

Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

АО «ДОМ.РФ»

IV Международный Форум «Малоэтажная Россия – 2021»



- Основные направления деятельности определены Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере»

Расшифровка основных направлений деятельности АО «ДОМ.РФ»



**Ипотечное кредитование
(Банк ДОМ.РФ)**



**Проектное финансирование
застройщиков**



**Вовлечение и предоставление
земельных участков**



**Развитие
ипотечных облигаций**



**Развитие комфортной
городской среды**



**Развитие
арендного жилья**



**Финансирование
инфраструктурных проектов**



**Оператор государственных
ипотечных программ**



**Единая информационная система
жилищного строительства**

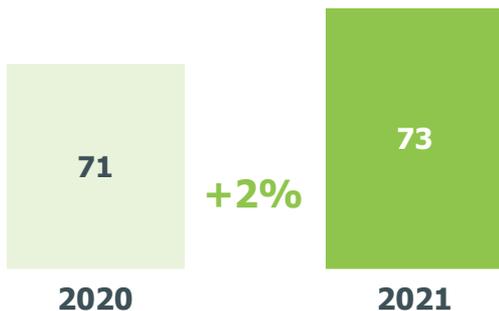
Паспортом нацпроекта «Жилье и городская среда» обозначена цель по увеличению объемов ввода ИЖС с 35-39 млн до 50 млн кв. м к 2030 г.



Спрос на индивидуальное жилье сформирован.

По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ около 73% россиян хотели бы жить в собственном доме (45,4 млн семей, или +1,7 млн семей за год). При этом большая часть (93%) рассматривают индивидуальный дом для постоянного проживания. Пандемия и удаленная работа – фактор повышения востребованности ИЖС.

Изменение доли желающих жить в индивидуальном доме, %



Расшифровка доли желающих жить в индивидуальном доме, %



19,8 млн семей (32%)
уже живут в собственном доме



25,6 млн (41%)
хотят переехать в дом из квартиры

Существуют сдерживающие факторы, препятствующие реализации спроса населения и достижению целей нац.проекта



1



Отсутствие стандартного ликвидного рынка ИЖС

- Преобладает строительство собственными силами граждан
- Отсутствует контроль качества и сроков
- Объекты не стандартизированы, без проектной документации
- Применяются устаревшие технологии

2



Низкий уровень развития инфраструктуры

- Обеспечение земельных участков инфраструктурой требует существенных затрат и длительных согласований
- Действующие программы (Стимул) неэффективны, т.к. софинансировать инфраструктуру МКД для бюджета выгоднее ИЖС

3



Отсутствие гарантий для участников

- Договоры не подлежат регистрации в Росреестре (риск двойных продаж)
- Отсутствуют обязательства по формированию инфраструктуры
- Расчеты с застройщиками производятся без использования счетов эскроу

4



Низкий уровень цифровизации

- Непрозрачность рынка для участников
- Отсутствие объективной информации у граждан о компаниях, реализующих ИЖС
- Невозможность получить большинство услуг в электронном виде
- Длительные сроки на оформление документов

5



Низкий уровень доступности ипотеки

- Высокие кредитные риски для банков
- Высокие операционные расходы
- Сложность оценки залога
- Отсутствуют общедоступные льготные ипотечные программы
- Ограниченное количество банков кредитует ИЖС



Для выполнения целевых показателей нацпроекта по вводу ИЖС требуется реализации комплекса мер по поддержке данного сегмента жилищного строительства

Основные реализуемые направления поддержки ИЖС (1/5)

Реализуются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти при участии АО «ДОМ.РФ»



1 Повышение ликвидности объектов ИЖС за счет применения типовых (стандартизированных) проектов

Проведение открытого всероссийского конкурса на разработку типовых проектов ИЖС

Срок реализации – IV кв. 2021г.

Конкурс проводится по поручению Правительства Российской Федерации для последующего включения проектов-победителей Конкурса в реестр типовых проектов

Расшифровка: Мероприятие предусматривает:

- Формирование общедоступного реестра типовых проектов ИЖС (70% россиян готовы воспользоваться им для строительства ИЖД)
- Разработка механизма актуализации и расширения указанного реестра
- Разработка стимулирующих мер для применения указанного реестра

Цели:

- Поиск передовых подходов к проектированию индивидуальной жилой застройки, интеграция лучших практик использования деревянных и иных несущих строительных конструкций в сложившуюся и новую застройку городских и сельских поселений.
- Повышение объемов строительства качественного индивидуального жилья, отвечающего современным стандартам
- Снижение себестоимости реализации проектов ИЖС и рисков финансирования
- Развитие качественного домостроения индустриальным способом

Участники:

домостроительные комбинаты, строительные организации, застройщики, архитектурные бюро.



