

Монолитная технология в России:
региональные тренды в 2009-2017 гг.,
прогнозы на 2018-2020 гг. Демо-версия



Руководитель проекта: Киюцина Ольга, генеральный директор аналитического агентства «Амикрон-консалтинг», тел. +7(921)954-36-12, olga@amikron-c.ru.

Компания-исполнитель: аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг», специализируется на анализе региональных трендов в строительстве и производстве стройматериалов, с 2008 г. компанией подготовлено около 900 исследований, тел. +7(812)676-45-42, +7(921)954-36-12, info@amikron-c.ru.

Условия использования: при цитировании результатов ссылка на «Амикрон-консалтинг» обязательна; исследование либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Оглавление

Перечень таблиц и диаграмм	2
Аннотация	4
Резюме по отчету.....	5
1. Динамика жилищного строительства в России	7
2. Структура жилищного строительства по типу материалов.....	8
3. Технология монолитного строительства	12
4. Монолитное строительство в массовой застройке	14
5. Региональные тренды в применении монолитной технологии у застройщиков.....	17
6. Монолитное малоэтажное строительство	23
7. Монолитная застройка в общей величине жилого фонда	29
8. Экономические условия прогнозирования.....	34
9. Прогноз жилищного строительства в 2018-2020 гг.....	37
10. Прогноз строительства жилья по монолитной технологии	43
11. Оценка и прогнозы потребления бетона и цемента в монолитном строительстве в России	45
Информация об авторе	48

Перечень таблиц и диаграмм

Перечень таблиц

Табл. 1. Ввод жилья в России по материалам стен в 2009-2017 гг.	8
Табл. 2. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.	17
Табл. 3. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	18
Табл. 4. Топ-20 регионов-лидеров по использованию монолитной технологии застройщиками в 2017 г.	20
Табл. 5. Количество и средняя площадь индивидуальных домов, построенных по монолитной технологии в России в 2013-2016 гг.	24
Табл. 6. Строительство индивидуальных домов по монолитной технологии по федеральным округам в 2014-2017 гг.	25
Табл. 7. Строительство индивидуальных домов по монолитной технологии по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	26
Табл. 8. Топ-20 регионов-лидеров по использованию монолитной технологии в частной застройке в 2017 г.	28
Табл. 9. Распределение жилищного фонда в России по материалам стен в 2005-2016 гг.	29
Табл. 10. Количество и площадь монолитных домов в России на конец 2016 г.	30
Табл. 11. Количество и площадь монолитных домов в регионах России на конец 2016 г.	31
Табл. 12. Динамика ВВП России в 2018-2020 гг. в прогнозах разных финансовых институтов	34
Табл. 13. Сценарные условия прогноза социально-экономического развития России на 2018-2020 гг.	35
Табл. 14. Ввод жилья в России по месяцам в 2012-2017 гг. и в январе-апреле 2018 г.	40
Табл. 15. Прогноз Министерства строительства и ЖКХ РФ по вводу жилья до 2025 г.	41
Табл. 16. Прогноз ввода жилья в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)	42
Табл. 17. Количество и площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от материала стен (на февраль 2018 г.)	44
Табл. 18. Прогноз ввода жилья с использованием монолитной технологии в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)	44
Табл. 19. Производство цемента и бетона в России в 2010-2017 гг.	45
Табл. 20. Прогноз динамики потребления цемента и бетона в жилищном строительстве в России в 2018-2020 гг.	46

Перечень диаграмм

Рис. 1. Динамика жилищного строительства в России в 1990-2017 гг.	7
Рис. 2. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в России в 2009-2017 гг.	8
Рис. 3. Динамика введенной площади жилья по материалам стен в 2009-2017 гг.	9
Рис. 4. Динамика массовой застройки жилья в России в 1991-2017 гг.	14
Рис. 5. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у застройщиков в 2009-2017 гг.	14
Рис. 6. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками в 2014-2017 гг.	15
Рис. 7. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у застройщиков в 2017 г.	15
Рис. 8. Доля монолитной технологии во вводе жилья у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.	17
Рис. 9. Динамика ввода жилья по монолитной технологии застройщиками в регионах-лидерах в 2014-2018 гг.	21

