



# Investment Project

## Construction of a typical low-rise buildings on the territory of the Penza Region

### 1. General information

Title	Description
Type of the place	Construction
Total area	26,9 hectares (to the west of the farm Zarya); 11,7 hectares (to the west of the 3rd line of the residential area Arbekovo-V)
Direction of cooperation	Low-rise buildings construction according to the typical and individual design
Final product	low-rise buildings (typical and individual design)
Contact Information	OJSC «Penza Region Development Corporation», phone: +7(8412) 68 08 37 e-mail: info@krpo.ru Website: www.krpo.ru
Favourable conditions for the investment project implementation, key competences	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ The presence of increasing demand for modern, ecological and cheap energy-efficient houses;</li><li>❖ Using modern materials allows to achieve ideal heat-saving properties - up to 70% energy savings for heating;</li><li>❖ The individual houses construction is a priority in housing construction especially in the countryside;</li><li>❖ The cost is 25-30 thousand rubles per 1m<sup>2</sup> in the same building complexes in the Penza region;</li><li>❖ Tax privileges and preferences are provided for project implementation;</li><li>❖ Project support from the Penza Region Government.</li></ul>

### 2. Marketing Information

Title	Description
<b>Product market</b>	The Penza, Saratov, Ryazan, Tambov Regions and the Republic of Mordovia.
	<p>77.6 thousand m<sup>2</sup> of living space was commissioned in the first quarter of 2012 in the Penza region. The average actual cost of one square meter construction of separately standing houses without the extensions, add-ins and built-in premises was 33 320 rubles in the Russian Federation in 2011.</p> <p>The housing fund will be 18.6 million m<sup>2</sup>, housing delivery will increase to 34 m<sup>2</sup>/person. The decrease of housing fund during the first stage of order will be 313 thousand m<sup>2</sup>, the volume of new construction will be 3528 thousand m<sup>2</sup>, including:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- multistory housing (5 or more floors) - 2621 thous.m<sup>2</sup> (75%);</li><li>- low-rise housing (2-4 floors) - 200 thous.m<sup>2</sup> (5%);</li><li>- individual housing 715 thous.m<sup>2</sup> (20%).</li></ul> <p>The average annual input of housing will increase from 250 thousand to 350 thousand m<sup>2</sup>, In this case the average annual input of individual housing is established at the level of 70 thousand m<sup>2</sup> per year.</p> <p>An amount of executed works of activity «Construction» for January-March</p>

2012 was 105.5% compared to January-March 2011. According to this parameter the Penza region passes ahead the other regions of the Volga Federal District, such as the Perm region (79.2%), Nizhny Novgorod Region (79.8%), Republic of Mordovia (81.1%). 77,6 thous.m<sup>2</sup> of total area of the residential buildings were constructed in January-March 2012 in the Penza region (110.6% to the same period last year), 35,9 thous.m<sup>2</sup> of total area of residential buildings were constructed in rural areas (133,5% to the same period last year), 52,1 thous.m<sup>2</sup> of total area of residential buildings are structured by individual developers. 56,4 m<sup>2</sup> of buildings per 1000 persons were constructed in January-March 2012, including 37,8 m<sup>2</sup> by individual developers.

In addition, communication is actively come into force: 14.7 km of gas networks were putting into operation in the first quarter of 2012 in the Penza region, which is more than in other regions – the Saratov Region - 8.3 km, the Republic of Tatarstan - 1.9 km, the Republic of Bashkortostan - 10.1 km.

Construction of individual houses has seasonality: high demand in March and April and lower in winter and autumn. At the same time, the demand for housing is constant. Therefore, more prevalent construction technologies are construction technologies, weakly dependent on the time of the year (such as frame-building).

The analysis of costs shows that depending on the architectural design for the same overhead costs and savings plan the attractive price can range from 15 000 to 18 000 rubles per 1 m<sup>2</sup>. The main customers of low-rise buildings are:

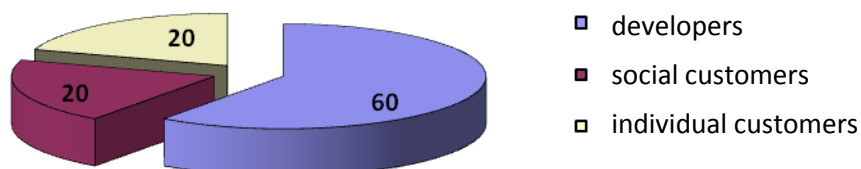
1. Persons with incomes are above the average;
2. Legal and physical persons - developers of public places;
3. General contracting organizations;
4. Retailers and companies involved in the placement of orders;
5. Businesses and competitors, lacking their own facilities.

In addition, as customers can be major development companies, large property developers, who will organize at existing areas the new neighborhoods cottage villages. Priority directions of development are the markets of Penza, Saratov, Ryazan, Tambov regions and the Republic of Mordovia. The main market advantages:

- a slight distance from the Penza region;
- a high level of demand for private houses;
- media coverage of a significant number of people;
- projected increase in construction;
- a slight price competition.

Also, a significant amount of houses are required to implement projects for social housing program of the Government: "House for a young family," "Support for disabled veterans, orphans," "Experts in the countryside", "Support for public sector employees."

Distribution of sales is assumed as follows:



Specialists of JSC "Penza Region Development Corporation" incorporated into the work at any stage of construction: consult on possible technical solutions, design and make the settlement work, organizing the delivery of homes, editing, conducting of the engineering systems.



