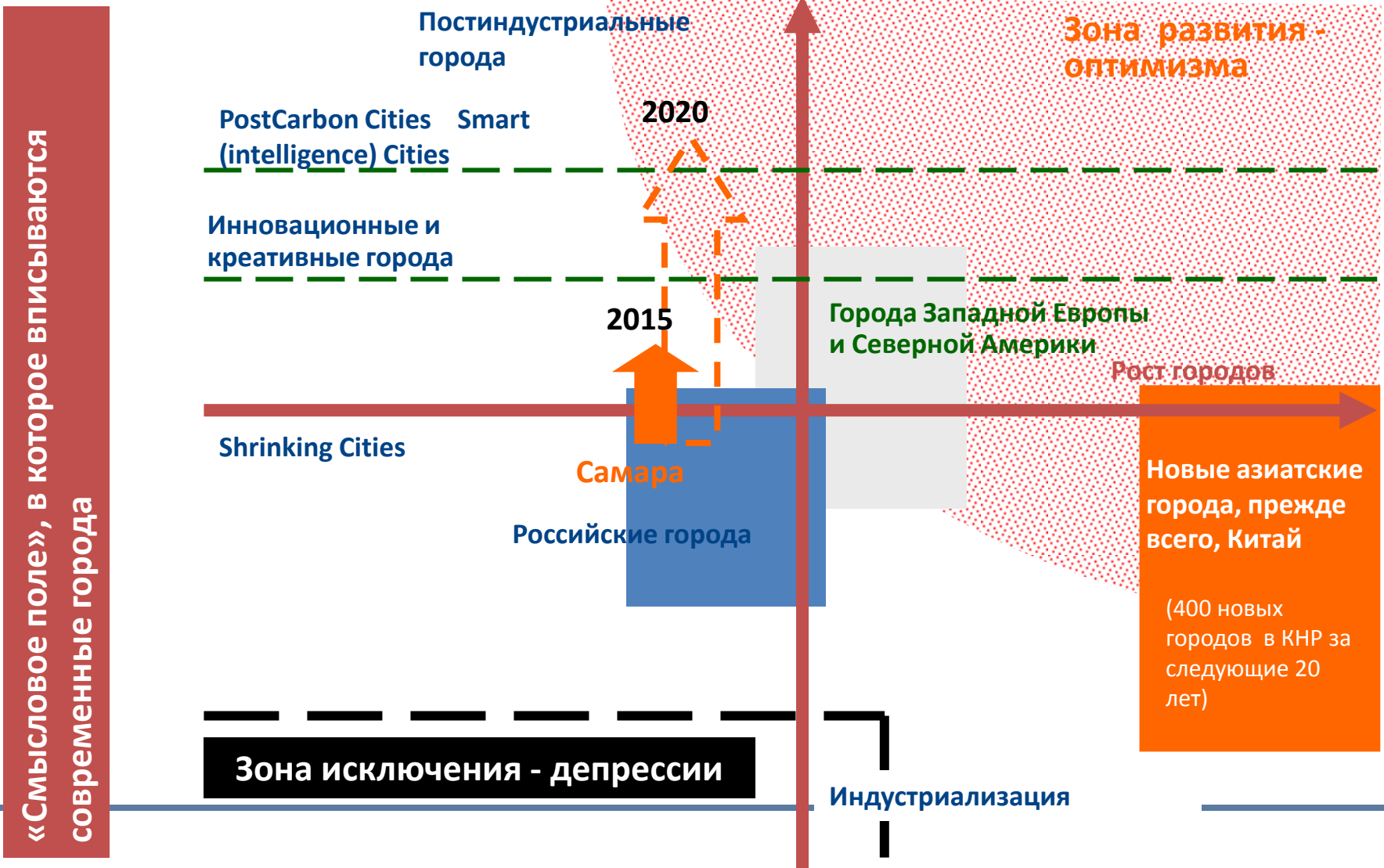


## **Стратегические вызовы развития рынка малоэтажной недвижимости**

