

Кирпичное 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 кирпичного строительства.....	11
4. Объемы кирпичного строительства в России	13
5. Кирпичное строительство в массовой застройке	14
6. Региональные тренды в строительстве из кирпича у застройщиков.....	17
7. Кирпичное малоэтажное строительство	23
8. Региональные тренды в строительстве из кирпича у частных.....	25
9. Кирпичная застройка в общей величине жилого фонда	29
10. Экономические условия прогнозирования	36
11. Прогноз жилищного строительства в 2018-2020 гг.....	39
12. Прогноз строительства жилья из кирпича.....	45
13. Оценка и прогнозы потребления кирпича в России.....	47
Информация об авторе	49

Перечень таблиц и диаграмм

Перечень таблиц

Табл. 1. Ввод жилья в России по материалам стен в 2009-2017 гг.	9
Табл. 2. Ввод жилья со стенами из кирпича в России в 2009-2017 гг.	13
Табл. 3. Строительство жилья со стенами из кирпича застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.	17
Табл. 4. Строительство жилья в кирпичных домах застройщиками по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	18
Табл. 5. Топ-20 регионов-лидеров по строительству кирпичных домов застройщиками в 2017 г.	20
Табл. 6. Количество и средняя площадь кирпичных домов, построенных в России в 2013-2016 гг.	24
Табл. 7. Строительство индивидуальных кирпичных домов по федеральным округам в 2014-2017 гг.	25
Табл. 8. Строительство индивидуальных домов из кирпича по субъектам РФ в 2014-2017 гг.	26
Табл. 9. Топ-20 регионов-лидеров по строительству кирпичных домов индивидуальными застройщиками в 2017 г.	28
Табл. 10. Распределение жилищного фонда в России по материалам стен в 2005-2016 гг.	29
Табл. 11. Количество и площадь кирпичных домов в России на конец 2016 г.	30
Табл. 12. Количество и площадь кирпичных домов в регионах России на конец 2016 г. (в целом и городской местности)	31
Табл. 13. Количество и площадь кирпичных домов в регионах России в сельской местности на конец 2016 г.	33
Табл. 14. Динамика ВВП России в 2018-2020 гг. в прогнозах разных финансовых институтов	36
Табл. 15. Сценарные условия прогноза социально-экономического развития России на 2018-2020 гг.	37
Табл. 16. Ввод жилья в России по месяцам в 2012-2017 гг. и в январе-апреле 2018 г.	42
Табл. 17. Прогноз Министерства строительства и ЖКХ РФ по вводу жилья до 2025 г.	43
Табл. 18. Прогноз ввода жилья в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)	44
Табл. 19. Количество и площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от материала стен (на февраль 2018 г.)	46
Табл. 20. Прогноз строительства кирпичных домов в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)	46
Табл. 21. Производство кирпича в России в 2010-2017 гг.	47
Табл. 22. Прогноз динамики потребления кирпича в жилищном строительстве в России в 2018-2020 гг.	48

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 кирпичных домов в 2009-2017 гг.	13
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 кирпичных домов 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 кирпичных домов во вводе жилья у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.	17
Рис. 9. Динамика ввода жилья из кирпича застройщиками в регионах-лидерах в 2014-2017 гг.	21
Рис. 10. Динамика индивидуальной застройки жилья в России в 1991-2017 гг.	23
Рис. 11. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в индивидуальном строительстве в 2009-2017 гг.	24
Рис. 12. Доля частных домов, построенных из кирпича 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 кирпичных домов в жилом фонде городов (на конец 2016 г.)	33
Рис. 15. Топ-20 регионов по доле кирпичных домов в жилом фонде в сельской местности (на конец 2016 г.)	35
Рис. 16. Динамика количества и площади строящихся жилых домов застройщиками в 2015-2018 гг.	39
Рис. 17. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию (на февраль 2018 г.)	40
Рис. 18. Структура ввода жилья застройщиками в 2017 г. в зависимости от года выдачи разрешения на строительство	41
Рис. 19. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (на февраль 2018 г.)	41
Рис. 20. Динамика доли кирпичных домов в общей площади строящегося жилья застройщиками в 2015-2018 гг.	45

Аннотация

Исследование проведено в июне 2018 г.

