



Промежуточные итоги и план 2-го этапа Проекта «Российский Дом Будущего»

проект
российский дом будущего

ПРЕДПОСЫЛКИ и ПЕРСПЕКТИВЫ Российского Строительного Бума

Докладчик Журавлёв Сергей Евгеньевич



ПРЕДПОСЫЛКИ

проект
российский дом будущего

Величие страны определяется прежде всего качеством жизни её граждан

- Россия невероятно быстро возвращается в круг наиболее развитых стран мира
- Очевидно значительное отставание темпов роста качества жизни граждан от темпов экономического роста страны
- Качество жизни граждан прежде всего определяется условиями проживания и средой обитания
- Среду обитания граждан страны (средовой ландшафт) в целом формируют образ жизни и жилищные условия среднего класса, которые в России не сформированы



ПРЕДПОСЫЛКИ

проект
российский дом будущего

Потребительские предпочтения ещё не сформированы, но уже растут требования к качеству жилья и окружающей его среды

- Население не имеет чётких потребительских предпочтений при выборе жилья. Культура спроса не сформировалась
- Для 30% нуждающихся в улучшении жилищных условий ещё безразлично где жить, лишь бы условия хотя бы по одной из характеристик жилья (площадь, удобства) были лучше, чем сейчас
- Резко вырос спрос на арендное (доходное) и малоэтажное жильё. Превалирует спрос на жильё экономического класса



ПРЕДПОСЫЛКИ

проект
российский дом будущего

В структуре предложении жилья существуют очевидные лакуны и перекосы

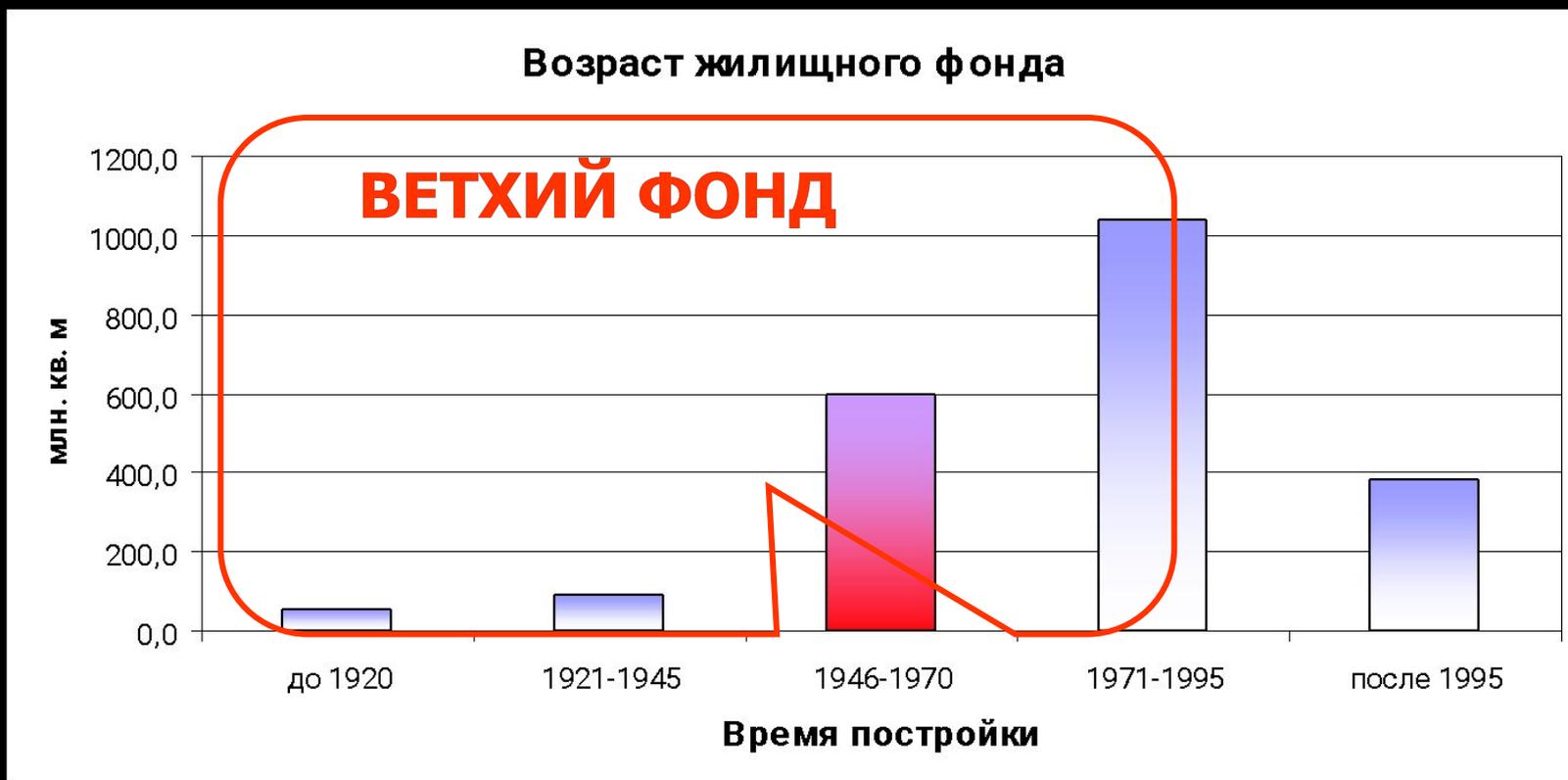
- Качество предложения на вторичном рынке ухудшается из-за быстрого старения жилого фонда, при этом число сделок растёт, что свидетельствует о росте оборачиваемости жилищного фонда, в т.ч. из-за роста миграционной активности населения.
- Рынок найма жилья почти полностью нелегален
- Налицо перекося в структуре предложения первичного жилья в сторону бизнес и премиум класса. Понятия «социальное жильё» и «жильё экономического класса» не разделены



