

ПРОЕКТЫ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРИ УЧАСТИИ АССОЦИАЦИИ «НАУРАЖ»









ОБ АССОЦИАЦИИ «НАУРАЖ»

Национальная ассоциация участников рынка арендного жилья «НАУРАЖ» (Ассоциация «НАУРАЖ») зарегистрирована в Минюсте РФ 11 сентября 2015 г. как основанная на добровольном членстве некоммерческая организация корпоративного типа.

Учредителями Ассоциации выступили:

- Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО»;
- Закрытое акционерное общество «БАРКЛИ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ЗАСТРОЙЩИКИ ПОДМОСКОВЬЯ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕЗИС-РУС»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Айкон-Девелопмент».

В настоящее время число членов Ассоциации составляет 8 юридических лиц; осуществляется прием в члены Ассоциации еще нескольких компаний.

Создание Ассоциации, как формы самоорганизации участников рынка арендного жилья для реализации задач в области развития этого рынка в РФ, поставленных Президентом и Правительством РФ, поддержано Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

20 января 2016 г. подписано соглашение о сотрудничестве Ассоциации с Единым институтом развития в жилищной сфере (АИЖК).

Сайт Ассоциации «НАУРАЖ» - http://www.naurazh.ru



ПРОЕКТЫ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

№ п/п	Объект	Площадь зданий объекта, кв. м	Предполагаемый объем привлекаемого финансирования, млн. руб.		
			в капитал	кредит на период строительства	рефинансирование
1	МО, г. Долгопрудный	2 400	20	80	100
2	МО, г. Красногорск	15 000	150	370	700
3	МО, г. Мытищи	2 400	20	80	100
4	МО, г. Наро-Фоминск	45 000	360	1 440	1 620
5	г. Москва, Саларьево	3 000	30	120	140
6	Нижегородская обл., пос. Зеленый город	2 800	20	80	100
7	г. Нижний Новгород	2 800	30	90	120
8	Ставропольский край, г. Пятигорск	3 500	30	120	140
	Всего	76 900	660	2 380	3 020



ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ АРЕНДНЫХ ДОМОВ В МО, Г. НАРО-ФОМИНСК

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА



ПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТА



Краткое описание проекта:

Предполагается строительство двух кирпично-монолитных арендных домов, 14 и 10 этажей. Якорным арендатором является ФГВОУ ВПО ВУНЦ СВ «ОБЩЕВОЙСКОВАЯ АКАДЕМИЯ Вооруженных сил Российской Федерации». Письмом на имя НАУРАЖ от 03.12 2015 г. Академия подтвердила спрос со стороны своих слушателей на арендное жилье для 2090 человек.

Потребность Академии в арендном жилье составляет:

- 418 1-комнатных квартир (для двухместного размещения);
- 418 2-комнатных квартир (для трехместного размещения).

Срок аренды для каждого слушателя – 10 месяцев, спрос будет обеспечен на 7-10 лет.

В настоящее время:

- Утвержден проект планировки группы жилых домов по ул. Академическая. (Постановление Главы городского поселения Наро-Фоминского района Московской области от 02.04.2008 года №181);
- Согласовано изменение вида разрешенного использования земельных участков. (Постановление Главы городского поселения Наро-Фоминска Наро-Фоминского Муниципального района Московской области от 27.10.2008 года №733);
- Получено положительное заключение Государственной экспертизы проектной документации от 02.12.2008 года;
- Получено разрешение на строительство жилых домов 3-4 по ул. Академическая и объектов инженерной инфраструктуры от 26.05.2008 года №RU50524000-200-Г;
- Полностью выполнены подготовительные работы на строительной площадке ул.
 Академическая дом 3-4;
- Из зоны строительной площадки вынесены все инженерные сети;
- Проведены земельные работы;
- Строительная площадка подключена к инженерным сетям (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение);
- Частично выполнены временные дороги.



ПРОЕКТ АРЕНДНОГО ДОМА ДЛЯ СТУДЕНТОВ И ПРЕПОДАВАТЕЛЕЙ ПЯТИГОРСКОГО МЕДИКО-ФАРМАЦЕВТИЧЕСКОГО ИНСТИТУТА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА



ОБЩИЙ ВИД ОБЪЕКТА



Краткое описание проекта:

Проект по строительству зданий для последующей передачи в аренду помещений в этих зданиях Фармацевтической Академии, расположенной в г. Пятигорск.

На участке, находящемся в долгосрочной аренде, предполагается построить трехэтажное жилое здание площадью 3500-4500 метров кв. (проект здания проходит согласование).

Поскольку оплата со стороны Академии предполагается за проживание человека, а не за квадратные метры, планируются небольшие квартиры-студии, соответствующие минимальным нормам (20-25 кв. м.).

Общая численность проживающих к 2017 г. планируется до 500 человек.

