

---

# Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

**Для выполнения целевых показателей нацпроекта необходим рост объемов ввода ИЖС с 35-38 млн до 50 млн кв. м. к 2030 году**



**Спрос на индивидуальное жилье сформирован. Более того, порядка 70% россиян хотели бы жить в собственном доме. Пандемия и удаленная работа – фактор повышения востребованности ИЖС. Вместе с тем отмечается значительные сдерживающие факторы**



**Отсутствие стандартного  
ликвидного рынка ИЖС**



**Низкий уровень развития  
инфраструктуры**



**Низкая эффективность  
использования земельного  
фонда**



**Отсутствие системных мер  
государственной поддержки**

# Сравнение опыта поддержки ИЖС в России и других странах

Страна	Доля ИЖС в жил. фонде <sup>1</sup>	Доля ИЖС в вводе жилья <sup>1</sup>	Доля сделок с ипотекой в ИЖС	Уровень стандартизации ИЖС	Государственная поддержка ИЖС
 <b>Россия</b>	<b>27%</b>	<b>22%</b>	<b>1%</b>	<b>Низкий</b> более 70% самострой	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ограниченный характер</li> </ul>
 <b>США</b>	<b>69%</b>	<b>71%</b>	<b>70%</b>	<b>Высокий</b> 75% стандартное жилье от застройщика	Департамент развития сельских территорий <ul style="list-style-type: none"> <li>льготные кредиты</li> <li>гарантии для банков-кредиторов</li> <li>гранты на техническую поддержку частных домов</li> </ul>
 <b>Германия</b>	<b>66%</b>	<b>60%</b>	-	<b>Высокий</b>	Муниципалитеты (по заявке собственников жилья) <ul style="list-style-type: none"> <li>субсидирование строительства инфраструктуры для кооперативов ИЖС (10%)</li> </ul>
 <b>Канада</b>	<b>54%</b>	<b>45%</b>	-	<b>Высокий</b>	Корпорация ипотечно-жилищного кредитования Канады предоставляет <ul style="list-style-type: none"> <li>беспроцентные краткосрочные кредиты (до 3 лет) на приобретение дома для граждан с низким уровнем доходов</li> <li>льготное кредитование коренного населения</li> <li>возмещение НДС при покупке/ строительстве/ ремонте дома</li> </ul>
 <b>Польша</b>	<b>38%</b>	<b>46%</b>	-	<b>Высокий</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Частичное возмещение НДС строительных материалов, использованных в ИЖС</li> </ul>

Источники данных в таблице: Федеральная жилищная администрация США, Ассоциация строительных обществ Великобритании, Ипотечная и жилищная корпорация Канады, ДОМ.РФ  
 Доли приведены с учетом единиц жилья; использованы наиболее актуальные доступные данные

# Ключевая проблема - отсутствие ликвидного рынка ИЖС. Необходим комплексный подход к возведению индивидуального жилья с привлечением профессиональных участников рынка для строительства индустриальным методом

## Текущая ситуация в ИЖС

- более 70 % индивидуального жилья строится населением без привлечения специализированных компаний:
  - отсутствует контроль соблюдения качества и сроков
  - отсутствует проектная документация
  - объекты имеют широкий набор характеристик – нестандартизированы
  - месторасположение не учитывает возможность подключения инженерных коммуникаций и обеспеченность инфраструктурой

*Как следствие, высокие кредитные риски и трудоемкий процесс оценки объекта ИЖС из-за отсутствия объектов-аналогов.*

- строительство осуществляется за рамками 214-ФЗ
  - договоры не подлежат государственной регистрации в Росреестре
  - расчеты с застройщиками производятся без использования счетов эскроу
  - интересы граждан и банков (как залогодержателей) не защищены



## Предлагаемое решение

- Стандартизация возводимых домов (данный механизм широко применяется в США – уровень стандартизации > 75%)
  - привлечение специализированных компаний-застройщиков
  - обязательное требование к месторасположению объекта, включая обеспеченность инфраструктурой
  - использование типовых планировочных решений
  - применение дизайн-кодов и иных механизмов, обеспечивающих целостность визуального восприятия застройки
- Распространение на ИЖС норм и механизмов, предусмотренных 214-ФЗ

## Целевой портрет «стандартного» жилого дома в России:



Площадь < 200 кв. м.



Стоимость  
1 кв. м. < 80 тыс. руб.



Близость к нас. пунктам,  
численностью > 100 тыс. чел.



