



БАНК

Программа индивидуального жилищного строительства: быть или не быть

АО «Банк ДОМ.РФ»:

Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства¹

Осуществляет финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах РФ

ДОМ.РФ является единственным акционером банка

Входит в ТОП-3 банков по итогам выдачи кредитов гос. программ по ипотеке за 2020 год

Показатели по рынку

по итогам года заняли **6 место** по ипотеке с долей рынка **2,9%** год назад были на **8 месте**, доля **2,1%**

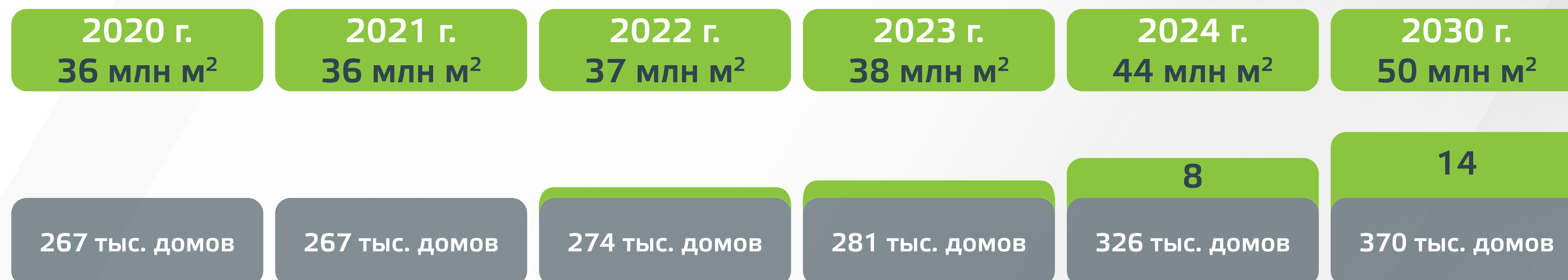


¹ В соответствии с федеральным законом от 27.06.2019 №151-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации»



БАНК

Паспортом нацпроекта «Жилье и городская среда» обозначена цель по увеличению объемов ввода ИЖС с 35-38 млн до 50 млн кв.м. к 2030 г.



Спрос на индивидуальное жилье сформирован. По данным опросов ВЦИОМ около 70% россиян хотели бы жить в собственном доме. Пандемия и удаленная работа – фактор повышения востребованности ИЖС

Состояние по итогам 2020 г.

	ИЖС	МКД
Ввод жилья	38 млн м² 47%	41 млн м² 53%
Стандартизация	Низкая ¹	Высокая ²
Доля сделок с ипотекой	~1%	50%

¹ Нет организованного территориального планирования. Проекты домов с широким набором характеристик
² Строительство в городах. Ликвидный рынок стандартизированных квартир

В ряде регионов доля ввода ИЖС преобладает в общем вводе жилья (Белгород, Липецк в лидерах)

Ранг	Регион	ИЖС	Доля ИЖС
1	Московская область	3 797,9	55,6%
2	Краснодарский край	1 815,6	50,1%
3	Республика Башкортостан	1 815,6	66,5%
4	Республика Татарстан	1 331,7	53,9%
5	Ленинградская область	1 100,6	52,5%
6	Ростовская область	1 095,8	52,4%
7	Липецкая область	929,7	89,5%
8	Свердловская область	897,0	51,3%
9	Тюменская область	874,9	47,0%
10	Белгородская область	849,7	84,1%
11	Нижегородская область	834,2	63,5%
12	Самарская область	815,3	72,7%
13	Воронежская область	716,1	54,4%
14	Ульяновская область	667,6	75,2%
15	Ставропольский край	589,3	59,1%

по итогам ноября 2020 г.

Одним из ключевых драйверов роста спроса на ИЖС выступает ипотечное кредитование



БАНК

Банк ДОМ.РФ реализует
две программы кредитования ИЖС

Индивидуальное строительство жилого дома

Льготное индивидуальное строительство жилого дома

Заемщики

граждане РФ от 21 до 65 лет

Срок кредита

до 30 лет

до 20 лет

Ставка¹

От 8,4% на весь срок кредита

от 6,1% на весь срок кредита

Сумма кредита

до 30 млн — МСК, МО, СПб и ЛО
до 10 млн — иные регионы

до 12млн — МСК, МО, СПб и ЛО
до 6 млн — иные регионы

Первый взнос

от 20%

Цель кредита

приобретение земли и строительство на ней жилого дома или строительство на имеющейся земле жилого дома

Обеспечение

залог земли на период строительства • залог дома после завершения строительства • дополнительный залог не требуется

Дополнительные
возможности

легкая ипотека по двум документам
(первый взнос от 35%, надбавка к ставке +0,5 п.п.)

