IV Международный Форум «Малоэтажная Россия – 2021»

Итоги круглого стола №1

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

Ирина Владимировна Рудакова



Факторы, тормозящие развитие ипотечного кредитования в сегменте ИЖС

Не смотря на развитие ипотечного кредитования в РФ, в настоящее время всё ещё есть причины, которые тормозят развитие рынка ипотечного кредитования ИЖС.

По мнению АО «ДОМ.РФ», следующие причины, которые тормозят развитие ИК в ИЖС:

- рынок стандартного ликвидного ИЖС пока ещё не сформирован в РФ;
- преобладает строительство собственными силами граждан – 70%;
- обеспечение земельных участков инфраструктурой (коммуникациями, по требования кредиторов, которые позволят сделать жилье более ликвидным) требует существенных затрат и длительных согласований;
- отсутствуют гарантии для участников рынка ИЖС, что делает его непрозрачным и высокорискованным;
- рынок ипотечного кредитования под цели индивидуального жилищного строительства не развит – отсутствуют общедоступные льготные программы ипотечного кредитования (только-только начинает развиваться это направление по поручению Правительства РФ);
- отсутствуют системные меры государственной поддержки (в отличие от МКД).



Доля ИЖС и перспективы

- По данным Росреестра общее количество ипотечных сделок, зарегистрированных за восемь месяцев 2021 года, составило 2,5 млн. - это на 31% больше по сравнению с данными за 2020 год (1,9 млн). «Самыми активными регионами по регистрации ипотечных сделок за отчетный период стали Московская область (214,5 тыс.), Москва (166,5 тыс.) и Краснодарский край (141,4 тыс.)»

- Согласно данным АО «ДОМ.РФ» доля ипотечных сделок в сегменте ИЖС не более 4%

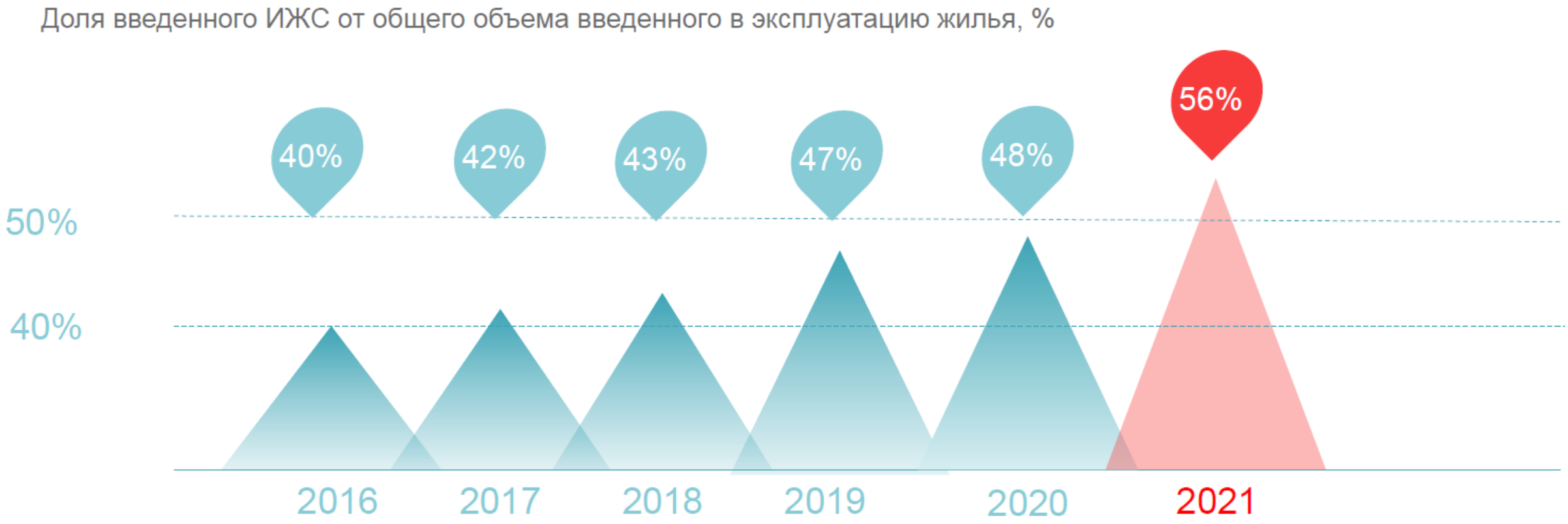
- Согласно данным АО «ДОМ.РФ» и опросам ВЦИОМ:
  - более 70% россиян считают идеальным форматом жилья собственный дом (45,4 млн. семей);
  - построить свой дом в течение ближайших пяти лет хотят 40% от всего запроса на индивидуальные дома (включая как строительство, так и приобретение готового дома на первичном или вторичном рынке) (2,8 млн. семей);
  - при запуске массовой программы ипотечного кредитования на ИЖС под 8-9% потенциальный объем рынка ипотеки на ИЖС в ближайшие 5 лет может вырасти с 4% до 19%







Тенденция рынка ИЖС



Тенденция рынка

Ежегодно наблюдается рост доли введенного в эксплуатацию ИЖС от общего объема введенного в эксплуатацию жилья

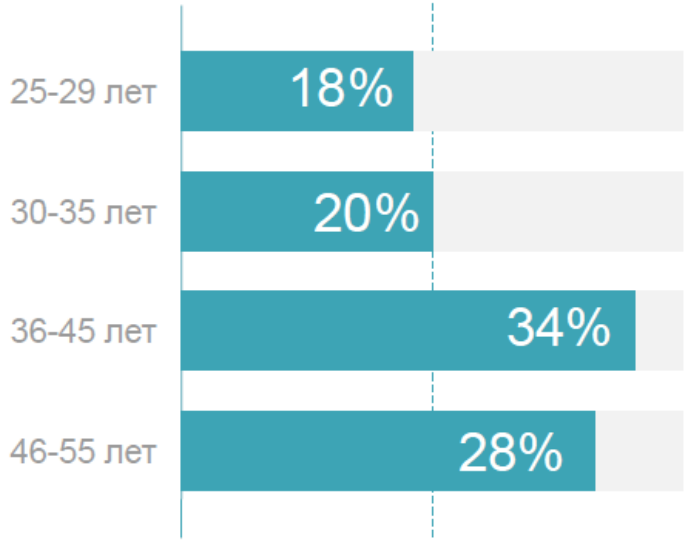
Факторы роста интереса к загородной жизни

Возможность удаленного формата работа и пандемия стали основными факторами роста интереса населения к покупке/строительству загородной недвижимости

