

МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

тренды, особенности
формата, плюсы и
минусы



Спикер:
Колесников Сергей
Александрович
АО Партнер строй,
коммерческий директор



МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- индивидуальное жилье (коттедж, частный дом)
- блокированное жилье - дома, состоящие из нескольких блоков с ЗУ (таунхаус)
- многоквартирные дома, до 5 этажей



ПРИЧИНЫ ПОКУПКИ

- жить как за городом, но со всеми плюсами городского жилья
- купить больше квадратных метров (эконом-жилье, потому что земля дешевле)

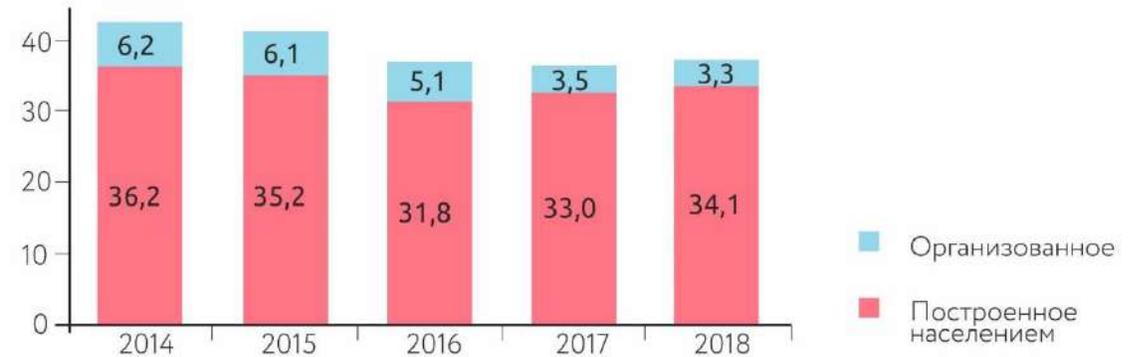


СТАТИСТИКА

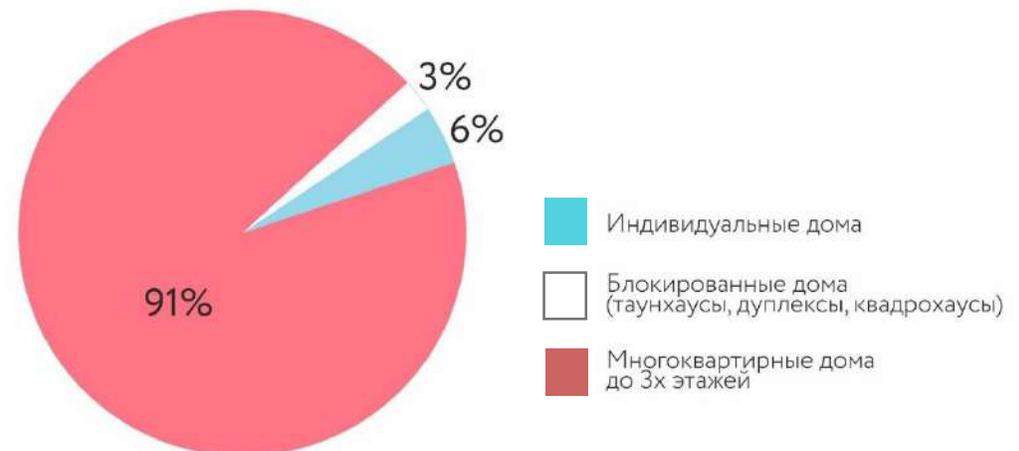
4%

Доля
организованного
малоэтажного
домостроения
в общем объеме
жилищного
строительства
в России

