

# **V Всероссийское совещание системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования**

**Строительство жилья с использованием  
залога земли как эффективный способ  
реализации массовой жилой застройки**

**Генеральный директор  
ОАО «Иркутское региональное ипотечное агентство»**

**Щербаков В.А.**

**Санкт - Петербург**

**16 – 17 ноября 2006 г**



## ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНЫХ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

«...регионы по большей части пока представляют малозначимые предложения по площадкам, рассчитанным под точечную застройку... А это не соответствует проектным установкам. Неоднократно отмечалось, что их **главная задача** – массовое строительство. Строительство площадок или подготовка, на которых дома вводятся не точечно, а **целыми микрорайонами, рассчитанными на тысячи граждан...**»

В.В. Путин  
7 апреля 2006 года  
Москва, Кремль



## УГРОЗЫ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

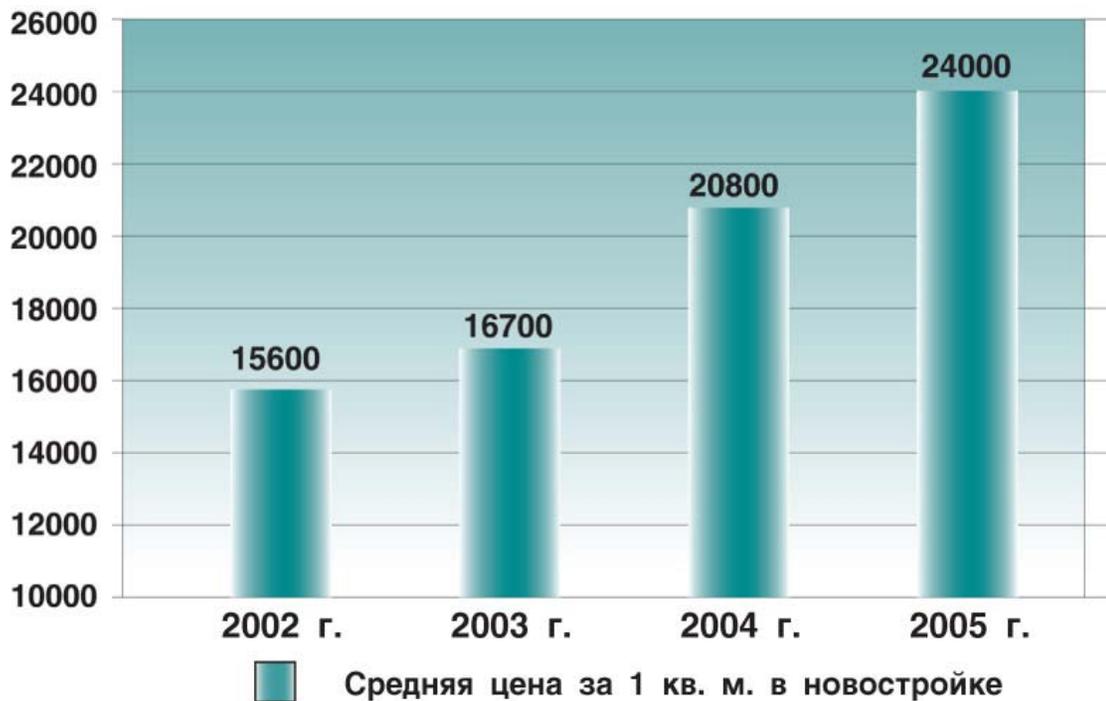
Факт: 17% (30 600 семей) населения Иркутска потенциально являются покупателями нового жилья с использованием ипотечного кредитования



- развитие ипотеки не подкрепляется ростом темпов жилищного строительства
- строительные компании единичными проектами практически не удовлетворяют потребности в жилье
- резкий рост стоимости жилья в регионах



## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ИРКУТСКА



- Высокая цена на жилье в Иркутске (24500 руб. за 1 кв. м на июнь 2006 г.)
- **Стоимость доступного жилья – 17 120 руб.** (критерии Федеральной целевой программы «Жилище»)





## ИННОКЕНТЬЕВСКАЯ СЛОБОДА: КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



- Государственный контроль на всех этапах строительства
- Предлагаемая цена – 16 000 руб. за 1 кв. м
- Современная схема продаж (ипотека)
- Новые технологии финансирования
- Новейшие технологии строительства (полистиролбетон, монолит, технологии управления)
- 20% от объявленного городом объема ввода новых квартир в Иркутске в 2007 г.