Рис. 10. Динамика индивидуальной застройки жилья в России в 1991-2017 гг.....	23
Рис. 11. Строительство частного жилья по монолитной технологии в 2014-2017 гг.....	24
Рис. 12. Доля частных домов, построенных по монолитной технологии в федеральных округах в 2017 г.	25
Рис. 13. Структура жилищного фонда в зависимости от материала стен в России в 2005-2016 гг.	29
Рис. 14. Топ-20 регионов по доле монолитной технологии в жилом фонде регионов России (на конец 2016 г.)	33
Рис. 15. Динамика количества и площади строящихся жилых домов застройщиками в 2015-2018 гг. 37	
Рис. 16. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию (на февраль 2018 г.)	38
Рис. 17. Структура ввода жилья застройщиками в 2017 г. в зависимости от года выдачи разрешения на строительство	39
Рис. 18. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (на февраль 2018 г.)	39
Рис. 19. Динамика доли монолитных домов в общей площади строящегося жилья застройщиками в 2015-2018 гг.....	43

Аннотация

Исследование проведено в июне 2018 г.

В отчете представлена оценка ситуации в монолитном домостроении в России. Представлены данные об объемах застройки, об изменении доли монолитного строительства у застройщиков и в частном секторе с 2009 по 2017 г. Приведены данные о реальном и потенциальном вводе жилья, в т.ч. с использованием данных из проектных деклараций, включая данные за 2017 г. Приведена оценка региональных трендов в монолитном строительстве во всех федеральных округах, а также во всех регионах России (субъектах федерации) с 2013 по 2017 г. Представлена информация о доле построенного по монолитной технологии жилья в общей величине жилого фонда в России, в том числе по регионам (субъектам РФ).

Приведены данные об объемах и структуре жилищного строительства с 1990 г. по 2017 г. Сделана оценка потребления бетона и цемента в монолитном строительстве. Приведены прогнозы развития экономической ситуации разными финансовыми, государственными и международными структурами.

На основе проведенного анализа сделаны прогнозы развития монолитной технологии в России, прогнозы ввода жилых площадей по монолитной технологии, а также доли монолитной застройки во вводе жилья. Приведена прогнозная оценка потребления цемента и бетона.

Период исследования: годовая динамика, включая данные за 2017 г., прогнозы до 2020 г.

Объем отчета: страниц – 48; таблиц – 20, диаграмм – 19.

Информационная основа исследования – база данных «Амикрон-консалтинг», включающая в себя данные статистики, министерств и ведомств, аналитических и рейтинговых агентств, собственные расчеты и оценки.

Методология. Исследование основано на принципах научности, системности и комплексности. В качестве инструментария оценки применялись статистические и экономико-математические методы, анализ временных рядов, количественных и качественных взаимосвязей. При прогнозировании использовались методы экстраполяции, моделирования, корреляционного анализа, экспертных оценок.

