



Практическая конференция МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: вся правда о рынке загородной недвижимости (Часть 1)

Валерий Казейкин

Заместитель координатора Программы Государственной Думы по
развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ



**Практическая конференция
МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: вся правда о рынке загородной
недвижимости (Часть 1)**

Часть I: Ключевые тренды и зоны особого контроля

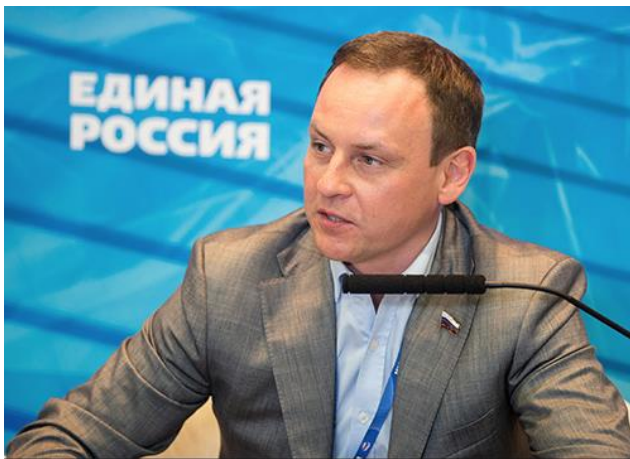
Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд. Чем обусловлена сегодня тенденция роста альтернативных сделок?

Инновационные решения в сфере загородного домостроения. Что предлагает сегодня рынок? Самые эффективные и бюджетные технологии



Программа партии «Единая Россия» по поддержке развития жилищного строительства «Свой дом»



Сидякин Александр Геннадьевич
Координатор программы «Свой дом»

Первый заместитель Председателя
комитета по жилищной политике и ЖКХ

Решение Президиума Генерального совета партии «Единая Россия» по вопросу «О доступности системы ипотечного кредитования для населения» (15 сентября 2005 года г. Москва). **Решение VII Съезда партии «Единая Россия» о начале реализации партийного проекта, направленного на реализацию государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» (2 декабря 2006 года, Екатеринбург).** **Решение координационного совещания о создании рабочей группы и экспертного совета по разработке первой редакции партийной программы (7 февраля 2007 года, Москва).** **Разработка и реализация второй редакции партийной программы (июль 2009 г. - май 2016 г)** **Разработка и реализация третьей редакции партийной программы (май 2016 г по 2020 год)**



Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья





Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

ПАСПОРТ приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье»

Проект для городов с населением более 200 000 чел

Показатель	Тип показателя	Базовое значение (2015)	Период, год				
			2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2025 год (прогноз)
1. Объемы ввода жилья, млн кв. метров ежегодно	основной	85,3	81	88	94	100	120
1.1 В т.ч. объем ввода индустриального жилья	аналитический	50,1	46	53	59	65	85
1.2 Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот АО "АИЖК", га	аналитический	3200	3200	3300	3400	3600	4000
1.3 Годовой объем ввода жилья в рамках подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации"	аналитический	0	5,5	5,2	5	4,7 ¹	-
2. Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт. в год	основной	700	921	1 000	1 100	1 200	1 700
2.1 Объем ежегодно выпускаемых ИЦБ с поручительством АИЖК, млрд руб.	аналитический	0	50	100	150	200	450
2.2 Объем выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, трлн рублей в год	аналитический	1,2	1,7	1,9	2,2	2,5	4,5
3. Объем ежегодного финансирования "пилотных" проектов по созданию арендного жилья и апартаментов, млрд руб.	основной	0	10	15	20	20	40
4. Коэффициент доступности жилья	аналитический	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3



Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья (по данным НОЗа)

Объем продаж застройщиков

Показатель	2015г.	2016г.	Прирост
Количество ДДУ на жилые помещения, шт.	623 453	635 826	1,98%
Средняя площадь продаваемых квартир, м2	55,09	49,96	-9,31%
Совокупная площадь квартир, проданных по ДДУ, млн.м2	34,3	31,8	-7,29%
Средневзвешенная цена предложения 1 м2, руб.	67 751	62 098	-8,34%
Коэффициент приведения цены предложения к цене продажи	0,93	0,93	
Объем продаж застройщиков, трлн.руб.	2,16	1,83	-15,23%



Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

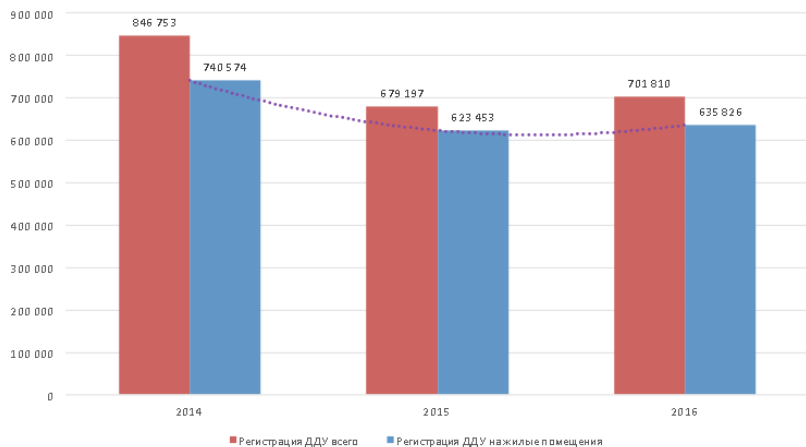
Объем текущего строительства, м²

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12 671	89,2%	2 239 756	97,7%	110 083 083	97,2%
дом с апартаментами	161	1,1%	43 124	1,9%	2 236 946	2,0%
блокированный дом	1 369	9,6%	9 912	0,4%	954 051	0,8%
Общий итог	14 201	100%	2 292 792	100%	113 274 080	100%

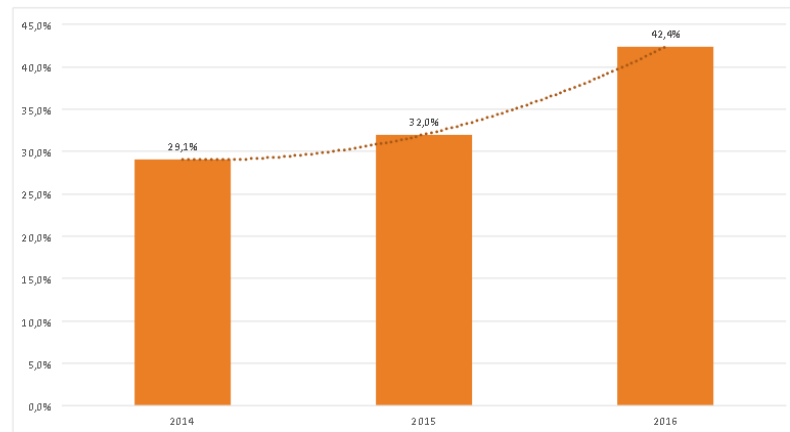


Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

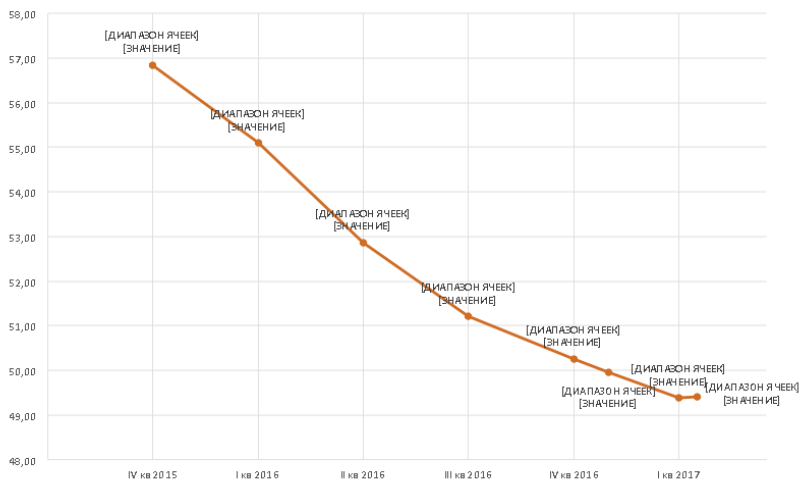
Регистраций договоров участия в долевом строительстве



