



Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Отчет о результатах кабинетного исследования

Санкт-Петербург

2008

Содержание

Введение	3
Экспресс-анализ строительного рынка России	4
Анализ рынка производства стройматериалов.....	5
Анализ динамики и перспектив строительства.....	6
Анализ тенденций использования кирпича в строительстве.....	9
Анализ спроса: кирпичное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	10
Динамика ввода жилой и нежилой недвижимости.....	10
Жилая недвижимость.....	10
Нежилая недвижимость.....	14
Технологическая структура строительства.....	15
Анализ предложения: производство и ввоз-вывоз строительного кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	16
Анализ динамики внутрирегионального производства.....	16
Анализ объема ввоза кирпича.....	17
Развитие конкуренции.....	18
Конкуренция между существующими производителями.....	18
Появление новых производителей.....	19
Вертикальная интеграция.....	19
Перспективы производства продуктов-заменителей.....	20
Прогноз развития рынка	21
Расчет емкости рынка кирпича.....	24
Сальдовый метод.....	24
Нормативный метод.....	24
Приложения	30
Приложение 1.....	30
Приложение 2.....	34
Приложение 3.....	41
Приложение 4.....	42
Правовая информация	49

Введение

Цель исследования – сбор и анализ информации о рынке строительного кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области; построение прогнозов развития рынка до 2014 года. Результаты исследования могут быть использованы для предварительной оценки возможности инвестирования в региональный рынок производства кирпича. Для принятия окончательных решений, в т.ч. по возможной мощности заводов, рекомендуется проведение специальных исследований с использованием количественных методов.

Методы сбора данных – анализ вторичных источников информации, экспертные интервью.

Использованные источники информации:

- данные официальных государственных источников;
- информация специальных баз данных;
- первичные данные предприятий отрасли строительства и производства строительных материалов;
- открыто публикуемые исследования аналитических агентств;
- оценки экспертов из строительных компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области, собранные посредством телефонных интервью;
- исследования независимых компаний, свободно реализуемые на рынке;
- другие общедоступные источники информации.

Время проведения исследования – основной объем работ проведен в августе-сентябре 2007 года, в июне-июле 2008 года обновлены данные за 2007 год и переработан итоговый отчет; в октябре 2008 в связи с кризисом на строительном рынке сделан дополнительный сценарный прогноз емкости рынка кирпича.

Экспресс-анализ строительного рынка России

Строительный рынок РФ вплоть до 2001 года демонстрировал отрицательную динамику, объем жилищного строительства в 2000 году сократился вдвое по сравнению с 1990 годом — с 61,7 млн кв. м до 30,3 млн кв. м соответственно.

С начала действия в 2002 году федеральной целевой программы «Жилище» наблюдается устойчивая положительная динамика жилищного строительства.

С 2006 года в России начал действовать национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», результатом которого стал значительный рост жилищного строительства в ряде регионов РФ. Так, в 2006 году ввод жилья составил 50 млн кв. м, а в 2007 году превысил 60 млн кв. м.

Всплеск активности на рынке жилья привел к увеличению объемов потребления всех видов строительных материалов, в т.ч. кирпича. Высокий спрос на материалы вызвал волну роста цен на строительном рынке - значительно выросла цена на цемент, металл и кирпич.

Особенно остро потребность в материалах ощутили регионы, значительно увеличившие объемы жилищного строительства в 2006 и 2007 годах — Южный федеральный округ (прирост 23 и 24% соответственно) и Сибирский федеральный округ (23 и 27% соответственно).

Проблема дефицита строительных материалов имеет государственное значение, поскольку может поставить под угрозу исполнение федеральных программ «Жилище» и «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Планируемый согласно данным программам к 2010 году объем ввода жилья в 80 млн кв. м требует ежегодных темпов прироста строительства на уровне 12-15% (Таблица 1).

Таблица 1. Динамика и прогноз объема жилищного строительства в России, млн кв. м

Показатель	2001	2002	2003	2004	2005	2006	П2007	П2008	П2009	П2010
Объем ввода жилья	31,7	33,8	36,4	41	43,6	50,2	56,3	63,1	70,6	80
Темпы прироста	4%	6%	7%	12%	6%	15%	12%	12%	12%	13%

Источник: до 2006 г. - Росстат, 2007- 2010гг. – прогнозные данные федеральных программ «Жилище» и «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

В опубликованной Министерством экономического развития в марте 2008 года концепции долгосрочного развития страны обозначен целевой уровень ежегодного ввода жилья, равный 150-170 млн кв. м, достичь которого предполагается до 2020 года. Однако, обеспечить подобный рост производства строительных материалов на базе существующих в отрасли мощностей невозможно. Большинство из них морально устарели, работают на пределе физического износа. Без модернизации и строительства новых производств отрасль не справится с возрастающими запросами застройщиков.

Анализ рынка производства стройматериалов

В последние годы в России происходило постепенное снижение уровня среднегодовой мощности организаций, выпускающих стеновые материалы, в т.ч. строительный кирпич. Вместе с тем уровень использования производственных мощностей постоянно растет - динамика представлена на рисунке (Рисунок 1).

Рисунок 1. Динамика использования производственных мощностей в России¹



Источник: Росстат, расчеты ЗАО «Решение»

Производство материалов было в основном представлено кирпичом, на долю которого до последнего времени приходилось более 70% общего объема произведенных в России стеновых материалов. Однако, происходит постепенное снижение этой доли (за последние пять лет на 1-3% ежегодно), что связано с растущей популярностью других видов стеновых материалов, в частности, ячеистых бетонов (Рисунок 2). Темпы прироста годового выпуска кирпича отличаются нестабильностью (Таблица 2).

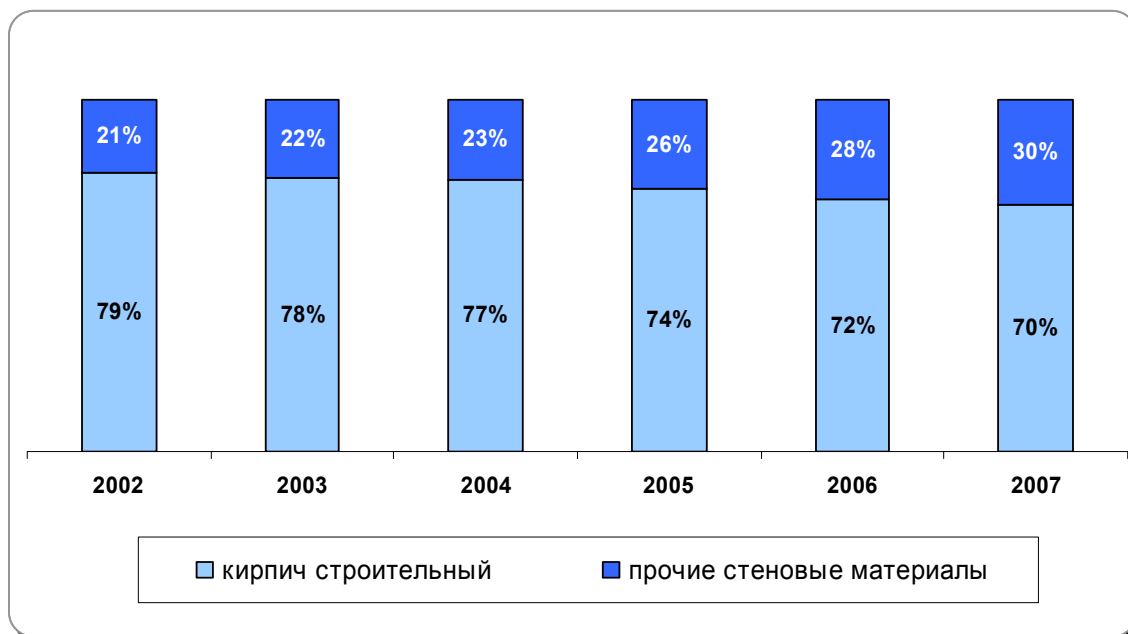
Таблица 2. Динамика объема производства кирпича в России, млн усл. шт.

Показатель	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Объем производства кирпича	10 770	11 020	11 010	11 384	11 291	11 648	11 425
Темпы прироста		2%	0%	3%	-1%	3%	-2%

Источник: Росстат

¹ Уровень использования производственных мощностей рассчитан как отношение годового объема выпуска к величине среднегодовой мощности.

Рисунок 2. Структура производства строительных материалов в России.



Источник: Росстат

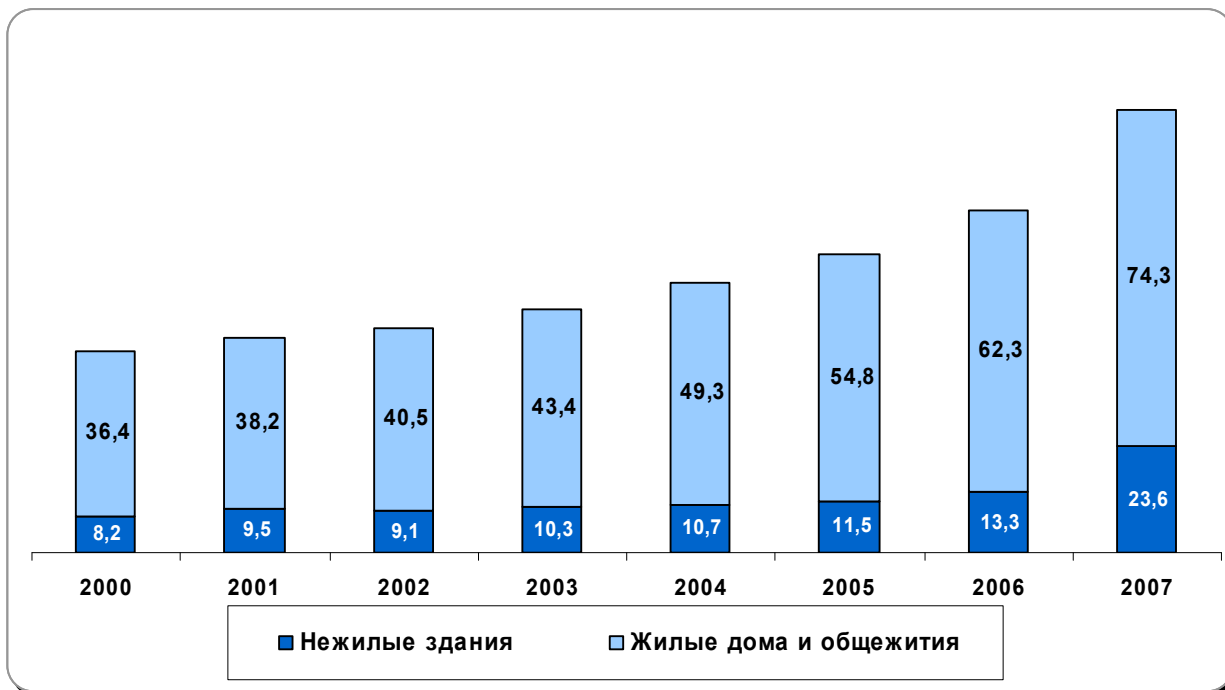
Объем потребления строительного кирпича в России практически полностью соответствует объему производства внутри страны. Величина экспорта и импорта незначительны (не превышают 1% объема внутреннего производства); основной объем импорта и экспорта приходится на приграничные территории. Строительный кирпич является продуктом мало пригодным к перевозке на большие расстояния, транспортировка значительно увеличивает его стоимость. Большинство заводов-производителей не поставляют продукцию на расстояния более 500 км.

Около 55% всего потребляемого в России кирпича приходится на долю керамического кирпича, что составляет более 6 млрд усл. шт. Оставшуюся часть рынка занимает силикатный кирпич (около 5 млрд усл. шт.); незначительную долю рынка занимает кирпич, изготавливаемый с использованием отходов промышленных производств.

