



Комитет по малоэтажному строительству

О возможностях и перспективах использования отрасли малоэтажного домостроения с целью повышения доступности жилья для граждан и решения задач, поставленных Президентом РФ в части увеличения объёмов жилищного строительства

Москва, 2019 год

1. Жилищное строительство в 2017-2018 годах по типам и объёмам

	Параметры	2017 год	2018 год	Рост
1.	Общий объём строительства, млн.м2	79,2	75,3	- 4,92%
2.	Индивидуальные жилые дома, млн.м2	33	32,5	-1,15%
3.	Индивидуальное ж/с в общем объёме, %	41,7%	43,6%	+4,56%
4.	Распределение по типам строительства в его общем объёме:			
4.1.	Малоэтажные дома (1-3 этажа) в абсолютном выражении, кв.м	36,75	36,15	-1,6%
4.2.	Малоэтажные дома (1-3 этажа) в процентах от общего объёма, %	46,4%	48,1%	+3,66%
4.3.	Высотное строительство (4 и более этажей) в процентах от общего объёма, %	53,6%	51,9%	-3,18%
5.2.	Высотное строительство в абсолютном выражении, кв.м	42,45	39,08	-7,93%

2. НОВЫЙ СТАНДАРТ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА как основа повышения потребительского спроса и увеличения объёмов строительства

2.1. Стоимость

Дисконт составляет не менее 10-20% от стоимости строящегося высотного жилья в данном регионе.
Формат реализации «квартира с земельным участком»

2.2. Степень готовности

Готово для постоянного проживания по факту оплаты
Степень отделки – «под чистовую отделку»

2.3. Условия оплаты

По факту оформления прав собственности

2.4. Финансовая поддержка

А. Ипотечная ставка соответствует ставке высотного строительства.
Б. Зачёт стоимости имеющегося жилья.
В. Накопительные программы финансирования

Ожидаемый результат: Значительное повышение спроса со стороны приобретателей с использованием **средств бюджета**, а также создание условий для приобретения жилья широким кругом приобретателей, в том числе новыми категориями граждан, которые ранее не рассматривались в качестве приобретателей: **пенсионеры, многодетные и др.**

3. Жилищное строительство. Потенциальный спрос.

3.1. Частные заказчики

ИЖС в РФ в 2018 году 32,5 млн.кв.м

ЗАДАЧА: Увеличить объём строительства для частных заказчиков **на 3-5 % рынка.**

Пенсионеры: в РФ – 46.071.000 человек. Только в Москве – 3.266.000 человек

Многодетные: В РФ – 1.566.000 семей. В Москве + МО: ~ 210.000 семей.

Потенциальное увеличение объёмов строительства: от 1.000.000 до 1.600.000 кв.м/год

3.2. Жилищное строительство 100% бюджет. Здесь и далее **на основании Закона о бюджете на 2019 и 2020 годы**

Сироты

20 млрд.руб/год

~ 500.000 кв.м/год

Военнослужащие и
категории лиц к ним
приравненные

1,5 млрд.руб/год

~ 37.000 кв.м/год

Вынужденные переселенцы
(Крайний Север, ЗАТО,
Байконур и др.)

12,95 млрд.руб/год

~ 324.000 кв.м/год

3. Потенциальный спрос (продолжение)

3.3. Жилищное строительство. Частичное субсидирование за счёт бюджета

Молодые семьи

5 млрд.руб/год (субсидия 30% стоимости)

~ 415.000 кв.м/год

Многодетные семьи

Субсидии + материнский капитал +
субсидирование ипотеки

5-10% семей: не менее 300.000 кв.м/год

3.4. Жилищное строительство для государственных нужд, без поддержки бюджета

Отдельные категории граждан : муниципальные и государственные служащие, образование, медицина, суды, Прокуратура и пр., в т.ч. **161 ФЗ, «Дальневосточный гектар»**

На первом этапе оценка: не менее 400.000 кв.м/год

3.5. Арендный жилой фонд, в т.ч. регионального и специального использования.

