

**Techart**

консалтинговая  
группа

# РОССИЙСКИЙ РЫНОК ДЕМОНТАЖА

Москва, февраль 2020



КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ТЕКАРТ»  
КОНСАЛТИНГ, ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ ИНТЕГРАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ, МАРКЕТИНГА И HR

ДЕПАРТАМЕНТ МАРКЕТИНГОВОГО АНАЛИЗА  
[RESEARCH.TECHART.RU](http://RESEARCH.TECHART.RU)

TECHART.RU

# Вступительное слово

Полина Бурмистрова,  
ведущий аналитик



Основной проблемой рынка демонтажа в России является отсутствие законодательного регулирования, что позволяет проводить работы по разбору и сносу зданий любой строительной организации.

В результате на рынке присутствует большое число участников, при этом услуги с применением современных технологий в соответствии требованиями крупных заказчиков могут оказать всего ~ 10-15 компаний.

С 2004 года «Текарт» выполнил свыше 700 различных исследовательских и консалтинговых проектов на рынке строительства.

Мы имеем опыт работы с компаниями различных специализаций и масштабов бизнеса в сегментах выполнения строительных работ, услуг в строительной сфере, поставок строительных материалов, технологий и техники.

Представленные в настоящем отчете данные призваны сформировать общее представление наших читателей о рынке демонтажа в РФ.

Под термином «рынок демонтажа» мы понимаем все произведеные работы по сносу и разбору зданий и сооружений жилого и нежилого назначения, в том числе и промышленных.

При этом в объеме рынка не учитываются услуги по утилизации либо вторичной переработке строительного мусора.

Все показатели, приведенные в отчете, если не указано иное, являются результатом собственных расчетов аналитиков «Текарт» на основании различных официальных данных и экспертных оценок.

Динамика объема рынка демонтажа в денежном выражении до 2016 года рассчитана на основании данных ФСГС РФ об объеме выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (без учета деятельности субъектов малого предпринимательства), а также данных о структуре выполненных работ.

После 2016 года объем рынка оценен в соответствии с динамикой выручки компании по виду деятельности «Разборка и снос зданий».

Методология расчета объема рынка в натуральном выражении основывалась на данных ФСГС РФ по общей снесенной площади жилищного фонда, а также на основании расчета средних цен сноса зданий по открытым контрактам.

► **Данные за 2019 г. приведены оценочные.**

Мы всегда готовы дать пояснения по представленным данным и применяемой методологии, а также предложить индивидуальные решения ваших задач.

## Фонд недвижимости

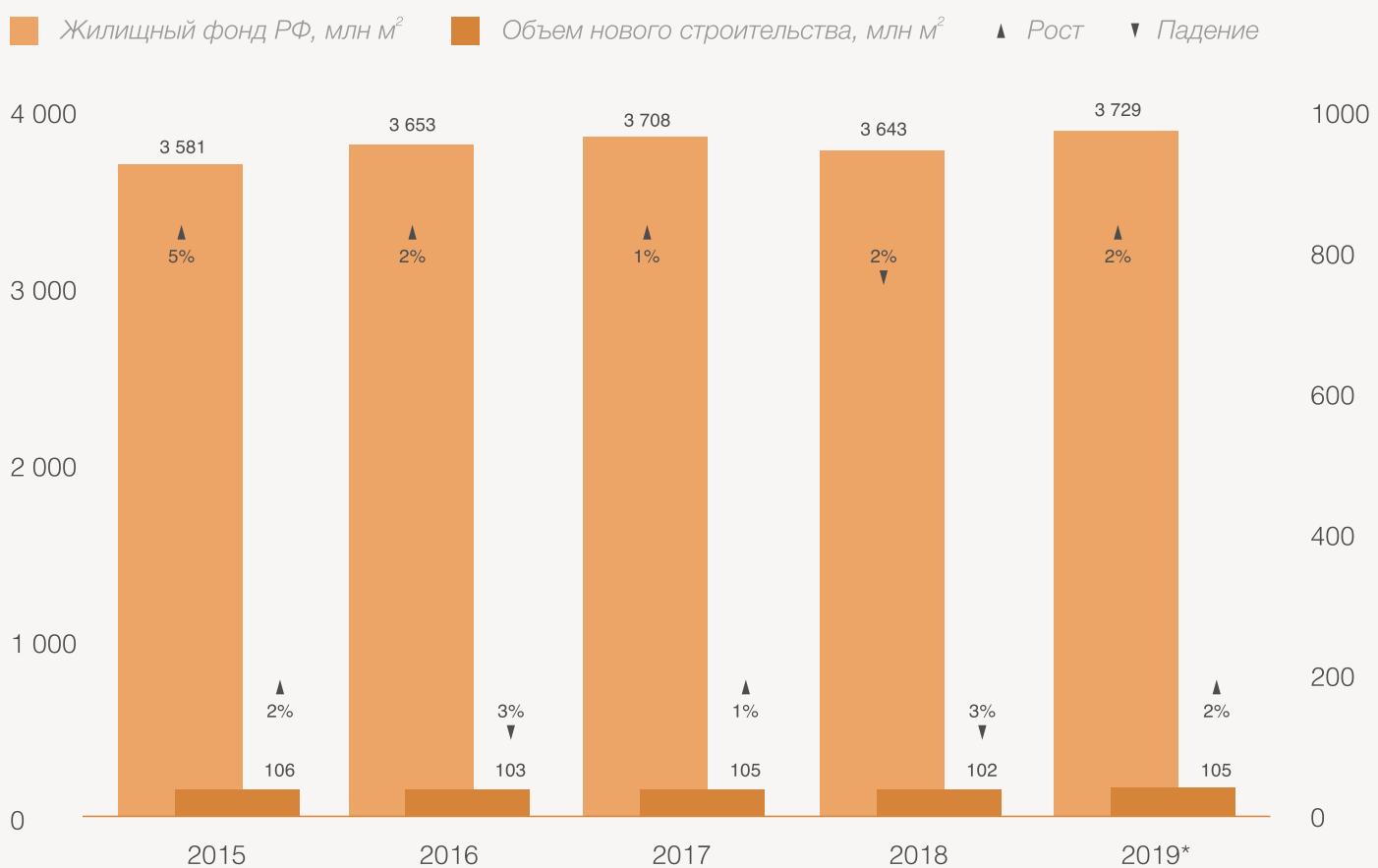
Общий фонд жилой и нежилой недвижимости по итогам 2019 года можно оценить в 5,1 млрд м<sup>2</sup>, из которых 3,7 млрд м<sup>2</sup> — жилой фонд (>70% от общего).

