

Новое направление деятельности ОАО «АИЖК» – формированию арендного жилищного фонда



Москва, 2012 год



Арендное жилье. Проблема

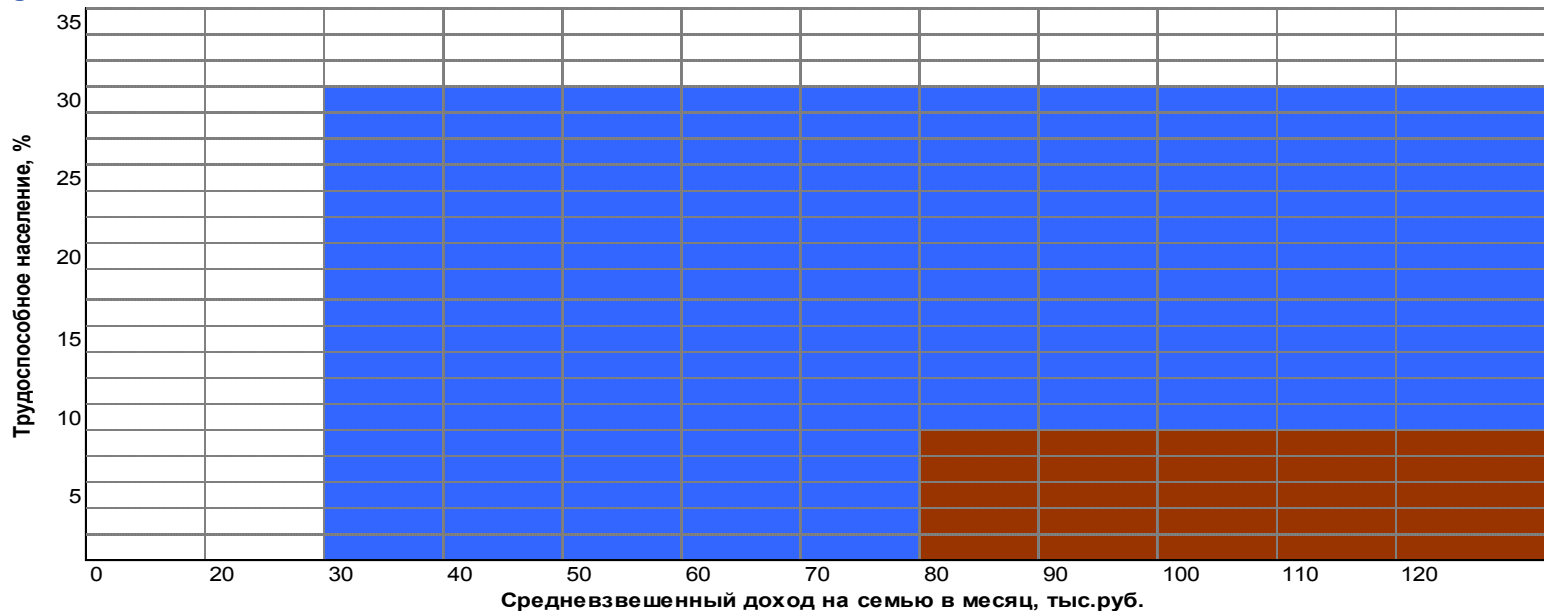
- Сохраняется острота жилищной проблемы в РФ: значительный объем аварийного и ветхого жилья, малая обеспеченность благоустроенным жильем (менее 14 м²/чел).
- Обширный не регулируемый законодательством «серый» рынок арендного жилья, права и законные интересы участников которого не защищены в достаточной мере.
- Отсутствие мер стимулирования и поддержки процесса формирования фонда арендного жилья.
- Высокая стоимость рыночного привлечения долгосрочных ресурсов, что снижает экономическую эффективность проектов и/или повышает стоимость найма для конечных пользователей.




Доступность жилья. Ипотека и наем

Приобретение жилья, даже с использованием ипотеки, недоступно для большинства населения.

Основным механизмом решения жилищной проблемы остается наем жилья.



