

Аналитическое агентство

***Амикрон
консалтинг***

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
И Г.КРАСНОЯРСКА**
демо-версия

Март 2008

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	7
1. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ	9
1.1. Социально-экономическая характеристика Красноярского края	9
1.2. Характеристика жилищного рынка Красноярского края	14
1.3. Развитие жилищного строительства в Красноярском крае	21
1.4. Уровень цен на рынке жилья в Красноярском крае	33
2. ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК г.КРАСНОЯРСКА	40
2.1. Развитие жилищного строительства в г.Красноярске	40
2.2. Уровень цен на рынке жилья г.Красноярск	43
3. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ И г.КРАСНОЯРСКА	45
3.1. Состояние спроса и влияние на него развития рынка ипотеки	45
3.2. Факторы роста цен на рынке жилой недвижимости Красноярского края и г.Красноярск	48
3.3. Место жилищного рынка Красноярского края в рейтингах российских регионов	55
3.4. Перспективы и прогнозы развития рынка жилой недвижимости	56
Прогноз роста цен	56
Прогноз жилищного строительства в Красноярском крае	58
Прогноз жилищного строительства в г.Красноярске	59
Перспективы изменения спроса	60
3.5. Инвестиционная привлекательность рынка жилого строительства Красноярского края и г.Красноярск	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	65
Информация о компании «Амикрон-консалтинг»	67

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1. Численность населения наиболее крупных городов Красноярского края
Табл.2. Динамика численности населения Красноярского края в 1990-2007 гг.
Табл.3. Основные социально-экономические показатели развития Красноярского края в 2006 г.
Табл.4. Индексы основных социально-экономических показателей Красноярского края в 2006 г.
Табл.5. Динамика уровня доходов населения Красноярского края в 1990-2007 гг.
Табл.6. Динамика жилищного фонда Красноярского края в 1995-2006 гг.
Табл.7. Обеспеченность населения жильем в Красноярском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006 г.
Табл.8. Распределение жилищного фонда Красноярского края в зависимости от количества комнат
Табл.9. Распределение жилищного фонда Красноярского края в зависимости от года постройки дома
Табл.10. Оценка состояния жилищного фонда Красноярского края
Табл.11. Распределение жилищного фонда Красноярского края по материалу стен
Табл.12. Динамика ввода жилых домов в Красноярском крае в 1990-2007 гг.
Табл.13. Интенсивность развития жилищного строительства в Красноярском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006-2007 гг.
Табл.14. Объемы ввода жилья в крупнейших городах Красноярского края в 2006 г.
Табл.15. Динамика ввода жилья в Красноярском крае по месяцам 2006-2007 гг.
Табл.16. Помесячная структура ввода жилья в Красноярском крае в 2006-2007 гг.
Табл.17. Строительство жилых домов в январе 2008 г.
Табл.18. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в Красноярском крае по месяцам 2006-2007 г.
Табл.19. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" по крупнейшим городам Красноярского края в 2005-2006 гг.
Табл.20. Динамика величины рынка жилищного строительства в Красноярском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2007 г.
Табл.21. Место Красноярского края в рейтинге российских регионов по уровню цен на жилищном рынке в 2007 г.
Табл.22. Уровень цен на рынке жилья в Красноярском крае по сравнению с Россией и Сибирским ФО в 2000-2007 гг.
Табл.23. Динамика цен на жилье разных ценовых сегментов в Красноярском крае в 2000-2007 гг.
Табл.24. Показатели развития жилищного строительства г.Красноярске в 2000-2007 гг.
Табл.25. Сравнительная характеристика жилищного строительства в г.Красноярске и Красноярском крае в 2000-2007 гг.
Табл.26. Динамика среднего уровня цен на жилье в г.Красноярске в 2000-2008 гг.
Табл.27. Экспертные оценки доли ипотечных сделок на рынке жилой недвижимости
Табл.28. Экспертные оценки развития ипотечного кредитования в Красноярском крае в 2005-2007 гг.
Табл.29. Характеристика рынка ипотеки в Красноярском крае и г.Красноярске в 2007 г.
Табл.30. Место Красноярского края в рейтингах компании «Амикрон-консалтинг»
Табл.31. Прогноз изменения цен на рынке жилья в Красноярском крае в 2008-2010 гг.

Табл.32. Прогноз жилищного строительства в Красноярском крае в 2008-2010 гг.

Табл.33. Себестоимость строительства жилья в г.Красноярске (на декабрь 2007 г.)

Перечень диаграмм:

Рис.1. Карта Красноярского края

Рис.2. Структура населения Красноярского края в 1990-2007 гг.