В отчете представлена оценка ситуации в кирпичном домостроении в России. Представлены данные об объемах застройки, об изменении доли кирпичного строительства у застройщиков и в частном секторе с 2009 по 2017 г. Приведены данные о реальном и потенциальном вводе кирпичного и кирпично-монолитного жилья, в т.ч. с использованием данных из проектных деклараций, включая данные за 2017 г. Приведена оценка региональных трендов в кирпичном строительстве во всех федеральных округах, а также во всех регионах России (субъектах федерации) с 2013 по 2017 г. Представлена информация о доле кирпичной застройки 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 данные статистики о динамике производства кирпича, сделана оценка реального потребления кирпича. Приведены прогнозы развития экономической ситуации разными финансовыми, государственными и международными структурами.

На основе проведенного анализа сделаны прогнозы развития кирпичного домостроения в России, прогнозы ввода жилых площадей из кирпича, а также доли кирпичной застройки во вводе жилья. Приведена прогнозная оценка потребления кирпича.

Пользователи. Исследование представляет интерес для производителей кирпича, 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, с точки зрения оценки приоритетов в использовании технологий домостроения в разных 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 – 4918; таблиц – 22, диаграмм – 20.

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

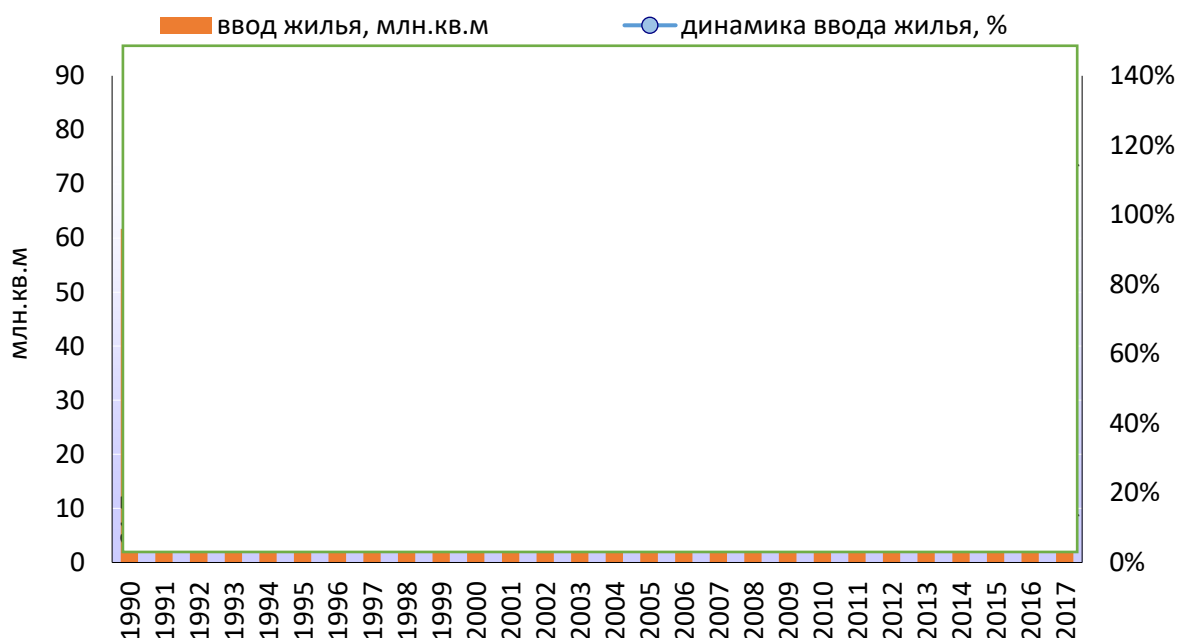
Резюме по отчету

- Кирпичная технология домостроения традиционно широко используется в России. Кирпичные дома строятся частными застройщиками (малоэтажное строительство), в массовом сегменте (многоэтажные кирпичные дома), а в последнее десятилетие распространение получила кирпично-монолитная застройка.
- Объемы строительства домов из кирпича в России ...
- В частном сегменте доля кирпичного строительства во вводе жилья ...
- Наиболее активно частные кирпичные дома строятся в ... регионах. ...
- В массовом сегменте доля кирпичного строительства ...
- В массовом сегменте с применением кирпичной технологии к 2017 г. застройщиками вводилось уже около половины жилых домов, из них на долю кирпичных домов пришлось ...% введенных жилых площадей (кирпично-монолитных – ...).
- Общий объем потребления кирпича в жилищном строительстве оценивается в ... млрд. кирпичей.
- ...
- ...
- 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 строительства жилья из кирпича ...
- Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», доля использования кирпичной технологии у застройщиков Ввод площадей в этом сегменте составит порядка ... млн.кв.м. ...
- В сегменте индивидуального строительства прогнозируется ...
- 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.

