



ДОКЛАД

«ОБ ИТОГАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ФОНДА «ЖСС КО»
ЗА 9 МЕС. 2020 ГОДА
И ПЛАНАХ НА 2021 ГОД»

И.В. ОЛЕНИН | ДИРЕКТОР ФОНДА «ЖСС КО»
г. Калининград, 28 октября 2020 г.

1

Основные направления
деятельности Фонда

2

Ипотечное кредитование

3

Жилищное строительство
и реализация жилья

4

Защита прав пострадавших
дольщиков

5

Основные итоги работы,
финансовая модель Фонда



Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

Ипотечное кредитование



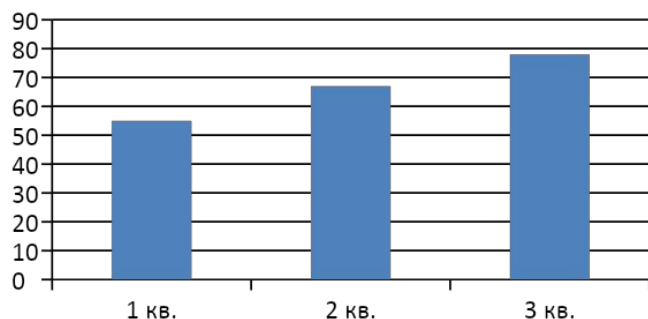


Продуктовая линейка: «Приобретение квартиры на этапе строительства»; «Приобретение готового жилья»; «Льготная ипотека на новостройки», «Перекредитование», «Военная ипотека», «Семейная ипотека»

Табл. Динамика ипотечного кредитования Фондом

Показатель	9 мес. 2020 г.	9 мес. 2019 г.	+/-	2020 г. (план)	2019 г. (факт)	+/-
Выдача займов						
Количество, шт.	98	102	-4%	145	123	+18%
Сумма, млн.руб.	200	188	+6%	290	236	+23%

**Диаграмма. Динамика выдачи
ипотечных займов (поквартально)
в 2020 г., млн.руб.**



**Табл. Сравнение проц. ставок
по ипотеке за 2019-2020 гг.**

Ставки	2019 г.	2020 г.
Мин.	4,9%	2,9%
Сред.	7,1%	5,92%



ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ

Табл. Динамика ипотечного кредитования и выдачи субсидий Фондом

Показатель	9 мес. 2020 г.	9 мес. 2019 г.	+/-, %	2020 г. (план)	2019 г. (факт)	+/-, %
Субсидии молодым мед. и педагог. работникам						
шт.	44	47	-9,4%	60	63	-5%
млн.руб.	19,2	20	-4%	27	27	0%
Возмещение % по кредиту гражданам, имеющим детей						
шт.	348	227	+53%	360	273	+32%
млн.руб.	26,5	13	+100%	38	18	+111%
Льготная ипотека (региональная)						
шт.	71	71	0%	105	71	+48%
млн.руб.	150,5	135	+11,5%	215	135	+59%
Другие программы (готовое жилье, перекредитование, семейная ипотека)						
шт.	27	31	-13%	40	52	-23%
млн.руб.	49,5	53	-7%	75	101	-26%

Табл. План выдачи на 2021 г.

Показатель	Кол-во, шт.	Сумма, млн.руб.
Возмещение на уплату %	360	20
Субсидии (молодым специалистам)	40	20
Льготная ипотека (региональная)	157	298



Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



ГК «Фонд «ЖСС КО» по итогам 9 мес. 2020г. - **7-е место**
среди **крупнейших застройщиков** региона по объему
строительства: **78,5 тыс. кв.м. жилья.**

erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kaliningradskaya-oblast?topType=0&date=201001

