

Панельное домостроение 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, 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	8
2. Структура жилищного строительства по типу материалов.....	9
3. Технология панельного домостроения	13
4. Панельное строительство в массовой застройке	15
5. Региональные тренды в применении панельной технологии домостроения у застройщиков.....	18
6. Панельное малоэтажное строительство	23
7. Панельная застройка в общей величине жилого фонда	29
8. Экономические условия прогнозирования	34
9. Прогноз жилищного строительства в 2018-2020 гг.....	37
10. Прогноз строительства панельного жилья.....	43
11. Оценка и прогнозы потребления железобетонных изделий в России	45
Информация об авторе	47

Перечень таблиц и диаграмм

Перечень таблиц

Табл. 1. Ввод жилья в России по материалам стен в 2009-2017 гг.	9
Табл. 2. Строительство панельного жилья застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.	18
Табл. 3. Строительство панельного жилья застройщиками по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	19
Табл. 4. Топ-20 регионов-лидеров по строительству панельных домов застройщиками в 2017 г.	21
Табл. 5. Количество и средняя площадь панельных домов, построенных в частном секторе в России в 2013-2016 гг.	24
Табл. 6. Строительство панельных индивидуальных домов по федеральным округам в 2014-2017 гг.	25
Табл. 7. Строительство индивидуальных панельных домов по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	26
Табл. 8. Топ-20 регионов-лидеров по использованию панельной 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 панельных домов в России на конец 2016 г.	30
Табл. 11. Количество и площадь панельных 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 гг.	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.)	43
Табл. 18. Прогноз строительства панельного жилья в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)	44
Табл. 19. Производство железобетонных изделий и панелей в России в 2010-2017 гг.	45
Табл. 20. Прогноз динамики потребления железобетонных панелей в жилищном строительстве в России в 2018-2020 гг.	46

Перечень диаграмм

Рис. 1. Динамика жилищного строительства в России в 1990-2017 гг.....	8
Рис. 2. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в России в 2009-2017 гг.	9
Рис. 3. Динамика введенной площади жилья по материалам стен в 2009-2017 гг.	10
Рис. 4. Динамика массовой застройки жилья в России в 1991-2017 гг.....	15
Рис. 5. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у застройщиков в 2009-2017 гг.	15
Рис. 6. Строительство панельного жилья застройщиками в 2014-2017 гг.	16
Рис. 7. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у застройщиков в 2017 г.....	16
Рис. 8. Доля панельного жилья во вводе площадей у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.	18
Рис. 9. Динамика ввода панельного жилья застройщиками в регионах-лидерах в 2014-2017 гг.	22
Рис. 10. Динамика индивидуальной застройки жилья в России в 1991-2017 гг.....	23
Рис. 11. Строительство панельных домов в частном секторе в 2014-2017 гг.	24
Рис. 12. Доля частных домов, построенных из панелей 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 панельных домов в жилом фонде городов (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

Аннотация

Исследование проведено в июне 2018 г.

В отчете представлена оценка ситуации в панельном домостроении в России. Представлены данные об объемах застройки, об изменении доли панельного 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 панельном домостроении во всех федеральных округах, а также во всех регионах России (субъектах федерации) с 2013 по 2017 г. Представлена информация о доле панельного 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. Приведены прогнозы развития экономической ситуации разными финансовыми, государственными и международными структурами.

На основе проведенного анализа сделаны прогнозы развития панельного домостроения в России, прогнозы ввода жилых площадей в панельных домах, а также доли панельной застройки во вводе жилья. Приведена прогнозная оценка потребления железобетонных изделий (панелей).

Пользователи. Исследование представляет интерес для производителей железобетонных изделий и панелей, в том числе для заводов крупнопанельного домостроения, поскольку содержит оценку текущих трендов не только в целом по стране, но и в регионах, а также прогнозы развития рынка. Данный отчет может быть полезен застройщикам для оценки приоритетов и перспектив развития бизнеса в регионах. Исследование может использоваться при подготовке бизнес-планов, инвестиционных моделей, предоставляемых инвесторам, финансово-кредитным организациям, банкам.