Средний темп роста фонда недвижимости за период 2015-2019 гг. составил 0,7% (при этом фонд нежилой недвижимости сокращался ( $CAGR_{2015-2019} = -0,3\%$ ), а жилой — рос ( $CAGR_{2015-2019} = 1,0\%$ )).

Суммарно за последние 5 лет в РФ было введено в действие более 1,4 млн зданий общей площадью 680,6 млн м<sup>2</sup>.

Новое строительство в рассматриваемом периоде показывало отрицательную динамику:  $CAGR_{2015-2019}$  ввода в действие общей площади жилых домов = -0,3%, аналогичный показатель для нежилых помещений = -2,3%.

### Размер жилищного фонда в России и новое строительство



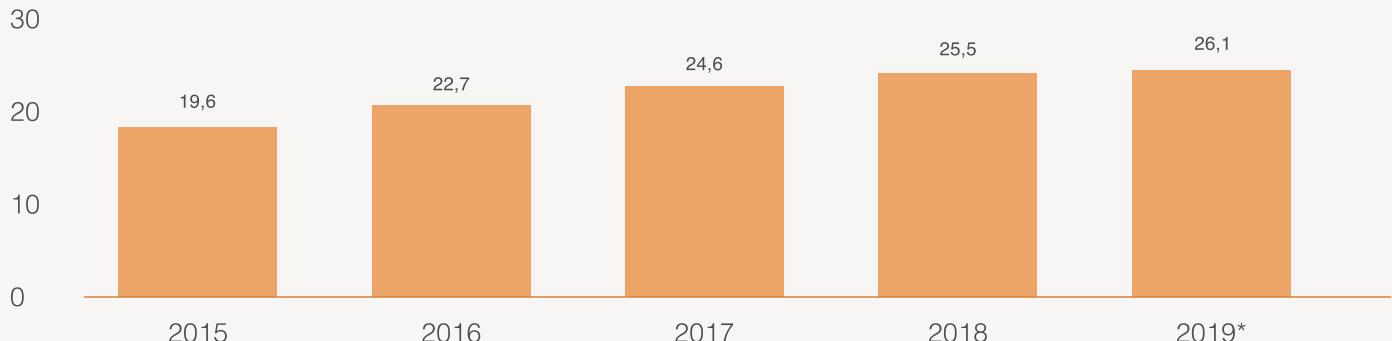
В аварийном состоянии в России находится 26,1 млн м<sup>2</sup> жилых домов, что составляет 0,7% жилого фонда. Общий объем аварийного жилищного фонда за последние 5 лет вырос на 30%.

