



ЭКОДОЛЬЕ ОРЕНБУРГ



Поселок, у которого есть Сердце...

ПРОЕКТ ЭКОДОЛЬЕ ОРЕНБУРГ
КАК МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ



На совещании в июле 2011 года по вопросам малоэтажного строительства, **ГЧП Оренбурга и Экодолье названо Путиным В.В. идеальным подходом**

- Первый проект, с реализации которого началось развитие Компании, расположен в семи километрах от города Оренбург
- В 2007 году был выигран аукцион на приобретение права аренды 382 га земли на условиях комплексного освоения территории
- Компания является лидером на рынке малоэтажного строительства для массового спроса в России
- Компания специализируется на комплексном развитии территорий путём малоэтажного строительства
- Старт продаж – март 2010
- 7 очередей застройки
- Общее планируемое население поселка – 14 600 человек и более 4 000 семей смогут улучшить свои жилищные условия

Расположение проекта (Оренбургская область)



План проекта



Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	382
Количество объектов, ед.	3 082
Количество застраиваемых кв.м	487 070
Предполагаемое население, чел.	14 696

Фотография



ЭКОДОЛЬЕ – форматы продуктов

Концепция:

Жилой дом с земельным участком, инженерными сетями, благоустроенной территорией и с объектами инфраструктуры

Индивидуальные дома



- Индивидуальные дома со всеми центральными коммуникациями, площадью от 55 кв.м с земельными участками площадью от 5 соток и стоимостью от 3 290 000 руб.

Сблокированные дома



- Сблокированные жилые дома (таунхаусы) с площадью одной секции от 60 кв м со всеми центральными коммуникациями и с земельными участками площадью от 1 сотки и стоимостью от 2 323 900 руб.

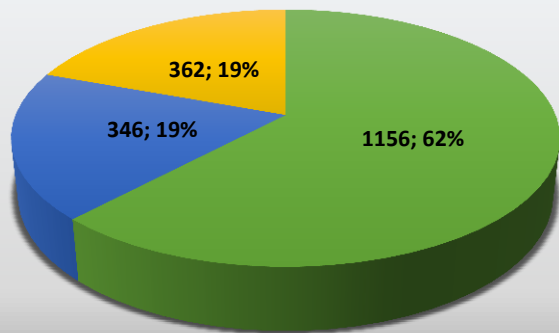
Многоквартирные дома



- Квартиры в трехэтажных многоквартирных домах, площадью от 24,56 кв.м стоимостью от 970 000 руб.

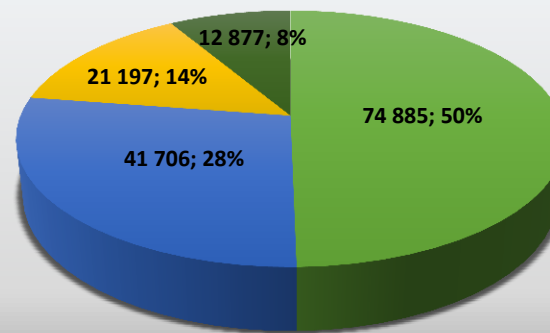
Проект Экодолье Оренбург – пример комплексного освоения территории

Количество проданных единиц жилья по состоянию на 30.09.2019 г, шт



■ Индивидуальные дома (ИЖД) ■ Таунхаусы ■ Квартиры (МКД)

Введено в эксплуатацию кв м жилья по состоянию на 30.09.2019 г



■ ИЖД свыше 100 м2 ■ ИЖД до 100 м2 ■ Таунхаусы ■ Квартиры (МКД)

По состоянию на 30.09.2019 г:

Построено и введено в эксплуатацию 1844 единицы жилья (1210 домов) общей площадью 150 665 кв м.



Государственно - частное партнерство проекта «Экодолье Оренбург»

После проведения открытого конкурса на право аренды земельного участка заключено Соглашение о Государственно-частном партнерстве между Правительством Оренбургской области и компанией «Экодолье» от 25 июня 2007 г, № 50-с для комплексного освоения земельных участков в целях строительства малоэтажного поселка эконом класса в Оренбургской области. **Цель Соглашения:** строительство инженерной инфраструктуры, детских садов и школ.

Основы государственно - частного партнерства:

- сторонами ГЧП являются государство и частный бизнес
- взаимодействие сторон закрепляется на официальной, юридической основе
- взаимодействие сторон имеет равноправный характер
- ГЧП имеет чётко выраженную публичную, общественную направленность
- в процессе реализации проектов на основе ГЧП консолидируются, объединяются ресурсы и вклады сторон
- финансовые риски и затраты, а также достигнутые результаты распределяются между сторонами в заранее определённых пропорциях

Результаты ГЧП в ЖК Экодолье Оренбург

В рамках Соглашение о ГЧП построены следующие инженерные сети до ЖК Экодолье и объекты социальной инфраструктуры:

- Водозабор и подводный водопровод, напорная канализация;
- Газопровод высокого давления
- Электроснабжение, подключение 10 МВт
- Строительство на средства ФЦП «Жилище» детского сада «Солнышко» на 140 мест
- Строительство школы на 1135 мест



Проекты «Экодолье»: вклад в развитие РЕГИОНА

ГЧП по
социальной
инфраструктуре



ГЧП по
инженерной
инфраструктуре



ГЧП по
транспортной
инфраструктуре



1. Обеспечивает **комфортным и доступным жильем** жителей с учетом всех потребностей будущих жителей в социальной инфраструктуре: детские сады, школы, культурно-досуговые центры, транспортное сообщение. Обеспечение жителей централизованной инженерной инфраструктурой: газ, электричество, водоснабжение и канализация.

