



БАНК

# НОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИЖС

НОМИНАЦИЯ – СОЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ





## Команда проекта



БАНК

Ипотечные продукты



**Тропачева Анна**  
Руководитель направления



**Юрова Юлия**  
Руководитель направления

Риски ипотечного бизнеса



**Спирина Светлана**  
Руководитель направления

Управление продажами



**Дусмухамедова Светлана**  
Руководитель направления



**Сербина Ксения**  
Ведущий специалист

Корпоративные продукты и процессы



**Пигасова Елена**  
Руководитель развития и продвижение продуктов



**Махов Денис**  
Руководитель направления

# ИЖС – мечта многих российских семей

## Преимущества аккредитива перед индивидуальной банковской ячейкой

В последнее время Правительство РФ уделяет большое внимание развитию индивидуального домостроения. Одним из основных факторов развития ИЖС является доступность ипотеки для строительства индивидуальных домов.

Основная причина, по которой горожане не могут себе позволить покупку или строительство частного дома, — **недостаток денежных средств**.

При этом **54% горожан**, желающих переехать в дом, были бы готовы рассмотреть ипотеку для его строительства

## Хотят жить



В индивидуальном доме  
**42 млн**  
семей (68%)



В многоквартирном доме  
**19,8 млн**  
семей (32%)



Потенциал роста ипотеки на ИЖС при текущих объёмах строительства (250-300 тыс. домов в год\*)

**~100-150 тыс.**  
кредитов в год

**~50%**

Целевой уровень проникновения ипотеки в сегменте ИЖС



## Доля сделок с ипотекой



**~70%**  
МКД

**~10%**  
ИЖС



# Развитие рынка ИЖС по домокомплексам



БАНК

## 2022 (факт)

Продано **2,8 тысяч**  
домокомплектов

**411**

Тыс. кв. м

**5,8\***

Млрд. рублей

**2,04\***

Млн. рублей –  
средняя стоимость  
домокомплекта

**145 м<sup>2</sup>\***

Средняя площадь  
домокомплекта

## 2023 (факт)

Планируется **5,1 тысяч**  
домокомплектов

**573,7 (+39%)**

Тыс. кв. м

**11,3\* (+95%)**

Млрд. рублей

**2,2\* (+8%)**

Млн. рублей –  
средняя стоимость  
домокомплекта

**112 м<sup>2</sup> (-23%)**

Средняя площадь  
домокомплекта

- Доля продаж с ипотекой — **19%**
- У **61%** производителей был опыт продажи домокомплектов с привлечением ипотеки
  - Из них **95%** имели опыт продаж по программам льготной ипотеки: Льготная ипотека и Семейная ипотека

# Законодательные основы и целевая аудитория продукта



БАНК

**Разработан проект Федерального Закона «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда».**

Проект закона предусматривает распространение механизмов долевого строительства на договорные обязательства заказчика и подрядчика по строительству индивидуальных жилых домов, в частности применение счетов эскроу при расчётах по договорам подряда.

## Подрядчики, работающие с производителями домокомплектов

Производители домокомплектов являются основными бенефициарами нового механизма финансирования ИЖС:

- ✓ увеличение оборота и развитие предприятия
- ✓ создание дополнительного спроса в сфере производства домокомплектов
- ✓ возможность приобрести новое оборудование
- ✓ возможность использования «своих» надёжных подрядчиков

## Подрядчики, работающие по типовым проектам

Разрабатываются меры поддержки подрядчиков:

- ✓ освобождение от НДС услуг подрядчиков по договорам подряда с эскроу аналогично услугам застройщиков по ДДУ
- ✓ разрабатывается программа субсидирования процентных ставок по кредитам подрядчикам, осуществляющим строительство индивидуальных жилых домов с использованием счетов эскроу



# Пилотный кредитный продукт ИЖС Эскроу

## Основные условия

кредит в форме возобновляемой кредитной линии  
лимит кредитной линии от **10 до 500 млн рублей**  
срок кредитования **до 2 лет**  
расчёты по договору подряда с использованием счёта эскроу

## Преимущества для подрядчика

- Кредит до 6% годовых для подрядчика, поэтапное финансирование
- Защита подрядчика от изменений проекта заказчиком
- Гарантия подрядчику в бесперебойном финансировании согласно графику

## Преимущества для заёмщика

- Самая низкая ипотечная ставка для заёмщика по продуктам ИЖС
- Скорость реализации — исключение этапа проектирования
- Защита заказчика от некомпетентных подрядчиков
- Гарантия заказчику в целевом использовании его денег
- Открытие эскроу-счёта по 2 документам: паспорт и договор подряда

## Схема работы



- 1** Банк формирует каталог типовых проектов по каждому подрядчику
- 2** Заказчик выбирает проект из каталога и заключает договор подряда
- 3** Банк открывает заказчику эскроу-счёт и предоставляет ипотеку
- 4** Банк выдаёт кредит подрядчику

