

Комитет по малоэтажному строительству

Состояние отрасли малоэтажного жилищного строительства и перспективы её развития с целью реализации проектов и программ в области жилищного строительства для государственных нужд

1. Место и особенности отрасли малоэтажного домостроения в жилищной сфере Российской Федерации:

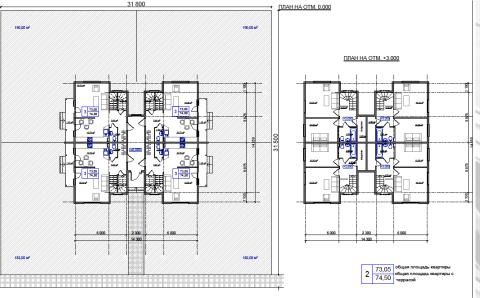
- 1.1. В 2017 году введено в эксплуатацию 1.131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн.кв.м, что составило 97,9% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2016 году было введено 80,2 млн.кв.м и 94,0% к 2015 году, когда было введено 85,3 млн.кв.м).
- 1.2. При этом индивидуальными застройщиками в 2017 годы было введено 241,1 тысяча жилых домов с общей площадью 32,7 млн.кв.м, что составило 102,8% к 2016 году и 41,6 % от общего объёма строительства в 2017 году.
- 1.3. Данные цифры не учитывают объёмы строительства малоэтажных многоквартирных и малоэтажных блокированных жилых домов (см.п.1.4.).

1.4. Типы объектов: 1.4.1. Малоэтажные блокированные жилые дома







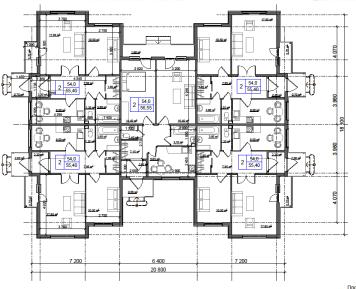


5-ти квартирный жилой дом (2/55,4 кв.м * 5). $S_{ob} = 278$ м ²







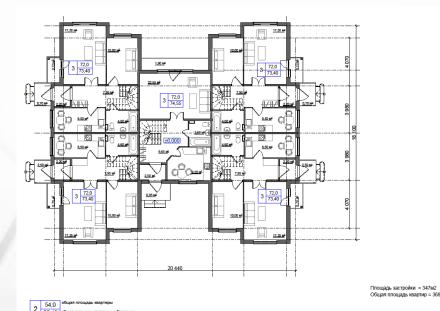


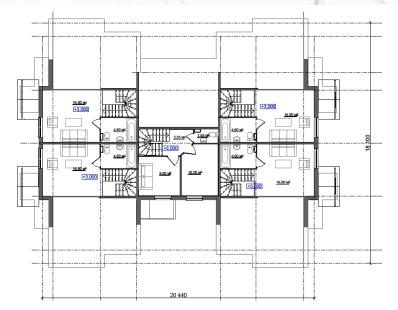
Площадь застройки = 357м2 Общая площадь квартир = 278,15м2

5-ти квартирный жилой дом (2/73,4 кв.м * 5). $S_{ob} = 368$ м ²





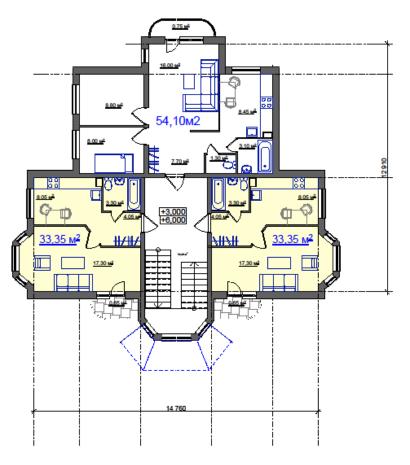




1.4.2. Малоэтажные многоквартирные жилые дома







ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА - 362,85м2 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА - 415,85м2 ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 192,0м2

