

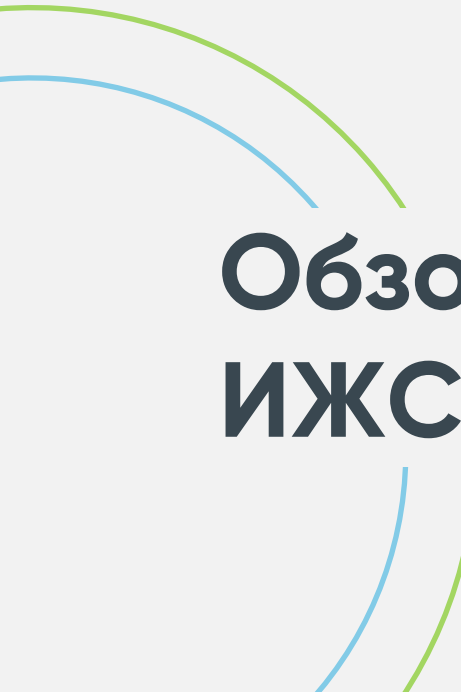


Комитет Ассоциации банков России
по ипотеке и строительству

Круглый стол

«Индивидуальное
жилищное строительство»





Обзор рынка ИЖС

В 2024 г. рынок ипотеки функционирует в условиях высоких зарплат и ставок, ужесточения регулирования и усиления адресности льготных программ



Ключевая ставка
(в среднем за год)



Заработная плата
(в среднем за год)



Действие льготных
ипотечных программ

«Льготная ипотека»

«Семейная ипотека»

«IT-ипотека»



Регулирование Банка России

Ужесточение норм резервирования

Увеличение макронадбавок по ипотеке

Макропруденциальные лимиты
по ипотеке

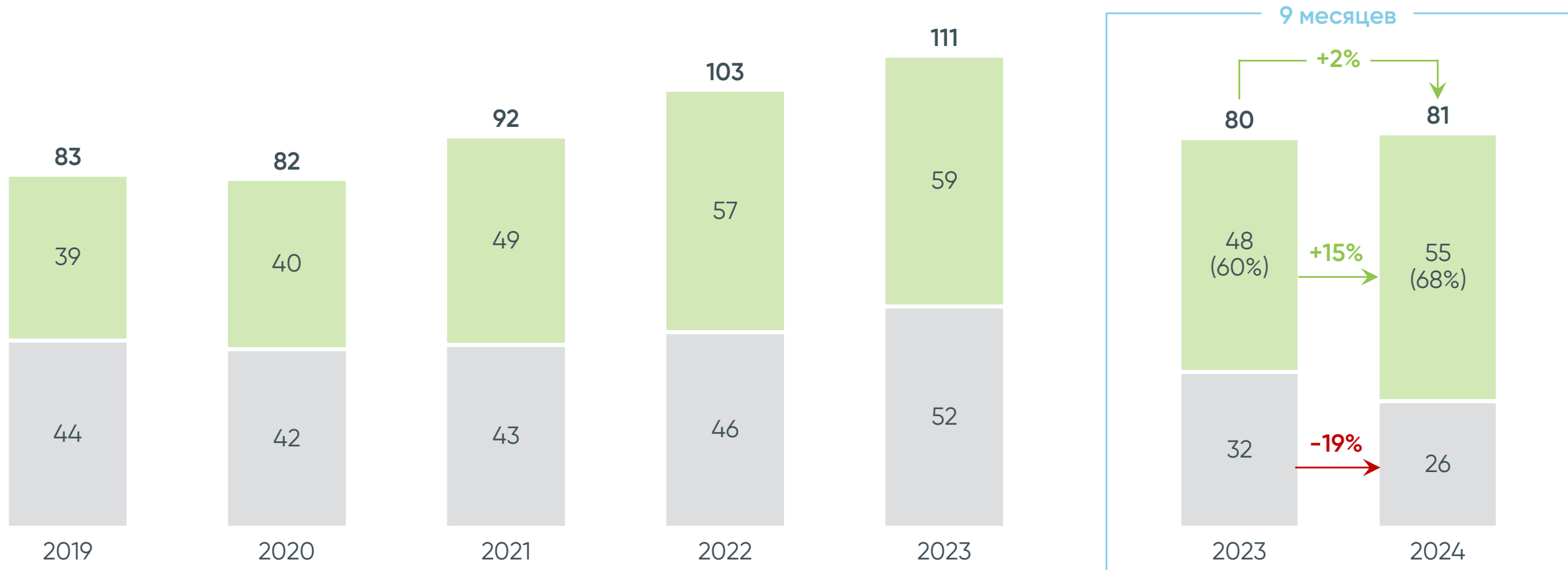
Ужесточение расчета норматива
концентрации кредитных рисков

