

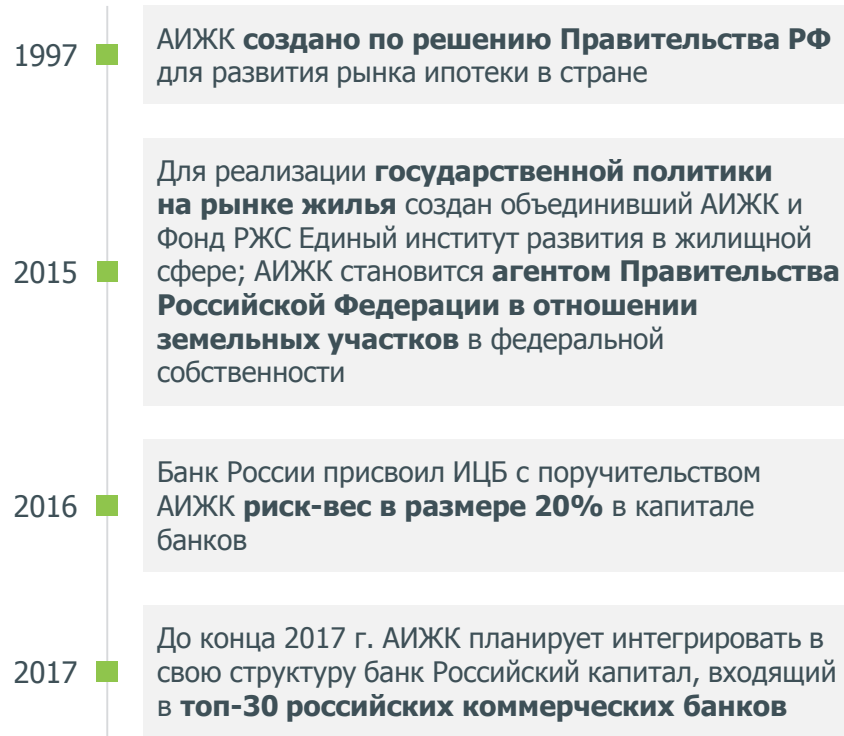


Арендное жилье в России и АИЖК

26 октября 2017 г.

АО "АИЖК" – Единый институт развития в жилищной сфере

История компании



Об агентстве

- **100% акций принадлежит государству:** приватизация АИЖК запрещена ФЗ, агентство не может быть объявлено банкротом
- **Миссия** – повышение доступности жилья для населения через обеспечение устойчивости, ликвидности, конкуренции и инновационного развития рынка жилищного финансирования
- АИЖК предоставляется **господдержка** (при необходимости) в соответствии с бюджетным законодательством России
- 47% публичного долга АИЖК обеспечено **госгарантиями**
- В Набсовет входят **представители курирующих министерств** в ранге не ниже зам. министра. Председатель Набсовета – Приходько Сергей Эдуардович, **заместитель Председателя Правительства РФ**
- **Кредитные рейтинги на уровне страны:**
 - Moody's: Ba1
 - S&P: BB+
 - Fitch: BBB-
 - АКРА: AAA(ru)

Деятельность АИЖК



Развитие рынка **ипотечного кредитования** и **ипотечных ценных бумаг**



Развитие рынка **арендного жилья**



Вовлечение **земельных участков**



Развитие **городской среды**

Предпосылки роста спроса на арендное жилье в России

Эффект низкой базы

8%

населения России живет в **арендном жилье** (17% в возрастной группе до 35 лет) против 30-40% в развитых странах

Макроэкономические показатели

2,4%

ожидаемый **рост реальных зарплат** в 2017 г., 3% в 2018 г.

Инфляция замедляется, среднесрочный ориентир банка России – 4%,

Fitch прогнозирует **рост экономики** России в 2017 г. на уровне 2,0%

Демография

34 млн

граждан России в возрасте **от 20 до 35 лет** формируют спрос на аренду

Деловая активность

5,6%

уровень безработицы в России по данным на январь 2017 г. – один из самых низких показателей в Европе (среднее значение в ЕС – 8,1%)

Низкая доступность жилья

39 лет

необходимо сберегать для покупки 40 кв. м жилья в Москве.

Столица России занимает **12 место** в мире в индексе **самой низкой доступности жилья**

Поддержка со стороны государства

Развитие арендного жилья является частью **приоритетного национального проекта** "Ипотека и арендное жилье"

6,9М

семей в России готовы арендовать жилье, **70%** рассматривают аренду как **долгосрочное решение жилищных проблем**.