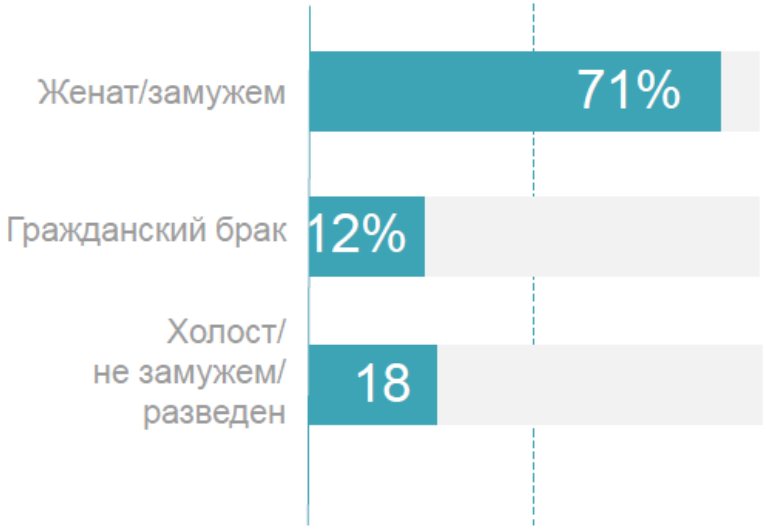
Источник данных Росстат.

Портрет клиента, построившего дом

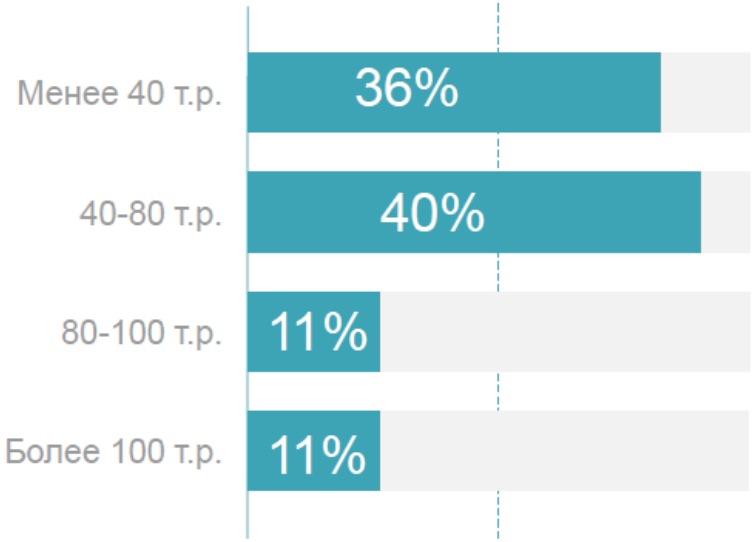
Возраст клиента



Семейное положение



Доход клиента



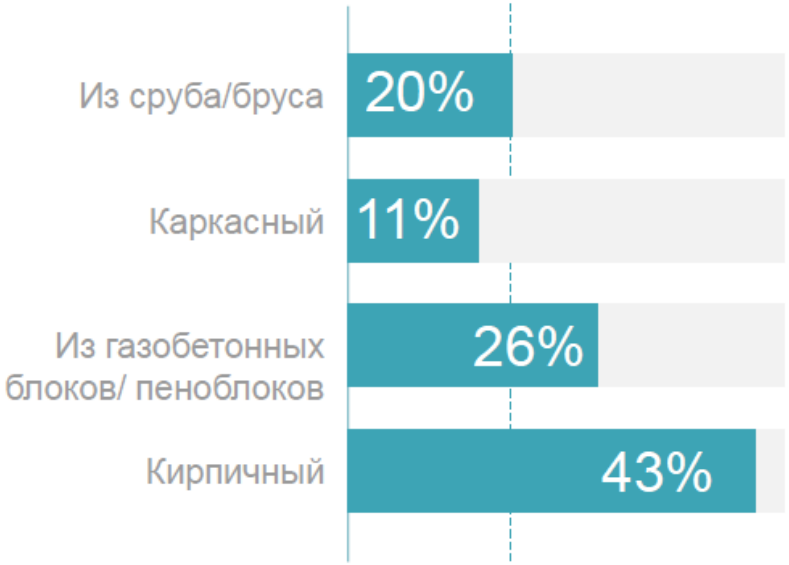
Целевой портрет клиента

- Мужчина / женщина
- Возраст 35-55
- Женат / замужем
- Состав семьи: 3 и более человек
- Образование: высшее
- Специалист (сотрудник с ВО)

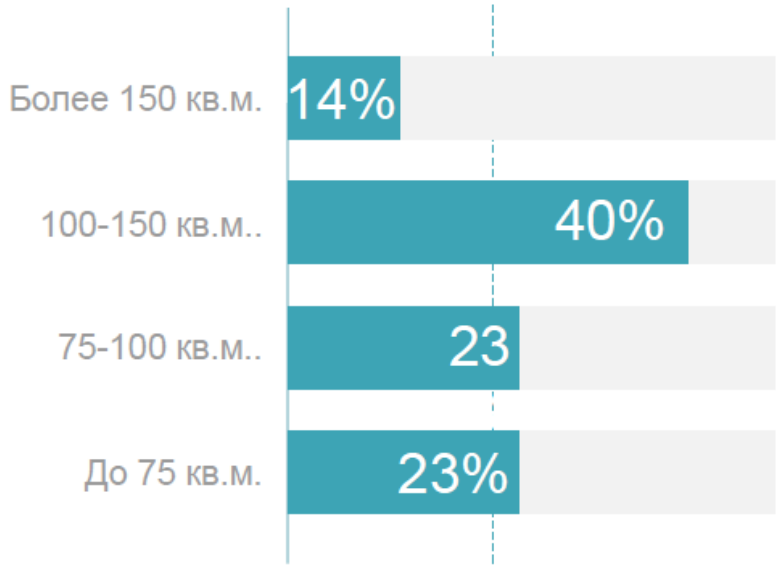
Данные получены АО «Почта Банк» в ходе исследования, проведенного международным исследовательским центром MARC