легкая ипотека по двум документам
(первый взнос от 35%, без надбавки к ставке)

Особенности

механизм снижения ставки до -4,5 п.п.
ставка субсидируется субъектом РФ за счет рег. бюджета

¹ при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов



БАНК

Преимущества программ Банка ДОМ.РФ
по ИЖС

Низкие ставки

От 6,1%

Низкий
первый взнос

От 20%

Основные принципы
работы Банка —
легкость и доступ-
ность

Для оформления заявки достаточно паспорта и выписки из Пенсионного фонда, которую сотрудник Банка закажет самостоятельно (заменяет ТК и 2НДФЛ)
Ипотека предоставляется на строительство типовых домов комплексной застройки или домов по индивидуальному проекту на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой
Достаточно договора подряда/ договора купли-продажи будущей вещи/ предварительного ДКП с ЮЛ или ИП, входящим в перечень аккредитованных Банком

Можно строить дом на собственной земле или купить землю в ипотеку

Подходят земли поселений, либо земли сельхозназначения с правом проживания/ регистрации

Дополнительный залог не требуется

Безопасная транш
система расчетов
через аккредитив

60% подрядчику/ продавцу под залог земли

40% подрядчику под акт завершения строительства

Чистота сделки

Строительство подрядчиком, проверенным Банком (основные требования при аккредитации застройщика/ подрядчика: ЮЛ или ИП, наличие опыта ИЖС от 2 лет, отсутствие негативной информации (банкротство, неисполненные обязательства, судебные иски))





БАНК

Текущее положение

Ограниченное количество банков, предоставляющих кредиты на ИЖС без дополнительного залога

Ставки по кредитам на ИЖС на 2-3 % выше, чем по МКД из-за высоких кредитных рисков и операционных расходов

Низкая ликвидность ИЖС как предметов залога

Действующие льготные ипотечные программы не оказывают существенного влияния на рынок ИЖС (территориальное ограничение в Сельской ипотеке, недостаточное возмещение банкам в Дальневосточной ипотеке и Сельской ипотеке)

Необходим запуск льготных программ кредитования
Внесение изменений в действующие программы льготного кредитования, запуск новой программы для всех категорий граждан

Вместе с факторами повышения востребованности ИЖС отмечаются значительные сдерживающие факторы

Отсутствие стандартного ликвидного рынка ИЖС

Низкий уровень развития инфраструктуры

Низкая эффективность использования земельного фонда

Отсутствие системных мер государственной поддержки

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

В результате доля ипотеки в ИЖС менее 5% (в МКД > 50%)



БАНК

Предложения по минимизации сдерживающих факторов масштабирования кредитования ИЖС

Стоп факторы

Низкая ликвидность предмета ипотеки

- расположение земель в удаленности от крупных городов и мест приложения труда
- отсутствие стандартов комплексного развития территорий и строительства ИЖС
- низкий уровень инфраструктуры

Недоступность финансирования участников

- Не развито проектное финансирование застройщиков ИЖС, нестабильность финансирования у подрядчика
- Отсутствие льготных кредитов для застройщиков/ подрядчиков, ФЛ
- Низкий уровень доп.мер стимулирования граждан к ИЖС

Отсутствие гарантий участников

- Не развит механизм гарантии участников
- Нет развитых страховых продуктов недостроя

Риск необеспеченности кредита

- Нет гарантии возникновения залога
- Риск недостроя (расчеты до возникновения залога)

Высокая операционная нагрузка для кредитора

- Необходимость аккредитации застройщика
- Сложный контроль целевого расходования кредита, многотраншевость — повышенные трудозатраты
- Высокие затрат на доработку ИТ-инфраструктур в условиях немассовости продукта (предпочтение доработки массовых продуктов на МКД, обеспечивающих более быстрый экономический эффект)

Предложения минимизации стоп факторов

- Стандарты комплексного развития территорий и строительства
- Повышение уровня инфраструктуры (за счет федерального бюджета и обязательств региона, субсидий на строительство инфраструктуры)
- Синхронизация программ субъектов естественных монополий (ресурсоснабжающих организаций) с территориальным планированием зон ИЖС

- Проектное финансирование застройщиков ИЖС
- Льготная ставка налога (для производителей домокомплектов и застройщиков ИЖС с индустриальным методом строительства)
- Льготные ипотечные кредиты (на федеральном уровне, региональные субсидии на ИЖС)
- Бесплатные участки для ИЖС для отдельных категорий

- Гарантии участников аналогично норм по ДДУ (214-ФЗ) либо
- Развитие страховых рисков недостроя/ ответственности застройщика по ИЖС

- Механизмы расчетов после возникновения залога аналогично 214-ФЗ

- Введение открытых источников для проверки застройки
- Снижение норм резервирования в законе по ипотечным ссудам на цели ИЖС

Текущие пути обхода Банком

- Типовые проекты
- Объекты с инфраструктурой

- Собственные программы льготного кредитования отдельных категорий
- Точечные региональные программы