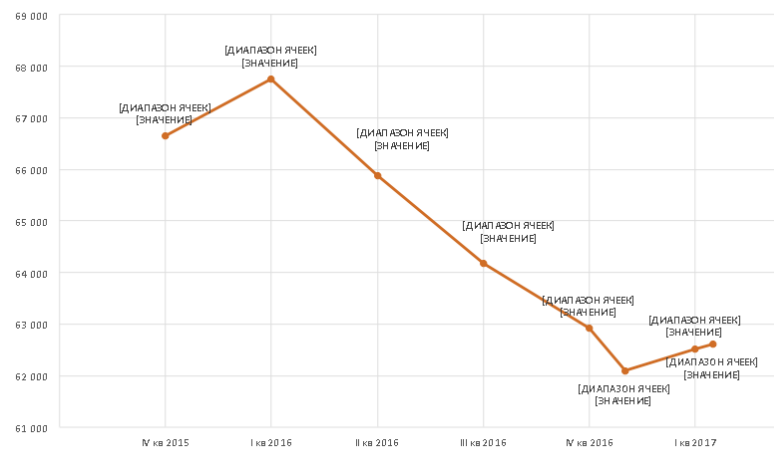
Динамика изменения доли ДДУ с привлечением кредитных средств в общем количестве ДДУ на жилые помещения