Какие дома строят

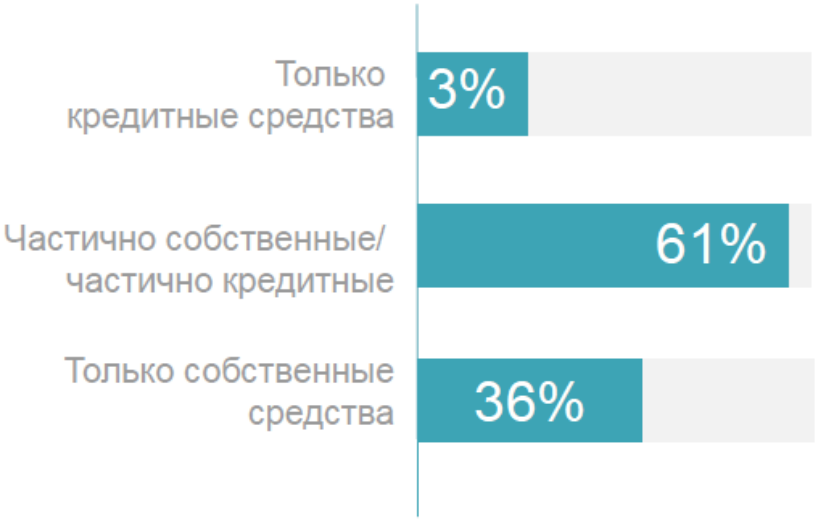
Тип дома



Площадь дома



Источники финансирования



Данные получены АО «Почта Банк» в ходе исследования, проведенного международным исследовательским центром MARC

Крупные компании занимающиеся многоэтажной застройкой объявили о начале реализации масштабных проектов в ИЖС

ПИК

Вице-президент компании ПИК Юрий Ильин презентовал проект Villages по строительству двухэтажных модульных и обычных ИЖД в посёлках с большими пространствами для плей хабов (PlayHub), спорт хабов (SportHub)

самолет

ГК «Самолёта» для развития н ИЖС консолидировала 3 тысячи гектаров земли в Подмосковье и начнёт пять новых загородных проектов. Первым станет посёлок Елизарово в Новой Москве площадью 200 тысяч квадратных метров жилья

INGRAD

ГК «Инград» реализует проекты малоэтажных жилых комплексов «Экодолье Шолохово» в 15 км от Москвы по Дмитровскому шоссе и «Солнечный берег» на берегу водохранилища «Солнечное» в Клинском районе и в поселке Хлябово в Подмосковье

ЛСР

«Группа ЛСР» на Урале объявило об участии в проектах строительства ИЖС и в этих целях применила сборную технологию строительства при возведение одноэтажного коттеджа. Коробка жилого дома площадью 131,8 кв. м была изготовлена и смонтирована всего за 10 дней

КРОСТ концерн

Концерн «Крост» намерена реализовать крупный коттеджный проект на 80 га общей площадью застройки 180 тыс. кв. м, и стоимостью 12 млрд руб в сегменте ИЖС в подмосковном округе Химки рядом со Сходней

A101

ГК «А101» реализует посёлок «Вяземское» включающий в себя 48 трехуровневых таунхаусов

ОБЪЕМ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Объем предоставленных ИЖК | Задолженность по ИЖК | Просроченная задолженность по ИЖК

Помощь

ИЖК, предоставленные за месяц, в рублях



По состоянию на	01.10.21
Годовой темп прироста, %	Количество, ед.
-5,3	157 713
Средневзвешенный срок, мес.	Средневзвешенная ставка, %
246,8	7,73

Данные Банка России:
https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

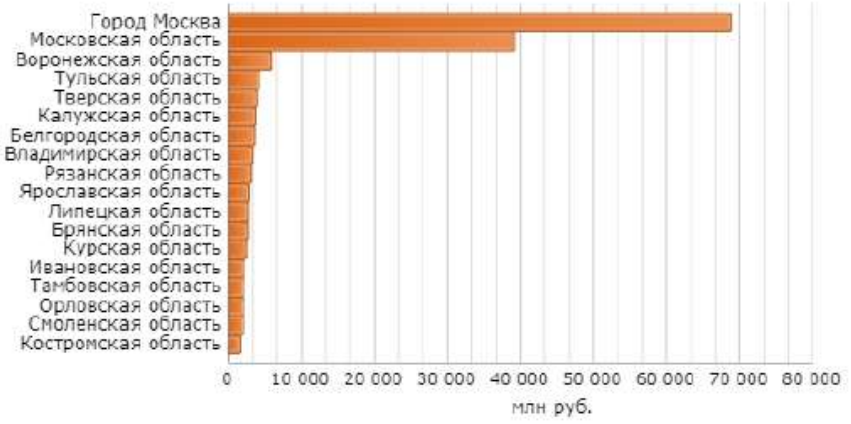
Объем ИЖК в рублях, предоставленных за месяц, в разрезе федеральных округов

01.10.21



Центральный ФО

01.10.21



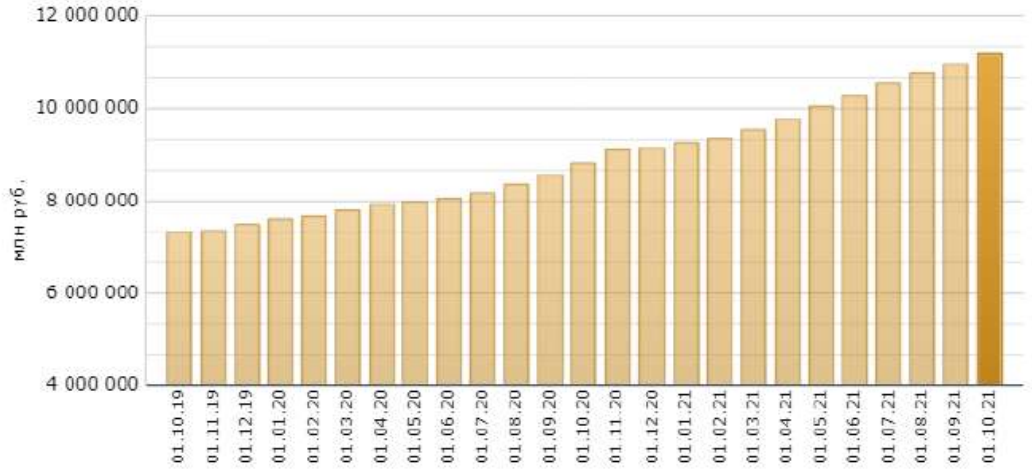
Реалии ипотечного кредитования в сегменте ИЖС

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

Объем предоставленных ИЖК | Задолженность по ИЖК | Просроченная задолженность по ИЖК

