



**Правительство Свердловской области**

**ОАО «Корпорация развития Среднего Урала»**

**Государственно-частное партнерство в Свердловской области**

**Проект Комплексное развитие территории «Истокский»  
(город Екатеринбург)**

**Гарипов Марат Равилевич, заместитель генерального директора  
ОАО «Корпорация развития Среднего Урала»**

**г. Екатеринбург, 6 октября  
2011 года**



# Комплексное развитие территории «Истокский»



Проект «Истокский» - это создание комфортной среды городского типа с использованием малоэтажной застройки – секционной, блокированной и усадебной.

## Цель проекта:

Строительство качественного и доступного малоэтажного жилья на основе государственно-частного партнерства

## Задачи проекта

1. Нарращивание объемов малоэтажного жилищного строительства.
2. Ежегодный ввод на рынок 150–200 тыс.кв.м. доступного жилья.
3. Снижение стоимости жилья на рынке.



## Общее описание проекта



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
СРЕДНЕГО УРАЛА InvestUral.com

Общая территория– 1 500 Га

Расчетная численность населения – 126,5 тыс. чел.

Удельная обеспеченность общей площадью на человека, кв. м – 30 кв.м.

**Общая площадь строений – 3 981 тыс. кв.м., в т.ч. :**

1. Жилой фонд - 3 800 тыс. кв.м.
2. Коммерческий объекты- 104,5 тыс. кв.м.
3. Социальные объекты – 76,6 тыс. кв.м.

**Стоимость проекта – 134 176 млн. рублей, в том числе:**

Инженерная инфраструктура – 9 429 млн. рублей;

Социальные объекты – 2 807 млн. рублей.

Срок реализации - 2011-2017 годы



# Месторасположение



Микрорайон повышенной комфортности, расположенный в лесном массиве.

## Транспортная доступность:

- от центра Екатеринбурга - 27 км.
- от международного аэропорта - 9 км.
- от основных транспортных магистралей города (Сибирский тракт, ЕКАД) – 1 км



# Организационная схема— комплексный инвестиционный проект (КИП)



## КИП

### Правительство Свердловской области

- Социальные объекты
- Внеплощадочная инфраструктура (Электроснабжение, Газоснабжение, Водоснабжение и водоотведение, Дороги)

### Консорциум Застройщиков

- Земля
- Жилые дома
- Коммерческие объекты
- Внутри-площадочная инженерная инфраструктура

### Муниципалит Екатеринбурга

- Социальные объекты
- Внутриплощадочная транспортная Инфраструктура
- благоустройство территории

### Энергосетевые компании и ЖКХ

- Внеплощадочная инженерная инфраструктура (Электроснабжение, Газоснабжение, Водоснабжение и водоотведение)

### Кредитные организации

- Кредиты на инфраструктуру
- Кредитование строительства
- Кредитование Физ. лиц (ипотечное)



# Источники финансирования



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
СРЕДНЕГО УРАЛА InvestUral.com

Областной бюджет

Бюджет МО Екатеринбург

Собственные средства  
Застройщиков

Кредитные ресурсы

Тарифы и инвест программы

Средства граждан

Субсидии из фед.бюджета

КИП



# Инвестиционные затраты



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
СРЕДНЕГО УРАЛА InvestUral.com

Наименование	Всего	Консорциум Застройщиков	Ресурсо- снабжающие организации	Правитель- ство Свердловск ой области	МО г. Екатеринбу рг
<b>1. Жилье и коммерческие объекты в т.ч.</b>	<b>121 940</b>				
1.1. Доступное жилье (ПИР, СМР, благоустройство и пр.)	31 920	31 920			
1.2. Коммерческое жилье (ПИР, СМР, благоустройство и пр.)	85 120	85 120			
1.3. Коммерческие объекты (ПИР, СМР, благоустройство и пр.)	4 900	4 900			
<b>2. Вешние коммуникации, в т.ч.:</b>	<b>9 429</b>				
2.1. Магистральные сети (ПИР, СМР, плата за подключение)	2 109		1 055	1 055	
2.2. Освещение дорог и проездов	699			699	
2.3. Внутрирайонные сети (ПИР, СМР, плата за подключение)	3 581			3 581	
2.4. Дороги, проезды, благоустройство	3 040			912	2 128
<b>3. Социальные объекты (ПИР, СМР, благоустройство)</b>	<b>2 807</b>			1 403	1 403
<b>Всего затраты по проекту:</b>	<b>134 176</b>	<b>121 940</b>	<b>1 055</b>	<b>7 650</b>	<b>3 531</b>



