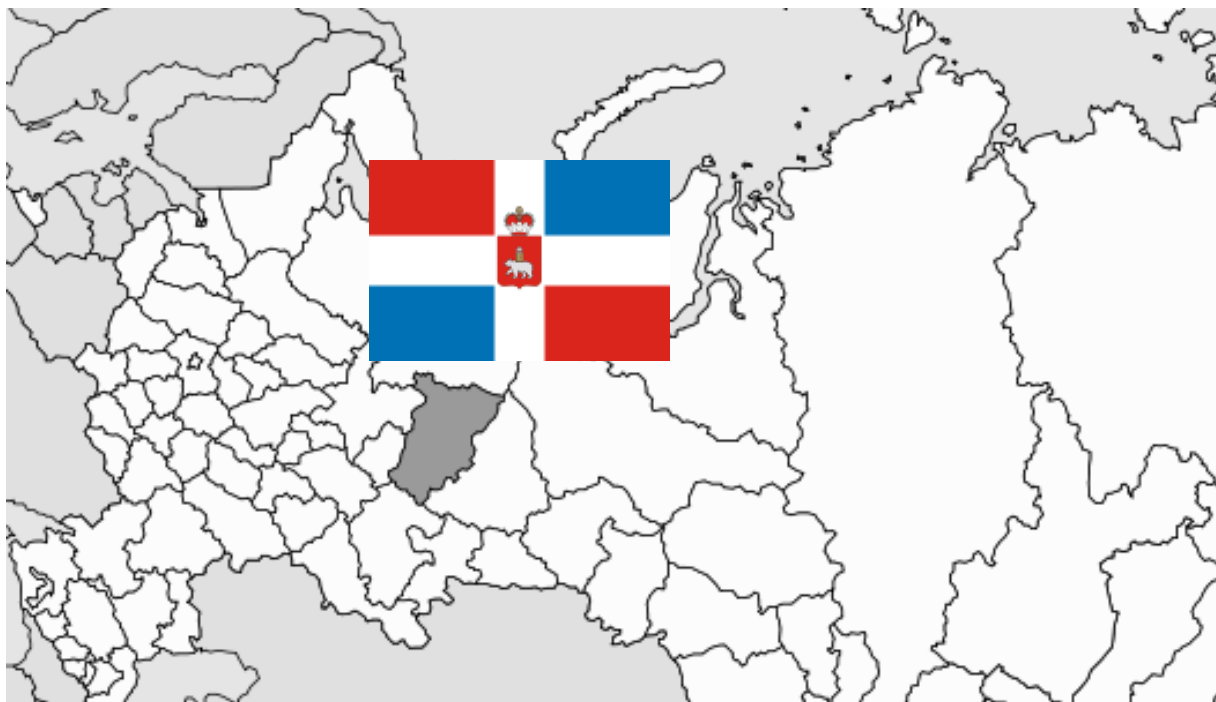


# Проекты строительства доходных домов в Пермском крае: финансовая целесообразность против социальной эффективности



Скоробогач Алексей Васильевич  
ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»



**ГРАЖДАНСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ  
ФОРУМ**

1 - 5 октября 2014 года

доступный для населения арендный жилищный фонд позволяет решить проблемы:

- обеспечения мобильности трудового населения региона;
- увеличения резервного фонда на случай чрезвычайных ситуаций;
- обеспечения жильем социально незащищенных групп населения (например, количество семей Пермского края, нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2013 г. составляет 72,2 тыс., при этом в последнее время доля семей, жилищные условия у которых улучшаются в течение года составляет от 5,3% до 8,1%).

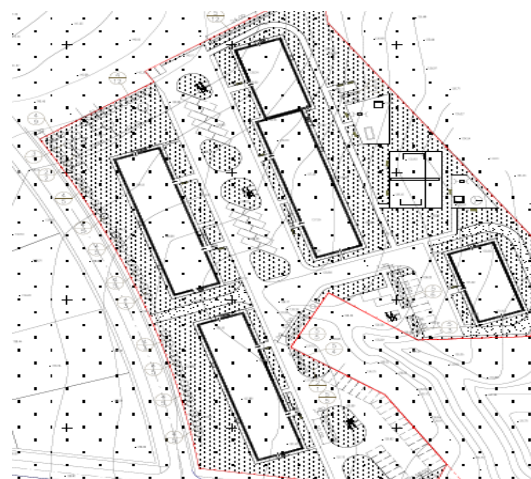
В 2014 г. поддержка из Фонда содействия реформированию ЖКХ составит 416 млн. руб.

На реализацию 1 этапа программы расселения из ветхого и аварийного жилья будет затрачено 1 млрд. 169 млн. руб.

Второй этап (в 2015 г.) предполагает финансирование из разных источников около 1,6 млрд. руб.



