

ЭКСПЕРТНАЯ СЕССИЯ МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: все оттенки качества

2017

PROESTATE[®]

при поддержке:



МИНСТРОЙРОССИИ



ИНВЕСТИЦИИ
в МОСКВУ

соорганизаторы:



департамент торговли
и инвестиций Москвы

организаторы:



РОССИЙСКИЙ СОЮЗ
ПО РЕАЛИЗАЦИИ И ДИСТРИБУЦИИ



АССОЦИАЦИЯ
ИНВЕСТИТОРОВ МОСКВЫ

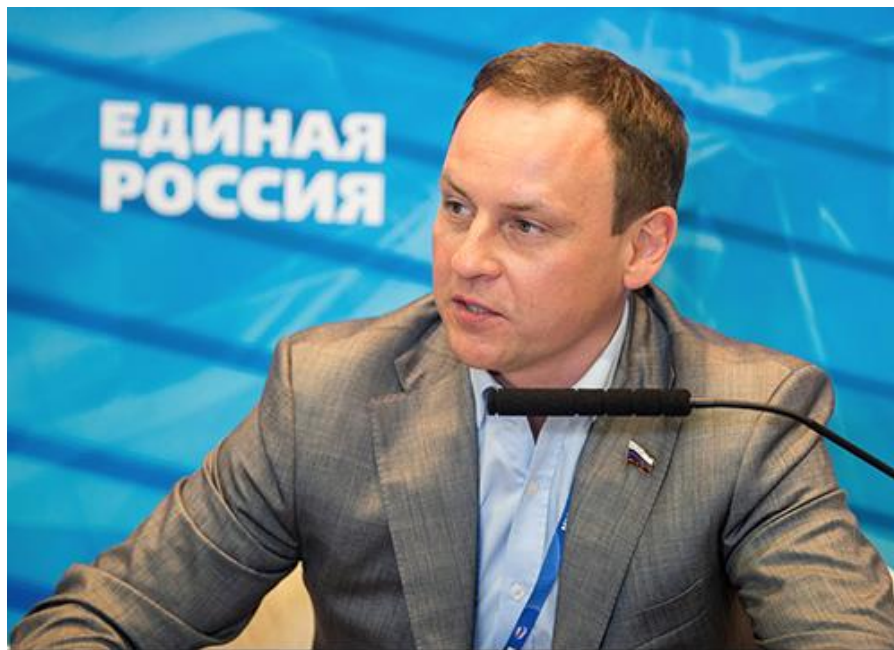
Международный
инвестиционный
форум по недвижимости

REAL ESTATE FULL CYCLE

RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

МОСКВА
13-15 сентября

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 второй редакции партийной программы (май 2016 г по 2020 год)

Консолидированная позиция застройщиков по 214 и 218-ФЗ представлена в Совет Федерации

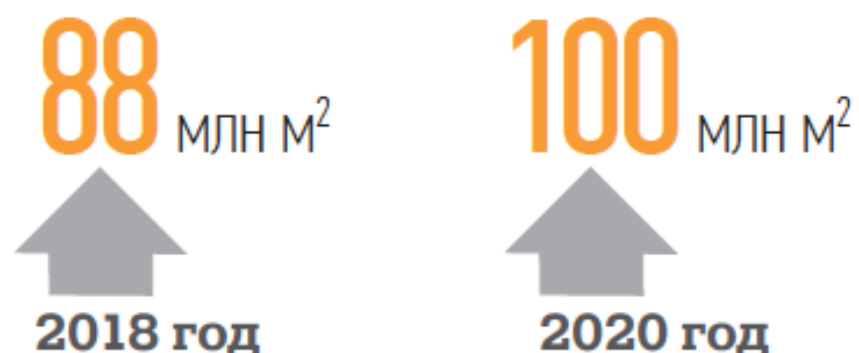
- невозможна реализация проектов комплексного освоения территории (КОТ), развития застроенных территорий (РЗТ), комплексного развития территории (КРТ);
- закон не позволяет финансировать строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, которые расположены вне границ земельного участка;
- установленные нормативы (размер собственных средств, размер обязательств застройщика, лимиты авансирования и лимиты расходов по отдельным статьям затрат) не соответствуют сложившейся структуре расходов застройщиков.
- необоснованные ограничения правоспособности застройщика: запрет на совершение сделок, привлечение финансирования, запрет участия в НКО;
- созданы предпосылки для необоснованной зависимости застройщиков от недобросовестных потребителей и юридических компаний;
- увеличение стоимости строительства в связи с увеличением налоговой нагрузки, которая возникает при вынужденном разделении многопрофильных строительных компаний;
- не учтены особенности строительством домов блокированной застройки.

Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка жилой недвижимости

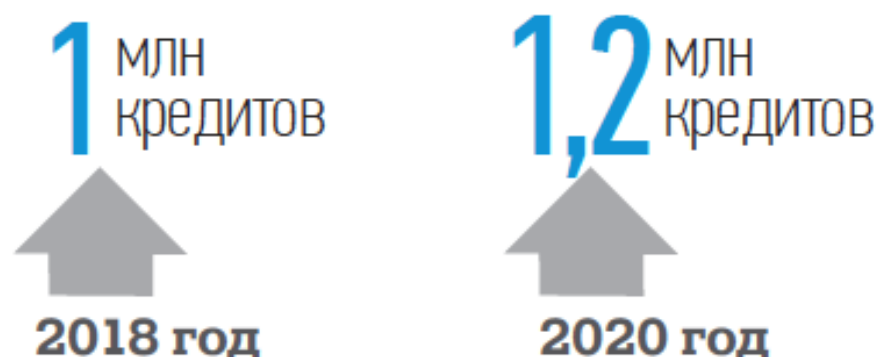
НАПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ИПОТЕКА И АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ»

ЦЕЛИ

УВЕЛИЧЕНИЕ ТЕМПОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ



УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



ИНСТРУМЕНТЫ

- ☑ вовлечение неэффективно используемых земель в городах, включая промышленные зоны
- ☑ финансирование строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территории
- ☑ формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг и внедрение электронных залоговых



**АИЖК РЕАЛИЗУЕТ «ПИЛОТНЫЕ»
ПРОЕКТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**

Государственные инициативы, нацеленные на стимулирование развития рынка жилой недвижимости

ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

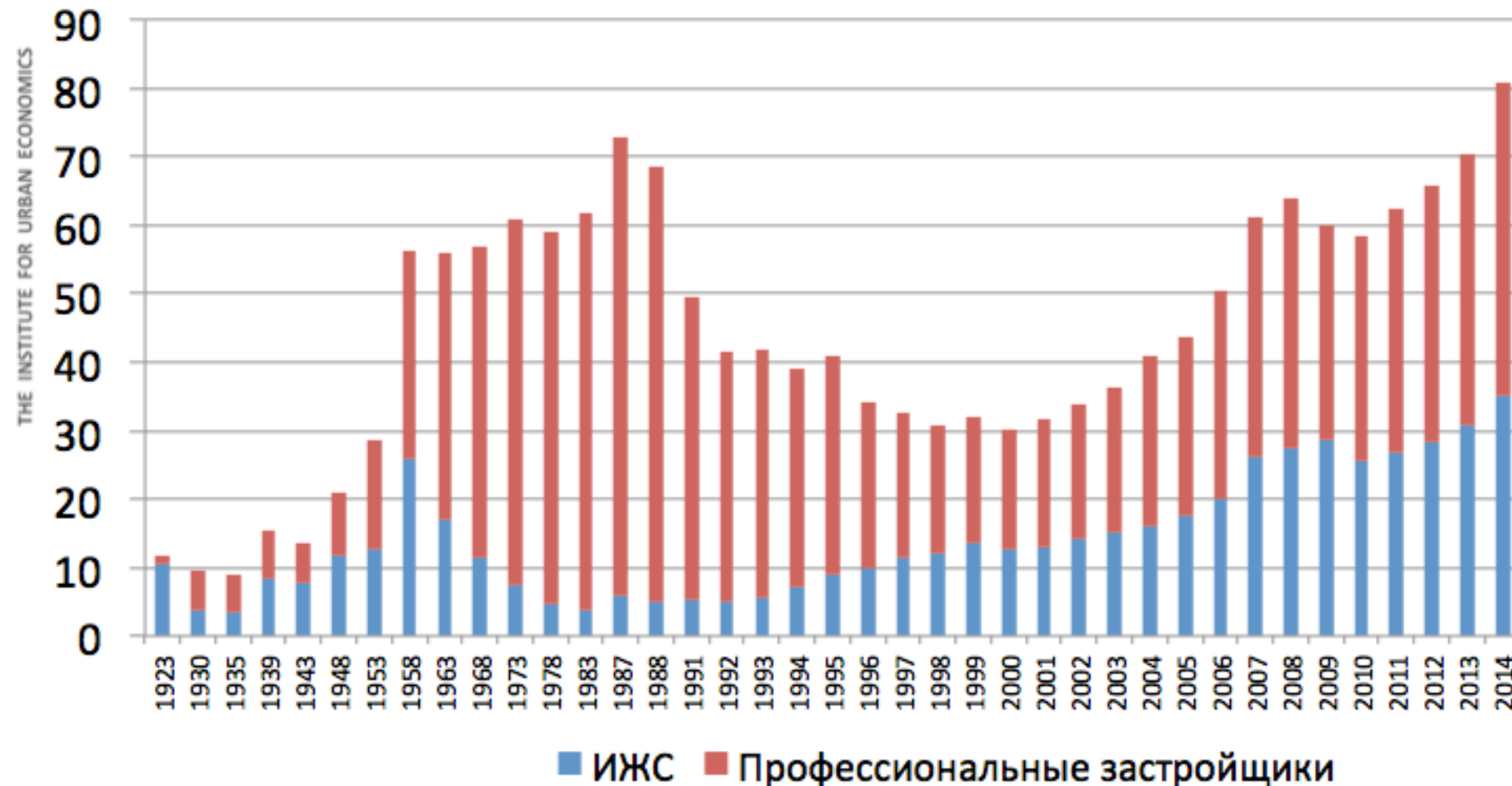
ЦЕЛИ К 2020 ГОДУ

- ☑ **Реализация 400 проектов** по благоустройству, включенных в **Федеральный реестр лучших реализованных практик по благоустройству**
- ☑ **Обучение 2000** региональных специалистов по программе «Создание комфортной городской среды»

СПОСОБЫ ДОСТИЖЕНИЯ

- ☑ Утверждение федеральной методологии, предусматривающей обязанность собственников нежилой недвижимости содержать прилегающую территорию, а также участие граждан в отборе проектов благоустройства
- ☑ Ежегодное обучение региональных и муниципальных специалистов современным технологиям формирования городской среды
- ☑ Формирование общедоступной базы лучших практик благоустройства и методик вовлечения населения в процесс создания комфортной городской среды
- ☑ Ежегодное составление рейтинга благоустроенности муниципалитетов
- ☑ Подготовка по заказу АИЖК концепций благоустройства общественных пространств в 40 городах, в том числе принимающих гостей в рамках предстоящего Чемпионата мира по футболу, а также общих методических рекомендаций по подготовке и реализации проектов застройки и благоустройства жилых территорий

Статистика много и малоэтажного строительства и ипотечного кредитования в России



По итогам 2016 года в Российской Федерации было введено 80,2 млн м² жилья, что на 6,5% меньше, чем годом ранее. По данным Института развития строительной отрасли ввод жилья в 2017 году составит не более 71,4 млн м² или на 12% меньше предыдущего года.

Сочетание плотной многоэтажной городской застройки малоэтажных зданий в Лос Анжелесе



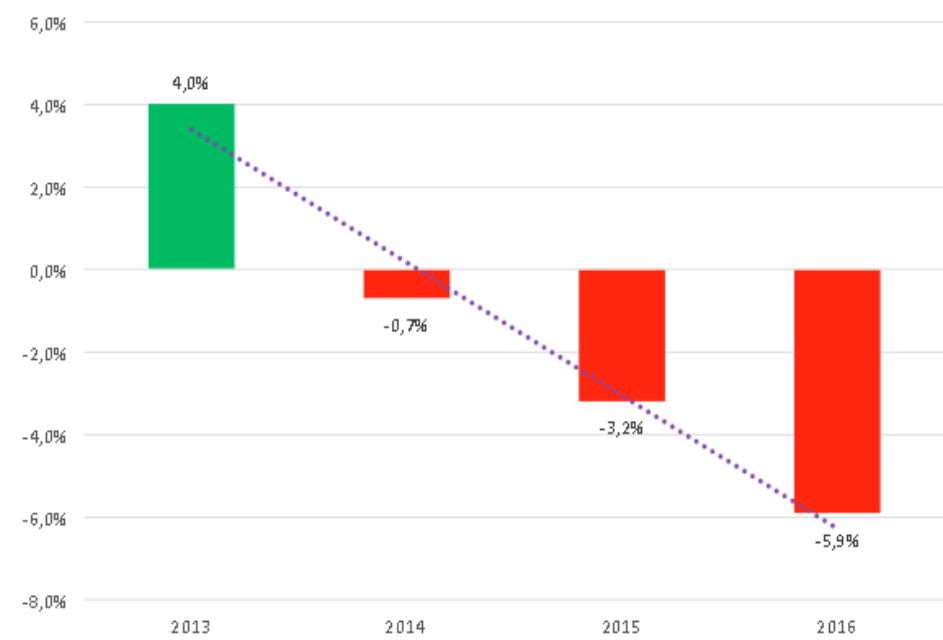
Приобретение загородной недвижимости взамен городского жилья как мировой тренд.