Рис.3. Жилищный фонд в расчете на 1 жителя в крупнейших городах Красноярского края

Рис.4. Структура жилищного фонда Красноярского края по количеству комнат

Рис.5. Структура жилищного фонда Красноярского края по году постройки зданий

Рис.6. Структура жилищного фонда Красноярского края в зависимости от материала стен

Рис.7. Ввод в действие жилых домов в Красноярском крае в 1990-2007 гг.

Рис.8. Интенсивность жилищного строительства в Красноярском крае по сравнению с Россией и Сибирским ФО в 1990-2007 гг.

Рис.9. Ввод в действие жилых домов на 1 жителя в Красноярском крае в 1995-2006 гг.

Рис.10. Структура ввода жилых площадей в Красноярском крае в 2006 г.

Рис.11. Помесячный ввод новых жилых площадей в Красноярском крае в 2006-2007 гг.

Рис.12. Помесячная динамика строительных работ в Красноярском крае в 2006 и январе-октябре 2007 гг.

Рис.13. Динамика ёмкости рынка жилищного строительства в Красноярском крае в 2002-2007 гг.

Рис.14. Индексы цен на рынке жилья в Красноярском крае в 2002-2006 гг. (4 квартал к 4 кварталу предыдущего года)

Рис.15. Интенсивность роста цен на жилищном рынке Красноярского края по сравнению с Россией и Сибирским ФО в 2002-2007 гг.

Рис.16. Поквартальная динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья Красноярского края в 2002-2007 гг.

Рис.17. Средние цены на жилье в Красноярском крае в 2002-2007 гг. (по состоянию на конец года)

Рис.18. Доля Красноярска в формировании общей численности населения Красноярского края в 2006 г.

Рис.19. Объемы ввода жилья в г.Красноярске в 2000-2007 гг.

Рис.20. Интенсивность жилищного строительства в г.Красноярске и регионах Красноярского края

Рис.21. Средние цены на жилье в г.Красноярске в 2000-2008 гг. (на начало года)

Рис.22. Прогноз ввода жилых помещений в Красноярске в 2008-2010 гг.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В 2007 г. Красноярский край продемонстрировал весьма существенную динамику повышения цен на жилье – только по официальным данным в регионе стоимость 1 кв.м жилья выросла более чем наполовину. По данным участников рынка, рост цен в Красноярске был гораздо более существенным и составил свыше 70% за год. Основными факторами роста цен стали развитие ипотеки и приход в регион московских инвесторов. Несмотря на то, что пока инвесторы проявляют интерес в основном к рынку коммерческой недвижимости, их действия спровоцировали рост спроса на жилую недвижимость, что на фоне недостаточного объема предложения привело к подорожанию жилья. Тем не менее, несмотря на существенный рост цен, уровень цен в Красноярске далек от столичных показателей (квадратный метр жилья стоит примерно в 2,5 раза дешевле). В рейтингах «Амикрон-консалтинг» Красноярский край вошел во вторую десятку регионов по уровню цен на жилье.

Объектом исследования является ситуация на жилищном рынке Красноярского края и г.Красноярск, как на первичном, так и на вторичном.

Регион исследования – Красноярский край и г.Красноярск.

Цель исследования: проанализировать развитие ситуации на жилищном рынке Красноярского края.

Основные задачи Исследования:

1. Охарактеризовать состояние экономики Красноярского края как фактора, оказывающего непосредственное влияние на развитие регионального жилищного рынка.

2. Охарактеризовать состояние жилищного фонда Красноярского края, его распределение по числу комнат, материалу стен и другим параметрам;

3. Оценить развитие жилищного строительства в Красноярском крае в 1990-2007 гг.;
4. Оценить уровень и динамику цен на рынке жилья Красноярского края и г.Красноярска за последние годы;
5. Дать стоимостную оценку величины рынка жилищного строительства Красноярского края;
6. Оценить место Красноярского края среди других российских регионов с точки зрения развития строительства, ценовой динамики на рынке жилья;
7. Оценить развитие жилищного строительства в крупнейших городах Красноярского края;
8. Охарактеризовать развитие рынка ипотеки в регионе;
9. Представить прогноз развития жилищного строительства в Красноярском крае и г.Красноярска.

Методика Исследования. Исследование базировалось на анализе вторичной информации о состоянии жилищного рынка Красноярского края и г.Красноярска в период с 1990 по 2008 г. Для оценки ситуации использовались данные Федеральной службы государственной статистики, Росстроя, материалы риэлтерских компаний, собственные оценки и рейтинги компании «Амикрон-консалтинг». Исследование содержит глубокий анализ ситуации на рынке жилья региона, как первичном, так и вторичном, анализ динамики цен на жилье и факторов их роста. В исследовании выделено место Красноярского края в формировании показателей развития регионов, содержатся прогнозы развития рынка жилья Красноярского края, а также его столицы – г.Красноярска.