25 победителей

**НОМИНАЦИЯ 1
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

Статистика:

157 заявок, 104 организации, 37 регионов РФ

Статус реализации:

- 23.09.2021 объявлены 40 проектов-победителей (включая ИЖС, блокированные дома, малоэтажные МКД и объекты соцкультбыта из деревянных и иных несущих конструкций)
- До 28.01.2022 ведется разработка проектно-сметной документации и BIM-моделей (15.11.2021 для ИЖС)
- До фев. 2022 включение в реестр типовых проектов ИЖС (Минстроем готовится проект соответствующего постановления Правительства)

Основные реализуемые направления поддержки ИЖС (2/5)

Реализуются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти при участии АО «ДОМ.РФ»



2 Развитие сегмента комплексной малоэтажной застройки, обеспеченной необходимой инфраструктурой

Привлечение внебюджетных средств с фондового рынка за счет механизма инфраструктурных облигаций

Механизм реализуется в соответствии с Постановлением Правительства от 31.12.2020 №2459. **ВАЖНО: для реализации финансирования застройщиков необходимо распространение на ИЖС норм 214-ФЗ**

Схема механизма:



Этапы работы проекта:

- a** СОПФ (дочернее общество АО «ДОМ.РФ») привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- b** СОПФ выдает займы под обеспечение застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам / частным партнерам
- c** Строительство (реконструкция) объектов инфраструктуры за счет займов

Преимущества:

- Долгосрочный источник финансирования
- Льготные условия (дешевле заимствований на рынке и банковского кредитования)
- Дополнительная экспертиза проектов
- Стимулирование ввода жилья

Типы инфраструктуры:



Социальная Инженерная Транспортная

Обеспечение:

- Гос.гарантия субъекта, поручительство ДОМ.РФ, фин.обязательство публичной стороны

Статус реализации:

- 23.09.2021 размещен первый выпуск инфраструктурных облигаций на 10 млрд руб (объем заявок в 3 раза больше), присвоен наивысший рейтинг AAA(RU), соответствует международным стандартам ответственного инвестирования, ставка купона 8% годовых с погашением в ноябре 2024
- Межведомственной комиссией при Минстрое России утверждены 3 проекта (Тульская, Челябинская, Тюменская обл.)
- ДОМ.РФ рассматривает 35 инфраструктурных проектов на 150 млрд рублей

Основные реализуемые направления поддержки ИЖС (3/5)

Реализуются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти при участии АО «ДОМ.РФ»



3 Повышение защищенности участников (граждан и кредиторов) в рамках ИЖС

Разработка федерального закона о регулировании комплексной застройки в ИЖС

Срок – I кв. 2022г.

Задача реализуется в соответствии с Дорожной картой по упрощению индивидуального строительства, утвержденной М.Ш. Хуснуллиным

Задачи:

- Защита прав граждан – участников строительства
- Государственная регистрация договоров о строительстве
- Внедрение для ИЖС механизма счетов эскроу и проектного финансирования
- Урегулирование вопросов с общим имуществом поселков (обязательства по созданию и передаче, а также по последующему управлению)

Расшифровка:

Описание проблематики

Не регламентировано управление общим имуществом

- Возможны споры между участниками внутри проекта
- Возможен выдел в натуре доли в общем имуществе (потенциально ведет к потере залога кредитором)

Использование средств участников на инвестиционной фазе

- Для расчетов по договорам, заключаемым с физическими лицами, используются аккредитивные и иные счета
- Банк не может установить специальную ставку за счет наполняемости эскроу счетов (по аналогии с МКД)

Высокая операционная нагрузка и резервы для кредитора

- Отсутствие достоверных данных для проверки опыта и иных характеристик застройщика
- Невозможность применения пониженных норм резервирования (по аналогии с МКД)

Высокие маркетинговые риски

- Отсутствие гарантий участников строительства
- Отсутствие механизмов льготной ипотеки

Решения в рамках ФЗ о малоэтажке

- Доля в праве на объекты общего имущества закреплена в законе
- Отчуждение доли в общем имуществе возможно только одновременно с объектом ИЖС
- Контроль расходования средств на инвестиционной фазе
- Возможность применения спец.ставки
- Гарантии сохранности средств граждан
- Использование подтвержденных данных о реализованных и реализуемых проектах в ЕИСЖС
- Снижение объема резервирования за счет применения критериев платежеспособности застройщиков по аналогии с МКД
- Инвестиционная привлекательность ИЖС для конечного потребителя за счет гарантий окончания строительства и передаче объекта с инфраструктурой и благоустройством

Статус реализации:

- Текст законопроекта подготовлен при участии АО «ДОМ.РФ» с учетом позиции Минстроя России и Аппарата Правительства
- Законопроект проходит регламентные процедуры (22.11.2021 размещен Минстроем России на портале <http://regulation.gov.ru>)

Основные реализуемые направления поддержки ИЖС (4/5)

Реализуются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти при участии АО «ДОМ.РФ»



4 Повышение прозрачности отрасли за счет развития цифровизации в ИЖС

Создание Суперсервиса – информационной системы по оказанию услуг в рамках ИЖС на базе ЕИСЖС

Срок – I кв. 2022г.