Рост налога на недвижимость в центре городов, Городские пробки, Желание разъехаться с родственниками, Желание жить в экологически чистой среде

Статистика рынка: анализ текущего состояния доходов населения и предложения жилья

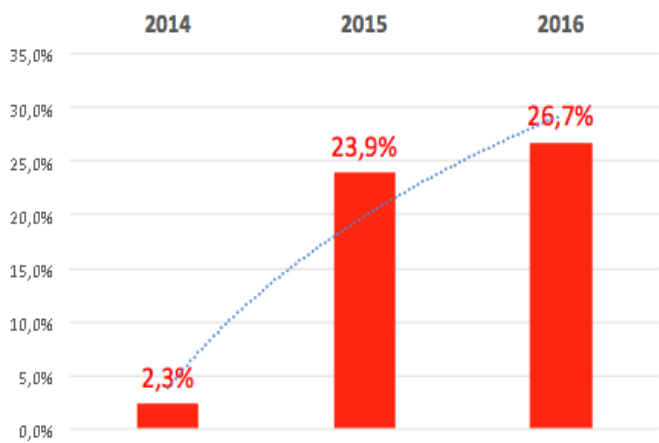
Динамика изменения реальных располагаемых доходов населения, % к предыдущему году



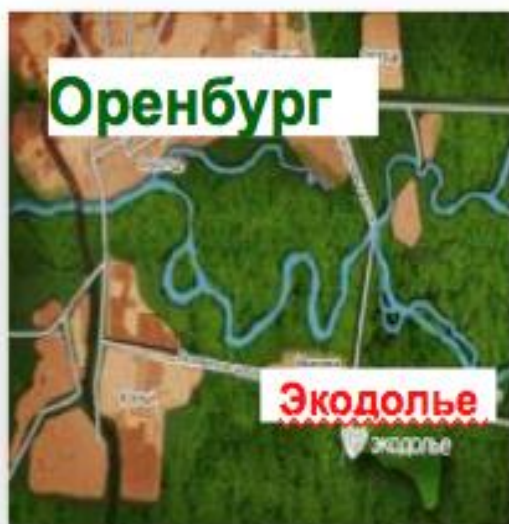
Февраль 2017г. – 4,1%

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%



Проект комплексного малоэтажного домостроения «Экодолье Оренбург» в рамках которого построен дом ДОН



Общий объем инвестиций составит 24 000 млн рублей, что обеспечит дополнительное поступление более 4 300 млн рублей налогов.

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские сады



Школы



Культурно-досуговый центр

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество школ и детских садов	6
Культурно досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4 зоны
Население, чел	14 600

Проект комплексного малоэтажного домостроения «Экодолье Самара» в рамках которого построен второй дом ДОН



Экодолье
Девелопмент

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

Компании «Экодолье» и «Конкуратор» при проектировании дома ДОН использовали опыт полученный ранее при строительстве 4 энергоэффективных домов по классу «А»



ЭКОДОЛЬЕ
Девелопмент



Дом «Кама»
А++»



«Болгарский дом»

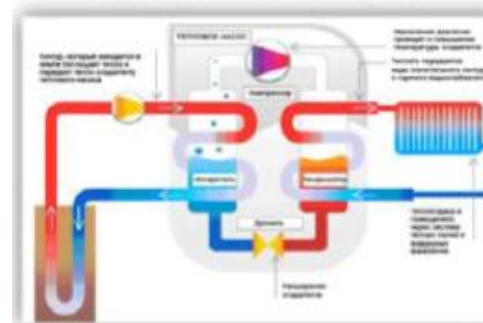


«Активный дом

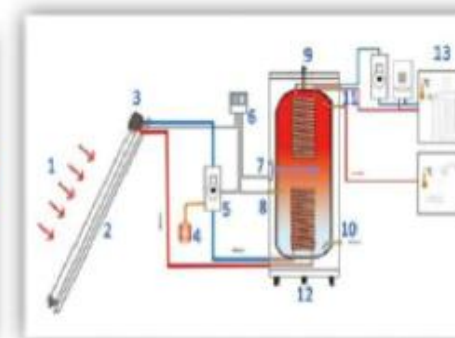


12 квартирный Дом
«А»

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**

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>

