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. Наращивание 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

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 - 9км.
- от основных транспортных магистралей города (Сибирский тракт, ЕКАД) – 1 км

Организационная схема– комплексный инвестиционный проект (КИП)

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ СРЕДНЕГО УРАЛА InvestUral.com

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

Наименование	Всего	Консорциум Застройщиков	Ресурсо-снабжающие организации	Правительство Свердловской области	МО г. Ектеринбург
1. Жилье и коммерческие объекты в т.ч.	**121 940**				
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			
2. Вешние коммункации, в т.ч.:	**9 429**				
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
3. Социальные объекты (ПИР, СМР, благоустройство)	**2 807**			1 403	1 403
Всего затраты по проекту:	**134 176**	**121 940**	**1 055**	**7 650**	**3 531**

Экономика Застройщика

Наименование	Сумма, млн. руб.
1. Затраты по проекту:	**121 940**
2. Цены продаж	
2.1. Доступное жилье, руб/м2	29 800
2.2. Коммерческое жилье, руб/м2	38 200
2.3. Коммерческие объекты, руб/м2	36 643
3. Поступление от продаж, всего	**140 714**
3.1. Доступное жилье	33 972
3.2. Коммерческое жилье	101 612
3.3. Коммерческие объекты	5 130
4. Показатели эффективности	
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	**6 203**
Планы застройщиков по вводу жилья, тыс. кв.м. (*предварительные данные РИЦ)*	580	610	650	890	1 100	**3 830**
Дефицит, тыс. кв.м.	**280**	**398**	**425**	**540**	**730**	**2 373**
Дополнительный объем при реализации программы, тыс. кв.м.	*15*	*189*	*255*	*337*	*432*	**1 228**
В т.ч. **Доступного**, тыс. кв.м.	15	75	105	145	206	**546**

Расчет эффективности программы доступного жилья для конечного потребителя

Семья из трех человек (норма НГПСО - 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.	**17 192 руб./мес.**	27 647 руб./мес.
Преимущества		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 ∑

Спасибо за внимание!