Задача реализуется в соответствии с Дорожной картой по упрощению индивидуального строительства, утвержденной М.Ш. Хуснуллиным

Унифицированный подход к созданию сервисов

- Синхронизация информационных систем и регулирование на федеральном уровне
- Единая ИТ архитектура
- Единое окно для комплексного сквозного получения услуг для пользователя

Проактивное предоставление сервисов

- Автоматическое отслеживание сроков и ключевых событий с бесшовным переходом от одной жизненной ситуации к другой
- Распознавание жизненных ситуаций пользователей на всех этапах жизненного цикла
- объекта строительства и формирование автопредложений

Прозрачное взаимодействие на всех этапах жизненного цикла

- Сквозная валидация, преемственность данных и обеспечение непрерывного доступа к единому информационному ресурсу для всех участников

Статус реализации:

- Проведена проработка изменений в нормативно-правовые акты. До 31.03.2022 установлен экспериментальный правовой режим для реализации Суперсервиса
- Размещение в ЕИСЖС сервиса по подбору предодобренных проектов и подрядчиков ИЖС (размещено более 150 проектов, готовность подключиться к сервису – Банк ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ, АТБ, Центр-инвест)



Ключевые результаты

Повышение удовлетворенности пользователей

- Сокращение сроков и стоимости строительства
- Упрощение процессов взаимодействия с государственными органами
- Снижение уровня административной нагрузки на пользователей

Экономический рост и повышение устойчивости строительной отрасли

- Создание условий для интенсификации отраслевых процессов, влияющих на деловую активность (объем ввода, количество сделок и др.)
- Совершенствование регуляторной среды в соответствии с уровнем развития отрасли

Повышение прозрачности отрасли

- Единое пространство и правила взаимодействия участников отрасли, включая маркетплейсы
- Достоверная информация об истории операций с объектом капитального строительства

Основные реализуемые направления поддержки ИЖС (5/5)

Реализуются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти при участии АО «ДОМ.РФ»



5 Повышение доступности ипотечного кредитования на цели ИЖС

Распространение на ИЖС механизма субсидирования процентной ставки

Срок реализации – I кв. 2022г.

Задача реализуется в рамках поручений Президента и Правительства Российской Федерации

Расшифровка: Мероприятие предусматривает:

- Распространение на ИЖС действующих льготных ипотечных программ
- Увеличение размера возмещения для ИЖС
Исключение МКД как нецелевого сегмента для отдельных программ

ВАЖНО: Текущие выдачи – 6,8 тыс. кредитов за первые 9 месяцев 2021 г. по данным опроса банков ТОП-20
Потенциальный спрос при запуске массовых ипотечных программ под 8-9% - 108 тыс. кредитов в год на ИЖС с привлечением специализированных организаций

Действующие продукты:

Параметр	Льготная	Сельская	Семейная	ДФО	Собственные программы (застройщики/подрядчики)	Собственные программы (хоз.способом, доп. залог)
1 Банк ДОМ.РФ	✓ от 5,6%	✗	✓ от 4,5%	✓ от 0,1%	✓ от 9,2%	✓ от 9,2%
1 СберБанк	✓ от 6,0%	✗	✓ от 5,0%	✓ от 1,0%	✓ от 9,6%	✓ от 9,6%
2 ВТБ	✗	✗	✗	✗	✓ от 10,0%	✓ от 9,5%
3 Россельхозбанк	✗	✓ 3,0%	✗	✗	✗	✗

Статус реализации:

- Семейная ипотека – расширена на ИЖС и семьи с одним ребенком с 28.04.2021
- Льготная ипотека – расширена на ИЖС с 18.10.2021
- Дальневосточная ипотека – предложение об увеличении возмещения для ИЖС направлено на согласование в Минвостокразвитие
- Сельская ипотека – проект постановления (исключение МКД и увеличение возмещения для ИЖС) разослан Минсельхозом в ФОИВ

Илья Иванов

Развитие ипотечного рынка | АО «ДОМ.РФ»

+7 (916) 944-07-11

+7 (495) 775-86-86 (11153)

ilia.s.ivanov@domrf.ru