

Исследование строительной отрасли, рынков городской и загородной жилой недвижимости, рынка земли республики Чувашия

<https://marketpublishers.ru/r/R85C37FEDE1RU.html>

Дата: 22.07.2007

Страниц: 299

Цена: (Лицензия на одного пользователя)

Артикул: R85C37FEDE1RU

Описание

Цель исследования - описать ситуацию в строительной сфере, на земельном рынке и в области недвижимости с целью оценки перспективности реализации проектов в сфере недвижимости (как городской, так и загородной) в республике Чувашия в целом и в крупнейших городах республики, в частности.

Общая потребность населения республики в жилье в настоящее время составляет около 12 млн кв.м. общей площади. В 2005 году в республике было построено 732 тыс. кв. м.

В течение 2006 г. строительство жилья наращивало темпы. Так, по данным Чувашстата, объем работ в данной сфере в 2006 года составил 13282,2 млн. рублей, или 111,3 % к 2005 г. В 2006 года в республике построено жилых домов общей площадью 854,5 тыс. кв. метров, что на 16,6 % больше, чем в 2005 г.

На долю жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов банков, приходилось 63,7% от введенной общей площади жилья. По сравнению с 2005 годом общая площадь введенного индивидуального жилья увеличилась на 18,9% и составила 544,2 тыс. кв. метров. В сельской местности введены жилые дома общей площадью 426,7 тыс. кв. метров, что составляет почти 50% от общего объема введенного жилья.

Отметим, что в Чувашии развитие ипотеки проходит более высокими темпами, чем в среднем по России. Согласно заявлениям региональных чиновников, объем выданных в течение 2006 г. ипотечных жилищных кредитов должен был составить свыше 1,9 млрд. рублей, что почти в 1,5 раза больше, чем в 2005 г. По оценке специалистов Министерства строительства Чувашии, более 64% семей в республике имеют возможность взять ипотечный кредит и в течение 1-1,5 лет улучшить свои жилищные условия.

Согласно официальным данным, строительство в качестве основного вида деятельности указали более двух тысяч компаний, т.е. 9,3% от существующих в Чувашии

Однако в действительности строительно-монтажные работы способны вести лишь около 100 крупных и средних предприятий. Отметим, что они работают не только на территории ЧР, около 20% объема подрядных работ они выполняют за пределами региона.

По оценкам экспертов, к числу лидеров строительной отрасли Чувашии относятся следующие компании: «Отделфинстрой», «Честр» и «Инкост». В 2005 году из 1949 сданных в Чебоксарах квартир ООО «Отделфинстрой» построено 475 квартир, ОАО «Честр» - 233 квартиры, ООО «ЧестрОквел» - 247 квартир, ООО «Честр инвест» - 52 квартиры, ООО «Иско-Ч» - 188 квартир.

Наиболее популярным строительным материалом при возведении жилых помещений в Чувашии является кирпич. В 2006 году его доля в общем объеме введенного жилья составляла более 80%. Отметим, что по оценкам экспертов, компании-лидеры рынка не заинтересованы в применении иных строительных материалов, так как стараются строить более дорогое жилье. Поэтому технология панельного домостроительства практически не применяется - Новочебоксарский домостроительный комбинат (бывшее ПСО «Лад»), производящий современные комплектующие для КПД, едва загружен на четверть своих проектных мощностей (его мощности позволяют ежегодно возводить до 250 тыс. кв.м.).

По данным, полученных от чебоксарских риэлтеров, рейтинг популярности новых микрорайонов Чебоксар среди покупателей выглядит следующим образом:

С большим отрывом лидирует Волжский-3, далее следуют Университет-2 и «Байконур». Гораздо менее популярны 4-ый микрорайон Центра, «Грязевская стрелка», 6-ой микрорайон Центра, Альгешево. Практически нет спроса на жилье, строящееся в «Новой Богданке».

Наиболее популярными местами для коттеджного строительства являются: Хыркасы, Чандово, Кугеси, Шинерпоси, Альгеси, Тренькасы. По оценкам экспертов, с точки зрения роста стоимости земли весьма перспективен поселок Северный. К нему проложена автотрасса, прекратило работу единственное в поселке торфо-предприятие. Ожидается, что поселок со временем превратится в чувашский аналог «Рублевки», а земельные участки будут скуплены у местного населения.

По оценке Министерства имущественных и земельных отношений, общая площадь

предоставленных в пользование земель в Чувашии составляет 1834,5 тыс. га, половина из них - земли сельхозназначения. Большая часть земли находится у юридических и физических лиц в постоянном (бессрочном) пользовании и в аренде, а 34% - в собственности. Всего в Чувашии более 925 тысяч собственников земельных долей. В собственности юридических лиц находятся лишь 2,3 тыс. га (0,1 % земельного фонда республики).