2023	2024	2025
9,9%	17,5%	17-20%
74,9 тыс. руб.	85-90 тыс. руб.	95-100 тыс. руб.
✓	✓ Действовала до 01.07.2024	✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓
✓ По «околонулевой» ипотеке		✓ По проектному финансированию
✓	✓	
	✓ В случае расширения полномочий Банка России	
		✓

После рекордного 2023 г. ввод жилья за 9 мес. 2024 г. продолжил расти за счет сегмента ИЖС (68% от всего объема ввода)

МЛН КВ. М

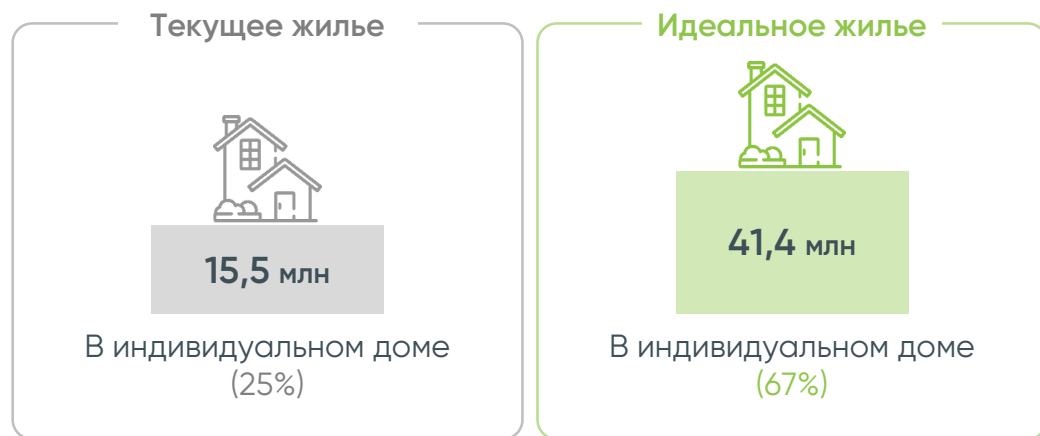
■ ИЖС ■ МКД



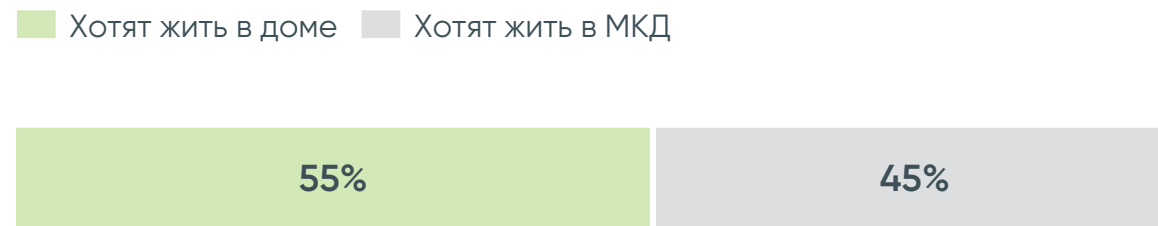
Индивидуальный дом – идеальный формат жилья для россиян



В индивидуальном доме предпочли бы жить 2/3 семей –
в **2,6 раза больше** семей, чем проживает сейчас



Больше половины живущих в квартирах россиян хотели бы переехать в индивидуальный дом – 19,2 млн семей



Затруднившиеся ответить распределены по другим категориям пропорционально ответам
Источник: опрос ВЦИОМ, 2023 г., расчеты ДОМ.РФ

Ключевые требования к инфраструктуре поблизости индивидуального дома



Социальные объекты
(работа, школа, поликлиника)