Подключение к инженерным  
коммуникациям

# Для расширения сегмента профессиональных девелоперов в ИЖС требуется адаптация механизмов поддержки МКД на застройщиков ИЖС

## Стимулирование проектного финансирования застройщиками

### Сдерживающие факторы:

- отсутствие развитого рынка девелоперов ИЖС
- повышенный маркетинговый риск (прогнозирование спроса, темпов продаж)
- сложность верификации себестоимости
- высокая операционная нагрузка для небольших проектов
- высокий уровень резервирования согласно 590-п и 611-п

Текущие результаты – банком «ДОМ.РФ» рассматриваются 20 пилотных проектов комплексного ИЖС для проектного финансирования

## Гарантирование спроса – снижение маркетингового риска

### Механизм гарантированного выкупа нераспроданных площадей муниципалитетом/субъектом

- соглашение между застройщиком, банком и субъектом
- фиксация максимальной выкупной стоимости за 1 кв.м.
- требования к проекту/жилым домам со стороны субъекта

Возможные способы утверждения – включение в региональные программы развития жилищного строительства

## Адаптация действующих федеральных программ на ИЖС – повышение инвестиционной привлекательности проектов

- распространить программу Минэка для МСП на ИЖС (Постановление Правительства №1764) с сохранением уровня максимальной ставки для застройщика на уровне 8,5% при уровне субсидирования 3,5%
- распространить программу Минстроя для низкомаржинальных проектов застройщиков (проект постановления на согласовании в Правительстве, проектом предусмотрено субсидирование в рамках 214-ФЗ)

## Применение опыта США при реализации механизмов гарантирования – снижение рисков дефолта застройщиков

	Опыт США	Потенциал применения в РФ
Гарант	Федеральная администрация по делам малого бизнеса США	ДОМ.РФ
Категория застройщиков	Частные застройщики (МСБ)	Все застройщики ИЖС (на начальном этапе)
Механизм поддержки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Покрытие банковского риска в случае дефолта</li> <li>▪ Возмещение 75 - 85% от суммы кредита</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Покрытие банковского риска в случае дефолта</li> <li>▪ Возмещение 80% от суммы кредита</li> </ul>
Условия реализации	Просрочка	Банкротство застройщика
Стоимость для застройщиков	<p>0,55% от суммы гарантии ежегодно</p> <p>0,25-3,75% от суммы гарантии единовременно</p>	~ 1% от суммы задолженности

## 1 Субсидирование строительства инфраструктуры по образцу действующей программы «Стимул»

Действующие условия:

- на **2021, 2022 и 2023** в федеральном бюджете заложено **26,4 млрд, 28,24 млрд и 31,73 млрд рублей**
- **реальная потребность** в финансировании инфраструктуры ИЖС составляет **931,5 млрд рублей**
- критерии отбора заявок на софинансирование - эффективность расходования субсидии (объем финансирования на планируемый ввод жилья) – **МКД предпочтительнее ИЖС**

**НЕОБХОДИМЫ ОТДЕЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СУБСИДИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОЕКТОВ ИЖС**

*Утверждаются Постановлением Правительства РФ*

## 2 За счет инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций

- **Инвестиционные программы** ресурсоснабжающих организаций **не учитывают планы развития** зон застройки ИЖС.

**СИНХРОНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ЗОН ЗАСТРОЙКИ ИЖС С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОГРАММАМИ РЕСУРСОНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

*Включение в действующие региональные программы развития жилищного строительства*

## 3 Реализация инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ

- **механизм доступен в субъектах РФ** с долгом **не более 50%** собственных доходов (согласовано Минфином РФ) – **52 региона**
- **механизм будет апробирован в 4 регионах на МКД** – Тульской, Тюменской, Ленинградской и Нижегородской областях

**ПРЕДЛАГАЕМ ПРОВЕСТИ ПИЛОТ ДЛЯ АПРОБАЦИИ НА ПРОЕКТАХ ИЖС**

# Расширение зон комплексной застройки ИЖС невозможно без увеличения земельного фонда и его более эффективного использования

42% всех индивидуальных домов расположено в границах городов и поселков городского типа



## Предоставление земельных участков



## Вовлечение земельных участков

### Предлагаем механизм

- Обеспечить принятия органами исполнительной власти субъектов РФ законов о предоставлении земельных участков **в безвозмездное пользование**
- Преимущественное использование земельных участков, расположенных **в границах населенных пунктов** или в непосредственной близости
- Ввести **требования к обеспеченности инфраструктурой** передаваемых земельных участков
- Реализовать механизм передачи земельных участков физическим лицам **с обязательством строительства** в течение заданного срока
 

*Подобный механизм успешно апробирован в ряде субъектов. Например в Белгородской области земельные участки передаются гражданам с обязательством построить и ввести в эксплуатацию жилой дом в течение 7 лет с момента передачи земельного участка (ранее было 3 и 5 лет). Возможно диверсифицировать срок исходя из обеспеченности земельного участка инженерными коммуникациями.*
- Обеспечить **проведение аукционов**, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством, целью которых является предоставление участков для ИЖС
- утвердить проектным комитетом при Нац. проекте КПЭ субъектов по вводу жилья (в том числе ИЖС)
- провести совместно с ДОМ.РФ инвентаризацию сформированных под ИЖС земельных участков, с последующей оценкой достаточности для выполнения целевых показателей НП
- при необходимости инициировать процедуру вовлечения земельных участков с последующей реализацией через аукционы либо передачей ЖСК для целей ИЖС

