



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
КОМИТЕТ ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ В ФОРМИРОВАНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Москва 2019 г.

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ  
«ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»**

# НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

## Развитие по этапам:

первый 2020-2024 гг., второй – 2025-2045 гг. согласно расчетному сроку документов территориального планирования, предусматривающему формирование жилых функциональных зон на период не менее 25 лет

## Достигнутые и планируемые объемы ввода и реконструкции жилого фонда

Ввод жилого фонда млн.кв.м/год	2019г.	2024г.	2035г.	2045г.
Новое строительство, млн.кв.м	75	120	120	120
Реконструкция, млн.кв.м	1-3	5-10	40-50	60-70
Общий объем жилого фонда, млрд. кв.м	3,7	4,2-4,3	4,5-4,6	5,0-5,2

## Адаптация структуры жилых единиц, отвечающая демографическим потребностям населения РФ

Структура жилых единиц РФ %	2019г.	2024г.	2035г.	2045г.
По числу комнат в квартирах:	58	63-65	40-55	35-40
1-2 комн.кв	65	50	40	30
3 комн.кв	20	30	25-30	25-30
4+ комн.кв	15	20	30-35	40
ИЖС (120-150 кв.м)	32	35-37	45-60	60-65

## Целевая трансформация структуры ввода жилого фонда, отвечающая предпочтениям и спросу населения

Структура ввода жилого фонда на территории РФ %	2019г.	2024г.	2035г.	2045г.
МКД многоэтажные	43	10	10	10
МКД среднеэтажные и малоэтажные	22	35-40	30-35	25-30
ИЖС	35	50-55	55-60	60-65

# ОБОБЩЕННЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ВВОДИМОГО НОВОГО ЖИЛОГО ФОНДА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРУКТУРЫ ВВОДА И ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ.М

Структура домохозяйств по числу членов семьи в домохозяйстве в РФ на 2020г

Количество, чел	Процентное отношение, %
1-2	49
3	20
4 и более	31

Таблица. Расчет стоимости вводимого нового жилого фона на 2024г. с долей ИЖС 33%

Наименование	% строительства	Всего кв.м	Цена, тыс.р. за кв.м	Стоимость трлн.руб
МКД	67	80 400 000	43	3.46
ИЖС	33	39 600 000	23	0.91

Таблица. Расчет стоимости вводимого нового жилого фона на 2024г. с долей ИЖС 60%

Наименование	% строительства	Всего кв.м	Цена, тыс.р. за кв.м	Стоимость трлн.руб
МКД	40	48 000 000	43	2.06
ИЖС	60	72 000 000	23	1.66

# ОБ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ

## Сравнение варианта «Реализация Национального проекта «Жилье и городская среда» в Республике Крым

Таблица. Расчет стоимости при экстраполяции структуры вводимого нового жилого фонда в 2024г. с долей ИЖС 37% при объеме годового ввода 1,5 млн. кв.м.

Наименование	% строительства	Всего кв.м	Цена, тыс.р. за кв.м	Стоимость млрд.руб
МКД	63	945 000	43	40.7
ИЖС	37	555 000	23	12.8

Таблица. Расчет стоимости вводимого нового жилого фонда в 2024г. с долей ИЖС 60%, согласно предложениям «Основные положения реализации стратегии Национального проекта «Жилье и городская среда» в Республике Крым