# Схема расчетов ипотеки с эскроу по договору подряда



БАНК

Цель кредита

Строительство жилого дома на своей землей

1. Договор подряда дома

100% в эскроу Подрядчику под Акт выполненных работ о достройке дома

Строительство жилого дома и приобретение земли

1. Договор купли-продажи земли

100% в аккредитив стоимости земли. Продавцу по ДКП под документы о переходе права собственности на залогодателя и регистрации залога земли в пользу Банка

2. Договор подряда дома

100% в эскроу Подрядчику под Акт выполненных работ о достройке дома и Выписка из ЕГРН по земле о регистрации собственности на залогодателя и залога земли в пользу Банка, а при отсутствии указанной выписки из ЕГРН – только после исполнения аккредитива

# Пилотный ипотечный продукт ИЖС с эскроу по договору подряда



БАНК

## Преимущества продукта и какие проблемы решает





# Широкая сетка продуктов ИЖС

Банк запустил кредитование по договору подряда с эскроу (по ГК РФ) с июля 2023 года



БАНК



## Семейная ипотека

от **4,6%**

Госпрограмма для семей, в которых родился ребёнок с 1 января 2018 года или ребёнок с ограниченными возможностями



## Льготное ИЖС

от **6,6%**

Расширение ИЖС на льготную ипотеку (Постановление № 566). Срок программы — до 1 июля 2024 года



## Классическое ИЖС

от **13,3%**

Собственный продукт Банка ДОМ.РФ



## Ипотека для IT-специалистов

от **3,6%**

Ипотека для IT-специалистов с государственной поддержкой

## Цель кредитования

- 01 Приобретение земельного участка и строительство на нём жилого дома
- 02 Строительство на имеющемся земельном участке

## Ключевое условие

- 01 Денежные средства заемщика блокируются на счетах эскроу на период строительства
- 02 Скидка по ипотеке -1 п.п., что стимулирует развитие индустриального способа расчетов в ИЖС



БАНК



**60 активных заявок**

На 3,082 млрд руб.

# Текущий результат



**Всего подано**

88 заявок на 3,9 млрд руб.



**На сборе документов 42 заявки**

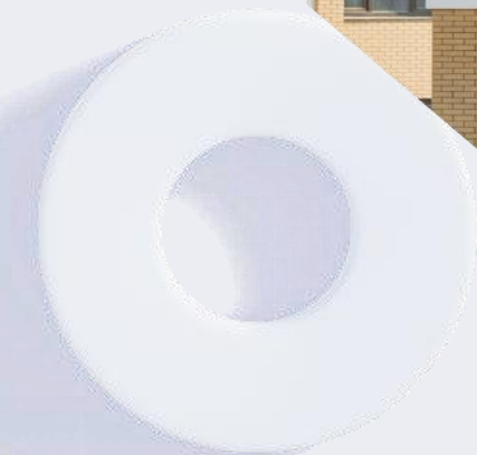
На сумму 2,084 млрд руб.





БАНК

# ПРИЛОЖЕНИЕ





# Основные условия



БАНК

<b>Цель кредита</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Финансирование расходов на цели строительства индивидуальных жилых домов, в том числе приобретение домокомплектов</li></ul>
<b>Заёмщики</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Подрядчики, ведущие деятельность в сфере индивидуального жилищного строительства по типовым проектам, в том числе с использованием домокомплектов</li></ul>
<b>Основные условия</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ кредит в форме возобновляемой кредитной линии</li><li>▪ лимит кредитной линии не менее <b>10 млн рублей</b> и не более <b>500 млн рублей</b></li><li>▪ срок кредитования <b>до 2 лет</b></li><li>▪ расчёты по договору подряда с использованием счёта эскроу</li></ul>
<b>Требования к договору подряда и раскрытию счетов эскроу</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ строительство ведётся на землях заказчиков по договорам подряда, предусматривающим, что средства заказчика <b>хранятся на счёте эскроу</b> и перечисляются подрядчику после передачи дома заказчику</li><li>▪ договор подряда должен предусматривать применение или типовой проектной документации, или домокомплектов: набора деталей, изготовленных заводским способом</li><li>▪ расчёты с использованием механизма счетов эскроу: денежные средства граждан до завершения строительства жилого дома размещаются на счёте эскроу, условием раскрытия счёта эскроу в пользу подрядной организации является подписание акта приёма-передачи</li></ul>
<b>Процентная ставка</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>До 6%</b></li></ul>
<b>Обеспечение</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ поручительство производителя домокомплектов</li><li>▪ поручительство участников</li><li>▪ залог недвижимости</li><li>▪ гарантия или поручительство Корпорации МСП и региональных гарантийных организаций</li></ul>
<b>Преимущества</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ возможность привлечения заказчиков, которым нужны дополнительные гарантии выполнения договора подряда</li><li>▪ бесперебойное финансирование строительства</li></ul>