Анализ динамики и перспектив строительства

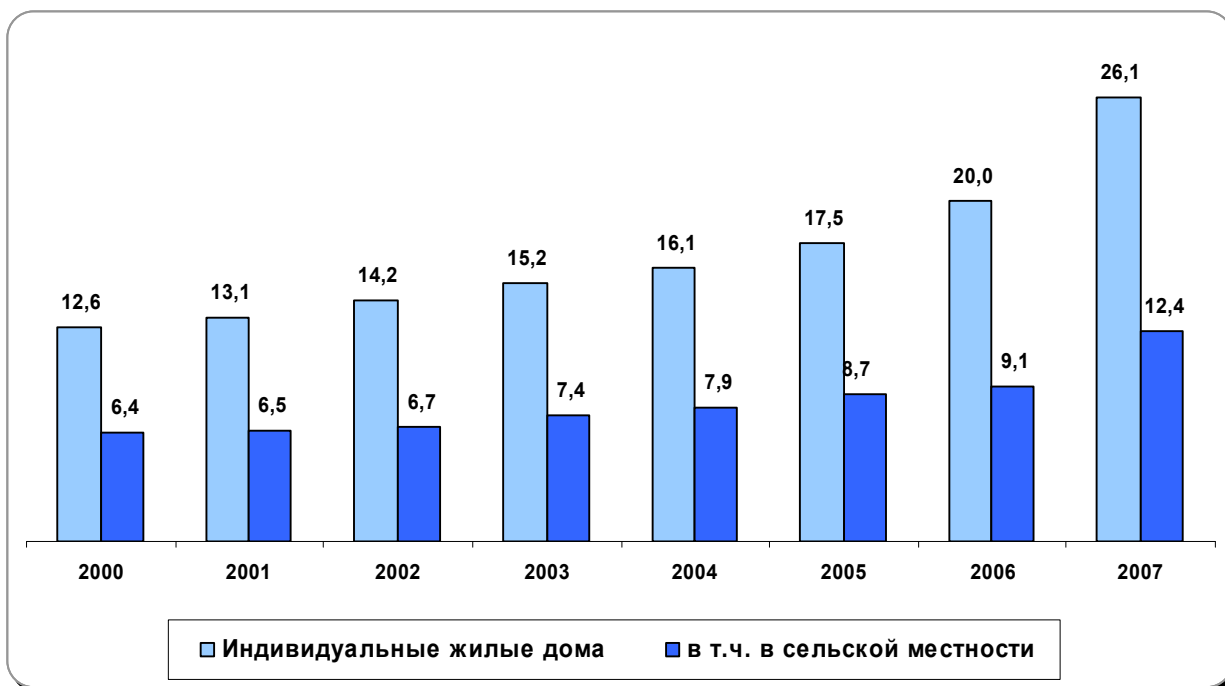
До 2008 года в России наблюдается устойчивый рост объемов строительства, как в жилищной сфере, так и в сфере промышленно-гражданского строительства (Рисунок 3). Отдельно надо отметить стремительное увеличение строительства индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств (Рисунок 4).

Рисунок 3. Динамика объема ввода в эксплуатацию зданий в России, млн кв. м



Источник: Росстат

Рисунок 4. Динамика объема индивидуального строительства в России, млн кв. м



Источник: Росстат

На сегодняшний день в России реализуются несколько национальных проектов, оказавших благотворное влияние на динамику строительства зданий жилого и нежилого

назначения. Это программы «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», «Развитие агропромышленного комплекса», «Образование», «Здоровье нации».

Кроме того, стимулирующее влияние на развитие жилищного строительного рынка будут оказывать следующие факторы:

- низкий уровень обеспеченности жильем населения страны;
- повышенное внимание федеральных и местных властей к проблемам жилищного строительства;
- рост реальных доходов населения;
- развитие ипотеки.

Влияние последних двух факторов в краткосрочной перспективе будет значительно ослаблено кризисными явлениями.

Факторами, негативно влияющими на рынок жилья в России, в долгосрочной перспективе станут:

- рост цен на жилую недвижимость;
- снижение, вследствие этого инвестиционной привлекательности жилой недвижимости для размещения средств населения;
- недостаток подготовленных площадок под строительство.

В сфере нежилого строительства долгосрочными факторами, оказывающими положительное влияние на развитие отрасли, являются:

- низкий уровень обеспеченности качественными коммерческими площадями, недостаток и высокий износ существующих объектов социальной инфраструктуры;
- развитие массового жилищного строительства (т.н. «зон квартальной застройки»), стимулирующее возникновение новых зон спроса на коммерческую недвижимость и объекты социальной инфраструктуры;
- вывод крупных промышленных предприятий за пределы мегаполисов (Москвы, Санкт-Петербурга) и высвобождение земли под строительство новой недвижимости;
- рост бюджетных расходов на строительство социальной инфраструктуры.

Однако необходимо отметить, что в ситуации кризиса на строительном рынке принцип комплексного освоения территорий становится временно неактуальным, и реализация проектов квартальной застройки будет откладываться на несколько лет.

Негативное влияние в долгосрочной перспективе могут оказывать такие факторы, как:

- возможное уменьшение инвестиций в строительство коммерческой недвижимости по мере насыщения рынка и удлинения периода окупаемости;
- отсутствие интереса у бизнеса к развитию социальной инфраструктуры;
- дефицит земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой.

Анализ тенденций использования кирпича в строительстве

В современном строительстве растут требования к качеству возводимого жилья. Новые технологии позволяют строить более комфортные объекты в наиболее сжатые сроки и без снижения итоговых потребительских свойств зданий.

Кирпич остается традиционным для России стеновым материалом, но его высокая стоимость и длительность цикла строительных работ приводят к повсеместному вытеснению многоэтажного кирпичного строительства новыми технологиями - монолитной и сборно-монолитной.

Тем не менее, кирпич останется популярным и востребованным строительным материалом за счет перспектив дальнейшего использования в области индивидуального строительства и монолитно-кирпичного домостроения. Несмотря на появление новых материалов, ячеистых бетонов, керамический кирпич остается незаменимым фасадным материалом и утеплителем, превосходя пено- и газобетон по теплоизоляции и эстетическим параметрам.

Индивидуальное строительство

В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» реализуется программа «Свой Дом». Эта программа создана с целью приоритетного развития малоэтажного строительства и одновременного достижения установленных правительством показателей по объему ввода жилья к 2010 году. Согласно программе доля малоэтажного строительства к 2010 году увеличится с 40% до 50% или до 40 млн кв.м. в абсолютном выражении.

Растущий рынок индивидуального строительства является наиболее консервативным в выборе стенового материала. Доля деревянных, панельных, сборно-щитовых и прочих технологий строительства значительно уступает кирпичному и каменному домостроению. Конкуренцию кирпичу могут составить ячеистые бетоны благодаря низкой стоимости, высокой скорости строительства, лучшими технологическими характеристиками, но вследствие высокого уровня инерции мышления частных застройщиков можно не опасаться в ближайшее время вытеснения кирпича в этой сфере.

Многоэтажное домостроение

На протяжении последних лет в большинстве регионов монолитное домостроение становится доминирующей технологией многоэтажного строительства.

При использовании технологии монолитного домостроения выбор материала фасада может быть проведен из многих материалов (например, навесные фасады — металлические, алюминиевые, керамогранитные, из натурального камня и проч.). С другой стороны, в качестве облицовочного материала может быть использован лицевой кирпич. Кроме того, при возведении внутренних перегородок используется рядовой кирпич. Использование кирпича позволяет повысить требования как к технологичности строительства (повышение таких характеристик как тепло- и звукоизоляция), так и к

внешнему виду (традиционно объектами элитного жилищного строительства являются кирпичные дома).

Рынок монолитного домостроения, вытесняя кирпичную технологию из многоэтажного строительства, сам выступает перспективным потребителем кирпича - с одной стороны сокращая потребление рядового строительного кирпича, с другой - стимулируя спрос на облицовочный кирпич.

Определяющими тенденциями дальнейшего использования кирпича в строительстве станут:

- сокращение доли кирпичного домостроения в массовой застройке за счет развития новых технологий строительства;
- сохранение ведущей роли кирпичного строительства в сфере индивидуального жилья;
- сокращение спроса на рядовой кирпич;
- дальнейший рост потребности в облицовочном кирпиче.

Анализ спроса: кирпичное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Динамика ввода жилой и нежилой недвижимости

Жилая недвижимость

Санкт-Петербург

Начиная с 2000 года объем ввода жилья в Санкт-Петербурге устойчиво возрастает, однако, ежегодные темпы прироста в последние годы замедляются (Таблица 3). Это в основном связано с уменьшением финансирования строящихся и новых объектов вследствие ввода в действие закона о долевом строительстве и общей стагнацией рынка в 2004-2005 гг. По состоянию на начало 2007 года на 1 жителя Санкт-Петербурга приходилось в среднем 22,9 кв.м площади квартир.

Таблица 3. Динамика объема ввода жилья в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м

Показатель	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Общая площадь	1 081	1 118	1 214	1 758	2 032	2 273	2 375	2 637
<i>Темп прироста</i>		3%	9%	45%	16%	12%	14%	11%
В том числе:								
новое строительство (массовое)	990	986	1 048	1 639	1 864	2 125	2 240	2 426
реконструкция	55	85	98	44	89	52	64	69
доля нового строительства и реконструкции в общем объеме ввода жилья	97%	96%	94%	96%	96%	96%	97%	96%

Показатель	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
индивидуальное строительство	36	47	68	75	79	96	72	105,5

Источник: Росстат, ГУИОН СПб, расчеты ЗАО «Решение»

Структура этажности жилых зданий за последние годы не претерпела значительных изменений (Таблица 4). В малоэтажном строительстве растет популярность двухэтажных домов. Основной вклад в прирост объема жилого фонда вносят дома в 16 и более этажей.

Таблица 4. Изменение структуры этажности жилого фонда Санкт-Петербурга

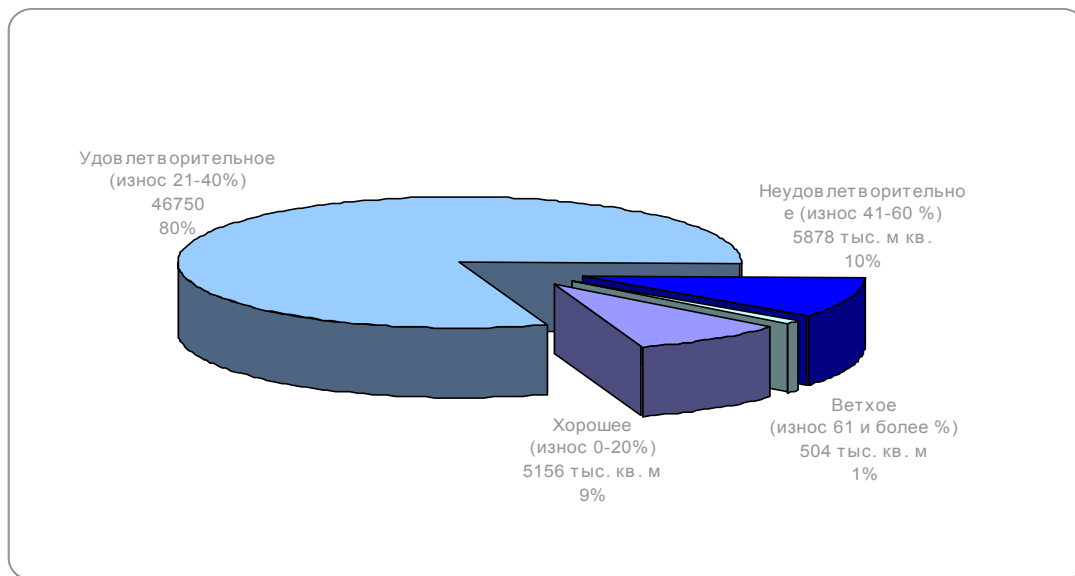
Этажность	2004		2007		2004		2007	
	Строений, тыс. шт.	Доля в общем кол-ве	Строений, шт.	Доля в общем кол-ве	Площадь (общая), млн м кв.	Доля в общ. площ.	Площадь (общая), млн м кв.	Доля в общ. площ.
1	21,5	48%	21,0	45%	1,4	1%	1,4	1%
2	4,1	9%	5,3	11%	1,5	2%	1,8	2%
3	2,7	6%	2,8	6%	2,9	3%	3,0	3%
4	2,9	6%	2,8	6%	5,9	6%	5,6	5%
5	7,2	16%	7,1	15%	26,3	27%	25,8	25%
6-9	4,3	9%	4,6	10%	35,4	36%	37,6	36%
10-12	1,3	3%	1,4	3%	13,3	13%	14,3	14%
13-16	1,0	2%	1,1	2%	9,9	10%	11,9	11%
более 16	0,1	0,3%	0,2	0,4%	1,5	2%	3,2	3%
Всего	45,0		46,4		98,2		104,7	

Источник: Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

Лидерами последних лет по объему ввода жилья среди районов Санкт-Петербурга являются районы, на которые исторически приходится наибольшая доля жилой застройки города – Приморский, Выборгский, Калининский и Невский районы. По данным «Союзпетростроя» наибольшим заделом на 2008 год по объектам, строительство на которых еще не начато, располагают Приморский, Невский и Красносельский районы (соответственно 1234, 1174 и 978 тыс. м кв.).

