

Вопросы автоматизации накопительных схем приобретения и строительства жилья в условиях изменения рынка недвижимости

МАИФ разработала на основании действующего законодательства экономико-правовую модель потребительского приобретательского (строительного сберегательного) общества, действующего в форме потребительского приобретательского кооператива. Изложенные в презентации подходы реализованы в программном обеспечении уже действующего потребительского приобретательского кооператива "Державное" (г. Москва).



1. Вероятностная модель накопительной системы с учетом изменения СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



Тарифные условия:

Однушка, 45м², первоначальный паевый 0.25м, ежемесячный паевый 0.2м

Двушка, 65м², первоначальный паевый 0.5м, ежемесячный паевый 0.25м

Трешка, 90м², первоначальный паевый 1.5м, ежемесячный паевый 0.35м

Вероятностные условия:

С вероятностью 1/3 вступают обычные тарифные условия.

С вероятностью 1/2 вступают 50% тарифные условия.

Если очередь больше 10 чел, то 50% не принимаются

Если очередь отсутствует и в паевом фонде достаточно средств, то принимается 50% и сразу покупаем.

Курс метра увеличивается на 2500 руб. за квартал

Структура спроса:

Регион	Комната	Однушка	Двушка	Трешка
Москва	9%	40,5%	27%	13,5%
Область	0,5%	4,75%	3,8%	0,95%



Исходные данные



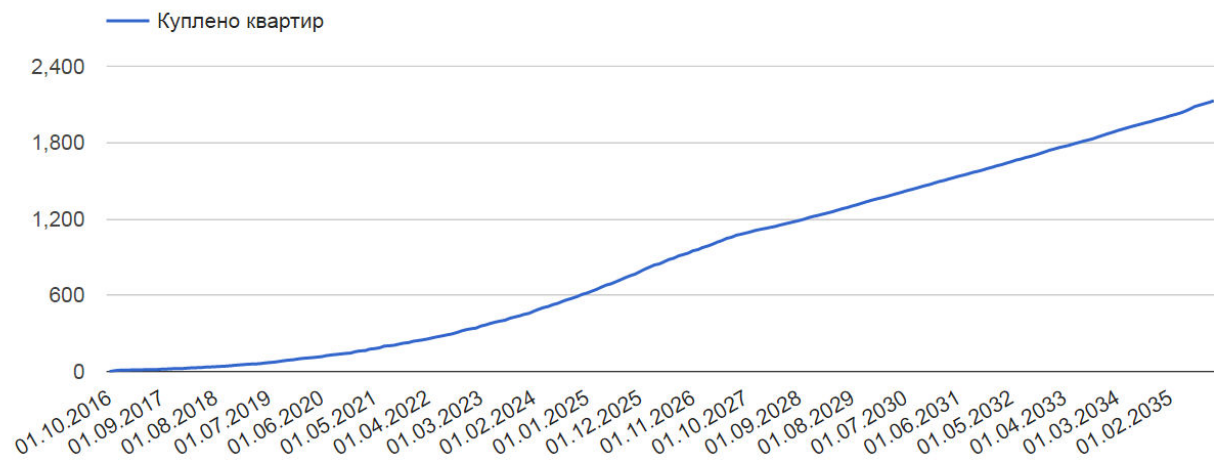
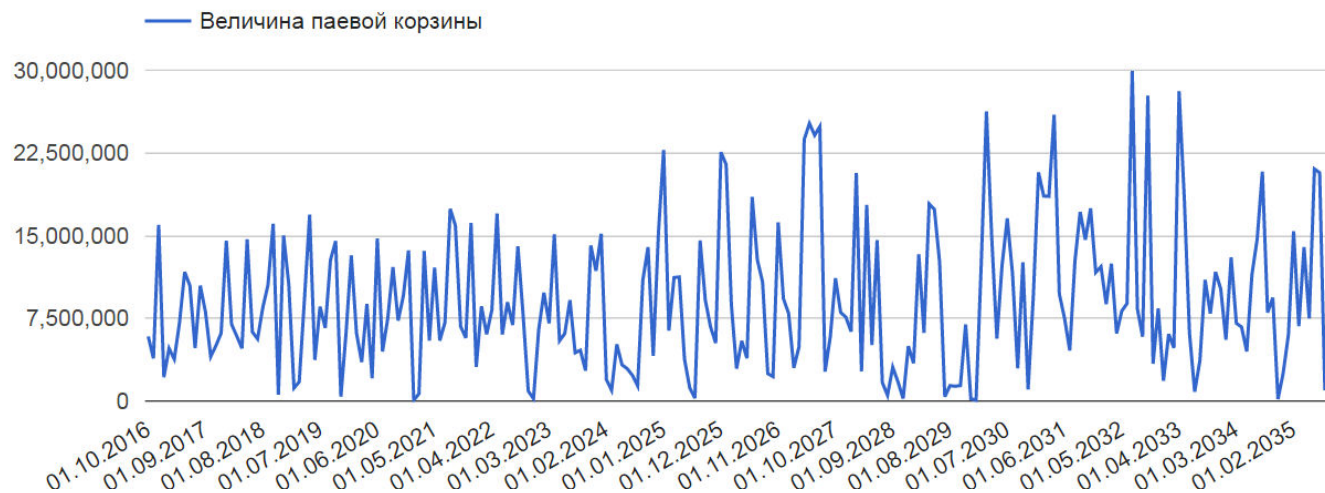
История жизни на N лет вперед

