

Аналитическое агентство

Амикрон
консалтинг

**Тенденции и прогнозы
строительства
в Калининградской области**
Демо-версия

Ноябрь 2010

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	4
1. ТЕНДЕНЦИИ РОССИЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА	5
2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	11
3. СТРОИТЕЛЬСТВО В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	13
3.1. Общая характеристика развития строительного рынка Калининградской области.....	13
3.2. Нежилое строительство в Калининградской области	15
3.3. Жилищное строительство в Калининградской области	18
3.4. Строительная активность в Калининградской области в течение 2009 – 2010 гг.....	20
4. РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	23
5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	28
Информация о компании «Амикрон-консалтинг».....	37

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 Калининградской области
- Табл.6. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Калининградской области в 1999-2009 гг.
- Табл.7. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Калининградской области в 2009 г.
- Табл.8. Показатели развития жилищного строительства в Калининградской области в 2002-2009 гг.
- Табл.9. Показатели строительной активности в Калининградской области по месяцам 2008-2009 гг.
- Табл.10. Показатели строительной активности в Калининградской области в первом полугодии 2010 г.
- Табл.11. Производство базовых стройматериалов в Калининградской области в расчете на 1 кв.м построенного жилья
- Табл.12. Производство базовых стройматериалов в Калининградской области в 2008-2009 гг.
- Табл.13. Производство базовых стройматериалов в Калининградской области в первом полугодии 2010 г.
- Табл.14. План по вводу жилых площадей в Калининградской области в 2010-2012 гг.
- Табл.15. Перечень инвестиционных проектов в Калининградской области
- Табл.16. Перечень проектов в топливно-энергетическом комплексе Калининградской области
- Табл.17. Перечень инвестиционных проектов в Калининградской ОЭЗ в 2010 г.

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 Калининградской области
- Рис.5. Динамика объема выполненных строительных работ в Калининградской области в 2005-2009 гг.
- Рис.6. Доля жилого и нежилого строительства в Калининградской области в 1999-2009 гг.
- Рис.7. Строительство массового и индивидуального жилья в Калининградской области в 1998-2009 гг.
- Рис.8. Доля индивидуальной застройки в жилищном строительстве Калининградской области в 1998-2009 гг.
- Рис.9. Динамика производства базовых стройматериалов в Калининградской области по сравнению с общероссийскими показателями в 2009 г.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из 5 разделов общим объемом 37 страниц; иллюстрирован 9 диаграммами; 17 таблицами.

СТРОИТЕЛЬСТВО В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая характеристика развития строительного рынка Калининградской области

Согласно данным финансового издания Forbes, Калининград начинает возвращать себе утраченные с кризисом позиции: в 2010 году город занял ...-е место в 30-ке лучших российских городов для ведения бизнеса, при этом в 2008 году Калининград был на... месте, а в 2009-м на

Табл. Сводная характеристика развития строительного рынка в Калининградской 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

Главным политическим событием в 2010 г. стало...

На его долю региона приходится ...% от российского объема строительства. Обеспеченность жильем в регионе соответствует... уровню.

В 2009 г., позиции региона по объему строительных работ улучшилась: область поднялась с...-го на ...-е место в рейтинге российских регионов. Всего же в 2009 г. было выполнено работ на сумму более ...млрд.руб.

По вводу жилья, ситуация в 2009 г. Калининградская область сместилась на ...-е место, занимая до этого ...-е место.

В первом полугодии 2010 г. изменение объема работ по виду деятельности «Строительство» составило...% по сравнению с 1-м полугодием 2009 г. Жилищное строительство изменилось на ...%.

Табл.Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Калининградской 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

Калининградская область даже в сложных экономических условиях остается инвестиционно-привлекательным регионом. В области реализуются крупные проекты в ... сферах.

Нежилое строительство в Калининградской области

В Калининградской области значимость нежилого строительства в структуре суммарного ввода площадей составляет...%.

В 2009 г. было введено ...тыс.кв.м. таких площадей, что для такого небольшого региона является достаточно значимым. В 2009 г. площадь вводимых помещений изменилась на ...% по сравнению с предыдущим годом.

В регионе активно строятся... здания.

В 2009 г. на долю ... объектов пришлось более введенных трети нежилых площадей. Надо отметить, высокую значимость данного сегмента в нежилом строительстве: ежегодно... площади занимают не менее% в нежилых объектах.

Ситуация в других сегментах нежилого строительства...

Табл. Ввод в действие объектов нежилого назначения в Калининградской 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

В 2009 г. активно строились следующие объекты...

