

Аналитическое агентство

**Амикрон**  
**консалтинг**

**Тенденции и прогнозы  
строительства  
в Воронежской области**  
*демо-версия*

Октябрь 2010

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ .....</b>	<b>3</b>
<b>ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ТЕНДЕНЦИИ РОССИЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА .....</b>	<b>5</b>
<b>2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>11</b>
<b>3. СТРОИТЕЛЬСТВО В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1. Общая характеристика развития строительного рынка Воронежской области.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2. Нежилое строительство в Воронежской области .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3. Жилищное строительство в Воронежской области.....</b>	<b>20</b>
<b>3.4. Строительная активность в Воронежской области в течение 2009 – 2010 гг.....</b>	<b>22</b>
<b>4. РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>30</b>
<b>Информация о компании «Амикрон-консалтинг».....</b>	<b>35</b>

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

### ***Перечень таблиц:***

- Табл.1. Динамика ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в России в 1999-2009 гг.
- Табл.2. Ввод в эксплуатацию зданий по их видам в 2009 г.
- Табл.3. Динамика ввода в действие жилых домов по месяцам 2008-2009 гг.
- Табл.4. Показатели строительной активности в России в первом полугодии 2010 г.
- Табл.5. Сводная характеристика развития строительного рынка в Воронежской области
- Табл.6. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Воронежской области в 1999-2009 гг.
- Табл.7. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Воронежской области в 2009 г.
- Табл.8. Показатели развития жилищного строительства в Воронежской области в 2002-2009 гг.
- Табл.9. Показатели строительной активности в Воронежской области по месяцам 2008-2009 гг.
- Табл.10. Показатели строительной активности в Воронежской области в первом полугодии 2010 г.
- Табл.11. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в расчете на 1 кв.м построенного жилья
- Табл.12. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в 2008-2009 гг.
- Табл.13. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в первом полугодии 2010 г.
- Табл.14. План по вводу жилых площадей в Воронежской области в 2010-2012 гг.
- Табл.15. Перечень реализуемых в Воронежской области инвестиционных проектов

### ***Перечень диаграмм:***

- Рис.1. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в России в 2005-2009 гг.
- Рис.2. Доля нежилого строительства в 1999-2009 гг.
- Рис.3. Факторы, ограничивавшие деятельность строительных организаций в 2008-2009 гг.
- Рис.4. Карта Воронежской области
- Рис.5. Динамика объема выполненных строительных работ в Воронежской области в 2005-2009 гг.
- Рис.6. Доля жилого и нежилого строительства в Воронежской области в 1999-2009 гг.
- Рис.7. Строительство массового и индивидуального жилья в Воронежской области в 1998-2009 гг.
- Рис.8. Доля индивидуальной застройки в жилищном строительстве Воронежской области в 1998-2009 гг.
- Рис.9. Динамика производства базовых стройматериалов в Воронежской области по сравнению с общероссийскими показателями в 2009 гг.

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Основными особенностями развития строительного рынка в Воронежской области является близость к крупнейшему строительному рынку (Московской агломерации) и наличие достаточной сырьевой базы для развития стройиндустрии.

Для оценки перспектив строительного рынка в регионе аналитическим агентством «Амикрон-консалтинг» было подготовлено исследование «Тенденции и прогнозы строительства в Воронежской области». Исследование включает данные об основных тенденциях строительного рынка:

- краткое описание основных тенденций развития российского строительного рынка;
- краткая характеристика экономики Воронежской области;
- общая характеристика развития строительного рынка Воронежской области
- характеристика нежилого строительства в Воронежской области;
- характеристика жилищного строительства в Воронежской области;
- строительная активность в Воронежской области в течение 2009 – 2010 гг. ;
- приоритеты в использовании стройматериалов в Воронежской области;
- прогнозы развития строительства в Воронежской области.

Информация исследования актуализирована дополнением данных за первое полугодие 2010 г.

**Цель исследования:** Представить информацию о реализуемых в регионе инфраструктурных и инвестиционных проектах, прогнозы развития ситуации на строительном рынке Воронежской области.