Торгово-бытовая
инфраструктура



Транспортная доступность,
в том числе наличие остановок
общественного транспорта

Основные препятствия для переезда из квартиры в дом



Отсутствие финансов
для покупки / строительства дома



Дом требует
постоянных вложений

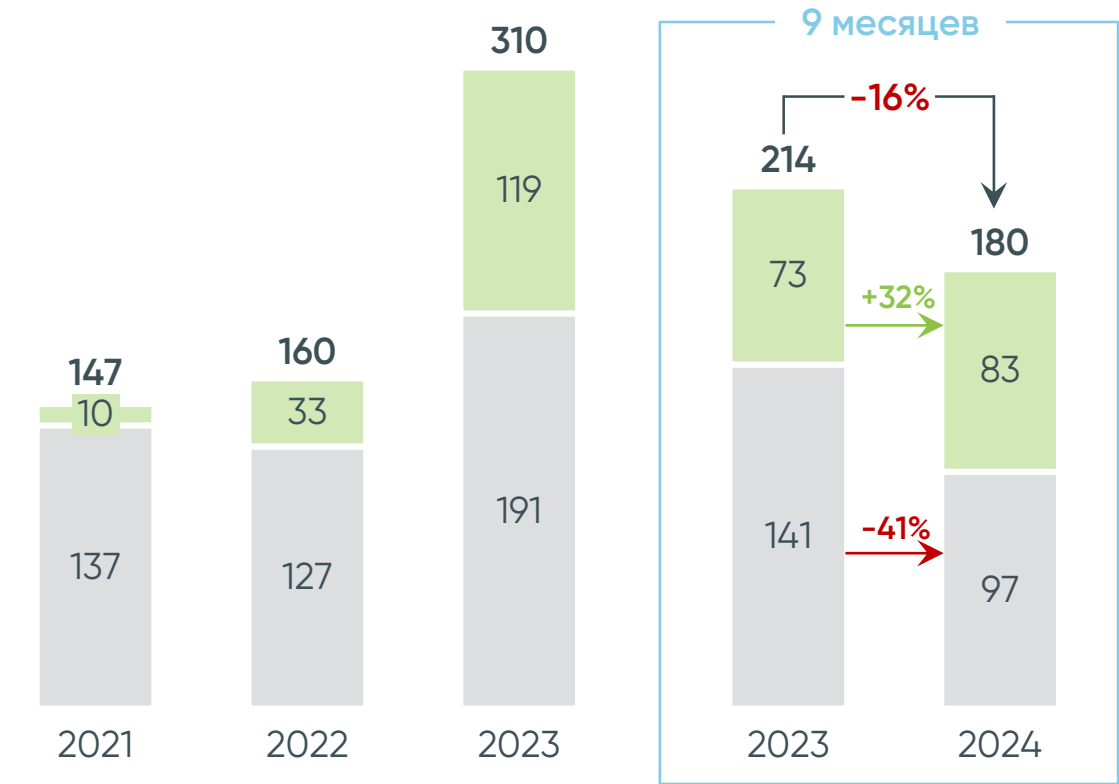


Неготовность тратить много
времени на дорогу до места
работы, учебы

Выдача ипотеки на частные дома в России за 9 мес. 2024 г. сократилась за счет сегмента готовых домов

Выдача ипотеки на ИЖС по итогам 9 месяцев превысила уровень прошлого года благодаря высокому спросу в I полугодии
тыс. новых кредитов (без учета траншей по ранее выданным кредитам)

