



Комитет по малоэтажному строительству

**Программа малоэтажного домостроения для
государственных нужд на базе типовых
домокомплектов**

Москва, 2020 год

1. Оценка потенциального спроса. Раздел: «Жилищное строительство»

1.1. Общее положение

В соответствии с **Программой Правительства по развитию ИЖС**, его объём **к 2024 году** должен составить **не менее 40 млн.кв.м**

Это минимум, т.к. по данным ВЦИОМ и АО.ДОМ.РФ **66%** россиян предпочли бы жить в частных домах, при этом **текущая потребность** в ИЖС в РФ составляет **на ближайшие 5 лет не менее 3 миллионов жилых домов**, площадь которых составляет **не менее 450 млн.кв.м.**
Данная потребность частично обеспечена бюджетным финансированием

1.2. Жилищное строительство для государственных нужд (100% бюджет)

Дети – сироты

20 млрд.руб/год

~ 500.000 кв.м/год

Военнослужащие и категории лиц к ним приравненные

1,5 млрд.руб/год

~ 37.000 кв.м/год

Вынужденные переселенцы
(Крайний Север, ЗАТО,
Байконур и пр.)

12,95 млрд.руб/год

~ 324.000 кв.м/год

1. Потенциальный спрос. Жилищное строительство (продолжение)

1.3. Жилищное строительство. Частичное субсидирование за счёт бюджета

Молодые семьи

5 млрд.руб/год
(субсидия 30% стоимости)

~ 417.000 кв.м/год

Молодые семьи Д.Восток +
«Дальневосточный гектар»

450 млрд.руб/год (субсидируемая ипотека 2%)

~ 10.000.000 кв.м

Многодетные семьи

Субсидия + мат.капитал.
Только Москва + МО более 50 тысяч семей в год

~ 6.000.000 кв.м/год

1.4. Жилищное строительство на сельских территориях

Форма поддержки – субсидируемая ипотека. Общий бюджет на 20-25 годы –
1.058 трлн.руб

Общий объём строительства
~ 5.000.000 кв.м/год

1.5. Жилищное строительство для государственных нужд, без поддержки бюджета

Отдельные категории граждан : муниципальные и государственные служащие, образование, медицина, суды, Прокуратура и пр.(161 Ф3).

Общий объём строительства не менее
300.000 кв.м/год

2. ФИНАНСОВАЯ ОСНОВА Программы – повышение потребительского спроса на базе формирования предложения, соответствующего Новому стандарту жилищного строительства, под которым понимается:

2.1. Стоимость

Дисконт составляет не менее 10-20% от стоимости строящегося высотного жилья. Базовый формат реализации «квартира с земельным участком»

2.2. Степень готовности

Под чистовую отделку, либо «под ключ»

2.3. Условия оплаты

По факту оформления прав собственности

2.4. Финансовая поддержка

**А. Ипотечная ставка соответствует ставке высотного строительства.
Б. Зачёт стоимости имеющегося жилья.
В. Субсидирование ипотечной ставки по госпрограммам**

3. Организационная основа Программы, в соответствии с «Концепции программы Правительства по развитию ИЖС»: формирование системы поставки типовых Домокомплектов* (далее –ТДК), как полного набора конструкций, материалов и комплектующих, а также набора проектной и конструкторской документации, на базе современных технологий индустриального малоэтажного домостроения, а также организационных и финансовых решений и механизмов, обеспечивающих значительное снижение себестоимости при сокращении сроков, повышении качества, обеспечении экологичности, энергоэффективности, всесезонности строительства при одновременном повышении потребительских свойств объектов малоэтажного строительства для постоянного проживания.

4. Система поставки Домокомплектов и параметры стоимости строительства для различных типов объектов

4.1. Статьи затрат на строительство в зависимости от используемой технологии строительства для степени готовности «под чистовую отделку»

Стоимость
Домокомплекта

от 17 до 23 т.р./м²

Услуги Генподрядчика

от 7 до 10 т.р./м²

Услуги Технического
Заказчика

от 2 до 3 т.р./м²

4.2. Итоговые затраты на строительство различных типов объектов

Индивидуальные жилые
дома, фельдшерско-
акушерские пункты и пр.

от 27 до 35 т.р./м²

Блокированные жилые
дома, ФАПы

от 27 до 34 т.р./м²

Многоквартирные
жилые дома, детские
сады, школы и пр.