Наиболее важные условия долгосрочной аренды: официальный договор на весь срок аренды, гарантии защиты прав арендатора, а также высокое качество арендного жилья и дополнительные сервисы (консьерж, охрана, химчистка и т.д.) ¹

¹ Согласно опросу, проведенному ВЦИОМ совместно с НАФИ в мае 2017 г.

Источники: SRG, Росстат, Eurostat, IRN.ru, ВЦИОМ, Интерфакс, Numbeo, прогнозы Министерства экономического развития

О Программе развития арендного жилищного фонда АИЖК

АИЖК финансирует проекты создания арендного жилья и апартаментов в России в рамках реализации Программы развития арендного жилищного фонда и в соответствии с национальным приоритетным проектом "Ипотека и арендное жилье"

Цели Программы

- ✓ развитие рынка институционального арендного жилья в России
- ✓ привлечение средств частных инвесторов в арендные проекты

Механизм финансирования

- создан ЗПИФ недвижимости (Фонд), привлекающий коллективные инвестиции
- в состав Фонда приобретается готовое или строящееся жилье для сдачи в аренду

Направления реализации Программы

	Коммерческая аренда	Корпоративная аренда
Арендаторы	физические и юридические лица	компании, которым необходим арендный фонд для размещения сотрудников
География	Москва и МО, города России с населением свыше 1 млн человек	города России с населением свыше 50 тыс. человек
Спрос	формируется рынком	формируется Компанией Компания гарантирует обратный выкуп

Требования АИЖК к проектам арендного жилья

	Коммерческая аренда	Корпоративная аренда
Арендаторы	физические и юридические лица, спрос формируется рынком	компания, которой необходим арендный фонд (Инициатор), спрос формирует она
Условия выхода АИЖК	рыночные	выкуп проекта Инициатором
География проектов	Москва, МО, города России с населением свыше 1 млн человек	города России с населением от 50 тыс. человек
Срок инвестиций АИЖК	не ограничен	не более 10 лет
Сумма инвестиций АИЖК	от 150 до 4 000 млн руб.	от 150 до 4 000 млн руб.
Общая жилая площадь	от 4 до 20 тыс. м ²	от 4 тыс. м ²
Количество квартир и апартаментов	от 100 до 300 штук	от 100 штук
Договорная база	договор участия в долевом строительстве (214-ФЗ) или договор купли-продажи	
Требования к Застройщику	<ul style="list-style-type: none">– отсутствие информации о банкротстве, ликвидации и их возможности– страхование ответственности по ДДУ в страховой компании или банковская гарантия в банке, соответствующим требованиям АИЖК– наличие на момент заключения ДДУ правоустанавливающих документов, разрешений на строительство, проектной декларации	
Гарантия арендного потока и (или) обратного выкупа	может быть предусмотрена по итогам анализа проекта	предоставляется Инициатором в обязательном порядке
Требования к Гаранту / Поручителю	кредитный рейтинг не ниже «суверенный минус 1 ступень» (Fitch, Moody's, Standard&Poor's) или не ниже AA- (АКРА)	

Требования АИЖК к Арендному дому

Номенклатура квартир

- Номенклатура квартир в соответствии с требованиями должна в полном объеме сохраняться в доме. На этаже допускается любое сочетание квартир
- На этаже должно быть размещено не более 7-ми квартир

Тип	Площадь, кв. м	Доля, %
студия	20	29%
1-2-комн. ул.	40	29%
2-комн.	60	14%
3-комн.	80	14%
4-комн.	100	14%

Требования к планировкам квартир

Форма комнат	<ul style="list-style-type: none">избегать прямоугольной формы
Входная зона	<ul style="list-style-type: none">вход в квартиру «на окно»обязательно наличие зоны прихожей
Окна	<ul style="list-style-type: none">не менее одного окна на 20 кв. ммаксимально возможные световые (оконные) проемы
Двери	<ul style="list-style-type: none">высота межкомнатных дверей не менее 2,2 метров

Организация первого этажа и главного вестибюля

- Первый этаж выполняется нежилым в каркасном исполнении с целью размещения общественных функций
- Главный вестибюль – максимально просторный, без несущих конструкций
- Допускается единый вестибюль для двух секций
- Обеспечить сквозной проход в подъезд
- Высота потолка первого этажа не менее 5 метров (пол/пол в бетоне), остекление: витринное
- Высота входных дверей – не менее 3,4 м
- Предусмотреть колясочные площадью от 30 м²
- Предусмотреть площади под размещение кладовых помещений

