



Рынок арендного жилья. Опыт Югры.

Оператор по реализации государственной жилищной программы

За 12 лет помогло улучшить свои жилищные условия более чем 65 тыс. семей округа



Сопровождение и обслуживание займов участникам государственной жилищной программы

С 2007 по 2014 гг. выдано около 3 200 займов на сумму более 5,3 млрд. руб. Рефинансирован 1 291 займ на сумму \approx 1,4 млрд. руб. в ПАО «Сбербанк России»



Единое окно

Услуги на рынке недвижимости и «ипотеки» (\approx 100 квартир от партнеров-застройщиков и 100 ипотечных кредитов от банков-партнеров ежемесячно)



Строительство арендных домов и управление ими

Введено в эксплуатацию 5 арендных домов в гг. Ханты-Мансийск, Сургут и Нефтеюганск общей площадью около 35,8 тысяч кв.м

ПОДЪЕЗД (секция)

1

250 квартир

ЭТАЖ	КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ /				
	1К	1К	ЕС	2К	КС
1	25800.00	20150.00	23050.00	25494.00	18483.00
2	23925.00	19497.00	22950.00	23446.50	17969.00
3	26158.00	20150.00	23000.00	25284.00	17550.00
4	23887.50	20100.00	21755.00	23254.00	18239.00
5	23737.50	19095.00	21850.00	23100.00	17491.50
6	23700.00	19303.00	21802.50	23215.50	18361.00
7	23737.50	19850.00	22800.00	23177.00	17433.00

СВОБОДНО
2 квартир (0.8%)

в т.ч. забронировано
2 квартир

ЗАНЯТО
248 квартир (99.2%)

в т.ч. освобождается
0 квартир

квартира
№ 31

2 КОМНАТНАЯ КВАРТИРА

СТОИМОСТЬ НАЙМА РУБ/МЕС – **23887.50** руб.

СТОИМОСТЬ НАЙМА ЗА КВ. М – **375.00** руб.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (БЕЗ УЧЕТА БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ),
КВ.М – **63.70**

ТИП – **ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА**











ИНФОРМАЦИЯ



Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.10.2013 № 408-п «О Государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018-2025 годах и на период до 2030 года» установлен порядок формирования Перечня наемных домов коммерческого использования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре и определения предельного размера платы за наем жилого помещения в наемном доме коммерческого использования

Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.11.2010 № 190-оз «О налоге на имущество организаций» установлено освобождение от уплаты налога на имущество организаций в отношении объектов жилищного фонда, находящихся в наемном доме, включенном в Перечень наемных домов коммерческого использования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, формируемом в порядке, установленном Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Действующие и планируемые Проекты наемных домов АО «Ипотечное агентство Югры» (нарастающим итогом)

	Эксплуатационная стадия				Строительство и проектирование	Проектирование	
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
							
	Нефтеюганск 94 квартиры ≈ 4,6 тыс. кв.м	Ханты-Мансийск 90 квартир ≈ 4,5 тыс. кв.м	Сургут 250 квартир ≈ 13,8 тыс. кв.м	Ханты-Мансийск 126 квартир ≈ 5,0 тыс. кв.м.	Ханты-Мансийск 108 квартир ≈ 4,5 тыс. кв.м	Ханты-Мансийск 177 квартир ≈ 8,0 тыс. кв.м	Ханты-Мансийск 177 квартир ≈ 8,0 тыс. кв.м
							
		Сургут 170 квартир ≈ 7,8 тыс. кв.м			Нижневартовск 179 квартир ≈ 6,1 тыс. кв.м	Ханты-Мансийск 177 квартир ≈ 8,0 тыс. кв.м	
Количество квартир, шт.	94	354	604	730	1 017	1 371	1 440*
Площадь, тыс. кв. м	≈ 4,6	≈ 17,0	≈ 30,8	≈ 35,8	≈ 46,4	≈ 62,4	≈ 65,9*