■ ИЖС ■ Готовые дома

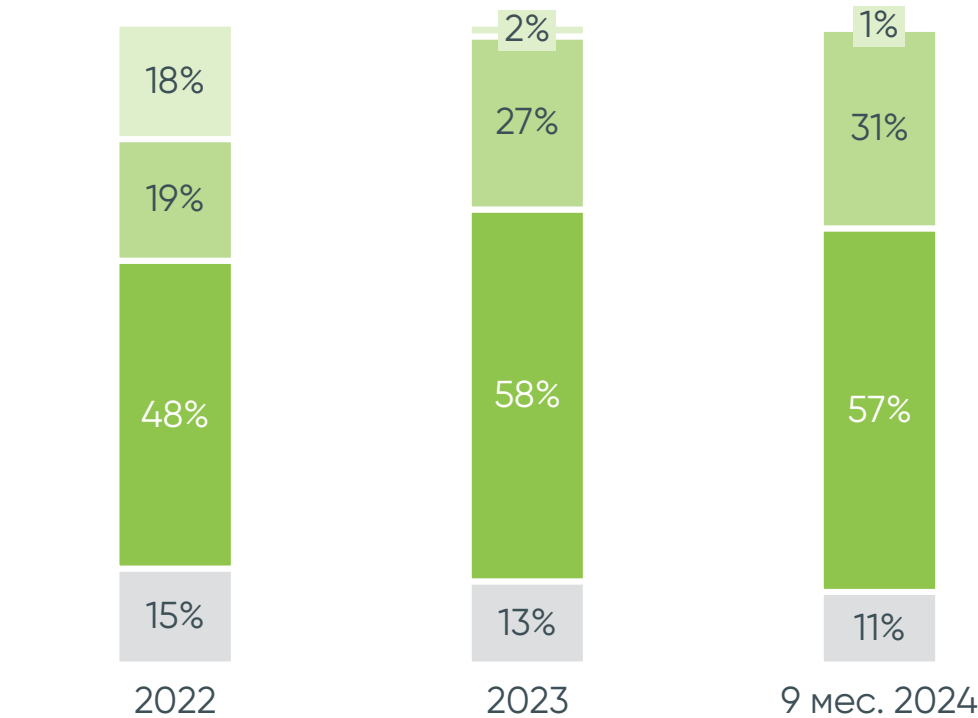


Источники: опросы банков, расчеты ДОМ.РФ

Почти все кредиты на ИЖС в 2024 г. выдавались по льготным программам

Структура выдачи ипотеки на ИЖС¹

■ Другие льготные программы ■ Семейная ипотека
■ Льготная ипотека ■ Рыночные программы



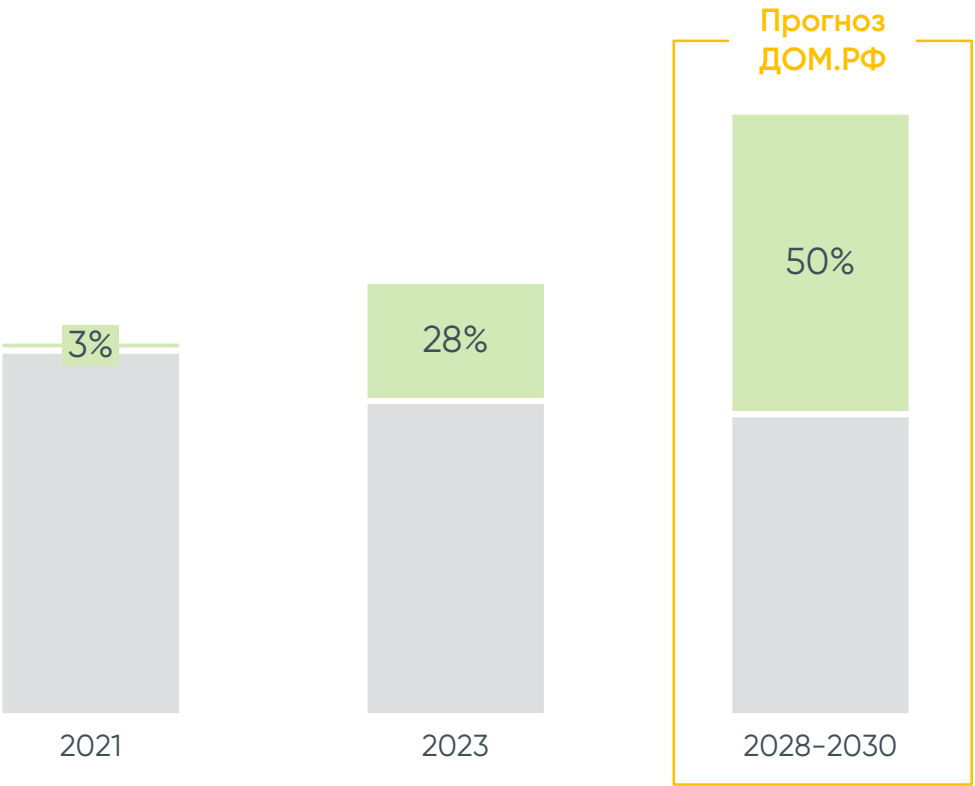
1. Сумма долей может отличаться от 100% из-за округления
Источники: опросы банков, расчеты ДОМ.РФ

Рынок ипотеки на ИЖС имеет значительный потенциал роста после распространения счетов эскроу на строительство частных домов с подрядчиком

Сейчас в России с ипотекой строится каждый четвертый частный дом, в перспективе может – каждый второй

Количество построенных индивидуальных домов, тыс. шт.

