

**ВАШ ВЕРНЫЙ КУРС
В МОРЕ РЫНКА**



070002, ул. Ворошилова 62, оф. 27
тел. (8 - 7232) 47-27-18, 47-04-08
сот. тел. 8-705-860-36-50
8-705-833-76-91

ИССЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ. РАЗРАБОТКА ОБЩИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ДЛЯ БОЛЬШЕГО ПРОНИКНОВЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК РЕГИОНА.

Исследование содержит:

- исследовательскую часть – 7 страниц;
- приложения – 17 страниц.

Исследовательская часть содержит:

- табличный материал – 7 объектов;
- иллюстративный материал – 4 объекта.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общий анализ представителей строительного рынка области	3
2	Анализ объемов строительных работ	3
3	Инвестиции в основной капитал	7
4	Выводы и рекомендации	10
	ПРИЛОЖЕНИЯ	11

1 ОБЩИЙ АНАЛИЗ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ОБЛАСТИ

По данным Агентства РК по статистике по Восточно-Казахстанской области в регионе зарегистрировано предприятий имеющих право на ведение строительных работ 1621 из них 1539 – малые, 64 – средние и 18 крупных предприятий. В таблице 1 приведены сведения по представителям строительного рынка области

Таблица 1 – Предприятия строительного рынка ВКО

Предприятия	Всего	Структура, %	из них				
			Действующие	в том числе			в процессе ликвидации
				еще не активные (новые)	активные	временно не активные	
Итого предприятий	1621	100	1262	132	812	318	13
Малые	1539	94,9	1184	132	740	312	13
Средние	64	3,9	60		54	6	
Крупные	18	1,1	18		18		

На рисунке 1 представлена структура строительного рынка по степени величины предприятий, осуществляющих свою деятельность на данном рынке.

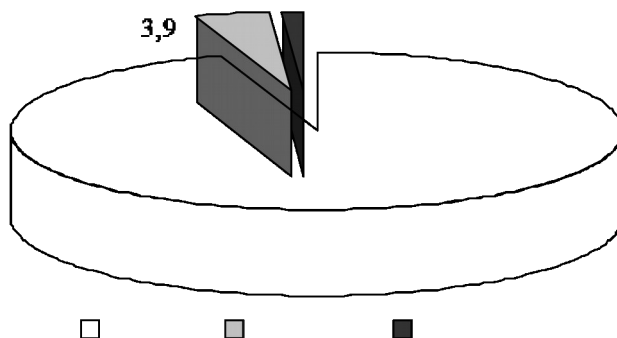


Рисунок 1 – Структура строительного рынка по степени величины предприятий

Из числа представленных в таблице предприятий ориентированы на осуществление промышленного строительства и ремонтные работы в данном секторе рынка все крупные предприятия (18) и 35 средних предприятий. Остальные предприятия ориентированы на гражданское, и коммерческое строительство, а также частную застройку и проведение ремонтных работ.

В Приложении А представленные данные по общему количеству зарегистрированных предприятий в области.

В Приложении Б представлены данные по предприятиям города Усть-Каменогорск, Риддер, Зыряновск, Семей, имеющих лицензии на проведение строительных работ.

2 АНАЛИЗ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Строительная деятельность. Объем выполненных строительных работ с учетом дооценки составил 28000,9 млн. тенге или на 0,8% выше уровня января-июня 2007 года.

Удельный вес области в республиканском объеме выполненных строительных работ составил 4,3%.

Крупными и средними подрядными строительными организациями выполнен объем работ на 22153,3 млн. тенге, что на 19,1% выше уровня января-июня 2007 года.

На рисунках 2 и 3 представлена емкость рынка и его структура в разрезе выполненных работ предприятиями по степени их величины.

