



Малоэтажное и коттеджное строительство: от частной инициативы к национальным приоритетам.

Доклад

Специфика развития «малоэтажки» в России



- ▶ За последние 20 лет сформировался новый продукт на жилищном рынке, отличающийся от дачных кооперативов и сельских поселений;
- ▶ Строительство коттеджных поселков и активизация частного домостроения «потянули» за собой развитие современной индустрии стройматериалов и промышленного домостроения (домокомплекты, модули и т.д.);
- ▶ Малоэтажка «на Западе» – в значительной степени, элемент урбанистической модели развития, слегка трансформирующий идею городского образа жизни, у нас же коттеджная застройка – автономный жилой комплекс на некотором удалении от города;
- ▶ Отсутствие сдерживающих факторов в виде «привязки» к устойчивым планам территориального развития обеспечило неуправляемый поток самого разнообразного предложения коттеджей и участков, а местами – затоваривание рынка УБП.

Частная инициатива и роль государства



- ▶ Государство долгое время наблюдало за коттеджным бумом «со стороны» и предпочитало «не вмешиваться»;
- ▶ Крупный бизнес, располагающий административным ресурсом, интересовался лишь многоэтажным строительством (в том числе, нежилой недвижимостью), а малый и средний бизнес не имел прямого выхода на федеральные органы власти и вынужден был служить основным звеном «низовой» коррупции;
- ▶ Некоторые девелоперы считают такую отстраненность власти «благом» для отрасли малоэтажного домостроения, другие призывают власть к более активной роли на этом рынке;
- ▶ Единственная попытка государства отрегулировать рынок индивидуального домостроения – внесение в 2010 году в некоторые законодательные акты так называемых «поправок о дачной прописке», которые должны были ограничить строительство на сельхозземлях (поправки не «прошли»);

Региональные достижения

- ▶ Количество коттеджных поселков вокруг крупных городов уже измеряется десятками: Новосибирск – 72, Екатеринбург – 63, Нижний Новгород – 58, Ростов–на–Дону – 33, Самара – 30, Омск – 70, Казань – 21, Челябинск – 59, Уфа – 36 (лишь Волгоград в этом ряду выглядит совершенным аутсайдером – всего 9 поселков на миллион жителей);
- ▶ Региональными программами запланировано наращивание доли малоэтажного жилья: например, к 2015 году в Красноярском крае должны построить 2 млн.м² «малоэтажки», в Ульяновской обл. – 1,3 млн.м², в Свердловской – 4,5 млн.м², в Нижегородской обл. в 2015 году общий ввод жилья должен составить 1,7 млн.м², из которых 80% будет малоэтажным! В том же году в Челябинской обл. планируется ввести 1,1 млн.м² малоэтажки. В Томской обл. в программе есть 62 проекта комплексной малоэтажной застройки;
- ▶ Получение федерального финансирования на мероприятия по переселению из ветхого и аварийного жилья обуславливается необходимостью развития малоэтажного строит–ва (Омская обл.)

20 лет жилищной политики РФ



- ▶ 1993 / «Жилище» – программа жилищной реформы, включавшей демонополизацию жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- ▶ 1996 / Указ Президента РФ и Постановление Правительства РФ: ФЦП «Свой дом» (создание предпосылок для обеспечения граждан жильем по цене среднего 2-месячного дохода за 1 м²) – упоминается необходимость развития малоэтажного строительства;
- ▶ 2001 / ФЦП «Жилище» на 2002–2010 гг (совершенствование юридической базы и финансирование расходов за счет федерального бюджета);
- ▶ 2005 / Нацпроект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» («Жилье») – увеличение объемов ипотечного кредитования и строительства жилья;
- ▶ 2010 / ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг (+подпрограммы): создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса, повышение доступности жилья;

