

# Механизмы финансирования индивидуального жилищного строительства

Санкт-Петербургский жилищный конгресс, октябрь 2019

---

# Содержание

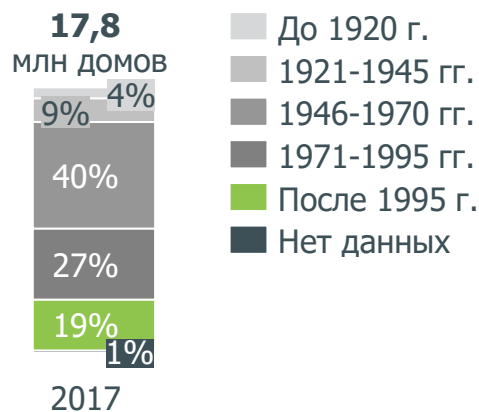
<b>1</b>	Текущее состояние ИЖС в РФ	<b>3-4</b>
<b>2</b>	Основные сдерживающие факторы развития	<b>5</b>
<b>3</b>	Ипотечное кредитование ИЖС	<b>6-7</b>
<b>4</b>	Проектное финансирование как инструмент поддержки застройщиков ИЖС	<b>8-9</b>

# Текущее состояние индивидуального жилищного фонда в РФ

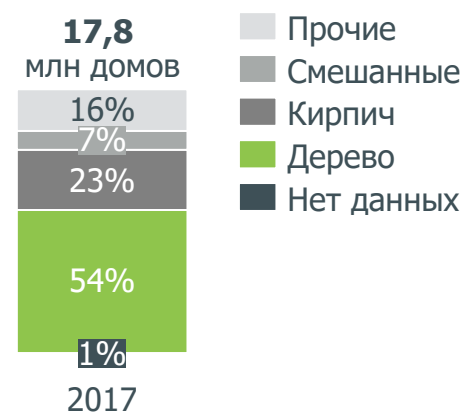
- В России 17,8 млн индивидуальных жилых домов общей площадью 1,2 млрд кв. м:
  - Это 32% всего жилищного фонда по площади
  - 42% всех индивидуальных домов расположено в границах городов и поселков городского типа
- Средний возраст индивидуальных домов – 47 лет, только 19% построено после 1995 г.
- Основной материал строительства (по материалам стен) – дерево (54%)
- В топ-15 регионах сконцентрировано:
  - 48% всего индивидуального жилищного фонда



## По годам постройки дома



## По материалу стен



## Индивидуальный жилой фонд в странах с развитым рынком

Страна	Доля ИЖС в жилищном фонде
США	69%
Германия	66%
Франция	56%
Япония	54%
Канада	54%

# Ввод ИЖС в Российской Федерации

млн кв. м

ИЖС – один из ключевых индикаторов финансового состояния российских домохозяйств

	Факт			План (паспорт Федерального проекта "Жильё")					
	2016	17	18	2019*	20	21	22	23	2024
<b>Всего</b>	80,2	79,2	75,3	88,0	98,0	94,0	104,0	112,0	120
<b>ИЖС</b>	31,8	33,0	32,4	33,2	33,1	34,0	35,7	37,2	40
<b>МКД</b>	48,4	46,2	42,9	54,8	64,9	60,0	68,3	74,8	80

## Характеристика индивидуальной застройки

- Часть ввода – регистрация по «дачной амнистии»
- Нет организованного территориального планирования зон ИЖС
- Строительство осуществляют собственники хозяйственным способом или с привлечением рабочих без оформления договора
- Специфичные проекты домов (с широким набором характеристик)



Строительство осуществляется хаотично, без применения современных стандартов, отсутствует контроль за качеством и сроками строительства

\* За период январь – август 2019 введено 21,8 млн кв. м в ИЖС, что составляет 108,7% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года

# Ключевые проблемы развития ИЖС

- низкая ликвидность индивидуальных жилых домов
- отсутствие стандартов строительства
- сложность целевого контроля расходования средств
- высокие риски оценки объекта залога