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

Объем отчета: страниц – 47; таблиц – 20, диаграмм – 18.

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

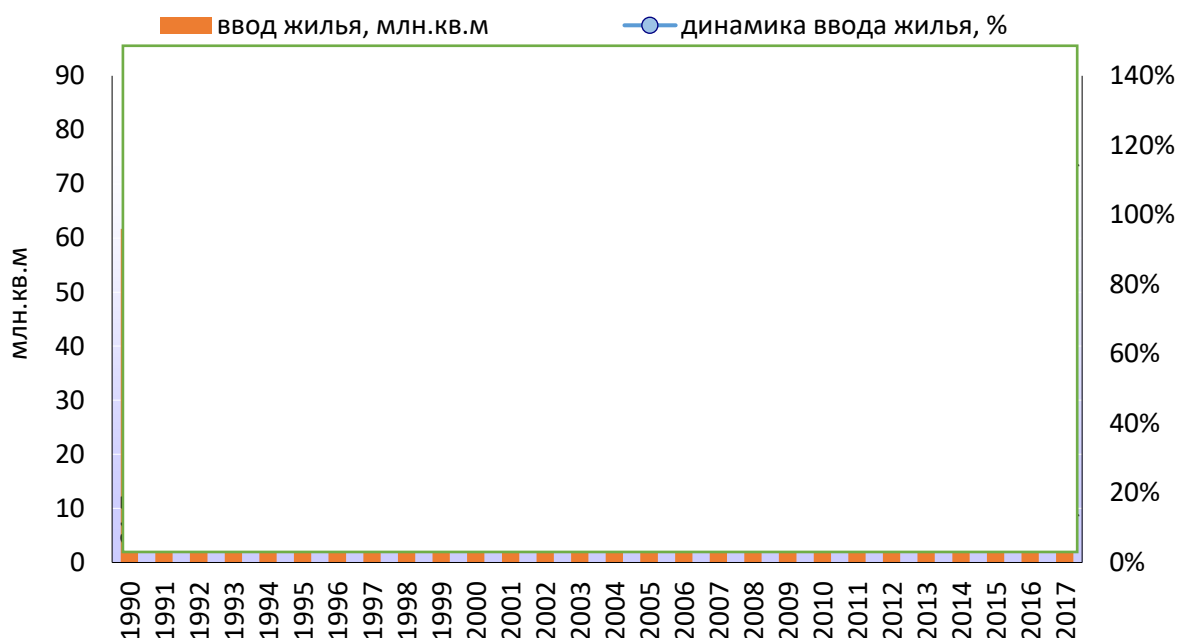
Резюме по отчету

- Панельная застройка широко распространена прежде всего в массовом сегменте. В сегменте индивидуального строительства эта технология распространения не получила.
- В массовом сегменте доля панельной технологии в 2017 г. ...
- Среди регионов лидером по объемам панельного строительства в 2017 г. были ...
- С точки зрения доли панельной застройки во вводе жилья лидерами являются ...
- ...
- ...
- По оценкам «Амикрон-консалтинг», строительство продолжает оставаться одной из наиболее перспективных отраслей российской экономики. ...
- Прогнозы «Амикрон-консалтинг» по объемам жилищного строительства достаточно оптимистичны. ...
- «Амикрон-консалтинг» прогнозирует, что объемы панельного домостроения ...
- Прогнозы составлены с учетом ожиданий, что российская экономика будет в ближайшие годы расти, хоть 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.