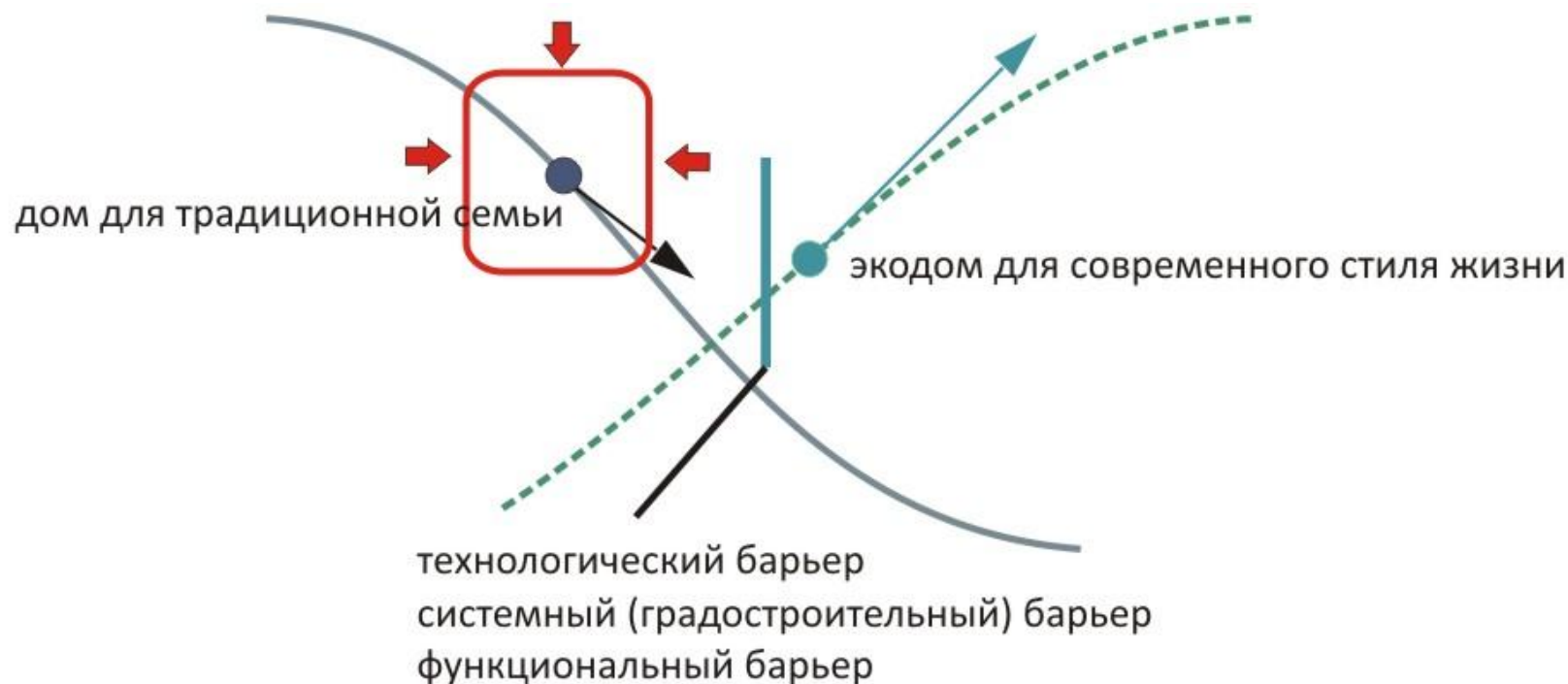
- ▶ Доклад на Саммите загородной недвижимости  
Санатов Д.В., Фонд «ЦСР Северо-Запад»  
01 октября 2010 г.