6. Перспектива застройки



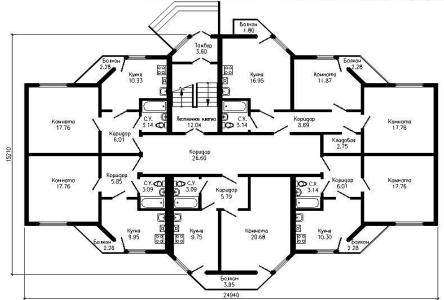




3-х этажный 12-ти квартирный жилой дом «АЗОВ» (1/47кв.м * 3 + 1/33 кв.м* 3 + 1/3 * 38 + 2/3* 67). $S_{o6} = 672$ м 2







3-х этажный 21-но квартирный жилой дом (1/33 кв.м * 21). $S_{ob} = 693$ м ²

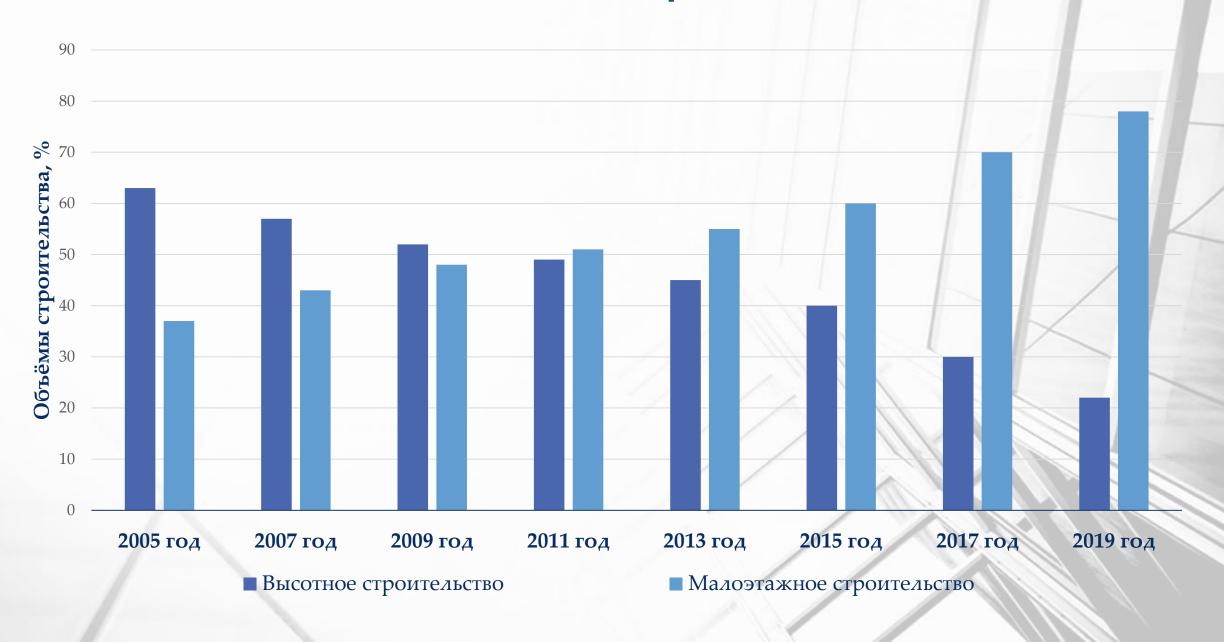






ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА - 694,05м2 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА - 860,55м2 ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 368,0м2

1.5. Соотношении типов строительства по годам



1.6. Особенности отрасли малоэтажного домостроения Российской Федерации:

- 1.6.1. Значительная часть существующих производств соответствует сегодняшним мировым требованиям по технологичности, энергоэффективности, а также степени индустриализации процессов строительства;
- 1.6.2. Новые производства, в случае необходимости, могут создаваться в кратчайшие сроки при чрезвычайно низкой капиталоёмкости этих мероприятий (не более 2\$ на квадратный метр конструкций в год);
- 1.6.3. Представленные производства могут не только обеспечить значительный прирост объёмов жилищного строительства в кратчайшие сроки, но и осуществить этот прирост на существующей отечественной производственной базе и существующих производственных мощностях.