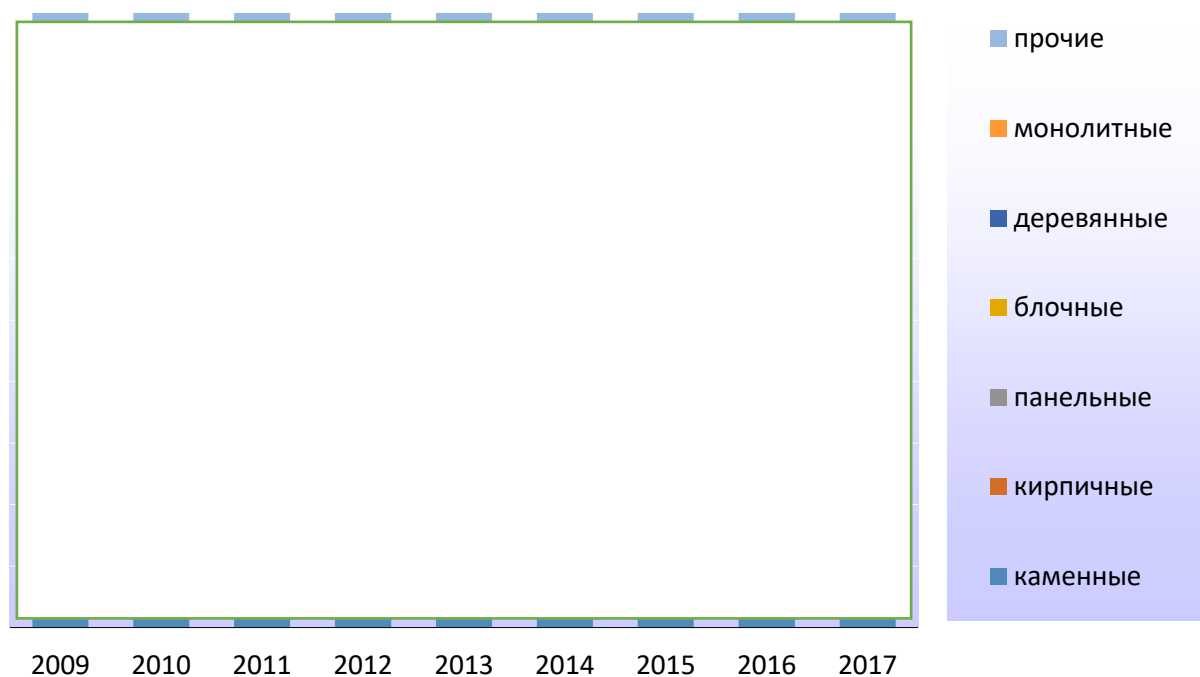
Амикрон-консалтинг

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 панельное строительство ...

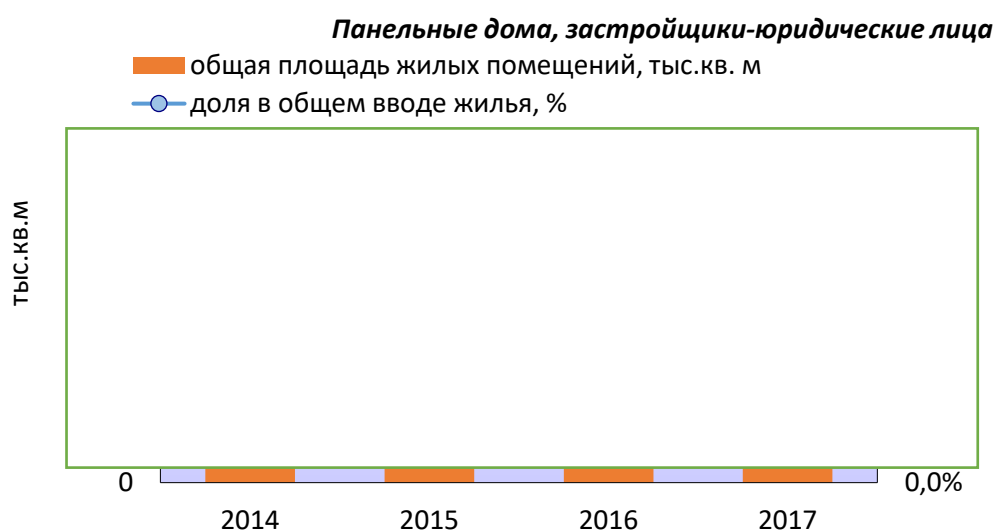
Панельное строительство в массовой застройке

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

Доля панельного строительства в общем объеме вводимого застройщиками жилья за последние годы ...

