



ООО «ЛАРЖ»
«ЛАБОРАТОРИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ»
Недвижимость. Девелопмент. Управление.

Москва, Зубовский б-р, д. 4, стр. 1
Тел.: +7 (495) 789-28-29
E-mail: info@arenda-lab.ru
www.arenda-lab.ru

Создание доходных домов в Москве

(на примере Юго-Западного административного округа)



ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

1. Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» («п. 2 Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ: д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»).
2. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.11.2012 г. 2227-р
3. Перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 29.08.2012 г. № 1556-р.
4. Государственная программа города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище», утвержденная постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП (подпрограммой 4 «Создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья. Развитие системы улучшения жилищных условий граждан» предусмотрено создание в Москве такого сегмента жилищного фонда, как «доходные дома», в частности, предусмотрены мероприятия по строительству доходных и бездотационных домов и созданию механизмов стимулирования их строительства – Мероприятия 4.1 и 4.2).

СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ КВАРТИР В МОСКВЕ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2015 ГОДА*

Административный округ	Тип квартиры		
	однокомнатная	двухкомнатная	трехкомнатная
ЦАО	41 600	83 200	153 600
ЮВАО	25 600	35 200	54 400
ЮАО	28 800	38 400	57 600
ЮЗАО	32 000	54 400	99 200
ЗАО	32 000	60 800	128 000
СЗАО	35 200	48 000	99 200
САО	28 800	44 800	86 400
СВАО	28 800	41 600	60 800
ВАО	28 800	38 400	60 800
ЗелАО	19 200	25 600	54 400

*По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДОХОДНОГО ДОМА



Квартиры, количество шт., (%)			
однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	
236 (65%)	61 (25%)	16 (10%)	
Площади нежилых помещений, м ²			
Офисы	Торговые площадки	Складские помещения	Подземный паркинг на 103 машино-места
515	515	480	1545
Общие характеристики дома			
Амортизационный период, лет	Себестоимость строительства 1 м ² площади, руб.	Общая площадь дома, м ²	
30	58 875	14900	

ЦЕНЫ

НАЙМА ИЛИ АРЕНДЫ КВАРТИР И АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Цена найма или аренды квартиры

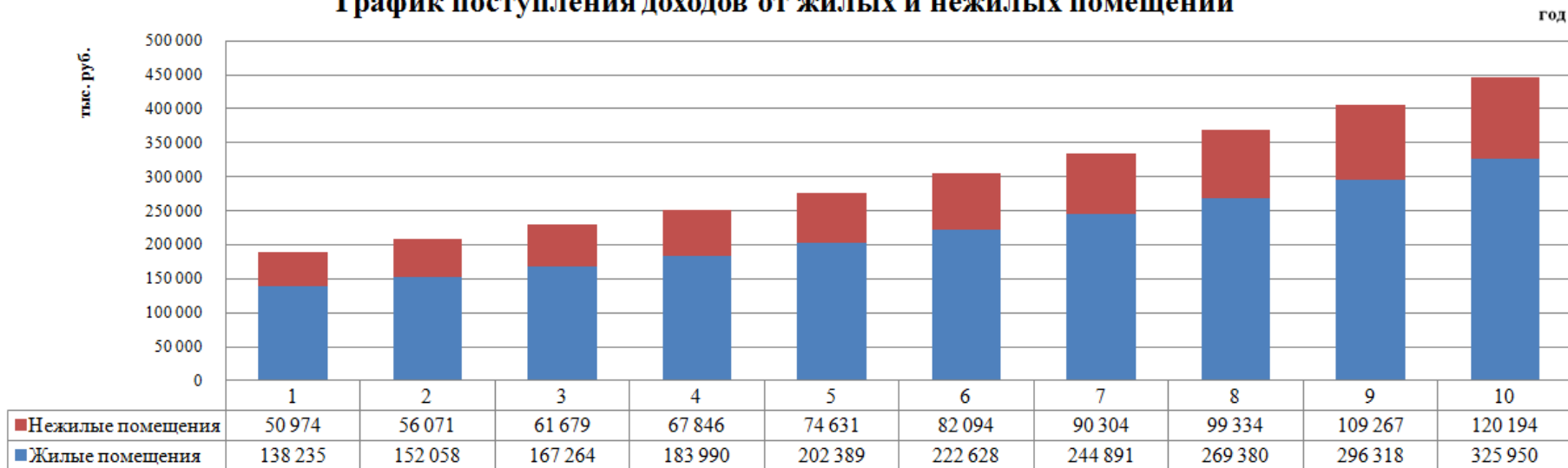
Тип квартиры	Рыночная цена, руб. в мес.	Проектная цена, руб. в мес.	Разница, %
однокомнатная	32 000	26 240	18
двухкомнатная	54 400	42 430	22
трехкомнатная	99 200	74 400	25

