

Региональный оператор Новосибирской области ОАО «НОАИК»

Бизнес план Гаранта по сбыту
- участника Программы Стимулирования
кредитования строительства

Создано Администрацией Новосибирской области
8 августа 2007 года

Цель участия в программе «Стимул»

В результате исполнения обязательств «Гаранта по сбыту» выкуп жилой недвижимости осуществляется на баланс ОАО «НОАИК».

(С использованием ипотечного кредитования для юридического лица)

НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Коммерческий найм.
2. Социальный найм. (ст. 19 Гл.2 Жилищного кодекса РФ - специализированный жилищный фонд)
3. Реализация жилой недвижимости.

Ипотека юридического лица

Сумма кредита – **270,0 млн.руб.** Возврат «основного долга» в последний месяц кредитного срока.

Первоначальный взнос (10%)	– 30,0 млн.руб.
Сумма гарантии	– 300,0 млн.руб.
Проценты по кредиту (годовых)	– 12%
Срок кредита	– 5 лет
Ежемесячный платеж по кредиту	– 2,700 млн.руб.
Итого платежей за весь период (60 мес.)	– 432,0 млн.руб.

Квартиры	100%	Общая площадь, кв.м.	Цена выкупа по гарантии	Кол-во квартир	Итого сумма приобретения, тыс.руб.
1 комнатные	60%	45	30 000,00	133	180 000,00
2 комнатные	40%	60	30 000,00	67	120 000,00
ИТОГО:					300 000,00

Коммерческий найм

(с накоплением первоначального взноса)

Цель: Развитие рынка арендного жилья и борьба с «теневым рынком» аренды жилья на территории НСО.

- 30% от общего объема выкупленного Гарантом жилья будет предоставляться в коммерческий найм с условием обязательного выкупа данной квартиры через 4,5 года.
- В течение арендуемого срока физ. лицо производит обязательные накопительные платежи на первоначальный взнос (от 30% по стандартам ОАО «АИЖК») для приобретения данной квартиры в ипотеку.

	1-комнатная	2-комнатная
Кол-во квартир для сдачи в коммер. найм	40	20
Арендная плата в месяц	15 292,00 руб.	20 056,00 руб.
Валовый доход от сдачи в аренду квартир	611 682,00 руб.	401 121,00 руб.
Распределение цены аренды		
Затраты на содержание	1 800,00 руб.	2 400,00 руб.
Прибыль (норма прибыли 8%)	144,00 руб.	192,00 руб.
Налоги (НДС, Налог на имущество)	2 598,00 руб.	3 464,00 руб.
Накопительный взнос	10 750,00 руб.	14 000,00 руб.
Накопительный взнос за 4,5 года	580 500,00 руб.	756 000,00 руб.

Социальный найм

Цель: Предоставление жилья Гражданам в рамках социальных программ

1. Создание специализированного (маневренного, временного) жилого фонда.
2. Переселение из ветхого и аварийного жилья.
3. Заселение специалистов привлекаемых на работу из других регионов.
4. Переселение граждан лишившихся жилья при пожаре.
5. Предоставление квартир социально значимым гражданам с целью получения ими возможности накопления первоначального взноса для приобретения собственного жилья.
6. Временное жилье для соотечественников приезжающих на ПМЖ в регион.

Для решения социальных задач планируется направить 20% жилья от общего количества квартир

Содержание 1-комнатной квартиры

– 4 048,00 руб. в месяц

в т.ч. налог на имущество

– 2 248,00 руб. в месяц

Содержание 2-комнатной квартиры

– 5 398,00 руб. в месяц

в т.ч. налог на имущество

– 2 998,00 руб. в месяц

Норма прибыли

– 8%

Итого цена социального найма с учетом налогов

для 1-ком.квартиры

– 4 542,00 руб. в месяц

для 2-ком.квартиры

– 6 057,00 руб. в месяц

Реализация жилой недвижимости на рыночных условиях

Цель: Извлечение прибыли

1. Реализация жилья на рыночных условиях с использованием механизмов ипотечного кредитования
2. Реализация жилья с использованием жилищных цепочек.
3. Реализация жилой недвижимости в размере 50% от общего количества жилья, находящегося на балансе ОАО «НОАИК» позволит выплачивать ежемесячные платежи по ипотечному кредиту и производить досрочные платежи по выплате «основного долга».

Определение предельной суммы гарантии в зависимости от рисков и финансовой устойчивости «Гаранта по сбыту»

Факторы риска	g(i) вес	P(i) вероятность риска
Риск снижения платежеспособности, экономики региона,	Высокий (60%)	Маловероятно (10%)
Риск застройщика (неисполнение обязательств, сроков)	Средний (10%)	Вероятно (20%)
Риск дефолта банка-кредитора Проекта	Средний (15%)	Маловероятно (5%)
Риски объекта строительства (плохой спрос, расположение, экология)	Средний (15%)	Очень вероятно (30%)

$$\text{ВИГ} = \sum g(i) \times P(i) = 13,25\%$$

$$\text{МОГ} = 100\text{млн} / (0,1325 \times 0,7) = 1,078 \text{ Млрд. руб}$$

Открытое акционерное общество «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Наш адрес:

г. Новосибирск, ул. Красноярская 40

Режим работы:

понедельник – пятница с 9 до 18 часов

Сайт компании:

WWW.NOAIK.RU

Контактные телефоны:

+7 (383) 211-92-45 (многоканальный)