



**21** МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ  
RSHB.RU

# Запуск ипотечных программ на цели ИЖС

Опыт Россельхозбанка

Текущие результаты и перспективы дальнейшего развития

Руководитель блока Розничного бизнеса – Вишнякова Светлана  
Сергеевна

Ноябрь 2021 год



## Ипотечный кредит с государственной поддержкой

**3 %** - ставка кредитования\*



Покупка дома с землей по договору купли-продажи / покупка земельного участка и строительство на нем жилого дома.



Покупка квартиры в готовом доме по договору купли-продажи

**Сумма  
кредита**

**до 5 млн. руб.**

для недвижимости, расположенной на сельских территориях (сельских агломерациях) Ямало-Ненецкого АО, Ленинградской области и субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа

**до 3 млн. руб.**

в остальных регионах

**Первоначальны  
й взнос**

**от 10%**

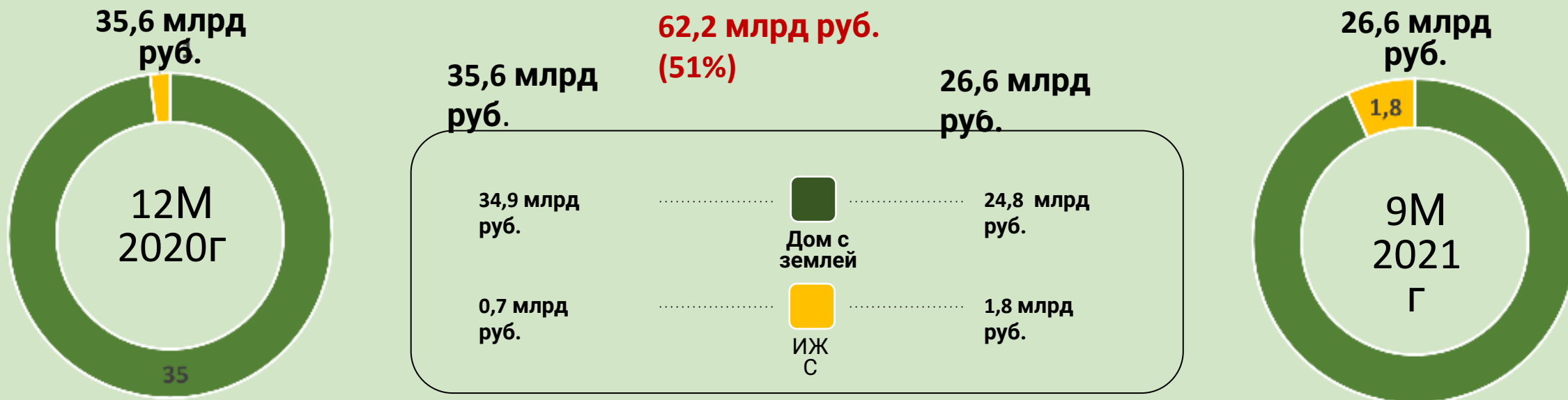
**Срок  
кредитования**

**до 25 лет (включительно)**



## Результаты продаж РСХБ ИЖС и Дома с земельным участком

Всего с начала действия программы по Сельской ипотеке выдано на **01.10.2021** выдано **121,5 млрд руб.**, в т.ч.:



- ✓ Объем выдачи кредитов на строительство (ИЖС) за 9 месяцев 2021 года увеличился в 2,5 раза превысив объемы кредитования ИЖС в 2020 году.
- ✓ Текущие темпы заключаемых договоров с подрядными организациями говорят о росте спроса на стройку



# Текущий опыт ИЖС в РСХБ

С запуском программы «Сельская ипотека» в 2020 году населению РФ стала доступна услуга строительство жилого дома с привлечением аккредитованной подрядной организации

## Накопленный опыт



> **800**

Подрядчика по ИЖС  
во всех федеральных округах



**751**

Выдано РСХБ кредитов на  
строительство дома



**2,5**

Млрд рублей выданных  
кредитов

В сентябре 2020 года запущена собственная экосистема «**СВОЕ ЖИЛЬЕ**» для удобства приема и оформления заявок по ипотечным кредитам Банка. Более **1 000** заявок по ИЖС принято через платформу.

