

Аналитическое агентство

Амикрон
консалтинг

**Тенденции и прогнозы
рынка быстровозводимого
малоэтажного жилья
демо-версия**

Ноябрь 2010

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ.....	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1. РАЗВИТИЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ.....	6
1.1. Динамика малоэтажного (частного) строительства	6
1.2. Конструкционные решения в малоэтажном строительстве	11
1.3. Потребительские предпочтения на рынке малоэтажного домостроения.....	17
1.4. Проблемы рынка малоэтажного строительства	22
2. СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ ЗДАНИЙ.....	25
2.1. Основные особенности строительства быстровозводимых зданий	25
2.2. Современные технологии строительства быстровозводимого жилья.....	32
2.3. Материалы, применяемые при строительстве быстровозводимого жилья.....	39
3. РАЗВИТИЕ СМЕЖНЫХ РЫНКОВ	47
3.1. Рынок деревянного домостроения	47
3.2. Рынок легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК).....	53
3.3. Рынок стеновых и кровельных панелей.....	59
3.4. Рынок теплоизоляционных материалов	62
4. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ БЫСТРОВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ	72
5. ФИНАНСОВЫЕ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОИЗВОДСТВА БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ КОНСТРУКЦИЙ	84
6. ИГРОКИ РЫНКА БЫСТРОВОЗВОДИМОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ	92
7. ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА	99
7.1. Прогнозы развития российского строительного рынка.....	99
7.2. Новые объекты и проекты на рынке производства конструкций для малоэтажного строительства.....	113
7.3. Прогнозы развития рынка малоэтажного строительства в 2011-2020 гг.....	118
Информация о компании «Амикрон-консалтинг»	125

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1. Структура жилищного строительства в России по кварталам 2009-2010 г.
Табл.2. Строительство жилых домов в регионах России в I полугодии 2010 г.
Табл.3. Конструкционные решения в быстровозводимом строительстве
Табл.4. Достоинства и недостатки быстровозводимых домов»
Табл.5. Классификация каркасных быстровозводимых домов
Табл.6. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-щитовых домов
Табл.7. Достоинства и недостатки каркасных домов
Табл.8. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-панельных домов
Табл.9. Достоинства и недостатки панельных домов
Табл.10. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-модульных домов
Табл.11. Достоинства и недостатки дома из клееного бруса
Табл.12. Показатели скорости возведения домов по рамочной технологии
Табл.13. Достоинства и недостатки дома из термо-профилей
Табл.14. Деревянное домостроение в РФ в 2003-2009 гг.
Табл.15. Производство деревянных домов заводского изготовления в РФ в 2003-2009 гг.
Табл.16. Производство деревянных клееных конструкций в РФ в 2003-2009 гг.
Табл.17. Производство металлических конструкций в РФ в 2003-2009 гг.
Табл.18. Производство сборных зданий из легких металлических конструкций в РФ в 2003-2009 гг.
Табл.19. Помесячная динамика производства теплоизоляционных материалов из минеральной ваты в 2007-2010 гг.
Табл.20. Динамика производства полимеров в РФ в 2005-2009 гг.
Табл.21. Классификация малоэтажных домов по потребительским индексам
Табл.22. Этапы строительства частного дома
Табл.23. Факторы, влияющие на ценообразование земельного участка
Табл.24. Типы проектов малоэтажных домов
Табл.25. Ориентировочные расходы на проект малоэтажного дома
Табл.26. Подходы к организации строительства малоэтажных домов
Табл.27. Ориентировочные расходы на инженерные сети
Табл.28. Варианты комплектации при строительстве малоэтажного дома
Табл.29. Стоимость 1 кв.м. жилой площади в малоэтажном доме в зависимости от технологии строительства
Табл.30. Ориентировочные расходы на отдельные операции при строительстве малоэтажного дома
Табл.31. Техничко-экономические показатели основных технологий быстровозводимого малоэтажного строительства
Табл.32. Финансовые показатели бизнеса по производству конструкций для возведения быстровозводимого жилья
Табл.33. Характеристика ведущих строителей сборного малоэтажного жилья
Табл.34. Строительство быстровозводимого жилья для «погорельцев»
Табл.35. Прогноз объемов потребления деревянных домов заводского изготовления до 2020 г.
Табл.36. Прогноз объемов потребления отдельных видов стройматериалов по федеральным округам к 2020 г.

