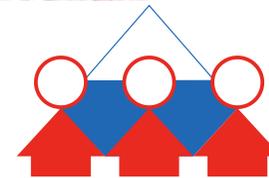
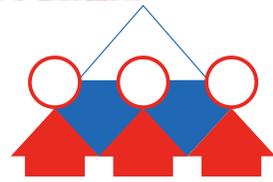


Развитие арендного жилищного сектора. Возможности и инструменты АИЖК для участников рынка

2013 год



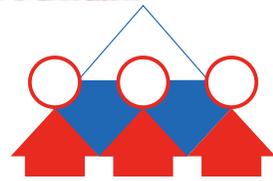


АДМИНИСТРАЦИЯМ СУБЪЕКТОВ/ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ:

- Повышение инвестиционной привлекательности региона;
- Рост объемов жилищного строительства, создание новых рабочих мест;
- Возможность предоставления внаем жилья отдельным категориям граждан.

ПРЕДПРИЯТИЯМ:

- Формирование гибкой кадровой политики, направленной на удовлетворение потребностей организаций в персонале и стимулирование трудовой миграции за счет предоставления жилья в наем;
- Привлечение новых специалистов из различных регионов за счет решения жилищного вопроса;
- Решение социальных и экономических задач;
- Обеспечение сотрудников доступным по стоимости найма жильем;
- Долгосрочный (20 лет) кредит – не требуется отвлечение оборотного капитала либо краткосрочное дорогостоящее кредитование;
- Стимулирование сотрудников к ответственному труду и снижение текучести кадров;
- Сокращаются издержки на кадровую политику: жилье не переходит в собственность сотрудника и при увольнении остается у предприятия для привлечения нового сотрудника.

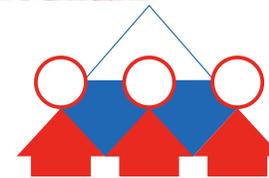


ПРОЖИВАЮЩИМ:

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

БАНКАМ и СТРАХОВЫМ КОМПАНИЯМ

- Новый сегмент кредитования, новые возможности работы с АИЖК;
- Расширение продуктовой линейки и сфер ведения бизнеса;
- Установление связей с крупными корпоративным клиентами.



Предприятия:

1. Увеличение объемов производства за счет привлечения новых высококвалифицированных сотрудников;
2. Удержание текущих высококвалифицированных кадров;
3. Сокращение издержек на кадровую политику: жилье не переходит в собственность сотрудника и при увольнении используется для привлечения новых сотрудников.

Администрация:

1. Повышение инвестиционной привлекательности региона;
2. Рост объемов жилищного строительства, создание новых рабочих мест;
3. Возможность предоставления внаем жилья отдельным категориям граждан для снижения социальной напряженности.

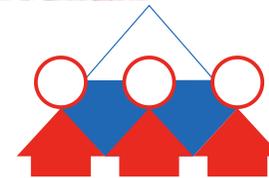
Кредитный продукт «Арендное Жилье»

Сотрудники:

1. Свобода трудовой миграции;
2. Минимальная плата за проживание;
3. Возможность проживания с целью накопления денежных средств для покупки жилья около места работы;
4. Альтернативный вариант решения жилищного вопроса: нет необходимости покупать жилье сразу по устройству на работу.

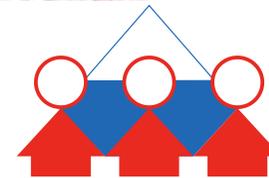
Нуждающиеся граждане:

1. Наличие возможности проживания в комфортных условиях при минимальных затратах;
2. Возможность накопления платежей и выкуп недвижимости в свою собственность;
3. Формализованные взаимоотношения с наймодателем;
4. Возможность получения льгот и компенсаций по найму жилья.



- Реализован пилотный проект в Новосибирской области для работников бюджетной сферы, ученых, преподавателей, сотрудников ННЦ СО РАН и Новосибирского технопарка.
 - Объем строительства – 6 402 кв.м., введены в эксплуатацию 2 трех этажных жилых дома на 130 квартир.
- Возведено арендное жилье в г. Арзамас (Нижегородская область, инициатор и застройщик – ГП НО НИКА).
- Заключены соглашения с администрациями ХМАО, Калининградской, Калужской и Новосибирской, Нижегородской, Московской областями.
- Заключено Соглашение со Сбербанком РФ от 26.07.2012 о сотрудничестве в сфере развития арендного жилья для особых экономических зон.

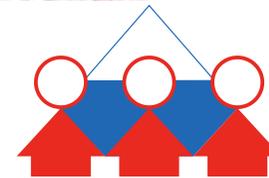
Реализация проекта строительства арендного жилья в Нижегородской области г. Арзамас по заказу ОАО «Арзамасский приборостроительный завод»



1. Строительство трехэтажного дома с четырьмя подъездами на 60 квартир. По программе «Арендное жилье» сданы первые 12 квартир (один подъезд жилого дома) общей площадью 438 кв.м, из которых 6 однокомнатных и 6 двухкомнатных по 31 и 42 кв. м. Оставшиеся квартиры предоставлены гражданам, переселившимся из ветхого и аварийного жилья. Реализация дома велась за счет средств ГП НО «НИКА» (30% - собственные и 70% кредит ОАО «АИЖК» в рамках продукта «Арендное жилье»).