- Транш система расчетов 60/40
- Аккредитация подрядчиков

- Нивелирование риска повышением ставки в случае нерегистрации залога

- Оптимизация бизнес-процессов
- Проверка объектов по возможным открытым источникам обеспеченностью инфраструктурой



БАНК

АО «Банк ДОМ.РФ»

125009, Россия, Москва,
ул. Воздвиженка, д. 10
БЦ «Воздвиженка Центр»

8 800 775 86 86

domrfbank.ru



БАНК

Приложения



- 1** Одобрение клиента и предмета залога
- 2** Проведение сделки и подача документов в МФЦ
- 3** Регистрация обременения на земельный участок

Вариант 1 Строительство дома на своем земельном участке

- 4** По факту регистрации залога земли раскрывается первый аккредитив в пользу подрядчика: **60% от стоимости договора подряда (сметы)**
- 5** По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи построенного дома между заказчиком и подрядной компанией
- 6** Происходит раскрытие второго аккредитива, в размере остатка **40% от стоимости договора подряда**

Вариант 2 Строительство дома и приобретение земельного участка

- 4** По факту регистрации залога земли:
 - Раскрывается первый аккредитив в пользу продавца земли: **100% от стоимости ДКП**
 - Раскрывается второй аккредитив в пользу подрядчика до **33% от стоимости договора подряда (сметы)** (первый и второй аккредитив 60% от стоимости домостроения (земля + дом))
- 5** По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи, между заказчиком и подрядной компанией
- 6** Происходит раскрытие третьего аккредитива, в размере остатка до **67% от стоимости договора подряда (40% от стоимости домостроения (земля + дом))**

Преимущества банка:

- Банк не ждет регистрации собственности объекта для перевода денежных средств подрядчику
- На момент исполнения последнего аккредитива Банк не требует подключение коммуникаций. Необходимое условие наличие необходимых подводных групп, для дальнейшего подключения



Земля

Категория земли	Поселений или сельхозназначения с правом проживания
Правовой режим	На земельный участок оформлено право собственности (не аренда)
Продавец земли	В объекте комплексного строительства (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой
Нахождение земли	Поселений или сельхозназначения с правом проживания
Площадь	Не более 4000 м²
Стоимость земли	Не более 40% от общей стоимости земли и дома
Категория земли	Не находится в зонах с особыми условиями использования территорий (например, охраняемые природные территории, земли рекреационного назначения, особо ценные земли, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения)

Дом

Застройщик/подрядчик	ЮЛ или ИП, проверенный Банком
Договор строительства	Договор подряда или купли-продажи будущей вещи
Материал стен	Деревянные и иные (в т.ч. кирпич/ бетон (в т.ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.), брус/ клееный брус, каменные, панельные, монолитные, блочные). Материал перекрытий, в т.ч. - деревянные и иные (в т.ч. металлические, бетонные либо смешанные)
Фундамент	Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком
Площадь	70-300 м²
Общее	Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года
Коммуникации	Газ , кроме Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, а также в негазифицированных районах Электричество — центральное Вода центральная или скважина с автоматизированной подачей воды Отопление (кроме печного) Канализация центральная или локальная. Наличие санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием предусмотрено проектной документацией



Требования к застройщику/ подрядчику и ОКС (объект комплексного строительства) в Банке ДОМ.РФ

Приложение 3

Застройщик/подрядчик

Застройщик/
подрядчик

ЮЛ или **ИП**,
деятельность которых предусматривает строительство

Опыт строительства

не менее **2 лет**, но не менее **5 проектов домов** за последний **год**. В случае отсутствия необходимого опыта требуется ходатайство от уполномоченного органа субъекта РФ

Иски

Отсутствие исков об оспаривании/ возмещении договоров подряда на ИЖС

Негативная информация

Отсутствие негативной информации (процедуры банкротства, наложение ареста на имущество, приостановление операций по расчетным счетам)

Безубыточность

Безубыточная деятельность организации и положительное значение стоимости чистых активов за последний отчетный год (для ЮЛ)

Задолженность

Отсутствие задолженности по уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей в бюджеты

ОКС (объект комплексного строительства)

ОКС

Группа из не менее **15** жилых домов по типовому проекту/ плану

Населенный пункт
ОКС

Имеет численность населения не менее **50 тыс.** человек и является административным центром субъекта РФ либо района в составе субъекта РФ; либо

Удаленность ОКС

- Не более **50** км от населенного пункта с населением не менее **250 тыс.** человек (расстояние между их административными границами); либо
- Не более **70** км границ МКАД от Москвы; либо
- Не более **70** км границ от Санкт-Петербурга

Возможна аккредитация

- Застройщика с ОКС (объектом комплексного строительства), так и
- Подрядчика (без земли)