*РСХБ создает крупнейшую Экосистему «**СВОЕ СЕЛО**» для рынка **ИЖС**.*

*По состоянию на 01.11.2021 в Экосистеме, размещено более **670** проектов жилых домов от аккредитованных РСХБ подрядных организации. В планах нарастить кол-во отобранных типовых проектов до **2 000**.*

# ЦИФРОВАЯ ПЛАТФОРМА «СВОЁ СЕЛО» - КАК ИНСТРУМЕНТ ПРОДВИЖЕНИЯ ИЖС

- КАТАЛОГ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
- КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА
- КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА ИПОТЕКИ
- ОНЛАЙН ЗАЯВКА НА ИПОТЕКУ
- ВИТРИНА ГОТОВЫХ ДОМОВ И УЧАСТКОВ
- ВИТРИНА ПРОЕКТОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ
- ВИТРИНА ТОВАРОВ И УСЛУГИ

## СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНСТРУМЕНТЫ    БЕСЕДКИ

МЕБЕЛЬ    ЗООМАГАЗИН

МОНТАЖ

СЕМЕНА И САЖЕНЦЫ

ИНТЕРНЕТ

ОХРАНА

ПЕЧИ    ГРУЗЧИКИ

БАССЕЙНЫ

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

ОЗЕЛЕНЕНИЕ

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕРВИСЫ

ТЕПЛИЦЫ

УМНЫЙ ДОМ

САДОВАЯ ТЕХНИКА

ПИТОМНИКИ

ОСВЕЩЕНИЕ

ДИЗАЙН

РЕМОНТ

КЛИНИНГ

ФИЛЬТРЫ

АРХИТЕКТОР

ИНТЕРЬЕР

ГАЗИФИКАЦИЯ

СКВАЖИНЫ

ОТДЕЛКА

СПУТНИКОВОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ

КОТЕЛЬНЫЕ

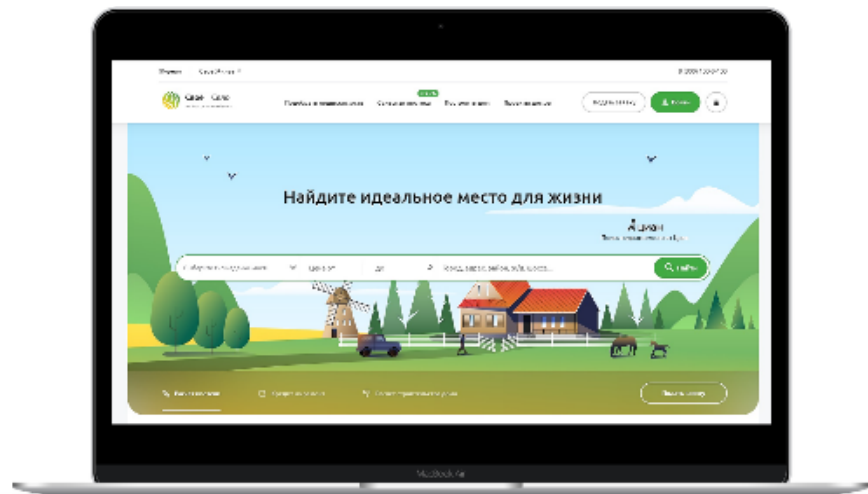
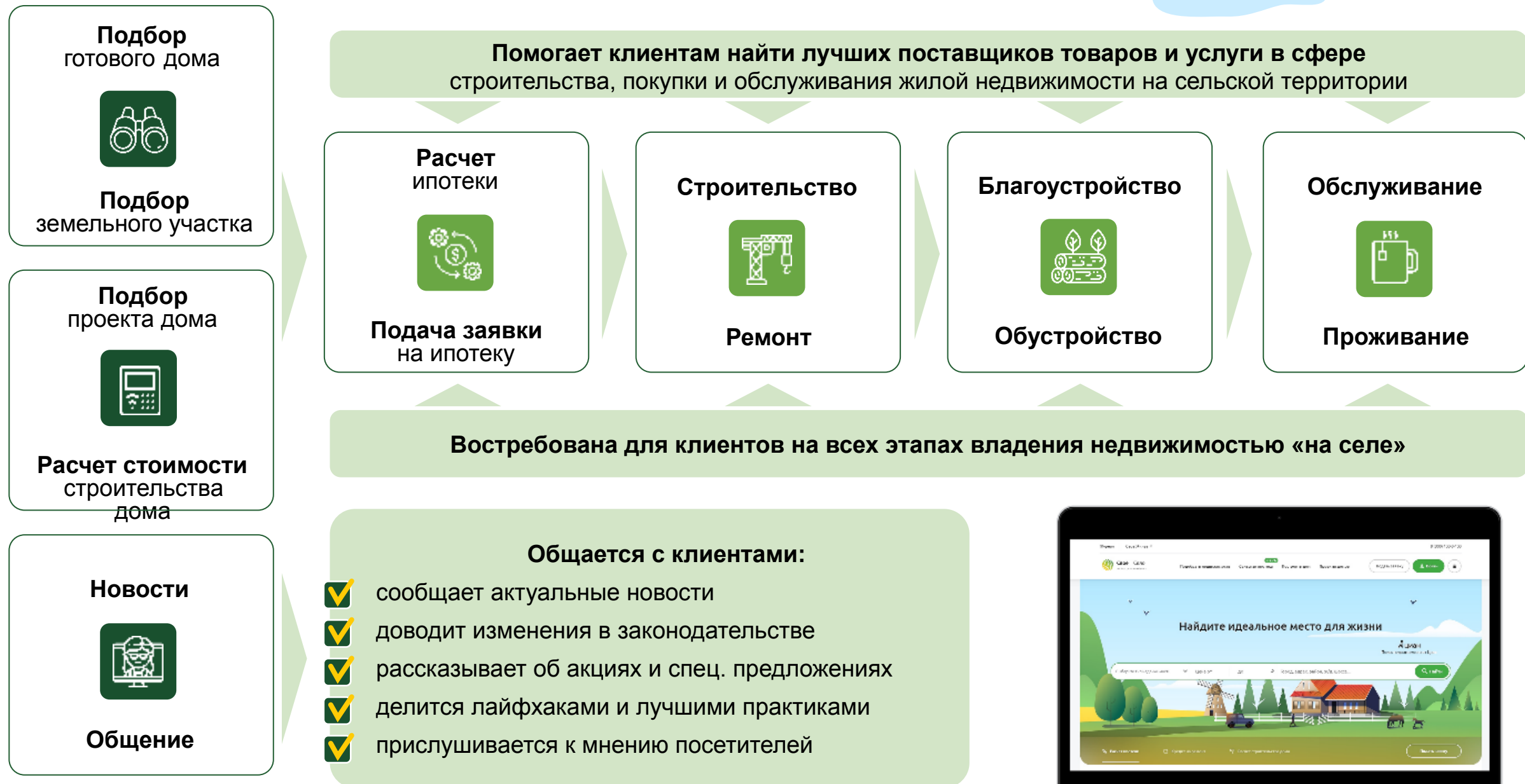
ВЫВОЗ МУСОРА