Цель исследования

Описать социально-экономическую обстановку в Чувашии.

Описать ситуацию в строительной сфере, на земельном рынке и в сфере недвижимости с целью оценки перспективности реализации проектов в сфере недвижимости (как городской, так и загородной) в республике Чувашия в целом и в крупнейших городах республики, в частности.

Задачи исследования

Описать социальные, экономические и политические факторы, влияющие на жилищное строительство (городское и загородное) в исследуемых регионах:

Описать демографическую ситуацию, дать характеристику миграционным потокам.

Определить уровень инвестиций в различные отрасли республиканской экономики, районы и города Чувашии.

Охарактеризовать уровень развития промышленного производства в Республике (объем, темпы роста и другие ключевые показатели).

Определить уровень жизни и доходов населения.

Описать административную структуру региона.

Охарактеризовать факторы, ограничивающие развитие рынка жилой недвижимости. Описать механизмы их влияния.

Охарактеризовать факторы, положительно влияющие на развитие рынка жилой недвижимости. Описать механизмы их влияния.

Определить основные тенденции развития жилой недвижимости в Чувашии (как индивидуальной застройки так и зданий квартирного типа).

Описать состояние отрасли жилищного строительства в регионе:

Объем рынка (в стоимостном и натуральном выражении).

Определить уровень цен на жилую недвижимость на первичном и вторичном рынке.

Дать прогноз развития рынка.

Описать деятельность строительных компаний на региональном строительном рынке:

Определить доли рынка, занимаемые основными игроками

Охарактеризовать реализуемые ими проекты.

Описать строительные технологии, используемые различными компаниями.

Описать механизмы ценообразования, действующие на рынке.

Описать ситуацию на рынке ипотечного кредитования в Чувашии.

Описать ситуацию на земельном рынке Чувашии

Дать общую характеристику земельного рынка

Провести сегментацию земельного рынка

по категориям

по целевому назначению

по праву пользования земельным участком

по престижности направления

по местоположению и окружению

по размеру

по стоимости

Определить степень развитости инфраструктуры в различных районах и городах республики:

транспортные подъездные пути

электроэнергия

газоснабжение

теплоснабжение

водоснабжение

канализация

Описать действующие механизмы ценообразования на земельном рынке

Описать состояние региональной законодательной базы, регулирующей отношения на земельном и строительном рынке

Метод сбора данных

Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка; Интернет; материалов маркетинговых и консалтинговых компаний; результаты исследований DISCOVERY Research Group.

Проведение экспертных интервью с представителями государственных органов (Министерство строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Республики Чувашия, Чувашстат, Центр правовой информации республики Чувашия, Управление федерального кадастра объектов недвижимости по Республике Чувашия) и бизнес-структурами (строительные компании, риэлтерские агентства, региональные маркетинговые агентства).

Метод анализа данных

Традиционный контент-анализ экспертных интервью и документов.

Информационная база исследования

Экспертные оценки.

Интервью с участниками рынка.

Интервью с представителями государственных органов.

Материалы отраслевых учреждений и базы данных.

Печатные и электронные, деловые и специализированные издания.

Ресурсы сети Интернет.

Материалы компаний.

Аналитические обзорные статьи в прессе.

Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств.

Базы данных Discovery Research Group.

Содержание

Резюме

Список таблиц и диаграмм

Таблицы

Диаграммы

ГЛАВА 1. СОЦИАЛЬНЫЕ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ИССЛЕДУЕМЫХ РЕГИОНАХ

§ 1. Административная структура региона

§ 2. Демография

§ 3. Экономика и промышленное производство

§ 4. Промышленное производство

§ 5. Инвестиции

 Инвестиции в нефинансовые активы

 Инвестиции в основной капитал

 Инвестиции в основной капитал по видам экономической деятельности

 Инвестиционная активность организаций

§ 6. Уровень жизни и заработная плата населения

Социально-экономическая дифференциация населения

Задолженность организаций по заработной плате

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧУВАШИИ

Основные тенденции развития Чебоксар

§ 1. Факторы, ограничивающие развитие рынка жилой недвижимости и механизмы их влияния

§ 2. Факторы, положительно влияющие на развитие рынка жилой недвижимости и механизмы их влияния.

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РЫНКА ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧУВАШИИ

§ 1. Объем рынка в натуральном и стоимостном выражении.

