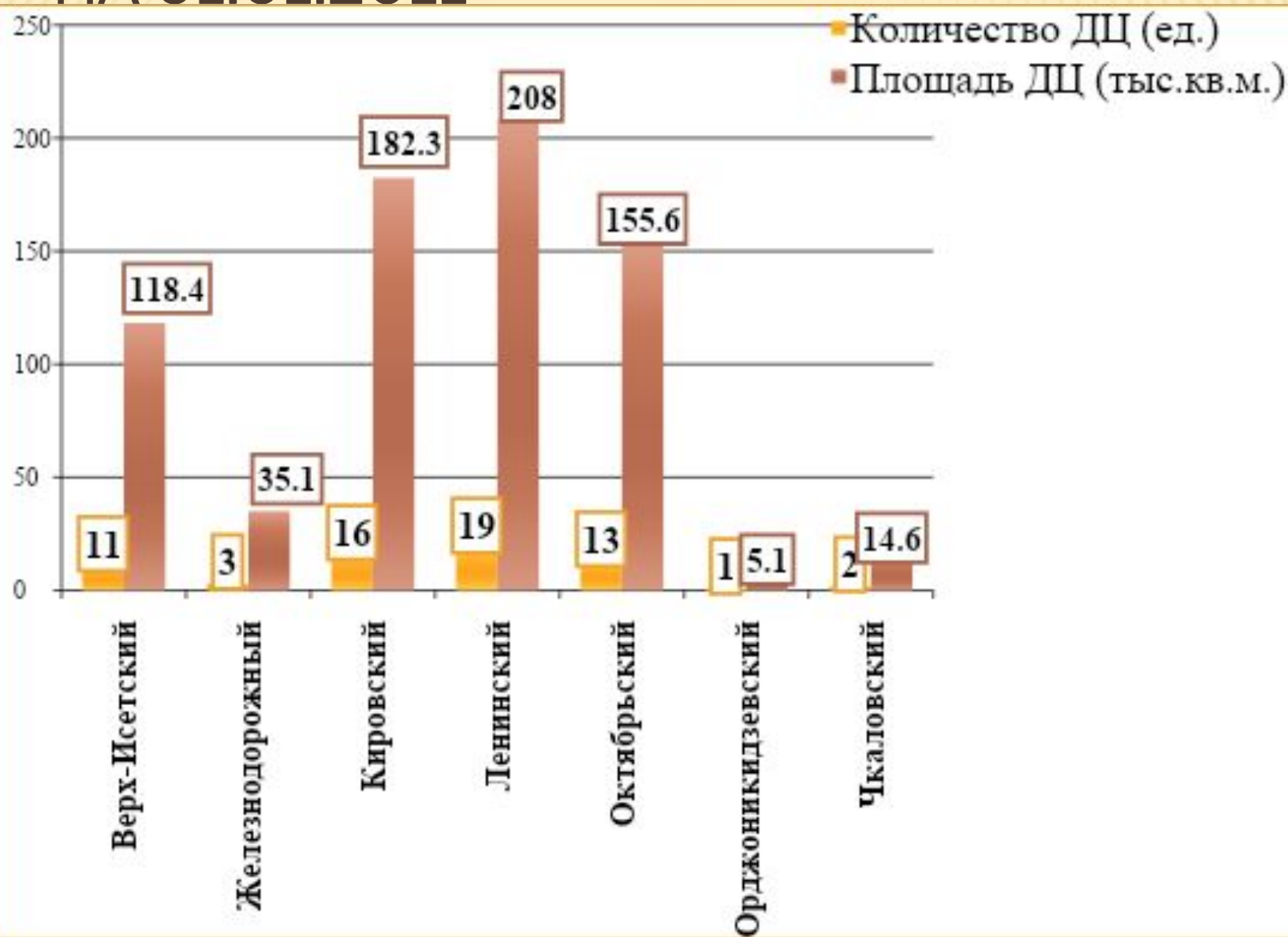
# ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ДЕЛЮВЫХ ЦЕНТРОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ НА 01.01.2011



