

Мероприятие стратегии развития жилищно- строительной отрасли

ГМУ 3-4

Герасимова Е.А.

Ивченко В.В.

Мелконян М.М.

Мероприятие:

Строительство 3-х доходных домов в Московской области до 2024 года

Подцель:

Развитие рынка коммерческой аренды

Доходный дом — это жилое здание, которое разделено на отдельные квартиры или помещения и предназначено для сдачи в аренду

Преимущества

Для арендаторов:

- Высокие стандарты обслуживания и жизни
- Дополнительные сервисы, например, уборка
- Официальные отношения с хозяином
- Защита прав

Для собственников и инвесторов:

- Выгодное вложение
- Регулярные отчисления
- Разные варианты
- Гарантированная окупаемость

Кто – АО «ДОМ.РФ»

ДОМ.РФ реализует государственные инициативы, направленные на повышение качества и доступности жилья, в том числе благодаря ипотеке, цивилизованной аренде и формированию комфортной городской среды

Ключевые задачи компании:

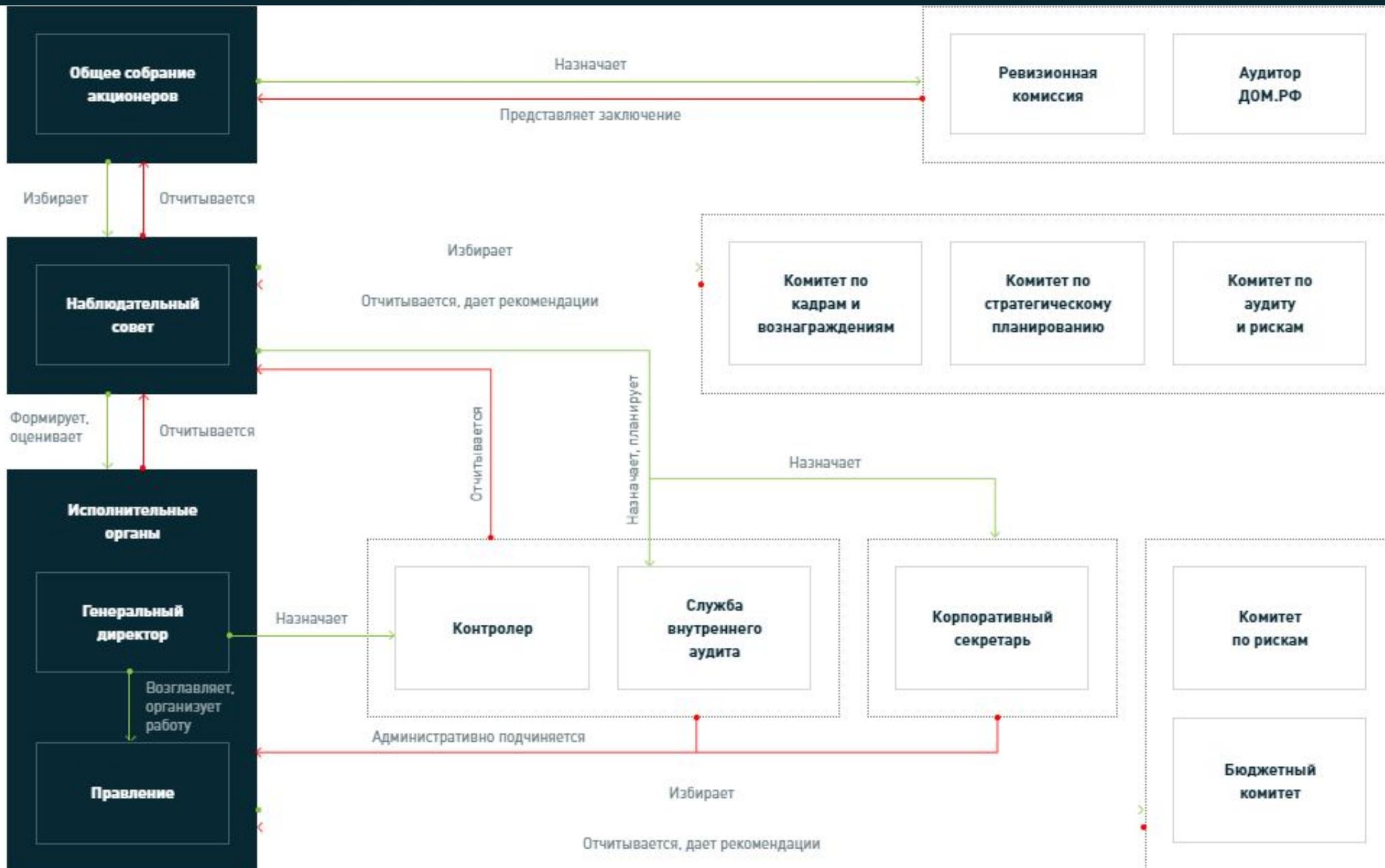
1. Развитие ипотечного рынка и рынка ипотечных ценных бумаг
2. Содействие развитию жилищного строительства с помощью механизмов работы с федеральными земельными участками по 161-ФЗ
3. Развитие рынка цивилизованной аренды жилья
4. Развитие комфортной городской среды и содействие комплексному развитию территорий
5. Мониторинг в сфере жилищного строительства



Где – Московская область

Когда – 2020 – 2024 годы

Организационная структура



Направления деятельности



Ипотека

Развитие рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг



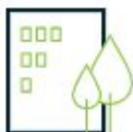
Аренда

Формирование и развитие рынка цивилизованного арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций



Земельные участки

Вовлечение в оборот неиспользуемых и неэффективно используемых федеральных земель



Городская среда

Формирование комфортной жилой среды в российских городах



Аналитика

Исследование рынков жилья и ипотечного кредитования



Банк

Создание универсального ипотечно-строительного банка

Оценка затрат

Площадь	600 м ²	Стоимость земельного участка	от 1,5 млн руб
Площадь участка	6 соток	Строительство дома	от 2 млн
Количество квартир-студий	36	Инфраструктура и коммуникации с документами	от 300 тыс руб
Арендная ставка	20 000 руб	от 900 тыс руб	
Строительство дома	10 млн руб	Дизайн, оснащение, меблировка и прочее	около 120 тыс руб
		Другие текущие траты	
		Минимальный стартовый капитал для реализации рассматриваемого проекта	5 млн руб

Источники финансирования

Средства федерального бюджета, средства инвесторов

Социальный эффект

- Арендный фонд для поддержки многодетных семей, молодых ученых, прогоревших заемщиков по ипотеке
- Изменение арендной платы в зависимости от изменения материального и социального положения конкретного съемщика
- Возможны как конфликты с соседями, так и конфликты между жильцами, которые могут создать сложности в ведении бизнеса

Экономический эффект

- Низкие ставки в доходных домах снизят и стоимость аренды простых квартир
- Прибыль от сдачи недвижимости в аренду может быть гораздо меньше предполагаемой

1. <https://дом.рф/about/corp-management-more/>
2. <https://дом.рф/development/>
3. <https://realybiz.ru/plan/biznes-plan-doxodnogo-doma#i-24>
4. <https://www.cian.ru/stati-dohodnoe-mesto-snjat-zhile-nedorogo-i-s-komfortom-216936/>