

Аналитическое агентство

**Амикрон**  
**консалтинг**

**Тенденции и прогнозы**  
**строительства**  
**в Санкт-Петербурге**  
*Демо-версия*

Ноябрь 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 САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....</b>	<b>11</b>
<b>3. СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Общая характеристика развития строительного рынка Санкт-Петербурга .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Нежилое строительство в Санкт-Петербурге .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3. Жилищное строительство в Санкт-Петербурге .....</b>	<b>18</b>
<b>3.4. Строительная активность в Санкт-Петербурге в течение 2009 – 2010 гг.....</b>	<b>21</b>
<b>4. РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....</b>	<b>24</b>
<b>5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....</b>	<b>27</b>
<b>Информация о компании «Амикрон-консалтинг».....</b>	<b>42</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 1 полугодии 2010 г.

Табл.5. Сводная характеристика развития строительного рынка в Санкт-Петербурге

Табл.6. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Санкт-Петербурге в 1999-2009 гг.

Табл.7. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Санкт-Петербурге в 2009 г.

Табл.8. Показатели развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге в 2002-2009 гг.

Табл.9. Показатели строительной активности в Санкт-Петербурге по месяцам 2008-2009 гг.

Табл.10. Показатели строительной активности в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2010 г.

Табл.11. Производство базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге в расчете на 1 кв.м построенного жилья

Табл.12. Производство базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге в 2008-2009 гг.

Табл.13. Производство базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2010 г.

Табл.14. Перечень наиболее крупных инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге

### *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 Санкт-Петербурга

Рис.5. Динамика объема выполненных строительных работ в Санкт-Петербурге в 2005-2009 гг.

Рис.6. Доля жилого и нежилого строительства в Санкт-Петербурге в 1999-2009 гг.

Рис.7. Строительство массового и индивидуального жилья в Санкт-Петербурге в 1998-2009 гг.

Рис.8. Доля индивидуальной застройки в жилищном строительстве Санкт-Петербурга в 1998-2009 гг.

Рис.9. Динамика производства базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге по сравнению с общероссийскими показателями в 2009 гг.

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

- краткое описание основанных тенденций развития российского строительного рынка;
- краткая характеристика экономики Санкт-Петербурга;
- общая характеристика развития строительного рынка Санкт-Петербурга;
- характеристика нежилого строительства в Санкт-Петербурге;
- характеристика жилищного строительства в Санкт-Петербурге;
- строительная активность в Санкт-Петербурге в течение 2009 - 2010 гг. ;
- приоритеты в использовании стройматериалов в Санкт-Петербурге;
- прогнозы развития строительства в Санкт-Петербурге.

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 Санкт-Петербурга.

**Объем и структура отчета.** Аналитический отчет по исследованию состоит из 5 разделов общим объемом 42 страницы; иллюстрирован 9 диаграммами; 14 таблицами.

## СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

### Общая характеристика развития строительного рынка Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург наряду с Москвой является крупнейшим экономическим, научным и культурным центром страны. По общему уровню экономического развития занимает 2-е место после Москвы среди всех субъектов РФ и способствует формированию двухфокусности российского пространства – именно в этом сущность положения «северной столицы».

*Табл. Сводная характеристика развития строительного рынка в Санкт-Петербурге*

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*

Санкт-Петербург входит в ...-ку крупнейших строительных рынков России, стабильно занимая ...-е место среди регионов по объему строительных работ и ...-е по вводу жилья.

В условиях кризиса строительная активность в Санкт-Петербурге изменилась: объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» в 2009 г. изменился на ... по сравнению с 2008 г.

Табл. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Санкт-Петербурге 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

В первом полугодии 2010 г. активность строительной отрасли Санкт-Петербурга была на достаточном уровне: в жилищном строительстве прирост составил ...% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Перспективы развития строительного рынка Санкт-Петербурга во многом связаны с дальнейшими инвестициями в ...

### Нежилое строительство в Санкт-Петербурге

В структуре строительства в Санкт-Петербурге значительное место принадлежит возведению нежилых площадей. В 2008 гг. на долю нежилой застройки пришлось ...% от общего количества введенных площадей, в 2009 г. эта доля изменилась и составила ...%.

В 2006-2008 гг. ежегодно площадь построенных нежилых объектов увеличивалась на ...%. В 2009 г. объемы нежилой застройки изменились на ...%....