Взаимодействие бизнеса и власти



- ▶ Обилие информационных поводов «сверху» в условиях экономической неопределенности создают у строителей завышенные ожидания относительно односторонне-патерналистской опеки государства;
- ▶ «Малоэтажный» рынок сильнее подвержен рискам «затоваривания» из-за относительной легкости «входа» на этот рынок, «избыточные мощности» отрасль предлагает государству;
- ▶ НАМИКС призывает бизнес учитывать интересы государства и субъектов Федерации, и на их основе выработать новые, эффективные форматы взаимодействия (демография, ветхое и аварийное жилье, «удержание» территории, дисбалансы в структуре занятости, энергоэффективность экономики, переселение в чрезвычайных ситуациях, расширение Москвы, освоение механизмов ГЧП и т.д.)
- ▶ «Не спрашивай, что страна может сделать для тебя, спрашивай – что ты можешь сделать для страны»

Вклад отрасли в экономический рост



- ▶ До 40% жилья в России строится силами самих граждан, и в основном – это малоэтажное жилье;
- ▶ В 2011–2012 годах объем ввода малоэтажного жилья находился на уровне 30–33 млн. кв.м., к 2015 году из прогнозируемого объема ввода жилья в 71 млн. кв.м., доля малоэтажного строительства может составить более 50%;
- ▶ В 2012 году общий вклад всей строительной индустрии в ВВП России составил 5,5%. Объем отрасли – 3,5 трлн.руб, из которых на малоэтажное домостроение приходится, по оценкам НАМИКС, около 600 миллиардов рублей, что соответствует примерно 1% от совокупного объема ВВП, составляющего 62 трлн.руб;
- ▶ Рост «малоэтажной» отрасли даже на 10% (примерно 60 млрд.руб) может отразиться на динамике ВВП в пределах 0,1%;
- ▶ Строительство является одной из немногих базовых отраслей, объем выпуска товаров и услуг в которых сокращается непрерывно с конца 2012 года!

Проблемы малоэтажного домостроения



- ▶ Основными препятствиями на пути массового индивидуального домостроения являются, по оценкам НАМИКС, ограниченный доступ граждан к земельным ресурсам, монополизм в сфере ЖКХ, а также отсутствие доступных программ ипотечного кредитования малоэтажного строительства;
- ▶ ЖКХ–монополисты выдвигают зачастую весьма обременительные требования в рамках «технических условий», либо обуславливают их получение незаконными поборами. По–прежнему на повестке дня борьба с таким атавизмом, как «плата за подключение к сетям». При этом вопрос о степени участия государства в создании коммунальной инфраструктуры для проектов малоэтажной застройки пока, скорее, дискуссионный (КОТ);
- ▶ Строительство индивидуального дома для жителей большинства регионов РФ – приемлемая альтернатива покупке квартиры. Свой дом искореняет иждивенческие модели поведения, способствует решению демографической проблемы.

Почему лучше МАЛО, чем МНОГО(этажное)?



- ▶ Относительно более свободное ценообразование на конечный продукт, не подверженное значительному влиянию (через землю) административных и «антиконкурентных» ограничителей;
- ▶ Маржой на каждом этапе строительства многоэтажного объекта распоряжается исключительно девелопер, у клиента нет возможности выбрать (с целью экономии), например, ту или иную технологию или подрядчика;
- ▶ У многоквартирных домов «дорогая» кредитная нагрузка, т.к. есть зависимость готовности каждого отдельного объекта от готовности всех остальных, а в процессе малоэтажной застройки каждый индивидуальный дом может быть возведен и реализован отдельно от остальных: удельный вес % в себестоимости невелик;
- ▶ Квази-монопольное положение застройщика многоэтажного жилья, создавшего свой продукт на базе сверх-ограниченного в плане объема предложения актива (участка в городе) позволяют ему назначать более высокую цену квадратного метра.

Освоение и локализация технологий



- ▶ Активность малого и среднего бизнеса в строительной индустрии уже обеспечила локализацию в России самых передовых, инновационных решений, отличающихся низкой себестоимостью;
- ▶ Цена в 20–25 тыс. руб. за кв.м. готового к проживанию дома является легко достижимой для большинства представленных на рынке производственно–строительных организаций;
- ▶ Пока лишь менее 10% малоэтажных строений возводятся с использованием конструкций, изготовленных промышленным способом (стеновые панели, несъемная опалубка, модули и т.п.), однако динамика индустриального домостроения впечатляет;
- ▶ Идет процесс адаптации и традиционных технологий к возрастающим требованиям клиентов по энергоэффективности, скорости и себестоимости строительства, появляются новые материалы, которые сразу же находят своих потребителей и отвоевывают заметную рыночную долю, как это произошло, например, с клееным брусом, или ОСБ.