**Объем и структура отчета.** Аналитический отчет по исследованию состоит из 5 разделов общим объемом 35 страниц; иллюстрирован 9 диаграммами; 15 таблицами.

## СТРОИТЕЛЬСТВО В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

### Общая характеристика развития строительного рынка Воронежской области

Воронежская область замыкает двадцатку крупнейших строительных рынков России по ...

В 2008-2009 г. область занимала ...-е место по объему строительных работ.

*Табл. Сводная характеристика развития строительного рынка в Воронежской области*

ПОКАЗАТЕЛЬ	Значение
Место среди регионов России	
– по объему строительных работ	2008 г. –...-е, 2009 г. –...-е
– по вводу жилья	2008 г. – ...-е, 2009 г. –...-е
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах)	
– 2009 г. к 2008 г.	...
– 1 п/г 2010 г. к 1 п/г 2009 г.	...
Доля нежилого строительства во вводе площадей в 2009 г.	...
Средняя обеспеченность населения жильем (на начало 2009 г.), кв.м	...
Динамика жилищного строительства:	
– 2008 г. (к 2007 г.)	...
– 2009 г. (к 2008 г.)	...
– 1 п/г 2010 г. к 1 п/г 2009 г..	...
Доля индивидуального жилищного строительства в 2009 г.	...
Основные конструкционные материалы	...
Реализуемые в регионе проекты	...
Планируемые в регионе проекты	...

*Амикрон-консалтинг*

В Воронежской области показатель обеспеченности населения жильем достаточно высок – почти ...кв.м на человека (в среднем по РФ – ...кв.м).

...в 2009 г. объем выполненных строительных работ снизился всего на ...% по сравнению с 2008 г. Это свидетельствует о....

Всего в 2009 г. в строительстве было выполнено работ на сумму более ...млрд.руб.

В первом полугодии 2010 г. строительная активность в регионе....

Табл. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Воронежской области в 1999-2009 гг.

ТИП ЗДАНИЙ	(тыс.кв.м)										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Всего											
Жилые дома и общежития											
Нежилые здания											
- промышленные здания											
- сельскохозяйственные здания											
- коммерческие здания											
- учебные здания											
- здравоохранение											
- другие здания											

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ

Местные власти планируют, что в строительный сектор Воронежской области и в дальнейшем будет поступать большой объем бюджетных инвестиций. Так, основными объектами в 2010 г являются строительство ....

### Нежилое строительство в Воронежской области

В 2009 г. на долю нежилых помещений пришлось ...% введенных в строй площадей.

При этом, в регионе активно строятся нежилые объекты в... сегменте. Но наиболее значимыми в 2009 г. в структуре нежилого строительства были ...объекты (почти половина нежилых площадей) и ...здания (почти четверть).

С 2007 г. в Воронежской области существенное развитие получило строительство ... площадей, было построено почти в ...раза больше этих площадей по сравнению с предыдущим годом. В 2008-2009 гг. строительство ..., но все равно остается достаточно существенным и показывает ....

В 2009 г. в Воронежской области наиболее активно строились объекты .....

Табл. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Воронежской области в 2009 г.

ТИП ОБЪЕКТА	Единица измерения	Всего	В том числе за счет:		Доля во вводе помещений данного типа по РФ	
			нового строительства	реконструкции	всего	новое строительство

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ

### Жилищное строительство в Воронежской области

В 2009 г. было введено в эксплуатацию около ... тыс.кв.м жилья. Снижение данного показателя по сравнению с 2008 г. составило ...%.

Жилищное строительство Воронежской области развивается преимущественно за счет... застройки: доля этого сегмента в общем вводе площадей составляет более ...%.

В 2009 г. ввод жилья по отношению к 2008 г. ... на..... Это свидетельствует о том, что строительная отрасль в регионе находится в....

В сегменте малоэтажной застройки ввод индивидуальных жилых помещений ... на ...% по сравнению с 2008 г.