Средняя площадь строящейся квартиры, м²

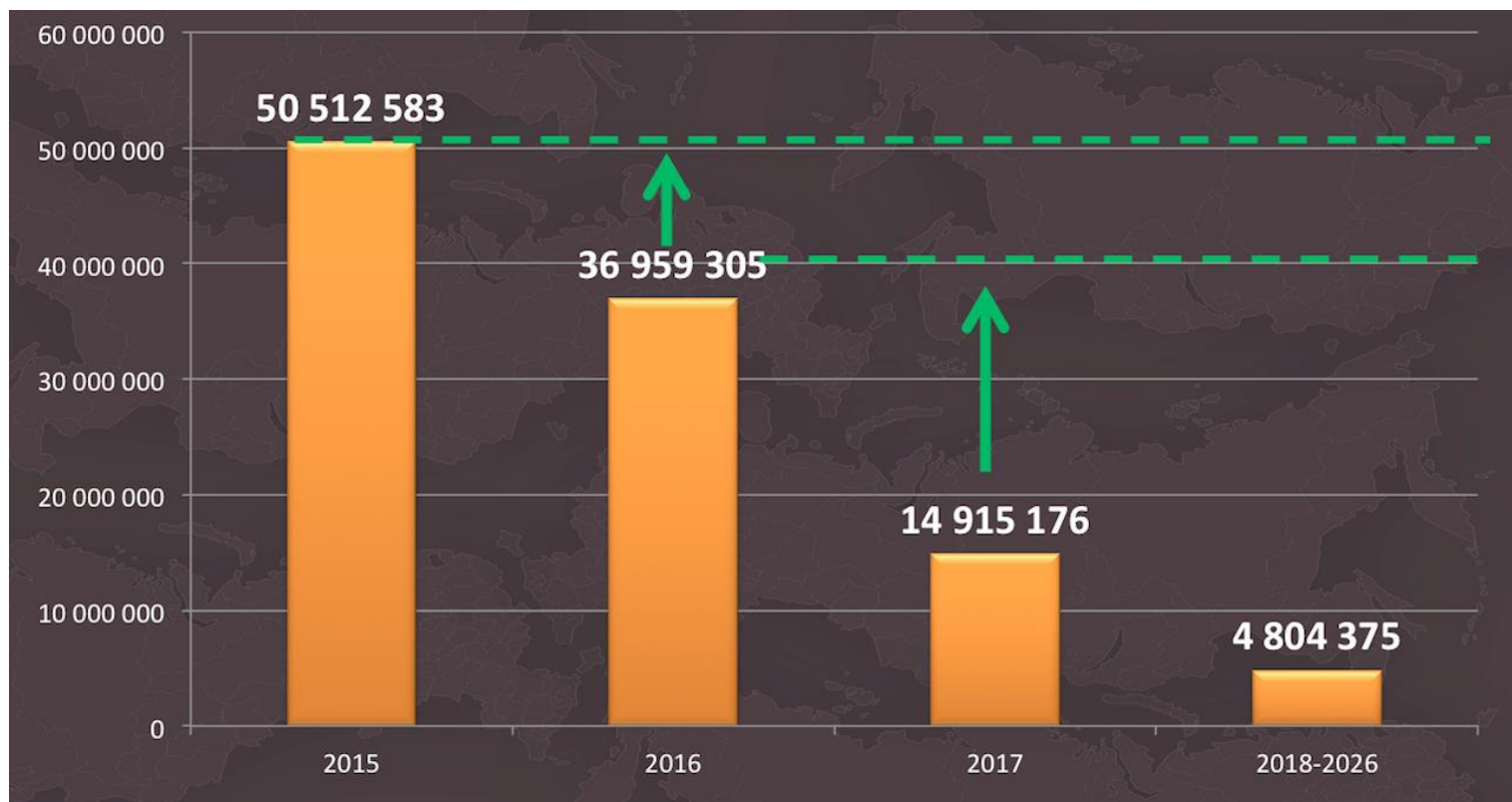


Средневзвешенная цена предложения 1 м², руб.





Динамика заключения договоров долевого участия и планируемый объем начатых строительством жилых домов (в кв м) по данным НОЗа

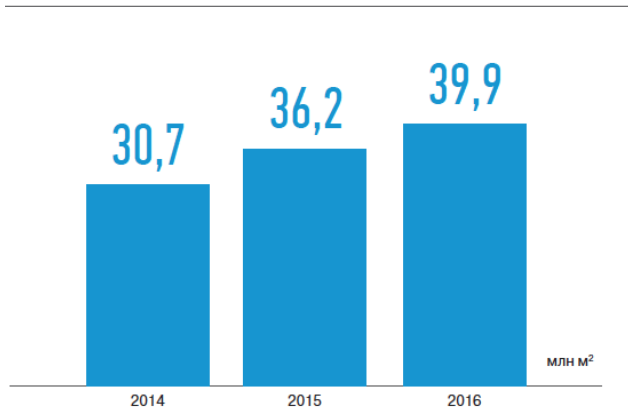


Министр строительства России Михаил Мень, выступая на Российском инвестиционно-строительном форуме, подтвердил, что 2016 год регионы еще вытянут в строительстве жилья на старых заделах, а вот в 2017-2018 годах нужно ждать резкого сокращения ввода жилья.

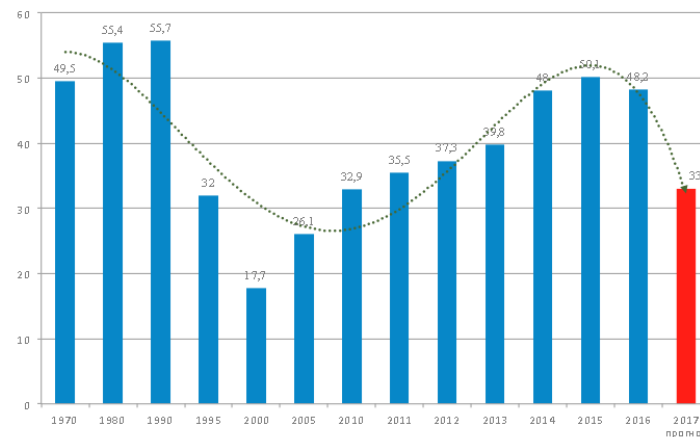


Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

ОБЪЕМ ВВОДА СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ (ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА)



