

Строительный рынок в России переживает период интенсивного роста. Одним из наиболее перспективных его сегментов является малоэтажное домостроение. Среди причин развития данного сегмента увеличение благосостояния населения, рождающее желание жить в более комфортных условиях, с одной стороны, и высокая потребность в недорогом жилье, с другой.

Рынок деревянных домов

Соответственно, рынок малоэтажного строительства развивается в двух основных направлениях. Первое – это элитное загородное жилье, коттеджные поселки. И второе – сфера внимания федеральной программы «Доступное и комфортное жилье гражданам России» (или «Свой Дом») – строительство дешевых быстровозводимых домов.

По официальной статистике, в 2006 году было построено 139,9 тыс. малоэтажных жилых домов с общей площадью 19,8 млн. м².

Строительство малоэтажных жилых домов в течение ряда лет является определяющим в Южном федеральном округе и составляет 69,7% от общего ввода жилья. В республиках Адыгея, Алтай, Бурятия, Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской, Удмуртской, Чеченской, Краснодарском крае, Астраханской, Ленинградской, Оренбургской, Пензенской, Тамбовской и Тульской областях, Усть-Ордынском Бурятском автономном округе – превышает 70%.

В целом ряде регионов Приволжского федерального округа наблюдается существенный ежегодный прирост малоэтажного строительства. К этим регионам в первую очередь относятся республики Башкортостан, Татарстан и Чувашия.

В структуре рынка малоэтажного домостроения четвертая часть принадлежит деревянным домам.

Деревянное домостроение, традиционное для России (на территории трети России больше 50% населения проживает в деревянных домах, а на более чем половине территории страны от 25 до 50% населения имеют жилище из дерева), в последние годы получило новый потенциал для развития. Причин тому опять же несколько:

- растущий интерес к экологичному, теплomu и комфортному жилью;
- спрос на экономичное жилье;
- развитие рынка переработки древесины (в т.ч., благодаря правительственным инициативам);
- реализация программы «Свой Дом» (для каркасных и блочно-модульных домов).

По данным Ассоциации деревянного домостроения, в России в 2006 году было построено 5,8 млн. м² деревянных домов. По сравнению с 2005 годом прирост составил 45% (4 млн. м²). Высокие темпы роста сохранятся и в 2007 году – будет построено около 7-7,5 млн. м² деревянных домов.

По амбициозным заявлениям официальных лиц в рамках программы «Свой Дом», потребность населения в жилье, расположенном рядом с мегаполисами, в небольших городах, поселках и в сельской местности составляет составляет 400-500 млн. м², т.е. 25% общей потребности населения РФ в

жилье может быть удовлетворено за счет деревянного домостроения. Конечно, такие заявления не стоит воспринимать буквально, однако напрашивается важный вывод: рынок деревянного домостроения перспективен и будет расти.

На современном российском рынке можно обобщенно выделить два основных типа деревянных домов: из массивной древесины (рубленные, брусые дома, дома из оцилиндрованного бревна и клееного бруса) и каркасно-панельные (в т.ч. щитовые).

На настоящий момент самый распространенный способ строительства в деревянном домостроении – из массивной древесины. На дома со стенами из рубленого вручную и оцилиндрованного бревна, а также профилированного массивного бруса (клееного и простого) приходится до 80% рынка. На долю каркасного и панельного домостроения приходится соответственно, 20%. В ближайшие годы вместе со строительством социального жилья, эта доля будет расти.

По прогнозам специалистов, к 2010 году ситуация на рынке деревянного домостроения должна измениться: 60% рынка будет приходиться на панельно-каркасное жилье и 40% – на дома из массивной древесины.

На начало 2007 года в России работало 256 специализированных домостроительных предприятий, 123 из которых относятся к Москве и Московской области. Более 80 заводов выпускают малоэтажные дома по различным технологиям. В приведенной статистике не учтены частные бригады плотников-строителей, которых традиционно много, особенно в северных регионах и в Сибири. «Частники», как правило, занимаются строительством рубленых домов.

Интересно, что высокой конкуренции среди производителей нет, а в регионах даже наблюдается превышение спроса над предложением.

Таким образом, главным сдерживающим фактором для рынка деревянного домостроения является ограниченность предложения. Крупные компании имеют заказы на 6-8 месяцев вперед. По оценкам, чтобы полностью удовлетворить имеющийся спрос, нужно строить в 4-5 раз больше домов.

Возникает вопрос, почему же производители не увеличивают мощности до полного удовлетворения спроса? Во-первых, как бы парадоксально это ни звучало, но в 2006 году наблюдался явный дефицит древесины: большая часть заготовок сразу идет на экспорт. Во-вторых, имеется недостаток строительных бригад и специалистов, вызванный отсутствием традиций деревянного домостроения в советское время. В-третьих, имеется дефицит земли вблизи городов (где спрос максимален), либо есть проблемы с инфраструктурой, в т.ч. с подводом газа, воды, света.

И в заключение выделим основные тенденции рынка деревянного домостроения:

- рост спроса на экономичные деревянные дома – каркасные и блочно-модульные.

Крупные проекты коттеджных поселков реализуются сейчас с использованием деревянно-каркасных технологий. Такие поселки построены в Подмосковье, Санкт-Петербурге, Ростовской области, Краснодарском крае, на Урале и других регионах. Объемы строительства модульных деревянных домов пока незначительны, но технология называется одной из наиболее перспективных. Среди примеров организованной блочно-модульной застройки – подмосковный поселок «Благово» или ленинградский поселок «Янино».

- увеличение интереса к деревянным коттеджным поселкам.

Если совсем недавно единственным материалом для строительства элитных поселков был кирпич (камень), то сейчас все чаще используется дерево. Сегмент деревянных коттеджных поселков растет ~ на 30% в год. Для строительства используется клееный брус или оцилиндрованное бревно. Примеры деревянных коттеджных поселков – подмосковные Деревня Озерна, Починки, Вальдорф и др.

- снижение доли импортных деревянных домов;
- рост интереса к небольшим деревянным домам площадью 100-200 м²;
- интерес к домам в классическом и старорусском стиле (меньший спрос на дома в скандинавском и американском стилях);
- строительство деревянных дачных поселков (организованная застройка).

На рынке появились предложения организованных дачных поселков. В отличие от социального жилья, строящегося в основном по каркасной и модульной технологиям, или коттеджных поселков для постоянного проживания, для которых наиболее распространенными материалами являются клееный брус и оцилиндрованное бревно, дачи строят из простого и профилированного бруса, реже – из оцилиндрованного бревна и клееного бруса. Площадь домов в дачных поселках – 60-150 м². Пример – дачный поселок Заокские просторы.

- повышение цен на деревянные дома.

Эта тенденция присуща всему строительному рынку и связана с удорожанием строительных материалов и услуг строителей.

Данная статья подготовлена на основании исследований рынков деревянного домостроения и модульных зданий Research.Techart.