

Круглый стол

Финансовые инструменты для улучшения жилищных условий, строительства и приобретения индивидуального жилья

Модератор:
Ирина Рудакова



Ирина Рудакова

руководитель департамента ипотечного кредитования
Международной Ассоциации Фондов Жилищного
Строительства и Ипотечного Кредитования (МАИФ)

руководитель проекта expert.ipoteka

действительный член Международной Академии
ипотеки и недвижимости

два высших образования: техническое и экономическое

более 15 лет работы и непосредственного участия в
становлении ипотечного кредитования в России

участие в экспертных и рабочих группах

опыт работы в банках и рефинансирующих организациях,
в первую очередь, в едином институте развития в жилищной
сфере – АО «ДОМ.РФ» (ранее АО «АИЖК»), 10 лет
возглавляла основные операционные направления, в том
числе:

- рефинансирование (выкуп закладных)
- экспертиза
- андеррайтинг
- риск-анализ
- b2b взаимодействие

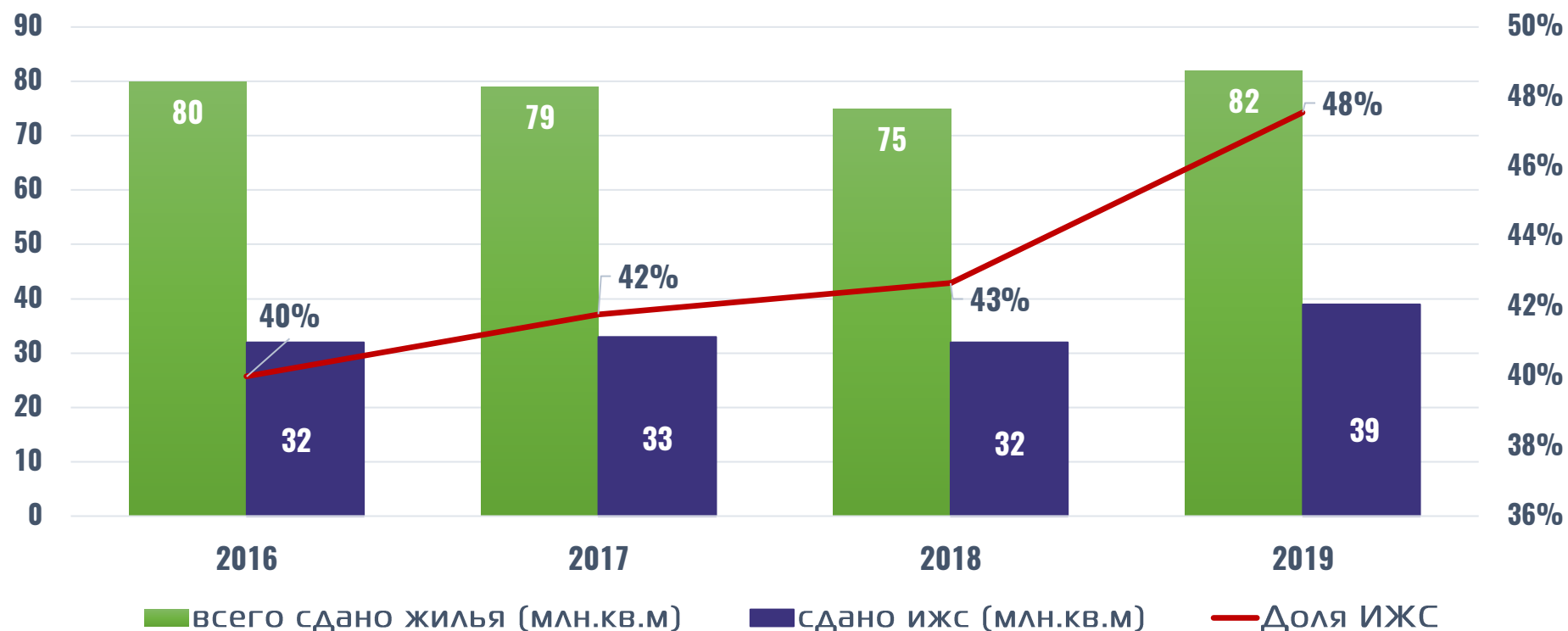


@expert.ipoteka



Доля ИЖС в массе вводимого жилья

Доля ИЖС в сданном жилье
неуклонно растёт





Доля ИЖС в общей массе ипотечных сделок

- Доля ипотечных сделок с ИЖС не более 1% от общего числа ипотечных сделок
- Согласно опросам ДОМ.РФ, около 40% россиян предпочли бы индивидуальное жилье многоквартирному
- По данным ВЦИОМа, спрос на него в пятилетней перспективе оценивается в 3 млн домов, или 450 млн кв. м.

Комплексное развитие обеспеченных всей необходимой инфраструктурой территорий с малоэтажной застройкой могло бы помочь развитию кредитования ИЖС.

Целесообразно масштабировать использование модели финансирования, которые применяются на рынке многоквартирного строительства, включая использование счетов эскроу.



Проблемы при кредитовании девелоперов/застройщиков

- Неликвидность объектов ИЖС
- Репутация застройщика/подрядчика (история сдачи ранее построенных объектов)
- Проекты ИЖС фактически не имеют обеспечения на этапе выдачи кредита
- Банки работают только с готовыми объектами, предпочитая не кредитовать земельные участки

