



**Intesco
Research
Group**

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ



МОСКВА 2010

ОГЛАВЛЕНИЕ

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

- 1.1. Основные показатели
- 1.2. Органы власти
- 1.3. Население
- 1.4. Уровень жизни
- 1.5. Экономика
- 1.6. Транспортная система города

2. ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

2.1. Жилая недвижимость

Емкость рынка

Сегментация рынка по типу квартир

Сегментация рынка по виду квартир

Объем продаж в кризис

2.1. Коммерческая недвижимость

2.1. Индивидуальное жилищное и дачное строительство

3. РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

- 3.1. Основные типы жилья
- 3.2. Спрос и предложение
- 3.3. Ценовая ситуация

4. РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

- 4.1. Динамика объема введения жилья
- 4.2. Спрос и предложение
- 4.3. Ценовая ситуация

5. РЫНОК ГАРАЖЕЙ, АВТОСТОЯНОК И ПАРКИНГОВ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

- 5.1. Спрос и предложение

5.2. Ценовая ситуация

6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

6.1. Торговая недвижимость

Спрос и предложение

Ценовая ситуация

6.2. Офисная недвижимость

Спрос и предложение

Ценовая ситуация

6.3. Производственно-складская недвижимость

Спрос и предложение

Ценовая ситуация

7. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования:

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

Цель исследования:

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ РЫНКА И ПРОГНОЗ ЕГО РАЗВИТИЯ

Регион исследования:

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

Г. ПЕТРОЗАВОДСК

Основные блоки исследования:

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАРЕЛИИ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

РЫНОК ГАРАЖЕЙ, АВТОСТОЯНОК И ПАРКИНГОВ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

Рынок сегментирован по:

ВИДУ НЕДВИЖИМОСТИ

Выдержки из исследования:

Недвижимость в Карелии на настоящий момент является очень привлекательной с точки зрения инвестиций.

Емкость карельского рынка жилой недвижимости оцениваются так: около *** квартир на вторичном рынке; *** квартир в строящихся домах. На долю Петрозаводска приходится ***% всего рынка жилой недвижимости Карелии.

Структура предложения на рынке жилой недвижимости в Карелии и Петрозаводске придерживается такой пропорции: однокомнатные квартиры – ***%, двухкомнатные – ***%, квартиры из трех и более комнат – ***%, доли и комнаты – ***%.

С середины 2008 года и весь 2009 год цены на рынке недвижимости столицы Карелии неуклонно снижались. Только к концу года, за счет федеральных средств по государственным жилищным программам, рынок был подогрет в сегменте одно- и двухкомнатных квартир.

Анализ рынка недвижимости Республики Карелия

На долю индивидуальных застройщиков, которые ведут строительство за счет собственных средств и кредитных ресурсов, приходится *** тысячи квадратных метров от общего объема введенного жилья.

Также как и в многоэтажном строительстве, изменение цены в индивидуальном секторе за период с середины 2008 года по конец 2009 г. произошло примерно на ***% в сторону уменьшения. Падение за период с июля по конец 2008 года составило около **%, за 2009 год снижение цены составило **%.

Рынок коммерческой недвижимости Карелии в целом является не развитым. Основная его концентрация приходится на административный центр республики – г. Петрозаводск.

Цены продажи офисов по состоянию на конец 2009 г. имеют достаточно широкий диапазон от *** тыс. руб. до *** тыс. руб. за 1 кв. м, встречаются так же отдельные предложения на уровне *** тыс. руб. за кв. м, однако они носят эпизодический характер. Подобные цены наблюдаются не только в Петрозаводске, но и в других крупных городах – Сортавала, Кондопога.

Источники информации, используемые в исследовании:

- Федеральная служба государственной статистики
- Министерство экономического развития
- Фонд государственного имущества Республики Карелия
- Оценки экспертов отрасли
- Материалы основных игроков отрасли
- Отраслевые печатные и электронные издания

В исследовании приводится 13 графиков, 6 диаграмм, 3 схемы.