В условиях изменения моделей городского развития, рынок малоэтажного строительства сталкивается с рядом стратегических вызовов, проблематизирующих его дальнейшее развитие

### Пространство определения стратегий развития российских городов



**Актуализация направлений развития рынка малоэтажной недвижимости будет происходить в соответствии с движением городов в рамках представленных моделей развития. Трансформация сектора рынка будет происходить по причине внешних (внеотраслевых) воздействий**



Сегодня предместья американских городов уже не представляют собою, как прежде, микрорайоны, состоящие в основном из отдельных односемейных домов. Многие пригороды, наряду с односемейными домами предлагают также квартиры и кондоминиумы. (Brookings Institute)

## Фактор 1. Технологический барьер.

Инновационный скачок в использовании строительных технологий меняет условия развития рынка. Малотэтажное домостроение может стать площадкой для обкатки новых строительных технологий, которые станут основой будущих городов.

### I Изменения на рынке недвижимости



Экология как базовый тренд



Энергоэффективное и ресурсоэффективное жилье

### II Технологический переход в промышленности стройматериалов



Инновации в материаловедении и технологиях строительства – спрос на уникальные компетенции



Корпоративная реструктуризация рынка (выход на рынок непрофильных компаний, обладающих уникальной компетенцией)

Компания	Проект	Технологические компетенции
DuPont	DuPont Living Tomorrow	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Фасад: солнечные элементы, порошковое покрытие, паропроницаемая мембрана, термоволокнистые панели.</li> <li>– Сад (прилегающая территория): материалы Honeycomb, Plantex, геомембрана для водоемов Xavan, Cosomat.</li> <li>– Помещения: краска (диоксид титана DuPont Ti-Pure), напольные покрытия, дизайн кухонных приборов и иных устройств быта, материалы стен и проч.</li> </ul>
BASF	Mobile Energy Saving House	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дизайн и конструкция пассивных домов;</li> <li>– Инновационная изоляция</li> <li>– Шумоизоляция</li> <li>– Энергосберегающие окна</li> <li>– Строительные системы для создания приятной домашней атмосферы</li> </ul>
Toyota	Toyota Dream House PAPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Материалы стен</li> <li>– Электронные системы управления домом</li> <li>– Автономные источники электроэнергии</li> </ul>
Matsushita Electric Industrial	Eco&UD House	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Энергосберегающие приборы</li> <li>– Тепловая изоляция</li> <li>– Автономные источники электроэнергии</li> </ul>

## Фактор 2. Системный барьер

Как проекты малоэтажного строительства встраиваются в градостроительный ландшафт территорий? Оазисы с высоким уровнем расходов на содержание инфраструктур или элемент единой системы?

- Проекты масштабной малоэтажной застройки = гарантированные транспортные проблемы на выезде/въезде из города
- Решение проблем местоположения = новая мобильность? Или приближение городской среды? (для снижения внешней мобильности)

Выбор местоположения



Расползание городов?  
Субурбия – как район агломерации



Сжатие и гиперконцентрация?  
Субурбия – как сателлит города  
Функция сателлита?

## Фактор 3. Функциональный барьер

### Субурбия – спальный район?

Несмотря на возрастные различия, в образе жизни новых поколений спокойствие и уединение не являются приоритетом выбора места жительства

- Новый образ жизни меняет требования к месту проживания.
- Это требования к социальной инфраструктуре и услугам, событийности, внешним связям (открытости) поселения, развлечениям, визуализации и архитектурному облику и проч.
- Небольшие проекты могут соответствовать этому тренду только при наличии кооперации с окружающими территориями.



## Должен быть сформирован симметричный ответ вызовам развития рынка

Субъект	Методические направления работы
Девелопер	Коррекция концепций проектов строительства загородной недвижимости Уникальный по технологическим и функциональным параметрам продукт
Государство	Новая градостроительная политика Формирование нового каркаса системы расселения и распространение городского образа жизни
Муниципалитет	Укрепление горизонтальных связей сообществ Программа совместных мероприятий с новыми поселениями, в том числе в части совместного использования инфраструктур

**Фонд «ЦСР Северо-Запад»**  
**+7(812)3800320**  
**mail@csr-nw.ru**