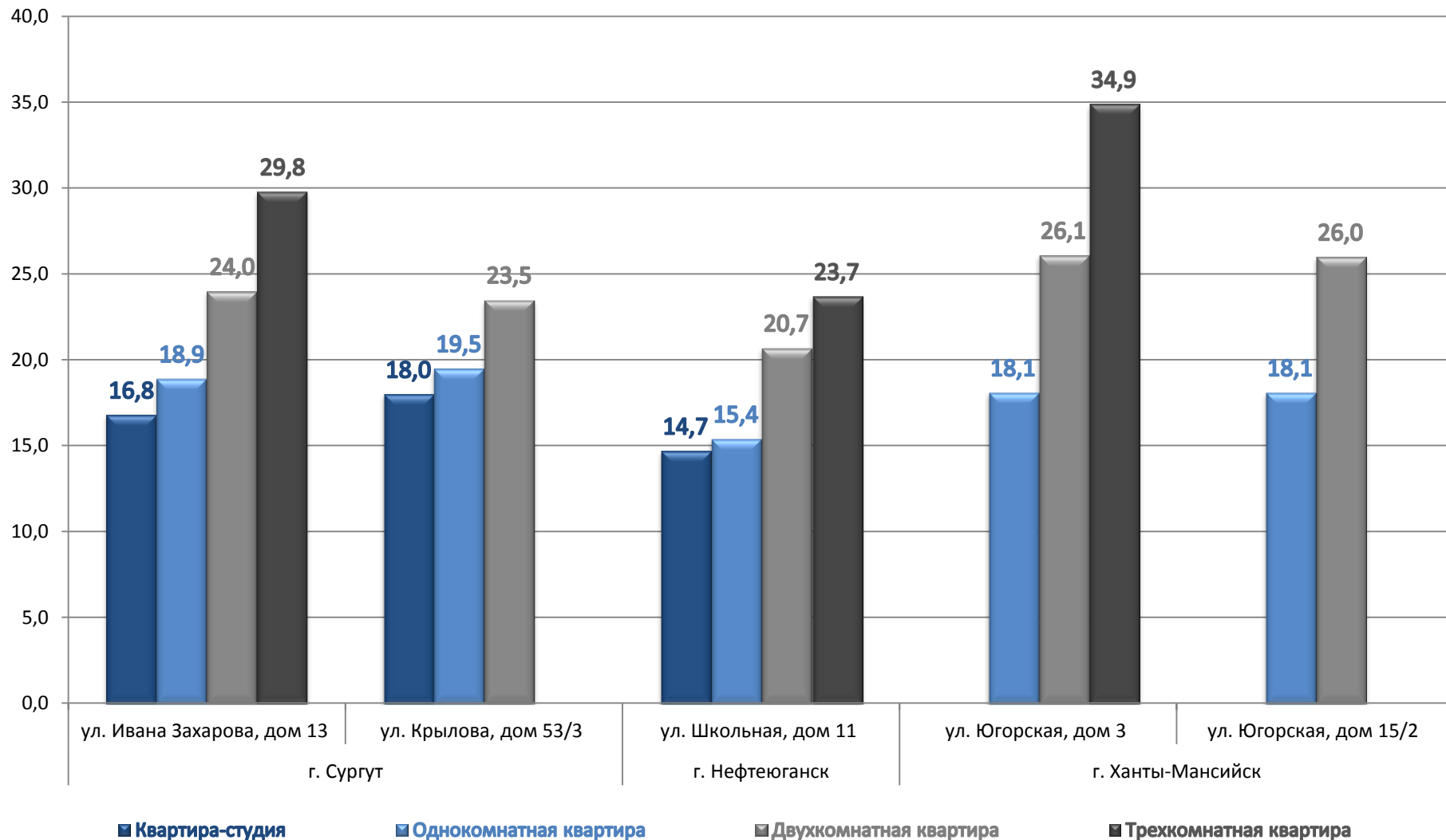
*- с учетом запуска в 2018 году Продукта «Аренда с выкупом» и реализации населению в 2020 году строящего наемного дома в г. Ханты-Мансийск на 108 квартир и общей площадью ≈ 4,5 тысяч кв.м

Реализуемые проекты арендного жилья коммерческого использования

Муниципальное образование	г. Сургут		г. Нефтеюганск	г. Ханты-Мансийск		Итого
	ул. Ивана Захарова, дом 13	ул. Крылова, дом 53/3	ул. Школьная, дом 11	ул. Югорская, дом 3	ул. Югорская, дом 15/2	
Адрес Объекта	ул. Ивана Захарова, дом 13	ул. Крылова, дом 53/3	ул. Школьная, дом 11	ул. Югорская, дом 3	ул. Югорская, дом 15/2	-
Степень готовности объекта, %	введен в эксплуатацию 26.11.2014	введен в эксплуатацию 08.11.2016	введен в эксплуатацию 05.08.2014	введен в эксплуатацию 31.12.2014	введен в эксплуатацию 19.09.2017	-
Начало заселения нанимателей в жилые помещения	25.06.2015	01.12.2016	02.11.2014	14.05.2015	19.12.2017	-
Общая площадь квартир, кв.м	7 812,80	13 801,80	4 684,25	4 511,90	4 962,30	35 773,05
Общее количество квартир, шт.	170	250	94	90	126	730
Количество заселенных квартир, шт.	165	247	92	87	121	712
Уровень среднегодовой загрузки жилых помещений, %	97	99	98	97	95	98
Уровень среднегодовой оборачиваемости квартир, %*	66	66	54	72	-	65
Основные причины расторжения договора	Приобретение жилья; переезд в другой город переезд в наемный дом социального использования		Приобретение жилья; переезд в другой город; предоставление служебного жилья		-	-

*- данные за 2017 год

Среднемесячная стоимость найма в арендных домах, тыс. руб.