от 27 до 36 т.р./м²

5. Технологии индустриального каркасно-панельного домостроения (КПД), используемые в рамках Программы ДК

5.1. Технологии КПД на деревянном каркасе



5.2. Технологии структурных изолирующих панелей (SIP)



5.3. Технологии КПД на основе лёгкого стального каркаса (ЛСТК)



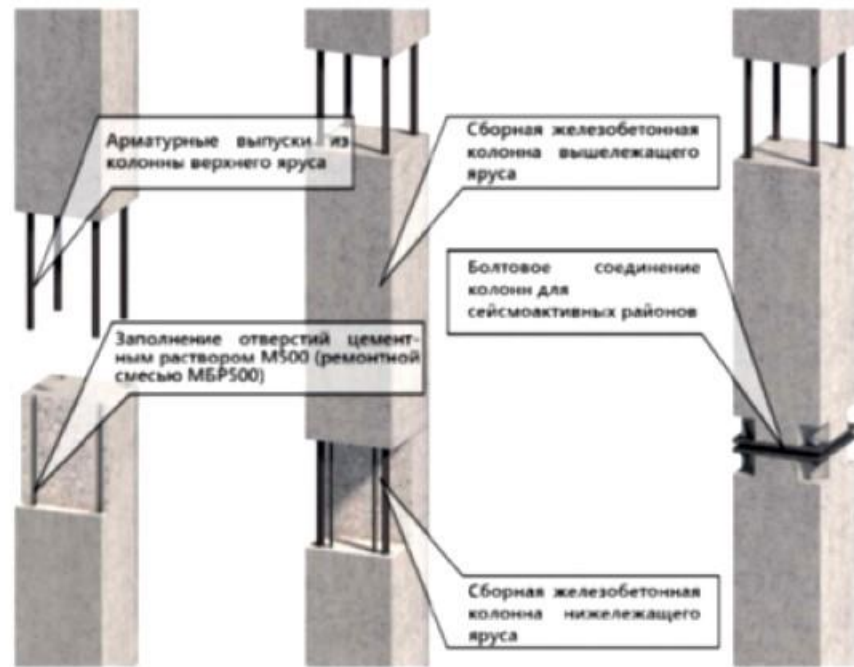
5.4. Основные преимущества технологий КПД:

А. Низкая стоимость при высоких теплотехнических свойствах, обеспечивающих условия для круглогодичного проживания;

Б. Высокая скорость и возможность всесезонного строительства;