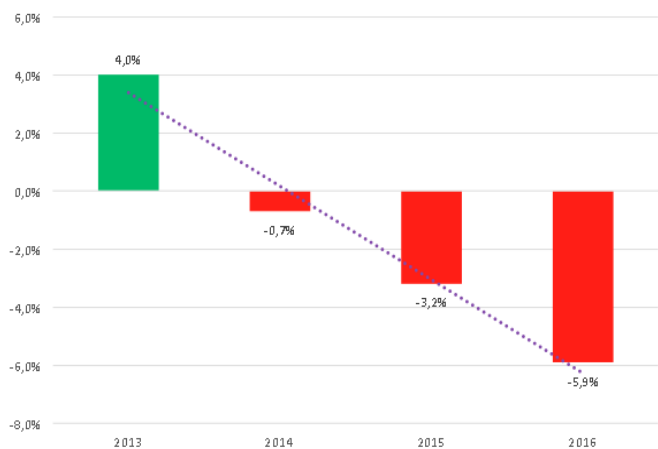
Пессимистичный прогноз по вводу жилья застройщиками





Статистика рынка: анализ текущего спроса и предложения в сегменте загородного жилья

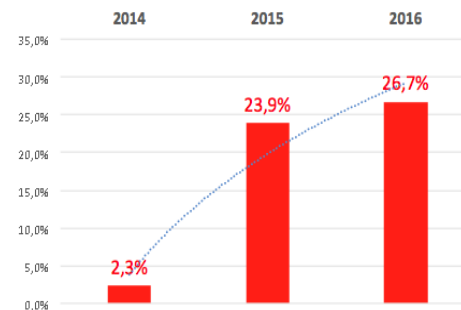
Динамика изменения реальных располагаемых доходов населения, % к предыдущему году



Февраль 2017г. – 4,1%

Затоваренность рынка остатками квартир

Показатель	2014г.	2015г.	2016г.
Ввод жилья застройщиками, млн.м2 (Росстат)	48	50,1	48,2
Ввод жилья застройщиками, финансируемого по ДДУ, млн.м2 (экспертная оценка)	43,2	45,1	43,4
Продажи по ДДУ, млн.м2 (расчет по данным Росреестра и мониторингу средней площади строящихся квартир)	42,2	34,3	31,8
Остатки непроданных квартир, млн.м2	1	10,8	11,6
Остатки непроданных квартир, %	2,3%	23,9%	26,7%





Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд. Чем обусловлена сегодня тенденция роста альтернативных сделок?



- Рост налога на недвижимость, Рост стоимости услуг ЖКХ, Городские пробки, Желание разъехаться с родственниками, Желание жить в экологически чистой среде

