



## Комитет по малоэтажному строительству

**Технологические, организационные и  
экономические возможности отрасли  
малоэтажного домостроения как способа  
увеличения объёмов жилищного строительства и  
повышения доступности обеспечения жильём  
граждан РФ**

г.Белгород, 2019 год

# 1. Кризис отрасли жилищного строительства, как результат противоречия интересов застройщиков и приобретателей в рамках существующей модели развития

Проблемы ЗАСТРОЙЩИКОВ и способы их решения в рамках существующей модели (высотное строительство)

Проблемы и приоритеты ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ (граждан)

Рост издержек при стремлении к сохранению уровня маржинальности

Снижение уровня доходов граждан

Перемещение спроса в сектор эконом-класса при повышении требований к качеству жилья

Способы решения

Результат: неразрешимые противоречия между интересами застройщиков и покупателей, в рамках существующей модели развития жилищного строительства

Результат

Предельная монополизация (картелизация) рынка

Сокращение предложения как способ повышения стоимости

Развитие ипотеки, в т.ч. субсидируемой за счёт бюджета

Глобальное падение спроса в секторе высотного строительства

Поиск альтернативных способов приобретения жилья

## 2. Решение представленных противоречий на базе развития отрасли малоэтажного домостроения, обеспечит:

Для ЗАСТРОЙЩИКОВ

Для ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ

Формирование модели инвестиционной деятельности, обеспечивающей снижение стоимости реализации жилья, повышения качества предложения, при одновременном и увеличении уровня маржинальности бизнеса

Значительное увеличение потребительского спроса за счёт формирования **НОВОГО СТАНДАРТА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### 3. Новым стандарт жилищного строительства как главный инструмент повышения потребительского спроса



**3.1. Стоимость** – дисконт 10-30% от среднерыночной стоимости в регионе реализации проектов



**3.3. Условия оплаты**  
По факту сдачи в эксплуатацию

**3.2. Качество сдачи**  
Под «чистовую отделку», или «под ключ»



**3.4. Кредитование:**  
А. Доступная ипотека;  
Б. Накопительные программы

## 4. Особенности отрасли малоэтажного домостроения, обеспечивающие возможность формирования Застройщиками предложения, соответствующего Новому стандарту жилищного строительства

**4.1.** Низкая себестоимость строительства

**4.2.** Низкая капиталоемкость и короткие сроки реализации каждого отдельного проекта

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

**4.4.** Полностью сформированная юридическая среда, обеспечивающая возможность вовлечения земельных участков для малоэтажного строительства в интересах реализации государственных программ

**4.5.** Сформирована индустрия малоэтажного домостроения на базе современных технологических решений, обеспечивающий массовое развитие малоэтажного домостроения

## 5. Параметры стоимости строительства на базе типовых ДОМОКОМПЛЕКТОВ для различных типов объектов

**5.1.** Статьи затрат в зависимости от типа объекта и степени готовности («под ключ, либо «под чистовую отделку»)

Стоимость  
Домокомплекта

**от 17 до 19 т.р./м<sup>2</sup>**

Услуги Генподрядчика

**от 5 до 7 т.р./м<sup>2</sup>**

Услуги Технического  
Заказчика

**от 1 до 2 т.р./м<sup>2</sup>**

**5.2.** Итоговые затраты на строительство различных типов объектов в рамках в зависимости от типа объекта и степени готовности («под ключ, либо «под чистовую отделку»)

Индивидуальные жилые  
дома, фельдшерско-  
акушерские пункты и пр.

**от 18 до 28 т.р./м<sup>2</sup>**

Блокированные жилые  
дома, ФОКи,  
общественные здания

**от 23 до 26 т.р./м<sup>2</sup>**

Многоквартирные жилые  
дома, гостиницы, детские  
сады, офисные центры,  
арендные дома и пр.

**от 24 до 28 т.р./м<sup>2</sup>**

## 6. Исключение инженерной инфраструктуры из состава себестоимости за счёт формирования модели государственно-частного партнёрства с использованием программы лизинга



## 7. Затраты и ожидаемые финансовые результаты использования модели частно-государственного партнёрства по годам

**7.1. Затраты, на создание объектов инженерной инфраструктуры (от 5 т.р/кв.м, из которых 25/75 бюджет/частный инвестор) для увеличения объёмов строительства на в арифметической прогрессии по 3 млн.м<sup>2</sup> жилья в год**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	5,25	7,875	10,5	43,75	15,75
Региональные бюджеты, млрд.руб	1,12	2,25	3,375	4,5	18,75	6,75

**7.2. Генерируемые налоговые доходы, в рамках проектов строительства жилья и объектов инженерной инфраструктуры (30% от объёма реализации) превышают затраты в 10,8 РАЗА !!! в тот-же отчётный период**