Помощь

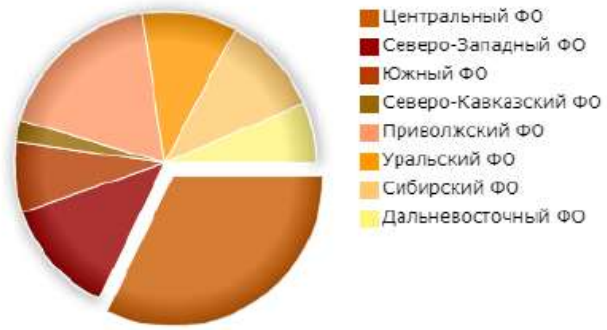
Задолженность по ИЖК: в рублях



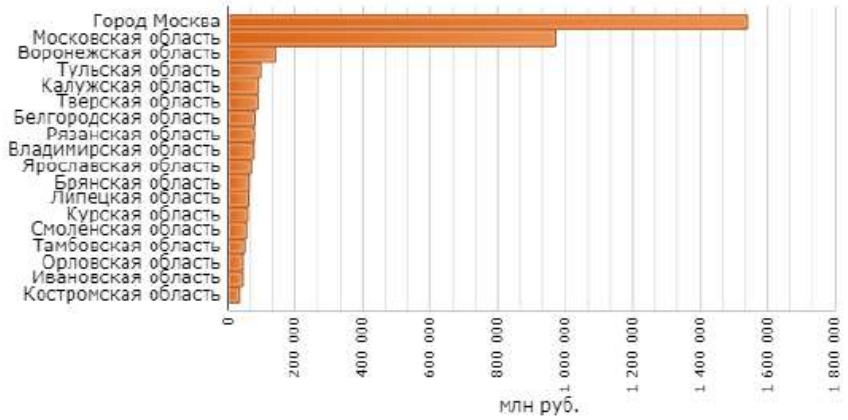
По состоянию на	01.10.21
Годовой темп прироста, %	Темп прироста к предыдущему месяцу, %
↓ 26,9	↑ 2,2

Данные Банка России:
https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Задолженность по ИЖК в рублях в разрезе федеральных округов
01.10.21



Центральный ФО
01.10.21



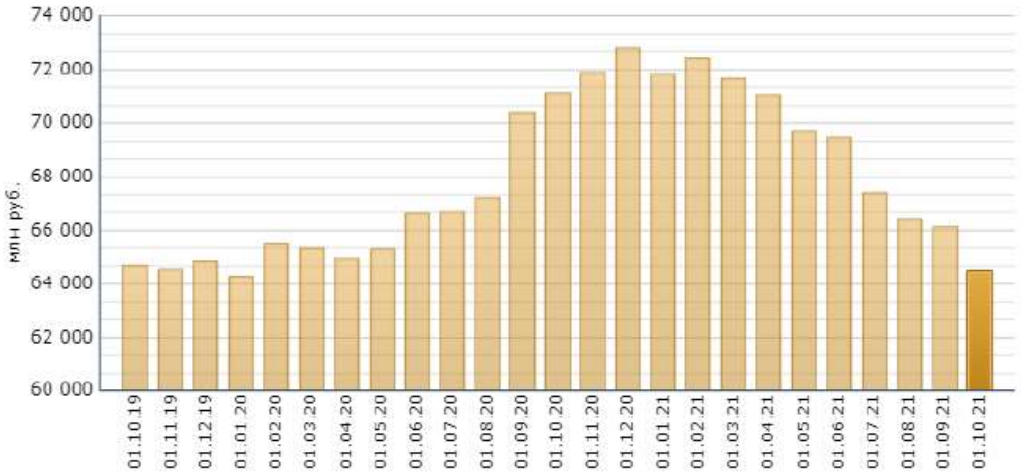
Реалии ипотечного кредитования в сегменте ИЖС

ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ

Объем предоставленных ИЖК | Задолженность по ИЖК | Просроченная задолженность по ИЖК

Помощь

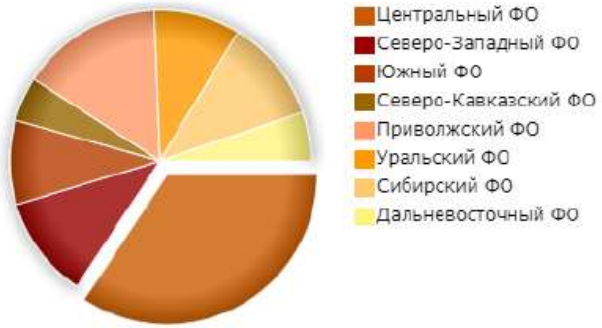
Просроченная задолженность по ИЖК — в рублях



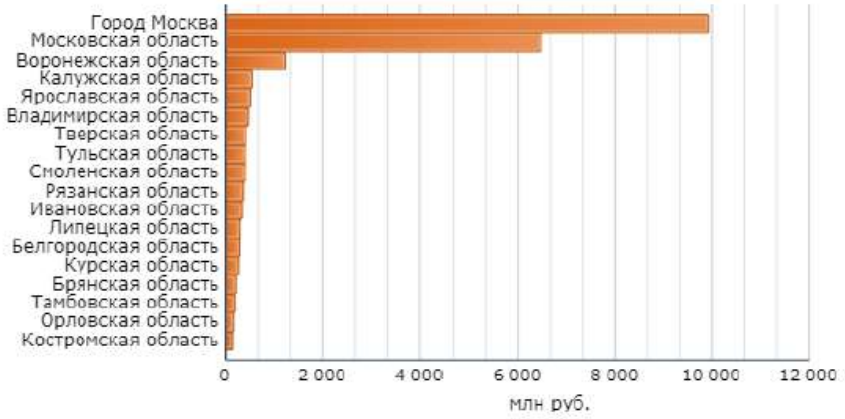
По состоянию на	01.10.21
Годовой темп прироста, %	Доля просроченной задолженности по ИЖК, %
-9,3	0,6

Данные Банка России: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях в разрезе федеральных округов
01.10.21



Центральный ФО
01.10.21



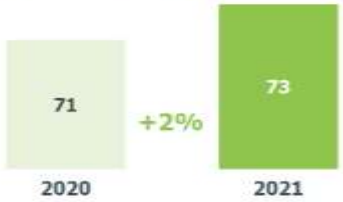
Достижение цели нацпроекта в рамках ИЖС

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.

2020 Факт	2030 Нац.проект
39 млн кв. м	50 млн кв. м
	+11 млн кв.м
289 тыс. домов	370 тыс. домов

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

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

Статус реализации:

- 23.09.2021 объявлены 40 проектов-победителей (включая ИЖС, блокированные дома, малоэтажные МКД и объекты соцкульбыта из деревянных и иных несущих конструкций)
- До 28.01.2022 ведется разработка проектно-сметной документации и BIM-моделей (15.11.2021 для ИЖС)
- До конца дек.2021 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

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 – IV кв. 2021г.