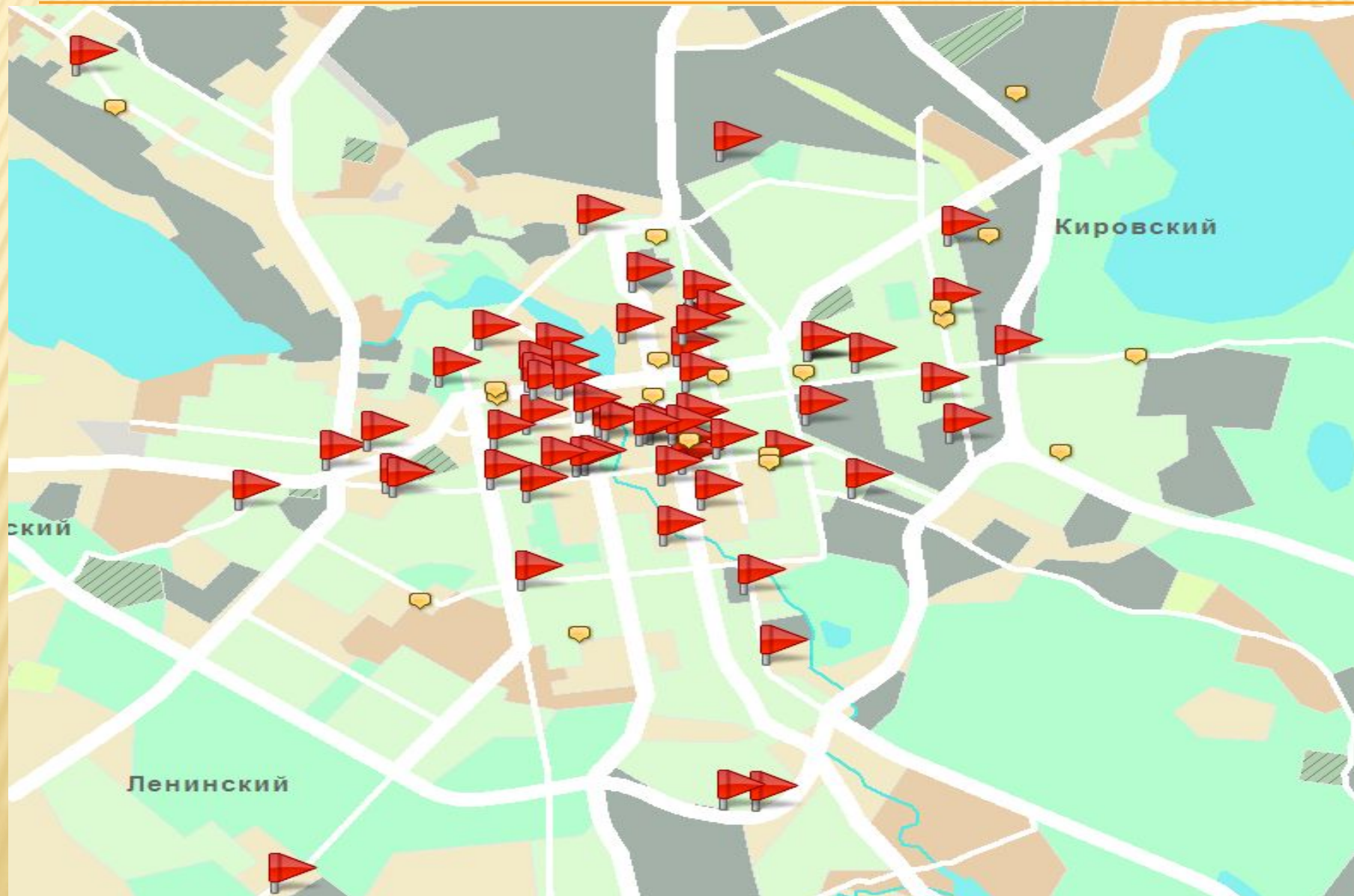
На 01.01.2011г. в городе Екатеринбурге действует 65 деловых центров общей площадью 719,1 тыс.кв.м.