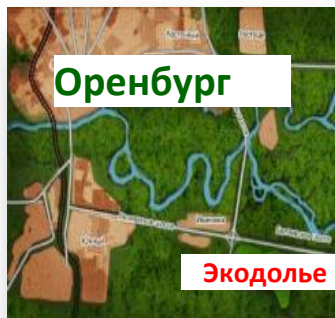
2. Обеспечивает налоговые поступления в региональный и муниципальный **бюджеты до 40% от объема инвестиций**. Застройщик является налогоплательщиком в регионе развития проекта.

3. Открывает **новые рабочие места** в проекте, смежных отраслях и подрядных компаниях для населения региона. **Застройщик привлекает отраслевые компании региона**.

4. Создает благоприятные условия для **развития малого бизнеса** производственных и сервисных услуг : магазины, кафе, развлекательные центры.

5. Способствует поступлениям в муниципалитет **платежей** за содержание новой инфраструктуры общего пользования

Инфраструктура в поселке Экодолье



Оренбург

Экодолье

Детские сады



Магазины, кафе,
предприятия
бытового
обслуживания



Школа



Культурно-
досуговый центр



Существующая инфраструктура:

Школа на 1 135 мест

Детский сад на 140 мест, в 2020 г запланировано строительство второго детского сада

Досуговый центр, ФАП и аптека, почта, пункт охраны общественного порядка, служба эксплуатации, магазины, автомойка, автосервис.

ЭКОДОЛЬЕ – форматы продуктов

Концепция:

Жилой дом с земельным участком, инженерными сетями, благоустроенной территорией и с объектами инфраструктуры



Дом «Салмыш» - золотая середина среди наших проектов одноэтажных домов. Его площадь 74,17 кв м. Это классическое решение, включающее гостиную, кухню и две большие спальни. Одним из главных достоинств это проекта является то, что все комнаты имеют по два окна, а значит инсоляция будет высокой. Дом Салмыш - отличная альтернатива трехкомнатной квартиры в городе, но на лоне природы, со своим земельным участком от 5 до 11 соток.

Цена данного дома сопоставима с ценой квартиры в городе и на настоящий момент составляет от 3,9 млн рублей



Портрет покупателя



Основной объем покупателей в жилых комплексах Экодолье это семейные пары в возрасте от 30 до 60 лет (трех возрастных категорий от 30 до 40 лет, от 40 до 50 лет и от 50 до 60 лет, соотношение возрастных групп: 32% / 23% / 34%), как правило, переезжающие из города для постоянного проживания в поселке.

Это менеджеры от младшего до старшего звена, часть из них собственники бизнеса, плюс также часть - пенсионеры. У части из них уже есть квартира, и они рассматривают переезд с целью изменить модель жизни, у второй части – это первое жилье.

Большинство покупателей переезжают с целью сменить модель жизни с «жизнь в городе, работа в городе» на: «жизнь за городом, работа в городе», либо «жизнь за городом, работа за городом».



ВЛИЯНИЕ ИПОТЕКИ НА ПРОДАЖИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ (ИЖД)

Подписание Соглашения с АИЖК



Доля ипотечных сделок при покупке жилья, %



Доля ипотечных сделок при покупке индивидуальных домов составляет 46,5% от общего количества сделок по покупке домов и 62% от общего количества сделок по ипотеке.

27 февраля 2010 г. в рамках Третьего всероссийского конгресса по малоэтажному строительству ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ОАО «Новый инвестиционно-коммерческий Оренбургский банк развития промышленности «НИКО-Банк» и ООО «Экодолье Оренбург» подписали трехстороннее Соглашение об участии в реализации пилотного проекта по разработке и внедрению кредитных продуктов в сфере малоэтажного строительства.

Т.о. компания «Экодолье» совместно с АИЖК разработала и **впервые в России применила ипотечный продукт «Малоэтажное жилье»**, позволивший осуществлять ипотечное кредитование на этапе строительства жилых домов по ставке от 7,9% до 10,5% в рублях и первоначальном взносе от 10%.

На настоящий момент, уникальный ипотечный продукт действует только в двух региональных банках: ОИКБ «Русь» и ПАО «Нико-банк».