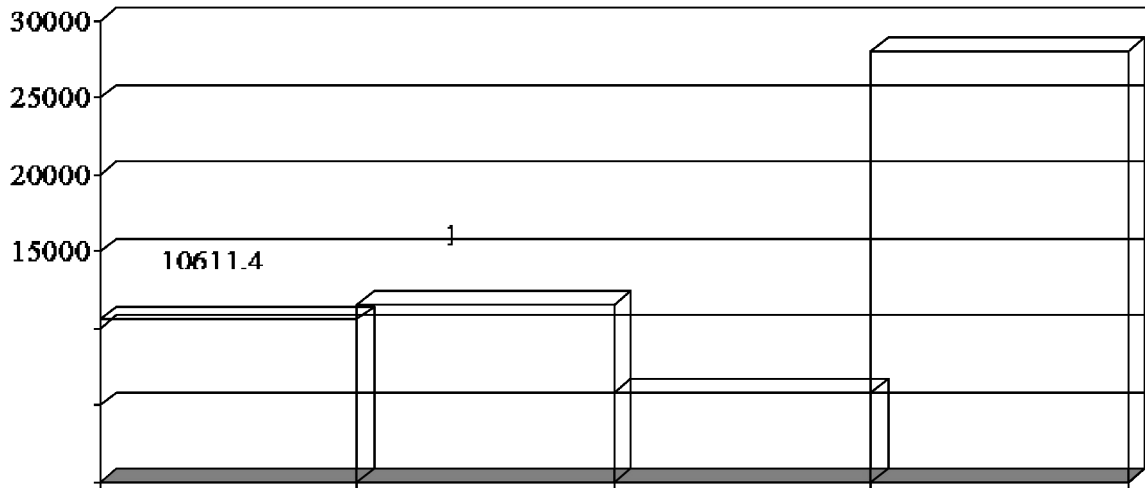


Рисунок 2 – Емкость строительного рынка ВКО

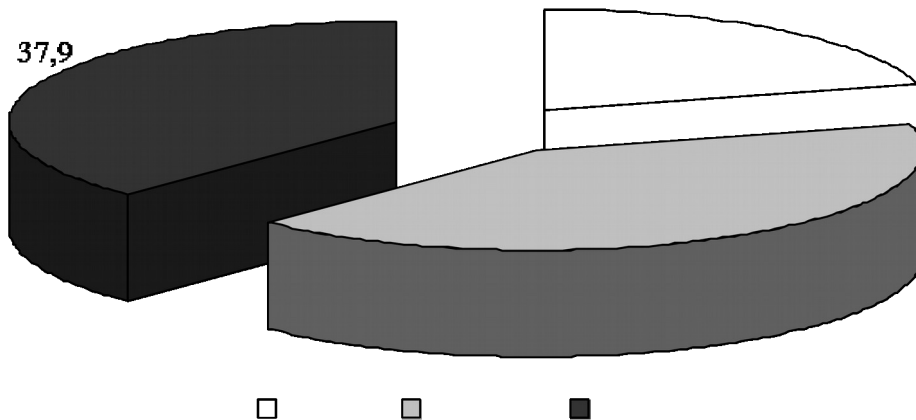


Рисунок 3 – Структура строительного рынка по объемам выполненных работ

Объем ремонтно-строительных и монтажных работ проведенный крупными и средними предприятиями области представлен в таблице 2.

Таблица 2 - Объем работ, выполненных строительными организациями по области

	Всего, тыс. тенге	в % к январю- июню 2007г.	Доля в областном объеме, %
Итого по области	22153308	119,1	100
в том числе:			
Усть-Каменогорск	16949488	120,6	76,4
Семей	1853066	86,0	8,4
Риддер	1548823	142,8	7,0
Курчатов	144796	42,2	0,7

Абайский район	-	-	-
Аягозский район	42357	195,1	0,2

Продолжение таблицы 2

	Всего, тыс. тенге	в % к январю-июню 2007г.	Доля в областном объеме, %
Бескарагайский район	-	-	-
Бородулихинский район	-	-	-
Глубоковский район	288	1,6	0,0
Жарминский район	266339	122,1	1,2
Зайсанский район	301719	391,3	1,4
Зырянский район	783124	151,0	3,5
Катонкарагайский район	-	-	-
Кокпектинский район	174767	160,1	0,8
Курчумский район	-	-	-
Тарбагатайский район	6936	135,8	0,0
Уланский район	-	-	-
Урджарский район	44288	834,0	0,2
Шемонайхинский район	37317	-	0,2

Основная доля в областном объеме подрядных работ (97,6%) пришлась на предприятия частной формы собственности, доля иностранных предприятий составила 1,1%, государственных – 1,3%.