Модель финансирования представлена в п. 12.3

Региональный арендный фонд по
специальной (субсидируемой стоимости)

не менее 500.000 кв.м/год

Специализированный арендный жилой фонд
(для отдельных категорий граждан)

не менее 500.000 кв.м/год

4. Сводные данные потенциального увеличения объёмов жилищного строительства в год за счёт повышения внедрения НСЖС

4.1.	Жилищное строительство, из которых:	
4.1.1.	Частные заказчики	1 – 1,6 млн.м2
4.1.2.	Бюджет 100%	860.000 м2
4.1.3.	Бюджет частично	715.000 м2
4.1.4.	Госпрограммы без бюджетной поддержки	400.000 м2
4.2.	Арендный жилой фонд	
4.2.1.	Региональный арендный жилой фонд	500.000 м2
4.2.2.	Арендный жилой фонд специализированного использования	500.000 м2
4.3.	<u>Общий потенциал увеличения объёмов жилищного строительства в год:</u>	<u>4 – 4,6 млн.м2</u>

5. Экономические особенности малоэтажного домостроения, обеспечивающие возможность перехода к Новому стандарту жилищного строительства

5.1. Низкая себестоимость при коротких сроках строительства (не более 25.000 руб/кв.м «под ключ»)

5.2. Низкая капиталоемкость по отдельным объектам строительства, входящим в общий проект застройки и **короткие сроки строительства**

5.3. Возможность значительного снижения или, **ИСКЛЮЧЕНИЯ** затрат на инженерную инфраструктуру из состава себестоимости

6. Мобилизационная готовность отрасли малоэтажного домостроения к увеличению объёмов жилищного строительства:

6.1. Большая часть существующих производственных мощностей малоэтажного домостроения **УЖЕ СЕГОДНЯ** соответствует мировым требованиям по технологичности, энергоэффективности, а также степени индустриализации процессов строительства и имеет **сегодня резервы для увеличения объёмов строительства не менее чем в 2 раза.**

6.2. Новые производства, в случае необходимости, могут создаваться в кратчайшие сроки при чрезвычайно низкой капиталоемкости этих мероприятий (**не более 3\$ на квадратный метр от суммарной производительности в год**);

6.3. Представленные производства могут не только обеспечить значительный прирост объёмов жилищного строительства в кратчайшие сроки, но и **осуществить его за счёт отечественной производственной и ресурсной базы.**

7. Организационным механизмом, обеспечивающим использование представленных преимуществ отрасли малоэтажного домостроения для формирования предложения, соответствующего Новому стандарту жилищного строительства является Программы поставки Домокомплектов.

Программа поставки Домокомплектов предусматривает поставку жилых домов как полного набора конструкций, материалов и комплектующих, а также набора проектной и конструкторской документации, на базе современных технологий индустриального малоэтажного домостроения, а также организационных и финансовых решений и механизмов, обеспечивающих соответствие строящегося малоэтажного жилья Новому стандарту жилищного строительства.

8. Система поставки Домокомплектов и параметры стоимости строительства для различных типов объектов

8.1. Статьи затрат на строительство в зависимости от используемой технологии строительства для степени готовности «под чистовую отделку»

Стоимость
Домокомплекта

от 17 до 30 т.р./м²

Услуги Генподрядчика

от 7 до 12 т.р./м²

Услуги Технического
Заказчика

от 2 до 3 т.р./м²

8.2. Итоговые затраты на строительство различных типов объектов

Индивидуальные жилые
дома, фельдшерско-
акушерские пункты и пр.

от 25 до 42 т.р./м²

Блокированные жилые
дома, ФАПы

от 24 до 40 т.р./м²

Многоквартирные
жилые дома, детские
сады, школы и пр.

от 24 до 40 т.р./м²

9. Технологии индустриального каркасно-панельного домостроения (КПД), используемые в рамках Программы ДК

9.1. Технологии КПД на деревянном каркасе



9.2. Технологии структурных изолирующих панелей (SIP)



9.3. Технологии КПД на основе лёгкого стального каркаса (ЛСТК)



9.4. Основные преимущества технологий КПД:

А. Низкая стоимость при высоких теплотехнических свойствах, обеспечивающих условия для круглогодичного проживания;

Б. Высокая скорость и возможность всесезонного строительства;

В. Единая для всей страны средневзвешенная стоимость материалов и комплектующих.

10. Основные элементы Программы ДК, обеспечивающие формирование единой стоимости строительства для всей территории РФ

10.1. Единый каталог, формируемый на основе Постановления Правительства РФ «О формировании реестра типовой проектной документации» по объектам различного типа: жилые здания, объекты общественного и гражданского назначения.