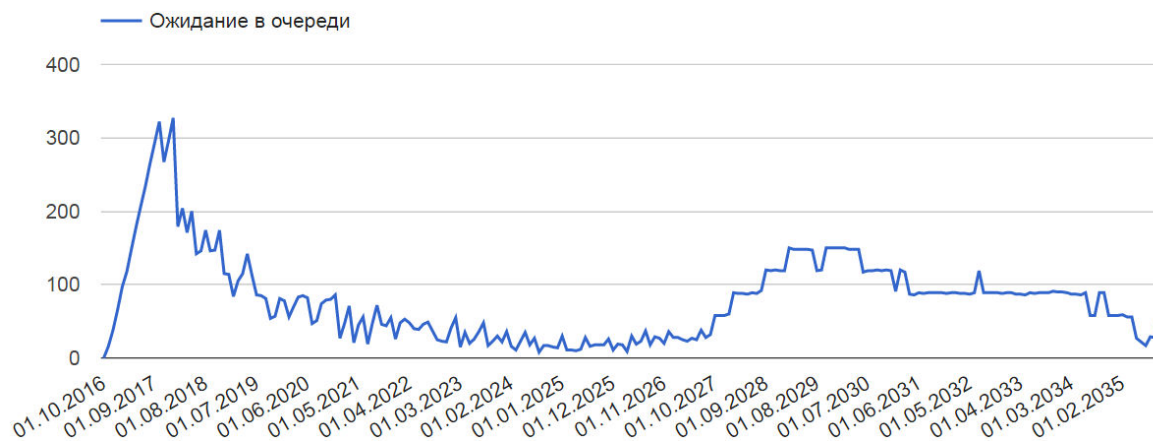


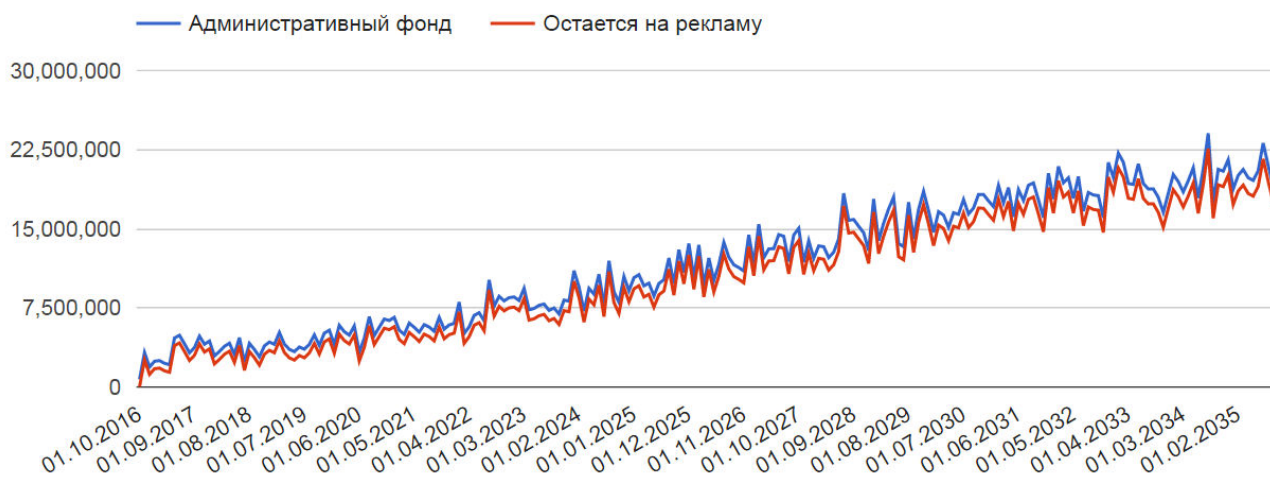
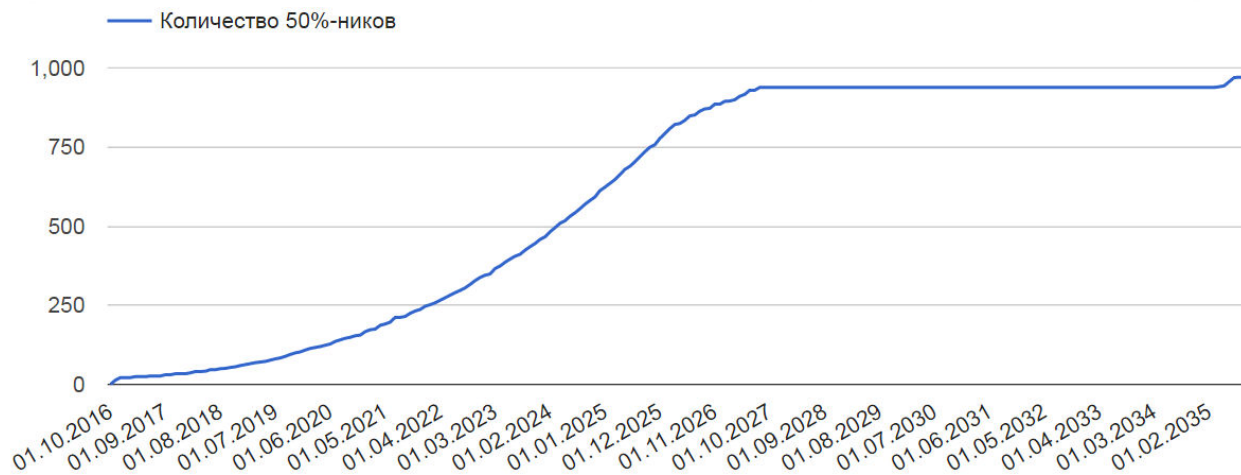
День	Паевая корзина	Паевые приход	Паевые расход	Величина АФ	Приход в АФ	Расход АФ	Кто вступил	Поступили платежи	Кому купили	Очередь	Кто вышел	Куплено квартир	50%
27.09.2016	5 687 707	5 687 707	0	2 783	2 783	0	1 чел. ▾	1 пл. ▾				0,	1,
28.09.2016	5 687 707	0	0	2 783	0	0				1 чел. ▾		0,	1,
29.09.2016	2 462 874	8 081 007	-11 305 840	7 772	4 989	0	1 чел. ▾	2 пл. ▾	1 кв. ▾			1,	2,
30.09.2016	2 462 874	0	0	7 772	0	0				1 чел. ▾		1,	2,
01.10.2016					7 772					1 чел. ▾		1,	2,
02.10.2016					809	0	3, ▾	1 пл. ▾		1 чел. ▾		1,	2,