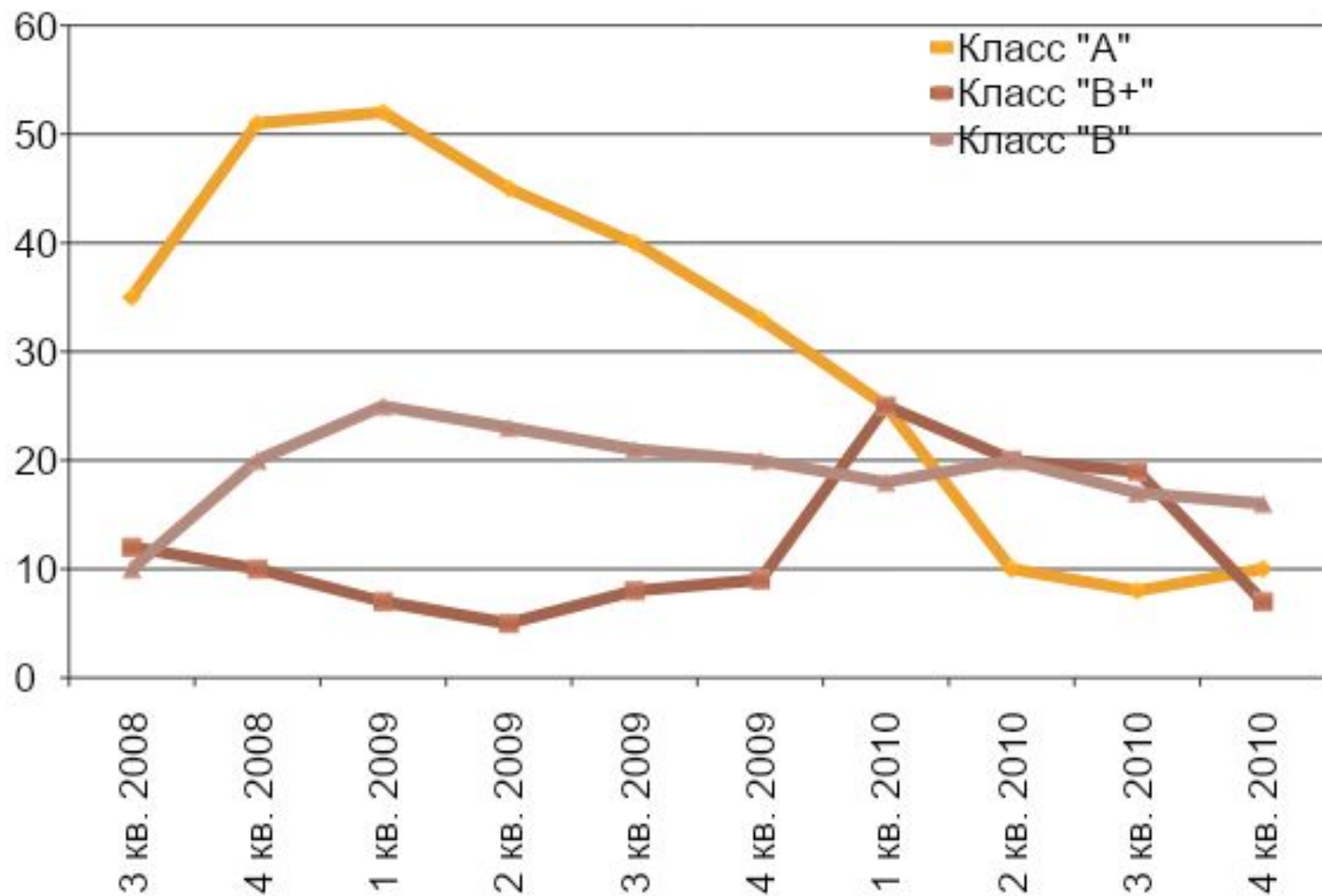
# КОЛИЧЕСТВО ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО РАЙОНАМ НА 01.01.2011



# РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ В ГОРОДЕ НА 01.01.2011

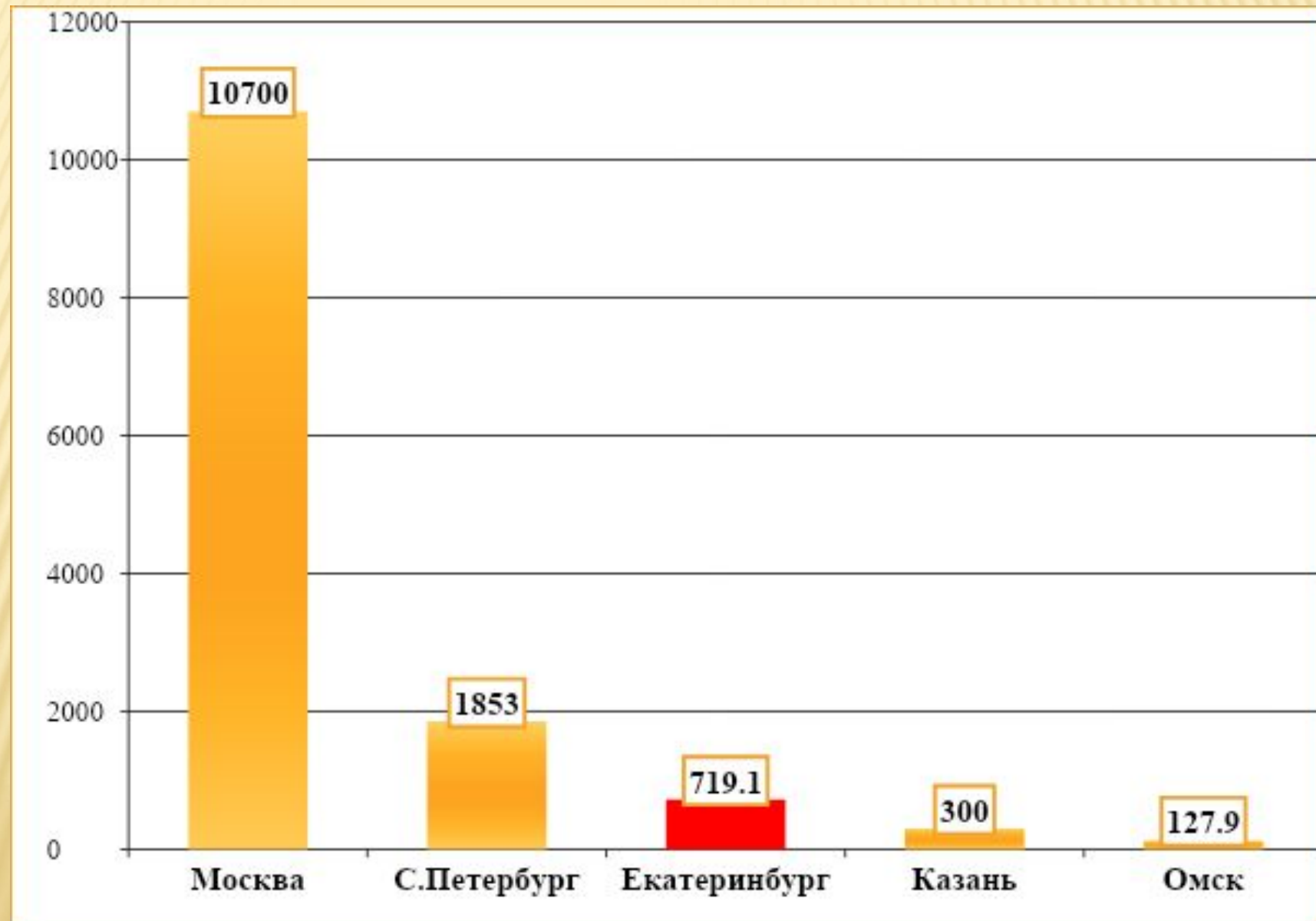


# ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ НА 01.01.2011





# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ПЛОЩАДЯМИ (ТЫС. КВ.М.)