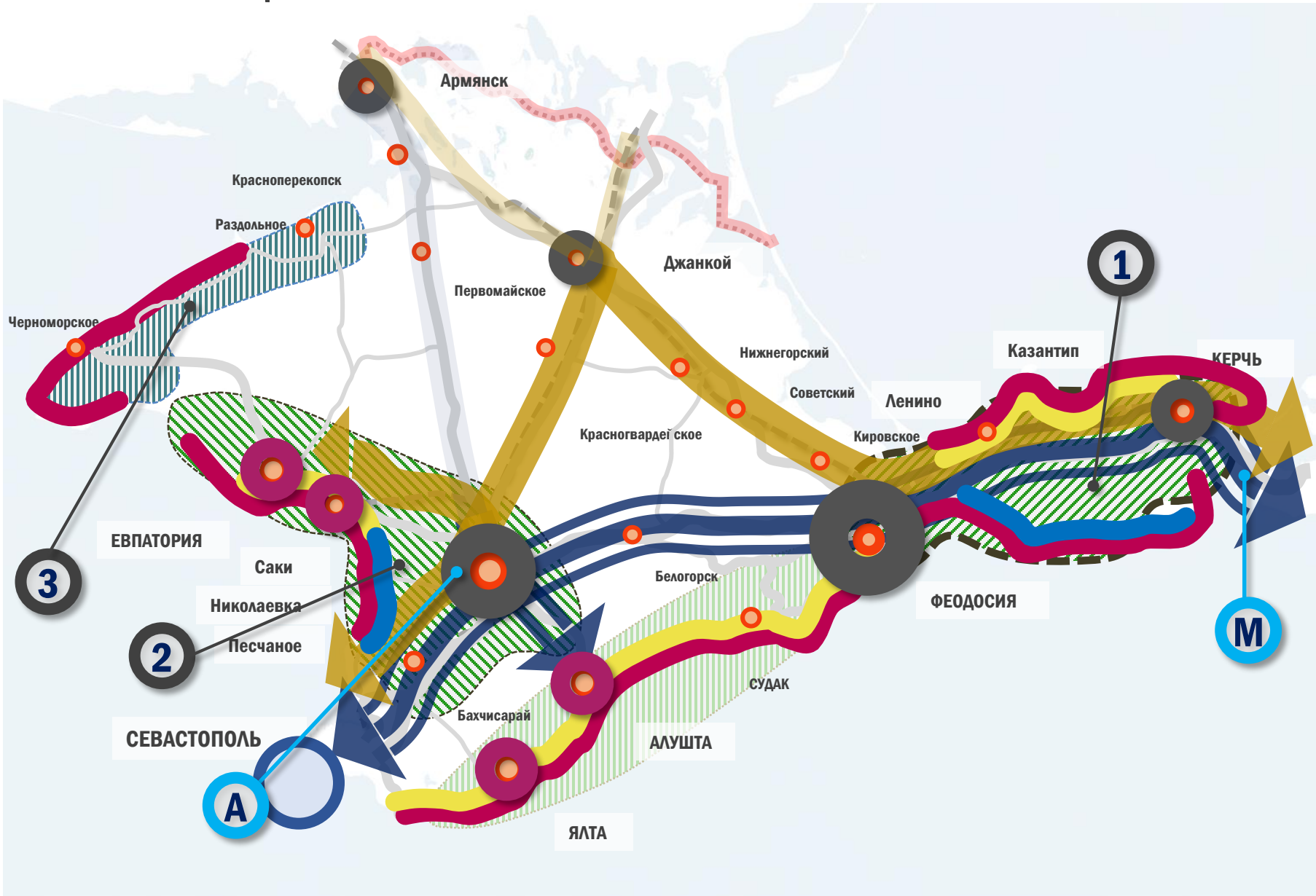
Наименование	% строительства	Всего кв.м	Цена, тыс.р. за кв.м	Стоимость млрд.руб
МКД	40	600 000	43	25.8
ИЖС	60	900 000	23	20.7

В 2019 году разработаны «Основные положения реализации национального проекта жилье и городская среда» в Республике Крым.

**РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТЫ СТАЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СНИЗИТЬ РАСХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В СРАВНЕНИИ С ВАРИАНТОМ ЭКСТРАПОЛЯЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СТРУКТУРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 6.9 МИЛЛИАРДА РУБЛЕЙ.**

На основе совместной работы с органами местного самоуправления предложены территории для размещения планируемых объемов и структуры строительства. Формируется новая система расселения, примыкающая к Крымскому мосту и трассе «Таврида», включающая повышенную долю ИЖС.

# ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ РАССЕЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ. СХЕМА РАЗВИТИЯ



**1** ВОСТОЧНАЯ СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ

«Керчь-Казантип-Феодосия»

**2** ЦЕНТРАЛЬНАЯ СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ

«Симферополь-Саки-Евпатория-Донузлав»  
«Симферополь-Николаевка-Песчаное»

**3** ЗАПАДНАЯ СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ

«Черноморское-Раздольное»

**А** АЭРОПОРТ СИМФЕРОПОЛЬ



**М** КРЫМСКИЙ МОСТ



# ФРАГМЕНТ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ РАССЕЛЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ



## ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОЭТАЖНЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

- отсутствие расчетов по затратам ресурсов и средств на полный жизненный цикл «строительство – эксплуатация – утилизация» отдельных зданий и их групп в застройке; малый расчетный срок жизни зданий – 50 лет (при высоте до 75 м); повышенные затраты и технологические трудности при деструкции, складировании и утилизации железобетона;
- пограничные риски по безопасности функционирования и при вынужденной эвакуации; экологически неблагоприятное воздействие на проживание выше 7 - 9 этажей;
- повышенные энергозатраты на эксплуатацию лифтов, насосов; низкий выход квартирных (торгуемых) жилых помещений по отношению к площади зданий ( $k = 0,6 - 0,7$ ); большой вес конструкций, приходящихся на 1 кв. м площади квартир;
- состав квартир по числу комнат в квартире создает демографический тупик: 1–2-х комнатные квартиры составляют до двух третей от общего числа квартир; при жилообеспеченности 30 кв.м на человека семья из 4-х человек должна проживать в квартире 120 кв.м;
- транспортные проблемы автостоянок, условий выездов из кварталов и пиковой неравномерности загрузки улично-дорожной сети, гипертрофия емкости образовательных учреждений – школ на многие тысячи учащихся, дошкольных учреждений на многие сотни детей при крайней ограниченности территорий их размещения;

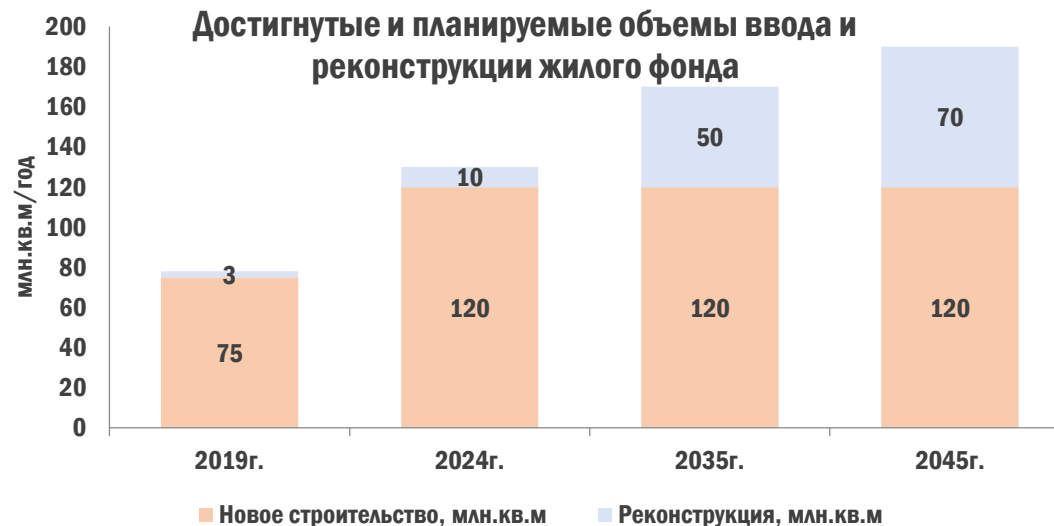
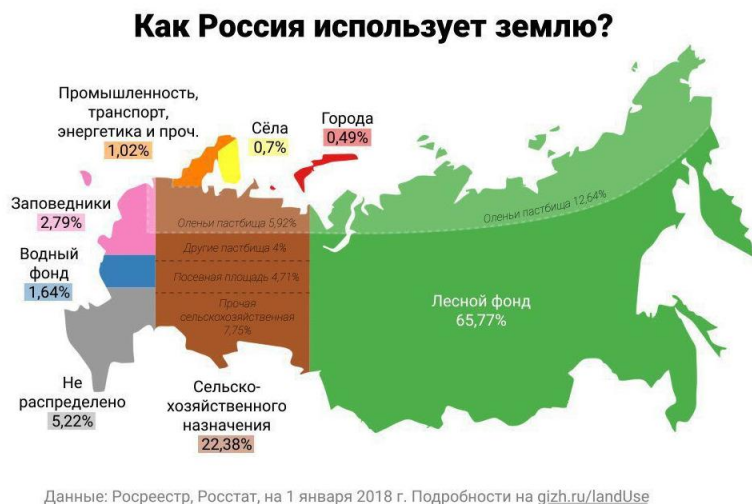
**НЕСМОТЯ НА РЯД ФУНДАМЕНТАЛЬНЫХ НЕДОСТАТКОВ, СРЕДНЯЯ ЭТАЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЕЖЕГОДНО РАСТЕТ, СОПРОВОЖДАЯСЬ ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА СНИЖЕНИЕМ ВВОДА МНОГОЭТАЖНЫХ МКД, И ДОСТИГНУВ В 2018 ГОДУ 16,3 ЭТАЖЕЙ, А ТАКЖЕ УМЕНЬШЕНИЕМ В НИХ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ДО 48,6 КВ. М.**