Рис. Строительство панельного жилья застройщиками в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг



В ... источнике используется несколько другая классификация, основанная на проектных декларациях застройщиков... Согласно этим данным, доля панельных домов в общей площади введенных застройщиками жилых помещений оценивается примерно в ...%.

...

Региональные тренды в применении панельной технологии домостроения у застройщиков

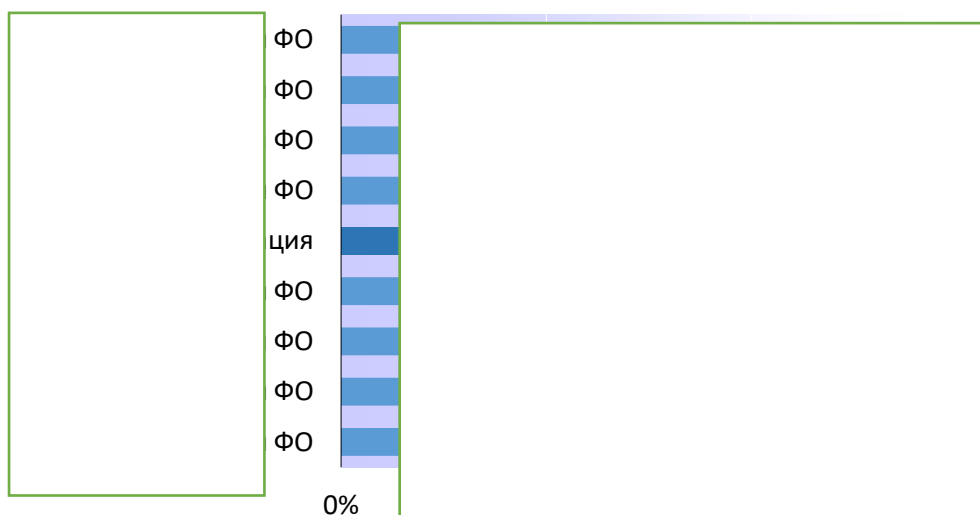
Табл. Строительство панельного жилья застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

Федеральный округ	Введенная застройщиками жилая площадь (панельные дома), тыс.кв.м				Введенная застройщиками жилая площадь в панельных домах, млн.кв.м			
	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 панельного жилья во вводе площадей у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.

Амикрон-консалтинг



Самый большой процент строящихся панельных домов среди федеральных округов – в ... ФО, свыше ...% от общей площади построенных застройщиками жилых площадей. Наименее распространена панельная технология у застройщиков ... федерального округа. ...

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

Амикрон-консалтинг

Регион	Введенная застройщиками площадь в панельных домах, 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 строительству панельных домов застройщиками в 2017 г.

Рейтинг Амикрон-консалтинг

Регион		Топ-20 по вводу панельных домов, тыс. кв.м	Регион		Топ-20 по доле во вводе жилья застройщиками, %
1	...		1	...	
2	...		2	...	
3	...		3	...	

Среди регионов лидером по объемам панельного строительства у застройщиков в 2017 г. были ... области. ...

С точки зрения доли панельной застройки во вводе жилья застройщиками лидером является ...

Динамика ввода жилья по регионам-лидерам неравномерна...

