



РЕЙТИНГ АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
для экспозиции и продвижения объектов недвижимости



АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ (АКОН)

Апрель 2016



АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



Принципы построения рейтинга «ТОП-30 компаний, обслуживающих жилую недвижимость (ОЖН) Санкт-Петербурга» определены по результатам опроса экспертов и представителей профессионального сообщества рынка обслуживания недвижимости (РОН). При разработке методологии учтены мнения нескольких десятков экспертов, работающих в сегменте жилой недвижимости.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (КОМПАНИЙ ОЖН)
ОЦЕНИВАЕТСЯ ПО ЧЕТЫРЕМ ОСНОВНЫМ КРИТЕРИЯМ:



Общая площадь обслуживаемых многоквартирных домов



Уровень качества оказываемых услуг



Финансово-экономические показатели (выручка)



Качество структуры портфеля

i ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ:

- Федеральная налоговая служба (ФНС России).
- Жилищный комитет администрации города Санкт-Петербурга (ЖК СПб).
- Портал «Реформа ЖКХ».
- Другие открытые источники (ГИС ЖКХ, сайты компаний ОЖН и др.).

Цель: создание объективного инструмента, разносторонне оценивающего эффективность деятельности компаний ОЖН.

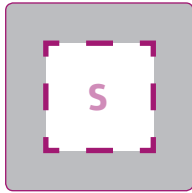


АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



Суть новой методологии сводится к оценке 7 отдельных параметров, объединенных в четыре основных критерия:

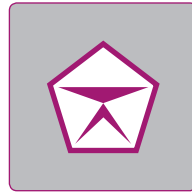
1.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

обслуживаемых компанией многоквартирных домов (м²)

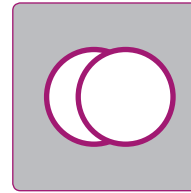
2.



КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ

место (ранг компании) в рейтинге ЖК СПб (по итогам 2015 года)

3.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

выручка компании за 2014 год

4.



КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ

количество домов, обслуживаемых компанией:

- площадь дома менее 3 500 м²;
- площадь дома; 3 500 – 7 000 м²;
- площадь дома более 7 000 м²

Максимальный вес каждого критерия – 25 баллов.

В зависимости от полученной балльной оценки компании по каждому критерию присваивается совокупная рейтинговая оценка и определяется вес компании ОЖН.

ТАБЛИЦА РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

| | Общая площадь обслуживаемых домов (м ²) | Качество оказываемых услуг (рейтинг ЖК СПб) | Финансово-экономические показатели (выручка) | Качество структуры портфеля (количество домов свыше 7 000 м ²) |
|--------------|---|---|--|--|
| Вес критерия | 25 баллов | 25 баллов | 25 баллов | 25 баллов |



АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



1. КРИТЕРИЙ:

«ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБСЛУЖИВАЕМЫХ ДОМОВ».

В основе - данные ЖК СПб и портала «Реформа ЖКХ» по состоянию на 20 января 2015 года. Обращаем внимание, что в рейтинг «ТОП-50 компаний ОЖН» вошли управляющие организации, которые прошли регистрацию на портале «Реформа ЖКХ».

2. КРИТЕРИЙ:

«КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ».

В основе - рейтинг ЖК СПб, составленный по итогам 2015 года. Управляющие организации (УО), не вошедшие в рейтинг ЖК СПб, получили низшие позиции и ранжировались по размеру убывающих площадей МКД. Рейтинг ЖК СПб построен на нескольких количественных параметрах оценки деятельности УО со стороны собственников: количество обращений в ЖК СПб, нарушения УО, исполнительная дисциплина УО, штрафные санкции к УО, соответствие стандартам раскрытия информации. Также учитывалось количество домов в управлении УО, их площадь.

3. КРИТЕРИЙ:

«ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ».

Составлен по данным финансовой отчетности компаний за 2014 год, предоставленным ФНС России. В рейтинге участвуют компании, имеющие положительную выручку за 2014 год. Обращаем ваше внимание: если компания не предоставила финансовую отчетность за 2014 год, данные были получены из открытых источников и могут отличаться от официальных данных компании.

4. КРИТЕРИЙ:

«КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ».