■ ИЖС с ипотекой ■ ИЖС без ипотеки

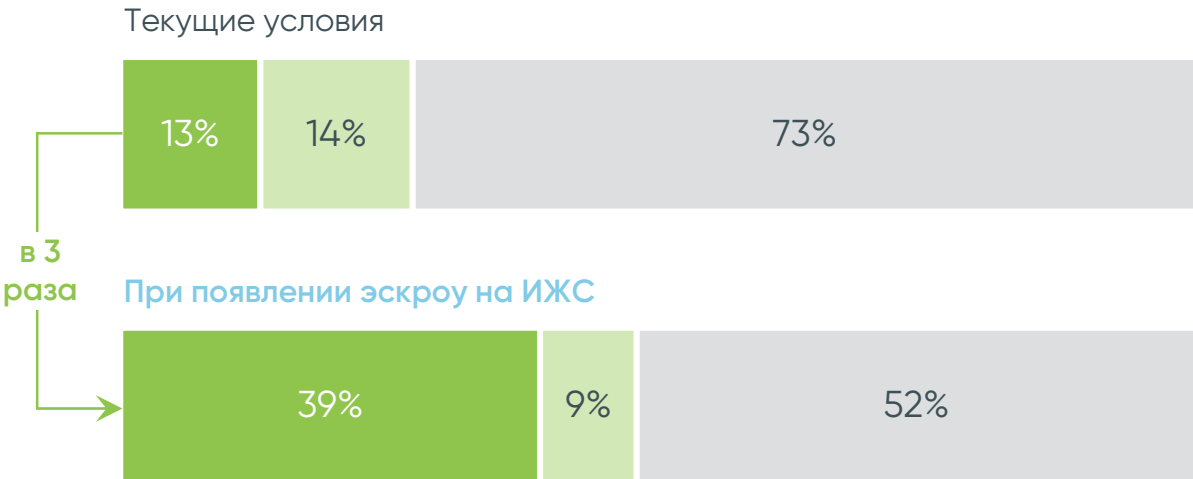


Источник: Росстат, расчеты и прогнозы ДОМ.РФ

После внедрения счетов эскроу на ИЖС доля желающих строить дом с подрядчиком вырастет в 3 раза

% от желающих иметь дом

- Купить дом
- Строить дом самостоятельно
- Строить дом с подрядчиком



Источник: опрос ДОМ.РФ и ЦИАН, октябрь 2023 г., выборка 2651 респондент, все желающие купить/построить индивидуальный дом. Метод опроса – онлайн



Продукты ИЖС

Программы ипотеки ИЖС



Семейная ипотека

Расчеты только через счета эскроу по договору подряда

от **6%**

12 млн руб. для МиМО, СПБило¹
6 млн руб. для остальных регионов

Госпрограмма для семей:

- С одним ребенком до 7 лет
- С двумя и более детьми до 18 лет
- С ребенком, которому установлена категория «ребенок-инвалид»



Классическое ИЖС

от **24,6%**

30 млн руб. для МиМО, СПБило
10 млн руб. для остальных

Собственный продукт
Банка ДОМ.РФ



Ипотека для IT-специалистов

Расчеты только через счета эскроу по договору подряда

6%

9 млн руб.

Ипотека для IT-специалистов
с государственной поддержкой



Дальневосточная и арктическая ипотека

от **2%**

9 млн руб., если общая площадь
кредитуемого жилого помещения
60 кв. метров или более
6 млн руб. в остальных случаях



Особенности

Цели кредита

- Кредит можно направить на ИЖС на своей земле или
- Покупку участка под ИЖС и строительства на нем жилого дома
- Возможно приобретение готового жилого дома с земельным участком

Банк запустил кредитование по договору подряда с эскроу (по ГК РФ) с июля 2023 г.

ИЖС с эскроу – основная схема расчетов и преимущества



Банк ДОМ.РФ предлагает новую схему работы

Клиент	○ Гарантия сохранности средств клиента на период строительства ○ Рост доверия клиента к сегменту ИЖС, снижается риск потерять свои денежные средства и столкнуться с недобросовестным подрядчиком
Подрядчик	○ Возможность получения бесперебойного финансирования от Банка ○ Увеличение собственных продаж, конкурентное преимущество перед подрядчиками без эскроу
Банк	○ Снижение риска необеспеченности кредита ○ Увеличение остатков на счетах на период строительства
Строительная отрасль	○ Повышение прозрачности и устойчивости отрасли в целом ○ Рост безопасных сделок ○ Укрепление принципов стандартизации, цивилизации рынка ИЖС



Какие результаты получили уже сейчас по ИЖС с эскроу



>1000 заявок (>45 млрд руб.)