*В соответствии с подпунктом «д» пункта 1 поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина от 02.04.2020 № Пр-612 по итогам совещания Президента Российской Федерации с членами Правительства Российской Федерации от 17.03.2020 Правительству Российской Федерации поручено обеспечить сокращение установленных сроков предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства.*



# Формирование стандартизированного и безопасного рынка строительства ИЖС обеспечит снижение стоимости ипотеки для строительства индивидуального жилья и будет способствовать росту платежеспособного спроса на него

Текущая ситуация в ИЖС	Механизм	Эффект
<p><b>Доля ипотеки &lt; 1%</b> в МКД &gt; 50%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стандартизация позволит решить ключевые проблемы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- снижение кредитных рисков за счет повышения ликвидности залога и использования безопасных механизмов расчетов с застройщиками (счета эскроу, аккредитивы)</li> <li>- сокращение операционных расходов за счет упрощения экспертизы залога</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Снижение ставок на кредиты по ИЖС</b></p> <p><b>Большее количество банков, реализующих программу</b></p>
<p><b>Только 4 банка из ТОП-10</b> предоставляют кредиты без доп. залога и поручительства</p>	<p><b>Дополнительные механизмы</b> (на период формирования стандартизированного рынка ИЖС)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Повышение прозрачности информации о застройщике по аналогии с МКД</b> - создание цифровой платформы на базе ЕИСЖС, предусматривающей размещение информации о застройщике, его опыте, фактах срыва сроков строительства.</li> </ul> <p><i>Прорабатывается пилотный проект «Строительство индивидуального жилого дома» в рамках Суперсервиса «Цифровое строительство» - получение полного спектра услуг и процедур по ИЖС в электронном виде в единой точке – портале госуслуг.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Страхование риска низкой ликвидности.</b> <i>Аналогичный инструмент применяется в США - риски застрахованы Федеральной жилищной администрации (FHA), Ginnie Mae. За страхование кредитных рисков банк платит агентству разовую комиссию в размере 2% от суммы кредита и ежегодную премию - 0,85% от суммы кредита</i></li> </ul>	
<p><b>Ставки на 2-3% выше МКД</b> по собственным программам банка, выдачи единичные</p>		
<p><b>Высокие кредитные риски</b> из-за низкой ликвидности залога</p>		
<p><b>Высокие операционные расходы</b> сложная аккредитация и экспертиза залога</p>		

**Дополнительное повышение интереса кредиторов к ИЖС возможно за счет расширения льготных программ ипотечного кредитования (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека) на ИЖС**

**Ключевая ставка + 5,5%**  
**- ставка по КД**  
увеличенный размер субсидии

**Без доп. финансирования**  
снижение размера субсидии по МКД



# Реализация ключевых льготных ипотечных программ не оказывает существенного влияния на рынок ИЖС



## 1 Условия программ

	Ипотека 6,5%	Семейная ипотека	Дальневосточная ипотека	Сельская ипотека
Механизм	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 3 п.п.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 4 п.п.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 4 п.п.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 3 п.п.</li></ul>
Максимальная ставка	6,5%	6,0%	2,0%	3,0%
Критерии программы	<ul style="list-style-type: none"><li>Жилье в новостройках</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Жилье в новостройках</li><li>Рефинансирование кредитов на новостройки</li><li>Семьи с двумя и более детьми</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Жилье в новостройках</li><li>Вторичное жилье в сельских поселениях</li><li>Молодые семьи в ДФО</li><li>Граждане, получившие 1 га в ДФО</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Жилье в новостройках в сельских поселениях</li><li>Вторичное жилье в сельских поселениях</li></ul>
Оператор	ДОМ.РФ	Минфин России	ДОМ.РФ	Минсельхоз России
Схема субсидирования	<ul style="list-style-type: none"><li>Взнос в имущество ДОМ.РФ без увеличения уставного капитала</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидия банкам и ДОМ.РФ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Взнос в уставный капитал ДОМ.РФ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Субсидия банкам</li></ul>

## 2 Статус реализации

накопленным итогом с начала реализации программы

по состоянию на:	26.11.2020	01.10.2020	26.11.2020	26.11.2020
Количество договоров, тыс. шт.	301,3	108,3	13,5	33,1
	456,3			
Объем заключенных договоров, млрд руб.	865,5	282,2	48,0	65,4
	1 261,1			
Фактические расходы бюджета, млрд руб.	6,0*	5,5	14,7*	1,5
	27,7			
Доля ипотеки на ИЖС, %	0%	0%	< 4%	< 5%