В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» В АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ «ИНФО-ЮГРА» СОЗДАНЫ ЛИЧНЫЕ КАБИНЕТЫ НАНИМАТЕЛЯМ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ:

- просматривать результаты и историю расчетов по предоставленным услугам;
- вносить показания индивидуальных приборов учета;
- формировать выписку из лицевого счета в формате Excel или PDF;
- получать SMS с суммой задолженности и поступившего в систему платежа.

СПОСОБЫ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ:

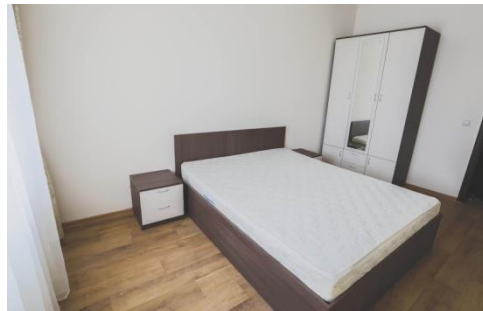
- операционная касса в коммерческом банке; банкоматы; платежные терминалы; специализированное программное обеспечение – WEB-банкинг, Мобильный банкинг; интернет-эквайринг (в части жилищно-коммунальных услуг).

УСЛУГИ ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ:

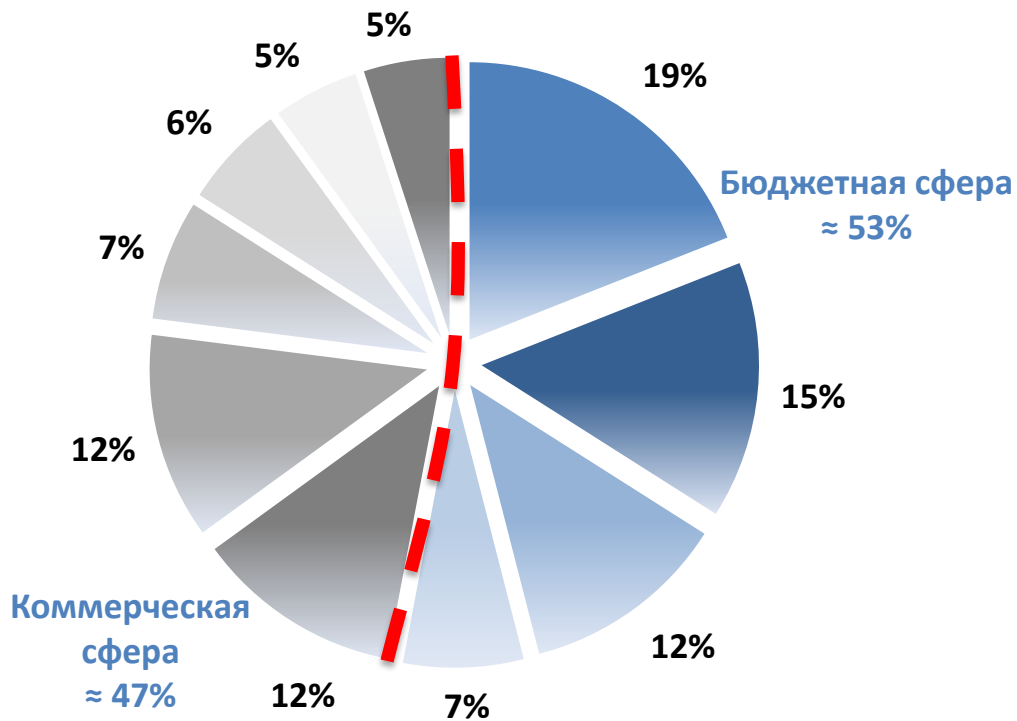
- временная регистрация по месту жительства в наемном доме коммерческого использования.

КВАРТИРЫ В НАШИХ ДОМАХ:

- выполнены в чистовой отделке, с использованием качественных и экологически безопасных материалов;
- оборудованы индивидуальными приборами учета потребляемых ресурсов;
- в арендных домах в г. Сургут, ул. Крылова, 53/3, в г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, 15/2 индивидуальные приборы учета передают показания управляющую организацию в автоматическом режиме;
- арендные дома оборудованы системой видеонаблюдения с подключением к городской системе «Безопасный город» (кроме арендных домов в г. Сургут);
- полностью или частично меблированы и укомплектованы бытовой техникой.



Сферы деятельности



Средний возраст

≈ 32 года

Среднее количество проживающих человек в квартире

3 человека

Средний ежемесячный совокупный семейный доход

≈ 80 000 рублей

Средний ежемесячный платеж за квартиру

≈ 20 000 рублей (найм)
≈ 5 000 рублей (ЖКУ)
≈ 30 % от дохода

Эффективность полных инвестиционных затрат

Рентабельность по EBITDA (2018 год), %	6,0
Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	57 895
Срок окупаемости проекта (PBP), лет	16,3
Дисконтированный срок окупаемости (DPP), лет	21,3
Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	8,1



**Благодарю
за внимание!**