1.5. Основные экономические особенности (преимущества) малоэтажного жилищного строительства

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

1.5.2. Низкая капиталоёмкость по отдельным объектам, входящим в общий проект застройки, по отношению к общим затратам в рамках проектов строительства при коротком сроке строительства (не более 6 месяцев)

1.5.3. Возможность значительного снижения и на практике, ИСКЛЮЧЕНИЯ затрат на инженерную инфраструктуру из состава себестоимости

1.5.3. Исключения затрат на инженерную инфраструктур из состава себестоимости жилищного строительства

Способ решения: ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ИПОТЕКА, т.е. финансирование строительства объектов инженерной инфраструктуры в форме автономных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану.

Источники финансирования:

- А. Средства ресурсознабжающих организаций (до 20%);
- Б. Бюджетные средства, например выделяемые в рамках Проекта «Ипотека и арендное жильё» (не более 30%), формирующие доли ОМС, или региональных исполнителей в создаваемых имущественных комплексах (объектах инженерной инфраструктуры).
- В. Частные инвестиционные ресурсы (не менее 50%).

Главные условия достижения заявленных целей:

- А. Реализация проектов осуществляется под частным управлением.
- Б. Создаваемые ИК должны иметь доступ к региональному рынку реализации энергоресурсов и услуг.

Ожидаемый результат:

- А. Представленные проекты являются высокодоходными инвестиционными проектами с периодом окупаемости: от 3 до 5 лет, что обеспечит высокую капитализация вложений.
- Б. Создание условий для формирования неналоговых доходов ОМС.
- В. Бюджетные затраты в рамках Проекта осуществляются на условиях возвратности и доходности.

1.6. Промежуточные выводы:

Именно малоэтажное строительство в наибольшей степени соответствует целям, обозначенным Президентом РФ в жилищной сфере и **УЖЕ СЕГОДНЯ может обеспечить**:

- **А.** Значительное увеличение объёмов жилищного и гражданского строительства за счёт снижения его себестоимости;
- **Б.** Как следствие п.А.: **значительное повышение эффективности использования бюджетных средств** в рамках проектов строительства;
- В. За счёт создания условий для удовлетворения отложенного спроса граждан на доступное жильё: Значительный приток частных инвестиций в сферу жилищного строительства (прежде всего малоэтажного);
- Г. За счёт высокой привлекательности формируемых предложений и короткого срока строительства: создание условий для искомого перехода от модели долевого участия к модели проектного финансирования проектов жилищного строительства.

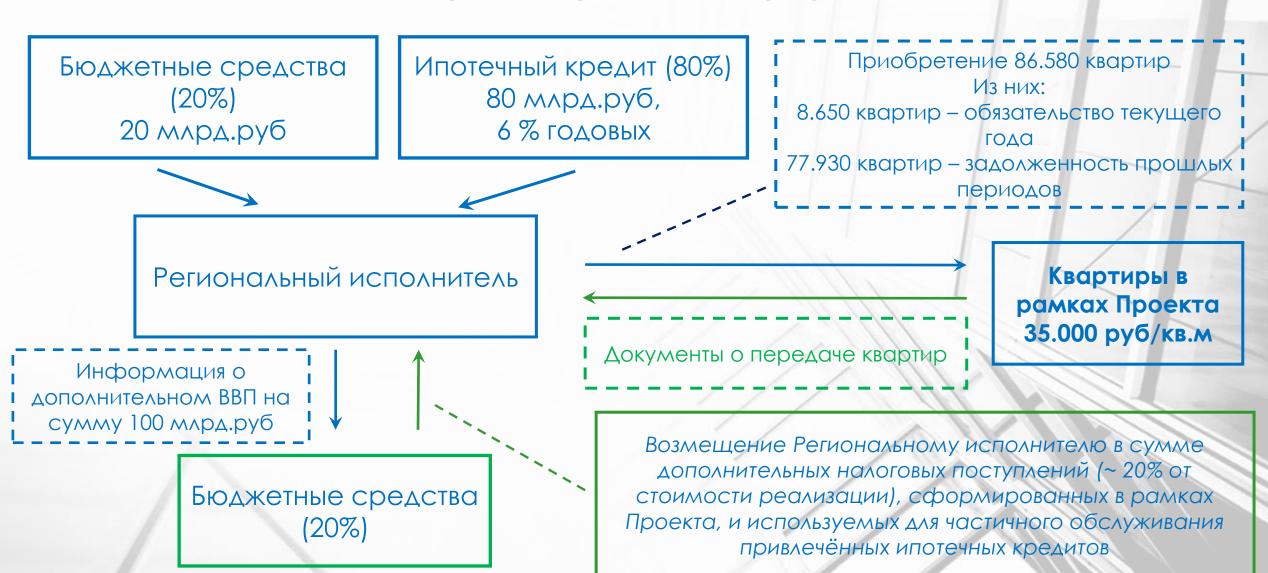
2. Ожидаемые результаты по основным приоритетам жилищной политики, обозначенным Президентом РФ в том числе в Указе № 600 от 07.05.2012г, достигаемые за счёт использования проектов в области жилищного строительства