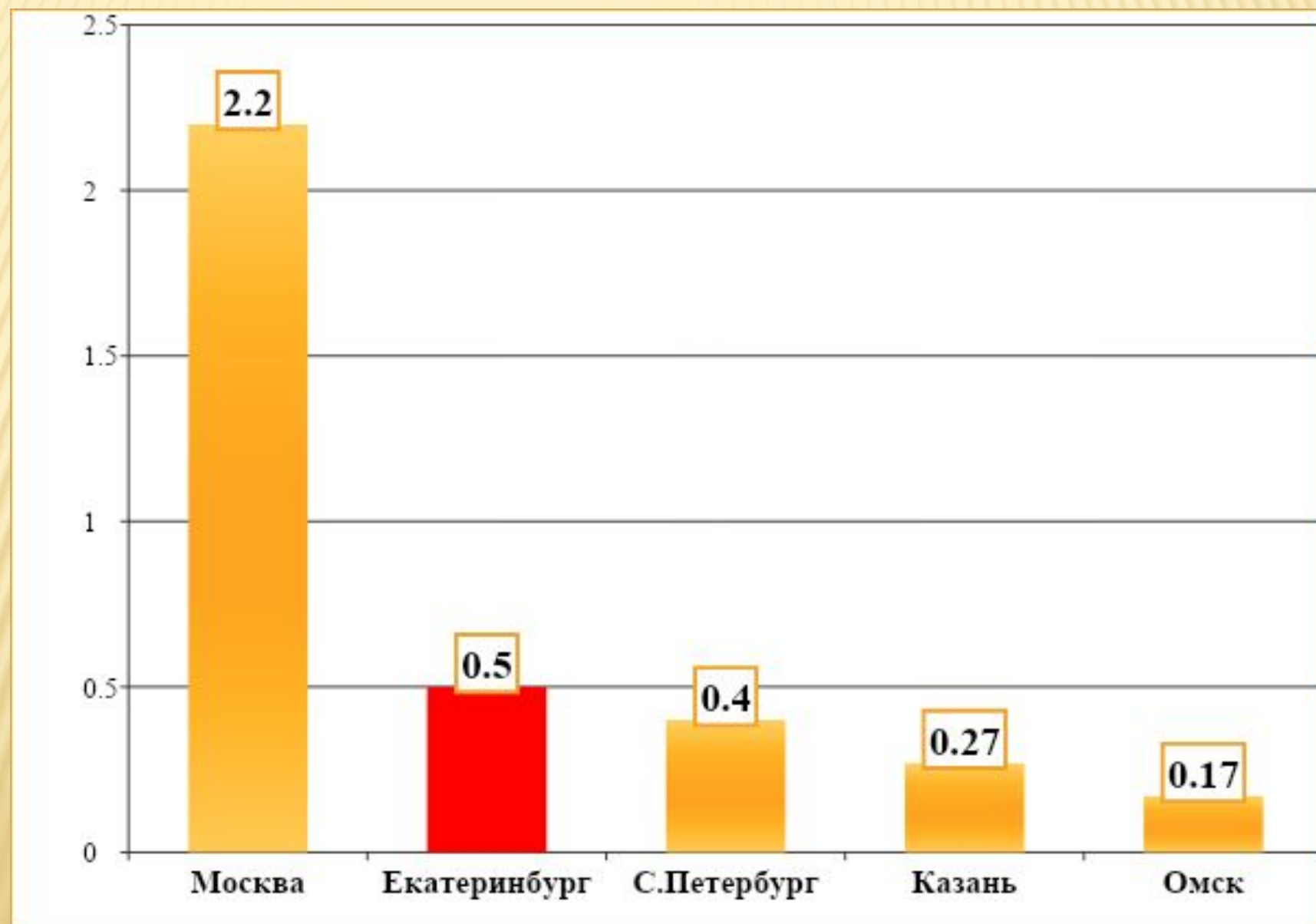


# ПОМЕЩЕНИЯМИ В СРАВНЕНИИ С ГОРОДАМИ

Город	2006	2007	2008	2009
Москва	0,47	0,72	0,85	1,02
Санкт-Петербург	0,12	0,17	0,25	0,29
<b>Екатеринбург</b>	<b>0,12</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,38</b>
Новосибирск	0,02	0,11	0,12	0,17

