

Статус реализации кредитования индивидуального строительства жилого дома в АО «Банк ДОМ.РФ», ключевые особенности запуска и проблемы масштабирования

Сегментация рынка ИЖС и доля покрытия Банком ДОМ.РФ

		Строящиеся			Готовые
		Самострой	Подрядчик (ЮЛ/ИП без своей земли)	Застройщик (собственник земли/аренда)	
Тип застройки ИЖС	Доля рынка	70%	25%	4%	1%
Комплексная (типовые дома на территории застройки)	С инфраструктурой (социальная, транспортная, инженерная: вода, газ, электричество, отопление, канализация)	Неприменимо	1,25% Реализуется 1,25%	0,20%	0,05%
Сложившаяся (дома по инд. проекту на территории сложившейся инфраструктуры)	60%	42%	15,00% Реализовано 17,6%	2,40%	0,60%
Стихийная (дома на территории без сложившейся инфраструктуры)	Без инфраструктуры 40% для самостроя	28% Не планируется к реализации (отсутствие стандартов стройки, необходимы новые стандарты качества и единая концепция)	8,75%	1,40%	0,35%
		Планируется к реализации 11,15%, из них 10,5% в стихийной без инфраструктуры			

1 Охват доли рынка ИЖС Банком

17%
Текущий охват

Объекты с инфраструктурой

Ставка от 8,6%

30%
Планируемый охват

Объекты без инфраструктуры

Ставка выше на ~ 4 п.п.

2 Механизмы снижения ставки

Субсидии

- Ставку субсидирует субъект РФ за счет регионального бюджета
- Ряд субъектов РФ инициировали расширение региональных программы субсидирования ставки по ипотеке на ИЖС

Гарантии

- Выкуп дефолта 90+ региональным оператором по соглашению о сотрудничестве с Банком
- Банк предлагает механизм реализации нулевого риска при размещении оператором депозита в Банке в размере доли дефолта

- На этапах запуска продукта Банком охват рынка ИЖС ~ менее 1% (застройщики на комплексной застройке)
- Сейчас продукты и процессы Банка дорабатываются, что позволяет охватить ~ 17% рынка ИЖС (объекты с инфраструктурой по ставке 8,6%)
- Планируется увеличить долю охвата до ~ 30% с учетом объектов без инфраструктуры (~ 10%) по повышенной ставке с учетом рисков от 12,5%
- Кредитование самостроя (без стандартов) не планируется, осуществляется под залог иной недвижимости
- При содействии региональных властей возможно снижение ставки за счет субсидий или гарантий

Индивидуальное строительство жилого дома в Банке ДОМ.РФ

Основные условия кредитования по продукту

Ставка	<ul style="list-style-type: none">От 8,6 % (При условии дополнительной скидки -0,4 п.п. по опции «Подтверждение дохода ПФР и зарплатные клиенты»)
Первый взнос	<ul style="list-style-type: none">От 20 %
Сумма кредита	<ul style="list-style-type: none">До 30 млн руб. – для объектов г. Москвы, Московской обл., г. Санкт-Петербурга, Ленинградской обл.До 10 млн руб. – для объектов остальных регионов
Цель кредита	<ul style="list-style-type: none">ИЖС с одновременным приобретением земельного участкаИЖС на имеющимся земельном участке
Срок кредита	<ul style="list-style-type: none">До 30 лет
Дополнительные возможности	<ul style="list-style-type: none">Легкая ипотека по двум документам (первый взнос от 35 %)Подтверждение дохода и занятости дистанционно выпиской ПФР (Банк самостоятельно заказывает выписку ПФР)Дополнительного обеспечения не требуется
Договор строительства	<ul style="list-style-type: none">Договор подрядаДоговор купли-продажи будущей вещи
Расчеты с подрядчиком	Транши: <ul style="list-style-type: none">Первые транши 60%Последний транш 40%

Новые возможности для молодых семей

В Банке запускается пилотная программа льготная ипотека для категории молодых семей до 36 лет с ребенком

- Ставка от **6,1%**, что сопоставимо с программой господдержки на покупку квартиры в новостройке (при условии дополнительной скидки -0,4 п.п. по опции «Подтверждение дохода ПФР и зарплатные клиенты»)
- Сумма кредита
 - ✳ До **12** млн руб. – для объектов г. Москвы, Московской обл., г. Санкт-Петербурга, Ленинградской обл.
 - ✳ До **6** млн руб. – для остальных регионов
- Срок кредита до **20** лет

Ключевые регионы, выделенные в Банке для развития ИЖС

Регион	ИЖС по итогам сентября	МКД по итогам сентября
1 Московская область	2 116,0	4 412,0
2 Краснодарский край	1 376,2	2 929,0
3 Республика Башкортостан	1 188,6	1 699,1
4 Республика Татарстан	1 166,3	2 071,5
5 Ростовская область	816,9	1 615,0
6 Ленинградская область	884,6	1 648,5
8 Нижегородская область	694,5	1 025,0
7 Свердловская область	669,7	1 343,7
9 Самарская область	658,1	881,9
10 Тюменская область	628,3	1 314,3
11 Челябинская область	424,4	995,3
12 Пермский край	409,5	710,3
13 Пензенская область	404,1	599,7
14 Воронежская область	387,8	828,9
15 Саратовская область	384,3	610,2
16 Москва	347,7	3 067,0
17 Новосибирская область	341,4	1 164,3
18 Красноярский край	334,2	719,8
19 Калининградская область	302,1	712,0
20 Тверская область	227,8	377,1
21 Тульская область	217,2	411,1
22 Приморский край	172,2	414,3
23 Санкт-Петербург	84,2	1 247,1