Энергоэффективность: взгляд в будущее



- ▶ Повышение энергоэффективности экономики – стратегическая цель государства, при этом жилищный сектор является одной из «черных» дыр, поглощающих львиную долю энергии;
- ▶ Именно строителями малоэтажного жилья внедрены и применяются на практике основные принципы энергоэффективности жилых домов (т.н. «пассивный дом», на отопление которого затрачивается установленное количество «условного топлива» в год – 1, 3, 5, 7 литров условного топлива);
- ▶ В Европе строительство «пассивного» дома на 15% дороже строительства обычного дома, однако в силу различия климатических условий эта разница в России увеличивается до 30%, при этом никто не считает стоимости «владения домом»;
- ▶ Энергоэффективный дом в России должен потреблять 25–50 кВт из расчета на квадратный метр в год, а «пассивный» дом – не больше 20 кВт/м² в год (сейчас 150–200 кВт/м²).

Земли много, но участков мало



- ▶ Размежеванные и оснащенные коммуникациями участки в ближних пригородах по-прежнему доступны лишь обеспеченным слоям населения, пока не удалось пока создать эффективные механизмы для развития цивилизованного рынка участков под индивидуальную застройку, можно отметить лишь усилия РЖС;
- ▶ Набор таких механизмов должен решать следующие задачи: упрощение процедур, связанных с легализацией будущего строительства; ограничение монополизма в сфере ЖКХ, активное дорожное строительство+интеграция с пригородными поездами;
- ▶ Требуется вовлечение в строительство всех неиспользуемых земель + легализация строительства на всех подходящих землях, где нет обоснованных ограничений. Текущие ограничения мешают, например, такому полезному, с точки зрения «удержания» территории, явлению, как «альтернативные» сельские поселения (родовые усадьбы, экопоселения и т.п.).

Кадастровая стоимость и налогообложение



- ▶ Рублевка порою оказывается дороже Мытищ, а кадастровая стоимость участков в 100 километрах от Москвы – значительно превышает их рыночную стоимость – Глава Московской области назвал всю систему кадастровой оценки «неактуальной»;
- ▶ У простых граждан опасения по поводу непредсказуемости расходов на владение собственностью, а у девелоперов – дополнительные издержки, которые они вынуждены перекладывать на конечных потребителей;
- ▶ Суды завалены исками о пересмотре завышенной кадастровой стоимости, а комиссии по досудебному урегулированию зачастую не могут приступить к работе без нормативной документации;
- ▶ Участок ГК «Масштаб» в Новой Москве суд обратно «уценил» почти в 6 раз по сравнению с кадастровой оценкой;
- ▶ При введении единого налога на недвижимость (законопроект №51763–4) ситуация может обостриться еще сильнее.

Стандарт «подготовленного участка»



- ▶ Нет единого стандарта, по которому государство могло бы осуществлять предоставление отдельным категориям граждан определенного имущества, включающего не только землю, но и строго регламентированный набор коммуникаций и жизненных «благ», связанных с будущим местом жительства гражданина;
- ▶ Генеральный план района будущей застройки со всей инженерной и социальной инфраструктурой (вплоть до дорожек для велосипедистов и огороженных площадок для выгула собак): несколько очередей, в каждой – несколько десятков домовладений. Прокладка коммуникаций (от подстанций все коммуникации подводятся к щитовым на участках). Дороги, канализация, дорожные знаки + меры, обеспечивающие поддержание чистоты на общественных территориях (защитные газоны, специальные покрытия для всех поверхностей, которые могут быть повреждены при строительстве частных домов).