Объем ввода малоэтажной недвижимости, млн. кв.м



Структура ввода организованного малоэтажного жилья по типам домов в 2017 году, %



СТАТИСТИКА

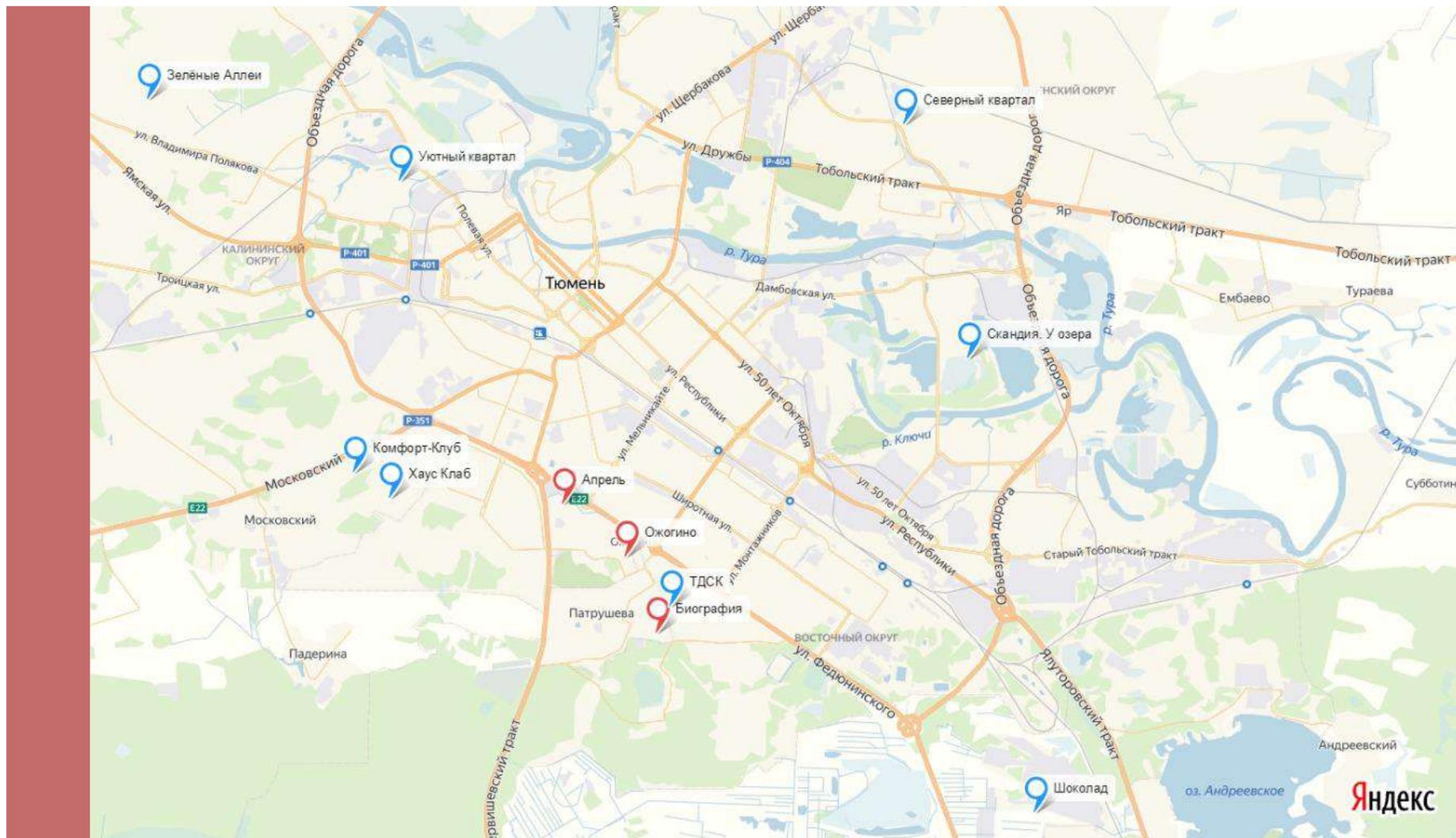
- На текущий момент на территории России чуть более 1 000 т.н. «коттеджных поселков»
- Большая часть - не является объектами строительства (ЗУ с различной степенью готовности строящихся объектов)
- 39% поселков – Москва и С-Петербург, в том числе 3% – застройка многоквартирными домами