-  - доступность ипотеки
-  - доступность найма жилья



Поручение Президента России по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14.02.2012

Утвердить комплекс мер, направленных на развитие рынка арендного жилья, включая меры государственной поддержки и законодательного регулирования, в том числе в части:

- защиты прав наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения;
- регулирования предоставления жилых помещений по договору найма в том числе гражданам– «очередникам»;
- создания стимулирующего налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору найма;
- регулирования деятельности организаций, осуществляющих строительство и предоставление жилых помещений внаем по льготным ценам, а также предоставления таким организациям земельных участков для жилищного строительства;
- подготовке предложений по возможным механизмам государственно-частного партнерства при строительстве арендного жилья.

Срок – 01 сентября 2012 г.



Решение сложившихся проблем и выполнение поручения

- **ОАО «АИЖК» разработало и внедряет новый кредитный продукт «Арендное жилье» – ипотечный кредит юридическому лицу для создания арендного жилищного фонда.**
- **При Департаменте жилищной политики Минрегиона России создана Рабочая группа по вопросу определения федеральным законодательством основных принципов формирования и функционирования жилищных фондов (региональных, муниципальных) арендного жилья коммерческого использования, в составе: Минрегион России, Минэкономразвития России, ОАО «АИЖК», ФРЖС, Фонд «Институт экономики города», представители бизнеса.**
- **ОАО «АИЖК» планирует выступить заказчиком при выполнении Фондом «Институт экономики города» научно-исследовательской работы по разработке комплекса мер, необходимых для развития сектора арендного жилья и по подготовке концепции законодательных предложений в целях создания условий для развития института арендного жилья в России.**



Новый кредитный продукт «Арендное жильё»

- Долгосрочное целевое финансирование проектов формирования (строительства) арендного жилья и увеличение объемов жилищного строительства за счет реализации программ строительства доходных домов и некоммерческого арендного жилищного фонда.
- Возможность формирования гибкой миграционной/кадровой политики, направленной на удовлетворение потребности в персонале субъекта РФ/предприятия, на стимулирование трудовой миграции, через предоставление жилья работникам внаем по доступным ценам. Потребители – работодатели, в том числе резиденты Особых экономических, промышленных, технико-внедренческих зон, технопарков и т.п., предприятий военно-промышленного комплекса, научные учреждения.



Новый кредитный продукт «Арендное жилье»

- Формирование и/или вывод из «тени» регионального рынка частного арендного фонда при условии поддержки местных органов власти.
- Повышение эффективности использования бюджетных средств, выделяемых на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, при их направлении на создание арендного жилищного фонда вместо жилищного фонда социального использования, включая государственно - частное партнерство: арендный жилищный фонд возводится по заказу администрации субъекта (муниципалитета) уполномоченным юридическим лицом, такое жилье не может быть приватизировано нанимателями (проживающими), может быть изъято при утере основания для предоставления (увольнение с социально значимой должности – сельские врачи и учителя, т.п., повышение достатка, отселение членов семьи и т.п.) и предоставлено повторно иным нуждающимся.



Основные параметры НКП «Арендное жилье»

- **Заемщик – специальная проектная компания.**
- **Предварительный андеррайтинг Агентством проектов создания арендного жилья (проверка бизнес-плана по типовым формам и показателям на реальность и исполнимость).**
- **Поток входящих арендных платежей должен составлять не менее 125% от аннуитетного платежа по кредиту.**
- **Первоначальный капитал не менее 30% стоимости проекта.**
- **Предмет залога – вновь построенный многоквартирный дом либо его обособленная секция (подъезд). Не допускается передача части арендного жилья в собственность иных лиц (размывание арендного фонда частным жильем).**
- **Возврат кредита – ежемесячные аннуитетные платежи (за счет входящего потока арендных платежей и/или бюджетных поступлений).**
- **Срок кредитования до 20 лет.**
- **Страхование предмета залога от рисков причинения ущерба либо гибели.**



Преимущества НКП «Арендное жилье» для участников

ПРЕДПРИЯТИЯМ:

- Долгосрочный (20 лет) кредит – не требуется отвлечение оборотного капитала либо краткосрочное дорогостоящее кредитование;
- Сокращаются издержки на кадровую политику: жилье не переходит в собственность сотрудника и при увольнении остается у предприятия для привлечения сотрудника на место уволенного;
- Обеспечение сотрудников доступным по стоимости найма жильем.

ЗАСТРОЙЩИКАМ:

- Гарантированный оптовый спрос на возводимое жилье.