ТОП застройщиков Калининградская область

Найти застройщика

По объему текущего строительства

01.10.2020

Место	+/-	Застройщик, регион	Строится, м ²	С переносом срока, м ²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций
1	+3	Акфен, Калининградская область	117 356	102 021	86.93	30.66	138	1
2	+4	КСК, Калининградская область	115 404	7 479	6.48	1.56	186	7
3	-1	ГК Мегалполис, Калининградская область	113 517	113 517	100	25.81	190	1
4	+1	СК МПК, Калининградская область	112 516	10 074	8.95	2.15	193	5
5	-2	ГК Холдинг Калининградстройинвест, Калининградская область	102 756	15 313	14.9	2.24	210	4
6	-5	ГК Модуль-Стройград, Калининградская область	102 716	43 918	42.76	23.89	211	4
7	0	Фонд ЖСС КО, Калининградская область	78 473	55 056	70.16	53.25	271	5
8	0	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	46 545	0	0	0	3	4
9	0	ГК Балтия-Инвестстрой, Калининградская область	39 625	0	0	0	536	3
10	+1	УКС, Калининградская область	36 638	22 737	62.06	16.44	580	1
11	+1	ГК Ремжилстрой, Калининградская область	34 740	0	0	0	614	2

Фонд
осуществляет
функции
застройщика
(через
дочерние
общества),
инвестора и
тех.
заказчика.