Структура портфеля определяется на основании количества МКД, распределенным по трем основным показателям, связанным с размером общей площади МКД (>3 500 м²; 3 500–7 000 м²; <7 000 м²). Для оценки качества портфеля и определения его места в данном показателе рейтинга применялся следующий коэффициент:

| Площадь МКД | Коэффициент |
|-------------------------------|-------------|
| менее 3 500 м ² * | 0,1 |
| 3 0500–7 000 м ² | 0,5 |
| свыше 7 000 м ² ** | 1,0 |

* По данным АКОН, дома с площадью менее 3 500 м² являются убыточными для УО СПб.

**По данным АКОН, эффективная экономика управления МКД начинается в домах с площадью более 7 000 м².



АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость | Общая площадь обслуживаемых домов (баллы) | Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы) | Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы) | Качество структуры портфеля (баллы) | ИТОГО (общий балл) |
|------------------|---|---|--|--|-------------------------------------|--------------------|
| 1 | ООО «ЖКС №1 Выборгского района» | 24,92 | 23,29 | 24,76 | 24,92 | 97,88 |
| 2 | ООО «ЖКС №2 Центрального района» | 24,67 | 23,94 | 24,35 | 23,37 | 96,34 |
| 3 | ООО «ЖКС №1 Колпинского района» | 24,59 | 22,56 | 24,59 | 24,10 | 95,85 |
| 4 | ООО «ЖКС №1 Невского района» | 25,00 | 21,66 | 23,78 | 25,00 | 95,44 |
| 5 | ООО «ЖКС №1 Московского района» | 24,10 | 23,21 | 24,02 | 23,86 | 95,20 |
| 6 | ООО «Новая Ижора» | 23,62 | 23,53 | 23,53 | 24,27 | 94,95 |
| 7 | ООО «Эксплуатация ГС-СПб» | 23,78 | 23,45 | 23,29 | 24,43 | 94,95 |
| 8 | ООО «ЖКС №3 Центрального района» | 24,84 | 21,50 | 24,84 | 23,78 | 94,95 |
| 9 | ООО «ЖКС №3 Калининского района» | 24,35 | 22,64 | 22,80 | 24,19 | 93,97 |
| 10 | ООО «ЖКС №2 Приморского района» | 24,76 | 22,88 | 21,34 | 24,51 | 93,49 |
| 11 | ООО «ЖКС №3 Московского района» | 23,13 | 23,37 | 23,62 | 23,05 | 93,16 |
| 12 | ООО «ЖКС №2 Красногвардейского района» | 24,51 | 20,68 | 23,05 | 24,84 | 93,08 |
| 13 | ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» | 24,19 | 19,87 | 24,27 | 24,67 | 93,00 |
| 14 | ООО «ЖКС №3 Приморского района» | 22,96 | 24,51 | 21,58 | 23,70 | 92,75 |
| 15 | ООО «ЖКС №2 Выборгского района» | 23,94 | 21,01 | 22,72 | 24,59 | 92,26 |