В структуре подрядных работ 82% заняли строительно-монтажные работы, 5,5% - капитальный ремонт, 6,4% - текущий ремонт, 6,1% - другие подрядные работы.

Строительную деятельность осуществляли организации 13 регионов области, из них 9 увеличили объемы работ по сравнению с уровнем января-июня 2007 года. Это организации Урджарского района (в 8,3 раза), Зайсанского (в 3,9 раза), Аягозского (на 95,1%), Кокпектинского (на 60,1%), Зырянского (на 51%) районов, г. Риддер (на 42,8%), Тарбагатайского (на 35,8%), Жарминского (на 22,1%) районов, г. Усть-Каменогорска (на 20,6%).

Ввод в эксплуатацию объектов и мощностей. В январе-июне в области сдано в эксплуатацию 695 зданий общей площадью 151748 кв. метров, в том числе 210 зданий нежилого и 485 зданий жилого назначения.

Таблица 3 - Ввод в действие новых зданий по их видам

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, м ³	Общая площадь зданий, м ²
Введено в действие зданий	695	530303	151748
в том числе:			
жилого назначения	485	286880	83106
нежилого назначения	210	243423	68642
в том числе:			
промышленные	6	28370	5226
сельскохозяйственные	9	6779	2416
транспорта и связи	101	21063	6045
социально-культурного назначения	23	10631	3372
административные	6	28557	8313
торговые	58	127868	39576
другие	7	20155	3694

С начала года в области сданы в эксплуатацию мощности по производству свежих кондитерских изделий, муки пшеничной тонкого помола, крупы, муки грубого помола,

предприятия по переработке рыбы, предприятия по выпуску колбасных изделий, плит древесных, конструкций строительных деревянных и изделий столярных, предприятия по производству пластиковых дверей и окон, дробильно-сортировочная установка по производству щебня, предприятия по ремонту сельскохозяйственных машин, дробильно-пропускной комплекс, цех фасовки молочной продукции, склады, 5 амбулаторно-поликлинических учреждений на 44 посещения в смену, гостиница на 6 мест, 97 гаражей на 107 автомашин, бани на 85 мест, 20 кафе на 814 места, 34,3 тыс. кв. метров торговых площадей, 4 остановочных комплекса, 2 комплекса дорожного сервиса, 9 СТО, 2 АЗС, 10 тыс. кв. метров офисов, сети тепловые магистральные, 16 тыс.кВа трансформаторных понизительных станций, 12 км линий электропередач напряжением 220кВ и выше, 4,05 км кабельных линий электропередач, сооружения для очистки сточных вод, вторые пути, водопроводы магистральные на 9,08 км, теплоснабжение местное на 0,1 Гкал в час, 0,3 км теплосетей, открытая спортивная площадка, салоны красоты и парикмахерские на 55 рабочих мест, базовая станция сотовой связи, дома отдыха на 80 мест, помещения для овец на 500 голов, помещения для КРС на 360 голов, 3 объекта религиозного культа, ипподром на 400 мест, полигоны по утилизации, обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных, бытовых и других отходов.

Жилищное строительство. На жилищное строительство направлено 2863,2 млн. тенге инвестиций, что на 7,4% меньше, чем в январе-июне 2007 года. С начала года сдано в эксплуатацию 83106 кв. метров общей площади жилых зданий, в том числе 77461 кв. метров полезной площади, что соответственно на 54,3% и на 47,5% больше, чем в январе-июне 2007 года.

Таблица 4 - **Инвестиции в жилищное строительство по формам собственности**

	В январе-июне 2008г., тыс. тенге	в том числе по предприятиям и организациям:			
		государственной собственности	частной собственности		иностранной собственности
			всего	в т.ч. населения	
Итого инвестиций	2863247	730790	2132457	1247847	-
в том числе:					
Усть-Каменогорск	1373442	331083	1042359	311921	-
Семей	683574	66660	616914	473048	-
Риддер	95461	56803	38658	38658	-
Курчатов	51568	51568	-	-	-
Абайский район	-	-	-	-	-
Аягозский район	44987	6108	38879	38879	-
Бескарагайский район	13650	-	13650	13650	-
Бородулихинский район	-	-	-	-	-
Глубоковский район	65337	-	65337	55463	-
Жарминский район	17527	5195	12332	11900	-
Зайсанский район	45582	3982	41600	41600	-
Зырянский район	15405	-	15405	15405	-
Катонкарагайский район	10200	-	10200	10200	-
Кокпектинский район	17899	17899	-	-	-
Курчумский район	-	-	-	-	-
Тарбагатайский район	11595	6895	4700	4700	-
Уланский район	319738	184597	135141	135141	-
Урджарский район	62032	-	62032	62032	-
Шемонайхинский район	35250	-	35250	35250	-