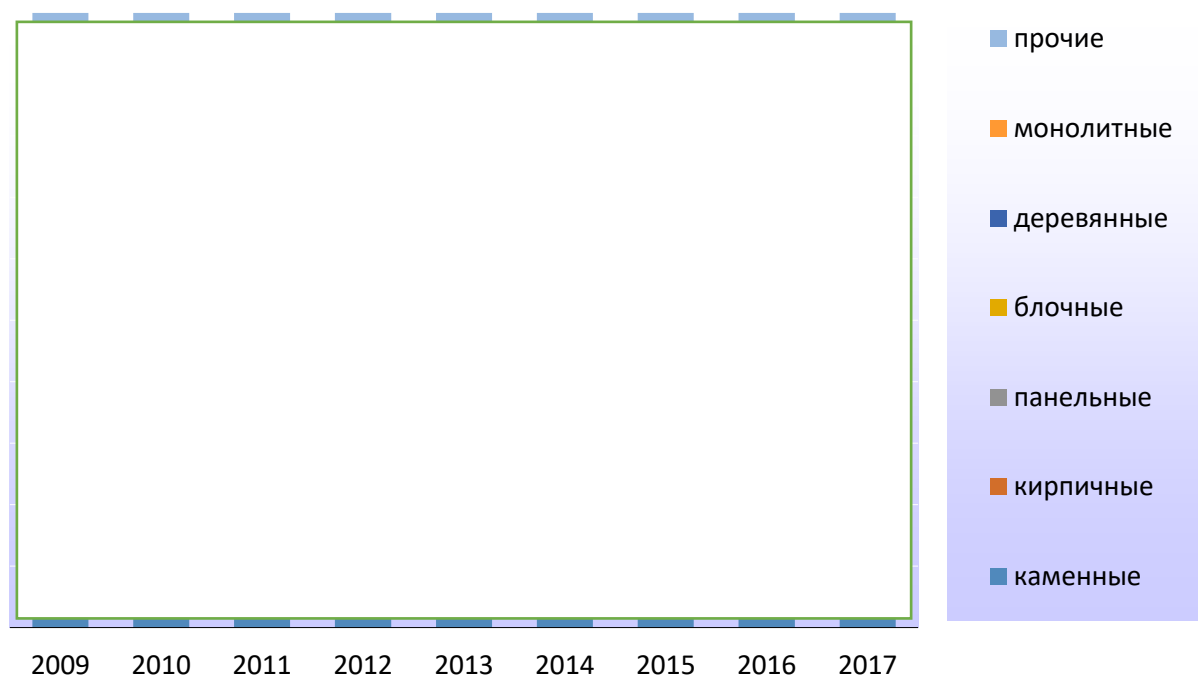
Амикрон-консалтинг

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



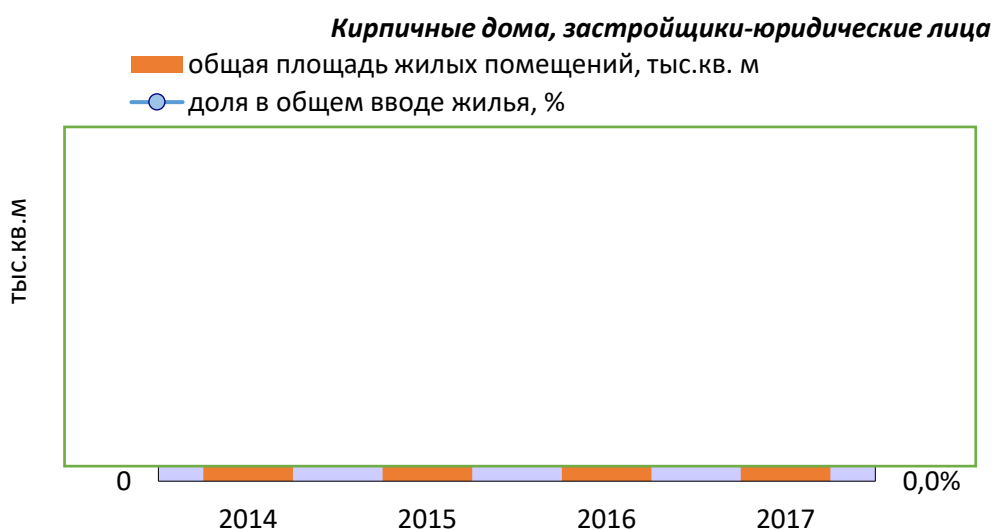
С точки зрения ввода жилых площадей кирпичное строительство ...