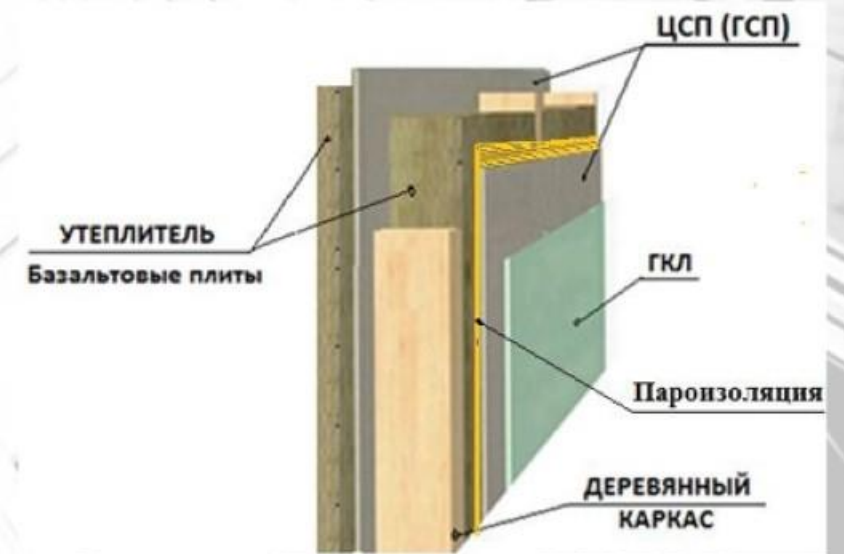
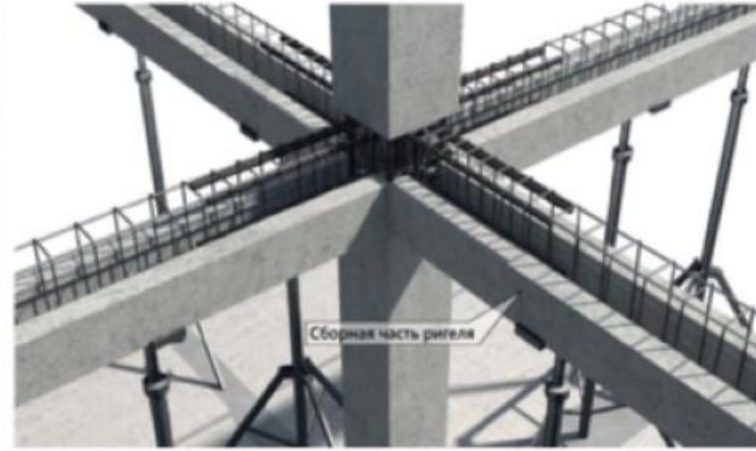
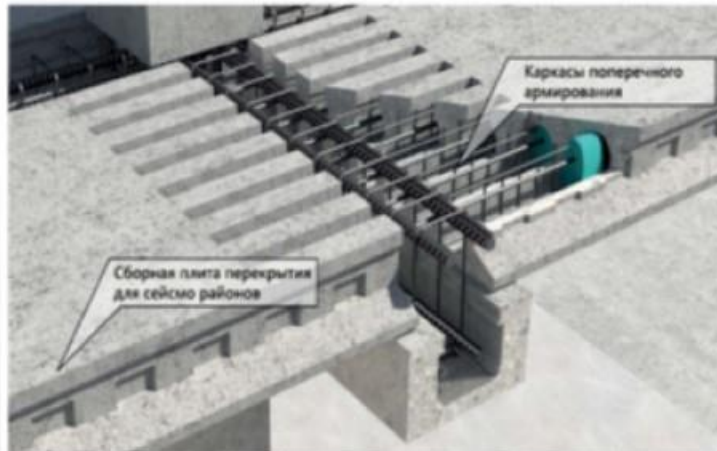
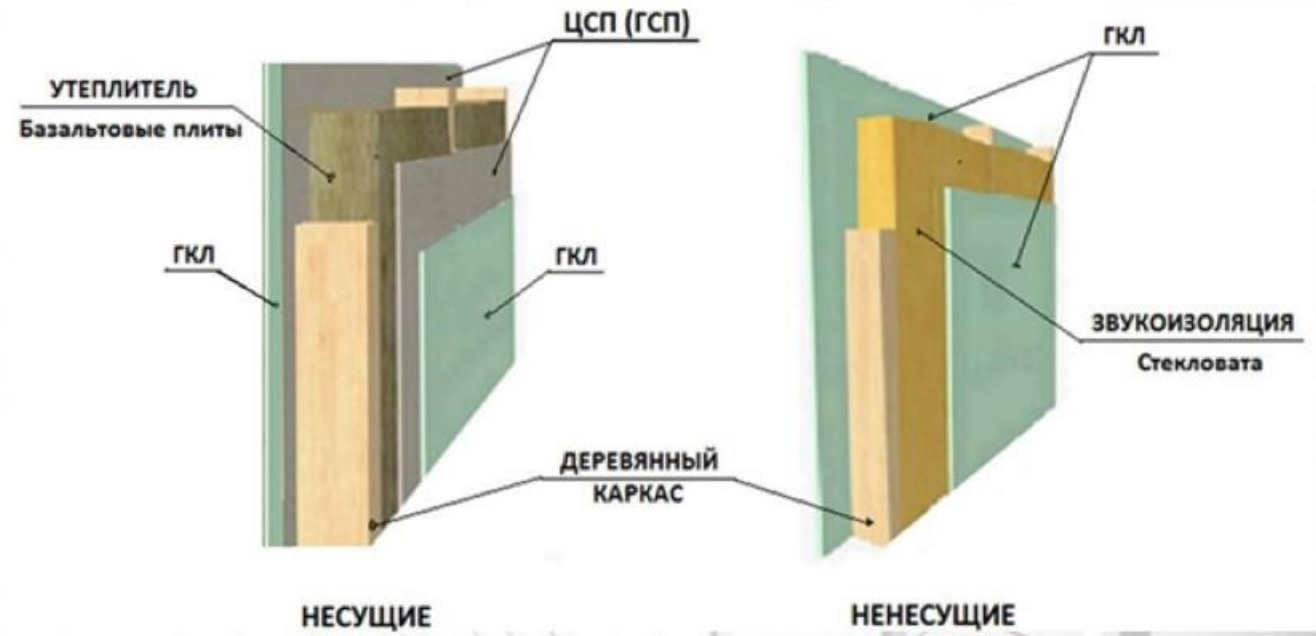
В. Единая для всей страны средневзвешенная стоимость материалов и комплектующих.