Перечень диаграмм:

- Рис.1. Доля индивидуального жилищного строительства в России в 1991-2010 гг.
- Рис.2. Доля индивидуального жилищного строительства по федеральным округам РФ в 2008-2009 гг.
- Рис.3. Распределение построенных малоэтажных домов по конструктиву стен в 2008-2009 г. в России
- Рис.4. Потребительские предпочтения по приобретению жилья
- Рис.5. Распределение построенных малоэтажных домов в России по этажности
- Рис.6. Распределение потребительских предпочтений на рынке малоэтажного строительства в отношении используемых строительных технологий
- Рис.7. Спрос на малоэтажное жилье разной площади в 2007-2009 гг.
- Рис.8. Спрос на малоэтажное жилье разной площади в 2007-2009 гг.
- Рис.9. Динамика производства деловой древесины в России в 2003-2009 гг.
- Рис.10. Динамика деревянного домостроения в 2003-2009 гг. в РФ
- Рис.11. Динамика производства деревянных домов заводского изготовления в 2003-2009 гг. в РФ
- Рис.12. Динамика производства деревянных домов и срубов домов в 2003-2009 гг. в РФ
- Рис.13. Динамика производства деревянных клееных конструкций в России в 2003-2009 гг. в РФ
- Рис.14. Распределение производства деревянных домов по федеральным округам РФ
- Рис.15. Использование стального каркаса в общем объеме жилого строительства
- Рис.16. Стоимость строительства 1 кв.м теплового контура дома при строительстве из ЛСТК и кирпича
- Рис.17. Распределение российских производителей быстровозводимого жилья в зависимости от технологии строительства
- Рис.18. Динамика производства строительных металлических конструкций и изделий в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.19. Динамика производства зданий из легких металлических конструкций комплектной поставки в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.20. Динамика производства сборных модулей из легких металлических конструкций в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.21. Динамика производства панелей стальных стеновых и кровельных в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.22. Динамика производства трехслойных стальных стеновых панелей в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.23. Динамика производства теплоизоляционных материалов из минеральной ваты в РФ в 2003-2009 гг.
- Рис.24. Динамика производства теплоизоляционных материалов из минеральной ваты в РФ по месяцам в 2007-2010 гг.
- Рис.25. Структура производства теплоизоляционных изделий из минеральных волокнистых материалов по федеральным округам РФ в 2009 г.
- Рис.26. Динамика производства теплоизоляционных изделий из полимерного сырья в РФ в 2003-2008 гг.
- Рис.27. Производство теплоизоляционных изделий из пенопластов по федеральным округам РФ в 2009 г.
- Рис.28. Структура себестоимости 1 кв.м. малоэтажного жилья
- Рис.29. Затраты на каркасное строительство
- Рис.30. Прогноз соотношения массивных и каркасно-панельных деревянных домов в РФ в 2015 и 2020 годах

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Интерес к рынку быстровозводимого жилья за последнее время существенно вырос. Основной причиной стали государственные меры, направленные на развитие данного сектора: в регионах ведутся работы по инженерной подготовке земель под малоэтажное строительство, большое количество быстровозводимого жилья строится в рамках госзаказа.

В настоящее время по всей стране активно реализуются проекты малоэтажной застройки, что подстегнуло рост интереса к этой технологии, способствовало увеличению спроса на быстровозводимые конструкции и сопутствующие стройматериалы. В результате значительно увеличилась инвестиционная привлекательность организации производств по выпуску быстровозводимых конструкций.

В связи с интересом к рынку строительства быстровозводимого жилья компания «Амикрон-консалтинг» в ноябре 2009 г. подготовила аналитический обзор «Тенденции и прогнозы рынка быстровозводимого малоэтажного жилья».

Данное исследование содержит характеристику развития рынка быстровозводимых конструкций, описание основных применяемых технологий, их достоинств и недостатков, оценку ситуации на смежных рынках. В исследовании представлен подробный анализ инвестиционных параметров бизнеса по производству быстровозводимых конструкций для малоэтажного строительства. Охарактеризовано ценообразование на рынке строительства быстровозводимого жилья. Представлены прогнозы развития рынка быстровозводимого жилья до 2020 г.

Цель исследования: Проанализировать развитие ситуации на рынке малоэтажного быстровозводимого жилья.

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из 7 разделов общим объемом 125 страниц; иллюстрирован 30 диаграммами; 36 таблицами.

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ ЗДАНИЙ

Основные особенности строительства быстровозводимых зданий

Начало массового использования в малоэтажном строительстве каркасно-панельных технологий началось совсем недавно. Если до 2007 г. о таких технологиях больше говорили, чем применяли на практике, то с началом реализации крупных проектов индустриальное малоэтажное домостроение стало объективной рыночной реальностью. ...

По конструктивным особенностям быстровозводимые здания подразделяются на ...

Достоинства и недостатки строительства быстровозводимых домов. ...

Достоинства:

✓ ...

Недостатки:

✓ ...

При использовании каркасной технологии применяются разные конструктивные решения ...