2.1. Повышение доступности жилья при одновременном повышении его потребительских свойств

- 2.1.1. Снижение стоимость реализации жилья при сохранении высокой инвестиционной привлекательности формируемых проектов. Как ориентир, соответствие стоимости, ранее установленной для Программы «ЖРС».
- 2.1.2. Повышение потребительских свойств строящихся объектов:
- А. Формат предложения: Загородное жильё для постоянного проживания, в том числе с земельным участком;
- Б. Период строительства: не более 6 месяцев;
- В. Условия реализации: реализуется только готовое жильё + существующие ипотечные программы + накопительные программы финансирования.
- 2.1.3. Снижения ценового предложения в рамках программ обеспечения, финансируемым за счёт средств бюджетов всех уровней.
- 2.1.4. Снижения ценового предложения по программам строительства объектов социального назначения и гражданского строительства.

2.2. Кратное повышения эффективности использования бюджетных средств с использованием финансовой модели «Государственной ипотеки»

2.2.1.Первый год реализации Программы:



2.2.2. Организационная модель программы Государственной ипотеки Второй год реализации Программы:

Бюджет проекта:

Средства за второй год: 20 млрд. Возмещение за первый год: 20 млрд

Расходы:

Приобретение квартир: 24 млрд. Обслуживание ипотечного кредита: 9.960 млрд Ипотечный кредит: 96 млрд.:

80 млрд. – прошлые обязательства + 16 млрд. – текущие затраты

Приобретение 95.150 квартир и Из них:

8.650 квартир – обязательство текущего года 86.500 квартир – задолженность прошлых периодов

Региональный исполнитель

Дополнительный ВВП на сумму 110 млрд.руб Документы о передаче квартир Квартиры в рамках Проекта 35.000 руб/кв.м

Бюджетное возмещение (20%)