5.5. Технологии высотного строительства с использованием сборно-монолитного железобетонного каркаса и ограждающих панелей на основе деревянного каркаса



1. ТРАДИЦИОННЫЙ ШТЕПСЕЛЬНЫЙ СТЫК КОЛОНН

2. СТЫК ДЛЯ СЕЙСМОАКТИВНЫХ РАЙОНОВ



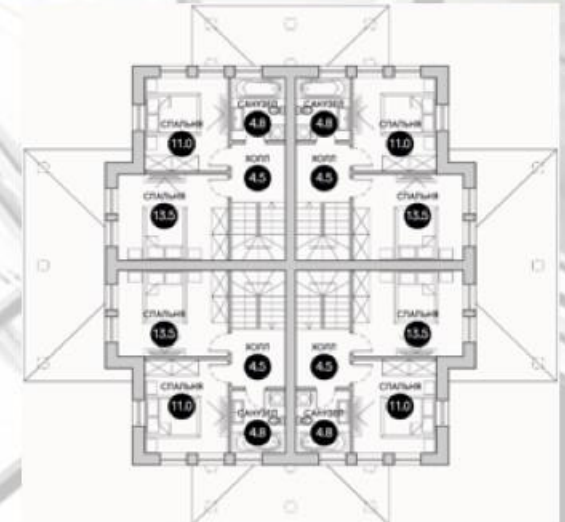
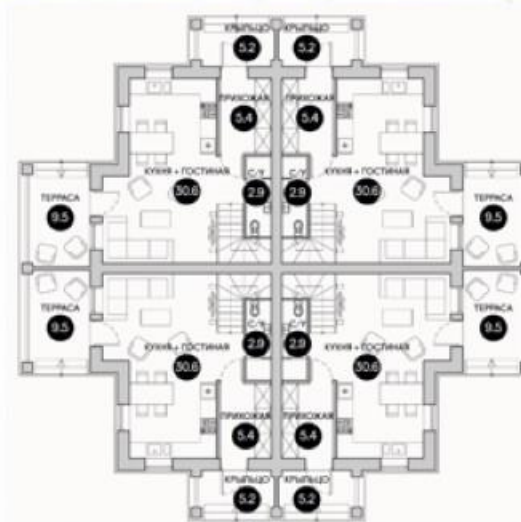
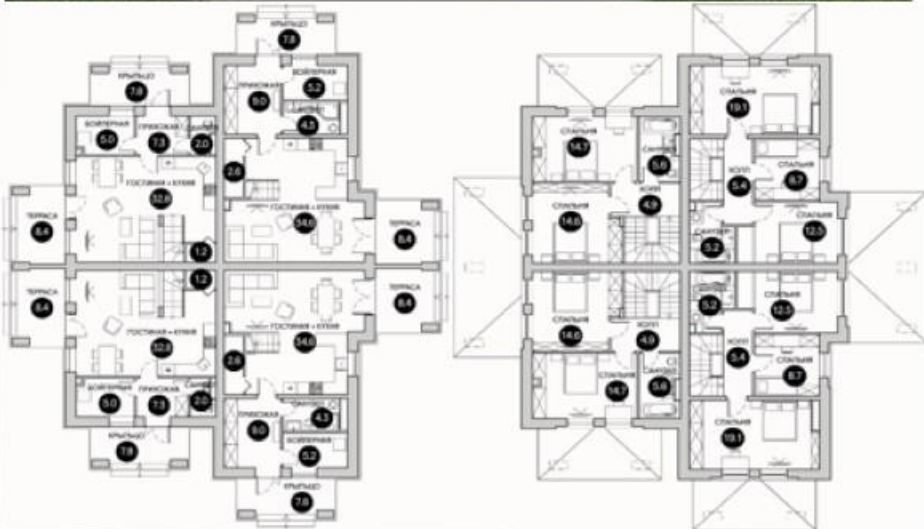
6. Основные направления реализации Программы