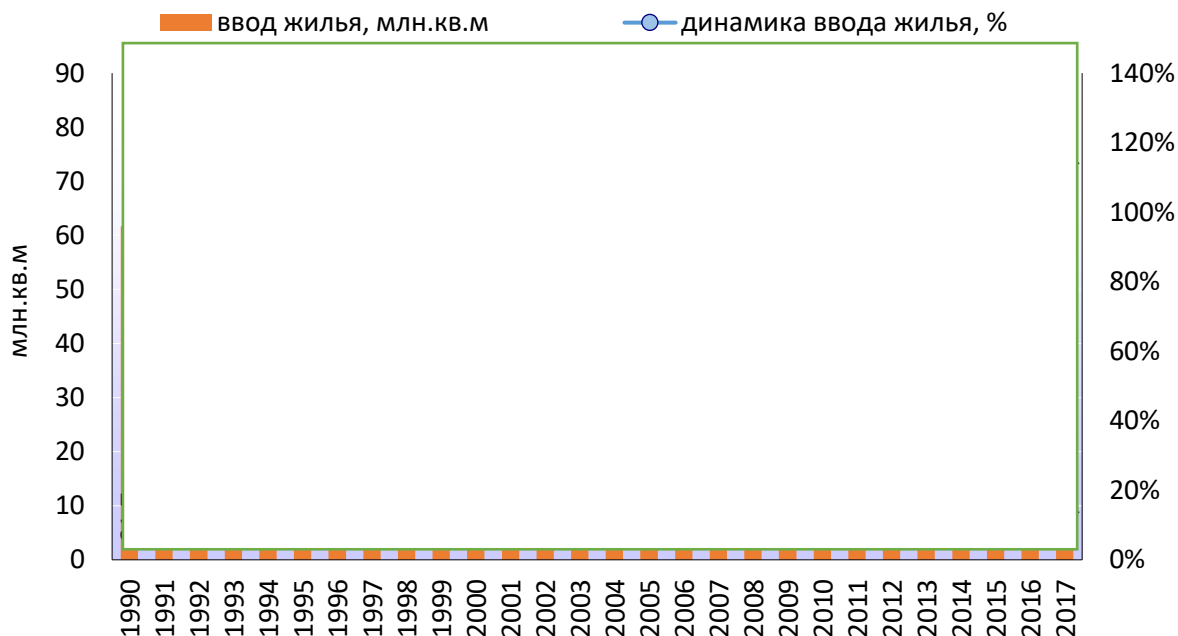
Резюме по отчету

- Монолитная технология домостроения в России активно развивается. С точки зрения ввода жилых площадей монолитное строительство показывает стремительный рост ...
- Монолитная застройка широко распространена прежде всего в массовом сегменте. ...
- В массовом сегменте с применением монолитной технологии к 2017 г. застройщиками вводилось ...% жилых домов...
- Монолитное строительство активнее всего ведется в регионах: ...
- Общий объем потребления бетона в монолитном строительстве оценивается в ... млн.куб.м, цемента – примерно в ... млн.т.
- Прогнозы «Амикрон-консалтинг» по объемам жилищного строительства достаточно оптимистичны. ...
- Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», доля монолитных домов ...
- Прогнозы составлены с учетом ожиданий, что российская экономика будет в ближайшие годы расти, хотя и медленными темпами.
- Аналитика с оценкой ситуации и прогнозом динамики потребления стройматериалов может быть подготовлена «Амикрон-консалтинг» по любому из регионов (субъектов РФ). Сроки подготовки – 1-2 недели.

Динамика жилищного строительства в России

Рис. Динамика жилищного строительства в России в 1990-2017 гг.

Амикрон-консалтинг



К 2015 г. строительство жилья в России достигло максимальных показателей не только за современную историю, но и в сопоставлении с советским периодом. В 2016 г. ввод жилья заметно сократился – на 6%, в 2017 г. спад продолжился и составил ...%.

...

Одновременно с этим изменяется структура потребления стройматериалов – в прошлом уходят менее удобные и менее эффективные решения. Им на смену приходят новые материалы и конструктивы.

Структура жилищного строительства по типу материалов

Табл. Ввод жилья в России по материалам стен в 2009-2017 гг.