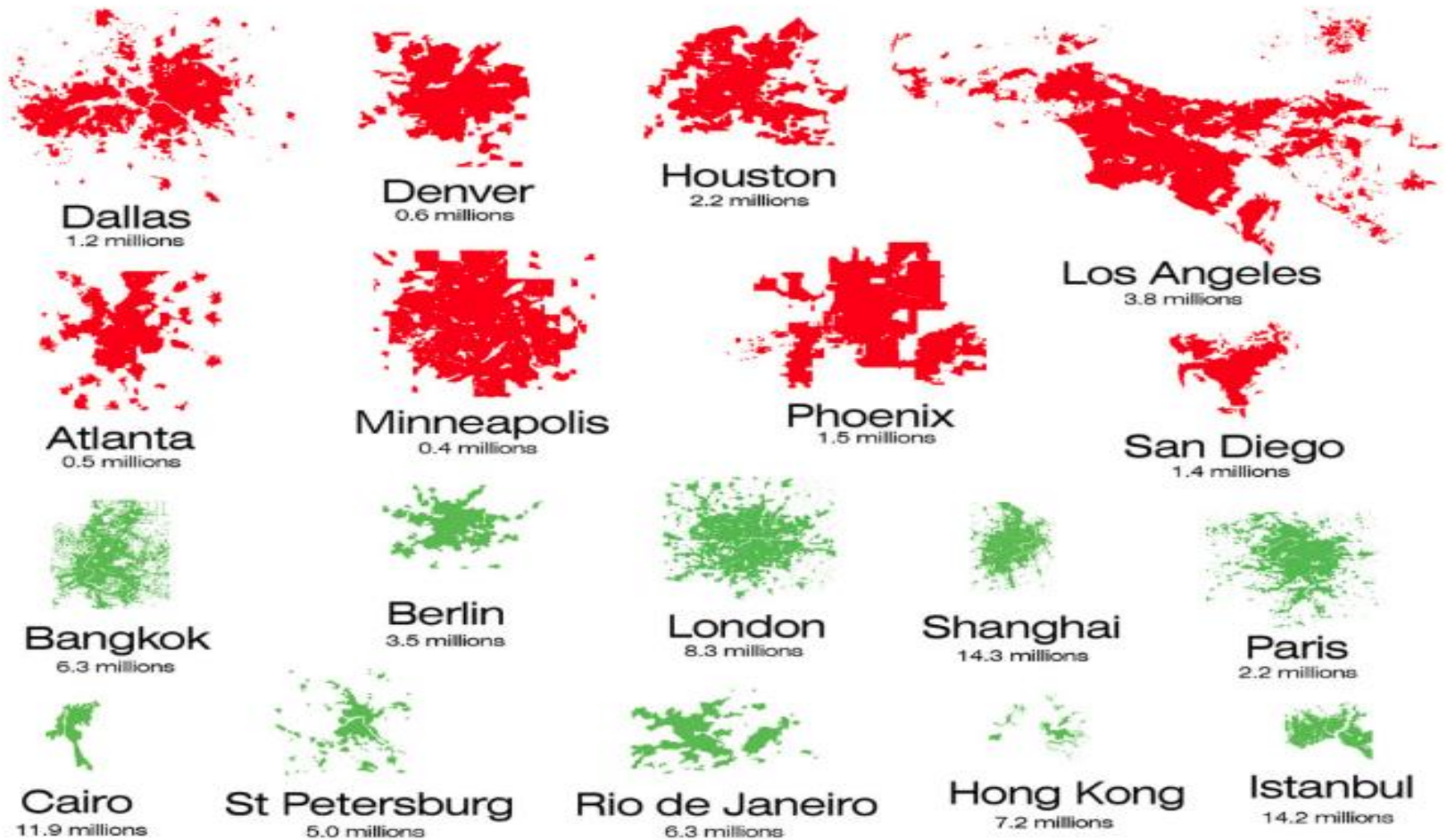


Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд.





Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд в США, городах Европы и Азии