ПРЕДПОСЫЛКИ

проект
российский дом будущего

Состояние жилищного фонда катастрофично





ПРЕДПОСЫЛКИ

проект
российский дом будущего

Налицо предпосылки к культурной и технологической революции в массовом строительстве жилья

- не менее 90% жилищного фонда РФ следует признать не соответствующим современным нормам качества жизни
- порядка 80% сельских домов не благоустроены (~40% жилищного фонда)
- жильём застроено лишь ~ 0,7% территории страны.
- в России порядка 40 млн. домовладений (домов и квартир), или 1 д/владение на 3,6 человека
- 62% домов старше 30 лет. Износ жилищного фонда – 60%



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

Каждой семье отдельное жильё!

- для обеспечения каждой семьи отдельным жильём достаточно иметь порядка 47 млн. жилищ. Что достижимо за 7 лет.
- какими будут новые 7 млн. жилищ – главный вопрос.
- как замещать оставшиеся 40 млн. – вопрос не менее важный, но вторичный.



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

СКОЛЬКО НАДО СТРОИТЬ:

- для того, чтобы за одно поколение (25 лет) достичь среднеевропейского уровня обеспеченности жильём (40 кв.м. на душу населения), надо в 2010 достичь строительства не менее 100 млн. кв.м. в год, а в 2023 – 200 млн. кв.м. в год
- подлежит замещению и реконструкции за 25 лет не менее 40% существующего жилищного фонда
- для простого воспроизводства через 25 лет потребуется строить не менее 100 млн. кв.м. в год
- достичь строительства 1 кв.м. жилья на человека надо не более чем за пятнадцать лет



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

НАДО 25 ЛЕТ СТРОИТЬ ХОТЯ БЫ со средним темпом прироста порядка 1%:





ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

ЧТО НАДО СТРОИТЬ ПРЕЖДЕ ВСЕГО:

- Автономные города и поселения, предпочтительно в пределах определённых государством агломераций
- Малоэтажное (до 3 этажей) и среднеэтажное (до 9 этажей) жильё экономического класса в рамках нового Стандарта жилищных условий
- Доходные дома, в первую очередь путём реконструкции «хрущёб»
- «Дома – конструкторы» для самостроя!
- Энергопассивность должна стать безусловным требованием к технологиям строительства



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

КАК НАДО СТРОИТЬ:

- Государство должно аккредитовать пять-десять технологий строительства и создать условия для поточного производства комплектующих и домов. Аккредитация должна обновляться с периодичностью в пять-семь лет.
- Рациональным представляется формирование частно-государственных корпораций, реализующих аккредитованные технологические решения. При этом условия деятельности частных компаний не должны ограничиваться.
- Социальное строительство должно быть переведено в сегмент доходных домов и строиться на средства инвесторов с условием субсидирования части затрат и последующих налоговых льгот на эксплуатацию



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

КАК НАДО СТРОИТЬ:

- Следует стремиться к максимальной автономии поселений (энергетической, сервисной и коммунальной)
- Транспортная инфраструктура должна рассчитываться из норматива 1 человек – 1 автомобиль
- Обустройство коммунальных сетей должно стать неотъемлемой частью формирования транспортной инфраструктуры поселений, для чего целесообразно формировать муниципальные и межмуниципальные производственные комплексы с участием частного капитала, осуществляющие строительство как дорог, так и сетей (инфраструктурные концессии)
- Инфраструктура должна строиться за счёт долгосрочных кредитов (под залог земли и гарантии муниципалитетов), и в большей части амортизироваться (в т.ч. и стоимость земли) за счёт коммунальных платежей



ПЕРСПЕКТИВЫ

проект
российский дом будущего

ИЗ ЧЕГО НАДО СТРОИТЬ:

- бетон следует признать вторичным строительным материалом в жилищном строительстве
- основным строительным материалом следует считать древесину различной степени переработки и композитные материалы
- основу технологий строительства должны составлять решения, опирающиеся на использование средств малой механизации и производство (сборку) комплектующих на строй площадках из серийно производимых элементов



БУМ НЕИЗБЕЖЕН!