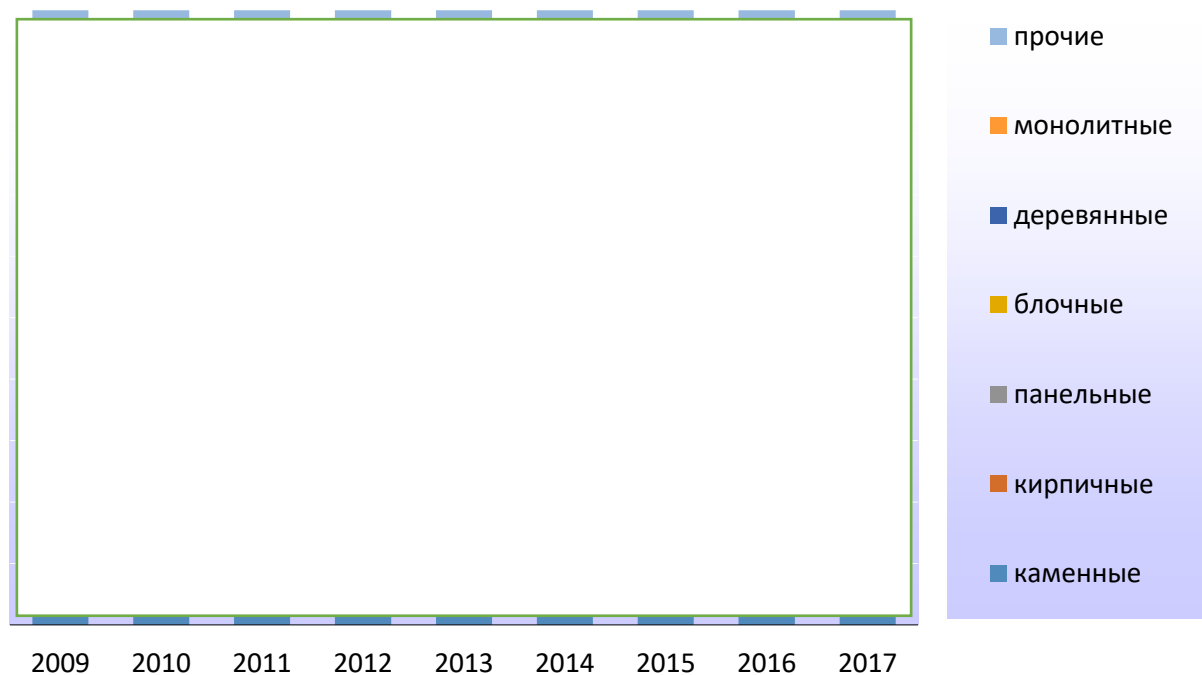
Амикрон-консалтинг

ввод общей площади жилых домов, тыс.кв.м

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
каменные									
кирпичные									
панельные									
блочные									
деревянные									
монолитные									
прочие									

Рис. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в России в 2009-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

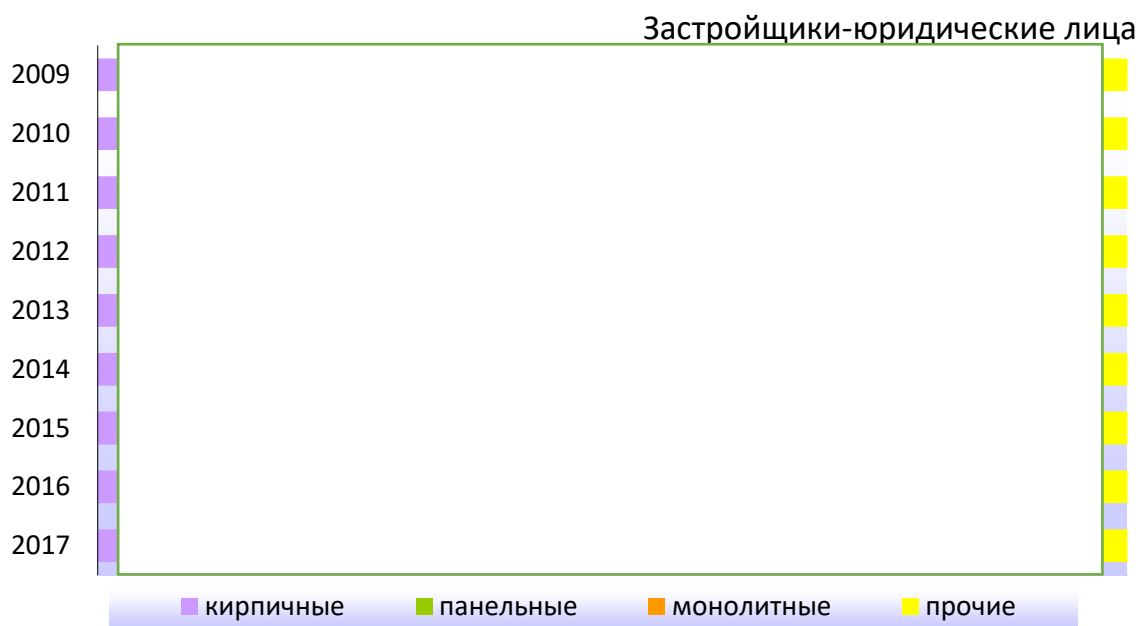


С точки зрения ввода жилых площадей наиболее стремительный рост показывает монолитное строительство – если в 2009 г. на него приходилось ...% введенного жилья, то в 2017 г. – ...%. Величина построенных по этой технологии площадей за 9 лет выросла

Монолитное строительство в массовой застройке

Рис. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у застройщиков в 2009-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