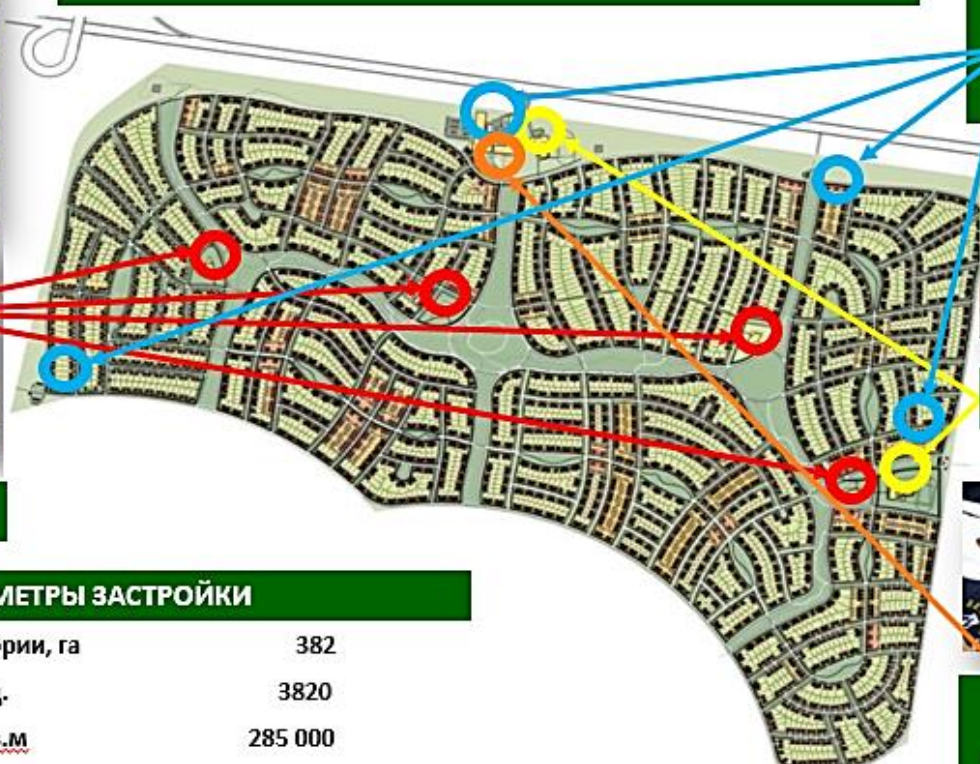


Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд.



Детские сады

ЖК «Экодолье Оренбург»



Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Школы

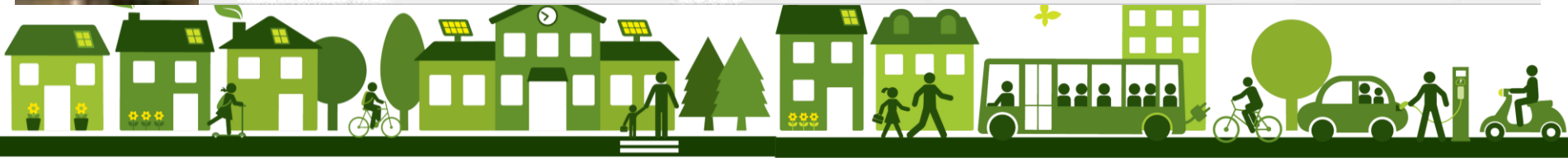


Культурно-досуговый центр

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	382
Количество объектов, ед.	3820
Объем строительства, кв.м	285 000
Количество школ и детских садов	6
Культурно-досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4
Население, чел.	14 600

Реновация и восстановление территории



Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как тренд.

ЖК «Экодолье Самара»



ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	221,8
Количество объектов, ед.	2 790
Объем строительства, кв.м	255 000
Количество школ и детских садов	3
Население, чел.	5 400

ЖК «Экодолье Екатеринбург»



ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	140,7
Количество объектов, ед.	1 800
Объем строительства, кв.м	169 000
Количество школ и детских садов	2
Население, чел.	4 000

ЖК «Экодолье Калуга»



Общая площадь территории, га	136
Количество объектов, ед.	1 930
Объем строительства, кв.м	156 000
Количество школ и детских садов	2
Население, чел.	3 300

Инновационные решения в сфере загородного домостроения. Энергоэффективные дома по классу «А» Самые эффективные и бюджетные технологии



«Кама»



«Болгарский дом»

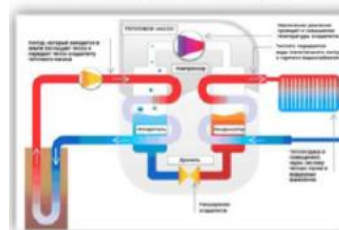


«Активный дом»

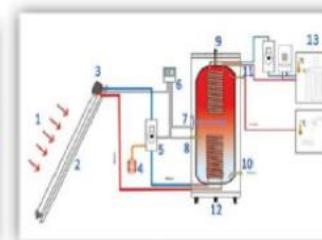


12-квартирный Дом «А»

Система тепло- и холодоснабжения на базе теплового насоса



Гелиосистема на базе солнечных коллекторов



Фотоэлектрическая система для нужд освещения мест общего пользования



Поквартирные вентсистемы с рекуперацией тепла



Светильники освещения мест общего пользования с датчиками движения



Светильники приподъездного освещения с фотодатчиками





Инновационные решения в сфере загородного домостроения.