Большая часть жилья введена в г. Усть-Каменогорске (35,5% общей площади) и г. Семей (27,7%).

Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов в области с начала года составила 34,5 тыс. тенге.

В таблице 5 приведены данные по вводу в эксплуатацию жилых зданий

Таблица 5 - Ввод в эксплуатацию жилых зданий

	Общая площадь зданий, кв. метров		в том числе полезная площадь, кв. метров	
	в январе-июне 2008г.	в % к январю-июню 2007г.	в январе-июне 2008г.	в % к январю-июню 2007г.
Итого по области	83106	154,3	77461	147,5
В том числе:				
Усть-Каменогорск	29485	4,2р.	25524	4,1р.
Семей	23004	175,1	22734	173,1
Риддер	1865	28,2	1865	30,0
Курчатов	4500	-	3544	-
Абайский район	-	-	-	-
Аягозский район	2623	69,1	2623	69,1
Бескарагайский район	423	43,7	423	43,7
Бородулихинский район	-	-	-	-
Глубоковский район	7213	2,2р.	6949	2,1р.
Жарминский район	1346	105,5	1346	105,5
Зайсанский район	2758	104,7	2758	104,7
Зырянский район	1110	22,6	1110	23,6
Катонкарагайский район	933	106,9	933	106,9
Кокпектинский район	643	178,6	643	178,6
Курчумский район	-	-	-	-
Тарбагатайский район	505	23,9	5,5	23,9
Уланский район	2404	155,5	2210	142,9
Урджарский район	2316	154,2	2316	154,2
Шемонайхинский район	1978	55,7	1978	55,7

Из приведенных таблиц видно, что имеется положительная динамика объемов производства строительных и ремонтных работ за январь-июнь 2008 года по сравнению с аналогичным периодом, хотя данный рост значительно ниже при сравнении аналогичных периодов 2006-2007 годов. Данная тенденция говорит о имеющейся положительной динамике ростов объемов не смотря на продолжающийся финансовый кризис. Однако, нужно учесть, что при общем замедлении и снижении объемов гражданского строительства (первичного рынка жилья) объемы промышленного строительства не снижаются несколько снизились объемы коммерческого и бюджетного строительства, а так же частной застройки.

Следовательно, можно считать, что рынок коммерческого, бюджетного строительства, ремонтно-строительных работ и частной застройки представляется перспективным в сложившихся кризисных условиях.

3 ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

Объем инвестиций в основной капитал по области с учетом дооценки составил 54978,2 млн. тенге, и увеличился на 17,9% к уровню января-июня 2007 года. По удельному весу в республиканском объеме инвестиций (3,6%) область заняла 9 место.

Объем инвестиций в основной капитал по кругу отчитавшихся предприятий составил 52805,8 млн. тенге, что на 24,1% больше, чем в январе-июне 2007 года. Рост инвестиций отмечен в 16 из 19 регионов области, среди которых Жарминский район (в 6,8 раза), Уланский (в 6,4 раза), Бородулихинский (в 5,6 раза), Кокпектинский (в 4,4 раза), Зайсанский (в 4,2 раза), Бескарагайский (в 2,9 раза), Тарбагатайский (в 2,5 раза), Катон-Карагайский (в 2,5 раза), Курчумский (в 2,4 раза), Абайский (в 2,1 раза) районы, Урджарский район (на 96,4%), г.Семей (на 81,1%), Глубоковский (на 62,2%), Зырянский

(на 61,9%) районы, г.Риддер (на 15,8%), Шемонаихинский район (на 8%). Снижение объемов инвестиций наблюдалось в Аягозском районе (на 33,8%), г.Усть-Каменогорск (на 0,5%), г.Курчатов (на 14,4%).