Характеристика технического состояния жилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на начало 2007 года представлена на диаграмме (Рисунок 5); 40% площадей составляет жилье, построенное после 1975 года.

Рисунок 5. Техническое состояние жилого фонда Санкт-Петербурга



Источник: ГУИОН СПб

По сведениям «Союзпетростроя» основным источником пополнения первичного рынка жилищного строительства становятся проекты-«миллионники» и проекты комплексного освоения территорий (см. Приложение 1). По состоянию на начало 2008 года по ним было заявлено около 25 млн кв. м будущего жилья.

По заявлениям Правительства Санкт-Петербурга к 2010 году планируется вводить ежегодно 3 млн кв.м. жилья; такой прогноз дается в рамках целевых показателей, установленных национальной программой «Доступное жилье». Только за счет городского бюджета планируется ввести в 2008 году 590 тыс. кв. м жилья, в 2009 – 700 тыс.кв.м., в 2010 – 900 тыс.кв.м.

Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга прогнозирует среднегодовой темп прироста ввода жилой недвижимости в городе на период до 2014 года на уровне 4%.

По сведениям Комитета по строительству по предоставленным на торгах и целевым назначением территориям, находящимся в собственности города, планируемый ввод жилья в 2008-2010 годах составит более 11 млн кв.м. С учетом бюджетного строительства - это более 13,5 млн кв.м жилья.

В связи с исчерпанием в ближайшие 5–7 лет неиспользованных земельных ресурсов в обжитой части Петербурга дальнейшие перспективы городского строительства связываются со следующими возможностями:

- образование консорциумов для комплексного освоения территорий (при условии выставления на торги лотов, приемлемых для средних застройщиков - до 50 га); в настоящее время городской администрацией уже проводятся торги на право комплексного освоения инженерно неподготовленных территорий от 20 до 400 га;

- реконструкция домов массовых серий 60-70х гг. и регенерация территорий (торги по кварталам с ветхими и аварийными жилыми домами под снос и более плотную застройку); по оценке городского Комитета по строительству в течение 3-4 лет это направление дает задел для нового строительства порядка 3-3,5 млн кв. м жилья;
- реновация промышленных зон.

Строительство КАД, а также рост цен на жилье в Петербурге стимулируют развитие малоэтажного строительства по периметру города. Оно ведется преимущественно в районах Коломяги, Шувалово-Озерки, Каменка и Стрельна. Из наиболее крупных проектов в этом сегменте можно назвать проект «Славянка» (280 га), комплекс на территории ЛенВО (73,4 га) в Пушкине, комплекс «Ленсоветовский», комплекс СПГАУ, «Сестрорецкие Дубки», «Рай в шалаше», «Петербургское Садовое кольцо», «Европейские предместья».

В связи с ростом цены на землю активно развивается сегмент таунхаусов. Существуют примеры корректировки застройщиками проектов коттеджной застройки в пользу таунхаусов (поселки «Капитан» и «Нойдорф Стрельна»). Кроме того, девелопмент коттеджных поселков относительно более простой бизнес с точки зрения нахождения земли под застройку и может предполагать, в том числе, продажу участков с подрядом, не требующей строительной лицензии. По экспертным оценкам к 2010 году объем ввода коттеджей и таунхаусов на окраинах Петербурга и в Ленобласти составит примерно 370 тыс. кв. м.

Ленинградская область

Ввод жилья в Ленинградской области демонстрирует в последние два года высокий темп прироста (Таблица 5. Динамика объема ввода жилья в Ленинградской области Таблица 5). По итогам первого квартала 2008 года в Ленинградской области было построено около 284 тыс. кв. м жилья.

Таблица 5. Динамика объема ввода жилья в Ленинградской области, тыс. кв. м

Показатель	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Общая площадь	392	415	433	444	511	533	672	840
Темп прироста	-	6%	4%	3%	15%	4%	26%	25%
в том числе								
многоэтажного	176	187	195	200	230	240	301	440
малоэтажного / индивидуального	216	228	238	244	281	293	371	400

Источник: Росстат, расчеты ЗАО «Решение»

На конец 2008 года в области планируется ввести в эксплуатацию 1 млн м кв. жилья, а в 2010 году по прогнозам областного Правительства этот показатель составит 1,6 млн кв. м в год.

В соответствии с принятой концепцией развития малоэтажного жилья к 2011 году доля малоэтажного домостроения в общем объеме жилого строительства в Ленобласти должна составить более 50%.

Нежилая недвижимость

Динамика ввода нежилой недвижимости в регионе демонстрирует стабильно высокие темпы прироста (Таблица 6).

Таблица 6. Динамика объема ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленобласти, тыс. кв. м

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Общая площадь	496	691	944	1 167	1 628	1 930
<i>Темп прироста</i>		39%	37%	24%	40%	19%
В том числе:						
производственные и складские объекты	176	167	212	201	345	700
объекты торговли	142	287	406	531	1 016	550
офисные объекты (бизнес-центры)	113	150	102	190	184	300
некоммерческие объекты	30	64	32	94	62	300

Источники: РосСтат, Комитет по строительству Санкт-Петербурга, «Союзпетрострой», Colliers International

В сегменте офисной недвижимости в Санкт-Петербурге наблюдается постоянный дефицит качественных площадей - при стабильной заполняемости бизнес-центров на уровне 95% и выше на 1 тысячу жителей города приходится в 2 раза меньше офисных площадей, чем в Москве. Из всех сегментов городской коммерческой недвижимости рынок офисных помещений наиболее далек от насыщения.

В 2007 году в Санкт-Петербурге по оценкам разных аналитических агентств только в бизнес-центрах класса А и Б было введено от 170 до 300 тыс. кв. м. На 2008 год в строящихся объектах было заявлено от 560 до 700 тыс. кв. м офисных площадей.

Санкт-Петербург является одним из российских лидеров по объему качественных торговых площадей на душу населения. В сегменте торговой недвижимости рекордные объемы ввода наблюдались в 2006 году, однако, это, вероятно, связано с совпадением сроков сдачи по большому числу объектов. На 2008 год по разным оценкам заявлен ввод более 1 млн кв. м торговых площадей (вероятный ввод в отчетном году оставит примерно 700 тыс. м кв.).

Сегмент складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области является наименее развитым по сравнению с прочей коммерческой недвижимостью региона. В 2007 году только по складским комплексам класса А и В было введено по оценкам экспертов от 200 до 350 тыс. кв. м площадей. В 2008 году заявлен ввод 1300 тыс. кв. м.

В последние годы объемы ввода промышленного строительства в регионе определялись во многом усилиями по формированию автомобилестроительного кластера; в

последующие годы промышленное строительство будет связано с выводом промпредприятий из центра города.

По экспертным оценкам большая часть новых гостиниц в регионе появляется в реконструированных зданиях или частях уже существующих зданий.

Технологическая структура строительства

Санкт-Петербург

Из структуры жилого фонда Санкт-Петербурга по материалам стен видно, что на протяжении многих лет кирпичная технология пользовалась наибольшим и стабильным спросом в жилищном строительстве региона (Таблица 7).

Таблица 7. Структура жилого фонда Санкт-Петербурга по материалам стен

Показатель	2004		2007	
	Площадь (общая), тыс. м кв.	Доля в общей площади	Площадь (общая), тыс. м кв.	Доля в общей площади
Каменные	96 413	98%	102 238	98%
<i>в том числе:</i>				
<i>из монолитного железобетона</i>	507	0,5%	1 789	2%
<i>крупнопанельные</i>	45 276	47%	46 560	46%
<i>крупноблочные</i>	1 787	2%	2 070	2%
<i>кирпичные</i>	47 416	49%	50 215	49%
<i>кирпичные с облицовкой</i>	705	0,7%	775	0,8%
<i>мелкоблочные</i>	534	0,6%	644	0,6%
<i>бутовые</i>	187	0,2%	184	0,2%
деревянные	1 443	1,5%	1 470	1,4%
смешанные	191	0,2%	783	0,7%
прочие	149	0,2%	196	0,2%
Всего	98 196		104 686	

Источник: ГУИОН СПб

По данным агентства «Петербургская недвижимость» структура нового многоэтажного строительства в Санкт-Петербурге по видам использованных стеновых материалов выглядит следующим образом (по состоянию на 2006 год):

- кирпичное домостроение – 15%,
- монолитное / монолитно-кирпичное домостроение – 53%,
- панельное / монолитно-панельное домостроение – 24%.
- прочее – 8%

В нежилой недвижимости эксперты отмечают преимущественное использование монолитных технологий при строительстве бизнес-центров; соответственно, можно говорить о применении кирпича в этом секторе строительства в рамках упомянутой технологии.

Ленинградская область

Значительная часть многоэтажного / массового домостроения в Ленинградской области, за исключением ближайших к Санкт-Петербургу районов, составляет малоэтажное (до 5 этажей) строительство. Это обуславливает существующую структуру многоэтажного жилья по видам стеновых материалов (экспертная оценка):

- кирпичные дома – 35%,
- монолитно-кирпичные дома – 28%,
- панельные дома – 27%,
- каркасные дома – 10%.

В многоэтажном сегменте экспертами ожидается постепенное увеличение доли монолитно-каркасных технологий за счет сокращения доли панельного и кирпичного домостроения.

По данным Росстата в 2006 году структура нового малоэтажного строительства по материалам стен выглядела следующим образом:

- кирпичные дома - 20%,
- деревянные дома – 48%,
- каменные дома - 20%,
- прочие - 12%.

В доли каменных и прочих попали дома из ячеистых бетонов, доля которых оценивается в 20-25% объема ввода.

В последнее время все большая составляющая стоимости земли и инженерной подготовки в себестоимости готового жилого объекта делает разницу от использования того или иного материала не столь заметной. Поэтому, несмотря на то, что рост объемов ввода в коттеджных поселках предполагает использование быстрых методов строительства (каркас и ячеистые бетоны), вероятно, в сегменте малоэтажного строительства сохранится прежняя пропорция по видам использованных стеновых материалов. Необходимо отметить, что здесь кирпич применяется и как фасадный материал для домов других технологий, и в строительстве хозяйственной инфраструктуры.

Анализ предложения: производство и ввоз-вывоз строительного кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Анализ динамики внутрирегионального производства

Санкт-Петербург и Ленинградская область обладают развитым рынком производства строительных материалов. Так, доля предприятий региона в общем выпуске стеновых материалов СЗФО в последние 3 года составляет 60%.

На Санкт-Петербург в последние три года приходится 1,7-1,9% общероссийского выпуска строительного кирпича. Большинство крупных производителей города выпускают керамический кирпич, и строящиеся в течение последних двух лет производства также ориентированы на выпуск керамического кирпича. Доля керамического кирпича в общем объеме производства кирпича составляет 86-88%.

Таблица 8. Динамика объема производства стеновых строительных материалов в Санкт-Петербурге, млн усл. кирп.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Объем производства стеновых материалов	257,2	231	224,3	215,8	244	452,9
Темп прироста		-10%	-4%	-4%	13%	86%
Объем производства кирпича	203,1	207,7	209,6	203,1	229,2	214,8
Темп прироста		2%	1%	-3%	13%	-6%
Объем производства лицевого кирпича	79,6	81,6	86,9	74,7	71,3	-

Источник: Росстат

Таблица 9. Динамика объема производства стеновых строительных материалов в Ленобласти, млн усл. кирп.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Объем производства стеновых материалов	250	255,4	272,3	261,5	309,3	330,5
Темп прироста		2%	6%	-4%	18%	7%
Объем производства кирпича	180,1	190,6	202	174,3	219	226,5
Темп прироста		6%	6%	-14%	25%	3%

Источник: Росстат

Анализ объема ввоза кирпича

Таблица 10. Ввоз-вывоз стеновых материалов, млн усл. кирп.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006
Санкт-Петербург					
Ввоз стеновых материалов	425,9	426,1	н/д	388	370,9
Вывоз стеновых материалов	251,8	226,4	н/д	211,5	206,5
Разница между ввозом и вывозом	174,1	199,7	-	176,5	164,4
Ленинградская область					
Ввоз стеновых материалов	66,7	46,7	н/д	67,8	122,8
Вывоз стеновых материалов	246,6	250,4	н/д	257,2	294,7
Разница между ввозом и вывозом	-179,9	-203,7	-	-189,4	-171,9

Источник: Росстат

Кроме местных производителей на региональном рынке кирпича также действуют предприятия Северо-Запада («Боровичский КСМ», «Новгородский КСМ», «Псковский КЗ» (по данным ЗАО «Решение» в 2007 году ввез 15-17 млн шт. кирпича). «Кондопога», других регионов России («Голицынский кирпичный завод» (8 млн шт.), «Новомосковский ЗКМ», «Норский КЗ», «Римкер-Саратов»), а также Белоруси.