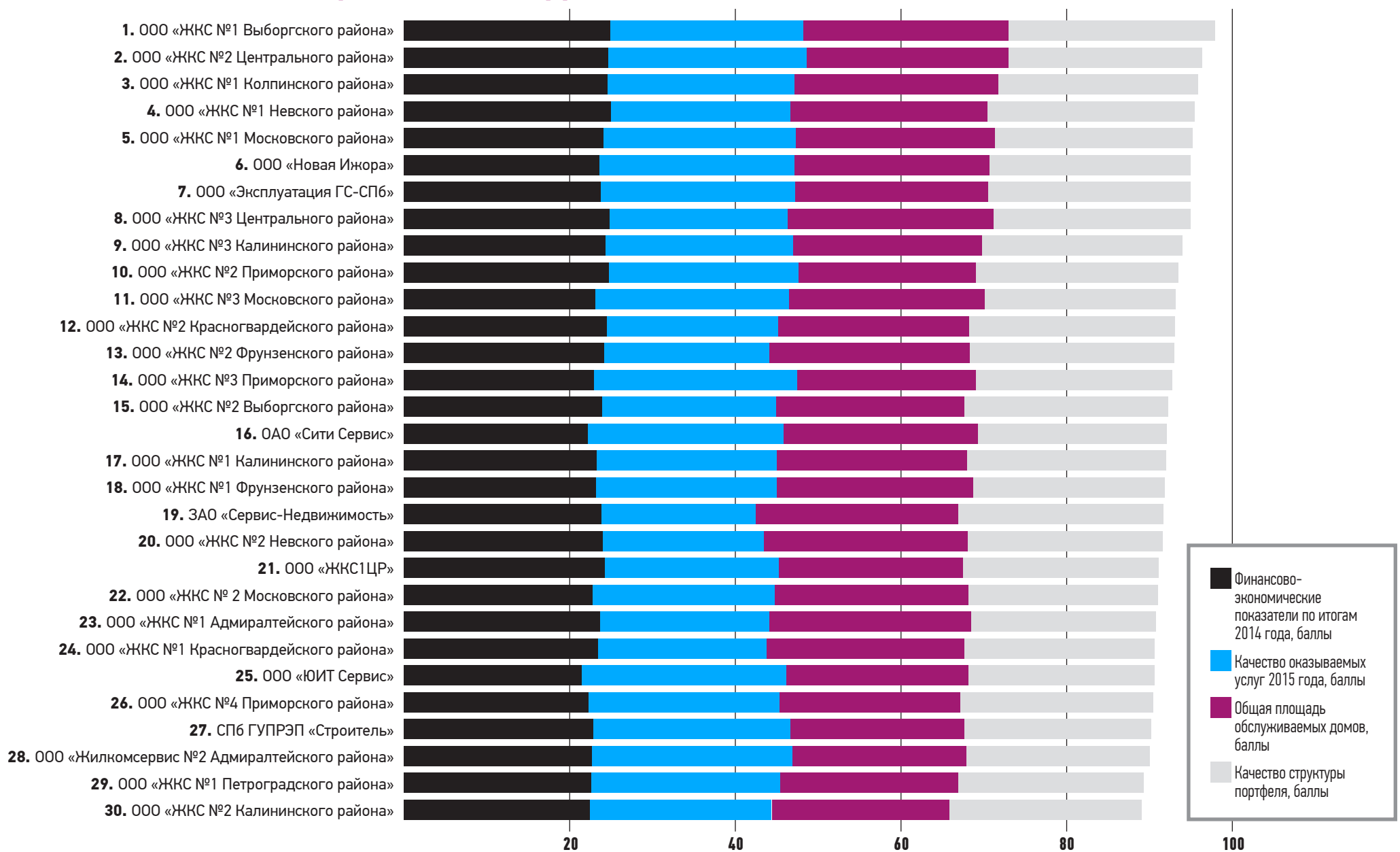
АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость | Общая площадь обслуживаемых домов (баллы) | Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы) | Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы) | Качество структуры портфеля (баллы) | ИТОГО (общий балл) |
|------------------|---|---|--|--|-------------------------------------|--------------------|
| 16 | ОАО «Сити Сервис» | 22,23 | 23,62 | 23,45 | 22,80 | 92,10 |
| 17 | ООО «ЖКС №1 Калининского района» | 23,29 | 21,74 | 22,96 | 24,02 | 92,02 |
| 18 | ООО «ЖКС №1 Фрунзенского района» | 23,21 | 21,82 | 23,70 | 23,13 | 91,86 |
| 19 | ЗАО «Сервис-Недвижимость» | 23,86 | 18,57 | 24,51 | 24,76 | 91,69 |
| 20 | ООО «ЖКС №2 Невского района» | 24,02 | 19,38 | 24,67 | 23,53 | 91,61 |
| 21 | ООО «ЖКС1ЦР» | 24,27 | 20,93 | 22,31 | 23,62 | 91,12 |
| 22 | ООО «ЖКС № 2 Московского района» | 22,80 | 21,99 | 23,37 | 22,88 | 91,04 |
| 23 | ООО «ЖКС №1 Адмиралтейского района» | 23,70 | 20,36 | 24,43 | 22,31 | 90,80 |
| 24 | ООО «ЖКС №1 Красногвардейского района» | 23,45 | 20,28 | 23,94 | 22,96 | 90,64 |
| 25 | ООО «ЮИТ Сервис» | 21,50 | 24,67 | 21,99 | 22,48 | 90,64 |
| 26 | ООО «ЖКС №4 Приморского района» | 22,31 | 23,05 | 21,82 | 23,29 | 90,47 |
| 27 | СПб ГУПРЭП «Строитель» | 22,88 | 23,78 | 21,01 | 22,56 | 90,23 |
| 28 | ООО «Жилкомсервис №2 Адмиралтейского района» | 22,72 | 24,19 | 20,93 | 22,23 | 90,07 |
| 29 | ООО «ЖКС №1 Петроградского района» | 22,64 | 22,80 | 21,50 | 22,39 | 89,33 |
| 30 | ООО «ЖКС №2 Калининского района» | 22,48 | 21,91 | 21,42 | 23,21 | 89,01 |