ДРЕНАЖ

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН

Платформа направлена на оказание помощи клиентам в строительстве дома в сельской местности, его обустройстве и обслуживании для комфортной жизни на селе

# УНИКАЛЬНОСТЬ ЭКОСИСТЕМЫ «СВОЁ СЕЛО»





# РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФИЛИАЛЫ (РФ) РОССЕЛЬХОЗБАНКА АКТИВНО выдают кредиты под цели ИЖС 23 РФ ОБЕСПЕЧИЛИ ВЫДАЧУ ИПОТЕКИ НА ИЖС В РАЗМЕРЕ 1,8 МЛРД РУБ.

Объем выдач, млрд руб.

2020 – 09.2021

Количество договоров, шт.



**2,5**  
млрд  
рублей

**751**  
Кредит

# ТРЕБОВАНИЯ К ПОДРЯДНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ



**Опыт строительства** индивидуальных жилых домов не менее **2-х лет\***



**Выручка** не менее **3 млн рублей** за последний заверченный финансовый год\*



**Отсутствие** подтвержденной информации о том, что на имущество организации наложен **арест** и **имеются ограничения** на совершение сделок либо приостановления операций



**Отсутствие объема исковых требований**, предъявленных к подрядной организации любыми лицами, **превышающих 10%** чистых активов подрядной организации (для индивидуального предпринимателя отсутствие исковых требований)



По бухгалтерской (финансовой) отчетности **чистые активы являются положительными** и равны или **превышают уставный капитал** на последнюю отчетную дату для подрядной организации

\* Данные показатели не требуются при наличии ходатайства.