*Источник информации: Свердловскстат, Cushman&Wakefield, аналитический отдел РИЦ УПН*

# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ПЛОЩАДЯМИ НА 01.01.2011, КВ.М. НА 1 ЖИТЕЛЯ



---

Дефицит качественных офисных  
помещений на 01.01.2011:

**900 000 кв.м.**

# *Проблема проекта:*

1. Недостаток в городе Екатеринбурге современных, отвечающих требованиям классификации деловых центров;

2. Недостаток профессиональных управляющих компаний деловых центров.

# *Цель проекта:*

---

Формирование современного рынка офисной недвижимости, соответствующего уровню и требованиям международных стандартов, необходимого для выполнения Екатеринбургом функций международного центра деловых коммуникаций.

# *Задачи проекта:*

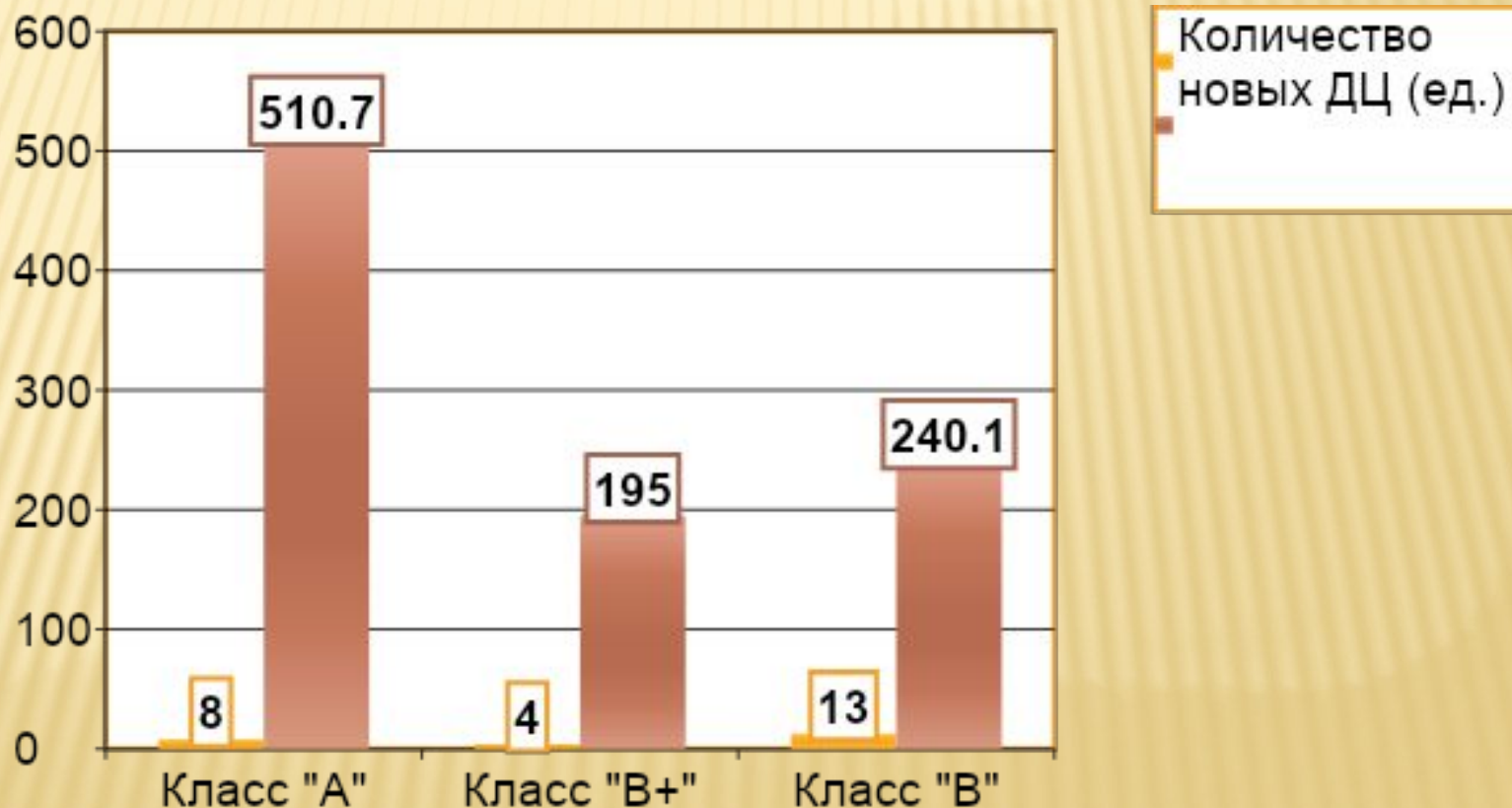
*1. Повышение обеспеченности деловыми центрами* на территории города Екатеринбурга