>290 сделок (>12 млрд руб.)

заключено с подрядчиками



>0,7 тыс. ипотечных сделок с использованием эскроу-счета
из них 45% сделок проведены с использованием кредитной линии

>5,0 млрд руб. составил объем проведенных сделок

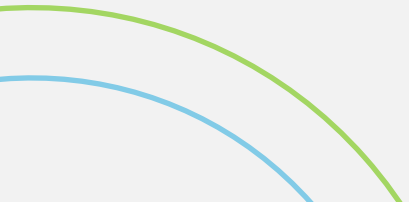
Безопасность сделок – важный этап развития рынка

- Первый взнос и средства ипотечного кредита размещаются на эскроу в банке, к которому **подрядчик не имеет доступа до завершения строительства**
- ИЖС с подрядом становится таким же доступным и безопасным, как по ДДУ в рамках 214-ФЗ для многоквартирного домостроения

Плюсы цивилизованного подхода к ИЖС

- Обеспечивает граждан качественным жильем, гарантируя финансовую безопасность. **Повышает доступность ипотеки**, способствует масштабированию бизнеса подрядчика за счет стимулирования спроса
- Новая программа Банка – важный шаг формирования прозрачного и безопасного **частного домостроения**
- Внедрение нового продукта существенно **повысит уровень и качество** предоставляемых строительных услуг

Переход на принципы цивилизованного ИЖС – качественный рывок в развитии частного домостроения. Данный проект задает новые стандарты индустриального строительства, что позволит выполнить задачи, поставленные Президентом в жилищной сфере



Риски финансирования ИЖС



Управление рисками в сфере финансирования ИЖС



Ключевые риски

Открытые вопросы

Предлагаемое решение

Отсутствие необходимой инфраструктуры в потенциальных локациях

- Отсутствие выделенных зон для строительства комплексного ИЖС
- Ограниченная транспортная доступность в потенциальных локациях ИЖС
- Отсутствие развитой социальной и инженерной инфраструктуры в потенциальных локациях ИЖС

- Скорректировать нормативы градостроительного проектирования для комплексного ИЖС
- Адаптировать меры государственной поддержки для Застройщиков в части строительства инфраструктуры для ИЖС

Недостаток регулирования требований к объектам и правил приёмки

- Нет процедуры приемки ИЖС
- Дом может быть не пригоден для проживания – только «коробка» без коммуникаций
- Для регистрации в Росреестре достаточно наличие конструктива

- Разработать категории «готовности» домов на основе классификатора
- Внедрить процедуру привлечения СРО как арбитра в случае разногласий при приёвке дома

Расчет риск-метрик

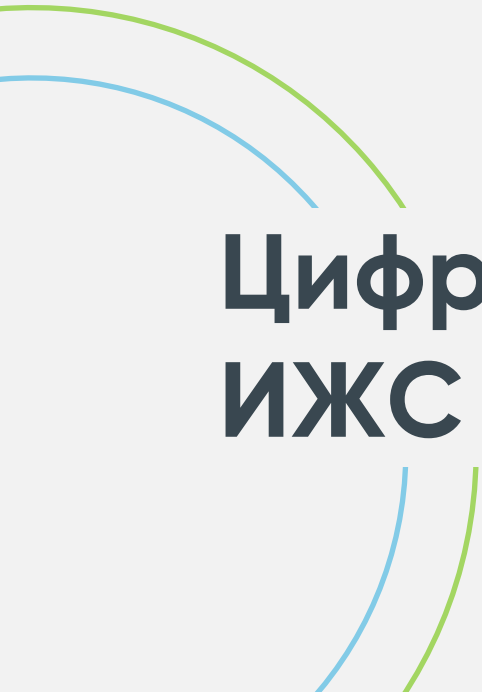
- При оценке кредитного риска по проектам ИЖС кредитные организации применяют общий подход 3 Главы Положения Банка России № 590 П, если проект реализуется вне рамок 214-ФЗ