Инженерные системы и оборудование

- Обеспеченность лифтами - не менее двух лифтов в секции
- Один лифт – обязательно грузопассажирский
- При наличии подземного паркинга минимум один лифт должен опускаться на уровень подземного паркинга
- Наружный блок кондиционера размещается во встроенных нишах в плоскости фасада
- Предусмотреть принудительную вентиляцию и систему кондиционирования в вестибюле, лифтовых холлах, квартирных коридорах
- Представить решения по обеспечению горячего водоснабжения в круглогодичном режиме
- Предусмотреть установку системы контроля протечек
- Предусмотреть современную систему телематики и передачи данных (учет потребления коммунальных услуг)

Прочие требования

- Материалы, используемые в отделке квартир и МОПов должны отвечать требованиям по износостойкости и антивандальным характеристикам

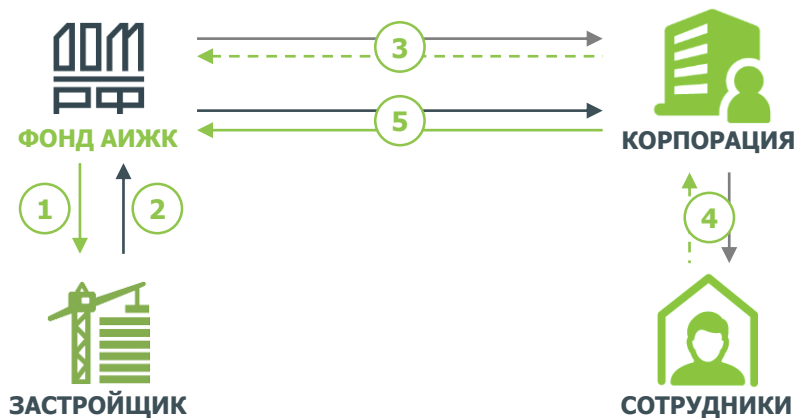
Порядок взаимодействия участников

Коммерческая аренда



- 1 Фонд АИЖК финансирует строительство (покупку) жилья
- 2 Готовое жилье передается в состав имущества Фонда АИЖК
- 3 Фонд АИЖК заключает договоры аренды с арендаторами – физическими и юридическими лицами
- 4 Арендаторы регулярно перечисляют арендную плату в адрес Фонда АИЖК

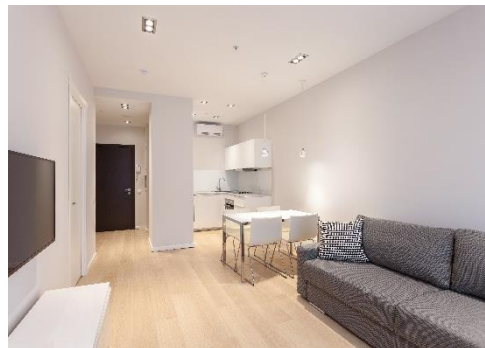
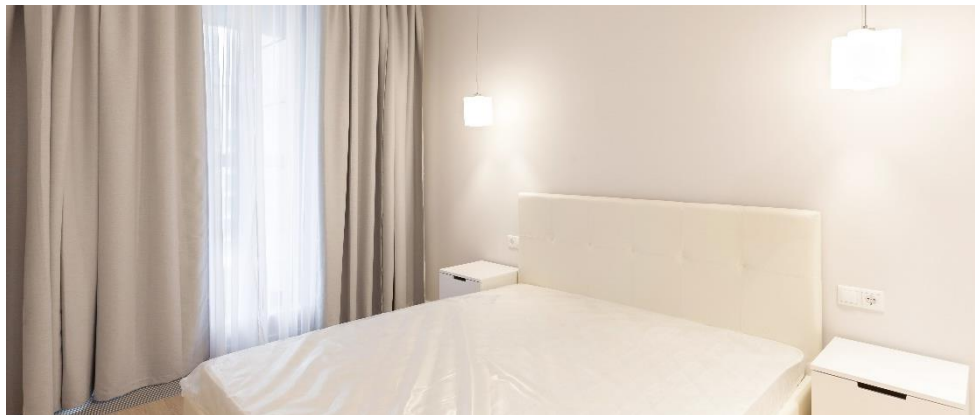
Корпоративная аренда





- 1 Фонд АИЖК финансирует строительство (покупку) жилья (Застройщика по выбору Компании или Компании напрямую)
- 2 Готовое жилье передается в состав имущества Фонда АИЖК
- 3 Фонд АИЖК заключает договор аренды с Корпорацией, Корпорация регулярно перечисляет Фонду арендные платежи
- 4 Корпорация предоставляет жилье в аренду сотрудникам
- 5 По истечении договора аренды Корпорация выкупает жилье у Фонда АИЖК. Сотрудники получают возможность выкупить жилье у корпорации