	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

## 8. Меры государственной поддержки при включении земельных участков в состав формируемых Региональных программ

**8.1.** Безвозмездное предоставление земель из состава федеральной, региональной, муниципальной и неразграниченной собственности

**8.1.1.** ФЗ 161-ФЗ от 24.07.2008

Предоставление земельных участков из состава земель федеральной и неразграниченной собственности

**8.1.2.** ст.46.5. ГК РФ «Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья».

Предоставление земель из состава региональной и муниципальной собственности

**8.3.** Региональное законодательство

Предоставление региональных и муниципальных земель некоммерческим объединениям, создаваемым отдельными категориями граждан

**8.2.** Земельные участки, находящиеся в частной собственности.

Бесплатное изменение вида разрешённого использования по земельным участкам, включаемым в Региональную программу

## 9. Экономические параметры проектов в области малоэтажного домостроения с учётом представленных статей затрат

Затраты на строительство на балансе Застройщика (блокированные и малоэтажные многоквартирные жилые дома),

**от 22 до 26 т.р./м<sup>2</sup>**

Земельные участки (государственные, либо частные)

**от 0 до 10 т.р./м<sup>2</sup>**

Инженерная инфраструктура

**0 т.р./м<sup>2</sup>**

Продукт – квартира с земельным участком «под чистовую отделку» в непосредственной близости к существующим объектам социальной и транспортной инфраструктуры

*Также в составе: площадка под гараж, территория под ЛПХ + территория свободного назначения и досуга*

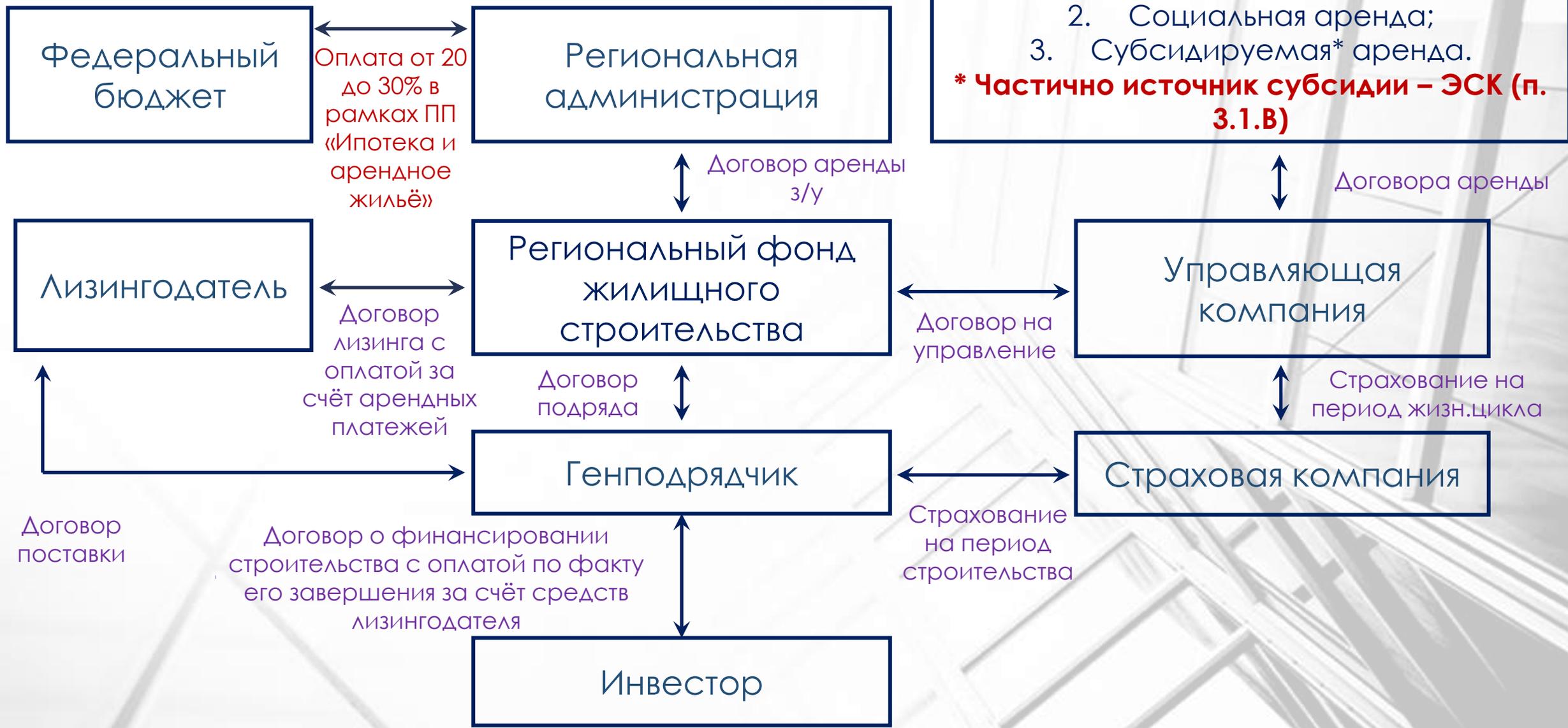
**22 - 36 т.р./м<sup>2</sup>**

Ценовое предложение в рамках формируемых программ малоэтажного жилищного строительства