- Кредитный риск по проектам, реализуемым вне рамок 214-ФЗ, в том числе в соответствии с 186-ФЗ, должен оцениваться в соответствии с проектной логикой
- Учесть факторы экологической ситуации, опыта застройщика в сфере ИЖС и его стратегического фокуса на ИЖС

Права собственности граждан на участки

- Правовая неопределенность при оформлении прав на земельные участки в случае создания МЖК на участках в аренде

- Урегулировать порядок перехода земельных участков в МЖК в собственность граждан после завершения строительства



Цифровизация ИЖС

Суперсервис строим.дом.рф



Цель



Предоставить клиентам возможность приобретения и строительства частного дома с широкими опциями ипотечных программ от банков



Популяризировать рынок цивилизованного индивидуального жилищного строительства



Обеспечить сервисами по ремонту, дизайну, облагораживанию территории и обустройству инфраструктуры в рамках единой цифровой платформы

Задачи



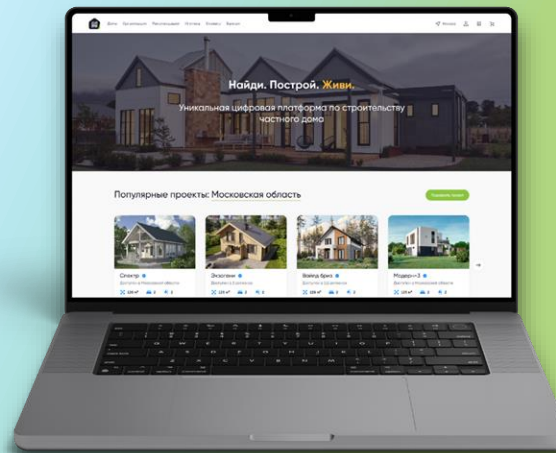
Обеспечить исполнение требований законодательства



Создать платформу для взаимодействия всех участников рынка



Обеспечить граждан качественными услугами по домостроению и домовладению



513 тыс.
уникальных
пользователей

89
регионов

12
банков-
партнеров

16 тыс.
персональных
рекомендаций

4 тыс.
подрядных
организаций

8 тыс.
типовых
проектов домов



Домостроение

Полный цикл услуг для строительства вашего дома

- **Персональные рекомендации для строительства дома** – помощь клиенту на всех этапах жизненного цикла строительства (индивидуальный калькулятор услуг)
- **Каталог проектов** – подбор типового проекта для строительства
- **Строительство дома** – база проверенных подрядчиков для начала строительства
- **Архитектурные бюро** – база проверенных архитектурных бюро для заказа документации по нетиповому проекту



Банковские услуги

Финансовая поддержка ваших проектов

- **Ипотека** – подача заявки с использованием мер поддержки



Консультации

Информационная поддержка на каждом этапе

- **Статьи** – материалы по строительству, ремонту и благоустройству дома





Домостроение

Полный цикл услуг для самостоятельного строительства вашего дома

- Строительные материалы – подбор материалов для реализации собственных проектов
- Трудовые ресурсы – подбор строительных бригад
- Технический надзор – контроль качества на всех этапах от фундамента до отделки
- Каталог земельных участков – подбор земельных участков под свои потребности



Домовладение

Все для удобного и комфортного проживания в вашем доме

- Дизайн интерьера, ландшафта
- Строительство бани, террасы, гаража, бассейна
- Ремонт (капитальный, косметический)
- Установка забора, ворот
- Работы с инженерными сетями
- Умный дом
- Технический надзор



Банковские услуги

Финансовая поддержка ваших проектов

- Потребительские кредиты, страховки, эскроу



Консультации

Экспертная поддержка на каждом этапе

- Общение с профессиональными участниками рынка

Преимущества для бизнеса

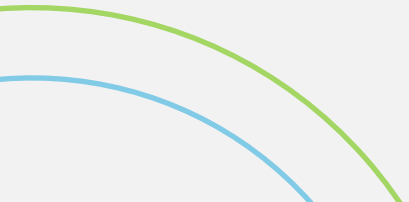
Возможности платформы

-  Повышение доступности и узнаваемости для выхода на целевую аудиторию с высоким потенциалом спроса
-  Развитие партнерских отношений между поставщиками услуг и клиентами
-  Маркетинг и дополнительные возможности для проведения маркетинговых кампаний
-  Сервисы для автоматизации бизнес-процессов партнеров платформы
-  Сервис покупки строительных материалов, Сервис найма рабочих бригад индивидуально для каждого проекта
-  Подбор земельных участков для строительства
-  Кредитование и финансирование для реализации крупных проектов и масштабирования бизнеса компании