«Удержание территории» как сверхзадача



- ▶ Острейшими проблемами являются демографическая проблема, а также проблема «удержания» территории. Она, в свою очередь, связана с первой, и с излишней концентрацией населения в мегаполисах, и, в первую очередь, в границах Большой Москвы;
- ▶ Пример: в г.Заволжск за 30 лет население сократилось в полтора раза (с 16 до 11 тыс. чел), а показатель средней обеспеченности населения жильем вырос в 2,5 раза с 10,6 до 26,77 м²/чел;
- ▶ Почти половина сельских поселений в стране либо вымершие, либо вымирающие, в 15% городов РФ население менее 3000 чел;
- ▶ Концепция «свой дом на своей земле» поможет «удержать» территорию – это доказывает, например, движение «альтернативных поселений». Их уже сотни и располагаются они в проблемных, с точки зрения удержания территории, субъектах: Доброздравие, Благодать (Ярославская), Душевное, Миродолье (Московская), Ясное (Ленинградская), Родное, Заветное (Владимирская), Райское (Тюменская), Ширам (Тверская), Кедровый рожок (Рязанская), Миленки (Калужская), Любинка (Вологодская), Славное (Тульская), Родославное (Саратовская).

Свой дом как демографический фактор



- ▶ Стоимость типовой квартиры 54 кв.м. составляет в среднем по России 2,4 млн.руб (1,5 – в Брянской обл., 3,5 – в Ненецком АО);
- ▶ Даже на простое воспроизводство населения страны при наличии у большинства российских семей всего лишь двух маленьких комнат, рассчитывать не приходится;
- ▶ Стоимость 1 кв.м.=44 000 руб, в коттедже = 25 000, т.е.за те же деньги семья может получить 95 кв.м. – набор помещений даже в таком небольшом частном доме позволяет завести троих детей;
- ▶ Важным преимуществом для многодетной семьи является и наличие собственной придомовой территории, доступной в индивидуальном коттедже и даже таунхаусе – такой участок земли «расширяет» личную зону комфорта родителей, нивелируя ощущения скученности и ограниченности жилого пространства;
- ▶ Можно сделать вывод о перспективности инструментов, связанных с малоэтажным и коттеджным строительством, в рамках демографической политики страны.

Формирование нового уклада жизни



- ▶ Активное развитие малоэтажного и коттеджного строительства, доведение его доли в общем объеме ввода жилья в России до 2/3, безусловно, будет способствовать формированию нового уклада жизни, основанному на семейных ценностях, достоинстве личности, уважении к собственности, гармоничном сосуществовании с окружающей средой;
- ▶ Формирование нового уклада жизни будет происходить одновременно с формированием более широкой прослойки среднего класса, причем представители этого класса будут сконцентрированы не только в крупных городах, но и в малоэтажных поселениях.
- ▶ Необходимо признать, что потенциал инструментов, связанных с индивидуальным домостроением, далеко не исчерпан.

Ипотечное кредитование «малоэтажки»



- ▶ Для стимулирования спроса на малоэтажное жилье государство должно принять меры для снижения стоимости (и размеров первоначального взноса) «загородной» ипотеки хотя бы до «квартирного» уровня, а в идеале – сделать условия по кредитам на покупку и строительство коттеджей даже более привлекательными, чем на покупку квартиры, устранив и все дополнительные ограничения (на деревянные дома, кооперативы, требования о поручителях, созаемщиках и т.д.).
- ▶ Работая в тесном взаимодействии с экспертным сообществом и объединениями профучастников, государство в лице АИЖК должно принять и оплатить тот объем рисков, который банки не готовы принимать на себя в текущих условиях;
- ▶ Льготную ипотеку государство может обусловить требованиями по энергоэффективности приобретаемых или возводимых коттеджей, рождением второго + каждого последующего ребенка, переселением в «обезлюдивший» регион (с занятостью).

Частная инициатива и национальные приоритеты



- ▶ Даже без дополнительного финансирования, а только путём перенаправления и эффективного освоения уже имеющихся бюджетных ресурсов, могут быть созданы условия для бурного развития индивидуального домостроения в России;
- ▶ Эффективное взаимодействие государства и бизнеса, инициативных групп граждан неосуществимо без напряжения всех интеллектуальных и организационных ресурсов профессионального сообщества: девелоперов, строителей, производителей стройматериалов, риэлторов, финансистов, консультантов, журналистов;
- ▶ Строители находят те ниши, где их технологии, компетенция, организационные и материальные ресурсы, могут быть полезны государству, иногда они сами доносят до власти свои идеи, предложения, проекты решений, стараясь вызвать взаимный интерес и получить возможность для их реализации.