При этом темпы образования аварийного фонда в 2 раза превышают темпы сноса по ветхости и аварийности.

## Аварийный жилищный фонд

■ Аварийный жилищный фонд в РФ, млн м<sup>2</sup>

CAGR<sub>2015-2019</sub> = 7%



\* 2019 год - оценка

Источники данных для диаграммы и таблицы: расчеты «Текарт», ФСГС РФ

## Снос жилищного фонда по ветхости и аварийности

■ Снесено общей площади жилищного фонда по ветхости и аварийности в РФ, млн м<sup>2</sup>

CAGR<sub>2015-2019</sub> = 4%



\* 2019 год - оценка

Источники данных для диаграммы и таблицы: расчеты «Текарт», ФСГС РФ

## Движение жилищного фонда в 2019 г.



Жилищный фонд 3,7 млрд м<sup>2</sup>



В аварийном состоянии 26,1 млн м<sup>2</sup>



Объем сноса 3,4 млн м<sup>2</sup>

# Реновация, редевелопмент, реконструкция

Основными драйверами развития рынка демонтажа в России являются региональные программы реновации жилищного фонда, редевелопмент промышленных территорий, перенос производств за пределы крупных городов, реконструкция существующих площадей и промышленных территорий.

Единственной на настоящий момент реально действующей региональной программой реновации является московская.

Реновация Москвы была начата в конце 90-х годов. Она включала в себя снос 1722 домов.

В 2018-2019 г. снесены последние 34 дома (193 тыс кв.м) в рамках программы.

Мэр Москвы Сергей Собянин 1 августа 2017 года утвердил новую программу реновации жилищного фонда на 15 лет, которая предусматривает расселение из старых пятиэтажек 1 млн чел., для этого будет построено 17-18 млн м<sup>2</sup> жилья и столько же на продажу.

За весь период реновации будет снесено 5173 дома.

В будущем программу реновации предполагается постепенно запустить в других регионах. Однако на текущий момент более остро стоит вопрос о переселении людей из аварийного и ветхого жилья.

С 2018 года в России стартовал Национальный проект «Жилье и городская среда», целями которого, в том числе, являются:

- увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн м<sup>2</sup> в год;
- обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

В рамках программы и в соответствии с Распоряжением правительства от 16 марта 2019 года №446-р и Постановлением правительства от 16 марта 2019 года №278 к концу 2024 года будет расселено 9,54 млн м<sup>2</sup> непригодного для проживания жилищного фонда. При этом будет переселено более 530 тысяч человек.

Для реализации проекта субъектам федерации будет предоставляться финансовая поддержка из федерального бюджета через Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

В 2019 г. лимит предоставления финансовой поддержки регионам России за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства составил 35,4 млрд руб. (по информации на сайте).

Для многих регионов с особенно изношенным жилищным фондом выделяемых бюджетных средств недостаточно.

## Ситуация в регионах

**1,04 млн чел.**    **15,3 млн м<sup>2</sup>**    **100 млн м<sup>2</sup>**

снесено 15,9 млн м<sup>2</sup> аварийного жилья  
за 2008-2018 гг.

на 1 января 2019 г.

аварийное до 2045 г.

Расселено жителей из аварийных  
домов в регионах

Аварийный жилищный фонд,  
требующий расселения

Будут признаны аварийными  
либо потребуют капитального  
ремонта / реновации

# Рынок демонтажа

По оценке «Текарт», в 2019 году объем работ по демонтажу составил 105,4 млрд руб в денежном выражении и 28,9 млн м<sup>2</sup> в натуральном выражении, показатели не учитывают деятельность субъектов малого предпринимательства. Если до 2017 г. рынок демонтажа рос, то с 2018 г. начал сокращаться. В 2019 г. падение составило 38,3% в денежном выражении и 27,5% — в натуральном, что привело к тому, что средний темп роста рынка за весь рассматриваемый период стал отрицательным (CAGR<sub>2015-2019</sub> в денежном выражении = -1,6%; в натуральном = -5,8%).

Снос зданий относится к строительным работам, которых в 2019 году в РФ было выполнено на сумму 9,02 трлн руб. (данные ФСГС).

Работ по демонтажу в этом объеме всего 1,2%.

В натуральном выражении размеры рынка демонтажа меняются незначительно, а в денежном — более существенно. Это связано с жесткой ценовой конкуренцией на рынке, а также особенностями реализуемых проектов.

Стоимость демонтажа зависит от сложности работы. Основные факторы, влияющие на цену:

- общая площадь и этажность строения;
- наличие в непосредственной близости других построек;
- особенности здания (тип фундамента, вид и толщина перекрытий и т. д.);
- дополнительные услуги (проектирование, вывоз и складирование строительного мусора, рециклинг, прочее).