Развитие конкуренции

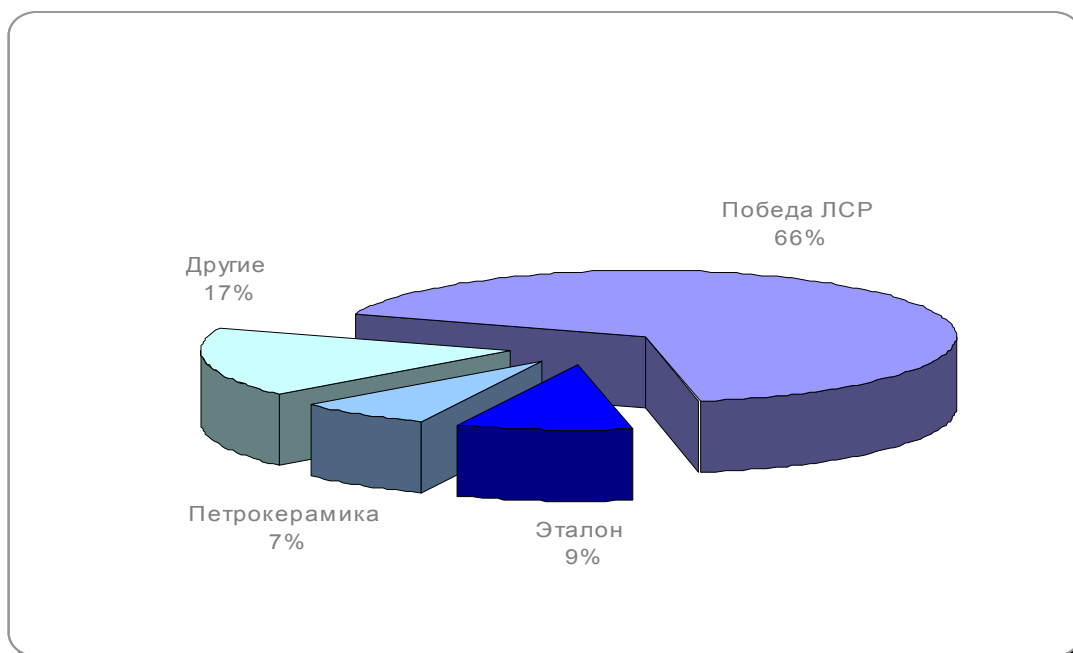
Далее при анализе использована Модель Развития Конкуренции, позволяющая рассмотреть влияние элементов конкурентной среды на физический объем предложения на рынке в перспективе (см. Приложение 2).

Конкуренция между существующими производителями

В строительном комплексе региона прослеживается ярко выраженная тенденция консолидации рынка. Крупнейшим игроком в строительной отрасли не только СЗФО, но и России, является «Группа ЛСР». В нее входят крупнейшие производители кирпича Северо-Запада - НПО «Керамика», «Ленстройкерамика», «Победа», объединенные в рамках ОАО «Победа ЛСР»; общая производственная мощность объединения оценивается в 290 млн усл. кирп. в год.

Ведущими игроками на рынке керамического кирпича в Петербурге и Ленинградской области являются местные производители. Три крупнейших предприятия – ОАО «Победа ЛСР», ЗАО «Эталон» (входит в холдинг «ЛенСпецСМУ»), ЗАО «Петрокерамика», контролируют 83% рынка.

Рисунок 6. Крупнейшие поставщики керамического кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти



Источник: расчеты и оценки ЗАО «Решение»

В 2010 году «Победа ЛСР» планирует запустить в Ленинградской области (г. Никольское) новый кирпичный завод-автомат по выпуску 120 млн шт. строительного кирпича в год и 75 млн шт. облицовочного кирпича. В дальнейшем предполагается увеличить совокупную производственную мощность до 220 млн шт.

Единственным производителем силикатного кирпича в регионе и крупнейшим на Северо-Западе является Павловский ЗСМ (входит в состав ПО «Ленстройматериалы»), на который приходится 13% совокупного объема рынка кирпича. Производственная мощность Павловского завода составляет примерно 100 млн усл. кирп. в год; по нашим оценкам в 2007 году предприятием было произведено 62 млн усл. кирп.

До 2010 года ПО «Ленстройматериалы» планирует произвести инвестиции в модернизацию и расширение кирпичного производства на «Павловском ЗСМ», в результате чего выпуск силикатного кирпича вырастет до 150 млн шт.

Появление новых производителей

По высказанным экспертами мнениям рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области сформировался, и прихода новых игроков не стоит ожидать. Однако, также существует мнение, что в силу низкой конкурентоспособности половины действующих заводов у новых игроков есть шанс без труда вытеснить их, организовав современное производство.

Кроме того, Правительство Ленобласти планирует осенью 2008 года выставить на конкурс последнее в регионе крупное месторождение глины в Ломоносовском районе; его запасы оцениваются в 5 млн куб. м, достаточных для 20-25 лет промышленной разработки. Поскольку доступ к сырью является существенным входным барьером на рынке производства кирпича, то в связи с этим событием возникает серьезная угроза появления на рынке Санкт-Петербурга и области нового игрока (вероятно, местной или московской компании).

Холдинг УИМП (ЗАО «УИМП-Керамика») намерен построить в Ломоносовском районе завод по производству керамического кирпича – рядового и лицевого. После ввода в эксплуатацию в 2010 году первой очереди мощность производства предположительно составит 60-75 млн шт. кирпича в год. Ввод в эксплуатацию второй очереди, запланированный на конец 2011года, позволит повысить мощность предприятия до 140 млн шт. кирпича в год

Вертикальная интеграция

В связи с экономическими и технологическими особенностями производства кирпича возможности вертикальной интеграции на этом рынке определяются следующими факторами.

1. Наличие у производителя собственного источника сырья. Поскольку доля стоимости самого сырья в себестоимости кирпича невелика (порядка 15%), то существенными становятся затраты, связанные с его приобретением и доставкой на производство. Поэтому производители, имеющие право на разработку месторождений, обладают

значительным конкурентным преимуществом. Помимо сравнительно дешевого сырья, они также имеют возможность контролировать его качество.

Необходимо также учитывать, что ограниченными являются и сами источники сырья, и доступ к ним – как с точки зрения госрегулирующего, так и с точки зрения масштаба инвестиций, необходимых на разработку.

Как правило, на кирпичном рынке (керамический кирпич) производители располагают собственными карьерами и потребляют преимущественно сырье собственного производства. Т.е. не существует добывающих предприятий в чистом виде, и соответственно, не будет интеграции «вперед» - от добычи сырья к производству, основанному на потреблении этого сырья.

В целом, Ленинградская область располагает мощной минерально-сырьевой базой – по сведениям областного Комитета природных ресурсов на территории региона зарегистрировано 170 месторождений. Разработку общераспространенных полезных ископаемых ведут 136 горнодобывающих предприятий, основная доля добычи приходится на кирпично-черепичные глины, строительные пески, песчано-гравийный материал и облицовочный камень. В 2004-2006гг. среднегодовой объем добычи кирпично-черепичных глин в регионе составлял 620 тыс. куб. м; основными разработчиками являются «Победа ЛСР» (Чекаловское месторождение) и «ЗСМ «Эталон». В целом в отработку вовлечено 34% запасов легкоплавких глин.

2. Значительные объемы потребления кирпича крупными застройщиками. У строительных компаний, располагающими инвестиционными ресурсами, достаточными для интегрирования «назад» - от строительства к производству потребляемых строительных материалов, масштаб и география их деятельности делают нецелесообразной привязку к собственному кирпичному производству.

Перспективы производства продуктов-заменителей

По оценкам экспертов рынок ячеистых бетонов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области активно развивается, что в долгосрочной перспективе может негативно сказаться на темпах роста рынка кирпича.

Начиная с 2003 года рынок растёт в среднем на 20% в год. По оценке Центра ячеистых бетонов при Межрегиональной северо-западной строительной палате в 2006 году потребность в ячеистых бетонах в Санкт-Петербурге и Ленобласти составляла более 870 тыс. куб. м, а произведено было около 480 тыс. куб. м. В компании «Аэрок СПб» дают более скромную оценку потребления - 600 тыс. куб. м. Основное потребление приходится на Санкт-Петербург, около 30% - на область.

Рынок газобетона Санкт-Петербурга и Ленинградской области является дефицитным и требует поставок из других регионов. Тем не менее, в 2002-2006гг. доля «неместных» производителей сократилась с 75% до 39%. Это связано в первую очередь со строительством в 2005 году в Санкт-Петербурге завода «Аэрок-СПб» (Группа «ЛСР») мощностью 300 тыс. куб. м в год, который в течение года эксплуатации завоевал 55% рынка. До 2006 года крупнейшим производителем газобетона был КЖБИ №211

(производственная мощность 130 тыс. куб. м в год, доля рынка – менее 30%). В 2008 году заявлено увеличение производительности - соответственно, «Аэрока» – до 400 тыс. куб. м в год, КЖБИН№211 – до 160 тыс. куб. м в год.

Суммарный объем производства двух крупнейших компаний покрывает более половины текущего спроса. Оставшиеся объемы удовлетворяются за счет ввоза из других регионов - Московской области, Самары, Ярославля и других регионов России, а также из Белоруссии и Эстонии. Эксперты отмечают более низкое качество привозной продукции по сравнению с петербургской.

На начало 2009 года компанией «H+N International A/S» намечен запуск в Волосовском районе Ленинградской области завода по производству газобетона проектной мощностью 400 тыс. куб. м.

О планах запустить производство газобетона в Сланцевском районе заявлено ЗАО «Евроаэробетон» (сроки сдачи объекта в эксплуатацию неоднократно переносились). Годовая мощность завода на первом этапе составит 165 тыс. куб. м, и будет в дальнейшем увеличена до 265 тыс. куб. м.

Прогноз развития рынка²

К основным факторам, которые будут стимулировать развитие строительного комплекса Петербурга в ближайшие 5-7 лет, можно отнести следующие:

- высокая доходность инвестиций в девелопмент;
- значительное число застройщиков на рынке жилищного строительства;
- устойчивое представление населения об инвестициях в жилье как надежных и высокодоходных;
- наличие неудовлетворенного спроса на жилье со стороны местных жителей (обеспеченность жильем составляет 23 кв. м на человека - в 1,5 раза меньше среднеевропейских показателей), а также спрос на жилье в Санкт-Петербурге со стороны иногородних покупателей;
- реализация национальной программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», в связи с чем властные структуры приоритетно обеспечивают объекты строительства энергетическими, водопроводными и канализационными мощностями, а также активно проводят торги по земельным участкам под жилищное строительство и сами выступают в качестве крупного застройщика (в 2009 году планируется ввести 700 тыс. кв. м бюджетного жилья);
- большой объем заявленных проектов многофункциональной застройки (около 40);
- вывод промышленных предприятий из центра города в промышленные зоны;
- реализация программы реновации районов, застроенных домами первых массовых серий, в связи с чем, помимо нового жилого строительства в «старых» районах, будет происходить строительство жилья под расселение.

² Прогноз был составлен в июле 2008 года без учета влияния кризиса в строительной отрасли. В октябре 2008 года прогноз пересмотрен – см. Приложение 4.

В числе сдерживающих факторов можно отметить:

- резкое сокращение пятен под точечную застройку;
- рост стоимости земли, увеличивающий себестоимость строительства;
- замедление темпов роста количества выданных ипотечных кредитов в связи с увеличением ставок по ним;

Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Петербурга прогнозирует среднегодовой темп прироста ввода жилой недвижимости в городе на период до 2014 года на уровне 4% (Рисунок 7, Рисунок 8).