**От 32 до 56 т.р./м<sup>2</sup>**  
в зависимости от региона реализации программы

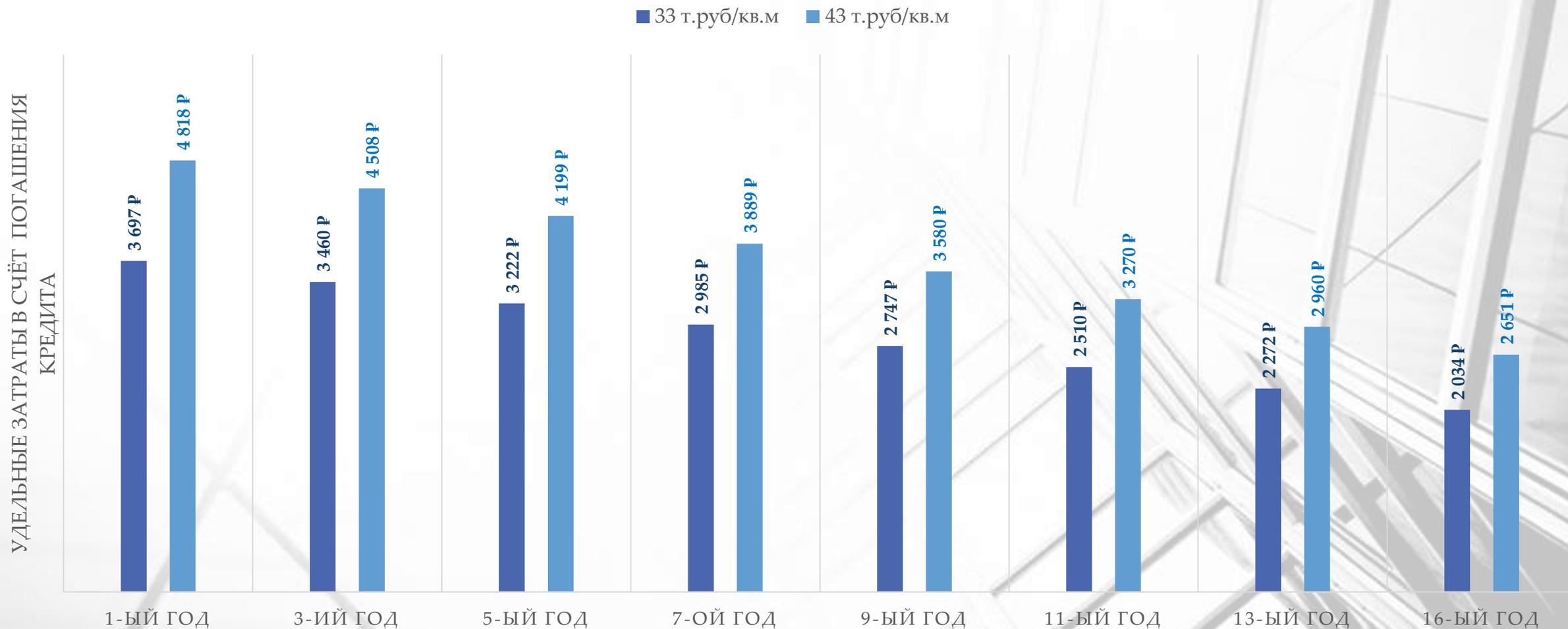
**Рентабельность на каждом инвестиционном шаге 4-5 месяцев составит от 45 до 55 %, т.е. не менее 100% годовых**