АКОН: ТОП-10 ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА





АКОН: ТОП-10 ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



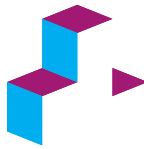
| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость | Общая площадь обслуживаемых домов (баллы) | Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы) | Финансово- экономические показатели по итогам 2014 года (баллы) | Качество структуры портфеля (баллы) | ИТОГО (общий балл) |
|---------------------|--|---|---|---|--|-----------------------|
| 1 | ООО «ЖКС №2 Центрального района» | 24,67 | 23,94 | 24,35 | 23,37 | 96,34 |
| 2 | ООО «Новая Ижора» | 23,62 | 23,53 | 23,53 | 24,27 | 94,95 |
| 3 | ООО «Эксплуатация ГС-СПб» | 23,78 | 23,45 | 23,29 | 24,43 | 94,95 |
| 4 | ОАО «Сити Сервис» | 22,23 | 23,62 | 23,45 | 22,80 | 92,10 |
| 5 | ЗАО «Сервис-Недвижимость» | 23,86 | 18,57 | 24,51 | 24,76 | 91,69 |
| 6 | ООО «ЖКС №2 Невского района» | 24,02 | 19,38 | 24,67 | 23,53 | 91,61 |
| 7 | ООО «ЖКС №1 Красногвардейского района» | 23,45 | 20,28 | 23,94 | 22,96 | 90,64 |
| 8 | ООО «ЮИТ Сервис» | 21,50 | 24,67 | 21,99 | 22,48 | 90,64 |
| 9 | ООО «ЖКС г. Ломоносова» | 21,58 | 21,34 | 22,23 | 21,01 | 86,16 |
| 10 | ЗАО «УК «Лидер» | 19,54 | 24,59 | 20,52 | 20,28 | 84,93 |



АКОН: ТОП-10 ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость | Общая площадь обслуживаемых домов (баллы) | Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы) | Финансово- экономические показатели по итогам 2014 года (баллы) | Качество структуры портфеля (баллы) | ИТОГО (общий балл) |
|---------------------|--|---|---|---|--|-----------------------|
| 1 | ООО «ЖКС №1 Выборгского района» | 24,92 | 23,29 | 24,76 | 24,92 | 97,88 |
| 2 | ООО «ЖКС №1 Колпинского района» | 24,59 | 22,56 | 24,59 | 24,10 | 95,85 |
| 3 | ООО «ЖКС №1 Невского района» | 25,00 | 21,66 | 23,78 | 25,00 | 95,44 |
| 4 | ООО «ЖКС №1 Московского района» | 24,10 | 23,21 | 24,02 | 23,86 | 95,20 |
| 5 | ООО «ЖКС №3 Центрального района» | 24,84 | 21,50 | 24,84 | 23,78 | 94,95 |
| 6 | ООО «ЖКС №3 Калининского района» | 24,35 | 22,64 | 22,80 | 24,19 | 93,97 |
| 7 | ООО «ЖКС №2 Приморского района» | 24,76 | 22,88 | 21,34 | 24,51 | 93,49 |
| 8 | ООО «ЖКС №3 Московского района» | 23,13 | 23,37 | 23,62 | 23,05 | 93,16 |
| 9 | ООО «ЖКС №2 Красногвардейского района» | 24,51 | 20,68 | 23,05 | 24,84 | 93,08 |
| 10 | ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» | 24,19 | 19,87 | 24,27 | 24,67 | 93,00 |



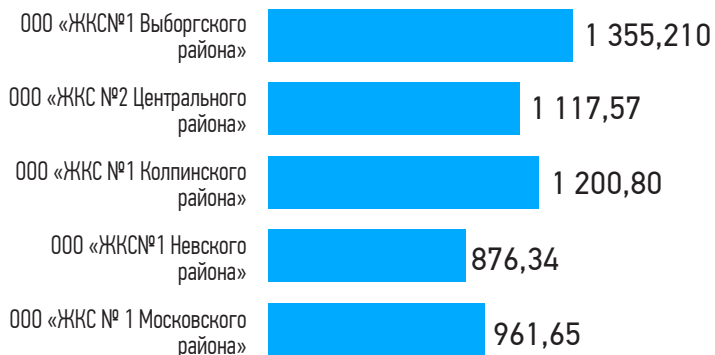
АКОН: ЛИДЕРЫ, ТОП-5 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