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

Статус реализации:

- Разработанная ДОМ.РФ концепция ФЗ о распространении на ИЖС норм долевого строительства согласована с Правительством
- Ведется доработка текста законопроекта с учетом замечаний Минстроя, Росреестра и Аппарата Правительства

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

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)

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

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 – увеличение возмещения для ИЖС согласовано с ФОИВ, направлено в Правительство
- Сельская ипотека – проект постановления (исключение МКД и увеличение возмещения для ИЖС) разослан Минсельхозом в ФОИВ

Цифровые платформы как инструмент продвижения ИЖС

ЦИФРОВАЯ ПЛАТФОРМА «СВОЁ СЕЛО» - КАК ИНСТРУМЕНТ ПРОДВИЖЕНИЯ ИЖС

направленна на оказание помощи клиентам в строительстве дома в сельской местности, его обустройстве и обслуживании

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



Цифровые платформы как инструмент продвижения ИЖС

УНИКАЛЬНОСТЬ ЭКОСИСТЕМЫ «СВОЁ СЕЛО»

Подбор готового дома

Подбор земельного участка

Подбор проекта дома

Расчет стоимости строительства дома

Новости

Общение

Помогает клиентам найти лучших поставщиков товаров и услуги в сфере строительства, покупки и обслуживания жилой недвижимости на сельской территории

Расчет ипотеки

Подача заявки на ипотеку

Строительство

Ремонт

Благоустройство

Обустройство

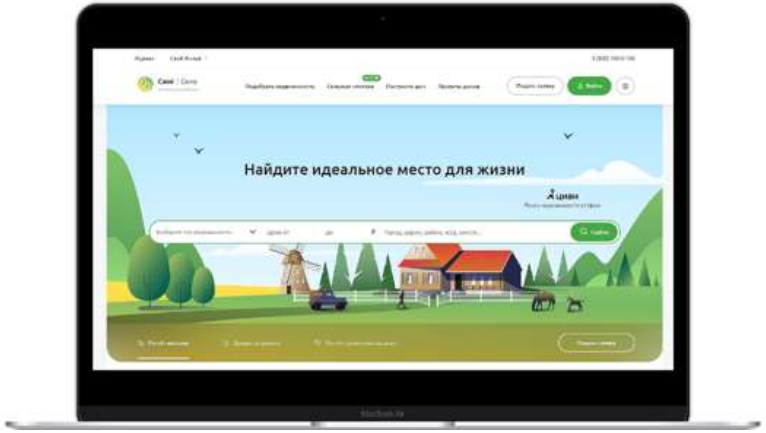
Обслуживание

Проживание

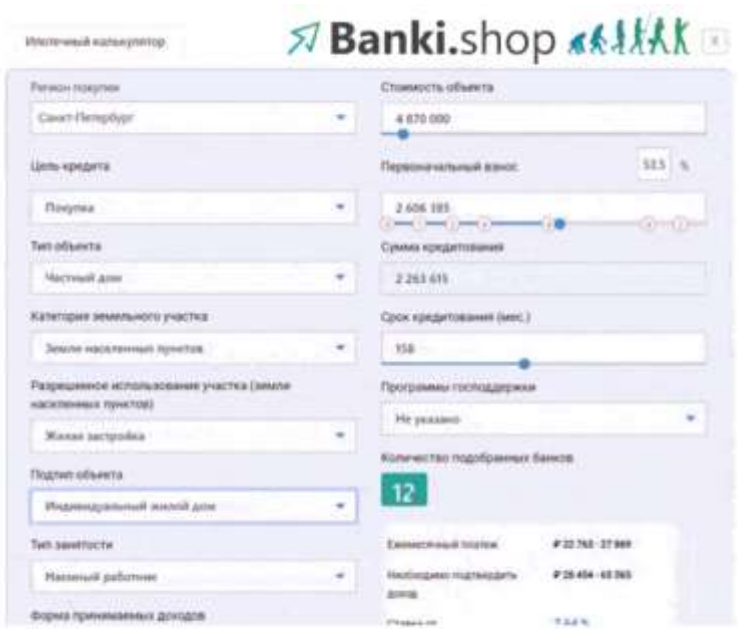
Востребована для клиентов на всех этапах владения недвижимостью «на селе»

Общается с клиентами:

- сообщает актуальные новости
- доводит изменения в законодательстве
- рассказывает об акциях и спец. предложениях
- делится лайфхаками и лучшими практиками
- прислушивается к мнению посетителей



Цифровые платформы как инструмент продвижения ИЖС



- В системе 65 банков
- 483 программы
- 1 843 параметр отбора

234 000
Потенциальных ситуаций клиента

- в 4 раз снижается время на работу с кредитной заявкой
- Онлайн актуализация данных о кредитных программах 24/7
- Снижение ФОТ в 5,2 раза
- 93% - вероятность правильного подбора
- 2 031 000 портретов ипотечных клиентов

Возможности для загородных объектов недвижимости
Жилой дом: **29 банков**
Строительство дома: **7 банков**
Объект незав.строительства: **11 банков**
Таун хауз. Секция: **21 банк**
Таун хауз. Квартира: **16 банков**
Дачное строительство**: 14 банков**
Земельный участок ЗНП: **11 банков**
Земельный участок ЗСН: **7 банков**

Типы кредитования для загородных объектов недвижимости

Покупка / Залог недвижимости / Рефинансирование

Почему платформа востребована в области ИЖС?

Статистика спроса на загородное жилье по данным banki.shop

2019-2020

Рост спроса с 4,7% до 8,5%.

Рост на 95,3%

2020-2021

Рост спроса с 8,5% до 15,4%.