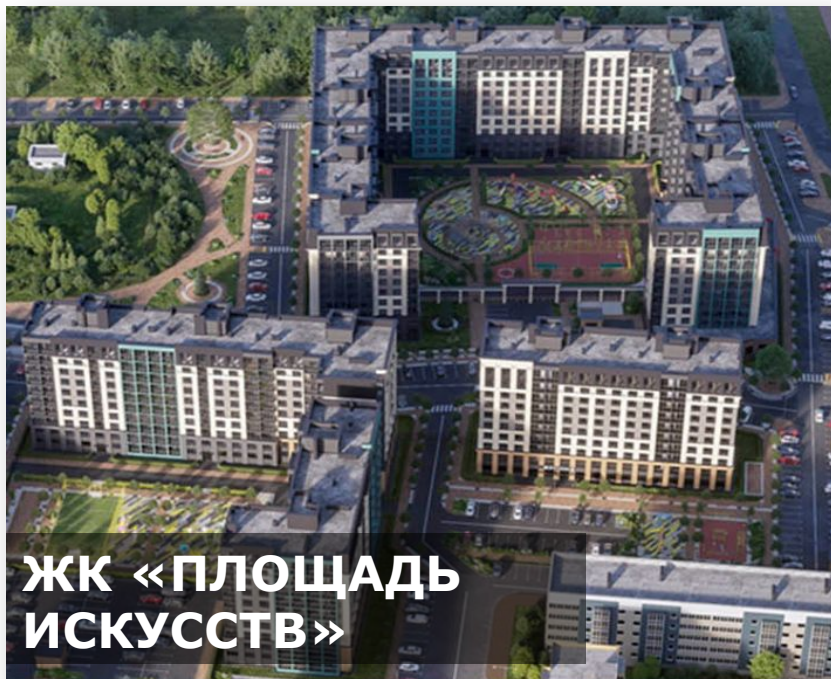


Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

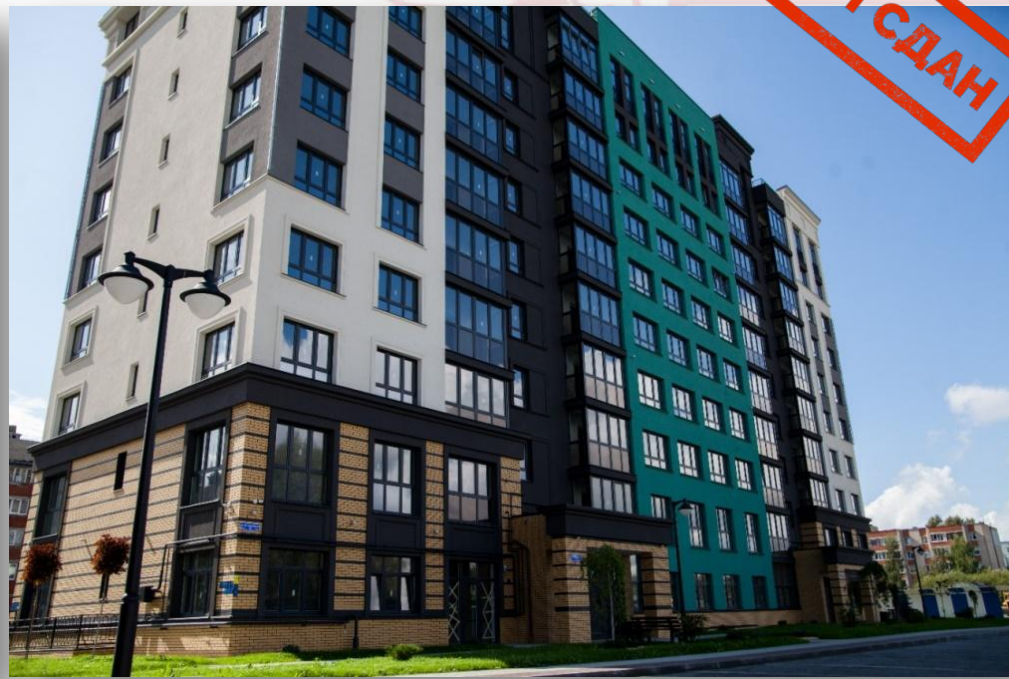
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ

4 МКЖД на 750 кв. = 47 тыс. м²

- ✓ Дом №3 (5,3 тыс. кв.м.) – введен в эксплуатацию
- ✓ Дом №4 (5,9 тыс. кв.м.) – ввод 4 кв. 2020 г.
- ✓ Дом №2 (5,6 тыс. кв.м.) – ввод 1 кв. 2022 г.
- ✓ Дом №1 (30 тыс. кв.м.) – ввод 4 кв. 2023 г.



**ЖК «ПЛОЩАДЬ
ИСКУССТВ»**



ДОМ СДАН

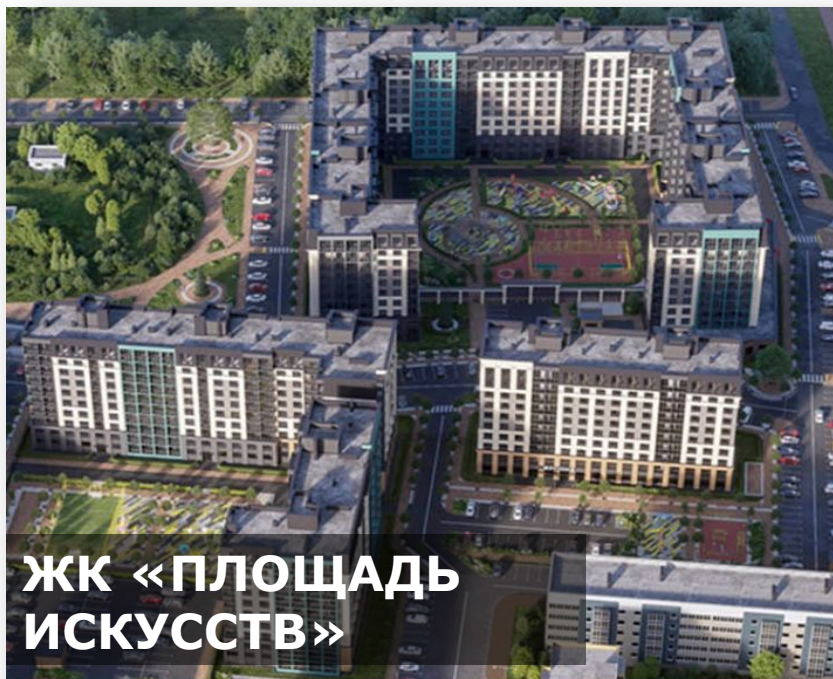


Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ

4 МКЖД на 750 кв. = 47 тыс. м²

- ✓ Дом №3 (5,3 тыс. кв.м.) – введен в эксплуатацию
- ✓ Дом №4 (5,9 тыс. кв.м.) – ввод 4 кв. 2020 г.
- ✓ Дом №2 (5,6 тыс. кв.м.) – ввод 1 кв. 2022 г.
- ✓ Дом №1 (30 тыс. кв.м.) – ввод 4 кв. 2023 г.