Рисунок 7. Прогноз ввода жилой недвижимости в Санкт-Петербурге

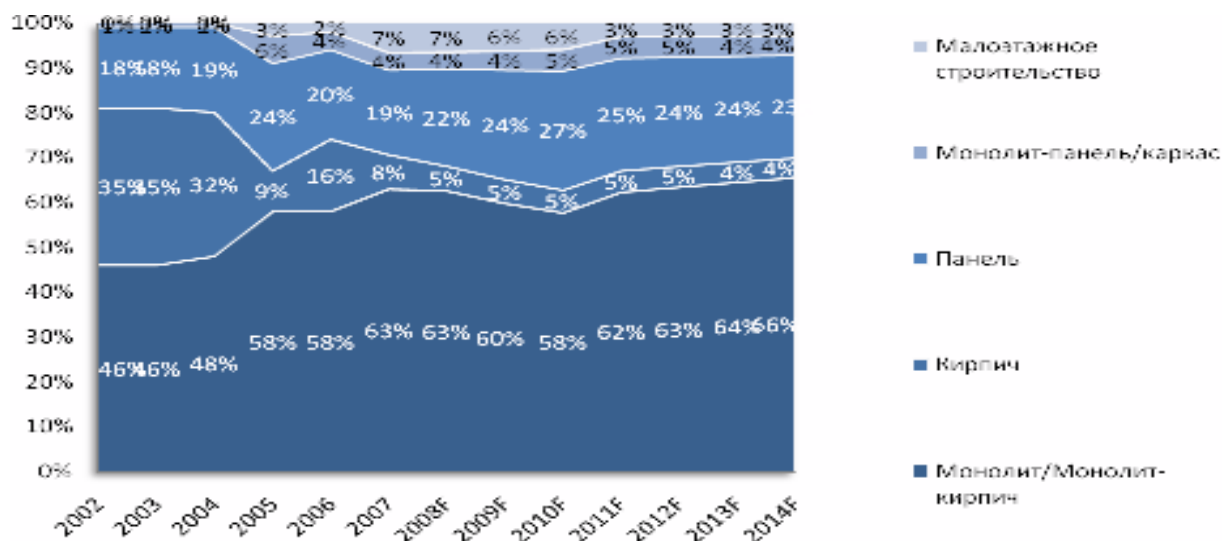


Источник: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга³

³ Основные показатели, представляемые для разработки

а) долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ на 2007 год и на период до 2020 года,
б) прогноза социально-экономического развития РФ на 2008 год и на период до 2010 года (для субъектов Российской Федерации).

Рисунок 8. Структура ввода жилья по конструктивным типам домов в Санкт-Петербурге



Источник: данные и расчеты ЗАО «Решение»

В Ленинградской области основными (помимо обозначенных выше для Санкт-Петербурга) стимулирующими жилищное строительство факторами будут являться:

- строительство КАД и ЗСД вокруг Санкт-Петербурга, повышающее привлекательность ближних районов области с точки зрения постоянного проживания в них;
- существенный неудовлетворенный спрос на жилье со стороны жителей Ленинградской области;
- повышение спроса со стороны петербуржцев на загородное жилье вследствие отставание общего уровня цен на жилье в области по сравнению с городом, а также вследствие ухудшения экологической обстановки;
- хороший инвестиционный климат, наличие природных ресурсов и резервы энергетических мощностей в Ленинградской области, способствующие новому промышленному строительству;
- низкая стоимость земли и намерение администрации Ленинградской области сдерживать рост цен на участки, выделяемые под строительство;
- строительство производственными компаниями жилья для своих сотрудников в связи с локальным дефицитом рабочей силы необходимой квалификации.

Сдерживающими факторами развития рынка в Ленинградской области будут являться:

- недостаток инженерно-подготовленных пятен вблизи Санкт-Петербурга – основной зоны застройки Ленинградской области;
- слабая социальная инфраструктура в населенных пунктах Ленобласти и транспортно-логистические проблемы на въезде в Петербург, значительно замедляющие процесс переезда городского населения на постоянное жительство в область.

Расчет емкости рынка кирпича

Для оценки емкости рынка кирпича использовались два метода:

- сальдовый - исходя из объемов производства кирпича внутри Санкт-Петербурга и Ленобласти, а также объемов его ввоза из других регионов и вывоза в другие регионы по данным официальной статистики;
- нормативный - на основе данных о структуре строительства и норм потребления кирпича на 1 кв.м.

Сальдовый метод дает ретроспективные оценки емкости рынка кирпича, а нормативный позволяет делать прогнозы на долгосрочную перспективу.

Сальдовый метод

Таблица 11. Расчет емкости рынка кирпича по объемам производства, ввозу и вывозу, млн усл. шт.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006
Санкт-Петербург					
Объемы производства стеновых материалов	257,2	231	224,3	215,8	244
Ввоз стеновых материалов	425,9	426,1	н/д	388	370,9
Вывоз стеновых материалов	251,8	226,4	н/д	211,5	206,5
Сальдо стеновых материалов	431,3	430,7	-	392,3	408,4
Доля кирпича в объеме стеновых материалов	79%	90%	93%	94%	94%
Емкость рынка кирпича Санкт-Петербурга	340,6	387,3	-	369,2	383,6
Ленобласть					
Объемы производства стеновых материалов	250	255,4	272,3	261,5	309,3
Ввоз стеновых материалов	66,7	46,7	н/д	67,8	122,8
Вывоз стеновых материалов	246,6	250,4	н/д	257,2	294,7
Сальдо стеновых материалов	70,1	51,7	-	72,1	137,4
Доля кирпича в объеме стеновых материалов	72%	75%	74%	67%	71%
Емкость рынка кирпича Ленинградской области	50,5	38,6	-	48,1	97,3
Совокупная емкость рынка Санкт-Петербурга и Ленобласти	391,1	425,8	-	417,3	480,9

По расчетам сальдовым методом, объем рынка кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2006 году составил 481 млн. усл. штук, увеличившись по сравнению с 2002 годом на 90 млн штук. В 2006 году дефицит кирпича в регионе составлял 32,7 млн штук.

Нормативный метод

При расчете емкости рынка нормативным методом использовались следующие допущения, нормы и коэффициенты.

- Средний период строительства многоэтажных объектов жилищного назначения составляет от 1,5 до 2 лет, и на последние полгода-год приходятся отделочные и инженерные работы. При этом работы по «нулевому циклу» и общестроительным работам по возведению стен и перекрытий, где в основном потребляется кирпич, проводятся на первом году строительства. Следовательно, можно предположить, что объемы сдаваемых площадей в текущем году в большей степени характеризуют потребность в кирпиче в предшествующем году.
- Потребление кирпича в малоэтажном строительстве при использовании соответствующей технологии соответствует 450 усл. штук на 1 кв.м. ввода жилья (см. Приложение 3).
- Потребление кирпича в многоэтажном строительстве при использовании соответствующей технологии соответствует 380 усл. штук на 1 кв.м. ввода жилья; при использовании технологии «монолит/монолит-кирпич» - 70 усл. штук на 1 кв.м. ввода жилья.
- Норма для учета сектора нежилой недвижимости составляет 10% от потребления кирпича в секторе жилой недвижимости.
- Норма для учета строительства хозяйственной инфраструктуры составляет 10% от потребления кирпича в секторе малоэтажного строительства.

Таблица 12. Расчет емкости рынка кирпича нормативным методом

Показатель	2006	2007	2008
Санкт-Петербург			
Объем ввода многоэтажного жилья, млн м кв.	-	2,53	2,64
Доля многоэтажного кирпичного домостроения	-	0,11	0,11
Доля многоэтажного монолитного домостроения	-	0,58	0,60
Общее потребление кирпича в многоэтажном домостроении, млн усл. шт.	208,4	221,3	-
Объем ввода малоэтажного жилья, млн м кв.	0,07	0,11	-
Доля малоэтажного кирпичного домостроения	0,3	0,28	-
Общее потребление кирпича в малоэтажном домостроении, млн усл. шт.	10,4	15,2	-
Общее потребление кирпича в Санкт-Петербурге, млн усл. шт.	218,8	236,5	-
Ленинградская область			
Объем ввода многоэтажного жилья, млн м кв.	-	0,44	0,52
Доля многоэтажного кирпичного домостроения	-	0,35	0,35
Доля многоэтажного монолитного домостроения	-	0,28	0,33
Общее потребление кирпича в многоэтажном домостроении, млн усл. шт.	67,1	81,2	-
Объем ввода малоэтажного жилья, млн м кв.	0,37	0,4	-
Доля малоэтажного кирпичного домостроения	0,3	0,3	-
Общее потребление кирпича в малоэтажном домостроении с учетом хозяйственной инфраструктуры, млн усл. шт.	54,9	59,4	-
Общее потребление кирпича в Ленинградской области, млн усл. шт.	122	140,6	-
Совокупное потребление кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области с учетом сектора нежилой недвижимости, млн усл. шт.	340,1	377,1	-

Расхождение в результатах, полученных сальдовым и нормативным методами по 2006 году можно объяснить следующими причинами:

- при расчетах сальдовым методом использовался перенос доли кирпича в объеме производства стеновых материалов на сальдо ввоза-вывоза. Однако, в условиях,

когда ввоз значительно превышает вывоз, такое допущение не является абсолютно корректным, поскольку структуре производства скорее будет соответствовать структура вывоза;

- при расчетах нормативным методом использовалось допущение, что все многоэтажное строительство по монолитной технологии происходит с использованием кирпича только для облицовки и возведения части межкомнатных перегородок. Это допущение было сделано из-за того, что нет достоверных данных о долях различных технологий (в частности, «кирпич-монолита») в общем объеме монолитного строительства;
- при расчетах нормативным методом использовались данные официальной статистики об объемах ввода малоэтажного строительства в регионе. Однако, есть основания предполагать, что эти данные являются заниженными вследствие существующих регистрационных процедур в секторе ИЖС.

В связи с тем, что региональный рынок потребления кирпича имеет сложную структуру, которая недостаточно хорошо изучена, в качестве основной оценки текущей емкости рынка принимается сальдовый метод. В то же время для расчета прогнозных значений темпов роста рынка используется нормативный метод, подходящий для данной задачи наилучшим образом.

Расчет прогнозных значений емкости рынка кирпича нормативным методом на период 2008-2014 гг. приведен ниже (Таблица 13). Прогноз развития рынка Санкт-Петербурга будет осуществлен исходя из следующих предположений:

- основной объем кирпича потребляется в жилищном строительстве;
- в 2008-2014гг. жилищное строительство в Петербурге будет расти; при этом в 2010-2014гг. темпы ввода жилья в городе будут замедляться из-за действия сдерживающих факторов;
- в 2007-2014гг. планируется ввод крупных проектов малоэтажного строительства («Новая Ижора», «Славянка», Конная Лахта – всего около 3 млн кв.м. жилья); доля кирпичной технологии индивидуального строительства будет постепенно снижаться;
 - в многоэтажном строительстве доминирующей технологией будет оставаться монолит/монолит-кирпичная, т.к. позволяет быстро наращивать объемы строительства; доля кирпичного многоэтажного строительства будет снижаться.

При прогнозировании ситуации в Ленинградской области использовались следующие предположения:

- жилищное строительство в 2008-2014гг. будет расти; темпы ввода жилья будут постепенно замедляться;
- доля кирпичного домостроения, как в индивидуальном строительстве, так и в массовой застройке, будет постепенно сокращаться из-за развития рынка ячеистого бетона;
- доля монолитного многоэтажного домостроения в структуре ввода жилья также будет сокращаться за счет расширения применения панельной технологии.