Самые эффективные и бюджетные технологии



Указом Президента РФ В.В. Путина от 07.05.2012 г. № 600 (пункт Б) поставлена задача по разработке мер направленных на снижение стоимости одного кв метра жилья на 20 % путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса. Одновременно Указом Президента РФ от 4 июня 2008 года № 889 предусмотрено снижение к 2020 году энергоёмкости валового внутреннего продукта РФ, в том числе жилищного строительства, не менее чем на 40 %. Реализация этих Указов осуществляется в рамках Президентской программы «Жилье для российской семьи» по которой предусмотрено построить дополнительно 25 млн кв м жилья по цене 35 тыс руб кв м и энергоэффективностью не ниже класса «В». Компания «Экодолье» является участником данной программы. В целях решения задачи по одновременному снижению цены и снижению энергопотребления «Экодолье» совместно с Национальным объединением проектировщиков при участии членов Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ РФ провела Международный конкурс на лучший архитектурный проект жилого дома эконом-класса дом Дон. В конкурсе приняли участие 150 архитекторов из 15 стран. Победителем был признан воронежский архитектор К. Подвязкин. Одновременно "Экодолье" провела и закрытый тендер среди 1500 компаний производителей экологически чистых строительных материалов.

Результаты применения BIM при проектировании и строительстве компаниями «Экодолье» и «Конкуратор» энергоэффективного дома ДОН



Технологии информационного моделирования (BIM), использованные при проектировании и строительстве дома ДОН позволили обеспечить оптимизацию проектных решений и объемов используемых ресурсов по стоимости, энергоэффективности, срокам строительства через оптимизацию графика СМР. Для моделирования использовалась программа Autodesk Revit, плагин к Revit, Рекомпозитор, Менеджер параметров, расчет стоимости производился на ABC 4,База знаний ABC.

В целом использование BIM привело к **сокращению сроков проектирования до 40%** с высоким качеством проектной документации. **Ускорило процесс согласования** проектных решений. Обеспечило **сокращению сроков строительства в два раза**. Позволило **снизить энергопотребление более чем на 50%** и получить энергопаспорт дома по классу «А». Привело к **снижению себестоимости строительства дома ДОН с внутренней отделкой до 20950 руб за кв м**



Результаты применения ВМ при проектировании и строительстве компаниями «Экодолье» и «Конкуратор» энергоэффективного дома ДОН



Пешеланский
гипсовый завод

ПРОЧНОСТЬ

1. Гипсостружечная плита очень прочная. Это позволяет использовать ГСП в один слой при облицовке стен и при монтаже перегородок.
2. При этом прочность ГСП позволяет обойтись без закладных конструкций
3. Прямо на гсп можно крепить мебель и бытовую технику
4. 1 вкрученный в ГСП саморез выдержит до 110 кг нагрузки «на вырывание»





Инновационные решения в сфере загородного домостроения. Самые эффективные и бюджетные технологии



Премии, которые получил KASKAD Park:

2017 - Move Realty Awards 2016-2017,
Номинация – «Проект года. Таунхаусы»
2016 – European Property Awards 2016-
2017, номинация – «Лучший шоу-рум»
2016 – Green Awards 2016, номинация –
серебряный призер в номинации
«Жилая недвижимость. Малоэтажное
Строительство».

2015 – FIABCI Prix D'Excellence в
номинации «Мастер-план. Малоэтажное
строительство»

2015 - «За креативный подход к
созданию поселка малоэтажной
застройки» TREFI (Top Real Estate And
Finance)





Вручение Всемирной премии в области недвижимости FIABCI за реализацию проекта малоэтажной жилой застройки

Поселок «Экодолье» впервые за всю историю России стал победителем Всемирного конкурса FIABCI Prix d'Excellence – самого престижного конкурса реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости. Проводится FIABCI при поддержке The Wall Street Journal ежегодно, начиная с 1992 года. Победители конкурса получают доступ для продвижения своих проектов через сеть FIABCI через 120 профессиональных мировых организаций из 57 стран. Этот «Оскар» в сфере недвижимости является инструментом выявления лучшего мирового. За 18 лет существования премии золотую награду получали такие проекты как Трамп Тауэр, Парижский Диснейленд, башни-близнецы (Petronas Towers) в Куала-Лумпур.



Контакты



Валерий Казейкин

Заместитель координатора Программы Государственной Думы по развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ

Моб. тел: +7(903) 9691543

E-mail: nomaif@yandex.ru

<http://npmaif.ru>