Возможности для банков-партнеров

Продукты банка на платформе

-  Открытие эскроу счетов в рамках 186-ФЗ от 22.07.2024
-  Ипотечное кредитование
-  Потребительское кредитование
-  Проектное финансирование
-  Открытие кредитных линий поставщикам услуг
-  Страховые продукты
-  Аккредитация организаций



Зелёная повестка ИЖС



«Зеленый» ГОСТ Р для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

Разработка стандарта

- Утвержден приказом Росстандарта **22.05.2024**
- Вступил в силу **01.08.2024**

Проведение оценки

Реализована система автоматической индикации «Зеленый дом» на суперсервисе «Цифровое строительство» (строим.дом.рф)

- **Более 400** проектов получили индикатор «Зеленый дом» с момента запуска системы 01.09.2024 по базовым критериям стандарта

- Вид индикатора

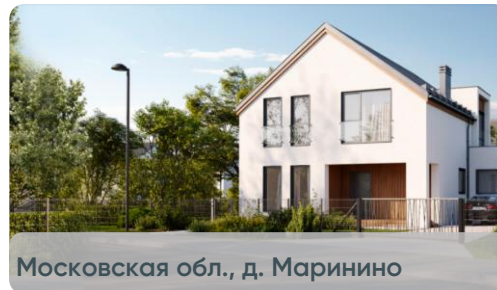


Проект предварительно соответствует критериям ГОСТ Р для ИЖС на оценку «Бронза»

Пилотная оценка ИЖС

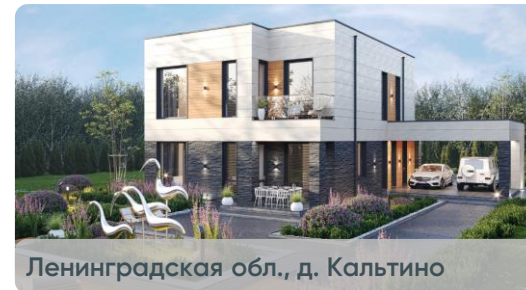
Критерии проекта ГОСТ Р проверялись с застройщиками в разных регионах России на конкретных объектах ИЖС и домокомплектах

ГК «Самолет» ✓



Московская обл., д. Маринино

ГК «Унистрой» (Корнер) ✓



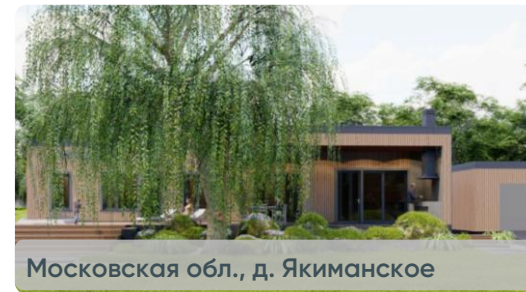
Ленинградская обл., д. Кальтино

ГК «Партнер» ✓



Тюменская обл., с. Ембаево

ГК «Сегежа Групп» ✓



Московская обл., д. Якиманское

- ✓ – введен в эксплуатацию
- ✓ – в процессе строительства

Преимущества использования «зеленого» ГОСТ Р для ИЖС



ГОСТ Р для ИЖС включает

8 категорий
45 критериев
90 баллов

6 критериев – на «Бронзу»
11 критериев – на «Серебро»
12 критериев – на «Золото»
16 добровольных критериев

Целевая аудитория

- 1 Застройщики
и производители домокомплектов
- 2 Банки
- 3 Покупатели
- 4 Государство

Обязательные критерии

- Улучшенное потребление энергоресурсов
- Объемно-планировочные решения
- Ответственное строительство с эскроу
- Акустический комфорт
- Комфортные условия для жизни в доме
- Контролируемое потребление тепла

Преимущества

- Возможность подтверждения качества зданий
- Упрощение критериев кредитования
- Снижение эксплуатационных издержек
- Повышение комфорта проживания
- Улучшение доступности инфраструктуры
- Повышение безопасности проведения расчетов за счет счетов эскроу
- Снижение выбросов парниковых газов



г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