Жилищное строительство в Калининградской области

С 2006 г. в Калининградской области отмечается активизация жилищного строительства: годовой прирост жилья составил почти ...%, было введено более ...тыс.кв.м. площадей. Более того, регион сумел преодолеть уровень жилищного строительства 1990 г.

Пик строительства жилья был в 2008 г., хотя уже наблюдалось замедление динамики ввода площадей. В 2009 г. количество введенных площадей сократилось ... на

Табл. Показатели развития жилищного строительства в Калининградской 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

Как правило, ...% построенного жилья приходится на массовый сегмент застройки. С 2005 г. по 2008 г. был обеспечен прирост строительства многоэтажных жилых домов. В 2009 г. было построено около... тыс. кв. м. жилья, что на... меньше уровня 2008 г.

В частном секторе в 2007-2008 гг. вводилось около ... тыс. кв. м. жилья ежегодно. В сложных финансовых условиях 2009 г. активность в данном сегменте также была снижена: построили чуть более ... тыс. кв. м. площадей...

Строительная активность в Калининградской области в течение 2009 – 2010 гг.

Следует отметить неравномерность строительной активности в Калининградской области в течение 2009 г. Наиболее активными были ... месяцы...

Ввод жилых помещений в течение 2009 г был также неравномерным: в ...месяцах было принято существенное количество площадей....

Табл. Показатели строительной активности в Калининградской 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

Традиционно в Калининградской области вводят почти ...% жилья в конце года. Данный показатель немного меньше в сегменте частного строительства (до ...%), где уровень административного влияния соответственно ниже. В целом, такая ситуация свидетельствует о....

Табл. Показатели строительной активности в Калининградской 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. ситуация в строительной отрасли Калининградской области следующая...

РАЗВИТИЕ СТРОЙИНДУСТРИИ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ 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 Калининградской 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	
Калининградская область				
Северо-Западный ФО				
В среднем по России				

Амикрон-консалтинг

Производство базовых стройматериалов в Калининградской области в расчете на 1 кв.м жилья ... среднего по РФ, а также по СЗФО. Ограничивающим фактором для развития половины базовых стройматериалов является....

Текущая производственная ситуация. В Калининградской области в 2009 г. произошел спад в производстве стройматериалов.

Среди основных конструкционных материалов больше всего «провалился» рынок ... – его производство в 2009 г. уменьшилось ... по сравнению с показателем 2008 г.

Ситуация в прочих сегментах стройиндустрии была следующей....

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

	Объем производства в первом полугодии			Динамика производства, 2010 г. к 2009 г., %	
	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Калининградская область	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. все еще продолжается сокращение производства Из положительной динамики следует отметить увеличение активности на рынках ... (рост на ...% по сравнению с 6 мес. 2009 г.), щебня и гравия (рост почти в ... раза).

В регионе реализуется ряд мер, направленных на расширение производственных мощностей стройиндустрии. Так, предусмотрено...

- ✓ Создание производства...
- ✓ ...

ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ожидаемый объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в Калининградской области в 2010 г составит около ...млрд руб., что на...% превысит объем инвестиций за 2009 г. На 2011 год прогнозируется объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в размере ...млрд руб., что превысит прогнозное значение показателя в 2010 году на ...%. Основой роста должно стать увеличение объема бюджетных инвестиций почти в ... раза.

Жилищное строительство. Планом по вводу жилых домов в Калининграде на 2010 год предусмотрено сдать в эксплуатацию ...тыс. кв. м. жилья. План-задание по строительству жилья в Калининградской области на 2011 г скорректирован в сторону увеличения с ...до ...тыс. кв.м., а в 2012 году – до ... млн кв. м.

Табл. План по вводу жилых площадей в Калининградской области в 2010-2012г г.

	2009 г. (факт)	2010 г. (прогноз)	2011 г. (прогноз)	2012 г. (прогноз)
Ввод жилья, тыс.кв.м. общей площади				
Динамика ввода площадей, в % к предыдущему году				

Амикрон-консалтинг

Инвестиционные проекты.

В регионе реализуются следующие проекты...

Табл. Перечень инвестиционных проектов в Калининградской области

ПРОЕКТ	Сроки реализации	Объем инвестиций, млрд.руб.

Амикрон-консалтинг

Табл. Перечень проектов в топливно-энергетическом комплексе Калининградской области

ПРОЕКТ	Сроки реализации	Объем инвестиций, млрд.руб.

Амикрон-консалтинг

Табл. Перечень инвестиционных проектов в Калининградской ОЭЗ в 2010 г

ПРОЕКТ	Место	Объем инвестиций, млрд.руб.

Амикрон-консалтинг

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитический обзор «Тенденции и прогнозы строительства в Калининградской 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 «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 или по тел. 8(812)954-36-12.