Таблица 6 - Технологическая структура инвестиций в основной капитал

	Инвестиции в основной капитал в январе-июне 2008г.		В % к январю-июню 2007г.
	тыс. тенге	в % к итогу	
Инвестиции – всего	52805,8	100	124,1
в том числе:			
Работы по строительству и капитальному ремонту зданий и сооружений	25166,2	47,7	111,0
Машины, оборудование, инструменты, инвентарь (включая капремонт)	25949,4	49,1	136,8
Прочие капитальные работы и затраты	1690,2	3,2	182,6

Основную долю средств в экономику и социальную сферу области (80,7% общего объема) инвестировали предприятия частной формы собственности и население, удельные веса государственных и иностранных предприятий составили соответственно 17,4% и 1,9%.

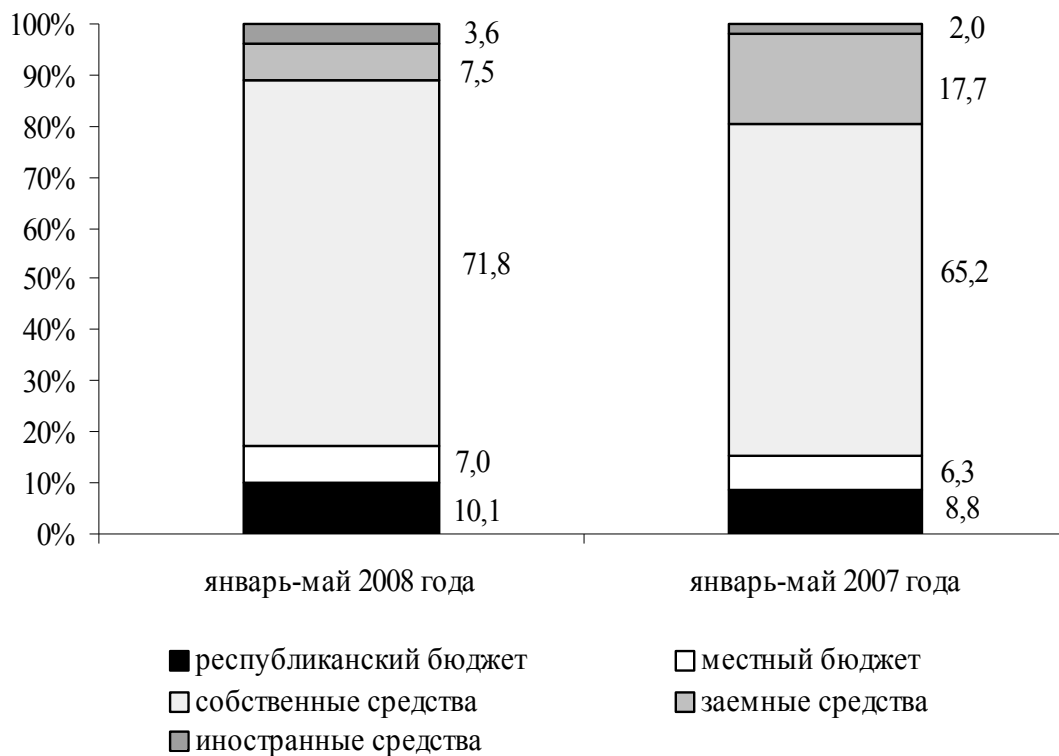


Рисунок 4 - Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования

Третья часть средств республиканского бюджета направлена в образование (34,1% всех инвестиций из указанного источника), местного бюджета – в государственное управление (32%), 48,5% собственных средств направлено в обрабатывающую промышленность, 37,2% заемных – в транспорт и связь.

Иностраннми средствами в январе-июне инвестировались обрабатывающая промышленность (67,3%), транспорт и связь (16,8%), горнодобывающая промышленность

(15,7%), операции с недвижимым имуществом (0,1%), образование (0,01%). Большинство иностранных инвестиций освоено в Жарминском районе (60,5%).

Из всех инвестиций в основной капитал 38,3% направлено на развитие обрабатывающей промышленности. Значительные средства инвестированы в горнодобывающую промышленность (20,2%).