Резюме проекта «Универсальный арендный дом» в Московской области

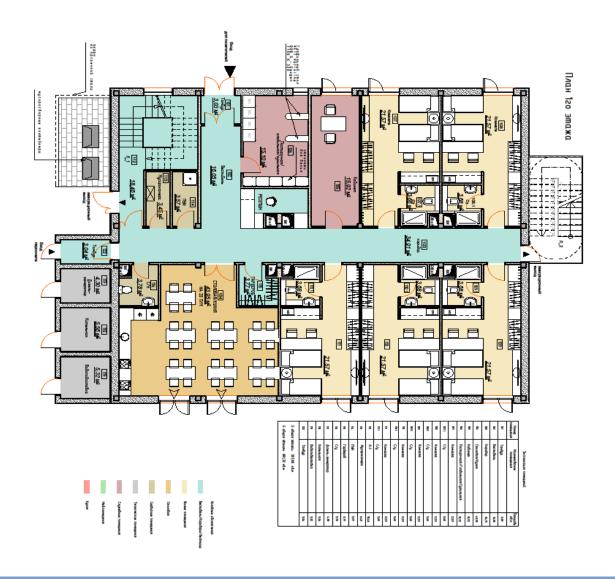
Проект девелопмента частного доходного дома от 8 до 38 комнат.

Проект заключается в приобретении земельного участка размером от 6 до 15 соток категории земли поселений для строительства и эксплуатации доходного дома площадью от 400 до 1400 м2 за пределами МКАД в непосредственной близости от транспортной инфраструктуры, связанной с Москвой.





Квартирография проекта «Универсальный-26» 1й этаж



Квартирография проекта «Универсальный-24» 2-3й этажи

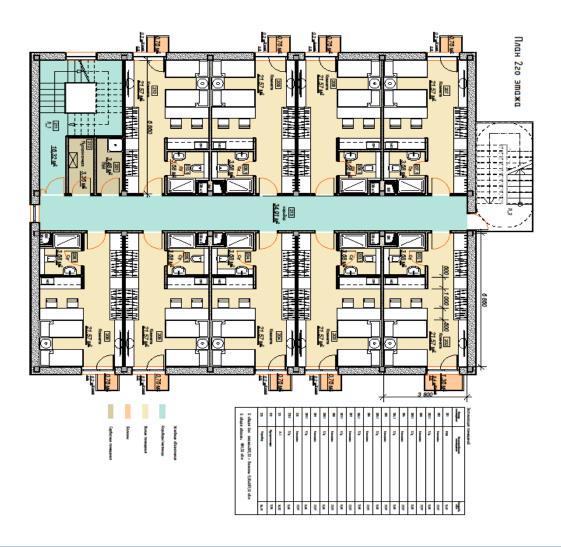
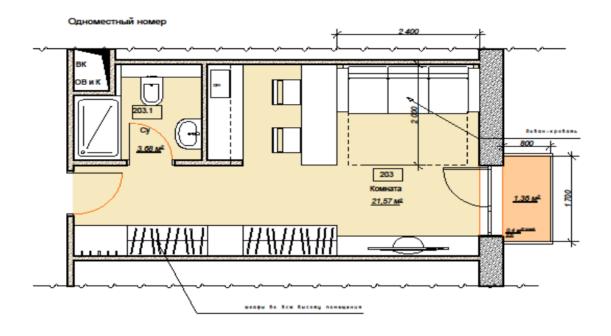


Схема стандартной комнаты в проектах «Универсальный»



Визуализация планировки стандартной комнаты в проектах «Универсальный»