§ 2. Прогноз развития рынка до 2010 г., в т.ч. предложения объектов недвижимости на рынке.

Чувашия

Чебоксары

Новочебоксарск

§ 3. Законодательное регулирование отношений в сфере строительства в Чувашии

§ 4. Уровень цен на жилую недвижимость на первичном и вторичном рынке (типовые квартиры).

§ 5. Показатели спроса на коттеджи в Чувашии.

§ 6. Структура спроса по технологии домостроения.

§ 7. Объем строящейся в Чувашии индивидуальной жилой недвижимости

§ 8. Структура строящейся в республике Чувашия жилой недвижимости:

§ 8.1. По этажности объектов.

§ 8.2. По количеству подъездов в домах с этажностью больше 3-х этажей.

§ 8.3. По количеству квартир на площадке.

§ 8.4. По количеству комнат в квартире

§ 9. Покупки по ипотеке, прогноз роста объемов покупок жилья в кредит, виды кредита

Условия ипотечного кредитования

3.10. Процессы миграции в регион и покупки жилья иногородними.

3.11. Программы развития рынка загородной жилой недвижимости республики Чувашия.

Проекты по застройке участков и ведущие строительные компании, участвующие в проектах.

ВТБ + Чувашия = Новый город

Синтез Девелопмент Регион

Новочебоксарская производственно-строительная компания «Оптима»

ГЛАВА 4. УЧАСТНИКИ РЫНКА ГОРОДСКОЙ И ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

§ 1. Основные игроки: девелоперы, застройщики, генеральные подрядчики.

§ 2. Доли рынков основных игроков

Открытое Акционерное общество «Инвестиционно-строительная компания «Честр-Групп» (ОАО «ИСКО-Ч»)

«Чувашагроинвестстрой»

§ 3. Используемые строительные технологии: частота использования, преимущества и недостатки разных технологий, причины популярности или непопулярности технологий.

Уровень цен на строительную продукцию

§ 4. Существующие механизмы ценообразования, преимущества и недостатки

ГЛАВА 5. РЫНОК ЗЕМЛИ

§ 1. Общая характеристика земельного рынка

§ 2. Сегментация земельного рынка

§ 2.1. по целевому назначению

Земли поселений

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Земли лесного фонда

Земли водного фонда

Земли запаса

§ 2.2. Распределение земельного фонда по угодьям

Сельскохозяйственные угодья

Земли под водными объектами, включая болота

Земли застройки

Земли под дорогами

Лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд

Нарушенные земли и их рекультивация

Прочие земли

§ 2.3. Распределение земель в Чувашской Республике по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, Чувашской Республике и Муниципальному Образованию

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Распределение земель поселений

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Распределение земель иных категорий

Распределение земель лесного фонда

Распределение земель водного фонда

Распределение земель запаса

Участки для индивидуального жилищного строительства

Сады

Огороды

§ 2.4. Сегментация земельного рынка

по площади выделяемых участков

по престижности направления

по стоимости

§ 3. Степень развитости инфраструктуры

§ 3.1. транспортные подъездные пути

§ 3.2. электроэнергия

§ 3.3. газоснабжение

§ 3.4. теплоснабжение и водоснабжение

§ 3.5. канализация

§ 4. Механизмы ценообразования

Кроме того, к отчету прилагаются карты дорожной инфраструктуры и газификации всех районов Республики Чувашия.

Перечень приложений:

Отчет содержит 156 таблиц и 23 диаграммы.

Таблицы

ТАБЛИЦЫ:

Таблица 1. Административно-территориальное деление районов и городов (единиц)

Таблица 2. Численность постоянного населения по данным переписей в 1979, 1989, 2002 гг. (по району(по районам и городам), тысяч человек)

Таблица 3. Численность постоянного населения (на 1 января 1998 – 2006 г.; тысяч человек), по районам и городам

Таблица 4. Число родившихся (человек) за период с 1997 по 2005 г., по районам и городам

Таблица 5. Общие коэффициенты рождаемости (число родившихся на 1000 человек населения), период 1997 – 2005 гг., по районам и городам

Таблица 6. Число умерших (человек), 1997 – 2005 гг., по районам и городам

Таблица 7. Общие коэффициенты смертности (число умерших на 1000 человек населения), 1997 – 2005 гг., по районам и городам

Таблица 8. Основные демографические показатели в республике Чувашия

Таблица 9. Распределение умерших по причинам смерти в январе – августе 2006 г.