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ

Площадь жилья – 64,4 тыс. м²

Дом №1 по ПЗУ (18,4 тыс. кв.
м.), ввод 4 кв. 2022 г.

Проектное финансирование

Этапы

№2 (18,4 тыс. кв.м.) – 1 кв. 2023 г.

№3 (14,2 тыс.кв.м.) – 3 кв. 2023 г.

№4 (13,4 тыс.кв.м.) – 4 кв. 2023 г.

ЖК «НАХИМОВСКИЙ КВАРТАЛ»





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ

Площадь жилья – 64,4 тыс. м2

Дом №1 по ПЗУ (18,4 тыс. кв.
м.), ввод 4 кв. 2022 г.

Проектное финансирование

Этапы

№2 (18,4 тыс. кв.м.) – 1 кв. 2023 г.

№3 (14,2 тыс.кв.м.) – 3 кв. 2023 г.

№4 (13,4 тыс.кв.м.) – 4 кв. 2023 г.

ЖК «НАХИМОВСКИЙ КВАРТАЛ»





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ

Площадь жилья – 64,4 тыс. м²

Дом №1 по ПЗУ (18,4 тыс. кв.
м.), ввод 4 кв. 2022 г.

Проектное финансирование

Этапы

№2 (18,4 тыс. кв.м.) – 1 кв. 2023 г.

№3 (14,2 тыс.кв.м.) – 3 кв. 2023 г.

№4 (13,4 тыс.кв.м.) – 4 кв. 2023 г.

ЖК «НАХИМОВСКИЙ КВАРТАЛ»





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: УЛ. ЛЕВИТАНА

1 этап = 7 тыс. м²

Ввод – 4 кв. 2020 г.

2 этап = 9 тыс. м²

Ввод – 2 кв. 2022 г.

Следующие этапы

= 143 тыс. м²

ЖК «ЮГО-ВОСТОК»





РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ

[Основные показатели]:

- площадь реализованного жилья (с учетом плана на 4 кв. 2020 г.):
- поступления от реализации квартир:
- темп роста реализации по сравнению с 2019 годом, %:

10,5 тыс.
кв.м.

609 млн.
руб.

32 %

[Основные объекты]:

- **ЖК на ул. Орудийной** (Ленинградский р-н);
- **ЖК на ул. Красносельской** (Центральный р-н)
- **ЖК на ул. Артиллерийской:** «Площадь искусств», «Нахимовский квартал» (Ленинградский р-н);
- **ЖК на ул. Левитана:** «Юго-Восток» (Московский р-н).

Диаграмма.
Динамика реализация жилья,
за 2017 – 2020 гг., млн. руб.





Табл. Динамика реализации жилья

Показатель	9 мес. 2020 г.	9 мес. 2019 г.	+/-, %	2020 г. (план)	2019 г. (факт)	+/-, %
Реализация (всего)						
тыс. м2	5,3	6,9	-23%	10,5	9,3	+13%
млн.руб.	280	325	-14%	609	460	+32%
Строящееся жилье						
тыс. м2	2,0	0,8	+150%	5,0	1,6	+213%
млн.руб.	90	47	+91%	295	97	+204%
Готовое жилье						
тыс. м2	3,3	6,1	-46%	5,5	7,7	-29%
млн.руб.	190	278	-32%	314	363	-13%

[Негативные факторы]:

- снижение объема продаж в период март-июнь 2020 г. из-за ограничений, введенных в связи с пандемией COVID-19.

[Принятые меры]:

- активизация маркетинговой политики (акцент на рекламу в Интернет, соц.сетях; создание отдельных сайтов по каждый ЖК и проч.);
- учет современных тенденций на рынке жилья и требований покупателей (проектирование квартир по новым планировкам – «европланировки» и пр.);
- участие в аукционах на реализацию жилья для государственных нужд.