АИЖК создает новые стандарты арендного жилья в России

Пилотный проект коммерческой аренды – МФК "Лайнер" (г. Москва, Ходынский бульвар, д. 2)



Ввод в эксплуатацию	II кв. 2017 г.
Общая площадь	11 тыс. кв. м
Количество юнитов	280 шт.
Этажность	15 этажей
Подземная парковка	50 м/м
Управление проектом и сдача в аренду	
Управление эксплуатацией	

Лайнер полностью сдан в аренду за 2 месяца

Высокие стандарты и качество

- Современная отделка, вся мебель и бытовая техника
- Превосходная транспортная доступность
- Развитая инфраструктура

Комфорт

- 24/7 консьерж и охрана
- Разнообразные дополнительные услуги: помощь при переезде, уборка апартаментов, химчистка, бытовой ремонт и т. д.
- Все платежи онлайн через мобильное приложение
- Возможность проживания с животными

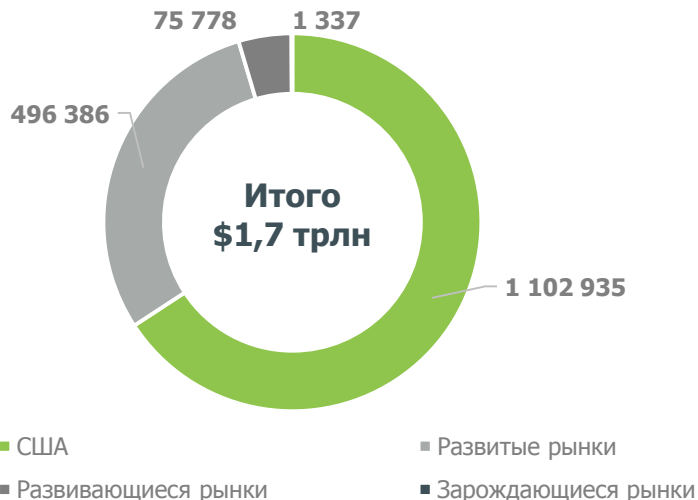
Надежность

- Официальный договор аренды, устанавливающий права сторон
- Надежный собственник – юридическое лицо

Фонды арендной недвижимости в мире

- Первые REIT возникли в 1960 г. в США, американский рынок REIT является крупнейшим в мире: в 2016 г. на него приходилось 65% рыночной капитализации всех REIT
- Паи REIT могут обращаться на бирже и становиться ликвидным инструментом
- Рыночная капитализация фондов, представленных на открытом рынке США, превышает \$1 триллион. Около 10% их инвестиций составляют вложения в жилье
- В США каждый второй трудоспособный американец инвестирует в REIT средства своих пенсионных и инвестиционных счетов
- Сегодня рынки REIT разной степени зрелости существуют в 36 юрисдикциях кроме США
- В России ЗПИФ как инструмент инвестирования в недвижимость пока не развит: для большинства ЗПИФН характерна недостаточная ликвидность, т. к. они создаются в целях реализации конкретного проекта, который не представляет интереса для широкого круга инвесторов

Мировая капитализации REIT



Страны, внедрившие REIT

Развитые рынки: Нидерланды (1969) • Новая Зеландия (1969)
• Австралия (1971) • Канада (1993) • Сингапур (1999) • Япония (2000) • Гонконг (2003) • Франция (2003) • Германия (2007)
• Великобритания (2007)

Развивающиеся рынки: Бельгия (1995) • Турция (1995)
• Южная Корея (2001) • Малайзия (2005) • Италия (2007)
• Испания (2009) • Финляндия (2009) • Мексика (2010)
• Ирландия (2013) • ЮАР (2013)

Зарождающиеся рынки: Тайвань (1969) • Бразилия (1993)
• Греция (1999) • Болгария (2005) • Таиланд (2005) • ОАЭ (2006)
• Израиль (2006) • Пакистан (2008) • Коста-Рика (2009)
• Филиппины (2010) • Венгрия (2011) • Кения (2014)
• Индия (2014) • Вьетнам (2015) • Бахрейн (2015)
• Саудовская Аравия (2016)

О ЗПИФН "Кутузовский"