6.1. Малоэтажное жилищное строительство

6.1.1. Квадра-хаусы

386 кв.м (2 * 86 + 2 * 107)

292 кв.м (4 * 73 кв.м)

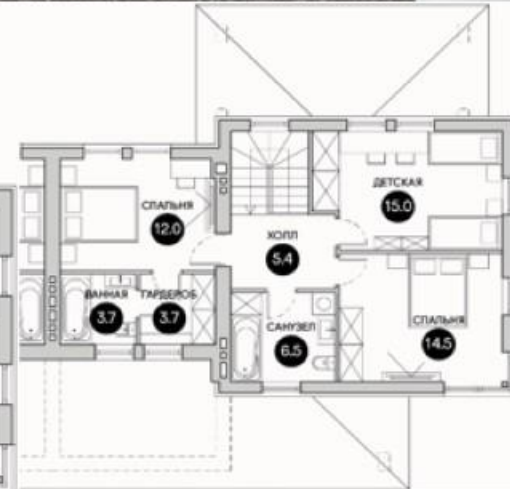
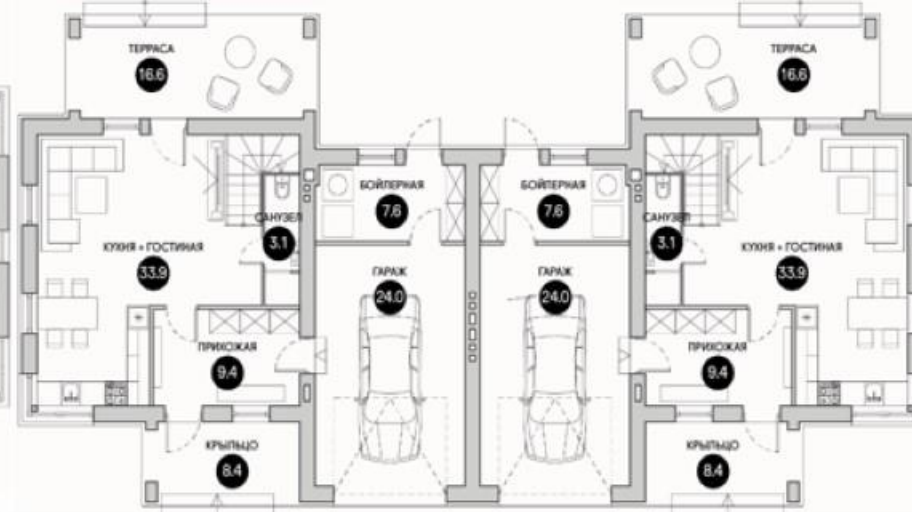
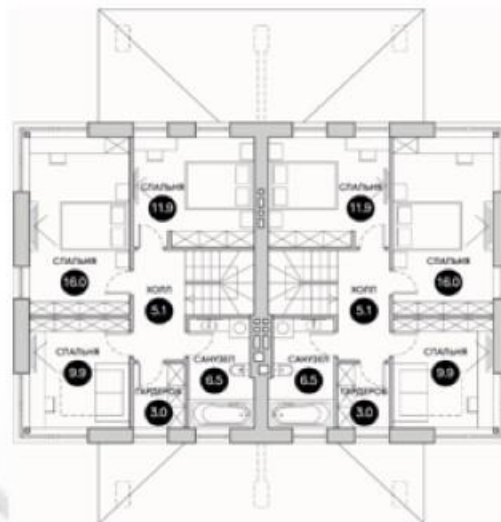


6.1.2. Дуплексы

218 кв.м (2 * 109 кв.м)



278 кв.м (2 * 139 кв.м)