## Объем и динамика строительных работ



## Объем и динамика рынка демонтажа



\* 2019 год - оценка

Источники данных для диаграммы: расчеты «Текарт», ФСГС РФ

# Структура рынка демонтажа

~ 90% работ по демонтажу приходится на нежилой сектор. Однако работы с жилым сектором набирают популярность: с 2015 по 2019 гг. доля жилищного сноса выросла в 1,5 раза. В 40% случаев снос необходим для сооружения новых жилых зданий. В большинстве случаев применяется механизированный способ демонтажа, растет спрос на «умный снос», наиболее комфортный для окружающей среды и людей.

## Причины сноса зданий

Сооружение новых зданий, жилых и нежилых - основная причина заказа демонтажных работ (60%). В 20% снос необходим для создания общественных, дорожных и других объектов. При этом решение о ликвидации старых зданий для строительства новых может быть принято из-за их физического износа, наличия дефектов, желания более эффективно использовать участок и т.п



## Структура сноса зданий

### Динамика структуры демонтажа зданий по оценке «Текарт»

В общем объеме работ по демонтажу большую долю занимают работы в нежилом сегменте, куда относятся редевелопмент территорий, а также модернизация действующих объектов. Снос жилых зданий осуществляется в рамках программ реновации, переселения из ветхого и аварийного жилья, а также в случае незаконного строительства.



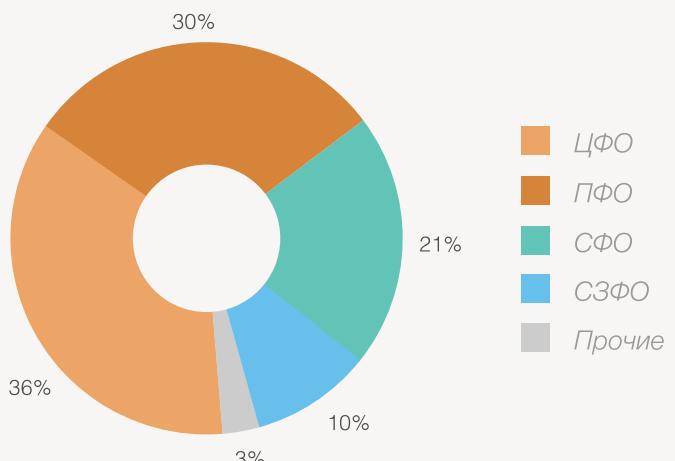
\* 2019 год — оценка.

## Структура рынка демонтажа в региональном разрезе

Доли от общего объема работ по демонтажу в стоимостном выражении в 2019 г. по ФО по оценке «Текарт» на основании данных ФСГС РФ.

Наибольший объем работ по сносу и разбору зданий в денежном выражении пришелся на ЦФО, что обусловлено, главным образом, активными работами по реновации и редевелопменту на территории Москвы.

Второе место принадлежит ПФО, где развитие экономики и промышленного сектора приводит к спросу на демонтаж старых объектов, главным образом, нежилого фонда.



## Применяемые методы демонтажа

На сегодняшний день в России используют следующие методы демонтажа:

- ручной;
- полумеханизированный;
- механизированный;
- метод контролируемого подрыва;
- электрогидравлический термический;
- комбинированный.

При выборе метода демонтажа учитываются различные факторы:

- размеры здания;
- сложность конструкции;
- материал, из которого построено здание;
- близость иных строений и др.



## Участники рынка демонтажа

На текущий момент в России более 9 тыс. компаний указывают в сфере деятельности «Разборка и снос зданий» (ОКВЭД2 43.11). Из них всего около 50 профессиональных участников рынка. Около 60% участников рынка — фирмы-однодневки (по оценкам экспертов).

Участников рынка демонтажа можно условно разделить на 4 категории:

1. Крупные строительные компании

Снос зданий — одно из направлений деятельности.

2. Специалисты

Узкоспециализированные компании по демонтажу зданий.

3. Специалисты +

Компании, сферой деятельности которых является снос зданий и рекультивация земель.

4. Малые компании

Субъекты малого предпринимательства (включая ИП), имеющие в своем распоряжении строительную технику, позволяющую осуществлять простой демонтаж.

Малые компании не имеют возможности оказывать услуги на высоком технологическом уровне, их способом привлечения клиентов является демпинг. Ценовая конкуренция привела к снижению средней стоимости работ в 2014-2015 гг.