Современные технологии строительства быстровозводимого жилья

Существует 4 основные технологии возведения быстровозводимых домов: каркасно-щитовые, панельные (сборно-щитовые), модульные, каркасно-рамочные. Разница в них заключается прежде всего в том, где осуществляется основной объем работ – на заводе или стройплощадке, а также в использовании разных систем каркасов.

Каркасно-щитовые конструкции («канадская» и «финская» технологии). ...

Табл. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-щитовых домов

	Каркасные дома
Срок производства одного дома, дней	
Транспортировка и монтаж	
Срок монтажа дома, дней	
Срок финальной отделки дома, дней	
Недостатки технологии	

Амикрон-консалтинг

Каркасно-панельная технология ...

Табл. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-панельных домов

	Панельные дома
Срок производства одного дома, дней	
Транспортировка и монтаж	
Срок монтажа дома, дней	
Срок финальной отделки дома, дней	
Недостатки технологии	

Амикрон-консалтинг

Каркасно-модульная технология строительства ...

Табл. Показатели скорости возведения и трудоемкости строительства каркасно-модульных домов

	Модульные дома
Срок производства одного дома, дней	
Транспортировка и монтаж	
Срок монтажа дома, дней	
Срок финальной отделки дома, дней	
Недостатки технологии	

Амикрон-консалтинг

Материалы, применяемые при строительстве быстровозводимого жилья

При возведении домов по каркасной технологии используется целая группа стройматериалов, имеющих разные характеристики. Выбор конкретных материалов зависит от большого количества факторов, в т.ч. от используемой технологии возведения.

Типы каркаса. ...

Тип утеплителя. ...

Типы панелей.

Внутренняя отделка. ...

Наружная отделка. ...

Кровля. ...

Фундамент. ...

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ БЫСТРОВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ

На практике цены на малоэтажные дома быстро меняются. Основным параметром их цены является цена 1 кв. метра общей площади дома, которая зависит от трех основных факторов: размера и стоимости земельного участка, цены самого жилого здания, т.е. его "коробки", и стоимости систем жизнеобеспечения (инженерной инфраструктуры, оборудования и т.д.). Стоимость земельных участков в различных регионах очень различается, это зависит от множества факторов. Системы жизнеобеспечения также имеют разноуровневые параметры, их стоимость может сильно влиять на ценовые параметры домов. Относительно стабильной может считаться только стоимость самого здания. Этот параметр определяется ценой стеновых материалов (кирпич, бревно, брус, панель и т.д.), вид которых и определяет тип дома.

Строительство дома включает несколько этапов, стоимость которых, фактически, и определяет цену будущего жилья.

Табл. Ориентировочные расходы на инженерные сети

Сети	Характеристика	Цена, тыс.руб
Электричество		
Газ		
Водоснабжение		
Канализация		
Все сети		

Амикрон-консалтинг

Табл. Варианты комплектации при строительстве малоэтажного дома

Комплектация	Состав	Стоимость
Базовая		
Под самоотделку		
Под ключ		

Амикрон-консалтинг

Табл. Стоимость 1 кв.м. жилой площади в малоэтажном доме в зависимости от технологии строительства

Сети	Цена, \$ за 1 кв.м.
газобетонные коттеджи	
каркасные	
модульные	
панельные	
монолитная технология	
оцилиндрованное бревно	
строганный брус	
клееный брус	

Амикрон-консалтинг

Смета затрат также включает расходы по отдельным видам строительства, включая возведение фундамента, стен и перекрытий дома, стропильных конструкций и устройство кровли. А также сюда включаются общестроительные работы, отделка фасада, подключение инженерных сетей.

Табл. Ориентировочные расходы на отдельные операции при строительстве малоэтажного дома

Сети	Описание	Цена, руб за 1 кв.м.
Фундамент	стоимость фундаментных работ	
Коробка дома	стоимость общестроительных работ по возведению коробки дома	
Кровля	стоимость возведения стропильных конструкций и устройство кровли	
Фасад	стоимость отделки фасада	
Отделка	стоимость внутренней отделки коттеджа	
Инженерные сети	подключение электрики, сантехники, отопления, канализации	

Амикрон-консалтинг

Таким образом, по оценкам специалистов, минимальная стоимость работ по строительству коттеджа, загородного дома или дачи, составит около ... тыс. руб за 1 кв.м., строящейся площади, а стоимость всего строительства может обойтись в ... млн.руб.

ФИНАНСОВЫЕ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОИЗВОДСТВА БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Однозначной технологии производства модульных/ панельных/ каркасных домов не существует. Существует набор инженерных решений, позволяющих создавать то или иное производство, но технологические решения на каждом заводе могут различаться. Параметры заводов зависят от выбора конкретной технологии, производственной мощности, степени заводской готовности комплекта дома. ...