проект
российский дом будущего

РЕЗЮМЕ:

- БЕЗ УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВА ЕГО НЕВОЗМОЖНО ЗАПУСТИТЬ
- ДОЛЖНА БЫТЬ РАЗРАБОТАНА ДОЛГОСРОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ И РАЗВИТИЯ ПОСЕЛЕНИЙ, А ТАКЖЕ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ (базой стандартов должно стать жильё эконом класса)
- ОСНОВОЙ И ЛОКОМОТИВОМ СТРОИТЕЛЬНОГО БУМА МОЖЕТ БЫТЬ ТОЛЬКО ЖИЛЬЁ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА
- НЕОБХОДИМО ПРЕДПРИНЯТЬ СРОЧНЫЕ МЕРЫ ПО ЛЕГАЛИЗАЦИИ РЫНКА НАЙМА ЖИЛЬЯ И ИНСТИТУАЛИЗАЦИИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ
- НЕОБХОДИМО СРЕДСТВАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОПАГАНДЫ ФОРМИРОВАТЬ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ СРЕДНЕГО КЛАССА НА ЖИЛЬЁ, СТРОЯЩЕЕСЯ ПО АККРЕДИТОВАННЫМ ГОСУДАРСТВОМ ТЕХНОЛОГИЯМ



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – I ЭТАП

ЦЕЛИ :

- ОПРЕДЕЛИТЬ СОСТОЯНИЕ ВОЗЗРЕНИЙ ГРАЖДАН, ОБЩЕСТВА, БИЗНЕСА И ВЛАСТИ НА ПЕРСПЕКТИВЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- СФОРМУЛИРОВАТЬ ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
- ПОДГОТОВИТЬСЯ К II ЭТАПУ ПРОЕКТА



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – I ЭТАП

ИНСТРУМЕНТЫ :

- КОНКУРС АРХИТЕКТУРНЫХ ИННОВАЦИЙ ДЛЯ МАССОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- КОНКУРС СТРОИТЕЛЬНЫХ ИННОВАЦИЙ
- ИССЛЕДОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЖИЛИЩНЫХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ
- ИННОВАЦИОННЫЙ ФОРУМ «РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО»
- СТАЖИРОВКА ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСОВ В ЕВРОПЕ



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – II ЭТАП

ЦЕЛЬ :

- СФОРМУЛИРОВАТЬ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО
ВОЗМОЖНОСТИ НЕДОРОГОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
КАЧЕСТВЕННОГО И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – II ЭТАП

ЦЕЛЕПОЛАГАНИЯ:

- СТРАНОВОЙ ЛАНДШАФТ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ЖИЛЬЁМ И ПОСЕЛЕНИЯМИ СРЕДНЕГО КЛАССА
- СРЕДА ОБИТАНИЯ ТРЕБУЕТ ГЛУБОКОГО ПЕРЕОСОЗНАНИЯ
- КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЁ ДОЛЖНО БЫТЬ ДЛЯ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН
- ЖИЛЬЁ, ОСОБЕННОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ДОЛЖНО СТАТЬ ЛЕГКО ТРАНСФОРМИРУЕМЫМ
- ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРЕЖДЕ ВСЕГО
- ЖИЛЬЕ ПОДЛЕЖИТ НЕИЗБЕЖНОЙ ИНТЕЛЛЕКТУАЛИЗАЦИИ
- ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМФОРТ – БЕЗУСЛОВНАЯ НОРМА
- ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ – ПРОИЗВОДНАЯ ОТ МАССОВОСТИ ПРОИЗВОДСТВА



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – I ЭТАП

БАЗИС – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КЛАСС ЖИЛЬЯ:

- ОСНОВНОЙ КЛАСТЕР ЖИЛЬЯ (100 МЛН. ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)
- ЖИЛЬЁ ДЛЯ СРЕДНЕГО КЛАССА
- ПРЕДМЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТИМУЛИРОВАНИЯ
- СРЕДОВАЯ ОСНОВА



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – II ЭТАП

ИНСТРУМЕНТЫ ПРОЕКТА:

- ИССЛЕДОВАНИЕ МИРОВОГО ОПЫТА МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА
- ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- ЛАБОРАТОРИЯ (ПРОЕКТНЫЕ СЕССИИ)
- ДОКТРИНА МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИЙ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ И КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – II ЭТАП

УЧАСТНИКИ:

- ПРОЕКТНЫЕ ГРУППЫ (АРХИТЕКТОР, ТЕХНОЛОГ, ЭКОНОМИСТ)
- ЭКСПЕРТЫ
- ПАРТНЁРЫ
- ИНВЕСТОРЫ
- ПОЛИТИКИ
- СМИ



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – III ЭТАП

ЦЕЛЬ:

- ВОПЛОЩЕНИЕ ДОКТРИНЫ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА



проект
российский дом будущего

РОССИЙСКИЙ ДОМ БУДУЩЕГО – III ЭТАП

ИНСТРУМЕНТЫ:

- ПОЛИГОН ПРОЕКТА (НЕСКОЛЬКО РАЗНОПЛАНОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)
- КОНКУРС ТЕХНОЛОГИЙ ПОТОЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