Малоэтажные ЖК, Тюмень:

- «Ожогоино»
- «Апрель»
- «Биография»
- «Северный квартал»
- Скандия «Квартал у озера»
- «Зеленые аллеи»
- «Комфорт-Клуб»
- «Шоколад»
- малоэтажный квартал Ново-Патрушево

- 230 000 м² – общий объем организованного малоэтажного домостроения
- От 45 тыс.руб – 70 тыс.руб за м²
- Средняя цена 55 тыс.руб за м²
- Комплексность освоения: от 7 000 м² до 80 000 м²

КАРТА малоэтажной застройки Тюмени

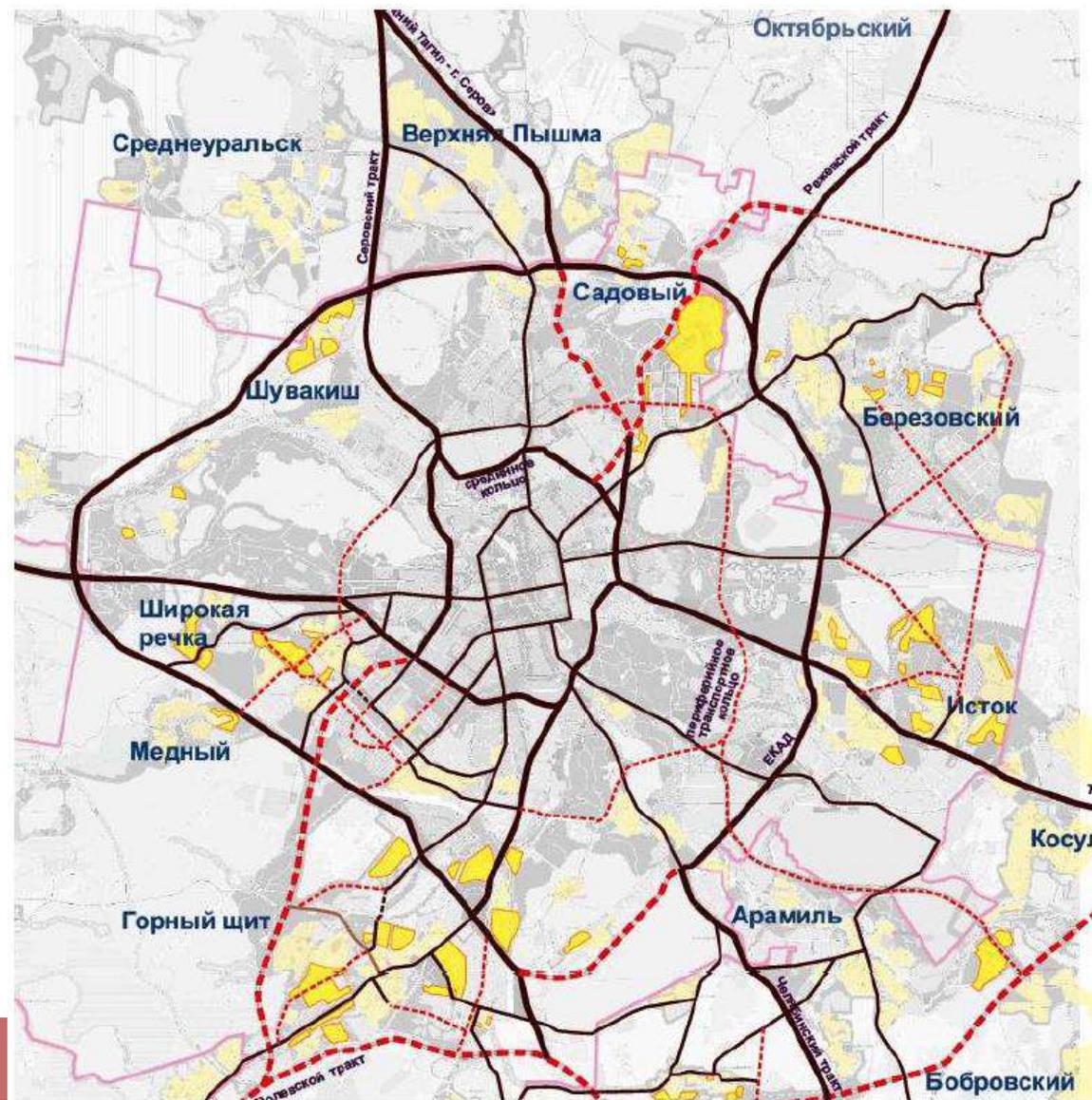


СТАТИСТИКА: Екатеринбург

- «Балтым парк» (эконом),
- «Образцово» (бизнес плюс)
- «Мичуринский» (эконом),
- «Карасьеозерск» (бизнес)
- «Экодолье» (эконом)
- «Палникс» (бизнес)
- «Ливерпуль» / Атомстройкомплекс (эконом)
- «Золотая горка» (эконом)

- 550 000 м² – общий объем организованного малоэтажного домостроения (в тч 300т Эко)
- От 50 тыс.руб – 70/80 тыс.руб за м²
- Средняя цена 55-60 тыс.руб за м²
- Комплексность освоения: от 10 000 м² до 100 000 м²

КАРТА малоэтажной застройки Екатеринбурга



Плюсы и минусы малоэтажного жилья

«Хорошо»

- Цена за кв метр чаще всего ниже
- Площадь квартиры больше за те же деньги
- Квартира за городом дешевле чем в городе
- Больше зелени, часто рядом зеленые зоны/лес
- Обособленность/закрытость жилого комплекса
- Сочетание комфорта городской квартиры и атрибутов загородного жилья
- Проще с парковкой автомобиля
- Меньше плотность населения
- Есть свой «кусочек» земли

«Плохо»

- Скучная социальная инфраструктура
- Удаленность коммерческой инфраструктуры (магазины, ТРЦ и тд)
- Большая зависимость от автомобиля или общественного транспорта
- Проблемы с дорогами, сетями (вода, водоотведение, нестабильное электроснабжение)