Табл. Показатели развития жилищного строительства в Воронежской области в 2002-2009 гг.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Всего жилищное строительство, тыс. кв. м								
– тыс. кв. м								
– в % к предыдущему году								
Сегмент массовой застройки:								
– тыс. кв. м								
– в % к предыдущему году								
Индивидуальные жилые дома								
– тыс. кв. м								
– в % к предыдущему году								
Доля индивидуального строительства во вводе жилья, %								

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ

В результате чего доля индивидуального строительства превысила ...% (в 2005-2008 гг. – ...%).

### Строительная активность в Воронежской области в течение 2009 – 2010 гг.

В 2009 г. динамика строительной активности в течение всего года была ... В декабре наблюдалось ...объемов строительных работ (почти на ...% по отношению к показателю того же периода 2008 г.).

Темпы роста ввода жилых помещений в течение 2009 г. сильно колебались по сравнению с 2008 г. Лишь в четвертом квартале наблюдалось устойчивое .....

В... 2008 г. в Воронежской области было введено в строй почти ...% от годового ввода жилья.

В массовом секторе эта доля составила почти ...%. Это свидетельствует о том, что...



Табл. Показатели строительной активности в Воронежской области по месяцам 2008-2009 гг.

	Динамика объема строительных работ, в %	Ввод жилых помещений, тыс. кв. м			Ввод индивидуальных жилых домов, тыс. кв. м			Доля индивидуальной застройки	
		2008	2009	2009 г. к 2008 г., %	2008	2009	2009 г. к 2008 г., %	2008	2009
Январь									
...									
Декабрь									
Год									

Амикрон-консалтинг, ФСГС РФ

Табл. Показатели строительной активности в Воронежской области в первом полугодии 2010 г.

	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»		Строительство жилых домов, тыс. кв. м общей площади			Введено индивидуальными застройщиками, тыс. кв. м			Доля индивидуальной застройки в 2010 г.
	нарастающим итогом, млн. руб.	в % к соответствующему месяцу 2009 г.	2009	2010	динамика, %	2009	2010	динамика, %	
Январь									
...									
Июнь									
Итого 1 п/г									

Амикрон-консалтинг по данным ФСГС РФ

В первом полугодии 2010 г. показатели строительной активности Воронежской области ...

... в массовом строительстве отмечен рост на ...%.

## РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

**Приоритеты в использовании стройматериалов.** Для оценки приоритетов в применении стройматериалов в регионах аналитиками «Амикрон-консалтинг» был проведен расчет, определяющий какое количество разных стройматериалов приходится на 1 кв.м жилых площадей.

*Табл. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в расчете на 1 кв.м построенного жилья*

РЕГИОН	Объем производства в расчете на 1 кв.м жилья, введенного в эксплуатацию			Доля индивидуальной застройки в жилищном строительстве, %
	строительный кирпич, тыс. усл. кирп.	бетон, куб.м	ЖБИ, куб.м	
Воронежская область				
Центральный федеральный округ				
В среднем по России				

*Амикрон-консалтинг*

В Воронежской области стали более активно применяться стройматериалы ...

производство железобетонных изделий в расчете на 1 кв.м построенных жилых площадей в Воронежской области на...% превысил средний показатель по России. Превышение по производству строительного кирпича составило ...%.

**Текущая производственная ситуация.** В Воронежской области наблюдается спад в производстве ... стройматериалов. Относительно благоприятна ситуация с производством..., что объясняется ...

Характерно, что в условиях кризиса приоритеты в использовании стройматериалов изменились. Больше всего просел рынок ...– почти на ...%.

Табл. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в 2008-2009 гг.

	Объемы производства		Динамика производства (2009 г. к 2008 г.)	Справочно: динамика производства в среднем по РФ	Место по объемам производства среди регионов России	
	2008	2009			2008	2009
Цемент, тыс.т.						
Смесь бетонная, тыс.куб.м						
Щебень и гравий, тыс. куб.м.						
Кирпич строительный, млн.усл.кирп.						
ЖБИ и ЖБК, тыс.куб.м						

Амикрон-консалтинг по данным ФСГС РФ

ситуация на рынке ЖБИ и ЖБК, а также на рынке бетона Воронежской области в 2009 г. была ...

Табл. Производство базовых стройматериалов в Воронежской области в первом полугодии 2010 г.