Таблица 13. Прогноз емкости рынка кирпича

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Санкт-Петербург							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	2,75	2,86	2,97	3,06	3,16	3,25	3,35
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,06	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,17	0,23	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,22	0,14	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,036	0,032	0,030	0,031	0,032	0,033	0,034
Норма потребления кирпича для малоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	450	450	450	450	450	450	450
Коэффициент учета потребления кирпича для возведения инфраструктурных объектов при малоэтажном строительстве	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	18,0	15,9	14,7	15,2	15,7	16,1	16,6
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,94	0,92	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	2,59	2,63	2,68	2,76	2,84	2,93	3,01
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,28	0,26	0,24	0,22	0,20	0,21	0,21
Норма потребления кирпича для кирпичного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	380	380	380	380	380	380	380
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	100,0	91,6	83,8	75,5	77,8	80,1	82,6
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	1,55	1,61	1,66	1,74	1,82	1,90	1,99
Норма потребления кирпича для монолитного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	70	70	70	70	70	70	70
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	112,4	116,2	121,6	127,2	133,1	139,2	145,6
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	212,3	207,7	205,4	202,8	210,9	219,3	228,1
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	230,3	223,6	220,1	217,9	226,5	235,4	244,7

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ленобласть							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	1,00	1,25	1,56	1,72	1,89	2,04	2,21
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	19%	25%	25%	10%	10%	8%	8%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,60
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,50	0,65	0,84	0,96	1,10	1,23	1,32
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,20	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,10	0,12	0,15	0,16	0,19	0,20	0,21
Норма потребления кирпича для малоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	450	450	450	450	450	450	450
Коэффициент учета потребления кирпича для возведения инфраструктурных объектов при малоэтажном строительстве	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	49,5	57,9	75,2	81,0	92,3	97,0	104,8
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40	0,40
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,52	0,60	0,72	0,76	0,79	0,82	0,88
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,35	0,33	0,33	0,30	0,30	0,30	0,30
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,18	0,20	0,24	0,23	0,24	0,25	0,26
Норма потребления кирпича для кирпичного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	380	380	380	380	380	380	380
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	75,2	90,1	86,2	90,5	93,1	100,6	106,6
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,33	0,35	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,17	0,21	0,27	0,30	0,32	0,33	0,35
Норма потребления кирпича для монолитного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	70	70	70	70	70	70	70
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	14,7	18,6	21,2	22,2	22,9	24,7	26,2
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	89,9	108,7	107,4	112,8	116,0	125,3	132,8
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	139,4	166,7	182,6	193,8	208,3	222,3	237,6
Совокупное потребление кирпича в жилищном строительстве Санкт-Петербурга и Ленобласти, млн усл. шт.	369,7	390,3	402,7	411,7	434,8	457,7	482,3

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Коэффициент учета нежилкой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Совокупное потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	407	429	443	453	478	503	531
<i>Темп прироста, %</i>	5%	6%	4%	2%	6%	5%	5%
Итого прогнозные значения емкости рынка кирпича (исходя из значения 2006 года – 481 млн шт.)	519	548	565	578	610	642	677

Приложения

Приложение 1

Таблица 14. Проекты многофункциональной застройки Санкт-Петербурга и Ленобласти

Проект / местоположение	Застройщик	Площадь жилой застройки, тыс. кв. м	Сроки реализации	Местоположение
Царское село	Центр развития	более 2 000	н/д	В Пушкинском районе Санкт Петербурга, между Пулковским и Московским шоссе
Московская товарная	Росрегионпроект Девелопмент	300	2010-2015 гг.	Участок между Лиговским проспектом и улицей Черныховского
Медвежья лапа	Главстрой	2 100	до 2017 года (инженерная подготовка – до 2012 года)	Микрорайон Юнтолово в Приморском районе, севернее пос. Ольгино
Новоорловский лесопарк	ЮИТ Лентэк	1 000	с 2008 года	Рядом с Новоорловским лесопарком, между Большим Суздальским озером и ж/д станцией Шувалово
Новоселье	ООО "УК "Новые территории"	н/д (общая – 2 000)	2008-2015 гг. (инженерная подготовка – до 2010 года)	Пос. Новоселье (4 км от КАД по Красносельскому шоссе)
Дудергофский проект	ООО «Дудергофский проект»	500	2008-2014 гг. (инженерная подготовка – до 2010 года)	Берег Финского залива и Дудергофского канала 9кварталы 29 и 29А)
Новая Англия	Перспектива Девелопмент	н/д (общая – 2 000)	до 2015 года	Квартал ограниченный Петергофским шоссе, ул. Пионерстроя и Красносельским шоссе
Югорский край	Администрация ХМАО	более 1 000	н/д	Квартал в Красносельском районе, ограниченный Петергофским шоссе, проспектом Маршала Жукова, проспектом Ветеранов и улицами Авангардной и Чекистов.
Цветной город	Группа ЛСР	2100	2010-2020 гг.	Территория производственных площадок заводов "Керамика" и "Стройфарфор" (Южное ш., 49) Пискаревский, 144, на территории бывшего завода "Ручьи"

Проект / местоположение	Застройщик	Площадь жилой застройки, тыс. кв. м	Сроки реализации	Местоположение
Морской Фасад	УК "Морской Фасад"	1600	н/д (завершение намыва территории - в 2010 году)	Дополнительное расширение Васильевского острова в сторону Невской губы
Балтийская Жемчужина	Шанхайская индустриально-инвестиционная компания	1070	2005-2012 гг.	Красносельский район, территория, ограниченная с севера Финским заливом, с юга Петергофским шоссе, с Запада Дудергофским каналом и с востока лесополосой
Жилой квартал в Купчино	Группа ЛСР ("Гатчинский ДСК")	513	2012-2016 гг.	Территории заводов
Измайловская Перспектива	Желдорипотека, Адамант	850	2009-2014 гг.	Участок между Московским проспектом, Обводным каналом, Благодатной улицей и Балтийской веткой Октябрьской железной дороги.
Кудрово	СВП-Групп, Кудровоград	2100	2008-2016 гг.	Участок на пересечении КАД и Мурманского шоссе, между ТЦ «ИКЕА-Мега» и зеленой зоной поймы реки Оккервиль
Квартал между Волхонским и Пулковским шоссе	ВТБ	более 1 000	н/д	Квартал между Волхонским и Пулковским шоссе
Триумф парк	Fishman Group	571	с 2008 года	Участок на углу Дунайского проспекта и Пулковского шоссе
Новая Ижора	Холдинг «Балтрос»	н/д	н/д	Между г. Колпино и Московским Шоссе
Северная долина	Главстрой	2 700	2007-2017 гг.	Участок в Выборгском районе на проспекте Энгельса между промзоной «Парнас» и станцией метро "Парнас"
Полюстрово	н/д	580	2008-2012 гг.	Пересечение Свердловской набережной и Пискаревского проспекта
Охта Разлив	«Теорема»	250	2007-2012 гг.	Красногвардейский район, Участок застройки ограничен берегом реки Б. Охта, Капсульным шоссе и ул. Химиков
Славянка	"Балтрос"	1400	2008-2011 гг.	Участок восточнее города Пушкина вдоль Колпинского шоссе
Каменка	"ЛенСпецСМУ", "РосСтрой", торги	1388,2	2008-2013 гг.	Приморский район
Осиновая роща ("Евроград")	Пантикапей	500	2008-2013 гг.	Пос. Бугры, к северу от КАД

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Проект / местоположение	Застройщик	Площадь жилой застройки, тыс. кв. м	Сроки реализации	Местоположение
Петродворец	н/д	2284	н/д	В районе улиц Луговая и Погонная
Красное село, квартала 10А	«ИВИ-93»,	185	2008-2010 гг.	Западнее улицы Спирина
Красное село, квартал 7	«Монолитстрой»	188	2008-2010 гг.	Квартал, ограниченный Гатчинским шоссе, Театральной и Красногвардейской улицами
Янино	Ленстройтрест	500	2009-2014 гг.	Поселок Янино
Девяткино	Система-Галс	1800	2010-2018 гг.	Всеволожский район Ленинградской области, ж/д станции и ст. метро "Девяткино" и пос. Мурино
СУН, кв. 9А ("Невская Галлактика")	"Синтез Девелопмент"	274	2009-2013 гг.	Невский район, недалеко от метро улица Дыбенко
СУН, кв. 23	ОАО "Инвестиционная корпорация «Квартира.Ру»"	300-350	н/д	Участок севернее улицы Новоселов
Рыбацкое, кв. 14	н/д	262	н/д	
Буглерова/Гражданский	Зенитстрой, Стройинвест, торги	266	н/д	Квартал 19 Гражданки; угол ул. Буглерова и Верности
Парголово	ГК "ЛЭК"	567	2009-1013 гг.	К западу от пос. Торфяное между Заречной ул. и линией железной дороги
Ю-3 кв. 19-18	н/д	254	2007-2012 гг.	
Ю-3 кв. 20	СУ-155, "РосСтрой"	420	н/д	
"Южный"	ГДСК	574	2010-2014 гг.	Ленинский проспект
СУН, кв. 19	"Синтез Девелопмент"	1811	н/д	
Песочный, военно-морской городок	н/д	759	н/д	
Шушары	ВТБ (ДК "Порт")	1338	2009-2012 гг.	
"Невский сити"	н/д	790	2007-2012 гг.	Пос. Бугры Ленинградской области, на стратегически важной территории рядом с пересечением шоссейных дорог, одна из

Проект / местоположение	Застройщик	Площадь жилой застройки, тыс. кв. м	Сроки реализации	Местоположение
"Северная долина"	"Глав-строй СПб"	2500	с 2008 года	<p>которых ведет в Финляндию, и крупным жилым районом Санкт-Петербурга.</p> <p>Выборгский район. Территория ограничена 9-м мелиоративным каналом, границей земельного участка развязки КАД, пр. Энегельса, 3-м Верхним переулком, северной границей земельного участка АОЗТ, 11 каналом, Старожилловской улицей, улицей Вологодина, Ольгинской дорогой и Новой улицей.</p>

Источник: СМИ, данные компаний-застройщиков

Приложение 2

Таблица 15. Модель Развития Конкуренции

Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
<p>1. Конкуренция между существующими производителями Продукта.</p>	<p>1. На растущем рынке Продукта производители, уже завоевавшие свою долю рынка, стремятся увеличить объем выпуска и одновременно не допустить уменьшения доли.</p> <p>На зрелом рынке Продукта производители, уже завоевавшие свою долю рынка, стремятся сохранить или увеличить её.</p>	<p>1. Преимущества «старых» производителей Продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сложившиеся каналы снабжения сырьем и материалами • Сложившиеся каналы сбыта • Отработанная технология • Сравнительно низкие операционные издержки (эффект экономии от масштаба, кривой обучения и т.п.) • Лояльность потребителей Продукта <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Технологическое отставание и растущий износ оборудования 	<p>1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Развитие сервиса и допуг • Капиталовложения в основное технологическое оборудование с целью повышения производительности • Горизонтальные слияния между производителями Продукта с целью укрупнения • Повышение качества и улучшение характеристик Продукта 	<p>1. На растущем рынке возможно увеличение абсолютного объема предложения Продукта, а также изменение уровня концентрации.</p> <p>На зрелом рынке возможно перераспределение долей производителей Продукта и рост концентрации при неизменном объеме предложения Продукта.</p>