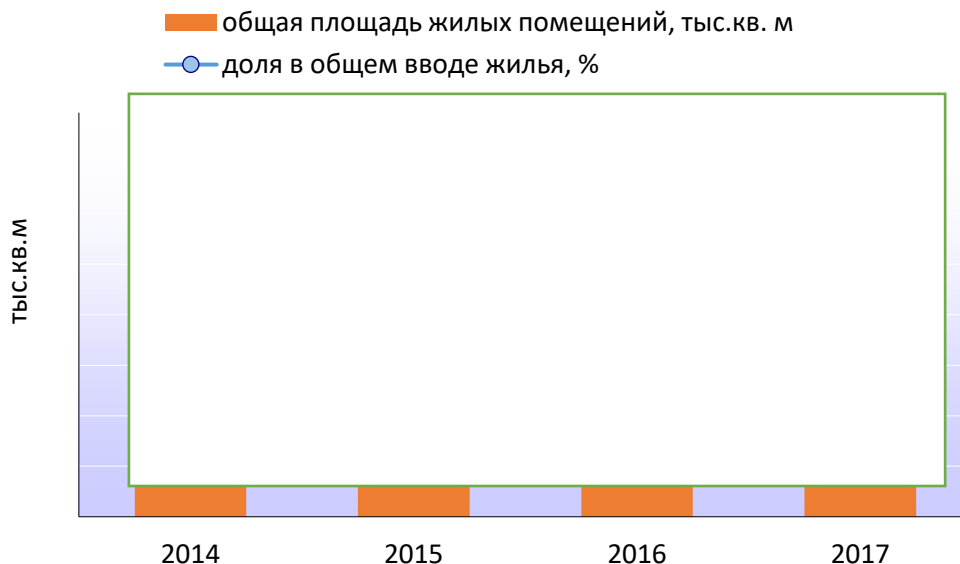


За последние годы структура застройки в массовом сегменте существенно изменилась. ...

...

Рис. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата



В 2017 г. с применением монолитной технологии застройщиками было построено ... млн.кв.м.

В ... источнике используется несколько другая классификация, основанная на проектных декларациях застройщиков... Согласно этим данным, с применением монолитной технологии к 2017 г. вводилось ...% домов в массовом сегменте, из них на долю монолитных домов пришлось ...% введенных жилых площадей, кирпично-монолитных – ...%.

Региональные тренды в применении монолитной технологии у застройщиков

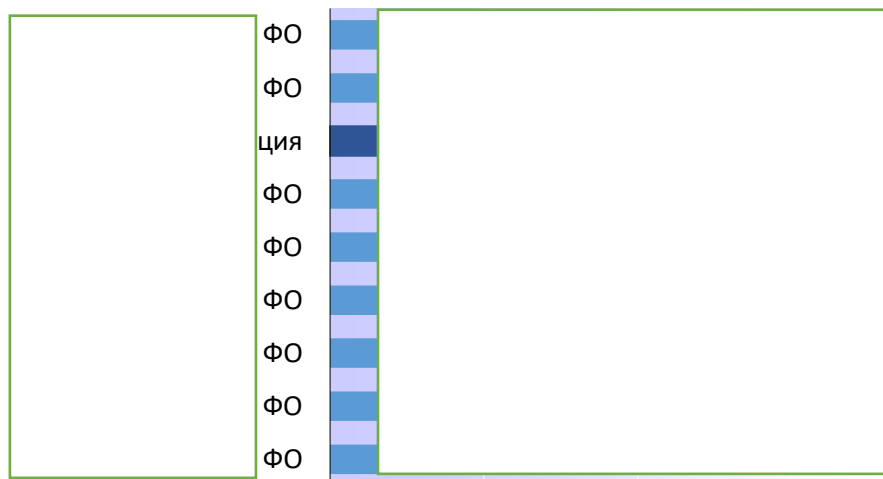
Табл. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

Федеральный округ	Введенная застройщиками жилая площадь, тыс.кв.м				Доля во вводе площадей застройщиками			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация								
Центральный ФО								
Северо-Западный ФО								
Южный ФО								
Северо-Кавказский ФО								
Приволжский ФО								
Уральский ФО								
Сибирский ФО								
Дальневосточный ФО								

Рис. Доля монолитной технологии во вводе жилья у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.

Амикрон-консалтинг



Самый большой процент строящихся монолитных домов среди федеральных округов – ... Наименее распространена монолитная технология у застройщиков ... ФО ...

Табл. Строительство жилья по монолитной технологии застройщиками по субъектам РФ в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

Федеральный округ	Введенная застройщиками площадь, тыс.кв.м				Доля в общем вводе площадей, построенных застройщиками			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация								
Центральный ФО								
Белгородская область								
Брянская область								
...								

Табл. Топ-20 регионов-лидеров по использованию монолитной технологии застройщиками в 2017 г.