Цена аренды нежилых помещений за м²

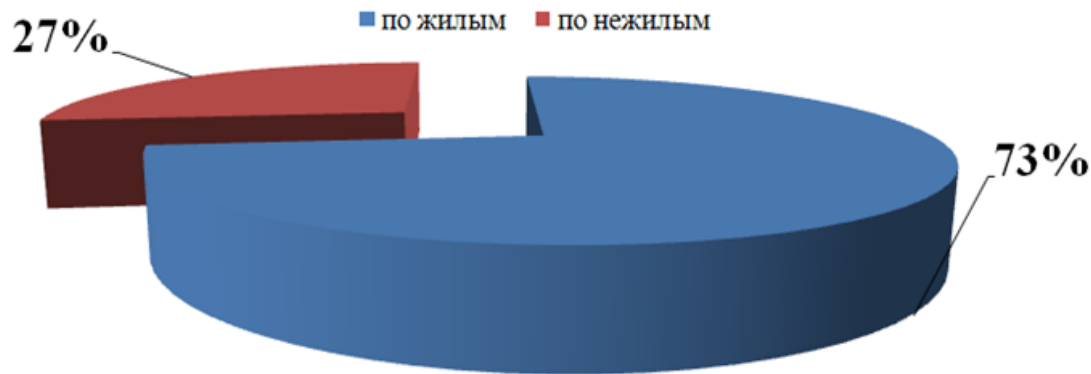
Тип помещения	Цена аренды за 1 м ²	
	руб. в мес.	руб. в год
офис (2 этаж)	1 667	20 000
торговая площадка (1 этаж)	2 917	35 000
складское помещение (0 этаж)	1 250	15 000
подземный паркинг (-1; -2; -3 этажи)	583	7 000

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ

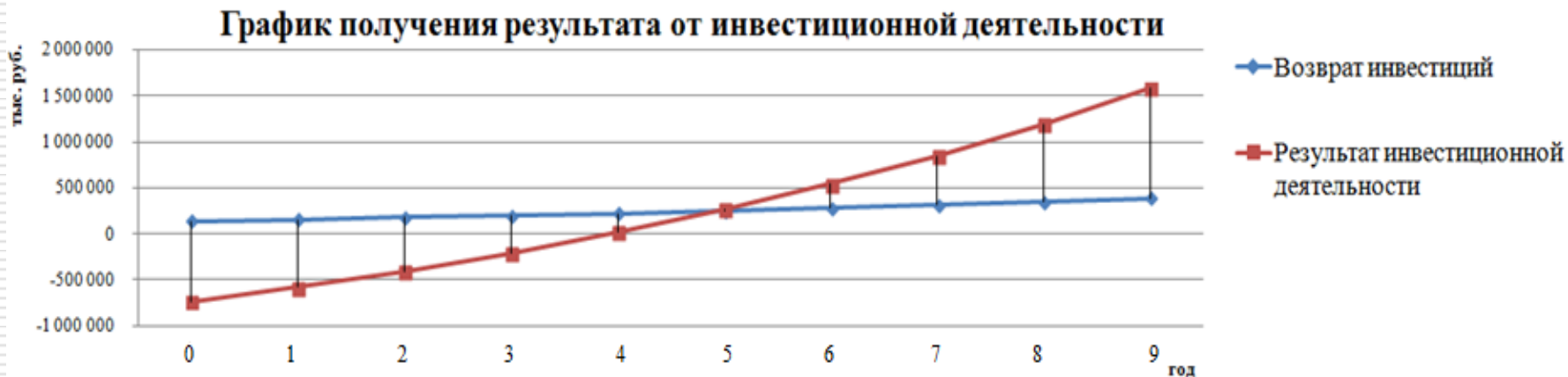
График поступления доходов от жилых и нежилых помещений



Соотношение объемов доходов по жилым и нежилым помещениям



РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ



	Закрытое акционерное общество	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	20,6%	28%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	932 млн. руб.	1 582 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,06	1,8
Расчетный срок окупаемости	7 лет	5 лет