Таблица 10. Родившиеся, умершие и естественный прирост населения

Таблица 11. Коэффициенты рождаемости, смертности и естественного прироста

Таблица 12. Число браков и разводов в январе – августе 2006 г., по районам и городам

Таблица 13. Основные социально-экономические показатели в 2005 г. (данные в стоимостном выражении приведены в фактически действовавших ценах), в Чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 14. Индексы основных социально-экономических показателей в 2005 г. (стоимостные показатели приведены сопоставимых ценах; в процентах к предыдущему году), в Чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 15. Удельный вес района (города) в общереспубликанских основных социально-экономических показателях в 2005 г. (в процентах к итогу)

Таблица 16. Место, занимаемое районом (городом) в Чувашской республике по основным социально-экономическим показателям в 2005 г.

Таблица 17. Сальдированный финансовый результат по видам экономической деятельности в январе-августе 2006 г.

Таблица 18. Прибыль и убыток организаций по видам экономической деятельности в январе-августе 2006 г.

Таблица 19. Данные о просроченной дебиторской задолженности по видам экономической деятельности на 1 сентября 2006 г., млн. Рублей

Таблица 20. Суммы задолженности с истекшими предельными сроками обязательств, списанные на финансовые результаты деятельности организаций, на 1 сентября 2006 г., тыс. Руб.

Таблица 21. Превышение кредиторской задолженности над дебиторской задолженностью на 1 сентября 2006 года млн. Руб.

Таблица 22. Оборот организаций по видам экономической деятельности, млн. Рублей, в действующих ценах в 2006 г.

Таблица 23. Оборот организаций по видам экономической деятельности, млн. Рублей, в действующих ценах, в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 24. Стоимость основных фондов крупных и средних некоммерческих организаций (все основные фонды, на конец года; тысяч рублей), в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 25. Удельный вес полностью изношенных основных фондов крупных и средних коммерческих организаций по видам основных фондов (по полной учетной стоимости, на конец года; в процентах от объема конкретного вида основных фондов), в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 26. Динамика промышленного производства в январе-сентябре 2006 года

Таблица 27. Индексы производства по основным видам деятельности в январе-сентябре 2006 года

Таблица 28. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности в январе-сентябре 2006 года в действующих ценах

Таблица 29. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций по видам деятельности в действующих ценах в январе-сентябре 2006 г.

Таблица 30. Инвестиции в основной капитал в 1997-2005 г. (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей, 1997 г. - миллиардов рублей), в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 31. Индексы физического объема инвестиций в основной капитал (в сопоставимых ценах; в процентах к предыдущему году), в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 32. Структура инвестиций в нефинансовые активы в 2000-2005 гг. (в процентах к итогу)

Таблица 33. Видовая структура инвестиций в основной капитал в 2000-2005 гг. (в фактически действовавших ценах)

Таблица 34. Технологическая структура инвестиций в основной капитал (в фактически действовавших ценах) в 1995-2005 гг.

Таблица 35. Инвестиции в основной капитал по формам собственности (в фактически действовавших ценах) в 1995-2005 гг.

Таблица 36. Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования по крупным и средним организациям (в фактически действовавших ценах) в 2000-2005 гг.

Таблица 37. Направления инвестиций в основной капитал 1) (в фактически действовавших

ценах) в 2001-2004

Таблица 38. Инвестиции в основной капитал организаций с уча-стием иностранного капитала (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей; 1995г. – млрд. Рублей) в 1995, 2000-2004 гг.

Таблица 39. Объем инвестиций, поступивших от иностранных инвесторов, по видам в 2000-2005 гг.

Таблица 40. Объем инвестиций, поступивших от иностранных инвесторов, по видам экономической деятельности 1) (тыс. Долларов США с учетом рублевого поступления, пересчитанно-го в доллары США) в 2000-2005 гг.

Таблица 41. Инвестиции в основной капитал, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование при-родных ресурсов (в фактически действовавших ценах; тысяч рублей, 1995г. – миллионов рублей) в 1995, 2000-2005 гг.

Таблица 42. Индексы инвестиций в основной капитал, направ-ленных на охрану окружающей среды и рациональное исполь-зование природных ресурсов (в процентах к предыдущему го-ду; в сопоставимых ценах) в 1995, 2000-2005 гг.

Таблица 43. Инвестиции в основной капитал, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов, по источникам финансирования в 2005 году (в фактически действовавших ценах; тысяч рублей)

Таблица 44. Инвестиции в основной капитал, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов, по видам экономической деятельности в 2005 году (в фактически действовавших ценах; тысяч рублей)

Таблица 45. Инвестиции в основной капитал по видам экономи-ческой деятельности 1) (в фактически действовавших ценах; тысяч рублей) в 2003-2005 гг.