- Квартплата выше, тк этажей мало, а площадь участка больше
- «Хуже» экономика проекта для застройщика, больше рисков

Тренды на рынке малоэтажного строительства

Прогнозы Правительства РФ:

- доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья к 2020 году должна составить **не менее 70%**

Российские эксперты:

- в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа новых малоэтажных проектов в Московской области **до 20%**, а в десятилетней – **до 50%**

ОЖИДАНИЕ КЛИЕНТА:

- Примерно **65% покупателей** готовы переехать, или хотят переехать в свой собственный дом (по оценкам ряда московских экспертов/компаний)
- **Идеальное жилье** (по мнению клиента) - коттедж в небольшом коттеджном поселке, в пригороде. Дополнительно к коттеджу: детский сад, детская площадка, магазины у дома, поликлиника, школа, развлечения, спорт, обязательно – парковочные места

Тренды на рынке малоэтажного строительства

- комплексное освоение территорий – наиболее перспективно
- 60% новостроек в Москве и Санкт-Петербурге относятся к проектам комплексного развития территорий
- большие объемы площадей - до 100 тысяч кв. метров строящегося жилья
- единый архитектурный подход и концепция жилого комплекса, заранее продуманная маркетинговыми идеология
- развитие городских окраин (территориальная близость к городу, более лучшая экология, ниже стоимость земли), мультиформатность

НО ЕСТЬ И СВОИ МИНУСЫ:

- негативное восприятие локации большинством клиентов,
- слабость социальной инфраструктуры,
- длительность «доезда» до центра города,
- сложности с сетями

Какие решения?