03.10.2016					641	0	1 чел. ▾	2 пл. ▾		1 чел. ▾		1,	3,
04.10.2016					39	0	3, ▾	1 пл. ▾		2 чел. ▾		1,	4,
05.10.2016					948	0	1 чел. ▾	3 пл. ▾		3 чел. ▾		1,	4,
06.10.2016						0				3 чел. ▾		1,	4,
07.10.2016						0				3 чел. ▾		1,	4,
08.10.2016					958	0	2 чел. ▾	3 пл. ▾	1 кв. ▾	2 чел. ▾		2,	5,
09.10.2016					22	0	1 чел. ▾	2 пл. ▾	1 кв. ▾	2 чел. ▾		3,	6,
10.10.2016						0				3 чел. ▾		3,	6,
11.10.2016					228	0	2 чел. ▾	2 пл. ▾		3 чел. ▾		3,	7,
12.10.2016					958	0	2 чел. ▾	2 пл. ▾		4 чел. ▾		3,	8,
13.10.2016					175	0	1 чел. ▾	1 пл. ▾		5 чел. ▾		3,	8,
14.10.2016						0				5 чел. ▾		3,	8,
15.10.2016					118	0	1 чел. ▾	1 пл. ▾		5 чел. ▾		3,	8,
16.10.2016						0				5 чел. ▾		3,	8,