Некоторые профессиональные участники рынка демонтажа



РАЗМАХ, ГП  
Санкт-Петербург  
[raz-max.com](http://raz-max.com)



ГК КрашМаш  
Санкт-Петербург  
[crushmash.com](http://crushmash.com)



Крост, концерн  
Москва  
[krost.ru](http://krost.ru)



СтройЭкоРесурс  
Москва  
[stroyecoresurs.ru](http://stroyecoresurs.ru)



P.B.C.  
Магнитогорск  
[pbc.rf](http://pbc.rf)



САТОРИ  
Москва  
[satori.ru](http://satori.ru)



Ликвидатор  
Липецк  
[likvidator.guru](http://likvidator.guru)



Ольвекс Даймонд  
Санкт-Петербург  
[olvex.ru](http://olvex.ru)



ТЕРМИНАТОР  
Санкт-Петербург  
[terminator.spb.ru](http://terminator.spb.ru)



Реформа, ГСК  
Екатеринбург  
[reforma-sk.ru](http://reforma-sk.ru)



Техно-Диггер  
Санкт-Петербург  
[tdigger.ru](http://tdigger.ru)



Спрингалд, ГК  
Санкт-Петербург  
[springald.ru](http://springald.ru)

## Утилизация строительного мусора

Отдельной темой рынка демонтажа является утилизация строительного мусора, образующегося в процессе демонтажа зданий. Вывозом и переработкой либо утилизацией строительного мусора занимаются, как правило, специализированные компании. Затраты на утилизацию включают в смету на демонтажные работы, но при этом не учитывают в объеме рынка демонтажа.

Вывоз мусора регулируется ФЗ 89 «Об отходах производства и потребления», а также правилами вывоза твердых и жидкых бытовых отходов.

Стандартом обращения с отходами является ГОСТ Р 57678-2017 «Ресурсосбережение. Обращение с отходами. Ликвидация строительных отходов».

### Настоящий стандарт устанавливает:

- порядок организации работ по обращению со строительными отходами;
- порядок сбора и учета строительных отходов;
- правила обращения со строительными отходами, в том числе 1-3 класса опасности;
- правила использования строительных отходов для производства некоторых видов вторичной продукции.

В 2018 году принята «Стратегия развития промышленности по обработке, утилизации и обезвреживанию отходов производства и потребления на период до 2030 года».

В России остро стоит проблема рециклинга строительных отходов, поскольку, как и в других сегментах рынка переработки мусора, отсутствует проработанное нормативно-правовое регулирование и нет целенаправленной государственной поддержки.

Лишь немногие компании, специализирующиеся на демонтаже, применяют технологии «умного сноса», позволяя извлекать из сносимого объекта вторсырье.

По оценкам экспертов, в связи с фокусом на развитие строительной отрасли и вниманием к обновлению жилищного фонда, объем строительных отходов в ближайшем будущем вырастет ~ на 1%.

### Необходимый рост мощностей:

Чтобы покрыть потребности по утилизации строительного мусора, мощности операторов должны достигнуть 129,3 тыс. тонн к 2020 г. и 142,6 тыс. тонн к 2030 г.



# Опыт проведения аналитических и консультационных проектов в отрасли строительства

С 2004 года более 700 реализованных проектов в строительной отрасли.



Жилое  
строительство



Быстроуводимые  
здания (БВЗ)



Малоэтажное  
строительство



Строительные  
материалы



Строительная  
техника



Отделочные  
материалы



Строительные  
работы и услуги



Ремонтные  
работы



Инфраструктурное  
строительство



## Центры отраслевых компетенций:

Строительство и ремонт

Малоэтажное домостроение

Стеновые материалы

Строительные материалы

Сухие строительные смеси

Транспортное и инфраструктурное строительство

Инициативные исследования в категориях  
строительные и отделочные материалы

Жилое и малоэтажное домостроение, недвижимость  
ЖКХ, инфраструктура,  
коммуникации и дорожное строительство

# Консалтинговая группа «Текарт»

[techart.ru](http://techart.ru)

---

Департамент маркетингового анализа  
research.techart.ru: маркетинговый  
консалтинг, стратегия, исследования,  
бизнес-планирование и ТЭО

 [facebook.com/Techart.Research/](https://www.facebook.com/Techart.Research/)

 [research@techart.ru](mailto:research@techart.ru)

 +7 (495) 790-7591 \*140

---

Специализация «Текарт» —  
b2b-рынки, в том числе следующие  
профильные направления:

- Строительство и ремонт
- Инновационные рынки
- Переработка отходов
- Энергетика и энергоэффективность
- Сельское хозяйство
- Нефтегазовая и химическая отрасль
- Деревообработка
- Промышленное оборудование
- Медицина