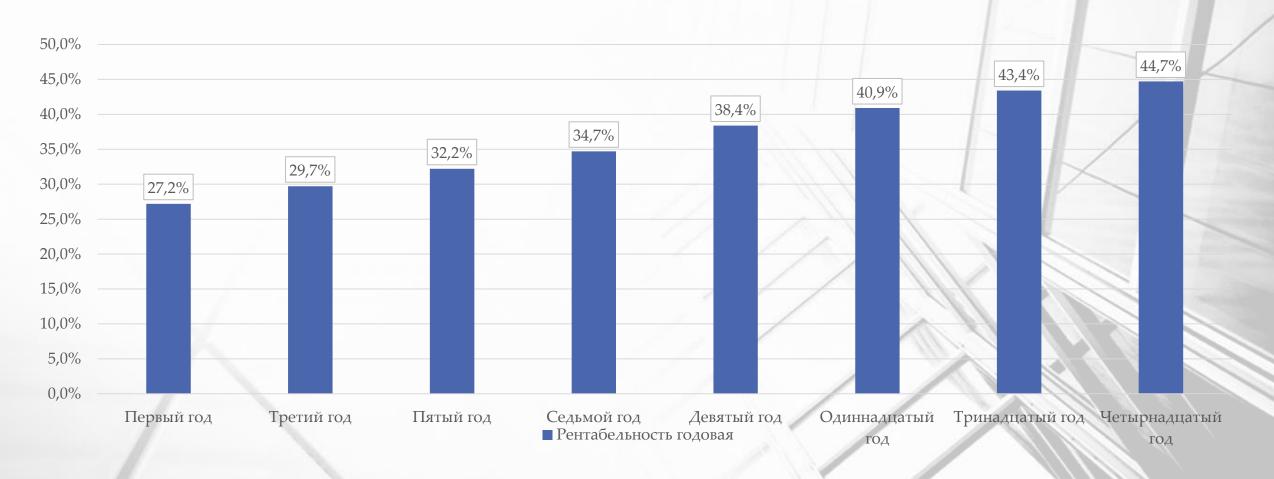
Сумма возмещения 24.000 млрд.руб

Программа Государственной ипотеки Ожидаемые результат по программе строительства жилья для детей - сирот

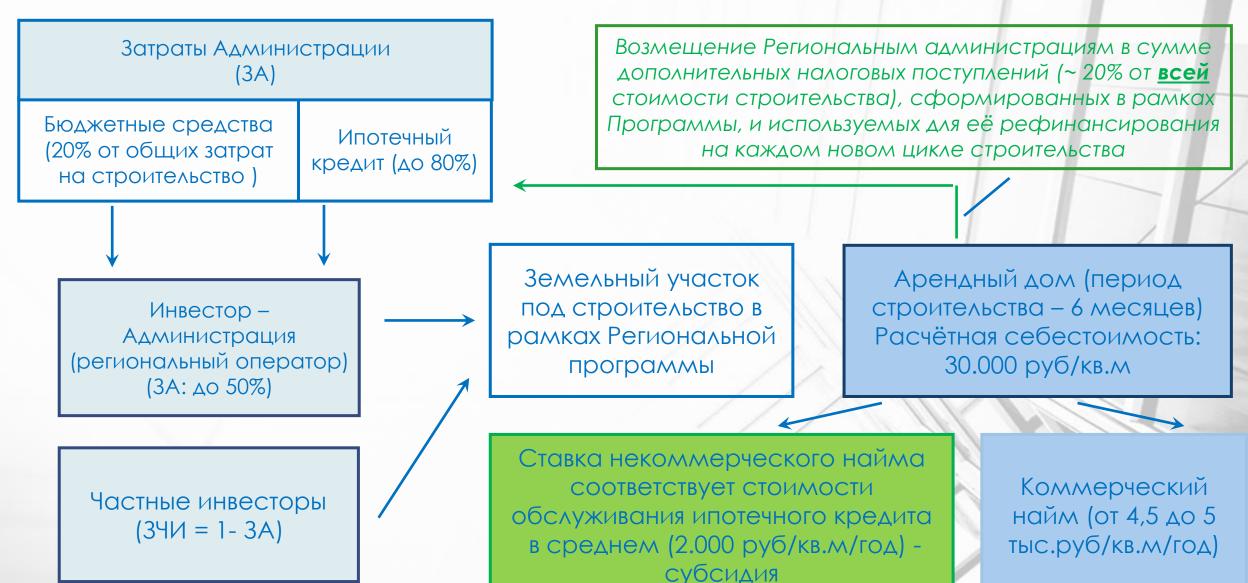
2.2.3.	Стоимость приобретения жилья, руб/кв.м	35.000
2.2.4.	Объёмы финансирования по годам, млрд.руб/год	20.000
2.2.5.	Доля затрат, финансируемая за счёт бюджетных средств	20%
2.2.6.	Доля затрат, финансируемая за счёт ипотечного кредита	80%
2.2.7.	Бюджетное возмещение от объёма дополнительного ВВП	20%
2.2.8.	Расчётные объёмы строительства по годам:	
A.	Первый год реализации Программы, из которых:	86.650
a.	Задолженность прошлых лет, кв.м	78.000
б.	Исполнение текущих обязательств, кв.м	8.650
Б.	Второй год реализации Программы, из которых	95.300
Б. О.	Второй год реализации Программы, из которых Задолженность прошлых лет, кв.м	95.300 86.650
a.	Задолженность прошлых лет, кв.м	86.650