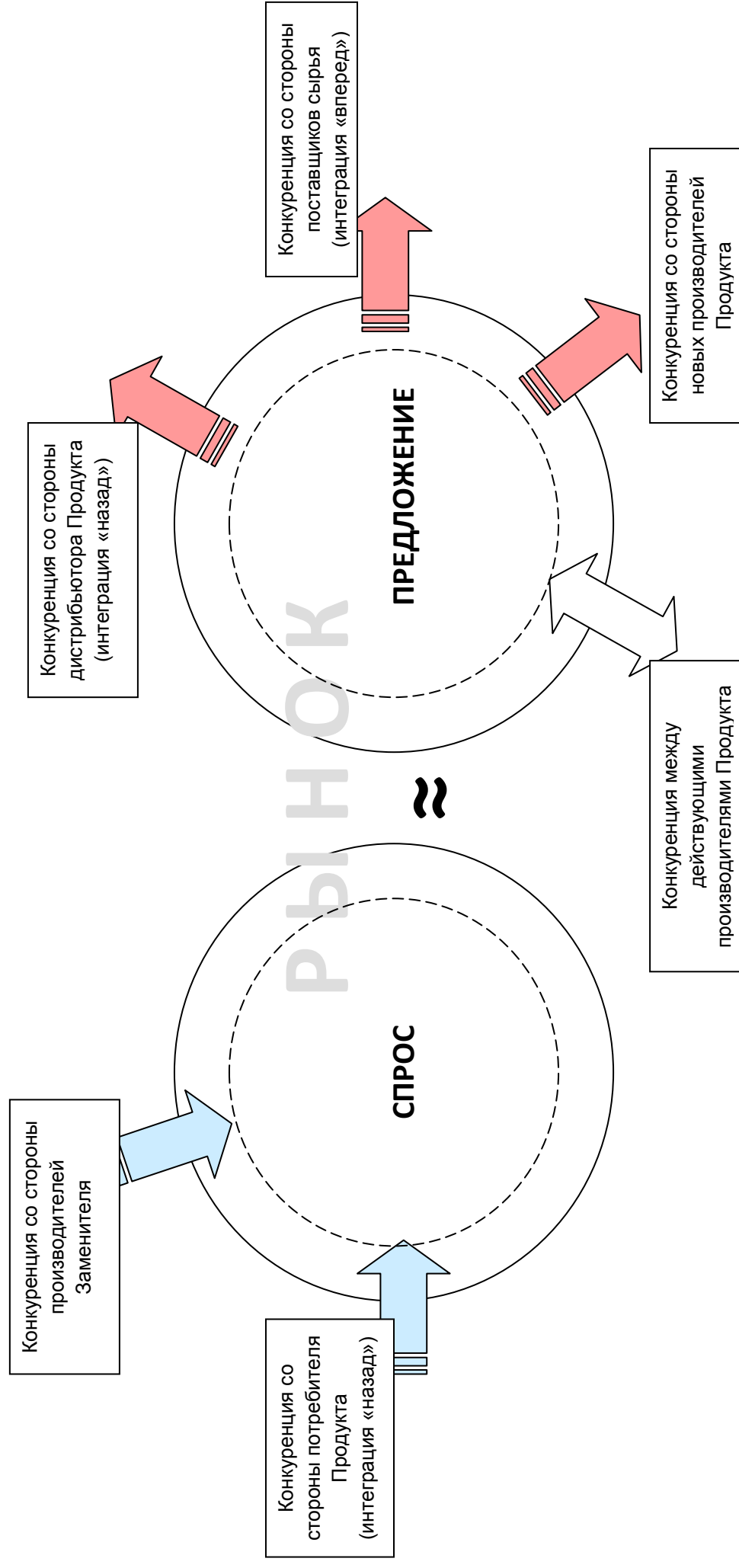
Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
<p>2. Приход на рынок новых производителей Продукта как результат несвязанной диверсификации</p>	<p>2. В результате несвязанной диверсификации на рынке производства Продукта возможно появление игроков, чья деятельность никак не связана с рынком Продукта. Их основным мотивом является инвестиционная привлекательность этого рынка, цель – завоевать возможно большую долю. Успех таких игроков обусловлен масштабом капиталовложений.</p> <p>Также возможно появление новых игроков, имеющих опыт производства Продукта в другом регионе. Их основным мотивом является инвестиционная привлекательность нового региона, а успех обусловлен, помимо масштаба капиталовложений, возможностью использовать ранее приобретенный опыт.</p>	<p>2. Преимущество «новых» производителей Продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высокая производительность и качество Продукта за счет технического и технологического лидерства • Значительные финансовые ресурсы <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Повышенные издержки, связанные с входом на рынок Продукта • Высокие риски снабжения сырьем и материалами • Высокие риски сбыта Продукта, связанные с отсутствием клиентской базы и отработанных каналов • Риск незагруженных мощностей <p>Для производителей Продукта из другого региона дополнительные преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отработанная технология и бизнес-процессы <p>Дополнительные недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Повышенные издержки, связанные с входом в новый регион • Риски переключения на новое сырье и материалы 	<p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Масштабные капиталовложения в новейшую технологию производства и основное технологическое оборудование последнего поколения • Приобретение существующих производителей Продукта • Инновации / улучшение характеристик Продукта 	<p>3. На растущем рынке возможно увеличение абсолютного объема предложения Продукта, а также изменение уровня концентрации.</p> <p>На зрелом рынке возможно перераспределение долей производителей при увеличившемся объеме предложения Продукта. Изменение уровня концентрации будет зависеть от масштаба экспансии и начального уровня концентрации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высокий уровень начальной концентрации + крупный новый игрок = возможное снижение концентрации + вытеснение небольших игроков • Высокий уровень начальной концентрации + мелкий новый игрок = маловероятная ситуация, минимальное влияние на рынок • Низкий уровень начальной концентрации + крупный новый игрок = усиление концентрации + вытеснение небольших игроков • Низкий уровень начальной концентрации + мелкий новый игрок = минимальное влияние на рынок

Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
<p>3. Приход на рынок новых производителей Продукта как результат связанной диверсификации (вертикальной интеграции)</p>	<p>3.1. В результате диверсификации на рынке производства Продукта возможно появление игроков, чьей основной деятельностью является производство сырья, необходимого для производства Продукта (вертикальная интеграция «вперед»). Их основным мотивом является использование преимуществ, связанных с гарантированным и сравнительно дешевым сырьем, цель – завоевать долю рынка, позволяющую реализовывать упомянутые преимущества.</p>	<p>3.1. Преимущества «новых» производителей Продукта - бывших поставщиков сырья:</p> <ul style="list-style-type: none"> Гарантированный объем и качество сырья Пониженные издержки за счет сырьевой составляющей себестоимости (себестоимость сырья, издержки заготовки и складирования) Сравнительно невысокие издержки входа (эффект присутствия в отрасли), за исключением связанных с приобретением основных средств Высокая производительность и качество за счет технического и технологического лидерства <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Высокие риски сбыта Продукта, связанные с отсутствием клиентской базы и отработанных каналов Риск незагруженных мощностей 	<p>3.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> Сокращение/прекращение поставок сырья другим производителям Повышение цен на сырье для других производителей Продукта Снижение цены на Продукт 	<p>3.1. Характер влияния на абсолютный объем предложения Продукта и концентрацию будет зависеть от масштаба экспансии, а также эластичности спроса по цене.</p> <ul style="list-style-type: none"> При сильной сырьевой зависимости высокие издержки переключения на альтернативного поставщика сырья могут понизить уровень рентабельности зависимых игроков и привести к их вытеснению. При слабой сырьевой зависимости влияние на рынок будет определяться масштабом экспансии, который в свою очередь будет ограничен доступным объемом «собственного» сырья. При высокой эластичности спроса по цене появление крупного нового игрока, способного значимо понизить среднерыночную цену на Продукт, делает предложение прочих игроков неконкурентоспособным и может привести к их вытеснению.

Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
	<p>3.2. В результате диверсификации на рынке производства Продукта возможно появление игроков, чьей основной деятельностью является дистрибуция Продукта (вертикальная интеграция «назад»). Их основным мотивом является использование преимуществ, связанных с гарантированным каналом и объемом сбыта, цель – завоевать долю рынка, позволяющую реализовывать упомянутые преимущества.</p>	<p>3.2. Преимущество «новых» производителей Продукта – бывших дистрибьютеров Продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гарантированный канал сбыта • Сравнительно невысокие издержки входа (эффект присутствия в отрасли), за исключением связанных с приобретением основных средств • Низкие затраты, связанные со складированием Продукта • Высокая производительность и качество за счет технического и технологического лидерства <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высокие риски снабжения сырьем • Отсутствие производственного опыта 	<p>3.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сокращение/прекращение дистрибуции Продукта других производителей • Реализация Продукта собственного производства по более низким ценам 	<p>3.2. Характер влияния на абсолютный объем предложения Продукта и концентрацию будет зависеть от масштаба экспансии, сложившегося в отрасли механизма дистрибуции, а также эластичности спроса по цене.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высокие издержки переключения на услуги альтернативного дистрибьютора или на прямые поставки потребителю могут понизить уровень рентабельности зависимых игроков и привести к их вытеснению. • Переключение конечных потребителей Продукта на продукцию нового игрока будет означать для прочих игроков потерю клиентов и может привести к их вытеснению. • При высокой эластичности спроса по цене появление нового игрока, способного понизить среднерыночную цену на Продукт, делает предложение прочих игроков неконкурентоспособным и приведет к их вытеснению. <p>Масштаб экспансии в свою очередь будет ограничен доступным дистрибуционным ресурсом.</p>

Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
	<p>3.3. В результате диверсификации на рынке производства Продукта возможно появление игроков, чья деятельность связана с масштабным потреблением Продукта (вертикальная интеграция «назад»). Их основным мотивом является снижение затрат на сырье/материалы (Продукт), а также гарантии их необходимого качества, объема и регулярности поставок.</p>	<p>3.3. Преимущества «новых» производителей Продукта – бывших конечных потребителей Продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гарантированный сбыт в объеме собственных потребностей • Высокая производительность и качество за счет технического и технологического лидерства • Низкие затраты, связанные со складированием готовой продукции <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Риск ограниченного роста в связи с ориентацией на собственные потребности • Высокие риски снабжения сырьем 	<p>3.3. Прекращение закупок Продукта у других производителей</p>	<p>3.3. Характер влияния на абсолютный объем предложения Продукта и концентрацию будет зависеть от доли нового производителя в общем объеме потребления Продукта: чем больше доля, тем сильнее негативные последствия для прочих производителей Продукта, вплоть до ликвидации рынка Продукта в ситуации, близкой к монополии.</p>

Фактор развития конкуренции	Обстоятельства возникновения конкуренции	Область конкурентных преимуществ	Возможности для оказания конкурентного давления	Последствия использования этих возможностей для рынка
<p>4. Конкуренция со стороны производителей продуктов-заменителей</p>	<p>4. Основными обстоятельствами, предопределяющими интерес потребителей Продукта к его Заменителю, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • преимущество Заменителя по значимым потребительским свойствам • преимущество Заменителя по соотношению цены и необходимого уровня качества • низкие затраты на переключения с потребления Продукта на потребление Заменителя 	<p>4. Преимущества производителей Заменителя:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сложившиеся каналы снабжения и сбыта Заменителя • Отработанная технология производства Заменителя • Сравнительно низкие издержки производства Заменителя (эффект экономии от масштаба, кривой обучения и т.п.) <p>Недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нелояльность потребителей Продукта 	<p>4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Увеличение объема предложения • Развитие сервиса и доп. услуг • Снижение цены Заменителя • Повышение качества и улучшение характеристик Заменителя 	<p>4. Возможно изменение темпов роста рынка Продукта, вплоть до его исчезновения.</p>



Приложение 3

Экспертная оценка расхода кирпича на 1 кв. м площади различного типа жилых зданий

В зависимости от климатических условий региона толщина стены строящегося дома может составлять $\frac{1}{2}$, 1, 1 $\frac{1}{2}$, 2, 2 $\frac{1}{2}$,/ и 3 кирпича. Возведение стен толщиной более трех кирпичей не является экономически оправданным.

Нормы расхода кирпича в **малоэтажном кирпичном** строительстве:

- при толщине стены 0,25 м (один кирпич)⁴ — 280 усл. шт. на кв. м
- при толщине стены 0,38 м (полтора кирпича) — 370 усл. шт. на кв. м;
- при толщине стены 0,51 м (два кирпича) — 450 усл. шт. на кв. м;
- при толщине стены 0,64 (два с половиной кирпича) — 540 усл. шт. на кв. м.

Нормы расхода кирпича в **многоэтажном кирпичном** строительстве⁵:

- при толщине стены 0,25 м (один кирпич) — 270 усл. шт. на кв. м
- при толщине стены 0,38 м (полтора кирпича) — 320 усл. шт. на кв. м;
- при толщине стены 0,51 м (два кирпича) — 380 усл. шт. на кв. м;
- при толщине стены 0,64 (два с половиной кирпича) — 430 усл. шт. на кв. м.

Нормы расхода кирпича в **многоэтажном монолитном** строительстве:

- при любой толщине стены (для облицовки) — 70 усл. шт. на кв. м

⁴ При толщине кладки в один кирпич усредненный расход кирпича на 1 кв. м кладки с учетом швов брался равным 102 шт.; при толщине в полтора кирпича – 153 шт., при толщине в два кирпича – 204 шт.; при толщине в два с половиной кирпича – 255 шт.

⁵ Поскольку в данные официальной государственной статистики по годовому объему ввода многоэтажного жилья включаются площади внутриквартирных помещений, то для более корректного расчета потребляемого кирпича при определении норм расхода было сделано допущение, что внеквартирные помещения составляют 30% общей площади жилых зданий, и нормы расхода были соответствующим образом увеличены.

Приложение 4

Прогноз емкости рынка кирпича с учетом кризиса строительной отрасли в 2008 году

В связи с кризисными явлениями, ясно обозначившимися на строительном рынке с начала осени 2008 года, нами был пересмотрен прогноз емкости кирпичного рынка, составленный на основе нормативного метода (т.е. от потребления). Были разработаны три сценария развития событий – оптимистический, реалистический и пессимистический, и для каждого из них произведен прогноз емкости (Таблица 17, Таблица 18, Таблица 19). Изменения, внесенные в первоначальный вариант прогноза описаны в таблице (Таблица 16).