10.2. Единая система производства и монтажа конструкций для строительства объектов по Единому каталогу, на базе каркасно-панельных технологий, рассредоточенная по всей территории РФ на базе существующих производственных предприятий

10.3. Единая система комплектации, формируемая через договорные отношения с федеральными специализированными торговыми сетями

10.4. Межрегиональная система финансирования проектов строительства (лизинг, ипотека) для юридических лиц

10.5. Система поддержки граждан (субсидии, налоговый вычет и пр.), и снижения затрат на обустройство инженерной инфраструктуры

10.6. Межрегиональная система кредитной поддержки граждан (свод правил) с целью приобретения **завершённого строительством** жилья

**11. Организационные и финансовые механизмы, обеспечивающие всемерное развитие малоэтажного домостроения с целью увеличения объёмов жилищного строительства.
Источники финансирования**

11.1. Модель государственно-частного партнёрства с целью формирования инженерной инфраструктуры с использованием модели ЛИЗИНГА



11.2. Затраты и ожидаемые финансовые результаты по годам

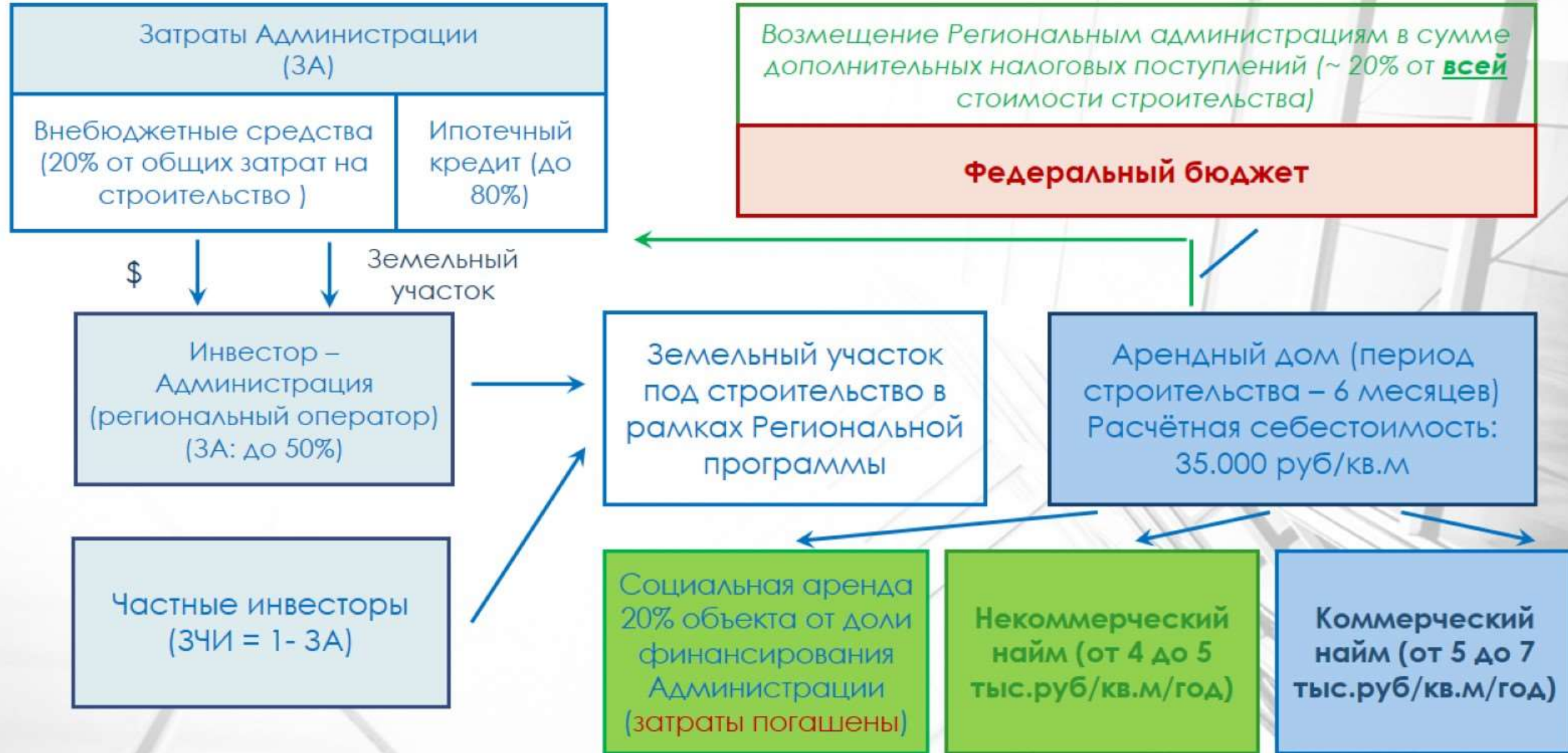
11.2.1. Затраты, на создание объектов инженерной инфраструктуры (5 т.р/кв.м) для увеличения объёмов строительства на **3 млн.м² жилья в год**