С начала года введено в действие основных средств на 28662,4 млн. тенге, из них 9662,7 млн. тенге (33,7%) – в обрабатывающей промышленности, 6283,2 млн. тенге (21,9%) – в горнодобывающей промышленности, 3856,9 млн. тенге (13,5%) – в операциях с недвижимым имуществом.

В таблице 7 представлена структура инвестиций в основной капитал по видам деятельности.

Таблица 7 - Структура инвестиций в работы по строительству и капитальному ремонту зданий и сооружений

	Инвестиции в основной капитал в январе-июне 2008г.		В % к январю-июню 2007г.
	тыс. тенге	в % к итогу	
Инвестиции – всего	25188372,3	100	124,1
в том числе:			
Сельское хозяйство, охота, лесное хозяйство	428202,3	1,7	5,6
Горнодобывающая промышленность	5088051,2	20,2	121,8
Обрабатывающая промышленность	9647146,6	38,3	134,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1032723,3	4,1	85,6
Строительство	680086,1	2,7	104,0
Торговля и ремонт автомобилей	1032723,3	4,1	2,3
Гостиницы и рестораны	100753,5	0,4	65,3
Транспорт и связь	1712809,3	6,8	62,2
Финансовая деятельность	302260,5	1,2	5,4
Операции с недвижимостью, аренда, услуги потребителям	2040258,2	8,1	100,8
Государственное управление	1032723,3	4,1	2,6
Образование	1334983,7	5,3	3,5
Здравоохранение, социальные услуги	403014,0	1,6	80,5
Предоставление коммунальных, социальных, персональных услуг	352637,2	1,4	125,8

Из таблицы 7 видно, что большая доля инвестиций присутствует в горнодобывающей и обрабатывающей промышленности. Общая сумма инвестиций в этих отраслях составила 14735197,8 тыс. тенге. Если провести разделение на промышленное строительство и прочее, то к перечисленным отраслям необходимо причислить и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», а также «Строительство» с суммой инвестиций 1032723,3 и 680086,1 тыс. тенге. Общая сумма инвестиций по этим отраслям составляет 16448007,1 тыс. тенге или 65,3%.

Оставшиеся направления экономики подразумевают коммерческое и бюджетное строительство и ремонтно-строительные работы, сумма инвестиций в основной капитал по этим экономическим кластерам составляет 8312162,9 тыс. тенге или 33%.

Сельское и лесное хозяйство в расчет не принималось ввиду малых объемов и проблемности производства строительных работ.

Исходя из представленных расчетов можно с уверенностью сказать, что бюджетное и коммерческое строительство представляет для производства ремонтно-строительных работ в данной части рынка.

4 ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

На основании проведенного исследования и анализа цифрового материала можно отметить, что, не смотря на финансовый кризис, имеется рост объемов строительных и ремонтно-строительных работ на рынке области. Однако темп роста за исследуемый период значительно ниже темпов роста предыдущего аналогичного периода 2007 года.

Основная доля производства данных работ приходится на промышленное строительство. Однако проникновение в данный сектор рынка представляется проблемным и трудно реализуемым, так как данный рынок четко поделен. У крупных предприятий четко обозначен круг подрядных организаций, с которыми ведется продолжительное сотрудничество.

Гражданское строительство первичного рынка жилья не представляет из себя в данное время привлекательный сектор рынка. Данная тенденция связана со снижением потребительской активности, вызванной труднодоступностью ипотечных кредитов с одной стороны и сокращением финансовых ресурсов у банковских институтов.

Сегмент строительного рынка, содержащий в себе бюджетное и коммерческое строительство и ремонтно-строительные работы представляется наиболее привлекательным для проникновения в него строительного предприятия.

Сектор строительного рынка, ориентированный на частную застройку является привлекательным в направлении производства и реализации строительных материалов. Производство строительных работ в данном секторе не является привлекательным, так как большая часть частных застройщиков прибегает к услугам частных строителей, а также осуществляет строительство своими силами.