2.3. Проекты строительства доступного арендного жилья при новых параметрах себестоимости строительства

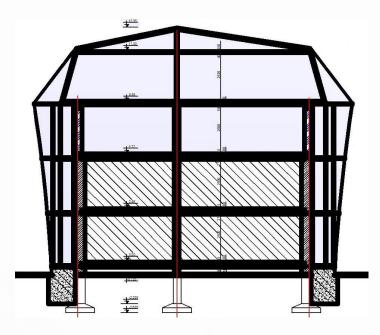
Расчётная себестоимость объектов доступного арендного жилья — 30.000 руб/кв.м Арендная ставка для арендного жилого фонда **коммерческого** найма: 5.600 руб/кв.м/год Параметры проекта при сроке кредитования 15 лет, ставке кредитования 8% и сумме собственных затрат инвесторов на строительство 30%.



2.4. Программа формирования арендного жилого фонда некоммерческого использования и формирования специализированных жилых фондов с использованием механизмов Государственной ипотеки



2.5. Проекты реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда с использованием технологии надстройки реконструируемых зданий



БЫЛО, СТАЛО





Средняя себестоимость надстроенных жилых площадей: 30-35 тыс.руб/кв.м.

Реконструируемые (надстраиваемые) помещения получают: укрепление конструктива, утепление фасадов, полное обновление внутренних инженерных систем.

При финансировании 25% затрат за счёт бюджетных средств по программе реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда, суммарная эффективность бюджетных инвестиций вырастет в 4 раза, а рассматриваемые проекты реконструкции станут привлекательны для частных инвестиций во всех субъектах РФ.

3. Основным ОРГАНИЗАЦИОННЫМ МЕХАНИЗМОМ подготовки и реализации проектов малоэтажного жилищного строительства, являются РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ строительства, включающие в себя:

3.1. «Социальный заказ» Формирование перечней граждан – участников Программы по категориям

3.2. «Программа застройки» Определение перечней земельных участков под строительство

3.3. «Программа формирования себестоимости»:

А. Технологии строительства;

Б. Инженерное обеспечение.

3.4. «Программа финансирования» А. Бюджетного финансирования по годам; Б. Частных инвестиций по годам;

В. Формирование финансовой инфраструктуры её реализации

3.5. Главное условие успешной работы по подготовке и последующую реализацию Региональной программы – формирование ПРОЕКТНОГО ОФИСА с участие региональной администрации и представителей предпринимательского сообщества

4. Финансовая инфраструктура формируемых Региональных программ определяется их высокой инвестиционной привлекательностью

Частные инвесторы

Частные инвесторы

Частные инвесторы

В том числе бюджетные средства

Не более 20% от общего объёма финансирования

Суммарная доходность от **30 до 80% годовых**

Фонды проектного финансирования

Финансирование
проектов строительства
с заданной
себестоимостью
строительства
~ 25-30 тыс.руб/кв.м и
средней ценой
реализации
40 тыс.руб/кв.м

Строительство жилья экономического класса и для госнужд

Арендный жилой фонд

Реконструкция объектов ветхого и аварийного жилого фонда

5. ВЫВОДЫ:

- 5.1. Представленные преимущества проектов и программ в области малоэтажного жилищного строительства уже сегодня могут обеспечить решение приоритетных задач в области жилищного строительства, поставленных Президентом РФ.
- 5.2. Финансовые преимущества представленных программ создают условия для перехода от модели долевого участия к модели проектного финансирования жилищного строительства;
- 5.3. Сформированная организационная модель и высокая доходность инвестиционных проектов в рамках формируемых региональных программ малоэтажного строительства обеспечит возможность их финансирования за счёт частных инвестиционных ресурсов, и создаёт условия для перехода к модели финансирования государственных программ но основе их возвратности и доходности.
- 5.4. Представленные преимущества проектов малоэтажного строительства для государственных нужд являются основой для формирования Национального проекта «Малоэтажное строительство гражданам России», подготовленного Рабочей группой Совета при Президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека и Минстроем России.