Доля ипотеки в России на рынке ИЖС 1%, по многоквартирным домам 50%

Высокий уровень самостроя (до 70%) (для стимулирования индустриального строительства ИЖС в РФ необходимо обеспечение баланса платежеспособного спроса и качественного предложения)

Низкая ликвидность предмета ипотеки

- **Расположение земель в удаленности от крупных городов** и мест приложения труда
- **Отсутствие стандартов комплексного развития территорий и строительства ИЖС** – требования к территориям и домам
- **Низкий уровень инфраструктуры** (транспортная, социальная, инженерная) – нет поддержки за счет средств федерального бюджета и обязательства региона по строительству социальной инфраструктуры

Недоступность финансирования

- **Не развито проектное финансирование застройщиков ИЖС**, нестабильность финансирования у подрядчика
- **Отсутствие льготных кредитов на федеральном уровне** (распространение действующих программ поддержки на ИЖС («семейная ипотека», субсидии при рождении 3-го ребенка, вычеты по ипотеке, «военная ипотека» и пр.), регионального субсидирования ИЖС)
- **Низкий уровень дополнительных мер стимулирования граждан к ИЖС** - для отдельных категорий граждан за счет региональных бюджетов – бесплатные участки

Гарантии участников

- **Не развит механизм гарантии участников** аналогично норм, регулирующих покупку жилья по ДДУ (214-ФЗ)
- **Не развит механизм страхования ответственности застройщика/ подрядчика**

Риск необеспеченности кредита

- Отсутствие гарантии возникновения залога
- Риск недостроя (в т.ч. т.к. расчеты до возникновения залога)

Высокая операционная нагрузка для кредитора

- **Необходимость аккредитации застройщика**, сложная экспертиза предмета залога
- **Нет открытых источников для проверки** застройки
- **Нет развитых страховых продуктов от рисков** недостроя объектов ИЖС
- **Контроль целевого расходования кредитных средств** (использование трех и более траншей при исполнении аккредитивов) – усложнение схемы расчетов между сторонами, требующее повышенных трудозатрат на многократную проверку исполнения условий аккредитива
- **Требует высоких затрат на доработку ИТ-инфраструктур** в условиях немассовости продукта (в условиях ограниченности ИТ-ресурсов банки предпочитают дорабатывать массовые продукты на МКД, обеспечивающие более быстрый экономический эффект)



Минимизация рисков

- ✓ типовые проекты
- ✓ объекты в сложившейся инфраструктуре
















- ✓ Собственные программы льготного кредитования отдельных категорий
- ✓ Точечные региональные программы

- ✓ Траншевая система расчетов для защиты граждан, интересов кредитора и подрядчика
- ✓ аккредитация подрядчиков

Нивелирование риска повышением ставки в случае нерегистрации залога

- ✓ Оптимизация бизнес-процессов
- ✓ Проверка объектов по возможным открытым источникам по обеспеченностью инфраструктурой

Мониторинг ипотечного кредитования ИЖС

	Самострой	Подрядчик/ Застройщик	Требование к инфраструктуре	Договор	Особенности продукта
 Банк ДОМ.РФ	✗	✓	 ОКС либо сложившаяся застройка с транспортной, соц. и инженерной коммуникацией	Договор подряда, Договор купли-продажи будущей вещи	<ul style="list-style-type: none"> Ставка от 8,6% (фиксирована), КЗ 80% 6,1% на запуске пилот для категории молодых семей с ребенком ОКС либо сложившаяся застройка Транши 60%/ 40% (последний - акт выполненных работ) (в реализации)
 Сбербанк	 С учетом доп. обеспечения	✓	 Требований к локации, численности населенного пункта нет, требований к ОКС нет, нужны подъездные пути, инженерные коммуникации	Договор подряда, Договор купли-продажи будущей вещи	<ul style="list-style-type: none"> Ставка от 8,8% (с учетом скидки з/п 0,5), +1 на период без ипотеки, доп. обеспечение поручители/ иной залог, КЗ 75% 8,3% пилот до 01.05.2021 Белгородская, Воронежская, Курская, Липецкая, Тамбовская, Орловская обл. Последний транш под акт выполненных работ (20/20/20/30)
 ВТБ	✗	✗	✗	✗	<ul style="list-style-type: none"> Реализуется кредитование под залог имеющейся квартиры
 Россельхозбанк	✗	✓	 Требований к локации, численности населенного пункта и ОКС нет, нужны инженерные коммуникации	Договор подряда	Программа «Сельская ипотека» 3%, КЗ 90% <ul style="list-style-type: none"> Аккредитовано около 300 компаний Объем выдач ~350 млн руб. Последний транш под акт выполненных работ+тех.план (30/30/40)
 Альфа-банк	✗	✗	✗	✗	-
 Банк Открытие	✗	✗	✗	✗	<ul style="list-style-type: none"> Реализуется кредитование под залог имеющейся квартиры
 Газпромбанк	✗	✗	✗	✗	-
 Росбанк	✗	✗	✗	✗	-
 Промсвязьбанк	✗	✓	 Требований по численности населенного пункта и ОКС нет, есть требование по локации - удаленность до 250 км от региона присутствия офиса банка	Договор купли-продажи будущей вещи	<ul style="list-style-type: none"> Ставка от 9,5% (с учетом скидки ключевым з/п 0,8), +1,5 по истечении 30 мес. с даты кредита, если нет ипотеки, КЗ 70%) В случае расчетов до права собственности и ипотеки - поручительство продавца. Без требований к траншам
 Райффайзенбанк	✗	✗	✗	✗	-



БАНК

Спасибо за внимание!