Таблица 46. Структура инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности (в процентах к итогу) в 2003-2005 гг.

Таблица 47. Распределение организаций по оценке целей инве-стирования в основной капитал (в процентах от общего числа организаций) в 2000-2005 гг.

Таблица 48. Распределение организаций по оценке факторов, ограничивающих инвестиционную деятельность (в процентах) в 2000-2005 гг.

Таблица 49. Распределение организаций по оценке видов ма-шин, оборудования, транспортных средств, приобретаемых за счет инвестиций в основной капитал (в процентах) в 2000-2005 гг.

Таблица 50. Распределение организаций по оценке причин вы-бытия и состава приобретаемых машин и оборудования (в процентах)м в 2000-2005 гг.

Таблица 51. Индекс потребительских цен (в том числе – на про-мышленные товары), доходы населения и показатели занято-сти населения в Чувашии в январе-сентябре 2006 г.

Таблица 52. Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги в сентябре 2006 года сложились следующим образом:

Таблица 53. Динамика денежных доходов и расходов населения 1)млн. Рублей в 2005-2006

гг., ежемесячно

Таблица 54. Динамика реальных денежных доходов в процентах в 2005-2006 гг.

Таблица 55. Динамика реальных располагаемых денежных до-ходов в 2005-2006 гг.

Таблица 56. Структура использоваия денежных доходов насе-ления в процентах в 2005-2006 гг., ежемесячно

Таблица 57. Покупательная способность среднедушевых де-нежных доходов населения по основным продуктам питания килограммов в месяц в 2005-2006 гг.

Таблица 58. Величина прожиточного минимума в третьем квар-тале 2006 года 1) рублей в месяц, в расчете на душу населения

Таблица 59. суммарная величина дохода, обеспечивающего прожиточный минимум семьям различного состава на семью, рублей в месяц в 2005-2006 гг, поквартально

Таблица 60. Динамика величины прожиточного минимума. Руб-лей в месяц, в расчете на душу населения в 2005-2006 гг., поквар-тально

Таблица 61. Динамика номинальной и реальной начисленной среднемесячной заработной платы в 2005-2006 гг. 1)

Таблица 62. Среднемесячная начисленная заработная плата по видам экономической деятельности (без выплат социального характера) в расчете на одного работника 1)

Таблица 63. Распределение общего объема денежных доходов населения в процентах в 2005-2006 гг.

Таблица 64. Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов в процентах от общей численности населения в 2005-2006 гг.

Таблица 65. Динамика численности населения с денежными до-ходами ниже величины прожиточного минимума в 2005-2006 гг., поквартально 1)

Таблица 66. Динамика просроченной задолженности по зара-ботной плате на начало месяца в 2005-2006 гг.

Таблица 67. Просроченная задолженность по заработной плате по видам экономической деятельности на 1 октября 2006 года.

Таблица 68. Группировка организаций, имеющих просроченную задолженность по заработной плате в размере двух и более месячных фондов оплаты труда на 1 октября 2006 года

Таблица 69. Ввод в действие жилых домов в сельской местно-сти (тысяч квадратных метров общей площади) в 1990, 1995-2005 гг.

Таблица 70. Ввод в действие жилых домов по формам собствен-ности в 2005 году

Таблица 71. Распределение районов и городов по вводу в дей-ствие жилых домов

Таблица 72. Приватизация жилых помещений в 2005 г., в чувашии в целом, а также по районам и городам

Таблица 73. Факторы, ограничивающие производственную дея-тельность строительных организаций (в процентах)

Таблица 74. Жилищный фонд (на конец года; площадь жилищ, всего; тысяч квадратных

метров) в 1997-2005 гг.

Таблица 75. Городской жилищный фонд (на конец года; площадь жилищ; тысяч квадратных метров) в 1999-2005 гг., по городам и районам

Таблица 76. Сельский жилищный фонд (на конец года; площадь жилищ; тысяч квадратных метров) в 1999-2005 гг., по городам и районам

Оформление заказа

Название: Исследование строительной отрасли, рынков городской и загородной жилой недвижимости, рынка земли республики Чувашия

Ссылка: <https://marketpublishers.ru/r/R85C37FEDE1RU.html>

Цена: Цена по запросу

Если вы хотите заказать расширенную лицензию или печатную версию, пожалуйста, свяжитесь с нашей службой поддержки клиентов:

info@marketpublishers.ru

Оплата

Для оплаты кредитной картой (Visa, MasterCard, МИР), пожалуйста, нажмите кнопку "Купить сейчас" на странице отчета:

<https://marketpublishers.ru/r/R85C37FEDE1RU.html>