Коллективные инвестиции в арендное жилье

- ЗПИФН "Кутузовский" сформирован в 2016 г. по аналогии с американскими **Real Estate Investment Trusts (REITs)** в рамках выполнения поручения Президента РФ В.В. Путина по реализации пилотных проектов по строительству **арендного жилья**, в том числе с **привлечением частных инвестиций**
- Рынок институциональной аренды, как и отрасль коллективных инвестиций в недвижимость до сих пор не были развиты в России
- **АО "АИЖК"** владеет 100% паев и планирует сохранить контрольный пакет – 50%. Управление Фондом осуществляет **УК "АИЖК"**
- Команда ЗПИФН состоит из профессионалов в сфере **инвестиций** и **недвижимости** с опытом работы в **ведущих российских девелоперских компаниях**, а также в **лидирующих международных консалтинговых фирмах**: ИНТЕКО, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Herbert Smith Freehills
- Пайщики Фонда получают **ежеквартальный доход**, формируемый за счет арендных платежей, дата **погашения паев по СЧА – апрель 2031 г.** Паи не ограничены в обращении и торгуются на **Московской бирже**

Инвестиционная стратегия Фонда



Максимизация
текущего дохода

- Приобретение востребованных рынком объектов:
 - в деловых районах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой
 - с прогнозируемыми ставками аренды и заполняемостью
- Профессиональная эксплуатация арендного фонда



Максимизация
прироста стоимости

- Максимизация потенциала роста стоимости активов за счет приобретения объектов на ранних стадиях строительства
- Покупка лота целиком (секции, корпуса, этажа) со скидкой за объем



Минимизация
рисков

- Диверсификация по стадиям строительства и расположению объектов
- Работа только с надежными застройщиками с дополнительными гарантиями
- Привлечение независимых специалистов к оценке и экспертизе потенциальных проектов
- Регулярное и детальное раскрытие информации Фонда в соответствии с требованиями ЦБ
- Аудит финансовый отчетности ЗПИФН осуществляется международной компанией EY

Портфель Фонда

Ключевые показатели по состоянию на 26.10.2017

Количество юнитов	1 455 шт.
Общая площадь юнитов	83 тыс. кв. м
Общая площадь коммерческих помещений	3 тыс. кв. м
Подземная парковка	1 102 м/м
Средняя ставка аренды	65 тыс. руб. в месяц
Целевая заполняемость	90%

До 2020 года инвестиции ЗПИФН в арендное жилье составят **100 млрд руб.**, текущая СЧА – **26,5 млрд руб.**

В планах приобретение **лучших в своем классе проектов** в крупных городах России



Match Point

ЗАО
ул. Василисы Кожинной, д. 13

Площади апартаментов
34-108 кв. м

Арендная ставка
38-115 тыс. руб. в месяц

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2019 г.

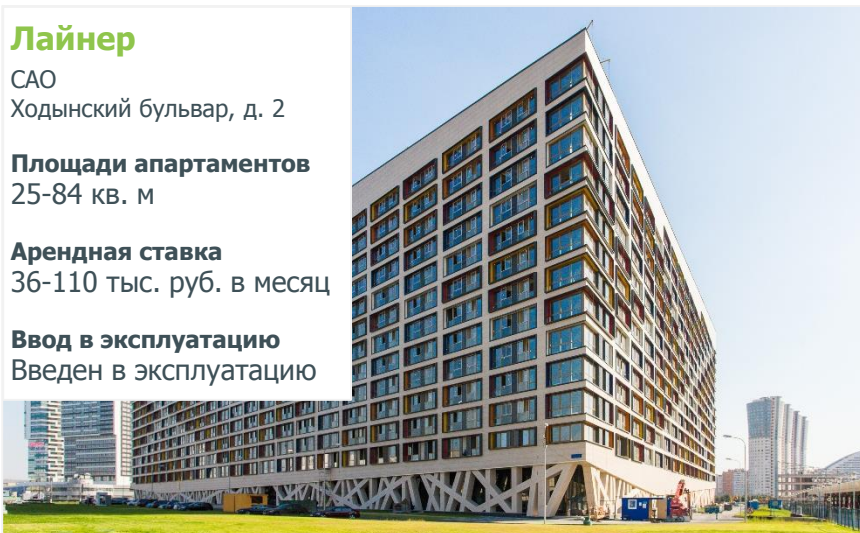
Лайнер

САО
Ходынский бульвар, д. 2

Площади апартаментов
25-84 кв. м

Арендная ставка
36-110 тыс. руб. в месяц

Ввод в эксплуатацию
Введен в эксплуатацию



Символ

ЮВАО
ул. Золоторожский вал, д. 11

Площади квартир
24-111 кв. м

Арендная ставка
34-115 тыс. руб. в месяц

Ввод в эксплуатацию
III кв. 2019 г.