Завершение строительства проблемных объектов и восстановление прав пострадавших дольщиков





ЗАЩИТА ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ

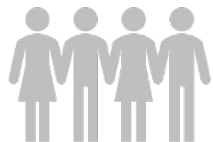
Наименование проблемного застройщика	Количество дольщиков - физ. лиц, чел.	Сумма требований по ДДУ (физ.лица), млн.руб.	Бюджет достройки, млн.руб.	Финансовая поддержка Фонда, млн.руб.	Другие источники, млн.руб.	Планируемый срок завершения строительства
ООО "Регион-Сервис"	113	186	93	64	29	3 кв. 2020г. (сдан)
ООО "Альфастрой"	58	101	271	149	122	4 кв. 2020г. (ГАСН)
ООО "Вивагс" (ЖСК «Гагаринский»)	182	393	362	259	103	4 кв. 2021г. (стр.гот. – 51%)
ООО "Ганза-Сервис" (ЖСК «Ганза 4»)	189	308	915	400	515	3 кв. 2022г. (стр.гот. – 18% (д.1) 13% (д.2))
Всего	542	988	1 641	872	769	



Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «РЕГИОН СЕРВИС»

ул. А.Невского, 188 б



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ:

113



СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**июль
2020 г.**



СТАТУС
ОБЪЕКТА:

СДАН

- ✓ Получено разрешение на ввод;
- ✓ Жилые помещения готовы к передаче пострадавшим участникам долевого строительства;
- ✓ Проведена передача ключей пострадавшим участникам долевого строительства (по предварительным актам приема-передачи);
- ✓ Официальная передача жилых помещений будет произведена по результатам вынесения определения АС КО.

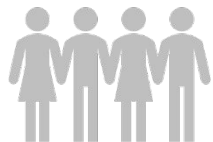




Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «РЕГИОН СЕРВИС»

ул. А.Невского, 188 б



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ:

113



СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**июль
2020 г.**



СТАТУС
ОБЪЕКТА:

СДАН

- ✓ Получено разрешение на ввод;
- ✓ Жилые помещения готовы к передаче пострадавшим участникам долевого строительства;
- ✓ Проведена передача ключей пострадавшим участникам долевого строительства (по предварительным актам приема-передачи);
- ✓ Официальная передача жилых помещений будет произведена по результатам вынесения определения АС КО.



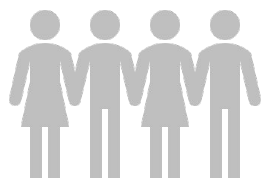


Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

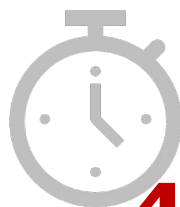
ООО «АЛЬФАСТРОЙ»

ЖК «ЮГО-ВОСТОК»

Борисовский
бульвар, 11



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ: **58**



СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**4 кв.
2020 г.**



СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА
(НА 01.10.20):

100%

- ✓ Строительство завершено;
- ✓ Извещение о завершении строительства направлено в Департамент строительного надзора минконтроля КО.
- ✓ Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – **4 кв. 2020 г.**



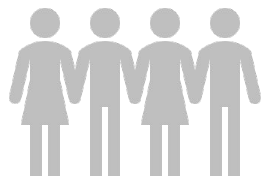


Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

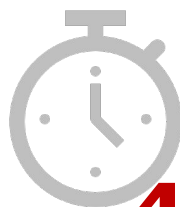
ООО «АЛЬФАСТРОЙ»

ЖК «ЮГО-ВОСТОК»

Борисовский
бульвар, 11



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ: **58**



СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**4 кв.
2020 г.**



СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА
(НА 01.10.20):

100%

- ✓ Строительство завершено;
- ✓ Извещение о завершении строительства направлено в Департамент строительного надзора минконтроля КО.