Дата	Паевый	Членский
02.10.2016	39,409	212,808
05.11.2016	31,527	1,891
05.12.2016	31,527	1,891
05.01.2017	32,027	1,921
05.02.2017	32,027	1,921
05.03.2017	32,027	1,921
05.04.2017	32,527	1,951
05.05.2017	32,527	1,951
05.06.2017	32,527	1,951
05.07.2017	33,027	1,981
05.08.2017	33,027	1,981
05.09.2017	33,027	1,981
05.10.2017	33,527	2,011
05.11.2017	33,527	2,011
05.12.2017	33,527	2,011
05.01.2018	34,027	2,041
05.02.2018	34,027	2,041
05.03.2018	34,027	2,041

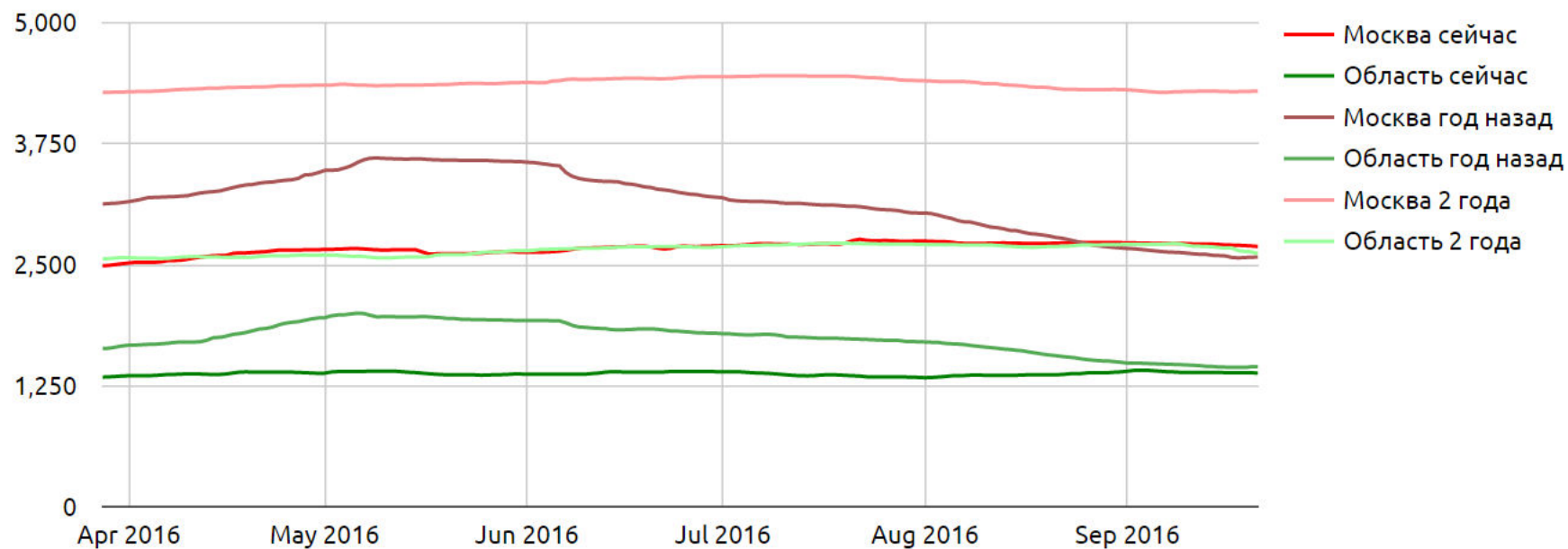




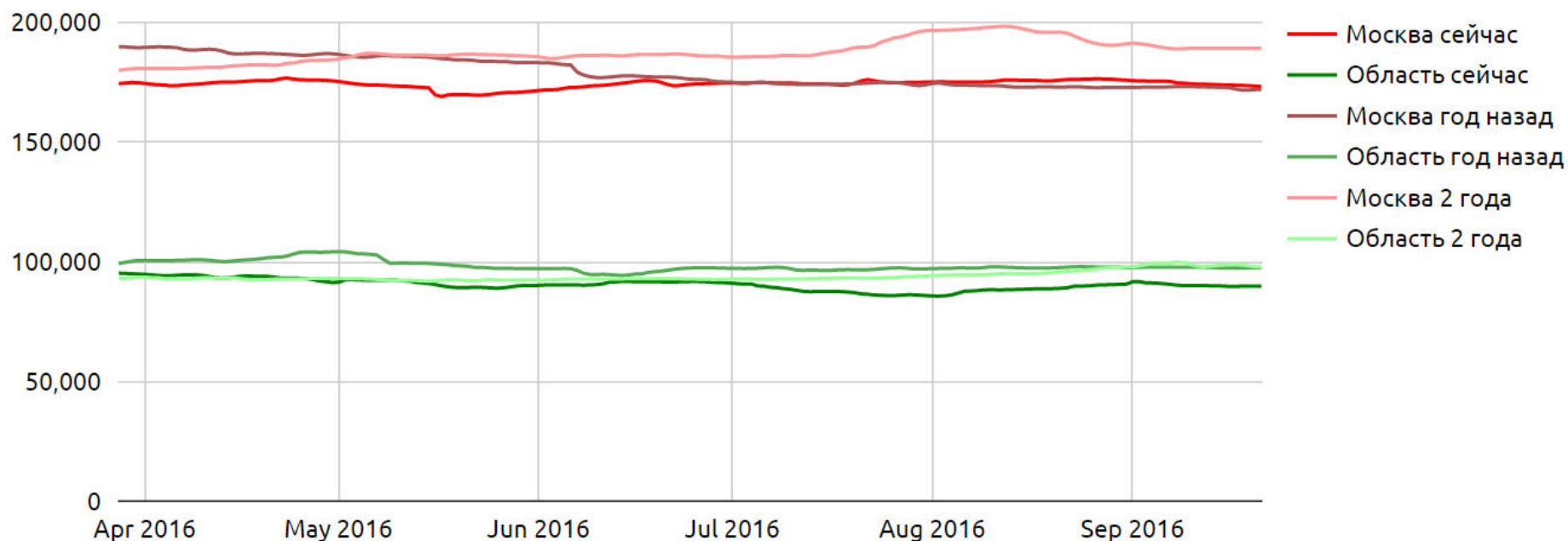




Изменение стоимости квадратного метра в Москве (доллар)