	2019	2020	2021	2022	2024	2025
Общие затраты, из которых, млрд.руб (распределение 70/30)	3,75	7,5	11,25	15	18,75	22,5
Федеральный бюджет, млрд.руб	2,63	17,5	26,25	35	43,75	52,5
Региональные бюджеты, млрд.руб	1,12	7,5	11,25	15	18,75	22,5

11.2.2. Генерируемые налоговые доходы, в рамках проектов строительства жилья и объектов инженерной инфраструктуры (**30% от объёма реализации**)

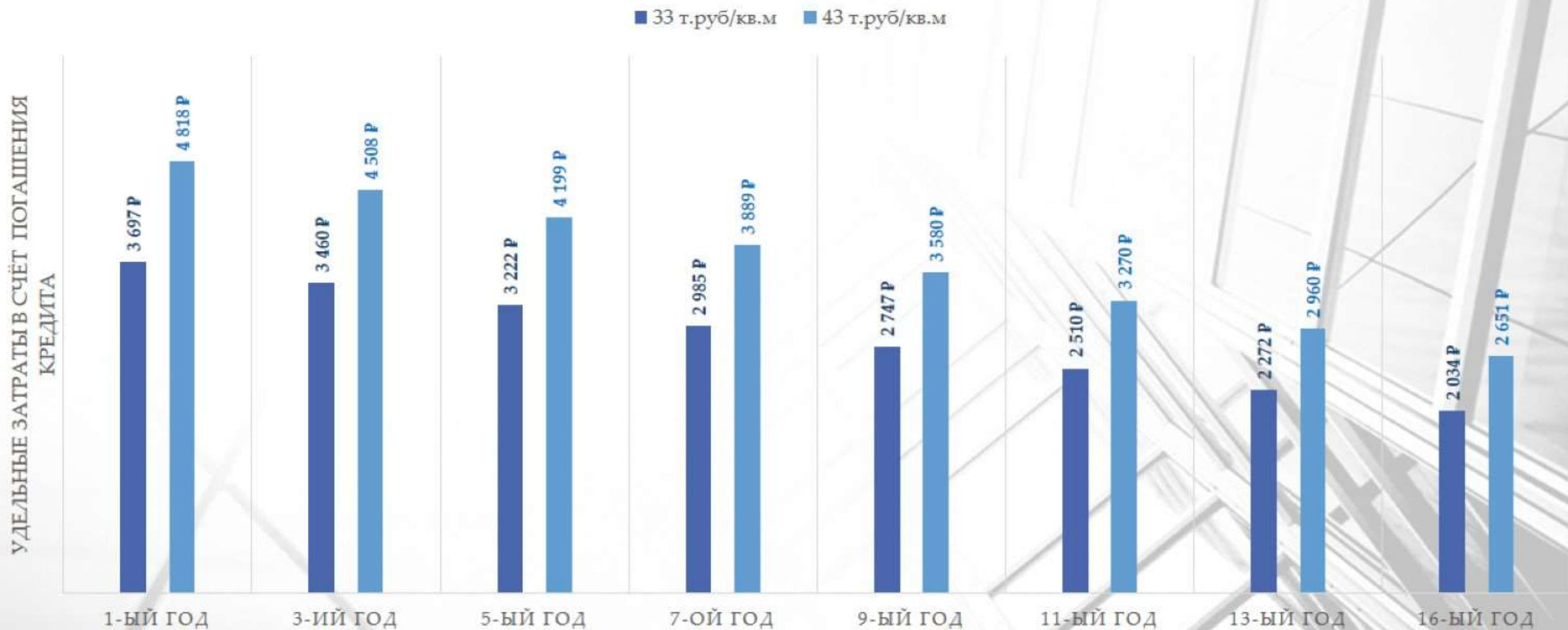
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Общие доходы, из которых, млрд.руб	40,5	81	121,5	162	202,5	243
Федеральный бюджет, млрд.руб	28,35	56,7	85	113,4	141,75	170,1
Региональные бюджеты, млрд.руб	12,15	24,3	36,45	48,6	60,75	72,9

11.3. Формирование источников внебюджетного финансирования **за счёт учёта дополнительных налоговых доходов**, генерируемых в рамках этих программ. На примере формирования **арендных жилых фондов, в том числе социального использования**