Условия кредитования для ООО «Экодолье Оренбург»

УСЛОВИЯ		
Первоначальный взнос	от 10 до 70%	от 10 до 70%
Сумма кредита, руб	От 300 000 руб до 4 млн рублей	От 300 000 руб. Верхняя планка ограничена только доходом заемщика
Ставка, % годовых	От 9,6%	От 9,4%
Срок, лет	от 3 до 30 лет	от 3 до 30 лет
Возраст заемщика	от 21 до 65 лет	от 21 до 70 лет
Комиссия банка	отсутствует	отсутствует
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	<p>До принятия поправок в 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Поручительство Застройщика - Залог векселя Застройщика <p>После принятия поправок в 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поручительство эксплуатирующей компании; - залог векселя от эксплуатирующей компании. 	<p>До принятия поправок в 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Поручительство Застройщика <p>После принятия поправок в 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поручительство эксплуатирующей компании.

Предлагаем законодательно дать возможность Застройщикам ИЖД предлагать банкам свое поручительство за Покупателя на этап строительства дома.

В 2012 г в ЖК Экодолье была основана Управляющая организация «Экосервис», основной целью которой является создание и поддержание комфортных условий проживания для всех жителей поселка.

В апреле 2015 г ООО «Экосервис» в числе первых из управляющих организаций города и области была получена лицензия на право управления МКД



Компания Экосервис оказывает комплекс услуг по обслуживанию поселка:

- Техническое содержание и уборка дорог общего пользования
- Уход за организованными зелеными насаждениями в местах общего пользования
- Уборка территорий общего пользования и вывоз мусора
- Организация пропускного режима и соблюдения порядка на территории поселка
- Аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных сетей поселка

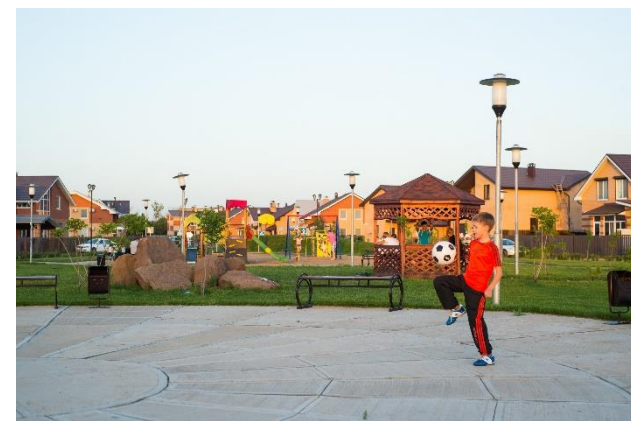


Также компания Экосервис предлагает ряд дополнительных услуг:

- Асфальтирование въездов
- Ландшафтный дизайн
- Установка пожарно-охранной сигнализации
- Вывоз строительного мусора
- Покос травы на придомовом участке
- Бурение скважин на воду



Экодолье Оренбург: малоэтажный пригород



Экодолье Оренбург: малоэтажный пригород



«Экодолье» – лауреат 23 Международных и Национальных премий



FIABCI Prix d'Excellence

FIABCI Prix d'Excellence – конкурс девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости Международной Федерации Профессионалов Рынка Недвижимости.



Диплом за презентацию

«Практические аспекты реализации национальной программы малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

ДомЭкспо, 7-10 октября 2010 г.



Золотая медаль 3го инвестиционного форума "Муниципальная Россия"



Приз Всемирной ассоциации FIABCI Prix d'Excellence 2011 в номинации «Охрана окружающей среды и восстановление территорий»



Диплом победителя в номинации «Ипотека года»

IV Российский форум лидеров рынка недвижимости, 2010 г.



Диплом Green Awards в номинации «Малоэтажное жилищное строительство»

Первый всероссийский конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards за победу в номинации "Малоэтажное жилищное строительство"



Общероссийский Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития

Диплом первой степени и хрустальный кубок в номинации «За вклад в развитие рынка доступного жилья»



Конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards в номинации «Малоэтажное жилищное строительство»



Лауреат премии «Инноватор года»

Региональный конкурс профессионального признания «Московские звезды 2011»



Приз CREDO

в номинации "Лучшая организация-застройщик на рынке малоэтажного и загородного жилищного строительства"



Общероссийский Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития

Гран при «За лучший комплексный инвестиционный проект, обеспечивающий развитие территории».



Номинация «Лучший посёлок на рынке на рынке загородной недвижимости 2011»

Региональный конкурс профессионального признания "Московские звезды 2011".



Золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства

Третий национальный инвестиционный форум "Муниципальная Россия", золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства.



Сертификат Ecovillage

Соответствие стандарту НП НБЭЭР «Комплексная оценка экологической безопасности объекта: территория и малоэтажная недвижимость. EcoVillage 2.0».

Благодарим за внимание!



460530, Оренбургская область, Оренбургский район, с. Ивановка, пл. Экодолье, д.1
Тел.: (3532) 99-99-33; Факс: (3532) 99-28-55
www.orenburg.ecodolie.ru