*2. Повышение качества предоставляемых услуг*, за счет:

- Реконструкции, модернизации и ремонта действующих деловых центров;
- Повышения квалификации кадров управляющих компаний деловых центров;
- Приведения в соответствие с общемировыми требованиями по распределению долей на рынке классов офисных помещений;
- Расширения перечня предоставляемых услуг управляющими компаниями в деловых центрах.

# Мероприятия проекта до 2020 года:

Строительство 25 деловых центров, общей площадью 945,8 тыс.кв.м.



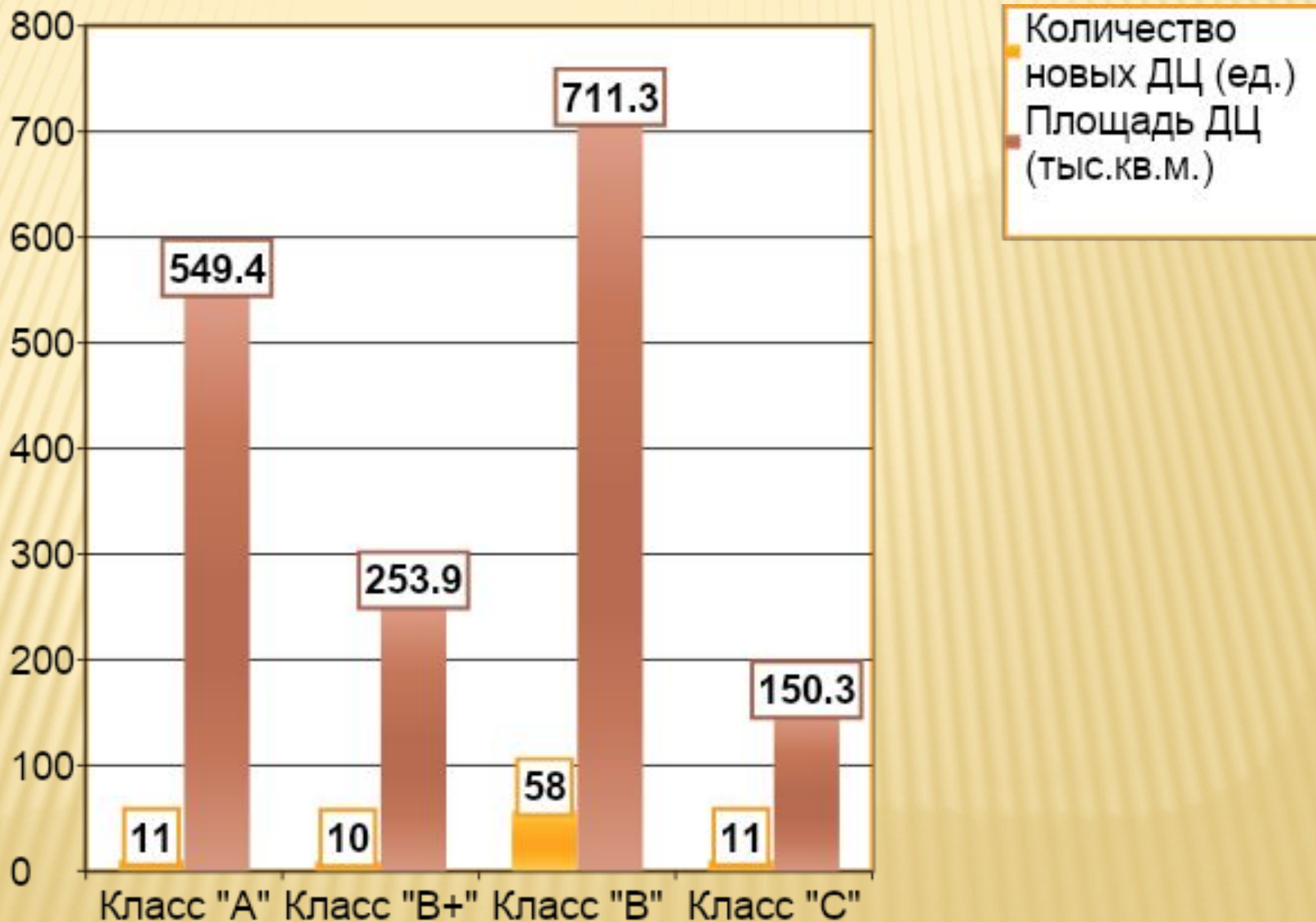


## *Мероприятия проекта до 2020 года:*

---

- Реконструкция 3 деловых центров, общей площадью 21,2 тыс.кв.м.;
- Проведение 198 ремонтов в деловых центрах;
- Повышение квалификации 344 работников управляющих компаний;
- Определение и подтверждение соответствия классности объектов.

**2020 год:** 90 объектов, общей площадью  
1664,9 тыс. кв.м.



# УНИКАЛЬНОСТЬ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПРОЕКТА:

---

- не имеет аналогов в Российской Федерации;
- направлен на развитие офисной недвижимости;
- повышения качества объектов до уровня международных стандартов.

# ПРОДВИЖЕНИЕ БРЕНДА ЕКАТЕРИНБУРГА В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ:

---

Реализация проекта будет способствовать продвижению бренда Екатеринбурга в России и за рубежом за счет участия Администрации города и управляющих компаний деловых центров в выездных мероприятиях для представления рынка офисной недвижимости Екатеринбурга как сформированного сегмента инфраструктуры города.