Табл. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Санкт-Петербурге 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

В докризисный период наиболее интенсивно развивался ...сегмент. Ситуация в 2009 г. в данном сегменте характеризовалась..., что было связано с... Так, согласно данным официальной статистики, было построено ... тыс. кв.м таких площадей....

Строительство в других сегментах нежилого строительства в 2009 г. ...

### Жилищное строительство в Санкт-Петербурге

В докризисный период строительная активность в Санкт-Петербурге была весьма высока: ввод жилых помещений к 2008 г. превысил показатель 1990 г. в ... раза. К 2008 г. ввод жилых помещений достиг ... млн.кв.м, Петербург занимает ...-е место среди субъектов федерации по этому показателю, на его долю ежегодно приходится около ...% введенных по всей России жилых площадей.

В 2009 г. в региональном жилищном строительстве произошло изменение: по сравнению с 2008 г. изменение объемов жилищного строительства составило ...%.

Табл. Показатели развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге 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

Количество строящегося в Петербурге индивидуального жилья составляет ...% от общего количества построенного жилья, что вполне нормально для мегаполиса.

В 2008 г. объемы массовой застройки достигли рекордного значения – ... млн. кв. м, что на ...% превысило показатель предыдущего года. Но динамика 2009 г. была связана с ...объемов массового строительства....

С 2007 г. в Санкт-Петербурге расширяется малоэтажное строительство, к 2009 г. его доля в формировании нового жилого фонда выросла до ...%. В условиях кризиса более интенсивно стали строиться малоэтажные районы города....

### Строительная активность в Санкт-Петербурге в течение 2009 – 2010 гг.

Ситуации в жилищном строительстве Санкт-Петербурга в течение 2009 г. была.... К концу года произошла активизация строительной деятельности, в декабре 2009 г. объем работ по деятельности «строительство» изменился на ...% по отношению к декабрю 2008 г.



Табл. Показатели строительной активности в Санкт-Петербурге 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

В 2008-2009 гг. в ...месяце была введено в эксплуатацию ... всех площадей, введенных за год в массовом строительстве. В индивидуальном строительстве доля...месяца в формировании нового жилого фонда тоже изменилась и составила...%. Это свидетельствует о...уровне административного регулирования...

Табл. Показатели строительной активности в Санкт-Петербурге 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. объемы строительных работ соответствовали ...уровню. Уровень жилищного строительства вырос на ... по сравнению с аналогичным периодом прошлого года....

## РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

**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 Санкт-Петербурге 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	
Санкт-Петербург				
Северо-Западный ФО				
В среднем по России				

*Амикрон-консалтинг*

Петербург является самым активным субъектом РФ по уровню развития рынка.... В докризисный период здесь активно строились новые ...заводы, большое развитие получила ... технология строительства. Если в среднем по России на ее долю приходится около ...% жилищного строительства, в Московском регионе – около ...%, то в Санкт-Петербурге – более ...%.

**Текущая производственная ситуация.** В 2009 г. в Петербурге наибольшее снижение производства среди базовых стройматериалов было зафиксировано по ...– более чем в ...раза по отношению к 2008 г. Выпуск других стройматериалов изменился на...%.

Менее всего просел рынок....Это объясняется несколькими причинами, в частности, изменением приоритетов в строительстве и использовании стройматериалов...

Табл. Производство базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге 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
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

Табл. Производство базовых стройматериалов в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2010 г.

	Объем производства в первом полугодии			Динамика производства, 2010 г. к 2009 г., %	
	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Санкт-Петербург	в среднем по РФ
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

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

## ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

**Жилищное строительство.** В начале 2010 г. планировался годовой ввод жилья на уровне...млн. кв. м. За 2009-2013 гг. город планирует построить ... млн.кв. м общей площади жилья за счет средств бюджета. До 2012 г планируют построить ... млн.кв.м жилья...

**Инвестиционные проекты.** В настоящее время в Санкт-Петербурге реализуется ряд масштабных проектов в следующих сферах...

*Табл.Перечень наиболее крупных инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге*

ПРОЕКТ	Сроки реализации	Объем инвестиций, млрд.руб.

*Амикрон-консалтинг*

## Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитический обзор «Тенденции и прогнозы строительства в Ленинградской 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 2008-2010 гг. стали ведущие игроки рынка стройиндустрии: «Альфа-цемент» (Holcim), Heidelbergcement, «Лафарж», ООО «ГД 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.