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из трех разделов общим объемом 68 страниц; отчет иллюстрирован 22 диаграммами; 33 таблицами.

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Жилищный фонд Красноярского края в 2006 г. составил около 61 млн.кв.м в 206,6 тыс.жилых домов, из которых 124,3 тыс.домов – много-квартирные. Ежегодный прирост жилого фонда региона незначителен и последние пять лет составляет от 0,7 до 1,7%.

Табл. Динамика жилищного фонда Красноярского края в 1995-2006 гг.

ПОКАЗАТЕЛЬ	1995	2000	2004	2005	2006
Жилищный фонд (общая площадь жилых помещений), млн.кв.м	55	58	59	60	61
Ввод в действие жилых домов, млн.кв.м общей площади	0,91	0,44	0,66	0,78	0,90
Прирост жилого фонда за счет нового ввода, %	1,68%	0,77%	1,14%	1,32%	1,49%
Жилищный фонд на 1 жителя, кв.м	17,6	19,1	20,3	20,7	21,0
Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м	0,293	0,147	0,226	0,268	0,310

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ (Росстат)

По сравнению с другими регионами, жилищный фонд Красноярского края довольно-таки велик: согласно рейтингу «Амикрон-консалтинг» по данному показателю регион занимал в 2006 г. 13-е место в России.

Табл. Обеспеченность населения жильем в Красноярском крае по сравнению со среднероссийскими показателями в 2006 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Красноярский край	В среднем по России	Место в рейтинге российских регионов
Жилищный фонд на 1 жителя, кв.м	21,0	21,1	42
Ввод жилых домов на 1 жителя, кв.м	0,310	0,355	24

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ (Росстат)

В среднем на одного жителя региона приходится около 21 кв.м общей площади жилых помещений, ежегодно эта цифра увеличивается всего на 0,04 кв.м. По показателю средней обеспеченность жильем регион отстает от среднероссийского значения, составившего в 2006 г. 21,1 кв.м на человека, но превышает средний по Сибирскому федеральному округу показатель – 19,9 кв.м), занимая в рейтинге российских регионов 24-е место. Немного ниже среднероссийского значения и ввод жилья в расчете на 1 человека: в 2006 г. он составил в Красноярском крае 0,31 кв.м (24-е место в рейтинге «Амикрон-консалтинг»), тогда как в среднем по России значение данного показателя равнялось 0,355 кв.м.

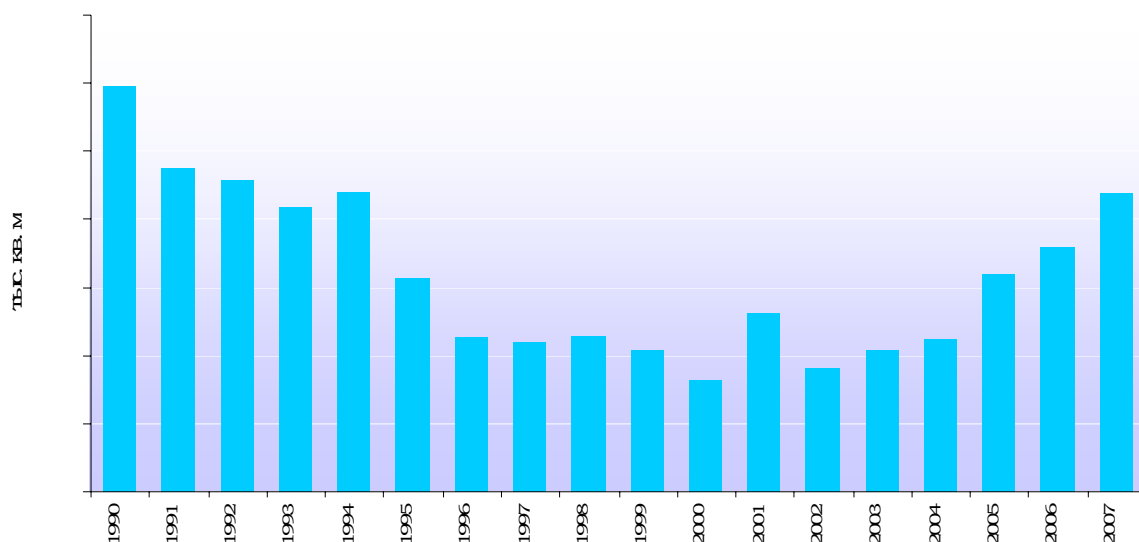


Рис. Ввод в действие жилых домов в Красноярском крае в 1990-2007 гг.