# Инвестиционный проект «Строительство малоэтажных домов на территории Пензенской области»

## 1. Общая информация

Наименование	Описание
Тип площадки	Строительство
Общая площадь	26,9 га – Участок западнее совхоза Заря 11,7 га – Западнее 3-й очереди жилого района Арбеково-V
Планируемое использование площадки	Строительство малоэтажных домов типовой и индивидуальной планировки
Конечный продукт	Малоэтажные дома типовой и индивидуальной планировки
Контактная информация	ОАО «Корпорация развития Пензенской области», Тел.: +7(8412) 68 08 37 e-mail: <a href="mailto:info@krpo.ru">info@krpo.ru</a> сайт: <a href="http://www.krpo.ru">www.krpo.ru</a>
Благоприятные условия реализации инвестиционного проекта	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Наличие возрастающего спроса на современные, экологичные и дешевые в эксплуатации энергоэффективные дома;</li><li>❖ Использование современных материалов позволяет добиться идеальных теплосберегающих свойств - до 70 % экономии энергии для обогрева.</li><li>❖ Строительство индивидуального жилья становится приоритетным направлением в жилищном строительстве, особенно в сельской местности.</li><li>❖ Низкая стоимость комплексной застройки, в отличие от индивидуального строительства, делает его доступным для активного использования в программах «Дом для молодой семьи», «Поддержка инвалидов, ветеранов, детей сирот», «Специалисты в сельской местности», «Поддержка работников бюджетной сферы», что обеспечивает стабильный спрос на данную продукцию.</li><li>❖ Стоимость м<sup>2</sup> в Пензенской области в комплексах аналогичной застройки составляет 25-30 тыс. руб.</li><li>❖ Поддержка проекта со стороны Правительства Пензенской области.</li></ul>

## 2. Маркетинговая информация

Наименование	Характеристика
Рынок сбыта	Пензенская, Саратовская, Рязанская, Тамбовская области и Республика Мордовия.
<p>Только за первый квартал 2012 год на территории Пензенской области было введено в эксплуатацию 77,6 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади, из которой населением введено 52,1 тыс. м<sup>2</sup> частных жилых домов. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений в Российской Федерации в 2011 году составила 33 320 рублей.</p>	

Строительство индивидуальных домов обладает сезонностью - высокий спрос в марте-апреле и более низкий зимой и осенью. В то же время, потребность в жилье существует постоянно. Поэтому более большее распространение получают технологии строительства, слабо зависящие от времени года (например каркасное домостроение).

Проведенный анализ себестоимости показал, что в зависимости от архитектурного проекта при одинаковых накладных расходах и плановых накоплениях привлекательная цена может составлять от 15 000 до 18 000 руб. за 1 кв.м домокомплекта.

Основные заказчики малоэтажных зданий являются:

1. Физические лица с уровнем доходов выше среднего.
2. Юридические и физические лица – застройщики общественных территорий.
3. Генподрядные организации.
4. Дилеры и фирмы, занимающиеся размещением заказов.
5. Предприятия-конкуренты, которым не хватает собственных мощностей.

Кроме того, основными заказчиками могут являться девелоперские компании, крупные застройщики, которые организуют на разрабатываемых участках новые микрорайоны и целые коттеджные поселки.

Приоритетными направлениями развития являются рынки Пензенской, Саратовской, Рязанской, Тамбовской областей и Республики Мордовия.

Основные достоинства рынков:

- небольшая удаленность от Пензенской области;
- высокий уровень спроса на частные жилые дома;
- доступность информации о рынке, в т.ч. отсутствие языковых проблем;
- знакомый менталитет, предсказуемость поведения заказчика;
- охват средствами массовой информации значительного количества людей;
- прогнозируемый рост объема строительства;
- незначительная ценовая конкуренция.

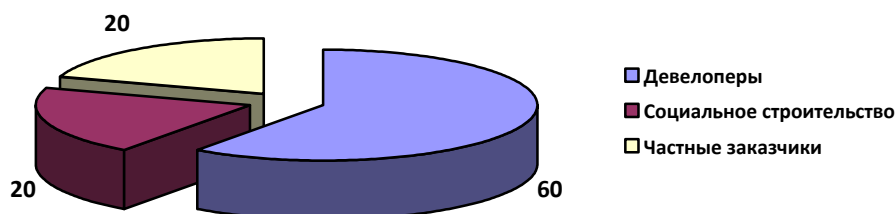
Рынок Пензы и Пензенской области:

- доступность личного общения с заказчиком;
- доступность информации о рынке;
- невысокие удельные затраты на PR;
- знакомый менталитет, предсказуемость поведения заказчика.

Также значительный объем домов требуется на реализацию проектов строительства социального жилья по программам Правительства: «Дом для молодой семьи», «Поддержка инвалидов, ветеранов, детей сирот», «Специалисты в сельской местности», «Поддержка работников бюджетной сферы».

Таким образом, распределение продаж предполагается следующим образом.

Диаграмма 1. Распределение продаж.



Специалисты ОАО «Корпорация развития Пензенской области» включаются в работу на любой стадии строительства: проводят консультации по возможным техническим решениям, делают проектно-расчетные работы, организуют доставку домокомплектов, монтаж, проведение инженерных систем, организацию фундаментов.