# Экономика Застройщика



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
СРЕДНЕГО УРАЛА InvestUral.com

Наименование	Сумма, млн. руб.
<b>1. Затраты по проекту:</b>	<b>121 940</b>
<b>2. Цены продаж</b>	
2.1. Доступное жилье, руб/м <sup>2</sup>	29 800
2.2. Коммерческое жилье, руб/м <sup>2</sup>	38 200
2.3. Коммерческие объекты, руб/м <sup>2</sup>	36 643
<b>3. Поступление от продаж, всего</b>	<b>140 714</b>
3.1. Доступное жилье	33 972
3.2. Коммерческое жилье	101 612
3.3. Коммерческие объекты	5 130
<b>4. Показатели эффективности</b>	
4.1. Прибыль до уплаты налогов	18 774
4.2. Рентабельность проекта, %	15%





# Анализ рынка малоэтажного строительства



*В 2012-2015 году в Свердловской области прогнозируется дефицит предложения на рынке малоэтажного строительства.*

Наименование	2011	2012	2013	2014	2015	Всего, тыс. кв.м.
Ввод жилья в соответствии с Программой развития жилищного комплекса, тыс. кв.м.	860	1 008	1 075	1 430	1 830	<b>6 203</b>
Планы застройщиков по вводу жилья, тыс. кв.м. <i>(предварительные данные РИЦ)</i>	580	610	650	890	1 100	<b>3 830</b>
<b>Дефицит, тыс. кв.м.</b>	<b>280</b>	<b>398</b>	<b>425</b>	<b>540</b>	<b>730</b>	<b>2 373</b>
<i>Дополнительный объем при реализации программы, тыс. кв.м.</i>	<i>15</i>	<i>189</i>	<i>255</i>	<i>337</i>	<i>432</i>	<b>1 228</b>
<b>В т.ч. Доступного, тыс. кв.м.</b>	<b>15</b>	<b>75</b>	<b>105</b>	<b>145</b>	<b>206</b>	<b>546</b>



## Расчет эффективности программы доступного жилья для конечного потребителя



Семья из трех человек (норма НПСО - 63 кв.м. для семьи из 3-х человек)	Микр. Академический (квартира – 63 кв.м.)	Микр. Истокский (Квартира – 63 кв.м.)	Микр. Исткский (ИЖС - 90 кв.м.)
Цена продажи кв.м. жилья, руб.	49 000 руб./кв.м.	29 800 руб./кв.м.	29 8000 руб./кв.м.
Стоимость ед. жилья, руб.	3 087 000 руб.	1 877 400 руб.	2 682 000 руб.
Размер субсидии (63 кв.м.х 44 000 руб./кв.м. х 20%)	554 400 руб.	554 400 руб.	554 400 руб.
Средства по ипотеке с учетом субсидии, руб.	2 532 600 руб.	1 323 000 руб.	2 127 600 руб.
Ежемесячный платеж по ипотеке, руб. (по ставке 9,6% на 10 лет)	32 910 руб./мес.	<b>17 192 руб./мес.</b>	27 647 руб./мес.
<b>Преимущества</b>		Низкая стоимость ед. жилья и низкий ежемесячный платеж по ипотеке	Отдельный дом с участком земли приближен к стоимости квартиры

**44 000 руб./кв.м.** – утвержденная цена для расчета субсидий

Справочно: расчет субсидии бюджетникам 20% от утвержденной  $\Sigma$



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
СРЕДНЕГО УРАЛА** [InvestUral.com](http://InvestUral.com)

**Спасибо за внимание!**