Ходатайство – обязательный документ для включения в перечень рекомендуемых подрядных

организаций, предоставляется государственной сельской/городской администрацией или органом



# ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОГОВОРА ПОДРЯДА



## При наличии Ходатайства:

Денежные средства Подрядной организации за строительство жилого дома направляются частями по факту завершения этапа строительства, подписания акта выполненных работ и предоставления фотографии выполненных работ:

- 30% - после подписания Договора подряда и сметы строительства,
- 30% - возведение фундамента,
- 40% - по факту завершения строительства жилого дома

## Без Ходатайства:

- 20% - фундаментные работы
- 30% - возведение кровли и установка окон
- 50% - по факту завершения строительства жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), подписания сторонами договора подряда акта приема-передачи выполненных работ по договору Подряда

# КОЛИЧЕСТВО АККРЕДИТОВАННЫХ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА 01.11.2021 (В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ)

№	Регион	Аккредитовано
1	Санкт-Петербургский	73
2	Башкирский	49
3	Татарстанский	31
4	Якутский	29
5	Бурятский	28
6	Иркутский	23
7	Калининградский	23
8	Удмуртский	22
9	Свердловский	19
10	Липецкий	18
11	Мордовский	18
12	Новгородский	18
13	Псковский	18
14	Чувашский	17
15	Новосибирский	16
16	Алтайский	15
17	Кировский	15
18	Курский	15
19	Омский	15
20	Белгородский	14
21	Волгоградский	14

№	Регион	Аккредитовано
22	Кемеровский	14
23	Челябинский	13
24	Красноярский	12
25	Нижегородский	12
26	Амурский	11
27	Саратовский	11
28	Сахалинский	11
29	Владимирский	10
30	Орловский	10
31	Ростовский	10
32	Архангельский	9
33	Костромской	9
34	Рязанский	9
35	Самарский	9
36	Смоленский	9
37	Тульский	9
38	Ульяновский	9
39	Марийский	8
40	Пермский	8
41	Ставропольский	8
42	Тамбовский	8
43	Тверской	8

№	Регион	Аккредитовано
44	Томский	8
45	Тюменский	8
46	Брянский	7
47	Ивановский	7
48	Краснодарский	7
49	Приморский	7
50	Калужский	6
51	Оренбургский	6
52	Пензенский	6
53	Хабаровский	6
54	Чеченский	6
55	Воронежский	5
56	Кабардино-Балкарский	5
57	Читинский	5
58	Ярославский	5
59	Адыгейский	4
60	Ингушский	3
61	Камчатский	3
62	Дагестанский	2
63	Коми	2
64	Тувинский	2

**ВСЕГО АККРЕДИТОВАНО ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ -**

**817**

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ МОНИТОРИНГА С 2020 ГОДА ИСКЛЮЧЕНО ИЗ  
РАННЕ АККРЕДИТОВАННЫХ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ -**

**94**

- В регионах небольшое количество Подрядных организаций с опытом строительства и составления проектно-сметной документации.

- Многие Подрядные организации не готовы осуществлять строительство на сельских территориях, находящихся в большой удаленности от крупных населенных пунктов

## ПРОБЛЕМАТИКА ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ

- 1) В большинстве регионов местные органы власти не запускают проекты комплексной застройки территорий с участием подчиненных им структурных подразделений (Минстрой и ЖКХ, Минсельхоз, Администрации), а также не привлекают к реализации застройщиков, подрядных организаций.
- 2) Плохо развита инженерная инфраструктура в большинстве сельских населенных пунктах (нет дорог с твердым покрытием, электрических сетей, водоснабжения, канализации, газификации). Слабая социальная инфраструктура для привлекательности территорий под ИЖС (нет детских садов, школ, фельдшерских пунктов/больниц, магазинов, домов культуры/клубов, детских площадок/секций, спортивных сооружений).
- 3) Ипотечные ставки по кредитованию на ИЖС существенно выше ставок Льготных программ кредитования (Льготная программа 2020, Семейная ипотека), а также стандартных ипотечных программ Банков. Недостаточная субсидированная сумма кредита 3 млн. рублей Госпрограмме 2020 и Сельской ипотеке (3 - 5 млн. рублей)
- 4) Мало предприятий, заинтересованных в привлечении местной рабочей силы, постоянно проживающей на данных территориях (присутствует маятниковая миграция населения в районные центры и столицы регионов).
- 5) Недостаточное количество типовых проектов ИЖС. Не во всех регионах есть предприятия по производству домокомплектов для ИЖС, учитывающие региональные и климатические особенности. Высокая стоимость доставки.
- 6) Необходима разработка требований к подрядным организациям, специализирующихся на ИЖС (финансовая устойчивость, опыт работ и др.).
- 7) Финансовое состояние подрядных организаций не всегда позволяет одновременно осуществлять комплексную застройку территорий.

## МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ

- 1) Увеличение вовлеченности руководителей субъектов РФ в комплексное развитие сельских территорий и территорий под ИЖС, а также подчиненных им структурных подразделений, отвечающих за строительство, коммунальное и сельское хозяйство в субъектах РФ. Создание Штабов КРСТ.
- 2) Рассмотреть возможность использования частно-государственного партнерства по созданию инженерной и социальной инфраструктуры (предусмотреть налоговые льготы для бизнеса, финансирующего объекты соцкультбыта). Запуск льготных программы кредитования организаций, осуществляющих строительство объектов и инженерных сетей, упрощение процедуры подключения к коммуникациям территорий комплексной застройки.
- 3) Запуск программы льготного ипотечного кредитования для ИЖС с уровнем процентных ставок не выше действующих программам с гос.поддержкой для физических лиц (5-6,5%). Увеличить сумму кредита до 6 млн. рублей
- 4) Создание стимулирующих условий (предоставление льготных кредитов, налоговых льгот для предприятий и сотрудников) для открытия и функционирования производственных, сельскохозяйственных компаний, предприятий сферы услуг для организации рабочих мест жителям.
- 5) Создание альбомов типовых ИЖС для всех субъектов РФ, учитывающих региональные и климатические особенности. Создание экономических условий для увеличения количества специализированных предприятий, по производству домокомплектов.
- 6) Минстрою РФ необходимо разработать стандарты требований к подрядным организациям, по аналогии с 214-ФЗ (облегченный вариант).
- 7) Запуск субсидированной программы кредитования подрядных организаций, отвечающих требованиям Минстроя, для оборотного/проектного финансирования комплексной застройки территорий под ИЖС.





**Жилой Комплекс «СВОЙ»** расположен в Богородском районе Нижегородской области в 7 км от Нижнего Новгорода рядом с поселком Окский.

- в шаговой доступности расположены: детский сад, школа, торговый центр, поликлиника, общественный транспорт.

### **Земельные участки от 6 соток**

- асфальтированный подъезд, уличное освещение

### **Индивидуальный жилой дом площадью 105 и 130 кв.м.**

- материал стен: силикатный кирпич
- утеплённый фасад или облицовочный керамический кирпич
- надежные железобетонные перекрытия
- качественные ПВХ окна с двухкамерным стеклопакетом, металлическая утеплённая дверь
- необходимые инженерные коммуникации (газ, электричество, вода, канализация)
- внутренняя отделка в выбранной комплектации

### **Коттеджный поселок «Новая Крутая» от компании «Жилищный ответ»**

- расположен в 10 мин от города в экологически благоприятном, живописном месте неподалёку от лесного массива "Зелёный город". Новые коттеджи, дороги с асфальтовым покрытием, освещение, пешеходные и велодорожки

- Гарантия на построенный объект 2 года.
- Транспортная доступность. До поселка можно добраться как на общественном транспорте, так и на личном.
- Развитая инфраструктура. Хорошие дороги, освещение улиц, магазины, кафе, детские сады и школы в непосредственной близости
- Коммуникации (газ, электричество, водоснабжение, канализация).

**Выдано более 300 кредитов по ДКП на сумму более 1 млрд рублей**





Микрорайон Новосадовый 41 находится всего в 10 минутах езды от центра Белгорода.

100% готовность коммуникаций, хорошая транспортная доступность, развитая социальная инфраструктура.

Участки от 8 до 15 соток

Электричество, газ, вода, центральная канализация



АО «БИК» - Организация правительства области, оператор программы ИЖС региона

В рамках реализации региональной программы развития ижс участки продаются по цене до 80% ниже рыночной

Микрорайоны обеспечены инженерными сетями и дорогами

**Выдано 40 кредитов на сумму 120 млн. рублей**







### Дом в КП «Времена года» по проекту «Январь»



 Площадь 125 м<sup>2</sup>  Гостиная 33 м<sup>2</sup>  3 спальни  2 санузла

### 5 минут от Липецка

Материал стен: кирпич

- утеплённый фасад или облицовочный керамический кирпич
- надежные железобетонные перекрытия
- качественные ПВХ окна с двухкамерным стеклопакетом, металлическая утеплённая дверь
- необходимые инженерные коммуникации (газ, электричество, вода, канализация)
- внутренняя отделка в выбранной комплектации
- Развитая инфраструктура. Хорошие дороги, освещение улиц, магазины, кафе, детские сады и школы в непосредственной близости

**Выдано 30 кредитов на сумму 90 млн. рублей**



Спасибо за внимание!