Застройщик/подрядчик

1 Анкета-заявка на аккредитацию по форме Банка

2 Учредительные и правоустанавливающие документы

Для юридических лиц:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц, зарегистрированных после 01.01.2017 — лист записи из ЕГРЮЛ)

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе

Устав (в последней редакции, либо со всеми изменениями)

Выписка из реестра акционеров, датированная не более 30 (тридцати) календарных дней до даты предоставления в Банк

Решение/протокол уполномоченного органа о назначении ЕИО

Приказ о вступлении в должность ЕИО/ договор с управляющей компанией, в случае передачи полномочий управляющей компании — согласие Федеральной антимонопольной службы РФ на передачу полномочий (при необходимости)

При наличии совета директоров/коллегиального исполнительного органа — протокол уполномоченного органа о назначении членов совета директоров/коллегиального исполнительного органа, протокол о назначении председателя совета директоров/коллегиального исполнительного органа, корпоративный договор (при наличии)

Для индивидуальных предпринимателей:

Свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя

3 Справка в свободной форме или ссылка на официальный сайт, на котором размещается информация о введенных/построенных объектах недвижимости

4 Форма № 1 Бухгалтерский баланс и № 2 Отчет о финансовых результатах (для ЮЛ), форма отчетности 3-НДФЛ (для ИП) за последний заверченный календарный год

5 Акты выполненных работ за последний год по не менее 5 договорам подряда с указанием предмета выполненных работ, в случае неуказания объекта строительства (жилого дома) предоставляется договор подряда

6 Ходатайство органов местного самоуправления или органа государственной власти регионального уровня (при необходимости)

ОКС (объект комплексного строительства) для застройщика

- 1 Выписка из ЕГРН по всем земельным участкам, входящим в ОКС, не старше 30 дней от даты направления запроса
- 2 Документы, подтверждающие приобретение земельного(-ых) участка(-ов) (протокол проведения аукциона, договор купли-продажи и пр.) и оплату полной стоимости земельного(-ых) участка(-ов)
- 3 Проект застройки или проект планировки территории
- 4 Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за 3 года до подачи заявления на получение аккредитацию
- 5 Топографическая съемка
- 6 Правила землепользования и застройки населенного пункта
- 7 Проект жилого дома, включая сведения о внутриквартирном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения на прилегающем участке и технических условиях их присоединения и подключения к источникам снабжения ресурсами и энергией, согласованный соответствующим органом (в текстовом и графическом формате)
- 8 Инженерно-геологические изыскания участка, свидетельство о допуске к таким видам работы юридического лица, осуществившего изыскания
- 9 Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства с указанием расстояния от границ участка

- 10 Правовой акт, определяющий предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (при наличии)
- 11 Разрешение на строительство или копия поданного уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома (при наличии)
- 12 Фото прилегающей территории
- 13 Договоры с подрядными организациями по подключению коммуникаций, имеющими соответствующие доступы и сертификаты

По вопросам взаимодействия и аккредитации можно обратиться в ближайший ЦИК Банка

Для консультации по продукту и сотрудничеству также можно звонить и писать:

Светлана Дусмухамедова Руководитель направления
+7 (916) 615-62-24 | svetlana.dusmukhamedova@domrf.ru

При полном комплекте документов заявку на аккредитацию подрядчика/застройщика также можно направить на почту: duds@domrf.ru



Сегментация рынка ИЖС и доля покрытия Банком ДОМ.РФ

Приложение 5

Тип застройки ИЖС

Тип застройки ИЖС	Доля рынка	Строящиеся		Готовые	
		Самострой	Подрядчик (ЮЛ/ИП без своей земли)	Застройщик (собственник земли/аренда)	
Комплексная (типовые дома на территории застройки с единой концепцией)	5%	Неприменимо	1,25%	0,20%	0,05%
Сложившаяся (дома по инд. проекту на территории неоднородной застройки с инфраструктурой)	60%	42% Отсутствие стандартов строительства	15%	2,40%	0,60%
Стихийная (дома на территории без сложившейся инфраструктуры)	35% 40% для самостроя	28%	8,75%	1,40%	0,35%
		Реализовано 29%		Планируется к реализации 1%	

1 Охват доли рынка ИЖС ипотечным продуктом



2 Механизмы снижения ставки - субсидии

Ставку субсидирует субъект РФ за счет регионального бюджета, ряд субъектов РФ реализуют расширение региональных программы субсидирования ставки по ипотеке на ИЖС:

- Ростов расширил программу гос. субсидирования ставки по ИЖС на уровне Правительства Ростовской обл.
- Белгород инициировал реализацию субсидирования на уровне Правительства субъекта

Субсидирование ставки по ипотеке на федеральном уровне – расширение существующих гос. программ (семейная ипотека, иные), инициировано расширение постановления Правительства РФ по семейной ипотеке