6.1.3. Малоэтажные блокированные жилые дома

А. 5-ти секционный
блокированный жилой дом
5/1 * 35 кв.м

Б. 5-ти секционный
блокированный жилой дом
5/2 * 54 кв.м

В. 4-х секционный
блокированный жилой дом
4/3 * 74,5 кв.м



1 SAO
2 SAO

Площадь участка = 357м²
Общая площадь застройки = 271,15м²



6.1.4. Малоэтажных многоквартирные жилые дома

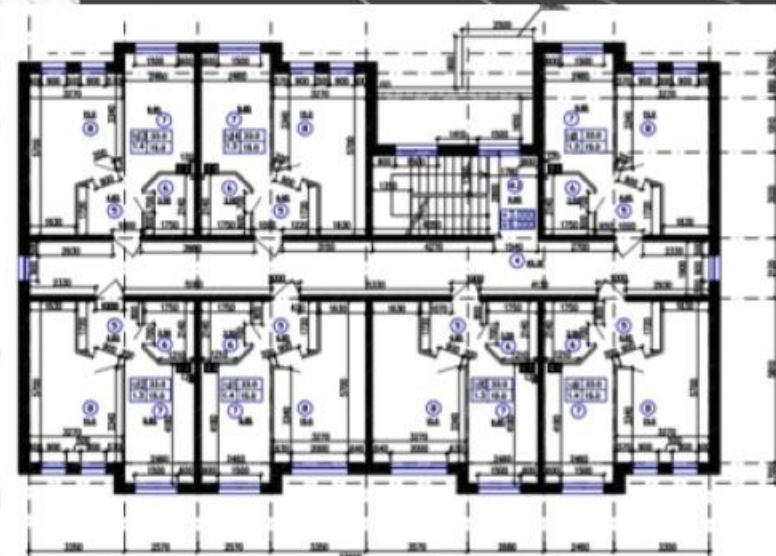
А. 8-ми квартирный жилой дом
8 / 1 * 35 кв.м



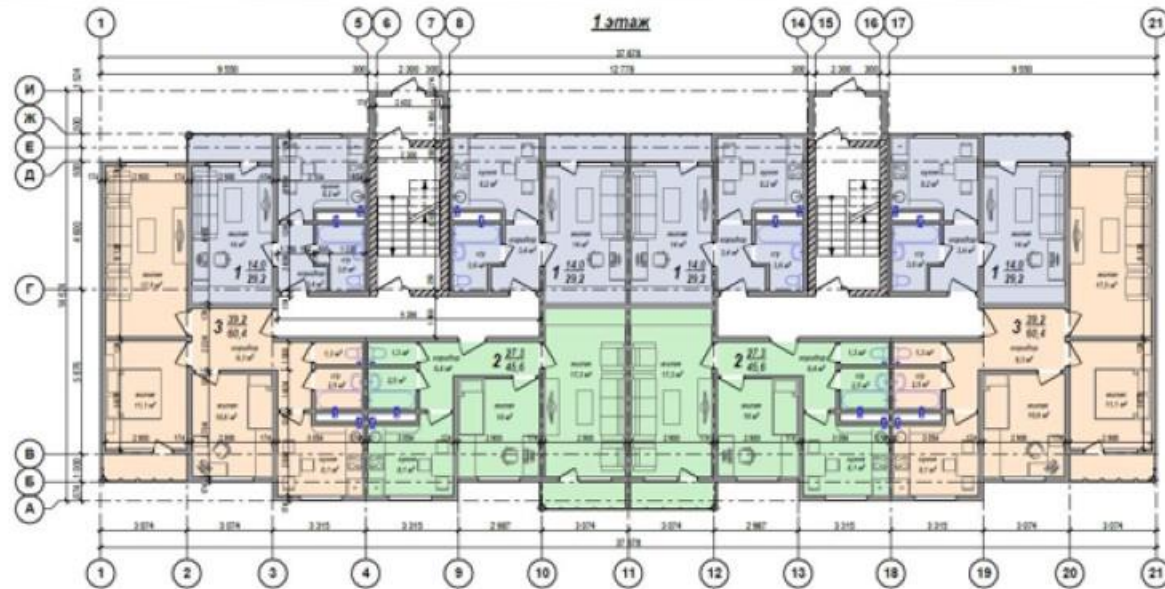
Б. 9-ти квартирный жилой дом
6/1 * 35 + 3/2 * 54 кв.м



В. 21-но квартирный жилой дом
21 * 33 кв.м



Д. Дом в посёлке «Доброград», Владимирской области по программе реконструкции ветхого фонда (2016 год)



6.1.5. Объекты общественного и социального назначения (школы, детские сады, фельдшерско-акушерские пункты и пр.)