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Динамика численности постоянного населения Республики Карелия по состоянию на 1 января в 2000-2010 гг., тыс. чел

График 2. Естественный прирост населения в Республике Карелия за год в 1995-2009 гг., чел.

График 3. Динамика изменения стоимости на жилую недвижимость в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 4. Динамика объема строительства жилья, осуществляемого индивидуальными застройщиками, в Республике Карелия в 2008-2009 гг., тыс. кв. м.

График 5. Динамика изменения стоимости на индивидуальные жилые дома (застроенные участки) в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 6. Динамика изменения стоимости на индивидуальные жилые дома (застроенные участки) в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 7. Динамика изменения стоимости гаражей в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 8. Динамика изменения стоимости торговой недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 9. Динамика изменения стоимости аренды торговой недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 10. Динамика изменения стоимости офисной недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 11. Динамика изменения стоимости аренды офисной недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 12. Динамика изменения стоимости производственно-складской недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 13. Динамика изменения стоимости аренды офисной недвижимости в Республике Карелия в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура населения Республики Карелия по месту жительства по состоянию на 1 января 2010 года, %

Диаграмма 2. Доля недвижимости г. Петрозаводск на рынке жилой недвижимости Республики Карелия в 2009 году, %

Анализ рынка недвижимости Республики Карелия

Диаграмма 3. Сегментация рынка жилой недвижимости Республики Карелия по типу квартир в 2009 году, %

Диаграмма 4. Сегментация рынка жилой недвижимости Республики Карелия по типу квартир в 2009 году, %

Диаграмма 5. Структура земельных ресурсов Республики Карелия в 2009 году, %

Диаграмма 6. Сегментация рынка жилой недвижимости Республики Карелия по типу квартир в 2009 году, %

Список схем:

Схема 1. Территория Республики Карелия на карте Российской Федерации

Схема 2. Основные типы жилья в Республике Карелия

Схема 3. Рейтинг престижности жилых районов Петрозаводска

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Финансовые аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭУ им. Плеханова, Высшая школа экономики, Финэк) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие крупные организации как «Инфолинк», «Русский алкоголь», «Аладушкин Групп», «1-ая Макаaronная Компания», ГК «Русагро», ГК «ЭФКО», «Приосколье», «АСТОН», «Группа Черкизово», «Росинтер Ресторантс Холдинг», «Физкульт», Capital Tour, «Высшая школа экономики», «Нудел Продукт», Холдинговая группа «Випойл», «РОСГАЗТОПЛИВО», «ДСМ Восточная Европа», «Метрополис», Кондитерская фабрика «НЕВА», Кондитерская фабрика «Волшебница», «Агроимпорт», «Баргус», «Петровские Нивы», «Рязаньзернопродукт», «Омская макаронная фабрика», «Кинотавр», «ГЕО», «Интертуризм», «Национальный

INTESCO RESEARCH GROUP

Анализ рынка недвижимости Республики Карелия

союз овцеводства», Птицефабрика «Камышинская», Птицефабрика «Приморская», «Уралбройлер», Мясоптицекомбинат «Пензенский», "Сочинский мясокомбинат", «Держинский мясокомбинат», «Белгородский бекон», «Здрава», «Кубань Агро», «Сельпром-Инвест», KelsenVisca, "Сочинский Хлебокомбинат", Агро-промышленная компания "Агро-2000", УК «Правильный Город», УК «Развитие-СИБИРЬ», «СК Фаворит», «ЛенЭкспо», «Неопринт», «Индустрия Делового Мира», «Марр Россия», «Ингредиент-Логистик», "Никофарм", «СибЖелДорТранс», «АК БАРС Девелопмент», «НТБ Девелопмент», Fillini, «Креативное агентство Type Market», «Мир Цветов» и пр.

ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