Структура затрат, технологии строительства, материалы

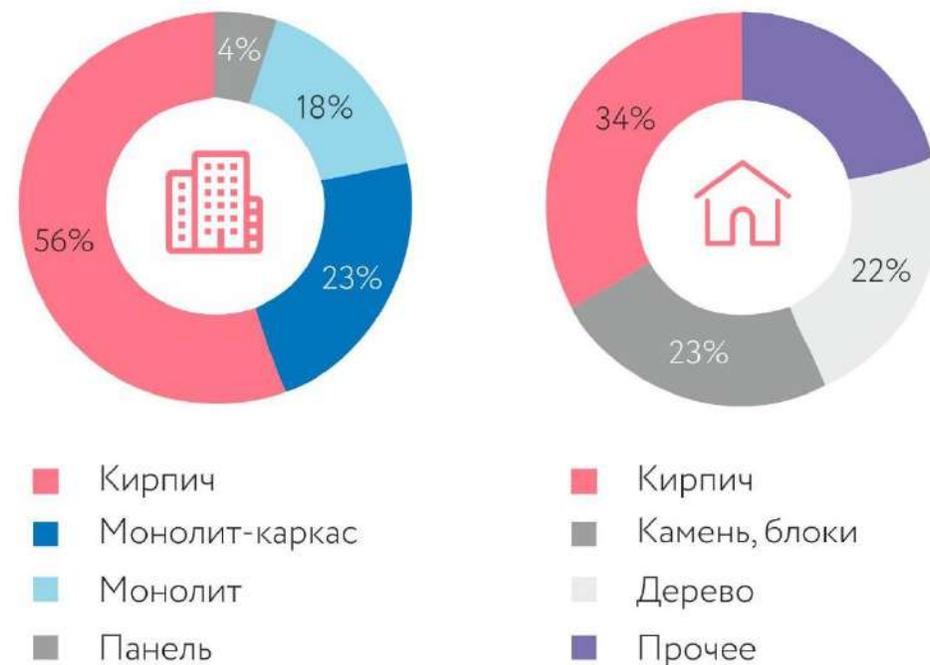
- Конструктив здания: 45:-65% - основная статья затрат
- Инфраструктур проекта: 10% - 50%
- Земля: 5% - 25%.