АДМИНИСТРАЦИЯМ СУБЪЕКТОВ/ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ:

- Повышение инвестиционной привлекательности региона путём решения жилищного вопроса для привлекаемых сотрудников;
- Рост объемов жилищного строительства, создание новых рабочих мест;
- Возможность предоставления внаем жилья отдельным категориям граждан.

НАНИМАТЕЛЯМ:

- Свобода трудовой миграции;
- Снижение ежемесячных расходов на проживание;
- Возможность «закрепиться» на предприятии, после – купить жилье;
- Свобода выбора при решении жилищного вопроса – нет необходимости становиться собственником.



Н КП «Арендное жилье». Текущее состояние

- **Заключено Соглашение № 11-11/502 от 31.03.2011 между АИЖК, НОАИК и Министерством экономического развития Новосибирской области (пилотный проект по строительству «доходного дома» в Новосибирске для работников академгородка и технопарка Новосибирска).**
- **Заключено Соглашение № 11-11/1093 от 12.06.2011 между АИЖК, Министерством строительства и ЖКХ Калужской области и Фондом поддержки строительства доступного жилья в Калужской области (строительство арендного жилья для технопарков области).**
- **Заключено Соглашение о намерениях сотрудничества в сфере обеспечения жильем работников предприятий группы лиц ОАО «ОСК» № 11-11/2643 от 27.12.2012 (строительство жилья для судостроителей).**
- **Заинтересованность проявили: предприятия Роскосмоса (в Московской и Пермской областях), корпорация РусАл (строительство нового завода в Иркутской области), Тихвинский вагоноремонтный завод (Ленинградская область), предприятия ОПК (Нижегородская область).**

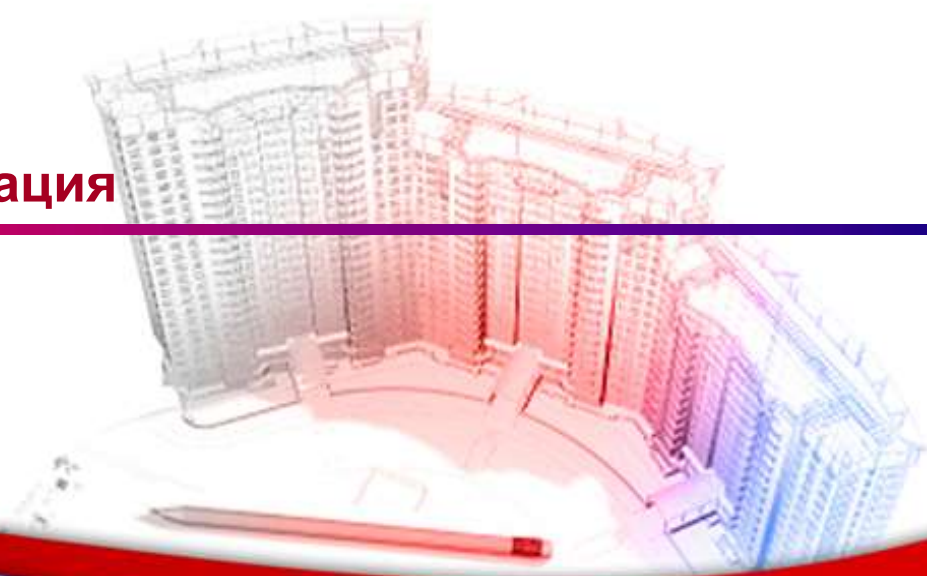


Предложения к субъектам РФ

- **Определить потребности субъекта в арендном жилищном фонде, направить информацию в ОАО «АИЖК» с указанием потребителей (предприятий, организаций и т.п.), требуемой площади, плановой себестоимости и потребности в софинансировании.**
- **Направить в ОАО «АИЖК» информацию о существующих и планируемых к строительству (реализации) особых экономических, технико-внедренческих, инновационных зонах, академических городках, технопарках, крупных предприятиях.**
- **Совместно сформировать единый подход к разработке и утверждению целевых программ создания фондов арендного жилья (в части налоговых льгот, субсидирования процентных ставок, обеспечения инженерной и социальной инфраструктурой).**



Контактная информация



Исполнительный директор по жилищному финансированию

Шелковый Андрей Николаевич

Тел. (495) 775-47-40 shan@ahml.ru

Руководитель проекта ДИМС

Чудаев Василий Александрович

Тел. (495) 775-47-40 vac@ahml.ru