# 10. Арендный жилой фонд. Договорная модель формирования по схеме лизинга



## 10.1. Удельные ставки арендных платежей, обеспечивающие обслуживания кредита

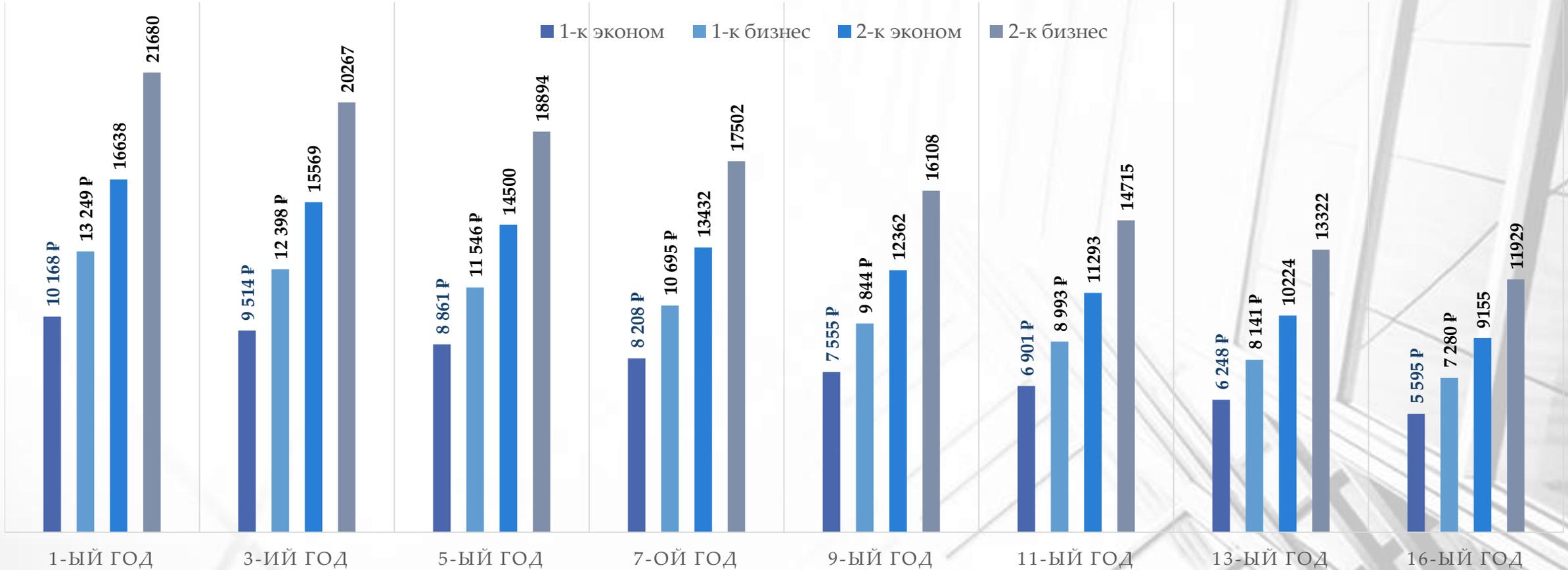
Параметры проекта при типе кредитования: лизинг – 7 лет,  
После погашения платежа за первый год переход на ипотеку со сроком кредита 15 лет.  
Удельная стоимость строительства для различных технологий:  
ЛСТК (СИП) 33.000 руб/кв.м, Брус (мини-брус) – 43.000 руб/кв.м



## 10.2. Сумма арендной платы для квартир различного класса и площади, обеспечивающей обслуживание кредита, руб/месяц

А. Однокомнатная квартира – 33 квадратных метра

Б. Двухкомнатная квартира 54 квадратных метра



# 11. Потенциальный спрос.

## 11.1. Частные заказчики

ИЖС в РФ в 2018 году 32,5 млн.кв.м

**ЗАДАЧА:** Увеличить объём строительства для частных заказчиков **на 5-10 % 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.

**Потенциал увеличение объёмов строительства: от 1.600.000 до 3.200.000 кв.м/год**

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

Сироты

20 млрд.руб/год

~ не менее 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

# 11. Потенциальный спрос (продолжение)

## 11.3. Жилищное строительство. Частичное субсидирование за счёт бюджета

Молодые семьи

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

**~ не менее 500.000 кв.м/год**

Многодетные семьи

Субсидии + материнский капитал +  
субсидирование ипотеки

**5-10% семей: от 0,75 до 1.7 млн.кв.м/год**

## 11.4. 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 потенциального спроса: не менее 1 млн. кв.м/год**

## 11.5. 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**

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

12.1.	Жилищное строительство, из которых:	
12.1.1.	Частные заказчики	1,5 – 3,2 млн.м2
12.1.2.	Бюджет 100%	0,86 млн.м2
12.1.3.	Бюджет частично	1,25 – 2,2 млн. м2
12.1.4.	Госпрограммы без бюджетной поддержки	1 млн.м2
12.2.	Арендный жилой фонд	
12.2.1.	Региональный арендный жилой фонд	0,5 млн.м2
12.2.2.	Арендный жилой фонд специализированного использования	0,5 млн.м2
12.3.	<b><u>Общий потенциал увеличения объёмов жилищного строительства в год:</u></b>	<b><u>5,6 – 8,2 млн.м2</u></b>

## **13. 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)**