Кирпичное строительство в массовой застройке

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

Доля кирпичного строительства за последние годы ...

Рис. Строительство кирпичных домов застройщиками в 2014-2017 гг.
Амикрон-консалтинг



В ... источнике используется несколько другая классификация, основанная на проектных декларациях застройщиков... В том числе отдельно оценивается ввод площадей в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Согласно этим данным, с применением кирпича в 2017 г. было построено ...% жилых домов в массовом сегменте. Из них на долю кирпичных домов пришлось ...% введенных жилых площадей, кирпично-монолитных – ...%.

Региональные тренды в строительстве из кирпича у застройщиков

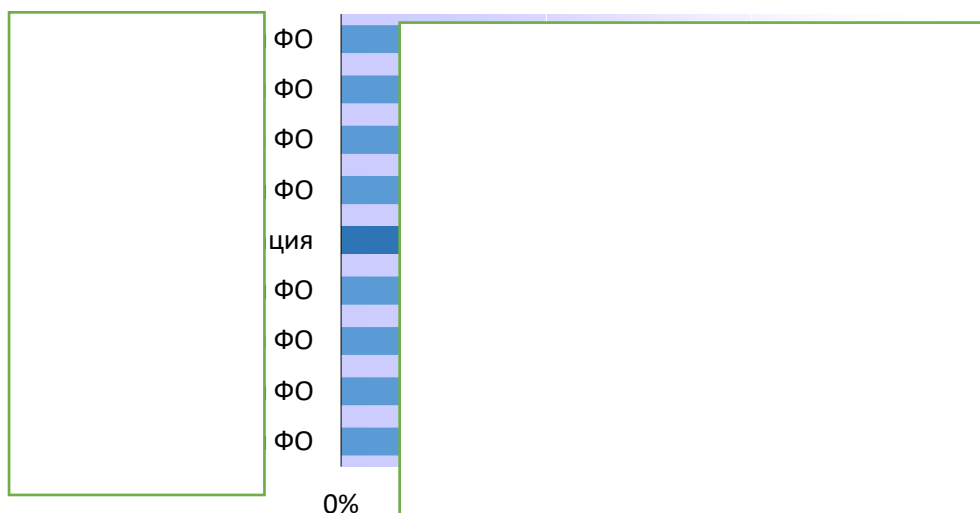
Табл. Строительство жилья со стенами из кирпича застройщиками по федеральным округам в 2014-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

Федеральный округ	Введенная застройщиками жилая площадь в кирпичных домах, млн.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 кирпичных домов во вводе жилья у застройщиков в федеральных округах в 2017 г.

Амикрон-консалтинг



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

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

Амикрон-консалтинг

Регион	Введенная застройщиками площадь в кирпичных 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 кирпичных домов застройщиками в 2017 г.

Рейтинг Амикрон-консалтинг

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

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

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

Динамика ввода жилья по регионам-лидерам неравномерна...

Кирпичное малоэтажное строительство

Табл. Количество и средняя площадь кирпичных домов, построенных 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 кирпичной технологии строятся в основном частные дома с большой площадью...

Значимость строительства из кирпича в индивидуальном (малоэтажном) сегменте ...

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

Амикрон-консалтинг

Федеральный округ	Введенная площадь в индивидуальных кирпичных 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 кирпичной застройки в 2017 г. был ..., 2-е место заняла

...