6.1.6. Надстройка детских садов и объектов социального назначения

Свердловская область

До...



7 июня



08 июля



6 августа



7. Строительство объектов доступного арендного жилья

7.1. Земельный участок под строительство: муниципальные земли, земли целевого использования (ОЭЗ), либо находящиеся в частной собственности.

7.2. Застройщик – муниципалитет (в случае соинвестирования), либо уполномоченный им исполнитель (застройщик);

7.3. Строительство:

7.3.1. Строительство осуществляется из типового домокомплекта (ТДК), на условиях «под ключ», включая кухню и прихожую. Стоимость ТДК – (25.000 – 30.000) руб/кв.м;

7.3.2. Строительство обеспечивается специализированным подрядчиком. Стоимость строительства – 10.000 руб/кв.м.

7.4. Источники финансирования:

7.4.1. Собственные (привлечённые) средства застройщика (ов): от 20%;

7.4.2. Кредит банка – партнёра, процентная ставка ~ 7%.

7.4.3. Срок кредита: до 15 лет.

8. Модель организации финансирования

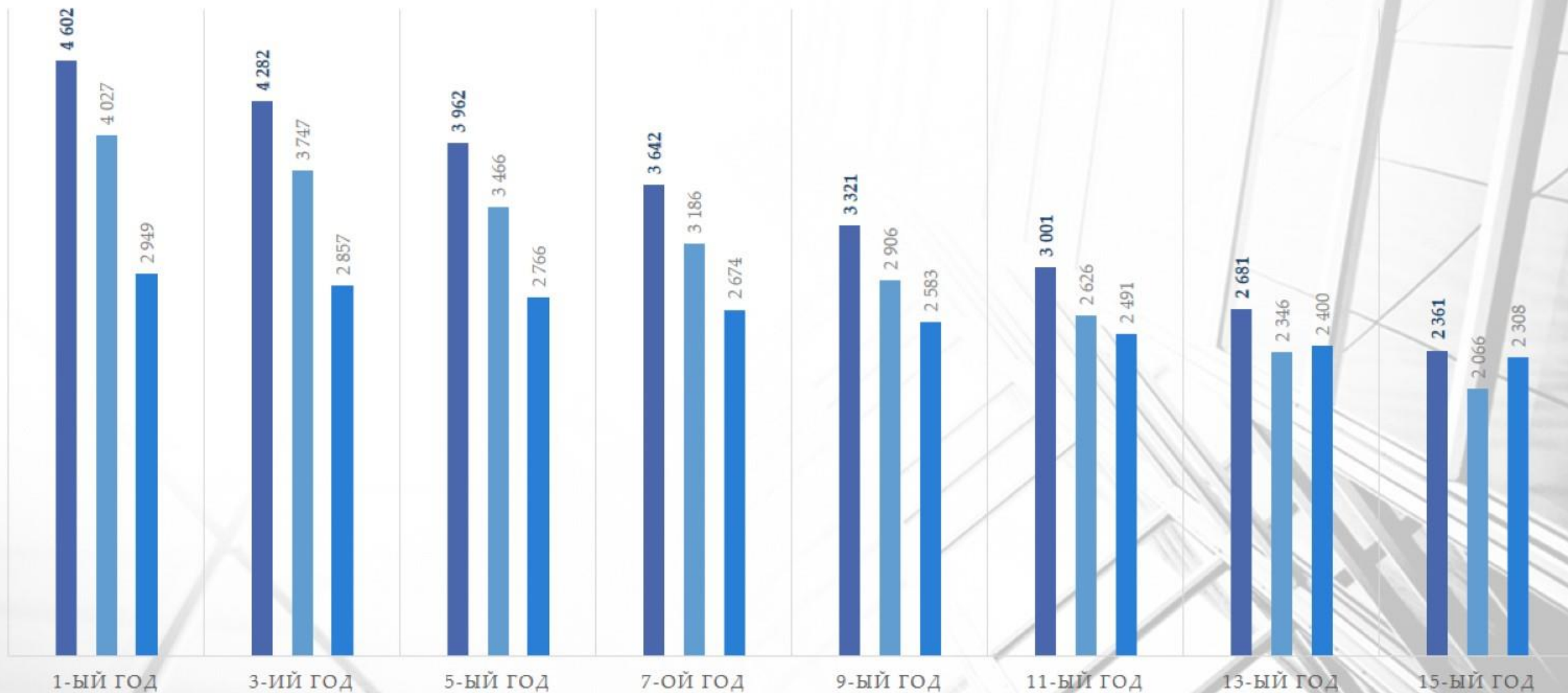


9. Удельные ставки арендных платежей за квадратный метр в год, при различных условиях бюджетной поддержки