Жилой дом по ул. Сокольской  
на 216 квартир для  
«очередников», «переселенцов»  
из ветхого и аварийного жилья и  
другим категориям граждан



Комплекс жилых домов в  
Пермском районе  
На 191 квартиру для «детей-  
сирот»



2005 г. анонс проекта;

2008 г. продажа  
объекта по частям;

Введен в эксплуатацию  
как нежилой объект;

*Сегодня здание принадлежит нескольким крупным собственникам, часть из которых сдает их в аренду в формате «апарт-отель», часть сдается как офисные помещения, часть используется собственниками самостоятельно.*

### Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Пермском крае в 2013-2015 годах»

содержит задачу №2.4 в формулировке: «формирование рынка доступного арендного жилья». Среди программных мероприятий указаны:

- изучение потребности населения Пермского края в арендном жилье к 20 ноября 2013 г.;
- разработка методологического обеспечения формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода к 18 июня 2014 г.

Исполнение возложено на Министерство строительства и архитектуры Пермского края. Однако на указанные мероприятия финансирование за счет бюджета не предполагается.

В 2013 г. по запросу Минстроя Пермского края НП «РГР. Пермский край» и ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» составили экономическое обоснование проектов строительства «доходных домов» в г. Перми на основе рыночных данных и разработали модели финансирования



Примеры жилых домов «эконом» класса в г. Перми  
Площадь 1-но комнатных квартир от 30,4 до 36,6 кв.м.  
Площадь 2-х комнатных квартир от 47,7 до 55,3 кв.м.

## Вариант №1. Реализации проекта в формате «доходный дом» в г. Перми на коммерческих условиях

Номер варианта реализации проекта	Вариант планировки №1	Значение	Действия по улучшению показателей проекта
1 Срок проекта 30 лет	Частные инвестиции, тыс.руб.	34 052,95	Снижение стоимости строительства, однако это скажется на качестве строительства и может снизить спрос на аренду в подобных домах
	Срок окупаемости	16,5 лет	
	Сальдо денежного потока будет положительным с	7 года	
	Доходность при соблюдении параметров проекта	6%	
	Дисконтированный срок окупаемости	Не наступает в пределах 30 лет	
	Чистый дисконтированный доход, тыс.руб.	-35 439,71	

## Вариант №2. Реализации проекта в формате «доходный дом» в г. Перми на условиях бюджетного финансирования

Номер варианта реализации проекта	Вариант планировки №1	Значение	Действия по улучшению показателей проекта
2 Срок проекта 30 лет	Бюджетное финансирование, тыс.руб.	81 795,0	Увеличение платы за найм, однако проект перестанет быть социально направленным
	Срок окупаемости	25,5 лет	
	Сальдо денежного потока будет положительным с	4 года	
	Доходность при соблюдении параметров проекта	4,0%	
	Дисконтированный срок окупаемости	Не наступает в пределах 30 лет	
	Чистый дисконтированный доход	- 41 969,61	

В качестве планируемой социальной платы за найм принято 5,0 тыс.руб. за однокомнатную квартиру (до 33,3% одной средней зарплаты в месяц работников бюджетной сферы) и 7,0 тыс.руб. – за двухкомнатную (до 23,3% двух средних зарплат в месяц работников бюджетной сферы).



## Вариант №3. Реализации проекта в формате «доходный дом» в г. Перми на условиях государственно-частного партнерства

Номер варианта реализации проекта	Вариант планировки №1	Значение	Действия по улучшению показателей проекта
3 (технический заказчик) Срок проекта 1,5 лет	Частные инвестиции, тыс.руб.	28 759,12	Увеличение цены выкупа на 14,5%; Снижение стоимости строительства на 9%; Не менее 34% квартир реализовать по рыночной цене.
	Срок окупаемости	Не наступает в пределах 1,5 лет	
	Сальдо денежного потока будет положительным с	1,5 лет	
	Доходность при соблюдении параметров проекта	отрицательная	
	Дисконтированный срок окупаемости	Не наступает в пределах 1,5 лет	
	Чистый дисконтированный доход, тыс.руб.	-10 604,84	
3 (управляющая компания) Срок проекта 20 лет	Частные инвестиции, тыс.руб.	10 886,85	субсидирование процентной ставки по кредиту не менее 8,5%; Софинансировании выкупа здания за счет средств бюджета в размере не менее 50%.
	Срок окупаемости	Не наступает в пределах 20 лет	
	Сальдо денежного потока будет положительным с	Не будет	
	Доходность при соблюдении параметров проекта	отрицательная	
	Дисконтированный срок окупаемости	Не наступает в пределах 20 лет	
	Чистый дисконтированный доход, тыс.руб.	-48 225,82	



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»**

**г. Пермь, ул. Стахановская, 45,**

**тел.: +7 (342) 215-50-86**

**e-mail: [skorobogach@kamdolina.ru](mailto:skorobogach@kamdolina.ru)**