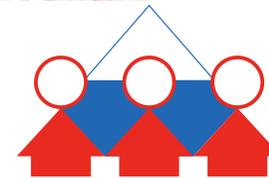
2. Арендная плата за квартиру составила в среднем на 20-30 % ниже рыночной арендной платы в г. Арзамасе. Кроме того, арендная плата для работников ОАО «Арзамасский приборостроительный завод» будет снижена за счет возмещения части затрат за наем жилых помещений Работодателем.

Параметр	Рыночные условия	Условия по проекту	Фактические затраты сотрудника
Себестоимость кв.м. в регионе в готовом жилье	35 000 рублей	27 000 рублей	не предусмотрено
Размер арендной платы (без коммунальных платежей):			
1 комнатные квартиры	7 000 рублей	6 100 рублей	3 050 рублей
2 комнатные квартиры	12 000 рублей	10 500 рублей	5 250 рублей
3 комнатные квартиры	не предусмотрено	не предусмотрено	не предусмотрено
Размер субсидии, предоставляемой от завода в счет погашения арендной платы за физ.лицо	50 % от платежа	50 % от платежа	



1. Реализация проекта строительства дома в г. Арзамасе в соответствии с заказом завода ОАО «Арзамасский приборостроительный завод» (входит в Концерн ПВО «Алмаз – Антей») профинансировано за счет собственных средств ГП НО «НИКА».
2. Размер арендной платы зависит от стоимости земельного участка, на котором осуществляется строительство, стоимости строительства жилья, размера процентной ставки по кредиту, предоставленному ГП НО «НИКА» на строительство.
3. Размер арендной платы составит в среднем на 20-30% ниже рыночной арендной платы жилья в районе нахождения жилого дома (без учета коммунальных платежей). Размер компенсации сотруднику Предприятием составит до 5 тыс. руб. ежемесячно.

Резюме: Реализация данного проекта позволит привлечь необходимый персонал для эффективной работы нового машиностроительного завода.



Цель проекта:

- Привлечение инвесторов в арендную жилую недвижимость, с получением доходности около 7-8% (коммерческий наем) или 12-13% (продажа в рассрочку) годовых в рублях.
- Создание институционального рынка коммерческой аренды жилья
- Разработка и внедрение системы аккредитации при АИЖК управляющих арендной недвижимостью

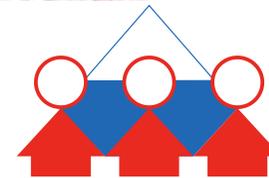
Условия проекта:

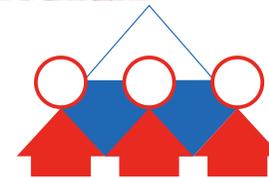
- На пилотный проект планируется привлечение в общем размере 500 млн. руб. (доля АИЖК=2/3), в дополнение планируется применение кредитного плеча свыше 1,16 млрд. руб.
- При оплате паев ЗПИФН доля инвестиций со стороны АИЖК может быть 100% (т.е. 500 млн. руб.) при наличии гарантии со стороны частных инвесторов по участию (на условиях, согласованных с АИЖК) в проекте в течение 12 месяцев с момента запуска проекта.
- ЗПИФН будет формироваться из готовых квартир, предназначенных для сдачи в наем с правом выкупа (продажа в рассрочку). Финансирование строительства жилья за счет паевого фонда не предусмотрено.
- Ставки найма и цена продажи (в рассрочку) жилья – «рыночные»

Текущее состояние:

- Утверждена концепция пилотного проекта.
- Сформированы требования к пилотным регионам, ведется отбор.

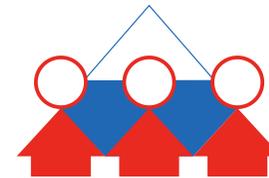
Структура реализации пилотного проекта инвестиций в арендное жилье через ПИФ





Предложения по реализации мероприятий в 2013 году:

- В целях совместного развития рынка арендного жилья заключить между Правительствами субъектов, Региональными операторами субъектов и Агентством Соглашения о намерениях развития рынка найма;
- Для каждого субъекта разработать единую Программу по развитию рынка арендного жилья, включая изменения в законодательную базу по снижению/отмене налога на имущество на основании имеющихся возможностей региональной власти;
- Региональным операторам стать инвесторами строительства, а также операторами по развитию арендного жилья на территориях субъектов РФ;
- Задействовать имеющиеся средства бюджетов всех уровней и инструменты финансирования АИЖК для реализации Программ, использовать средства, закрепленные в бюджете субъектов на 2013 год на строительство арендного жилья (доходных домов);
- В части мер поддержки отдельных категорий нанимателей (врачи, учителя, работники учреждений культуры и др.) предусмотреть субсидирование до 50% арендных платежей (нанимателям) и субсидирование оператору Программы процентной нагрузки по кредиту «Арендное жилье».



Спасибо за внимание

**Заместитель генерального директора ОАО «АИЖК»,
Генеральный директор ОАО «АРИЖК»**

**Шелковый Андрей Николаевич
Тел. (495) 775-47-40 доб. 6700**