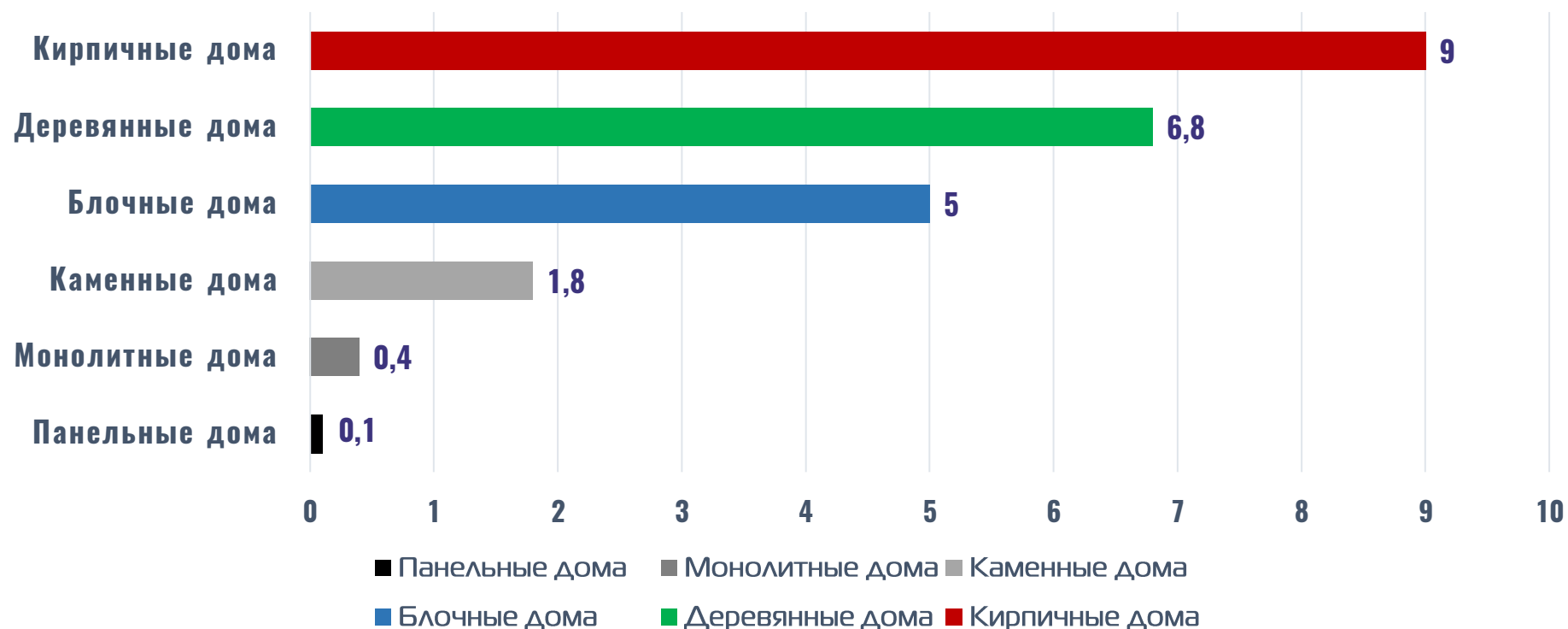


Основные проблемы при кредитовании Ф/Л на этапе строительства индивидуального жилья

- Отсутствие широкого сектора банков кредитующих ИЖС, отсутствие общедоступных ипотечных программ
- Привязка к конкретному Банку и его условиям (Застройщик имеет аккредитацию в определенном Банке под конкретную программу кредитования)
- Репутация застройщика/подрядчика (история сдачи ранее построенных объектов)
- Объект недвижимости возводится застройщиком, не работающим в рамках №214-ФЗ (банк не готов рассматривать и принимать риск приостановки/заморозки строительства)
- Процентная ставка по ипотечному продукту кредитования ИЖС выше рыночной по покупке квартиры на вторичном рынке
- Размер первоначального взноса выше, чем по кредиту на приобретение готового жилья

Материалы для строительства ИЖС в России 2019 г (млн кв. м)

Аналитика Росстат и аналитического центра при
Правительстве РФ



Проблемы при кредитовании самостоятельного ИЖС

- Всего 2 банка: Сбербанк и АТБ (за исключением пилотного проекта Банка ДОМ.РФ)
- Ограниченная сумма кредита, в которую необходимо вписать всю смету строительства дома
- Повышенные ставки от 10,5% до 12,5%
- Минимальный первоначальный взнос от 25% до 30%
- Определенные требования к земельному участку
- Банк может затребовать дополнительное обеспечение в виде поручительства или залога другого жилья
- Возможность получать ипотеку траншами в зависимости от выполнения этапов строительства



Ипотечный кредитный продукт ДОМ.РФ «Индивидуальное строительство жилого дома»

- Ставка от 8,6% до 9,6%
- Первоначальный взнос от 20%
- Срок кредита: до 30 лет
- Сумма кредита:
 - Москва Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях - до 30 млн ₽