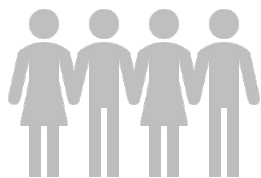




Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «ВИВАГС»

ЖСК «ГАГАРИНСКИЙ» ул. Ю. Гагарина



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ: **182**

СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:



**декабрь
2021 г.**

СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА
(НА 01.10.20):



51%

Строительство – по графику:

[1-3 секции]

90% готовности;

[4-5 секции]

1-й этаж - 70% готовности,

2-й эт. - 10%;

[6-7 секции]

фундамент 70% готовности.

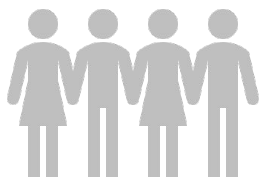




Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «ВИВАГС»

ЖСК «ГАГАРИНСКИЙ» ул. Ю. Гагарина



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ: **182**

СРОК ВВОДА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:



**декабрь
2021 г.**

СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА
(НА 01.10.20):



51%

Строительство – по графику:

[1-3 секции]

90% готовности;

[4-5 секции]

1-й этаж - 70% готовности,

2-й эт. - 10%;

[6-7 секции]

фундамент 70% готовности.





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «ГАНЗА-СЕРВИС»

ЖСК «ГАНЗА 4» [ул. А.Невского, 192]



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ:

189



КОЛИЧЕСТВО
ДОМОВ:

2



СРОК ВВОДА
В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**3 кв.
2022 г.**



СТЕПЕНЬ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА

18% (д.№1)

13% (д.№2)

Строительство – по графику:

[дом №1]

- фундамент, 1-й этаж - 100% готовности;
- 2-й эт. - 40%.

[дом №2]

- фундамент - 95% готовности;
- 1-й эт. - 15%.





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ООО «ГАНЗА-СЕРВИС»

ЖСК «ГАНЗА 4»

[ул. А.Невского, 192]



КОЛИЧЕСТВО
ДОЛЬЩИКОВ: **189**



КОЛИЧЕСТВО
ДОМОВ: **2**



СРОК ВВОДА
В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО РНС:

**3 кв.
2022 г.**



СТЕПЕНЬ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА

18% (д.№1)

13% (д.№2)

Строительство – по графику:

[дом №1]

- фундамент, 1-й этаж - 100% готовности;
- 2-й эт. - 40%.

[дом №2]

- фундамент - 95% готовности;
- 1-й эт. - 15%.





ОСВОЕНИЕ ЗЕМ. УЧАСТКА НА УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКОЙ

№ п/п	Показатель	Всего	Фонд	Инвесторы
1	Площадь земельного участка, Га	8,7	4,4	4,3
2	Доля площади ЗУ, %	100%	51%	49%
3	Объем возводимого жилья, тыс. м ²	128	64	64

[Текущий статус реализации проекта]

- ✓ Привлечено **проектное финансирование** в АО «Альфа-Банк» на строительство ж/д №1 по ПЗУ на сумму **681 млн.руб.**;
- ✓ Начаты активные продажи в ж/д №1 по ПЗУ с использованием счетов эскроу;
- ✓ Ведется оформление разрешительной документации на последующие дома;
- ✓ Проведены торги по отбору инвестора: при начальной стоимости **240 млн.руб.**, цена договора, предложенная победителем отбора, составила **420 млн.руб.** ;
- ✓ Заключен инвест.договор на строительство объектов с победителем отбора;
- ✓ На 2021-2022 год запланировано строительство **ул. Закатной** (2024 г.), **ул. Лучинского** (2025 г.) в рамках продления Восточной эстакады, детсада, школы, что повысит ликвидность ЖК;
- ✓ Требуется строительство **ул. Мариенко** (2023 г.).