В виду выявленных перспектив, для расширения деятельности строительной компании ориентированной на промышленное строительство и проведение ремонтно-строительных работ в этом секторе рынка можно порекомендовать:

1) для расширения позиций в секторе промышленного строительства необходимо выйти на рынок с продуктом или услугой, которой не имеют конкуренты. Главный принцип нового продукта или услуги высокая технологичность и уникальные потребительские свойства;

2) для проникновения в сектор строительного рынка бюджетного и коммерческого строительства необходимо вести работу по привлечению соответствующих организаций, то есть участвовать в тендерах и провести PR-кампанию, ориентированную на ознакомление целевой аудитории с новым направлением деятельности компании. Кроме этого актуальным является вывод на рынок продукта или услуги, отсутствующего у конкурентов;

3) для завоевания доли рынка строительных материалов, ориентированного на частного застройщика, необходимо более интенсивное продвижение традиционных строительных материалов (кирпич, шлакоблок, фундаментные элементы, плиты перекрытия и т.д.). Основной рекламный посыл PR-кампании - основные строительные материалы в одном месте по приемлемой цене с доставкой. Кроме продвижения традиционных строительных материалов необходим вывод на рынок нового продукта. Главный принцип продукта – невысокая цена и высокие потребительские свойства.

Приложение А

Таблица А.1 - Зарегистрированные юридические лица по видам деятельности и активности

Регион	Всего	из них				в процессе ликвидации
		Действующие	в том числе			
			еще не активные (новые)	активные	временно не активные	
ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	17740	12356	874	9038	2444	127
Малые	16512	11193	860	7908	2425	126
Средние	1038	975	13	944	18	
Крупные	190	188	1	186	1	1
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОХОТА И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	667	445	39	340	66	13
Малые	613	398	35	297	66	13
Средние	41	35	4	31		
Крупные	13	12		12		
РЫБОЛОВСТВО, РЫБОВОДСТВО	57	30		21	9	
Малые	54	27		18	9	
Средние	3	3		3		
Крупные						
ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	82	49	3	38	8	
Малые	65	33	2	23	8	
Средние	13	12	1	11		
Крупные	4	4		4		
ОБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1486	922	50	674	198	23
Малые	1367	806	49	565	192	23
Средние	67	64	1	57	6	
Крупные	52	52		52		
ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ	126	89	5	73	11	5
Малые	97	62	4	47	11	4
Средние	19	18		18		
Крупные	10	9	1	8		1
СТРОИТЕЛЬСТВО	1621	1262	132	812	318	13
Малые	1539	1184	132	740	312	13
Средние	64	60		54	6	
Крупные	18	18		18		
ТОРГОВЛЯ И РЕМОНТ АВТОМОБИЛЕЙ, БЫТОВЫХ ИЗДЕЛИЙ И ПРЕДМЕТОВ ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	5695	3740	263	2410	1067	40
Малые	5643	3696	260	2370	1066	40
Средние	47	39	3	35	1	
Крупные	5	5		5		
ГОСТИНИЦЫ И РЕСТОРАНЫ	285	178	3	121	54	2
Малые	277	171	3	114	54	2
Средние	6	5		5		
Крупные	2	2		2		
ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ	696	448	60	257	131	6
Малые	667	420	60	229	131	6

Средние	22	21		21	
---------	----	----	--	----	--

Продолжение таблицы А.1

Регион	Всего	из них				в процессе ликвидации
		Действующие	в том числе			
			еще не активные (новые)	активные	временно не активные	
Крупные	7	7		7		
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	260	151	28	119	4	
Малые	260	151	28	119	4	
Средние						
Крупные						
ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, АРЕНДА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ ПОТРЕБИТЕЛЯМ	2676	1814	129	1378	307	19
Малые	2622	1765	129	1329	307	19
Средние	40	35		35		
Крупные	14	14		14		
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ	912	842	6	827	9	1
Малые	757	703	6	693	4	1
Средние	134	118		114	4	
Крупные	21	21		20	1	
ОБРАЗОВАНИЕ	1298	1119	19	1087	13	
Малые	843	675	17	645	13	
Средние	448	437	2	435		
Крупные	7	7		7		
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ	530	382	9	354	19	
Малые	394	251	8	224	19	
Средние	101	96	1	95		
Крупные	35	35		35		
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ПЕРСОНАЛЬНЫХ УСЛУГ	1349	885	128	527	230	5
Малые	1314	851	127	495	229	5
Средние	33	32	1	30	1	
Крупные	2	2		2		