 - другие регионы – до 10 млн ₽
- Заемщик: гражданин РФ
- Кредит на индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка
- Земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен находиться в собственности заемщика(ов). Среди собственников земельного участка не должно быть несовершеннолетних детей, недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц

Запуск «пилотного» продукта ДОМ.РФ для ИЖС

Пилотный проект для молодых семей

- Ставка от 6,5%
- Первоначальный взнос от 20%
- Срок кредита: до 20 лет
- Сумма кредита:
 - Москва Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях - до 12 млн ₽
 - другие регионы – до 6 млн ₽
- Заемщики: молодые семьи, возраст родителей до 36 лет, не менее одного ребенка, который не старше 19 лет
- Кредит на строящийся индивидуальный жилой дом и на заверченный на первичном рынке от застройщика
- При самостоятельном строительстве необходимо иметь договор с подрядной организацией

Роль кредитного брокера в ИЖС





Платформа Banki.shop – кредитный калькулятор

58 – банков

931 – параметров отбора программы

93% – вероятность правильного подбора программы

- Единая анкета
- Единое согласие
- Электронная подпись документа
- Электронная регистрация сделки
- Разделение функционала консультант/менеджер
- Проверка КИ
- Заказ ЕГРН
- Демонстрация расчетов клиентам
- Рефинансирование кредитов, выданных от банков
- Персональное кодирование и защита сайта

МОЕ УЧАСТИЕ

Используя свой большой опыт, я занимаюсь тестированием и возможностью применения данной платформы под земельные участки и строящиеся дома



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Ирина Рудакова

эксперт в ипотечном кредитовании
Академик МАИН



+7(999) 595-50-85



rudakova.iv@ya.ru



@expert.ipoteka