Рейтинг Амикрон-консалтинг

Регион		Ввод жилья, тыс. кв.м	Регион		Доля во вводе жилья застройщиками, %
1	...		1		
2	...		2		
3	...		3		

Среди регионов лидером по объемам монолитного строительства у застройщиков в 2017 г. был ... регион, второе место занял ... регион. Общий объем монолитной застройки в каждом из регионов составил ... млн.кв.м.

...

С точки зрения доли монолитной застройки во вводе жилья лидерами являются ...

Динамика ввода жилья по регионам-лидерам неравномерна, построенное наращивание объемов монолитного строительства застройщиками демонстрирует только ... регион.

Монолитное малоэтажное строительство

Табл. Количество и средняя площадь индивидуальных домов, построенных по монолитной технологии в России в 2013-2016 гг.

Амикрон-консалтинг

	2013	2014	2015	2016
Введенная площадь, млн.кв.м				
Число домов, тыс.шт.				
Средняя площадь дома, кв.м				
Справочно: средняя площадь дома по всем видам конструктивных решений				

С использованием монолитной технологии строятся в основном ...

На долю монолитных домов приходится ...% построенных в частном секторе жилых площадей, в динамике ...

Табл. Строительство индивидуальных домов по монолитной технологии по федеральным округам в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата

Федеральный округ	Введенная площадь в индивидуальных домах, тыс.кв.м				Доля во вводе площадей в индивидуальных домах			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Российская Федерация								
Центральный ФО								
Северо-Западный ФО								
Южный ФО								
Северо-Кавказский ФО								
Приволжский ФО								
Уральский ФО								
Сибирский ФО								
Дальневосточный ФО								

В регионах лидером по объемам малоэтажной монолитной застройки в 2017 г. была ... область, 2-е место заняла ... область.

...

Монолитная застройка в общей величине жилого фонда

Табл. Распределение жилищного фонда в России по материалам стен в 2005-2016 гг.

Амикрон-консалтинг

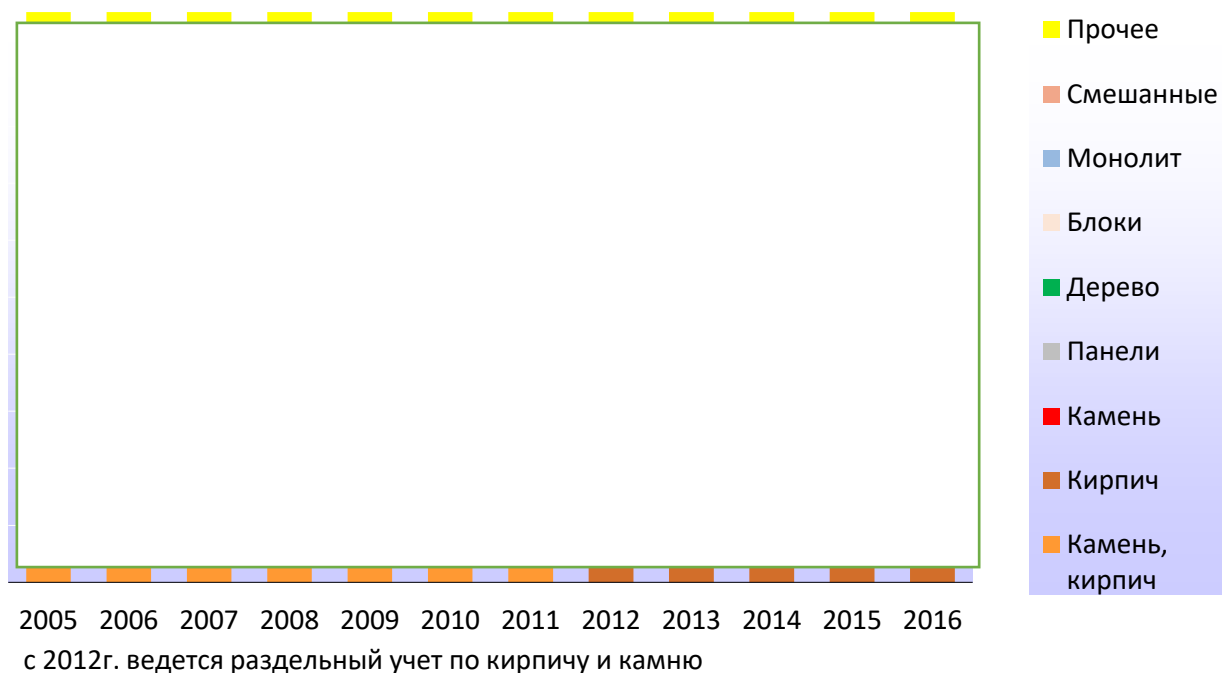
значение показателя за год, млн.кв.м

	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Камень, кирпич								
Кирпич								
Камень								
Панели								
Дерево								
Блоки								
Монолит								
Смешанные								
Прочее								
Всего								

С 2012 г. кирпич и камень учитываются отдельно

Рис. Структура жилищного фонда в зависимости от материала стен в России в 2005-2016 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата



Изменения в структуре жилого фонда ...