11.3.1. Удельные ставки арендных платежей, обеспечивающие обслуживания кредита

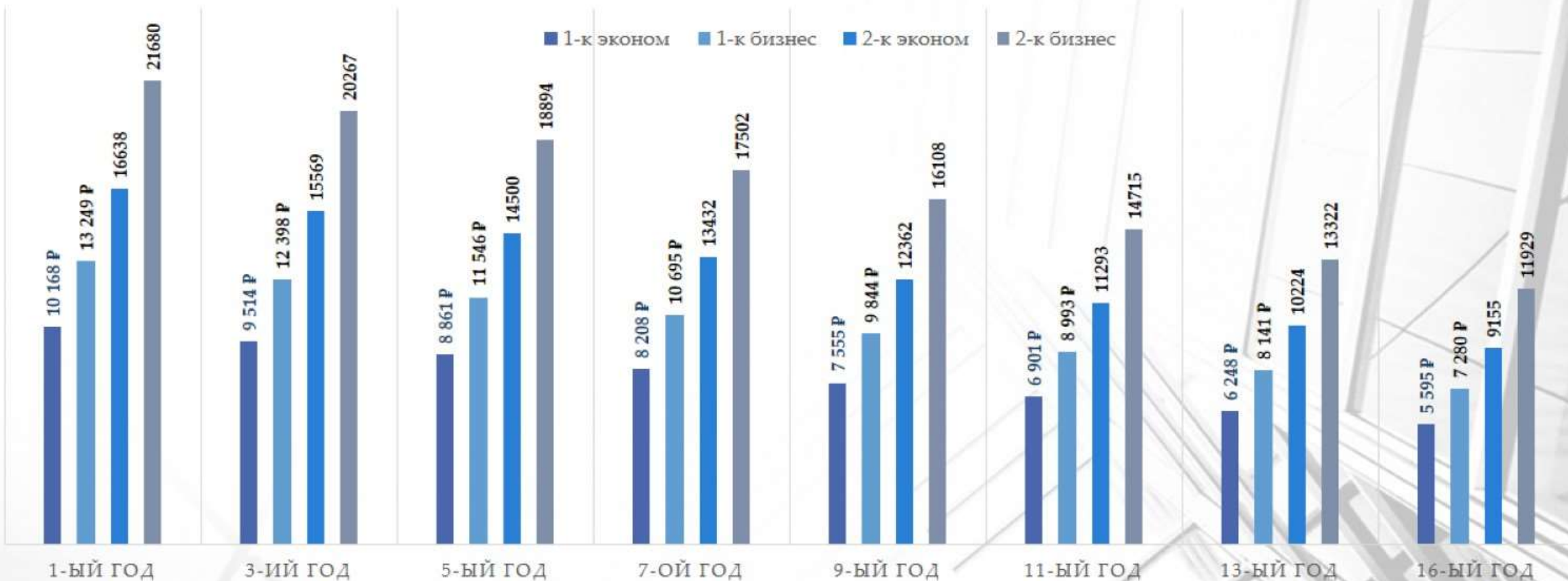
Параметры проекта при типе кредитования: лизинг – 7 лет,
После погашения платежа за первый год переход на ипотеку со сроком кредита 15 лет.
Удельная стоимость строительства для различных технологий:
ЛСТК (СИП) 33.000 руб/кв.м, Брус (мини-брус) – 43.000 руб/кв.м



11.3.2. Арендная плата для квартир различного класса и площади, обеспечивающая обслуживание кредита, руб/месяц

А. Однокомнатная квартира – 33 квадратных метра

Б. Двухкомнатная квартира 54 квадратных метра



12. Региональные программы малоэтажного строительства как организационная форма повышения доступности жилья и увеличения объёмов жилищного строительства

12.1. «Социальный заказ»

Формирование перечней граждан – участников Программы по категориям

12.2. «Программа застройки»

Определение перечней земельных участков под строительство и, при необходимости, изменение ВРИ участков под Программу

12.3. «Программа формирования себестоимости»:

А. Программа строительства;
Б. Инженерное обеспечение.

12.4. «Программа финансирования»

А. Бюджетного финансирования по годам;
Б. Внебюджетное финансирование;
В. Частных инвестиций по годам;
Г. Формирование финансовой инфраструктуры её реализации

12.5. Определение **Координатора Программы**, т.е. некоммерческой организации, обеспечивающего подготовку и последующую реализацию Региональной программы на данной территории.

13. Организационная структура Программы ДК, обеспечивающая формирование предложения, соответствующего Новому стандарту



14. Контактные данные

Комитет по малоэтажному строительству Российского Союза строителей

Председатель: ТИШКОВ Василий Вадимович

+7-926-113-14-18

E-mail: [njc-m@yandex.ru](mailto:njk-m@yandex.ru)