Таблица 16. Сценарии для составления прогноза емкости

Сценарий развития событий	Темпы прироста объемов ввода жилья	Соотношение много- и малоэтажного строительства	Коэффициент учета потребления кирпича в нежилой недвижимости
Оптимистический	2008 год – ниже запланированного уровня на 2-3%; 2009 год – 0%; с 2010 года – постепенный выход на целевые темпы прироста, обозначенные до кризиса	Сохранение ранее намеченной динамики долей	2008 год – 1,1, 2009 год – 1 (уменьшение доли промышленного и коммерческого строительства), далее – 1,1
Реалистический	2008 – 0%; 2009 года – незначительный отрицательный темп прироста; 2010 год - стабилизация, 2011 год – выход на плановый уровень ввода 2008 года; с 2012 года - постепенный выход на целевые темпы прироста, обозначенные до кризиса	2008-2010 годы - уменьшение доли многоэтажного строительства по сравнению с первоначальным прогнозом	2008 год – 1,1, 2009-2010 годы – 1 (уменьшение доли промышленного и коммерческого строительства), далее – 1,1
Пессимистический	2008 год - незначительный отрицательный темп прироста; 2009 год – падение до уровня ввода 2003-2004 годов; 2010 год – стабилизация; с 2011 года – повторение динамики 2005-2007 годов	2008-2010 годы - уменьшение доли многоэтажного строительства по сравнению с первоначальным прогнозом	2008 год – 1,1, 2009-2010 годы – 1 (уменьшение доли промышленного и коммерческого строительства), далее – 1,1

При расчетах также делается допущение, что ранее намеченная динамика долей кирпичного и монолитного строительства в общем объеме жилищного строительства сохранится. Это допущение связано с тем, что в настоящее время велика неопределенность касательно планов застройщиков по использованию в условиях кризиса той или иной технологии возведения многоэтажных зданий. Масштабные инвестиции в производство основных видов строительных материалов уже были произведены в 2006-2008 годах, что подталкивает рынок к закреплению сложившихся технологических тенденций. Что касается малоэтажного строительства, маловероятно, что кризисные явления изменят предпочтения частных застройщиков: с одной стороны, тенденция вытеснения кирпичной технологии каркасной и так имеет место; с другой стороны, по соотношению качества, эстетичности и универсальности кирпич остается наиболее предпочтительным мелкоштучным стеновым материалом.

Оптимистический вариант прогноза по нашему мнению реализуется, если до конца 2008 года – февраля 2009 года произойдут следующие события:

- девелоперы вернут доверие банковского сектора, будут открыты кредитные линии;
- государство приступит к реализации заявленных планов по выкупу у строительных компаний квартир;
- финансирование инфраструктурных проектов сохранится в полном объеме;
- банки увеличат свое присутствие на рынке ипотеки и снизят ставки по кредитам до 12-13% годовых.

Т.е. у инвесторов будет возможность быстро возобновить уже запланированные или начатые проекты.

Если же выше обозначенные события (особенно связанные с банковским сектором) произойдут с задержкой, в течение всего 2009 года, то реализуется, скорее всего, второй сценарий - реалистический.

Пессимистический вариант будет иметь место, если продолжится снижение цен на нефть, произойдет сокращение бюджетных расходов.

Таблица 17. Дополнительный прогноз емкости рынка кирпича – оптимистический сценарий

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Санкт-Петербург							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	2,69	2,69	2,77	2,85	2,94	3,03	3,12
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	2%	0%	3%	3%	3%	3%	3%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,06	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,16	0,22	0,28	0,29	0,29	0,30	0,31
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,22	0,14	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,036	0,030	0,028	0,029	0,029	0,030	0,031
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	17,57	14,91	13,71	14,13	14,55	14,99	15,43
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,94	0,92	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	2,53	2,47	2,49	2,57	2,65	2,72	2,81
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,28	0,25	0,22	0,21	0,19	0,19	0,20
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	94,03	85,27	78,07	70,36	72,47	74,65	76,89
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	1,52	1,51	1,55	1,62	1,69	1,77	1,85
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	105,7	108,2	113,26	118,51	123,97	129,65	135,57

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	199,7	193,5	191,33	188,87	196,44	204,30	212,45
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве, млн усл. шт.	217,3	208,4	205,0	203,0	211,0	219,3	227,9
Коэффициент учета нежилой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	239,0	208,4	225,5	223,3	232,1	241,23	250,69
Ленобласть							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	0,87	0,87	0,95	1,14	1,37	1,64	1,97
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	3%	0%	10%	20%	20%	20%	20%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,60
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,50	0,45	0,51	0,64	0,79	0,99	1,18
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,20	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,10	0,08	0,09	0,11	0,14	0,16	0,19
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	49,5	40,1	45,8	53,8	66,9	78,2	93,8
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40	0,40
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,45	0,42	0,44	0,50	0,58	0,66	0,79
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,35	0,33	0,33	0,30	0,30	0,30	0,30
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,16	0,14	0,14	0,15	0,17	0,20	0,24
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	52,1	54,9	57,3	65,6	75,0	90,0	99,0
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,33	0,35	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,15	0,15	0,16	0,20	0,23	0,26	0,32
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	10,2	11,3	14,1	16,1	18,4	22,1	24,3
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	62,3	66,2	71,4	81,7	93,4	112,1	123,3
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	111,8	106,3	117,1	135,6	160,3	190,2	217,1
Коэффициент учета нежилой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	123,0	106,3	128,8	149,16	176,33	209,22	238,81
Совокупное потребление кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти, млн усл. шт.	362	315	354	372	408	450	490
<i>Темп прироста, %</i>	-2%	-13%	13%	5%	10%	10%	9%
Итого прогнозные значения емкости рынка кирпича (исходя из значения 2006 года – 481 млн шт.)	462	402	452	475	521	575	624

Таблица 18. Дополнительный прогноз емкости рынка кирпича – реалистический сценарий

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Санкт-Петербург							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	2,64	2,58	2,58	2,71	2,79	2,88	2,97
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	0%	-2%	0%	5%	3%	3%	3%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,07	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,18	0,23	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,22	0,14	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,041	0,033	0,026	0,027	0,028	0,029	0,030
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	20,10	16,12	12,79	13,43	13,83	14,25	14,68
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,93	0,91	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	2,45	2,35	2,33	2,44	2,52	2,59	2,67
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,27	0,24	0,21	0,20	0,18	0,18	0,19
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	89,36	79,54	74,24	66,91	68,92	70,98	73,11
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	1,47	1,43	1,44	1,54	1,61	1,68	1,76
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	100,42	100,94	107,70	112,69	117,88	123,29	128,91
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	189,78	180,48	181,94	179,60	186,80	194,27	202,02
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	209,9	196,6	194,7	193,0	200,6	208,5	216,7
Коэффициент учета нежилкой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	230,89	196,6	194,7	212,3	220,66	229,35	238,37
Ленобласть							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	0,84	0,82	0,84	0,97	1,16	1,39	1,67
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	0%	-2%	2%	15%	20%	20%	20%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,60	0,61	0,60	0,56	0,58	0,60	0,60
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,50	0,50	0,50	0,54	0,67	0,83	1,00

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,20	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,10	0,09	0,09	0,09	0,11	0,13	0,16
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	49,5	44,6	44,6	45,5	56,6	66,1	79,3
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,40	0,39	0,40	0,44	0,42	0,40	0,40
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,44	0,32	0,34	0,42	0,49	0,56	0,67
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,35	0,33	0,33	0,30	0,30	0,30	0,30
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,15	0,11	0,11	0,13	0,15	0,17	0,20
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	40,5	42,6	48,4	55,5	63,4	76,1	91,3
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,33	0,35	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,14	0,11	0,13	0,17	0,19	0,22	0,27
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	7,9	8,8	11,9	13,6	15,6	18,7	22,4
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	48,4	51,4	60,3	69,1	79,0	94,8	113,7
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	97,9	95,9	104,9	114,6	135,5	160,9	193,0
Коэффициент учета нежилой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	107,69	95,9	104,9	126,06	149,05	176,99	212,3
Совокупное потребление кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти, млн усл. шт.	338,58	292,5	299,6	338,36	369,71	406,34	450,67
<i>Темп прироста, %</i>	-6%	-14%	2%	13%	9%	10%	11%
Итого прогнозные значения емкости рынка кирпича (исходя из значения 2006 года – 481 млн шт.)	432	373	382	432	472	518	575

Таблица 19. Дополнительный прогноз емкости рынка кирпича – пессимистический сценарий

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Санкт-Петербург							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	2,58	2,00	2,00	2,20	2,42	2,67	2,93
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	-2%	-23%	0%	10%	10%	10%	10%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,07	0,12	0,15	0,14	0,13	0,13	0,11
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,17	0,23	0,30	0,31	0,32	0,33	0,32

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,22	0,14	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,037	0,032	0,030	0,031	0,032	0,033	0,032
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	18,29	15,96	14,87	15,27	15,59	16,49	15,97
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,94	0,89	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	2,42	1,77	1,70	1,89	2,11	2,33	2,61
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,27	0,18	0,15	0,15	0,15	0,16	0,18
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	67,35	58,22	57,60	56,08	62,04	69,42	73,30
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	1,45	1,08	1,06	1,19	1,35	1,52	1,72
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	75,68	73,88	83,55	94,45	106,13	120,57	129,24
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	143,0	132,1	141,15	150,54	168,17	189,99	202,54
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	161,3	148,1	156,0	165,8	183,8	206,5	218,5
Коэффициент учета нежилой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	177,4	148,1	156,0	182,4	202,2	227,2	240,4
Ленобласть							
Объем жилищного строит-ва, млн кв. м	0,81	0,57	0,57	0,63	0,75	0,94	1,18
<i>Прирост объема жилищного строительства</i>	-3%	-30%	0%	10%	20%	25%	25%
Доля малоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,70	0,70	0,65	0,60	0,60	0,60
Объем малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,41	0,40	0,40	0,41	0,45	0,56	0,71
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме малоэтажного строит-ва	0,20	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16
Объем кирпичного малоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,08	0,07	0,07	0,07	0,08	0,09	0,11
Норма потребления кирпича для малоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	450	450	450	450	450	450	450
Коэффициент учета потребления кирпича для возведения инфраструктурных объектов при малоэтажном строительстве	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича в малоэтажном строительстве, млн усл. шт.	40,3	35,6	35,6	34,3	38,0	44,7	55,9
Доля многоэтажного строит-ва в общем объеме жилищного строит-ва	0,50	0,30	0,30	0,35	0,40	0,40	0,40

Рынок кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Объем многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,42	0,17	0,17	0,22	0,30	0,38	0,47
Доля кирпичного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,35	0,33	0,33	0,30	0,30	0,30	0,30
Объем кирпичного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,15	0,06	0,06	0,07	0,09	0,11	0,14
Норма потребления кирпича для кирпичного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	380	380	380	380	380	380	380
Потребление кирпича в кирпичном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	21,5	21,5	25,0	34,3	42,9	53,6	67,1
Доля монолитного строит-ва в общем объеме многоэтажного строит-ва	0,33	0,35	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40
Объем монолитного многоэтажного строит-ва, млн кв. м	0,14	0,06	0,06	0,09	0,12	0,15	0,19
Норма потребления кирпича для монолитного многоэтажного строительства, усл. шт. на 1 кв. м	70	70	70	70	70	70	70
Потребление кирпича в монолитном многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	4,2	4,4	6,1	8,4	10,5	13,2	16,5
Итого потребление кирпича в многоэтажном строительстве, млн усл. шт.	25,6	25,9	31,2	42,8	53,5	66,8	83,5
Итого потребление кирпича в жилищном строительстве	66,0	61,5	66,8	77,1	91,5	111,5	139,4
Коэффициент учета нежилой недвижимости (от потребления кирпича в жилом секторе)	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Итого потребление кирпича с учетом нежилого сектора, млн усл. шт.	72,6	61,5	66,8	84,8	100,7	122,7	153,3
Совокупное потребление кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти, млн усл. шт.	250	210	223	267	303	350	394
<i>Темп прироста, %</i>	-30%	-16%	6%	20%	13%	16%	13%
Итого прогнозные значения емкости рынка кирпича (исходя из значения 2006 года – 481 млн шт.)	319	267	284	341	386	446	502

Контактная информация авторов отчета



<http://decision.ru>, e-mail: ask@decision.ru

Тел./факс: (812) 380-1572

Адрес: 199034, Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д.7, офис 6.1.1.

Контактные лица:

Владимир Сократилин – исполнительный директор.

Александр Батушанский – генеральный директор.

Правовая информация

Авторские права на текст отчета принадлежат ЗАО «Решение». Несанкционированное копирование, распространение, а также публикация текста или фрагментов текста отчета запрещены.

Данные, содержащиеся в отчете, носят информационный, а не рекомендательный характер. ЗАО «Решение» не несет ответственность за использование информации, содержащейся в отчете, а также за возможные убытки от любых сделок, совершенных на её основании.

Отчет основан на информации, которой располагало ЗАО «Решение» на момент его выхода. ЗАО «Решение» приложило максимум усилий для проверки достоверности данных, включенных в отчет, однако, не несет ответственности за их исчерпывающую полноту и точность. ЗАО «Решение» не берет на себя обязательство корректировать отчет в связи с утратой актуальности содержащейся в нем информации, а также при выявлении несоответствия приводимых в отчете данных действительности.