ОСВОЕНИЕ ЗЕМ. УЧАСТКА НА УЛ. ЛЕВИТАНА

№ п/п	Показатель	Всего	Фонд	Инвесторы
1	Площадь земельного участка, Га	15,6	11,8	3,8
2	Доля площади ЗУ, %	100%	76%	24%
3	Объем возводимого жилья, тыс. м ²	210	159	51

[Текущий статус реализации проекта]

- ✓ Строительство первого ж/д в комплексе «Юго-Восток» (дом №2 по ГП) площадью 6,9 тыс. кв.м. – ввод 4 кв. 2020 года;
- ✓ Оформление проектной документации, прорабатывается привлечение проектного финансирования на последующие дома;
- ✓ Готовятся торги по отбору инвестора.



Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

Основные итоги работы, финансовая модель Фонда





ОСНОВНЫЕ ИТОГИ РАБОТЫ

1. РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ:

- Выручка за 2020 г. составит **609 млн.руб.**

2. ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ:

- Объем выдачи ипотеки за 2020 г. составит **290 млн.руб.**

3. СТРОИТЕЛЬСТВО:

- Площадь возводимого жилья выросла с **17,3** до **78,5** тыс. кв.м.
- В рейтинге крупнейших застройщиков Фонд поднялся с 17-го на **7-е** место.
- Запущены новые проекты строительства:

**ЖК «Нахимовский квартал»
этап №2**

**ЖК «Юго-Восток»
дома №1, №3**

**ул. Орудийная
дом №6**

- Подготовка отбора со-инвесторов по МИП «Юго-Восток».

4. ЗАЩИТА ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ:

- Проведены торги по отбору Инвестора на ЗУ на ул. Артиллерийской
- Активная достройка проблемных объектов:
 - ООО «Регион-Сервис» (сдан в эксплуатацию);
 - ООО «Альфастрой» (строительство завершено, досрочный план. ввод);
 - ЖСК «Ганза-4» (активное строительство).

5. ФИНАНСИРОВАНИЕ:

- Проектное финансирование (кред. линия) для строительства ЖК «Нахимовский квартал» (дом №1).

ТЕМПЫ РОСТА:



+32%



+23%

МЕСТО В РЕЙТИНГЕ
ЗАСТРОЙЩИКОВ
РЕГИОНА:

7

СУММА
ПРИВЛЕЧЕННЫХ
СРЕДСТВ:

420
млн.руб.





Фонд «Жилищное
и социальное строительство
Калининградской области»

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ФОНДА (2024 Г.)

ед.изм.: млн.руб.

Показатель	2020 (4 кв.)	2021	2022	2023	2024	Итого:
Входящий остаток д/с	288	414	133	51	49	288
Поступления	432	789	897	1 359	577	4 054
Готовое жилье (Орудийная, Красносельская)	37	73	0	0	0	110
Ж/д на Орудийной, 6	0	0	72	217	0	289
Прочие объекты	0	47	13	0	0	60
ЖК «Площадь искусств»	21	237	192	64	360	875
МИП «Дольщики», в т.ч.:	370	379	368	291	0	1 409
реализация свободных кв.м.	20	94	368	291	0	774
грант	140	150	0	0	0	290
инвестор	210	135	0	0	0	345
ЖК «Нахимовский квартал»	0	0	194	759	88	1 041
Неликвидные объекты	0	0	0	0	83	83
Текущие поступления	4	53	58	28	46	187
Выбытия	-306	-1 070	-592	-120	-53	-2 141
ЖК «Площадь искусств»	-29	-150	-15	0	0	-194
МИП «Дольщики»	-232	-548	-280	-4	0	-1 064
ЖК «Нахимовский квартал»	0	-95	-16	0	0	-111
Ж/д на Орудийной, 6	0	-63	-94	0	0	-157
Текущие затраты	-15	-93	-66	-55	-53	-282
Проценты по кредиту	-30	-121	-121	-61	0	-333
Привлечение кредита	0	0	0	0	0	0
Погашение кредита	0	0	-387	-1 241	-72	-1 700
Остаток средств	414	133	51	49	501	501
Остаток по кредит. линии	1 700	1 700	1 213	72	0	0

Спасибо за внимание!