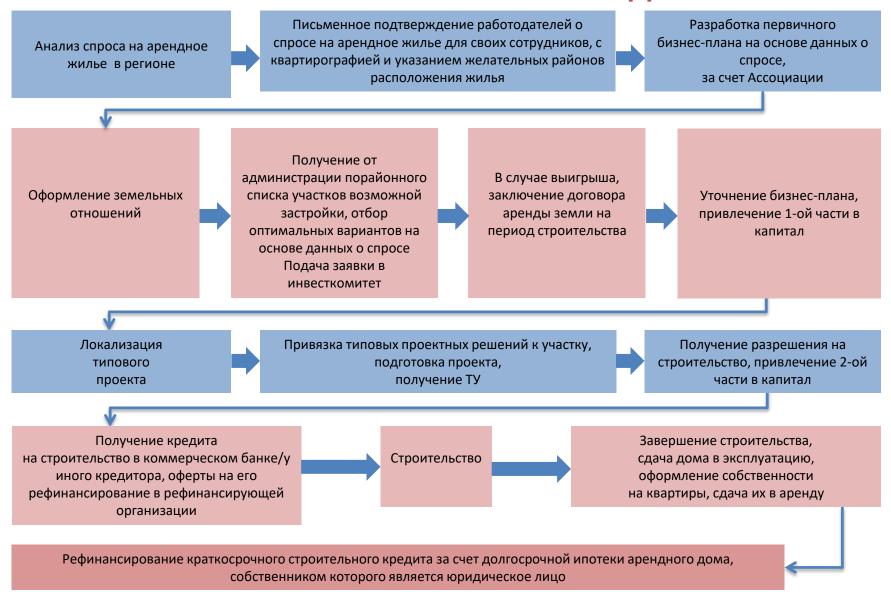
1-комнатный апартамент: гостиная, Вид 1







КАРТА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ





ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

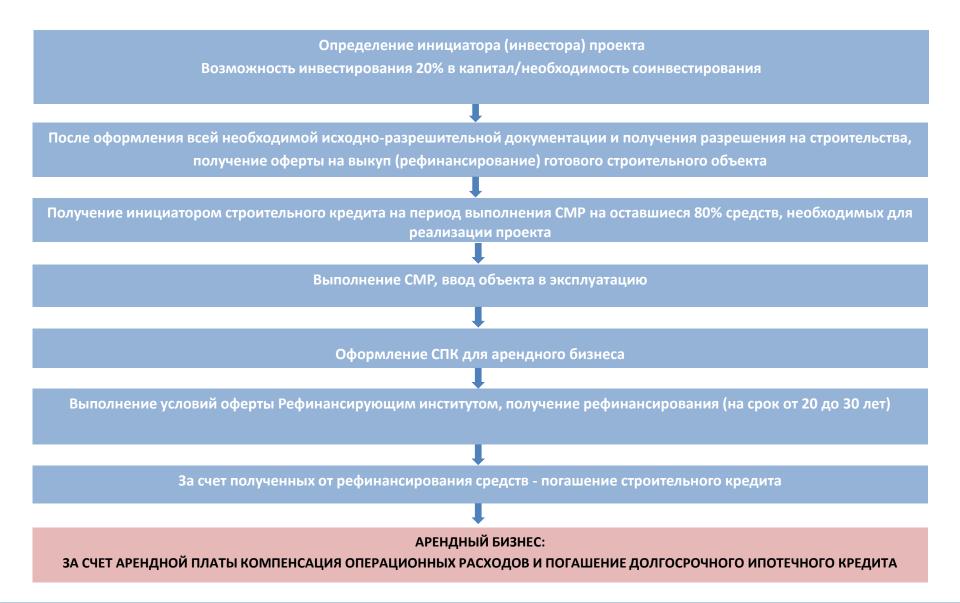
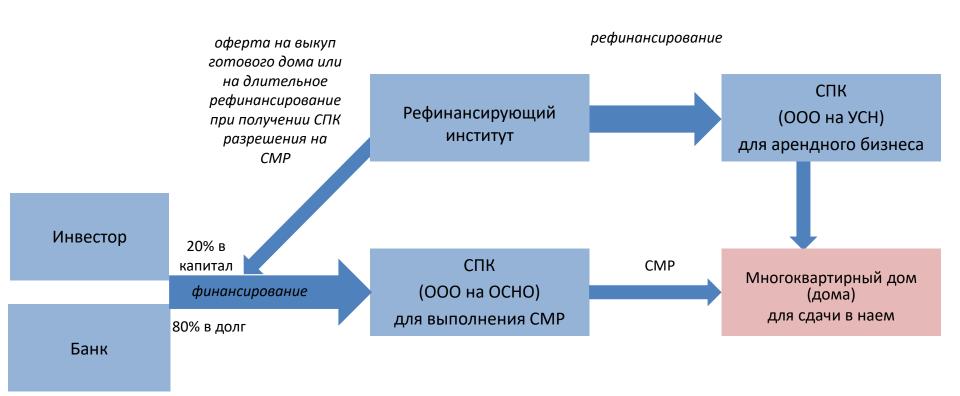




СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ



СПК – специальная проектная компания;

ООО – общество с ограниченной ответственностью;

ОСНО – общая система налогообложения (с НДС);

УСН – упрощенная система налогообложения (без НДС);

СМР – строительно-монтажные работы.



Проблемы долгосрочного проектного финансирования арендного жилья

Банки неохотно предоставляют проектное финансирование девелоперам арендного жилья из-за небольших размеров проекта (как правило, от 50 до 300 млн. руб.) при отсутствии отработанных механизмов долгосрочного рефинансирования подобных кредитов на этапе операционной деятельности арендных домов.

Неустоявшаяся практика оценки проектных рисков при девелопменте арендных домов требует усилий по стандартизации проектной документации, в том числе в части бизнес-планирования, разработки архитектурно-строительного проекта и юридической конструкции.

Механизмы рефинансирования в виде специализированных паевых инвестиционных фондов, управляемых профильным институтом развития, мало востребованы основной массой частных инвесторов из-за желания самостоятельно управлять собственным арендным жилым фондом, географических ограничений.

Возможность использования технологии Фабрики ипотечных ценных бумаг АИЖК для секьюртизации ипотечных кредитов под залог наемных домов и квартир в них не используется банками для рефинансирования проектов арендного жилья



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Офис: город Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, «Город Столиц» (Северный блок)

Тел.: +7 (916) 803-80-11 **E-mail:** info@naurazh.ru

www.naurazh.ru