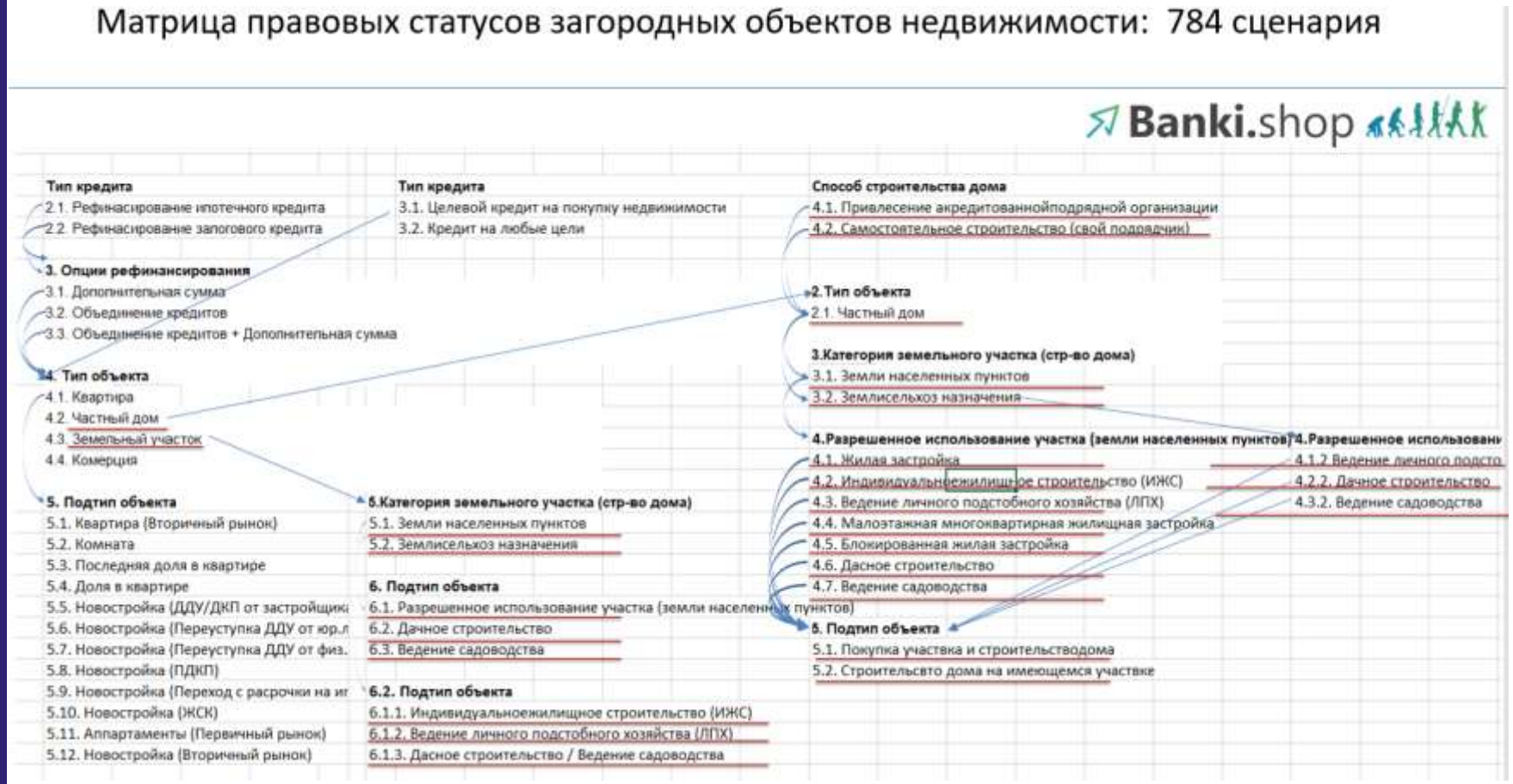
Рост на 81,1%

Рост на 327%

2019-2021

Цифровые платформы как инструмент продвижения ИЖС

Матрица правовых статусов загородных объектов недвижимости: 784 сценария



Свод архитектуры основных типов недвижимости на рынке

Banki.shop

			
Кол-во возможных сценариев	6 937 сценариев	13 928 сценариев	2 937 сценариев
Кол-во банков	78 банков	24 банка	17 банков
Потенциал роста	-	+	+/-

Опыт проектного финансирования

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ

На территории Ленинградской области, на границе с г. Санкт-Петербург, реализуется современный малоэтажный жилой комплекс «Омакульма Аннино» на 35 000 м2 жилья, состоящий из 200 домов средней площадью 170 м2, комплекс располагается на территории площадью 18 Га.



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА, ИНФРАСТРУКТУРА



ЦИФРОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ И СЕРВИС



СКОРОСТЬ

Сборка дома на площадке - 3 дня.
Срок строительства дома с отделкой – 90 дней.



Цикл строительства дома



Всего: 45 дней

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПОЛУЧЕНИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

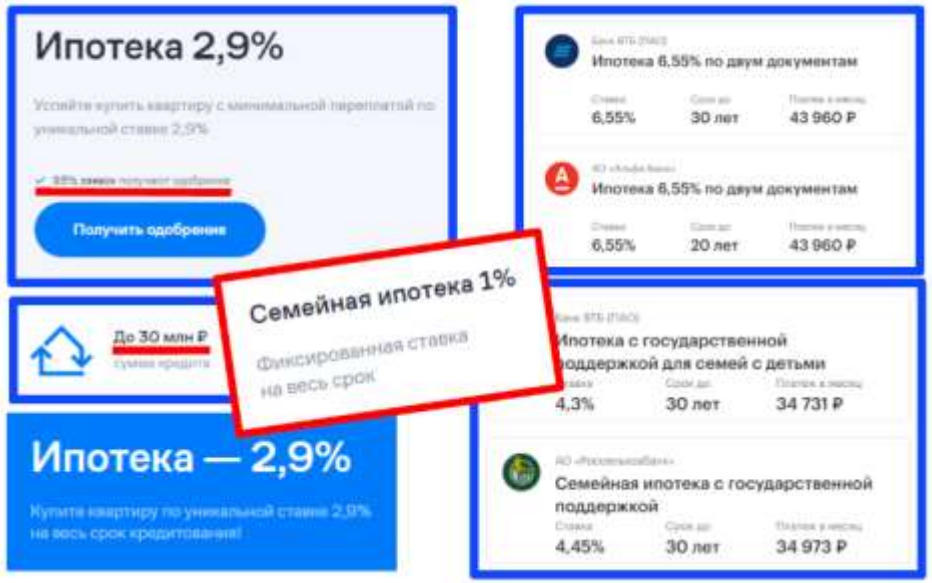
В результате работы с АО «ДОМ.РФ» была разработана модель финансирования с использованием специальных счетов.

Сформирована дорожная карта получения проектного финансирования:

- Подготовка концепции и создание продукта
- Подготовка финансовой модели проекта
- Юридическая экспертиза
- Подписание договора
- Получение финансирования
- Отчетность

Реалии ипотечных программ на загородном рынке

- **Готовый дом – наиболее предпочтительный объект**
- «Сельская ипотека» (ставка до 3%) ограничена отдельными регионами, к Московской области не применима
- «Льготная ипотека» (ставка до 7%) ограничена суммой кредита в 3 млн рублей
- «Семейная ипотека» (ставка до 6%) ограничена суммой кредита в 12 млн рублей, распространяется на:
  - Строящийся жилой комплекс ← Застройщик
  - Новостройка (построенный МКД) ← Застройщик
  - Частный дом с участком (построенный) ← Застройщик
  - Строительство частного дома ← ?????