В городской местности доля монолитной застройки ...

Табл. Количество и площадь монолитных домов в России на конец 2016 г.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата

Данные за 2017 г. пока не опубликованы

	Жилищный фонд с материалом стен из монолита			Доля во всем жилищном фонде, %		
	Всего	в городах и поселках городского типа	в сельских населенных пунктах	Всего	в городах и поселках городского типа	в сельских населенных пунктах
Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий), единиц						
Число многоквартирных жилых домов, единиц						
Общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м						

Всего в России по состоянию на конец 2016 г. было ... тыс. жилых домов общей площадью ... тыс.кв.м, построенных по монолитной технологии.

Табл. Количество и площадь монолитных домов в регионах России на конец 2016 г.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата, Данные за 2017 г. пока не опубликованы

ПГТ – поселки городского типа

Регион	Число жилых домов, ед.	в т.ч. в городах и ПГТ	Число многоквартирных жилых домов, ед.	в т.ч. в городах и ПГТ	Общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м	в т.ч. в городах и ПГТ	Доля в жилом фонде городов и ПГТ
Российская Федерация							
Центральный ФО							
Белгородская область							
Брянская область							
...							
...							

Наиболее высокая доля монолитной технологии в формировании жилого фонда в ... регионе. На втором месте ...

Экономические условия прогнозирования

Согласно официальным данным, в 2016-2017 гг. ситуация в российской экономике стала улучшаться. В 2016 г. спад ВВП оценивался в 0,2%, прирост в 2017 г. оценивается Росстатом в 1,5%. Все международные финансовые и экономические институты также фиксируют рост российской экономики.

Табл. Динамика ВВП России в 2018-2020 гг. в прогнозах разных финансовых институтов

Амикрон-консалтинг на основе публикаций организаций

Источник	2018	2019	2020	дата прогноза
ОЭСР	май.18
...				
...				

Табл. Сценарные условия прогноза социально-экономического развития России на 2018-2020 гг.

Прогноз Минэкономразвития (МЭР)

(прирост в %)

Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
Валовой внутренний продукт	– базовый					
	– целевой					
	– консервативный					
Инвестиции в основной капитал	– базовый					
	– целевой					
	– консервативный					
Промышленность	– базовый					
	– целевой					
	– консервативный					
Реальные располагаемые доходы населения	– базовый					
	– целевой					
	– консервативный					
Индекс потребительских цен	– базовый					
	– целевой					
	– консервативный					

Прогнозы развития российской экономики в целом оптимистичны, в этом сходятся разные эксперты и структуры, в том числе международные. ...

Прогноз жилищного строительства в 2018-2020 гг.

Согласно проектным декларациям застройщиков, до конца 2018 г. в массовом сегменте должно быть введено в эксплуатацию ... млн.кв.м жилья. ...

За последнее время сроки ввода объектов стали задерживаться чаще ...

...

Таким образом, в 2018 г. потенциально застройщиками может быть сдано в эксплуатацию свыше ... млн.кв.м жилья. ...

Табл. Ввод жилья в России по месяцам в 2012-2017 гг. и в январе-апреле 2018 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата

	Ввод жилья, тыс.кв.м общей площади							Динамика, %
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Январь								
...								
Декабрь								
Сумма 12 мес.								
Сумма январь-апрель								

По итогам 2017 г. было введено в эксплуатацию всего на ...% меньше жилья, чем годом ранее. В январе-апреле 2018 г. фиксируется рост...

Табл. Прогноз ввода жилья в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)

Прогноз Амикрон-консалтинг

	2016 факт	2017 факт	2018 прогноз	2019 прогноз	2020 прогноз
Ввод жилья, млн.кв.м					
застройщики					
индивидуальное строительство					
Доля индивидуальной застройки					
Динамика ввода жилья					
застройщики					
индивидуальное строительство					

По оценкам «Амикрон-консалтинг», строительство продолжает оставаться одной из наиболее перспективных отраслей российской экономики. ...