Неразвитость ипотечного кредитования ИЖС

Отсутствие кредитования застройщиков ИЖС

**Вывод: необходимо формирование ликвидного рынка и снижение кредитного риска**

## Основные направления поддержки ИЖС

- Стандартизация рынка
- Стимулирование строительства
- Внедрение инструментов финансирования строительства
- Государственная поддержка

# Ипотечное кредитование ИЖС

## Основные характеристики рынка ипотечного кредитования под залог ИЖС:

- 1% от общего объема выдачи ипотеки (не более 15 тыс. в год)
- для кредитования строительства ИЖС необходим залог другой недвижимости или поручительство
- ставки по кредитам на **1-3 п.п. выше** ставок по ипотеке в МКД

## Ключевые причины низкого проникновения:

- недостаточная ликвидность рынка ИЖС
- более высокие риски объекта залога (оценка рыночной стоимости, завершения строительства и др.)
- высокие издержки на контроль целевого использования средств
- более высокий уровень дефолтов

## Сформированный спрос с ипотекой

Опрос ВЦИОМ, 2018 г.



**Необходимо развитие ипотечного кредитования для строительства ИЖС**

# Целевые параметры ипотечного продукта на ИЖС

## Предлагаемые условия в целях минимизации рисков

- принимать в залог жилые дома типовых проектов застройки
- ввести дополнительные требования по наличию коммуникаций, развитию инфраструктуры
- внедрить процедуру аккредитации строительных компаний
- реализовать процесс контроля целевого использования средств и готовности строящегося дома через форму расчетов

## Параметры стандартного ипотечного кредита под залог ИЖС

- цель кредитования - оплата строительства индивидуального жилого дома и приобретение земельного участка
- обеспечение кредита - залог земельного участка и жилого дома (после окончания строительства)
- перечисление средств на специальный счет с использованием аккредитивов или иных инструментов, обеспечивающих целевое использование средств застройщиком и защиту средств граждан
- поэтапный доступ застройщика к денежным средствам
- земельный участок и жилой дом соответствуют стандартам



**В результате будут предложены условия, аналогичные ипотечному кредитованию квартир**

# Проектное финансирование ИЖС

## Потребность внедрения при реализации комплексного индивидуального жилищного строительства

Для застройщиков	Для банков	Для покупателей
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ гарантированное финансирование, независимое от динамики продаж</li><li>▪ рост темпов строительства и реализации</li><li>▪ возможность снижения процентной ставки</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ дополнительные направления бизнеса</li><li>▪ стимулирование развития ипотечных программ для физ.лиц</li><li>▪ контроль целевого использования средств</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ безопасность расчетов</li><li>▪ своевременность сдачи объекта в эксплуатацию</li><li>▪ ускорение обустройства территории застройки необходимой инфраструктурой</li></ul>



## Повышение надежности и прозрачности проектов ИЖС

### Имеющиеся препятствия внедрения

- высокий уровень рисков не реализации объектов
- фактическое отсутствие опыта строительной экспертизы у банков
- отсутствие необходимой законодательно-нормативной базы
- недостаточная информационная поддержка

**Вывод: необходим комплексный подход, учитывающий интересы различных сторон**



# Проектное финансирование ИЖС

## Необходим гибкий продукт для проектного финансирования застройщиков ИЖС

- собственные средства – земельный участок и исходно-разрешительная документация
- базовое обеспечение ограничено проектом
- важны параметры девелоперского проекта, а не бизнеса
- выбор стратегии продаж и размера собственного участия
- возможность снижения ставки



Ключевой фактор – запас финансовой прочности проекта и коэффициент покрытия долга денежными потоками

Подходит для некрупных застройщиков за счет индивидуальной оценки каждого проекта

Клиент управляет параметрами кредита

## Дополнительное внедрение критериев оценки кредитоспособности и Стандартов деятельности застройщиков ИЖС по аналогии с застройщиками МКД позволит:

- снизить резервы для правильно структурированных проектов с достаточной финансовой привлекательностью
- повысить эффективность взаимодействия застройщиков с банками
- повысить прозрачность отрасли ИЖС