\* Перечислено ДОМ.РФ

# Продукт Проектное финансирование ИЖС и Ипотека – комбинированная модель финансирования

## Особенности проектного финансирования

- **Основные параметры**
  - Требование к собственному участию – наличие прав на реализацию проекта (ЗУ в собственности, ИРД в установленных законодательством случаях)
  - Срок – до 5 лет
  - Доступ к сложившейся социальной инфраструктуре (финансирование в рамках проекта не предусматривается)
- **Требования к домам и земельным участкам**
  - Жилые дома в организованных коттеджных поселках, построенные по типовому проекту (предпочтителен формат высокоплотной малоэтажной застройки – в составе проекта наличие сблокированных домов, таунхаусов)
  - Проект дома предусматривает подключение к системам инженерных коммуникаций
  - Дома, пригодные для круглогодичного проживания
  - Категории земельных участков – земли населенных пунктов

## Контроль целевого использования

- Взаиморасчеты с подрядчиками осуществляются с использованием обособленных счетов в Банке, авансирование осуществляется по согласованию с Банком

## Структура типового проекта

- **Структура**
  - Кол-во домов – 15-50 (в рамках очереди)
  - Срок реализации – 5 лет
  - LLCR > 1,3
  - Структура затрат:
    - ЗУ – до 25%
    - Стоимость строительства – 65%, в т.ч.:
      - Основные объекты – 40% (преимущественно реализуются за счет продаж конечным покупателям, вкл. ипотеку)
      - Инженерия – 20%
      - Резерв на непредвиденные расходы – 5%
    - Коммерческие расходы – до 10%

## Характеристика продукта ПФ

- **Индивидуальная оценка каждого проекта**
  - Подходит для некрупных застройщиков
  - Важны параметры проекта, а не бизнеса
- **Условия точно отражают специфику проекта**
  - Источники финансирования – собственные средства, поступления от продаж, проектное финансирование
  - Выбор стратегии продаж
- **Гибкие процентные платежи**
  - Возможность частичной уплаты процентов на инвестиционной фазе
  - Платежи снижаются по мере реализации площадей проекта и погашения тела кредита
- **Гибкие условия**
  - Гибкий график погашения
  - В погашение – % от поступлений

## Преимущества использования ипотеки с ПФ

- Процентная ставка на уровне кредитования под залог квартиры в многоквартирных домах
- Низкий уровень первоначального взноса
- Отсутствие дополнительного обеспечения
- Высокий порог максимальной суммы кредита
- Возможность оплаты за счет кредитных средств подключения коммуникаций и осуществления неотделимых улучшений (внутренняя черновая и/или внешняя отделка)

# Продукт Проектное финансирование ИЖС – основные требования к проекту

## Основные требования

<b>Срок кредитования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Финансирование проектов на срок до 5 лет</li> </ul>
<b>Целевое использование</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Допускаются только затраты в рамках бюджета строительства (вкл. рефинансирование ранее понесенных затрат)</li> <li>Прочие расходы (реклама, АХР, и т.д.) не более 10% лимита</li> </ul>
<b>Авансовые платежи</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Не более 20% лимита кредитования</li> <li>Не более 30% суммы договора по согласованию с Банком</li> </ul>
<b>Залог на инвест. фазе</b>	<p><b>Ограничен периметром проекта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% акций/долей Застройщика</li> <li>Ипотека земельного участка/прав аренды</li> <li>Поручительства аффилированных подрядных компаний</li> <li>Залоговый счет для оплаты % на ИФ</li> </ul>
<b>Залог на эксплуат. фазе</b>	<p><b>Ограничен периметром проекта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% акций/долей Застройщика</li> <li>Залог построенных площадей объекта</li> </ul>

## Требования к застройщику

- SPV – для новых проектов
- Опыт Группы – от 3 лет; реализовано не менее 2х аналогичных проектов
- Положительная репутация участников сделки
- Нет кредитов, кроме акционерных займов
- Нет налоговых недоимок и существенных исков

## Требования к проекту

- Категории земельных участков – земли населенных пунктов
- Жилые дома в организованных коттеджных поселках, построенные по типовому проекту
- Наличие ТУ на подключение инженерных коммуникаций, ИРД и договора ген. подряда

### Типовые объекты

- Отдельные объекты ИЖС
- Блокированные дома
- Таунхаусы (реализация в рамках 214-ФЗ)

**!** Возможна реализация нескольких проектов одним застройщиком при отсутствии иных кредиторов

**+ Требование к финансовой устойчивости проекта: LLCR > 1,3**

## Этапы рассмотрения заявки