# ВЗАИМОСВЯЗЬ СО СТРАТЕГИЧЕСКИМИ ПРОЕКТАМИ

---

*«Международный выставочный центр»*

*«Гостиницы Екатеринбурга»*

*«Международный конгресс центр»*

*«Екатеринбург – туристический центр, где встречаются Европа и Азия»*

*«Дом для автомобиля»*

*«Развитие регулируемой улично-дорожной сети»*

# ФИНАНСОВЫЕ ЗАТРАТЫ

**ВСЕГО: 61 250,0** млн. руб., из них:

✓ **6,2** млн. руб. (0,01%) – это средства бюджета города Екатеринбурга на проведение маркетинговых исследований рынка и организации выездных мероприятий;

✓ **61 243,8** млн.руб. (99,99 %) – внебюджетные средства.

# РЕЦЕНЗИИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПРОЕКТ

- НП «Гильдия управляющих и девелоперов»  
(г. С.Петербург);
- Представительство НП «Гильдия управляющих и девелоперов» (г. Екатеринбург);
- НП «Уральская палата недвижимости»  
(г. Екатеринбург);
- Консалтинговая компания «Cushman & Wakefield»  
(г. Москва);
- ООО «Стражи Урала» (г. Екатеринбург);
- Управляющая компания «RED» (г. Екатеринбург).

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

---



# КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

---

полномочный представитель «Гильдии  
управляющих и девелоперов» в  
Екатеринбурге и Свердловской области –

Бриль Андрей Борисович