Прогноз строительства жилья по монолитной технологии

Табл. Количество и площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от материала стен (на февраль 2018 г.)

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	кв.м	%
...						
...						

Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», доля монолитной технологии у застройщиков к 2020 г. ...

Табл. Прогноз ввода жилья с использованием монолитной технологии в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)

Прогноз Амикрон-консалтинг

	2016 факт	2017 факт	2018 прогноз	2019 прогноз	2020 прогноз
Ввод жилья по монолитной технологии, млн.кв.м					
застройщики					
индивидуальное строительство					
Доля монолитной технологии во вводе жилья					
застройщики					
индивидуальное строительство					
Динамика ввода жилья по монолитной технологии					

В сегменте индивидуального строительства...

Оценка и прогнозы потребления бетона и цемента в монолитном строительстве в России

Табл. Производство цемента и бетона в России в 2010-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 к 2016, %
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон), млн.куб.м									
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические, млн. т									

Статистику производства стройматериалов в России нельзя назвать достаточно точной.... Тем не менее, данные Росстата являются наиболее массовыми, поскольку охватывают все регионы России и значительное количество предприятий...

Ежегодно в стадии строительства находится порядка ... млн.кв.м жилья, возводимого с применением монолитной технологии (монолитная, монолитно-кирпичная). ... Исходя из этого, ежегодный объем потребления бетона в монолитном жилом строительстве составляет порядка ... млн.куб.м бетона.

Общий объем потребления бетона в монолитном строительстве оценивается в ... млн.куб.м. ... Общий объем потребления цемента в монолитном строительстве оценивается примерно в ... млн.т, что составляет ...% от общего объема потребления цемента в стране. ...

Табл. Прогноз динамики потребления цемента и бетона в жилищном строительстве в России в 2018-2020 гг.

Прогноз Амикрон-консалтинг

	Динамика потребления, в % к предыдущему году		
	2018	2019	2020
Цемент			
Бетон для заливки			

Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», в 2018 г. прогнозируется ...

Информация об авторе

Информация о форматах исследований Амикрон-консалтинг

Аналитическое агентство Амикрон-консалтинг использует следующие форматы подготовки обзоров:

- Аналитический обзор в формате презентации, предназначенный для профессиональных участников рынка, которым достаточно краткой информации о текущих трендах в форме таблиц и диаграмм с небольшим резюме.
- Аналитический обзор в формате аналитического отчета с оценкой перспектив развития рынка. Предназначен для лиц, принимающих стратегические решения о развитии бизнеса, в т.ч. инвесторов и кредитных организаций. Содержит глубокий анализ развития рынка с описанием тенденций, причинно-следственных связей, технологических особенностей развития отрасли, подробной информацией о ведущих игроках и процессах, происходящих на рынке. На основе этой аналитики строятся прогнозы дальнейшего развития рынка на средне- и долгосрочную перспективу. Такие обзоры могут готовиться по наиболее актуальным тематикам по запросу клиента с правом последующего предоставления результатов другим участникам рынка и в строгом соответствии с авторскими методиками Амикрон-консалтинг. Данный формат обеспечивает высокий уровень подготовки аналитики и прогнозов при относительно невысокой цене.
- Подготовка исследований в соответствии с пожеланиями клиента.

Информация о компании Амикрон-консалтинг

Аналитическое агентство Амикрон-консалтинг специализируется на подготовке исследований о ситуации в строительстве и стройиндустрии, является одним из лидеров на рынке информационных услуг в этом сегменте. Клиенты компании – ведущие игроки рынка стройиндустрии, российские и зарубежные компании, инвесторы и банковские учреждения. Узкая специализация и авторские методики позволяют оперативно отслеживать тенденции развития рынков и обеспечивать высокую точность прогнозов. При подготовке исследований обрабатываются большие массивы информации, собираются собственные базы данных, разрабатываются авторские программные продукты. Это позволяет автоматизировать и стандартизировать исследовательские процессы, обеспечить высокое качество, надежность и скорость подготовки аналитики. Подробную консультацию можно получить по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812) 676-45-42, 954-36-12 либо на сайте www.amikron-c.ru.

Условия использования исследования

Данный аналитический обзор 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.