	Объем производства в первом полугодии			Динамика производства, 2010 г. к 2009 г., %	
	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Воронежская область	в среднем по РФ
Цемент, тыс.т.					
Смесь бетонная, тыс.куб.м					
Щебень и гравий, тыс. куб.м.					
Кирпич строительный, млн.усл.кирп.					
ЖБИ и ЖБК, тыс.куб.м					

Амикрон-консалтинг по данным ФСГС

В первом полугодии 2010 г. ситуация в стройиндустрии была...

**Перспективы развития стройиндустрии.** В докризисный период местные власти пытаются привлечь на рынок Воронежской области новых инвесторов для строительства ...

## ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

**Жилищное строительство.** Ожидается, что к 2012 г. количество построенных жилых площадей составит... млн.кв.м в год.

*Табл.План по вводу жилых площадей в Воронежской области в 2010-2012 гг.*

	2008 г. (факт)	2009 г. (факт)	2010 г. (прогноз)	2011 г. (прогноз)	2012 г. (прогноз)
Ввод жилья, тыс.кв.м. общей площади					

*Амикрон-консалтинг*

**Инвестиционные проекты.** В настоящее время в регионе реализуется свыше ... различного рода инвестиционных проектов.

*Табл.Перечень реализуемых в Воронежской области инвестиционных проектов*

ПРОЕКТ	Сроки реализации	Объем инвестиций, млрд.руб

*Амикрон-консалтинг*

**Проекты в сфере .....**

## Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитический обзор «Тенденции и прогнозы строительства в Воронежской области» 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» специализируется на проведении исследований рынка стройматериалов в регионах. Наши исследования используют для оценки ситуации на рынке, разработки стратегии развития и подготовки бизнес-планов как участники рынка, так и консалтинговые агентства.

Нашими клиентами в 2008-2009 гг. стали ведущие игроки рынка стройиндустрии: «Альфа-цемент» (Holcim), Heidelbergcement, «Лафарж», ООО «ТД Искитимцемент» (РАТМ), «КХД Гумбольдт Инжиниринг» (Humboldt Wedag International), «Востокцемент», "Верхнебаканский цементный завод" («Интеко»), "Углегорск-Цемент", «Учуленский цементный завод», АО «Семейцемент» (Казахстан), «Национальная нерудная компания», «Моспромстрой», «КМПГ ЛИМИТЕД», другие участники рынка.

В 2009 г. в связи с потребностью клиентов в информации о развитии региональных рынков, компания «Амикрон-консалтинг» начала подготовку аналитических записок. Аналитические записки представляют собой краткую характеристику развития рынков стройматериалов в российских регионах. В них представлена информация об объемах производства в регионах за последние несколько лет, дана характеристика ценовой ситуации, уровня конкуренции на рынке, выявлены ведущие игроки рынка, представлена краткая информация о новых проектах. Аналитические записки дополнены данными о рынках потребления: представлена информация о текущей строительной активности на региональных рынках.

В настоящее время представлены аналитические записки по следующим сегментам рынка стройматериалов:

- ✓ [рынок цемента;](#)
- ✓ [рынок бетона;](#)
- ✓ [рынок щебня.](#)

Все аналитические записки готовятся по единому шаблону, поэтому в кратчайшие сроки по желанию Клиента может быть подготовлена информация о развитии интересующего его регионального рынка стройматериалов. Уникальная система обработки информации, разработанная аналитиками «Амикрон-консалтинг», позволяет также в кратчайшие сроки обновить аналитический обзор по желанию клиента. Возможна адаптация исследования под потребности Клиентов: добавление новых разделов, обновление информации, сбор дополнительной информации.

Аналитические продукты «Амикрон-консалтинг» содержат большое количество графического материала (таблиц, диаграмм), что значительно повышает наглядность предоставления информации.

Получить подробную консультацию по содержанию аналитических продуктов, возможности подготовки продуктов для клиента, а также о том, как приобрести исследования можно по e-mail: [info@amikron-c.ru](mailto:info@amikron-c.ru) или по тел. 8(812)954-36-12.