- Кирпич – наиболее часто преобладающий материал в малоэтажном строительстве

Зависимость стоимости земли от локации



Структура малоэтажного домостроения по конструкции стен

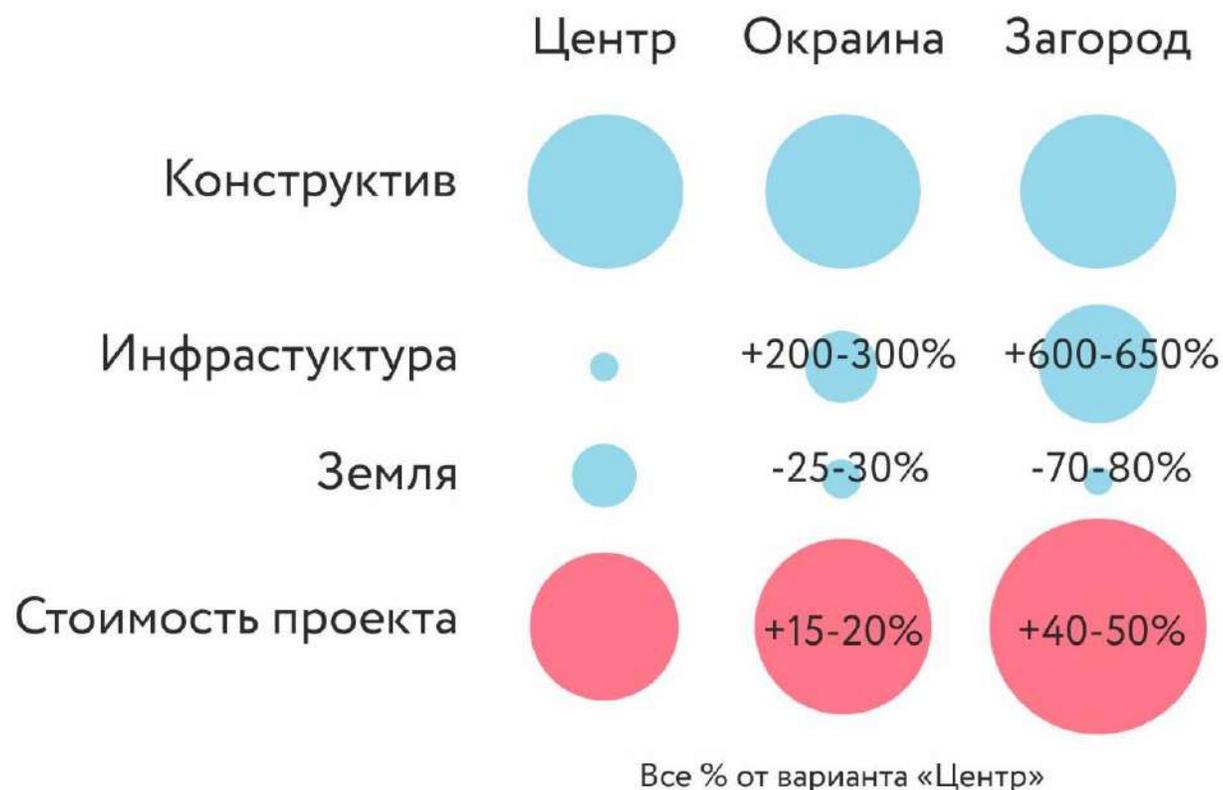


ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ

Наиболее сильное влияние на стоимость проекта – коммуникации (сети) и социальная инфраструктура

Затраты на статью ИНФРАСТРУКТУРА – обратно пропорциональны затратам на землю

Даже при сокращении стоимости земли на 30-80%, затраты на инфраструктуру могут дать увеличение стоимости проекта на 20-50%



ПУТИ РЕШЕНИЯ СЛОЖНОСТЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ МАЛОЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ

- Снижение административных барьеров при подключении коммуникаций к малоэтажным комплексам
- Содействие развитию транспортной инфраструктуры (подъездные дороги, организация маршрутов общественного транспорта)
- Развитие и модернизация местными властями уже имеющейся социальной инфраструктуры, чтобы ею могли пользоваться новые жители малоэтажных поселений.
- Развитие инструментов кредитования ИЖС и блокированных домостроений

Вывод:

- спрос на малоэтажное жилье в России вырастет только при дополнительном стимулировании развития инфраструктуры
- именно тот случай, когда не спрос рождает предложение, а предложение рождает спрос
- будут расти населённые пункты, застроенные трех- и четырёхэтажными домами, коттеджами и таунхаусами



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Есть поручение В.В.Путина включить в состав национального проекта «Жилье и городская среда» мероприятия по поддержке и развитию ИЖС
- Минстрой в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» занимается разработкой мер поддержки малоэтажного строительства
- Поручения президента в послании федеральному собранию:
 - Программа развития малоэтажного строительства до лета 2019г
 - Облегчить механизмы ипотечного кредитования





ЖК «ЕсоСити», Северный город, С-Петербург

ЖК «Ожогоино», Тюмень





ЖК «Ожогоино», Тюмень

«Образцово», Екатеринбург





«Карасьеозерский», Екатеринбург



«Парк мира», Ин-град, Москва



«Большевик», Москва

Скандиа. Квартал у озера

Первый Скандинавский полуостров в Тюмени.