Изменение стоимости квадратного метра в Москве (рубли)



2. Инструменты анализа рынка недвижимости

Сбор информации
Обработка информации



2.1 Сбор информации

Наиболее трудоемкая часть процесса, возникают проблемы:

- Ограничения на количество обращений с определенного ip адреса
- Код с картинки
- Отображение информации скриптами
- Контактные сведения в виде картинки

Рынок недвижимости остается информационно закрытым



2.2. Обработка информации

Геоинформационные системы

Контактные сведения

Выявление дубликатов

Расчет стоимости в валютах

Вычисление средних значений





Адрес модели
<https://9258825.ru/realty/calcCoopResult.act>

В Роспатент поданы заявки на регистрацию программ для функционирования потребительских кооперативов:



www.d925.ru

Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием накопительных схем приобретения и строительства жилья.



www.ptknpo.ru

Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием кооперативных схем приобретения жилья в кредит.





Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием накопительных схем приобретения и строительства жилья.

Аннотация: Программа автоматизирует процесс переселения заинтересованных лиц (под которыми понимаются физические лица, обращающиеся к МАИПС, как граждане РФ, так и иностранные граждане и, возможно, лица без гражданства); позволяет самим заинтересованным лицам вводить исходные данные и получать первичные данные о предпочтительном месте будущего проживания заинтересованных лиц (включая данные об имеющемся жилье); позволяет региональным операторам МАИПС по договору с заинтересованными лицами получать точные данные о предпочтительном месте будущего проживания заинтересованных лиц и все необходимые данные о имеющемся жилье и условиях его приобретения; предоставляет возможность проведения одновременной продажи имеющегося у заинтересованных лиц и приобретения выбранного ими в будущем месте проживания жилья на наиболее выгодных условиях по существующим в РФ стандартам качества работы посреднических, страховых и оценочных организаций. Программа также позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества, действующего в форме потребительского приобретательского (строительного сберегательного) кооператива - организации, осуществляющей накопительную схему приобретения и строительства жилья (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять мониторинг текущей и перспективной имущественной устойчивости организации, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом)



Международная автоматизированная информационно-поисковая система (МАИПС) переселения, с использованием кооперативных схем приобретения

жилья в кредит

Аннотация: Программа автоматизирует процесс переселения заинтересованных лиц (под которыми понимаются физические лица, обращающиеся к МАИПС, как граждане РФ, так и иностранные граждане и, возможно, лица без гражданства); позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества - организации, осуществляющей кредитную схему приобретения жилья в форме потребительского кооператива (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять мониторинг текущей и перспективной имущественной устойчивости организации, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом). Программа позволяет всесторонне управлять уставной деятельностью потребительского общества - организации, осуществляющей кредитную схему приобретения жилья на условиях литейной рассрочки в форме потребительского торгового (обменного) кооператива (оформлять правовые отношения организации и ее участников – пайщиков, возникающие на основании членства, вести учет обязательств пайщиков перед организацией и третьими лицами, вести учет обязательств организации перед пайщиками и третьими лицами, осуществлять оценку паев вносимых в паевой фонд в неденежной форме, мониторинг изменения их кадастровой стоимости, аккумулировать, распределять и контролировать целевое использование паевых и членских взносов, вести учет и контроль за надлежащей оплатой пайщиками налогов, сборов и иных платежей, связанных с эксплуатацией полученных в пользование от кооператива паев, выявлять нарушения обязательств со стороны пайщиков, привлекать виновных пайщиков к имущественной ответственности перед организацией, обеспечивать обязательства пайщиков перед организацией и третьими лицами, завершать исполнение обязательств пайщиками и организацией надлежащим образом).