Кирпичная 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

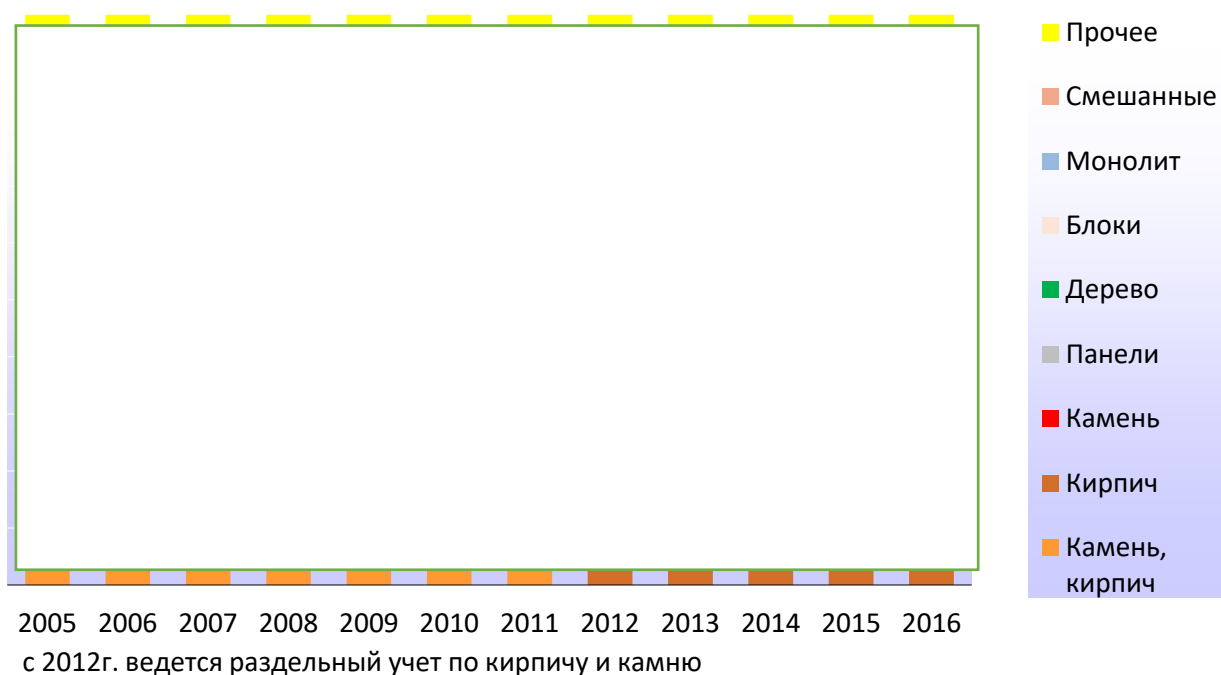


Табл. Количество и площадь кирпичных домов в России на конец 2016 г.

Амикрон-консалтинг

Данные за 2017 г. пока не опубликованы

	Жилищный фонд, кирпичные 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						

Всего в России по состоянию на конец 2016 г. было ... млн. кирпичных жилых домов общей площадью ... млн.кв.м – это свыше ... % всего жилого фонда.

Табл. Количество и площадь кирпичных домов в регионах России на конец 2016 г. (в целом и городской местности)

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 кирпичных домов в формировании жилого фонда в городской местности 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 жилья из кирпича

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

Данные Единого реестра застройщиков

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

Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», доля кирпичной технологии у застройщиков к 2020 г. ... Ввод площадей в этом сегменте составит ... млн.кв.м.

Табл. Прогноз строительства кирпичных домов в России в 2018-2020 гг. (экспертная оценка)

Прогноз Амикрон-консалтинг

	2016 факт	2017 факт	2018 прогноз	2019 прогноз	2020 прогноз
Ввод жилья из кирпича, млн.кв.м застройщики					
индивидуальное строительство					
Доля кирпичных домов во вводе жилья застройщики					
индивидуальное строительство					
Динамика ввода жилья из кирпича					

В сегменте индивидуального строительства прогнозируется ... Дома из кирпича будут строиться преимущественно в высокоценовом сегменте. В 2018 г. на рынке кирпичного домостроения ожидается ...

Оценка и прогнозы потребления кирпича в России

Табл. Производство кирпича в России в 2010-2017 гг.

Амикрон-консалтинг

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 к 2016, %
Кирпич керамический не огнеупорный строительный, млрд. условных кирпичей									

Статистику производства стройматериалов в России нельзя назвать достаточно точной ...

Ежегодный объем потребления кирпича оценивается «Амикрон-консалтинг» в ... млрд. кирпичей. ...

С учетом нежилого сектора потребление кирпича в России оценивается «Амикрон-консалтинг» в ... млрд. кирпичей в год.

Согласно прогнозам «Амикрон-консалтинг», в 2018 г. на рынке стройматериалов прогнозируется рост производства и потребления ...

Рост потребления кирпича в жилищном строительстве прогнозируется на уровне ...% ...

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 представления 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.