Панельная 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

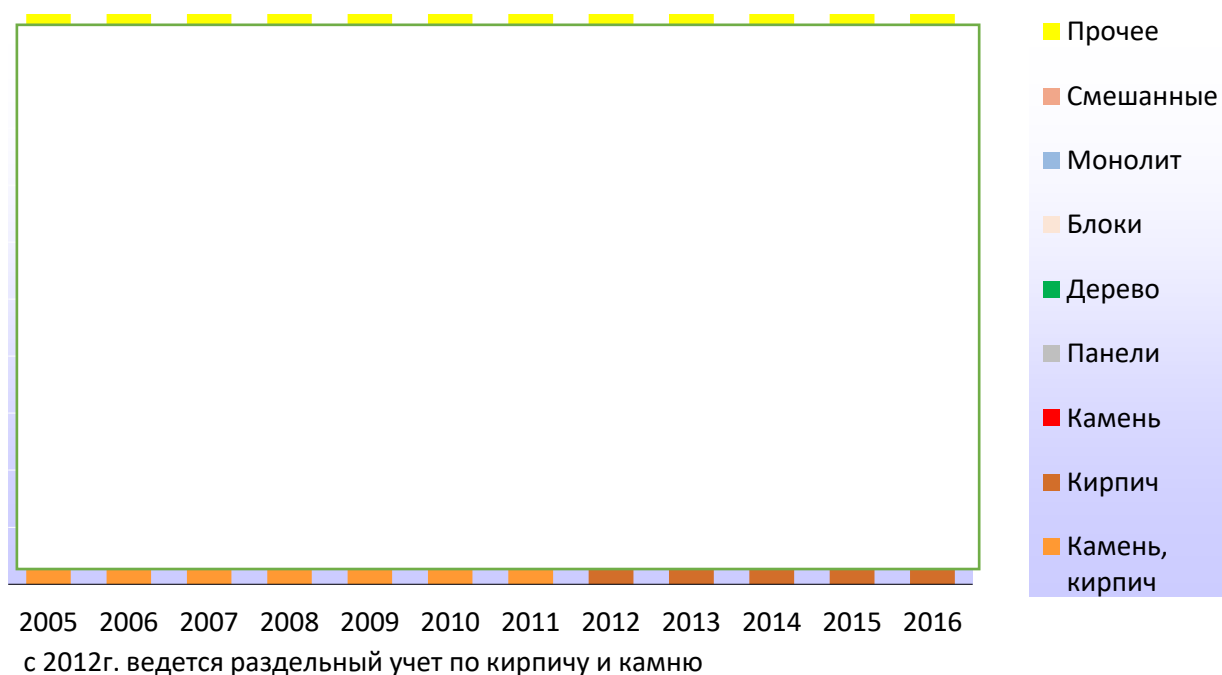


Табл. Количество и площадь панельных домов в России на конец 2016 г.

Амикрон-консалтинг

Данные за 2017 г. пока не опубликованы

	Жилищный фонд, панельные дома			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						

Общая площадь панельных в целом по стране составляет ... млн.кв.м, это ...% от общей величины жилого фонда. В городской местности панельная технология ...

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

Амикрон-консалтинг, 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 высока доля панельных домов в формировании жилого фонда в ... регионах...

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

	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 панельного жилья

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 панельной технологии у застройщиков к 2020 г. ... Ввод площадей в этом сегменте составит ... млн.кв.м.

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

Прогноз Амикрон-консалтинг

	2016 факт	2017 факт	2018 прогноз	2019 прогноз	2020 прогноз
Ввод жилья в панельных домах, млн.кв.м					
застройщики					
индивидуальное строительство					
Доля панельных домов во вводе жилья					
застройщики					
индивидуальное строительство					
Динамика ввода жилья в панельных домах					

Ежегодный ввод площадей в панельных домах составит порядка ... млн.кв.м, в динамике ...

Оценка и прогнозы потребления железобетонных изделий в России

Табл. Производство железобетонных изделий и панелей в России в 2010-2017 гг.

прогноз Амикрон-консалтинг

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 к 2016, %
Плиты, панели и настилы перекрытий и покрытий железобетонные, млн.куб.м									
Конструкции стен и перегородок сборные железобетонные, млн.куб.м									

Динамика производства железобетонных изделий для строительства панельного жилья ...

Табл. Прогноз динамики потребления железобетонных панелей в жилищном строительстве в России в 2018-2020 гг.

Прогноз Амикрон-консалтинг

	Динамика потребления, в % к предыдущему году		
	2018	2019	2020
Плиты, панели и настилы перекрытий и покрытий железобетонные			

Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», ...

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 отчете 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.