■ Ар.ст-ка при с/ст-ти 42.000 и перв.взносе 20%

■ Ар.ставка при с/ст-ти стр-ва 42.000 и перв.взносе 30%

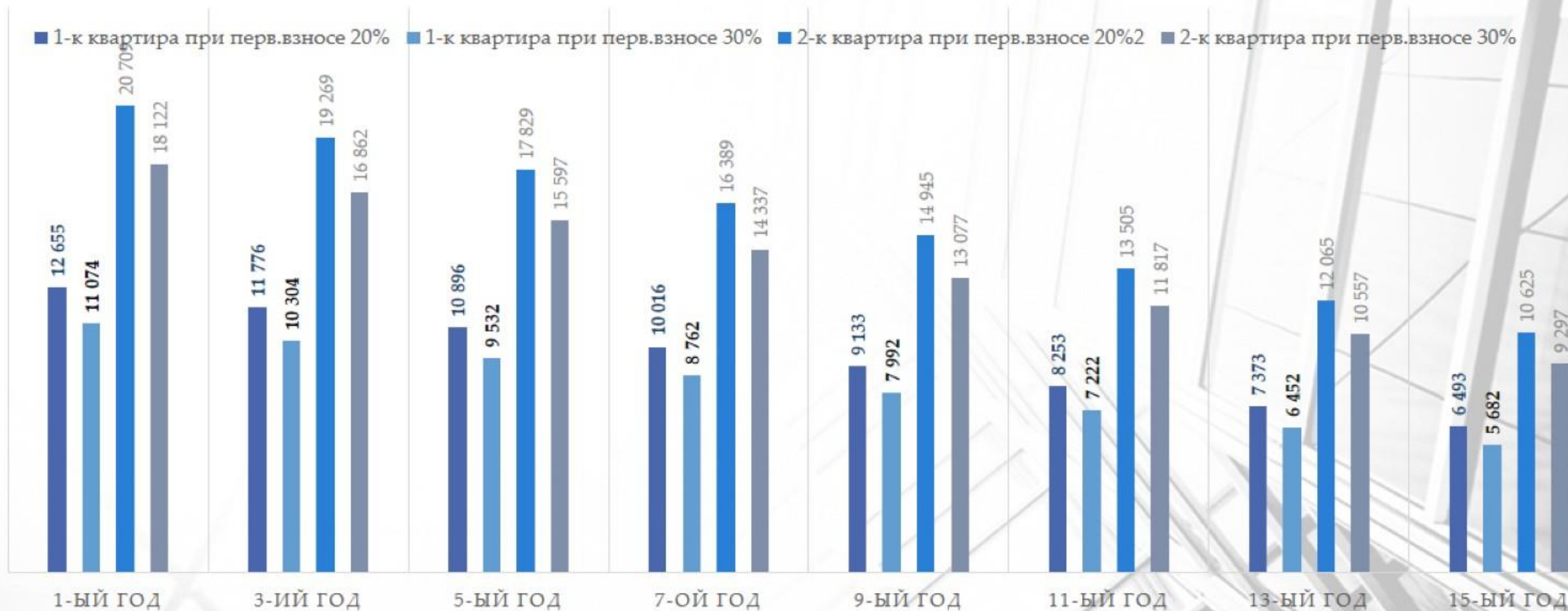
■ Ар.ставка при субсид-ии ставки по кредиту до 2%



10. Арендная плата для квартир различной площади, обеспечивающая обслуживание кредита, при различных вариантах кредитования, руб/месяц

10.1. Однокомнатная квартира – 33 квадратных метра

10.2. Двухкомнатная квартира 54 квадратных метра



11. Контактные данные

**Комитет по малоэтажному строительству Российского Союза
строителей**

Председатель: ТИШКОВ Василий Вадимович

+7-926-113-14-18

E-mail: [njc-m@yandex.ru](mailto:njk-m@yandex.ru)