



БАНК

Индивидуальное строительство
жилого дома –

новая реальность

Банк ДОМ.РФ: финансовые инструменты



domrfbank.ru

Эволюция и трансформация ИЖС в Банке



БАНК

	Было с 2021 г. по 2024 г.	Стало в 2025 г. ¹
Доля проникновения в выдачах Банка	<1% на старте	>30%
Договорные конструкции	Стартовые конструкции <ul style="list-style-type: none">99% сделок – договор подряда по ГК РФ1% сделок – предварительный ДКП / ДКП будущей недвижимости	Инфраструктура для «безопасного» строительства <ul style="list-style-type: none">99% сделок – договор подряда по 186-ФЗ1% сделок – ДДУ 214-ФЗ
Основные акценты	Доступность финансирования заказчика Стремительно запускались льготные госпрограммы	Безопасность и стандарты строительства С 01.03.2025 введен 186-ФЗ – счета эскроу по договору подряда обязательны в льготных госпрограммах
Схема расчетов	Только аккредитивы (авансовая транш-система расчетов на каждый этап строительства) <ul style="list-style-type: none">Отсутствие стимула подрядчика завершить строительство, т.к. деньги получены до начала работ	Эскроу 186-ФЗ по подряду (аналог эскроу ДДУ 214-ФЗ) <ul style="list-style-type: none">Стремление подрядчика завершить строительство, т.к. доступ к деньгам после достройки
Вид строительства	Наличие хозспособа <ul style="list-style-type: none">С привлечением специализированного подрядчикаСвоими силами – поддерживалось госпрограммами	Цивилизованное строительство <ul style="list-style-type: none">С привлечением специализированного подрядчикаСвоими силами – исключено из всех госпрограмм
Контроль завершения строительства	Двусторонний акт заказчика и подрядчика <ul style="list-style-type: none">У заказчика может быть недостаточно знаний по приемкеСуществует риск сговора подрядчика и заказчика	Акт осмотра независимого оценщика готового дома <ul style="list-style-type: none">Наряду с Выпиской из ЕГРНМинимизируется риск кадастрового учета недостроя
Комплексный подход	Отсутствие финансирования подрядчика <ul style="list-style-type: none">Есть финансирование заказчика (ипотека)Нет финансирования подрядчика по договору подряда	Комплексный подход финансирования <ul style="list-style-type: none">Есть финансирование заказчика (ипотека)С переходом на эскроу запущено финансирование подрядчика (кредитное плечо на период стройки)

¹ По итогам 9 мес.

Механизм эскроу 186-ФЗ

01.03.2025 вступил в силу закон «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

Клиент

- Гарантия сохранности средств клиента на период строительства
- Рост доверия клиента к сегменту ИЖС, снижается риск потерять свои денежные средства и столкнуться с недобросовестным подрядчиком
- Возможность получения бесперебойного финансирования от Банка
- Увеличение собственных продаж подрядчика, конкурентное преимущество перед подрядчиками без эскроу

Банк


- Снижение риска необеспеченности кредита
- Увеличение остатков на счетах на период строительства

Преимущества для строительной отрасли в целом

- Повышение прозрачности и устойчивости отрасли в целом
- Рост безопасных сделок
- Укрепление принципов стандартизации, цивилизации рынка ИЖС



Клиентский путь участников сделки по 186-ФЗ

 – совершаются одновременно



Основные принципы и преимущества в Банке – контроль завершения строительства

1

Март 2025

Вступление закона 186-ФЗ

Условие доступа к эскроу – наличие выписки из ЕГРН на построенный жилой дом

Данное условие раскрытия счета эскроу несет для сторон сделки риск постановки на кадастровый учет недостроенного объекта / несоответствующего условиям Договора Подряда

2

Октябрь 2025

Введение контроля завершения строительства

Условие доступа к эскроу

- Выписка из ЕГРН на построенный жилой дом
- Акт осмотра независимого оценщика о соответствии построенного дома договору подряда с привязкой к геолокации с использованием фото- и видеофиксации

Перспективы

1. Банк реализовал механизм контроля завершения строительства до перечисления денег с эскроу подрядчику
2. Подход контроля завершения строительства важен для граждан РФ с точки зрения безопасности расчетов с Подрядчиком
3. Подход масштабный с точки зрения востребованности рынком и выходит за рамки одного Банка
4. Это задает новые стандарты строительства и создает предпосылки для внедрения контроля завершения строительства на федеральном уровне. Со стороны Банка направлены инициативы для изменения 186-ФЗ



Результат ИЖС с Банком ДОМ.РФ по новой реальности перехода на счета эскроу



БАНК

Кредитование подрядчиков

X17

объем роста выборки лимита кредитования по заключенным договорам с начала 2025 года

2 года

Продукт на рынке

Эскроу-счета и ипотека

85%

PR счетов эскроу в ипотеке ИЖС по итогам 9 мес. 2025 года

Топ-2

По ипотечным выдачам ИЖС за 7 месяцев 2025 года

Строительство жилых домов с эскроу в рамках 186-ФЗ

Подрядчики с эскроу, ед.

>2 500

Договоры подряда с эскроу, ед.

>9 500

2025

Осведомленность населения о механизме эскроу в ИЖС

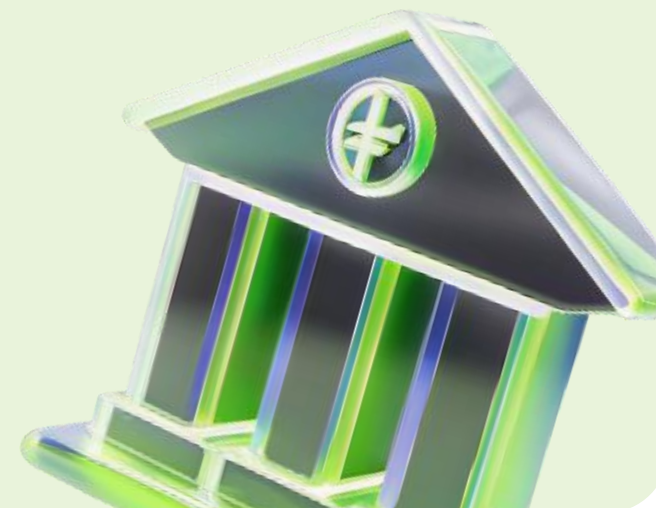
■ Хорошо знают ■ Что-то знают ■ Не знают



¹ По данным портала строим.дом.рф, а также исследований ДОМ.РФ и ВЦИОМ

Подход Банка

- Обучение, вебинары для партнеров
Гайды и памятки по работе с ИЖС с эскроу
Консультация через горячую линию Банка и сервис спроси.дом.рф
- Внедрен контроль завершения строительства Банком с привлечением независимого оценщика и направлены предложения для масштабирования на федеральном уровне



Комплексный подход - быстро и доступно...



БАНК

Для подачи заявки
на ипотеку



Резервирование счет
эскроу по ИЖС для ФЛ
(после подачи документов подрядчиком)



Заявка на финансирование
подрядчика
(ИЖС-подряд)



Команда проекта



Юлия Юрова

Руководитель направления
Ипотечные продукты
Банк ДОМ.РФ



Ксения Сербина

Руководитель направления
Развитие каналов продаж
Банк ДОМ.РФ



Елена Пигасова

Руководитель
Комплексных продуктов
Развития корпоративного бизнеса
Банк ДОМ.РФ