# ТЕРРИТОРИЯ

# ПОТРЕБНОСТЬ В ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РОССИИ ПРИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ 150 МИЛЛИОНОВ ЧЕЛОВЕК И УРОВНЕ СРЕДНЕЙ ЖИЛОБЕСПЕЧЕННОСТИ 30 КВ. М НА 1 ЧЕЛОВЕКА

- России нужно иметь жилой фонд 4,5–4,6 млрд.кв.м к 2025-2030 годам (сегодня – 3,7 млрд.кв.м, включая аварийный, ветхий, ненормативный фонды), который занимает в сумме около 3,5 млн. га в составе 5,2 млн. га земель под зданиями и сооружениями на землях населенных пунктов.
- Для размещения 0,9–1,0 млрд. кв.м нового жилья потребуется около 1 млн. га новых территорий жилых зон
- Площадь территорий населенных пунктов должна быть увеличена с нынешних 19,2 млн.га до 23 - 24 млн.га
- Увеличение площади населенных пунктов с 1,17% до 1,30 – 1,40% от площади страны, что составляет рост на 11-20%



- Благоприятные для проживания территории РФ составляют около 50% ее земель.
- Доля территорий населенных пунктов на таких землях составит 2,5 – 2,8%

1. На сложившихся территориях застройки ее модернизация должна осуществляться с сохранением либо незначительным превышением реконструируемых объемов фонда. Сложившаяся улично-дорожная сеть и растущая транспортная нагрузка не позволят осуществить заметное приращение фонда либо потребует значительных затрат на своё переформатирование.

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИМЕЮТ НЕОГРАНИЧЕННЫЙ НА БЛИЖАЙШЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ И ДАЛЕЕ РЕСУРС НАРАЩИВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С УЧЕТОМ РОСТА ДОЛИ ИЖС ДО 50-60% В СУММАРНЫХ ОБЪЕМАХ ВВОДА**

2. Рациональная политика развития систем расселения, больших, средних и малых городов, их пригородов, сельских поселений с учетом социально-демографических, рыночных и экологических факторов влечет рост разнообразия градостроительных форм жилищного строительства и новых задач для строительной отрасли.
3. Сложение фактора предпочтений населения с рыночным фактором снижения цены 1 кв. м до 25-30 тыс. руб. с участком выдвигает новое строительство ИЖС и малоэтажное МКД в положение наиболее быстро растущего сектора рынка жилой недвижимости, активного потребителя новых технологий и новой градостроительной модели развития.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОВЕСТКА 2020 – 2024 ГГ.  
В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОВЕСТКА на 2020 – 2024 ГГ. В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**1. Опережающее развитие сектора ИЖС и малоэтажных МКД в жилищном строительстве при государственном, муниципальном, инвестиционном содействии и вовлечении нарастающей массы малых инвестиций домохозяйств.**

**Развитие индустрии массового поточного индустриального домостроения в ИЖС одно-двухквартирных жилых домов и малоэтажных МКД , включая блок-квартирные, отвечающих следующим требованиям:**

**1.1. использование экологичных («экологически растворимых» в полном жизненном цикле и энерго-нетребовательных) материалов;**

**1.2. создание индустрии возведения в сжатые сроки энергопассивных и энергоэффективных домов;**

**1.3. развитие рынка инженерного оборудования локального и автономного использования;**

**1.4. развитие финансово-кредитных инструментов аккумуляции и инвестирования средств домохозяйств – застройщиков в строительство своих домов и жилых комплексов.**

**2. Включение в проекты многоэтажных жилых зданий с применением железобетонных конструкций раздела о технико-экономических характеристиках и определении расчетных сроков, параметров их эксплуатации, а также реконструкции, сноса и полной утилизации. Обследование существующего фонда.**

**3. Развитие технологий массовой реконструкции жилых зданий ввода 1960-1980 гг. Нарращивание доли сектора реконструкции и капитального ремонта железобетонных зданий с целью предотвращения их массового выбытия и проблем утилизации сотен миллионов тонн ж/б лома.**

**4. Совершенствование системы стратегического планирования социально-экономического развития и территориального планирования в интересах населения России, его запросов на жизнь в отдельных домах с участками и на рост доступности своего инвестиционного участия в исполнении собственных жилищных намерений.**

**5. Развитие сети малых и средних предприятий строительной отрасли для выполнения работ в больших, средних, малых городах и на селе с использованием системы типовых проектов, стандартизованных технологий и местных строительных материалов.**

# СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИЕЙ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

## КОНТУР ПРОЕКТНО-СТРАТЕГИЧЕСКИХ РАЗРАБОТОК

## КОНТУР РЕАЛИЗАЦИИ