После кризиса жилищного строительства, наблюдавшегося в Красноярском крае в конце XX - начале XXI века, регион постепенно возвращает себе утраченные ранее позиции. Если в 2001 г. его доля в формировании общероссийских показателей составляла всего 1,2%, то к 2007 г. она достигла 1,9% (по Сибирскому ФО – соответственно 14,6 и 16,6%). Связано это с более интенсивным, чем в среднем по России развитием жилищного строительства, особенно в последние годы.

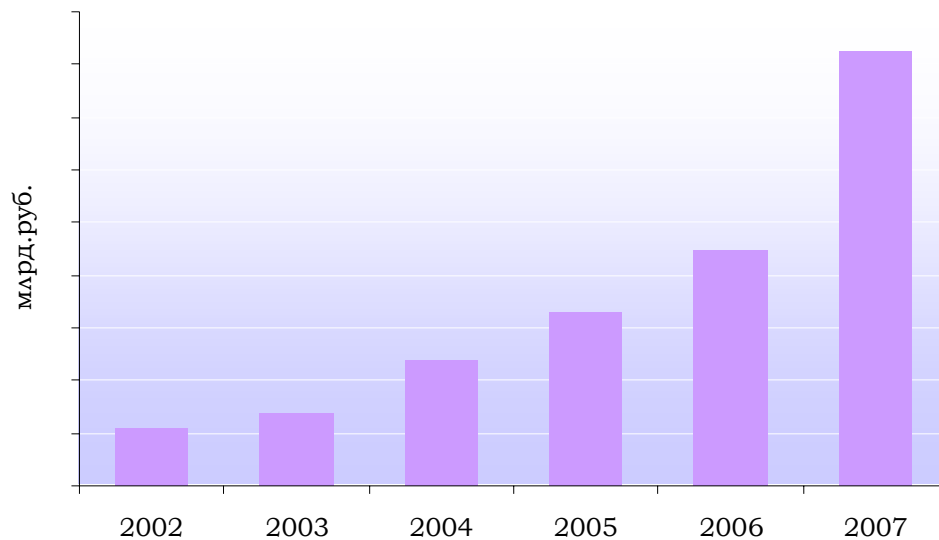


Рис. Динамика ёмкости рынка жилищного строительства в Красноярском крае в 2002-2007 гг.

Ёмкость рынка жилищного строительства в денежном выражении рассчитывалась исходя из ввода жилья в регионе и среднего уровня цен на первичном рынке. С учетом того, что официально зафиксированный уровень цен на жилье ниже среднерыночного, показатель ёмкости рынка характеризует минимальный объем рынка жилищного строительства региона, т.е. совокупный доход, полученный строительными компаниями от реализации жилья на первичном рынке.

Рост реальной ёмкости рынка жилищного строительства в Красноярском крае был существенно выше, чем в среднем по России. В итоге Красноярский край по итогам 2007 г. вошел в двадцатку регионов с наиболее интенсивным ростом рынка, заняв в рейтинге «Амикрон-консалтинг» 18-е место.

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»







Отчет «Обзор рынка жилой недвижимости Красноярского края и г.Красноярск» подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в обзоре данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» может осуществить более полное и глубокое исследование по данному (либо любому другому) направлению, направленное на разработку и внедрение. Компания также может дополнить исследование по желанию Заказчика.

«Амикрон-консалтинг» предоставляет Клиентам следующие расширенные возможности:

- 1) Консультации по содержанию исследования: представленной в том или ином разделе информации, содержании таблиц, диаграмм, методике исследования, источниках информации и т.п. Получить консультацию можно по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812)954-36-12
- 2) Адаптация исследования под потребности Клиентов:
 - добавление новых разделов, необходимых Клиенту;
 - обновление информации, содержащейся в исследовании;
 - сбор дополнительной информации;
 - управленческий консалтинг: помощь в разработке и внедрению конкретных экономических и управленческих решений (в т.ч. разработка рекомендаций по материалам исследования, подготовка бизнес-планов, инвестиционных проектов, и т.п.);
- 3) Предоставление скидок постоянным клиентам, а также при заказе более одного исследования;
- 4) Информирование Клиентов о выходе новых исследований (подписаться на рассылку можно по e-mail: info@amikron-c.ru)

Компания «Амикрон-консалтинг» проводит работы, охватывающие следующие направления консалтинга:

-  Подготовка аналитических обзоров, характеризующих тенденции различных рынков;
-  Проведение маркетинговых исследований, в т.ч. полевых работ, направленных на изучение рынка;
-  Консалтинг - диагностика текущего экономического состояния компании-клиента и разработка рекомендаций по совершенствованию деятельности;
-  Услуги в сфере IT: разработка программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процесс анализа экономической ситуации на предприятии;
-  Разработка бизнес-планов;
-  Помощь в разработке и внедрении стратегических решений.

E-mail: info@amikron-c.ru, тел. (812) 954-36-12