Табл. Техничко-экономические показатели основных технологий быстровозводимого малоэтажного строительства

	Модульные дома	Панельные дома	Каркасные дома
Сроки развертывания завода, мес.			
Необходимая площадь земельного участка, га			
Площадь основного производственного здания (min – двусменная работа, max – односменная), кв. м			
Сроки развертывания завода, мес.			
Численность персонала, человек			
Доля основных производственных участков от общей площади здания, %			
Срок производства одного дома, дней			
Транспортировка и монтаж			
Срок монтажа дома, дней			
Срок финальной отделки дома, дней			
Недостатки технологии			

Амикрон-консалтинг

Табл. Финансовые показатели бизнеса по производству конструкций для возведения быстровозводимого жилья

	Модульные дома	Панельные дома	Каркасные дома
Стоимость производственных мощностей, без стоимости зданий, земли и расходных материалов (для производства домов), \$ млн			
Общая цена проекта, \$ млн			
Себестоимость на заводе, \$/кв. м			
Себестоимость построенного дома, \$/кв. м			

Амикрон-консалтинг

ИГРОКИ РЫНКА БЫСТРОВОЗВОДИМОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ

В отличие от многоэтажного жилищного строительства, в малоэтажном пока нет ярко выраженного лидера, который оказывал бы существенное влияние на развитие отрасли. При этом только мощные финансовые структуры могут себе позволить реализовать крупные (комплексные) застройки. ...

Постепенно самые крупные игроки на рынке жилищного строительства переключаются на сегмент малоэтажного жилья. ...

Табл. Характеристика ведущих строителей сборного малоэтажного жилья

НАЗВАНИЕ	Город	Специализация	Сайт
СУ-155	Москва	Строительство объектов жилья, социальных объектов и коммерческой недвижимости "под ключ"	www.su155.ru
....			
...			

Амикрон-консалтинг

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА

Прогнозы развития российского строительного рынка

Сегодня к реализации готовится более 100 проектов малоэтажных коттеджных поселков в различных субъектах Российской Федерации. В этой программе активно задействовано Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМиКС) и крупные российские девелоперы, переориентировавшиеся с многоэтажного строительства на малоэтажное. На подходе – строительство малоэтажного города-спутника Петербурга «Южный» (девелопер «Старт девелопмент»), возведение микрорайона «Аркажская слобода» в Великом Новгороде (девелопер «РРТ»), серийный ввод жилья эконом-класса компании «МИЭЛЬ» и т.д. ...

Крупные проекты малоэтажной жилой застройки

1. Новая Ижора (Санкт Петербург): площадь земельного участка: ...га, планируемое количество жилья - ... односемейных домов и дуплексов, планируемое количество жителей - .. тыс. человек, период застройки – 2007-2010 гг. Строительство ведет Холдинг "Балтрос". ...

2. ...

...

Программы с государственным участием

На жилищные программы в 2011 г. в общей сложности государство выделит 207 млрд. рублей. ...

1. Программа «Доступное и комфортное жилье...» ...

2. ...

Новые объекты и проекты на рынке производства конструкций для малоэтажного строительства

Наибольшее количество из построенных и планируемых к строительству заводов находятся в ... регионах. ...

Реализованные проекты:

✓ ...

Реализующиеся в настоящее время проекты:

✓ ...

Прогнозы развития рынка малоэтажного строительства в 2011-2020 гг.

С середины 2010 г. покупательская активность на рынке малоэтажного строительства начала расти. ...

В ближайшие 2-3 года ожидается увеличение строительства в сегменте частной застройки. ...

В среднесрочной перспективе ...

Табл. Прогноз объемов потребления деревянных домов заводского изготовления до 2020 г.

	2009 г (факт)	2010 г (план)	2011 г (план)	2012 г (план)	2013 г (план)	2014 г (план)	2015 г (план)	2016 г (план)	2017 г (план)	2018 г (план)	2019 г (план)	2020 г (план)
Инновационный сценарий												
- объем, млн.куб.м	0,4	0,6	0,9	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,2	2,4	2,7	2,9
- в % к предыдущему году	-	147,0	150,2	149,0	108,1	109,0	110,1	110,2	110,4	110,2	109,0	110,5
Инерционный сценарий												
- объем, млн.куб.м	0,4	0,6	1,0	1,4	1,4	1,5	1,7	1,8	1,9	2,0	2,2	2,3
- в % к предыдущему году	-	150,4	148,3	143,1	105,6	106,5	107,6	107,2	107,4	107,2	106,0	107,5

Амикрон-консалтинг, Стратегия развития промышленности стройматериалов до 2020 года

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитический обзор «Тенденции и прогнозы рынка быстровозводимого малоэтажного жилья» 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 2008-2009 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.