## ИННОКЕНТЬЕВСКАЯ СЛОБОДА: ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

- Сроки окончания строительства – декабрь 2007 г.
- Общая площадь застройки – 73,3 тыс. кв. м
- Количество квартир - 696

### ФИНАНСОВАЯ НАГРУЗКА НА ПОКУПАТЕЛЯ

Средняя стоимость квартир	Средние ежемесячные платежи	Условия получения кредита (АИЖК)
1 комнатная 720 тыс. руб.	1 комнатная 6073 руб.	Первоначальный взнос – 30%
2 комнатная 1056 тыс. руб.	2 комнатная 8907 руб.	Срок – 15 лет
3 комнатная 1328 тыс. руб.	3 комнатная 11202 руб.	Ставка – 12%

**ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО КРЕДИТУ СОПОСТАВИМЫ  
СО СТОИМОСТЬЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**



## ИННОКЕНТЬЕВСКАЯ СЛОБОДА: ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА



Однокомнатная – от 40 кв. м



Двухкомнатная – от 60 кв. м



Трехкомнатная – от 80 кв. м

- **Внутренняя отделка: линолеум, обои, сантехника, электропроводка, двери**
- **220 подземных машино-мест**
- **Нежилой первый этаж для магазинов и предприятий бытового обслуживания**
- **Развитая инфраструктура (остановки общественного транспорта, школы и детский сад)**





## **ВНЕДРЕНИЕ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

**ПАРТНЕРЫ ЗАФИКСИРОВАЛИ ВСЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ  
В ПРОЕКТЕ ДО НАЧАЛА ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ**

**НАЗНАЧЕН ОТВЕТСТВЕННЫЙ ЗА РЕАЛИЗАЦИЮ  
КАЖДОГО ЭТАПА ПРОЕКТА**

**ПРОЗРАЧНЫЕ ДОГОВОРЕННОСТИ – ОСНОВА  
ДЛЯ ДОЛГОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**ВОЗМОЖНОСТЬ ДОЛГОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ – ПОЛУЧЕНИЕ  
СТАБИЛЬНОГО ДОХОДА ДАЖЕ ПРИ НИЗКОЙ ЦЕНЕ ЗА 1 КВ. М**

**СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПОЗВОЛЯЕТ СНИЖАТЬ ИЗДЕРЖКИ  
КАЖДОГО ИЗ ПАРТНЕРОВ (ЭКОНОМИЯ НА МАСШТАБЕ)**





## ТИПИЧНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И СПОСОБЫ ИХ РЕШЕНИЯ

### ПРОБЛЕМЫ

### РЕШЕНИЕ

Долгая и сложная процедура оформления документов, необходимых для получения ипотечного кредита

Унифицированная процедура оформления и РЕГИСТРАЦИИ ипотечного кредита

Отсутствие в России современных технологий организации массового строительства

Использование зарубежных технологий организации массового строительства

Недостаточный контроль со стороны проектной организации (авторский надзор) и со стороны ЗАКАЗЧИКА (технический надзор)

Создание единого контролирующего органа



## ИННОКЕНТЬЕВСКАЯ СЛОБОДА: УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА



Партнеры





## **СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА**

**1**

Оценка ИРИА платежеспособности покупателя

**2**

Заключение предварительного договора покупателя с застройщиком

**3**

Открытие в Сбербанке накопительного счета

**4**

Финансирование строительства Сбербанком РФ

**5**

По завершению строительства – продажа покупателю  
квартиры с использованием ипотечной схемы ИРИА



## ИННОКЕНТЬЕВСКАЯ СЛОБОДА – РЕАЛЬНЫЙ ПУТЬ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

- унификация технологий
- увеличение масштабов строительства по готовой схеме в Иркутской области
- тиражирование нового опыта на другие регионы России (в первую очередь – на области СФО и ДВФО)
- схема реализации проекта «Иннокентьевская слобода» может стать примером осуществления национального проекта «Доступное жилье» в регионах