1. Самая безопасная (во всех смыслах) ниша рынка недвижимости в период пандемии – загородный сегмент
2. Рынок ипотеки в сегменте ИЖС не освоен, это «голубой океан», как для государства, так и для коммерческих банков
3. Банки по-прежнему «не видят» объекта залога в строящемся доме, если дом строится опытным девелопером и в организованном коттеджном поселке
4. **Типологизация домов в сегменте ИЖС – полезная, но не обязательная мера для развития ипотечного кредитования в сегменте, привязка к ней лишь усложняет и оттягивает решение стоящих перед нами задач**
5. Покупатель жилья в сегменте ИЖС сегодня незаслуженно дискриминирован государством и банками
6. **Вероятность дефолта заемщика среди покупателей квартир (и, тем более, апартаментов) почти гарантированно выше, чем среди покупателей ИЖС – сегодня такой статистикой никто не занимается**
7. Существующая система подталкивает покупателей в сторону покупки квартир в многоэтажных домах, что идет в разрез с заявленной государственной политикой
8. Сложившаяся система дискриминирует девелопера в сегменте ИЖС, лишая его возможности удовлетворить огромный рыночный спрос на загородное жилье в честной конкуренции за покупателя

Какую цель достигает покупатель жилой недвижимости и как ему помогает профессионал



Консультация клиента по выбору наиболее оптимальной схемы получения кредита и приобретения объекта

В соответствии с оптимальной схемой производится сбор документов и подбор более оптимальной и подача заявок в несколько банков

Андеррайтинг физ.лица, обсуждение с банками оптимальных вариантов кредитования (при необходимости)

Выбор оптимального варианта кредитования подбор объекта, аккредитация застройщика (при необходимости)

Андеррайтинг объекта, согласование договора подряда

Сопровождение сделки (регистрация, выдача кредита)



Пример оперативного ввода изменений в продуктовую линейку банка

Заключение о проведенном андеррайтинге заемщика

Заявка	Дата	Решение действует до
	24.06.2021	24.09.2021 (включительно)

Одобрить предоставление кредита/займа на следующих условиях:

Состав заемщиков

Основные условия сделки

Продукт	Индивидуальное строительство жилого дома			
Опция и вычеты	Опция: Будущий зарплатный клиент Банка Вычет: Нет			
Регион расположения предмета ипотеки	Московская область			
Максимальный К/З, %	К/З 50.00%	К/З 60.00%	К/З 70.00%	К/З 80.00%
Сумма кредита (займа), руб	не менее 500 000 руб. и не более:			
	4 211 332,09	4 067 673,18	4 067 673,18	3 932 044,62
	Сумма кредита (займа) может быть уменьшена без повторного рассмотрения заявки			
Максимальный аннуитет, руб	34 159,68	34 159,68	34 159,68	34 159,68
Срок, мес	348 мес.	348 мес.	348 мес.	348 мес.
Процентная ставка, % (с учетом вычетов и надбавок, при наличии)	9,00%	9,40%	9,40%	9,80%
Страхование	личное страхование: Да			
Учтенный размер дохода (за вычетом налогов)	56 933 руб.			
	0 руб.			
Дополнительные условия кредитования				

Заключение о проведенном андеррайтинге заемщика

Заявка	Дата	Решение действует до
	23.07.2021	23.10.2021 (включительно)

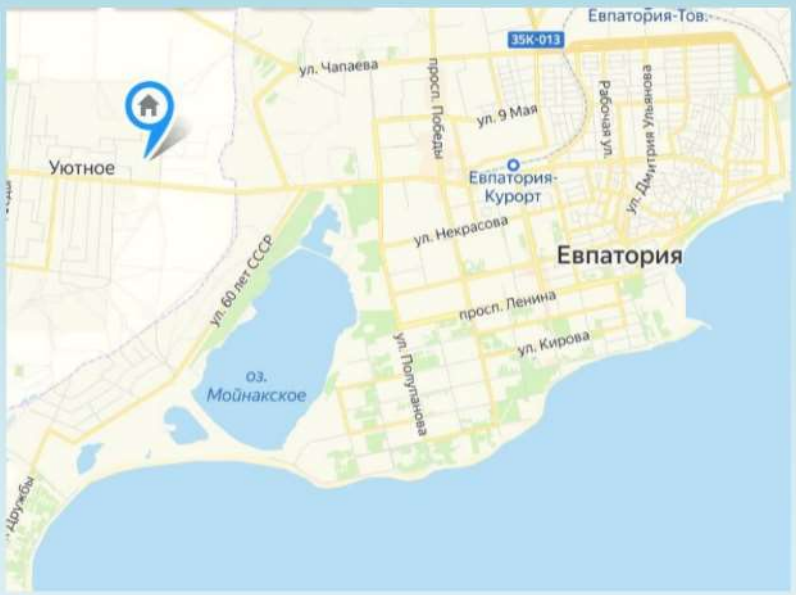
Одобрить предоставление кредита/займа на следующих условиях:

Состав заемщиков

Основные условия сделки

Продукт	Семейная ипотека с государственной поддержкой				
Опция и вычеты	Опция: Подтверждение дохода ПФР СИ,ИЖС для продукта Семейная ипотека с гос. поддержкой Вычет: До регистрации залога ЗП/ПФР СИ				
Регион расположения предмета ипотеки	Московская область				
Максимальный К/З, %	К/З 50.00%	К/З 60.00%	К/З 70.00%	К/З 80.00%	К/З 85.00%
Сумма кредита (займа), руб	не менее 500 000 руб. и не более:				
	5 200 000,00	5 200 000,00	5 200 000,00	5 200 000,00	5 200 000,00
	Сумма кредита (займа) может быть уменьшена без повторного рассмотрения заявки				
Максимальный аннуитет, руб	27 470,10	28 092,13	28 092,13	29 037,92	29 037,92
Срок, мес	348 мес.	348 мес.	348 мес.	348 мес.	348 мес.
Процентная ставка, % (с учетом вычетов и надбавок, при наличии)	4,70%	4,90%	4,90%	5,20%	5,20%
Страхование	личное страхование: Да				
Льготный период, мес.					
Учтенный размер дохода (за вычетом налогов)	56 933 руб.				
	0 руб.				
Дополнительные условия кредитования					

Реализация пилотных проектов в Республике Крым



“Новый Уют” – это новый благоустроенный энергоэффективный инновационный коттеджный поселок в 2 км от Евпатории.

Расположен в уникальной экологической зоне с множеством природных лечебных свойств, историческими достопримечательностями и развитой инфраструктурой.

Текущее состояние проекта:

- Участки с целевым назначением ИЖС зарегистрированы (частная собственность, документы РФ);
- Вся территория огорожена забором;
- К объекту подведены все коммуникации: свет, вода (городская), газ;
- Дороги разработаны согласно схемы ППТ;
- Ведется строительство первых объектов;
- Разработана концепция закрытого охраняемого коттеджного поселка;
- Утверждена кредитная программа «Строительство жилого дома»;
- Аккредитована строительная компания – подрядчик;
- Определены агентства недвижимости – партнеры.