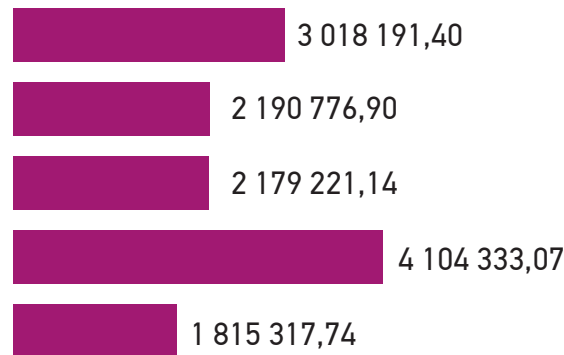
| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость | Общий балл в рейтинге АКОН | Место в рейтинге ЖК СПб | Выручка (млн. руб.) | Общая площадь обслуживаемых домов (м²) | Качество структуры портфеля (ед.) | | | |
|------------------|---|----------------------------|-------------------------|---------------------|--|--|--|--|--------------------------------------|
| | | | | | | Количество домов площадью более 7 000 м² | Количество домов площадью 3 500 - 7 000 м² | Количество домов площадью менее 3 500 м² | Общее количество обслуживаемых домов |
| 1 | ООО «ЖКС№1 Выборгского района» | 97,88 | 22 | 1 355,210 | 3 018 191,40 | 98 | 90 | 178 | 366 |
| 2 | ООО «ЖКС №2 Центрального района» | 96,34 | 14 | 1 117,57 | 2 190 776,90 | 55 | 159 | 529 | 743 |
| 3 | ООО «ЖКС №1 Колпинского района» | 95,85 | 31 | 1 200,80 | 2 179 221,14 | 82 | 115 | 306 | 503 |
| 4 | ООО «ЖКС№1 Невского района» | 95,44 | 42 | 876,34 | 4 104 333,07 | 180 | 235 | 204 | 619 |
| 5 | ООО «ЖКС № 1 Московского района» | 95,20 | 23 | 961,65 | 1 815 317,74 | 76 | 143 | 94 | 313 |



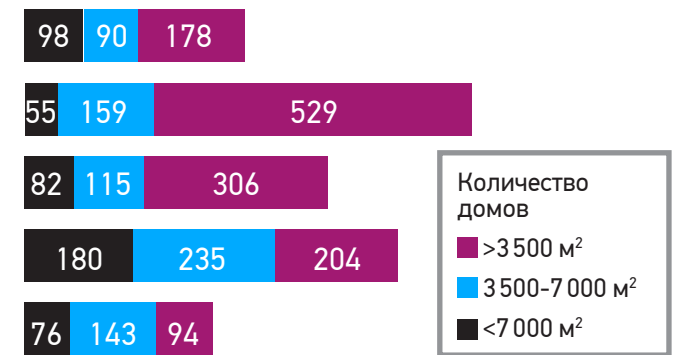
ВЫРУЧКА КОМПАНИИ ЗА 2014 ГОД (МЛН. РУБ.)



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМОВ (М²)



СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ



Количество домов
■ >3 500 м²
■ 3 500-7 000 м²
■ <7 000 м²



АКОН: ТОП-10 ТОП-10 КРЕАТИВНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



| Место в рейтинге | Название компании, обслуживающей жилую недвижимость |
|------------------|---|
| 1 | ООО УК «Космо Сервис Монблан» |
| 2 | ООО «Релакс» |
| 3 | ООО «ПАТРИОТ-Комфорт» |
| 4 | ООО «Лемминкяйнен Сервис» |
| 5 | ООО «Ай Си» |
| 6 | ООО «УК «Люмьер-комфорт» |
| 7 | ООО «УК «Магистр» |
| 8 | ООО УК «Терем» |
| 9 | ООО «УК «Норма-Дом» |
| 10 | ООО «УК «Управление комфортом» |



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Более подробную информацию о методологии составления рейтинга и
данные полного рейтингового исследования Ассоциации АКОН

**«300+7 КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

Вы можете узнать по телефону:

+7 (495) 255-27-12

или электронному адресу:

expert@acon.pro