ГЕНБАНК
МОЙ НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР

КРЕДИТНАЯ ПРОГРАММА «СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА»

- Виды и целевое назначение кредита - ипотечный кредит.
- Целевое назначение кредита:
  - Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка;
  - Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем Заемщику.
- Суммы кредита и сроки его возврата –

  Первоначальный взнос:
  - не менее 30% от стоимости кредитуемого объекта в случае строительства дома с одновременным приобретением земельного участка;
  - не менее 20% от стоимости кредитуемого объекта в случае строительства дома на земельном участке, принадлежащем Заемщику;

  Сумма кредита: от 500 000 до 5 000 000 рублей (включительно).

  Сроки возврата: от 24 до 300 месяцев с шагом 12 мес.
- Процентные ставки –

  На период строительства индивидуального жилого дома до момента регистрации залога жилого дома в пользу Банка процентная ставка 10,5% годовых

  После залога жилого дома в пользу Банка процентная ставка 8,50% годовых

ИННОВАЦИОННЫЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

по желанию владельцев домов могут быть установлены инновационные теплонагреватели, рекуператоры, гелиосистемы, солнечные батареи, что существенно снизит затраты на отопление, горячую воду и электрическую энергию



Автономный Тепловой Пункт АТП «ТермаРОН»



Позволяет экономить затраты на отопление и ГВС в 3-4 раза

Опыт застройщика (взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями). Применение технологий позволяющих уменьшить стоимость конечного продукта

Исходя из **опыта взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями** можно выделить основные моменты с которыми мы столкнулись при строительстве коммунальных сетей:

- территории должны находиться в границах населенного пункта;
- ресурсоснабжающие организации могут потребовать от застройщика дополнительные гарантии;
- временные рамки;
- отсутствие законодательного регулирования;
- привлечение 3-х лиц для осуществления строительства коммуникаций, поиски надежного подрядчика;
- проблемы с передачей сетей с целью их дальнейшего обслуживания и эксплуатации, а также перехода на прямые договоры между поставщиком и потребителем.

Инвестор с привлечением надежного подрядчика строит сети, затем предоставляет возможность подключения к данным сетям объектов ИЖС

- АО Водоканал, в случае осуществления проекта водоснабжения объемом свыше 250м3 решение о подключении решение о подключении объекта проводится через региональную службу по тарифам, в данном случае взымается минимальная плата за технологическое подключение/присоединение. Документирование реально понесенных затрат компенсируется посредством последующей компенсации затрат на строительство.



- наличие опыта работ с АО Газпром, компания предоставляет технические условия без оплаты, согласно последнего Указа Президента РФ газификация объектов будет происходить без оплаты.



Предложения по развитию финансового сектора на цели ИЖС

ПРОБЛЕМАТИКА ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ

1) В большинстве регионов местные органы власти не запускают проекты комплексной застройки территорий с участием подчиненных им структурных подразделений, 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.

4) Мало предприятий, заинтересованных в привлечении местной рабочей силы, постоянно проживающей на данных территориях (присутствует маятниковая миграции 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.

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.

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%).

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.

Предложения по развитию финансового сектора на цели ИЖС

НЕОБХОДИМО

- разработать и запустить отдельную долгосрочную доступную программу льготного кредитования граждан на цели индивидуального жилищного строительства, не ограничивая максимальную сумму ипотечного кредита 3 млн.р., как это предусмотрено в н.в. (сумма должна быть в разы выше, а кредитование и строительство домов, с использованием кредитных средств, доступнее гражданам РФ);

- до запуска отдельной льготной ипотечной программы под цели ИЖС оперативно доработать действующую Льготную программу ипотечного кредитования, распространенную АО «Банк ДОМ.РФ» на цели ИЖС, увеличив ограничения максимальной суммы кредита с 3 млн.р. до 12 млн.р. по Москве и МО и 6 млн.р. для др.регионов РФ (по аналогии с семейной ипотекой с гос.поддержкой);

- разработать и внедрить программу субсидирования инфраструктуры комплексной застройки за счет средств фед.бюджета;

- доработать и стандартизировать систему аккредитации организованного поселка ИЖС, возводимого профессиональным девелопером, по схеме, близкой к тому, как проходят аккредитацию строящиеся многоэтажные жилые комплексы по индивидуальному проекту (до перехода на эскроу-счета);

- банкам необходимо пересмотреть подход к рассмотрению заявок на проектное финансирование в рамках комплексной застройки ИЖС, расширить внутренние компетенции (повысить квалификацию, набрать квалифицированные кадры в необходимом/достаточном количестве), сократить сроки рассмотрения и выхода на сделки (пока рассматривают заявку (до 6 мес. и более) на проектное финансирование, цены на комплектующие вырастают и требуется пересмотр смет (этот процесс пересмотра и доработок может стать бесконечным);

Предложения по развитию финансового сектора на цели ИЖС

НЕОБХОДИМО

- рекомендовать банкам подавать в Банк России сведения и статистические данные в рамках жилищного кредитования в региональном разрезе для целей свода, аналитики и публикации отчетов, в том числе, в разрезе кредитования ИЖС (отдельно), особенно статистики по дефолтам, это позволило бы и коммерческим банкам, в числе прочих, понять, что по мере роста выдачи ипотечных кредитов на покупку ИЖС, процент дефолта заемщика среди покупателей домов будет выглядеть все более низким по сравнению с покупателями квартир и, тем более, апартаментов. Это позволит расширить предложения на рынке кредитования ИЖС в частности;

- расширить перечень банков, кредитующих ИЖС и не пренебрегать многообразием видов кредитования физ.лиц (прямое кредитование, кредитование хоз. способом, потребкредитование на цели строительства, используя опыт действующих банков, реализующих программы кредитования физ.лиц на цели ИЖС);

- ускорить принятие Государственной программы «Развитие индивидуального жилищного строительства в РФ»;

- повышать грамотность физических лиц (потребителей), повышать грамотность специалистов во всех отраслях - смежных и ответственных за реализацию строительства малоэтажного строительства и реализацию ИЖС (рабочие подрядных организаций, рабочие и специалисты застройщиков, специалисты девелоперов, риелторы, брокеры, сотрудники кредитных организаций и т.д.);

- в рамках цифровизации проф.сообществу применять в работе новые усовершенствованные цифровые платформы и сервисы - как инструмент оперативного и высокоэффективного взаимодействия между клиентами, банками и застройщиками ИЖС.

Ирина Владимировна Рудакова

Модератор круглого стола №1
«Финансовые инструменты для улучшения жилищных условий, строительства, приобретения индивидуального и малоэтажного жилья»

+7(999) 595-50-85

rudakova.iv@ya.ru

@expert.ipoteka



