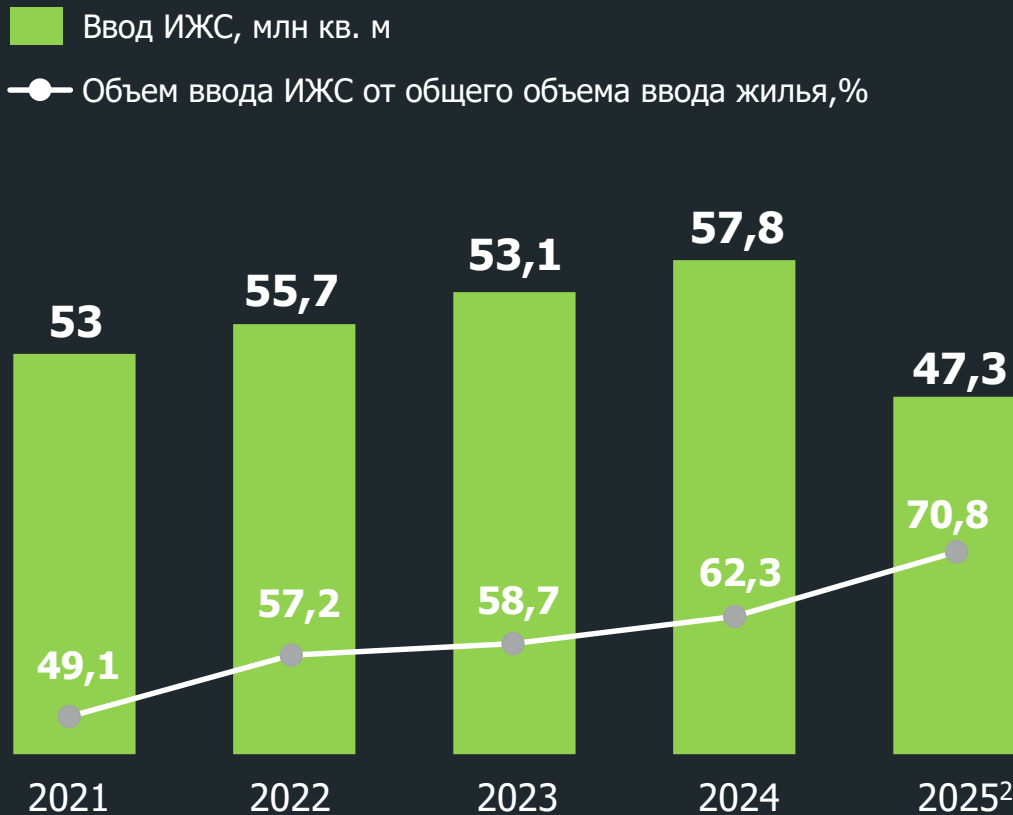




Развитие ИЖС



70% ввода жилья в РФ приходится на ИЖС¹



2,8 млн семей³

спрос на строительство
жилого дома в 5-летней перспективе

2,5 млн семей в год

готовы рассмотреть ипотеку
для строительства жилого дома (90%)

500 тыс. семей в год

готовы рассмотреть ипотеку
для строительства жилого дома

1. По данным Росстата

2. За 8 месяцев

3. По данным исследования ДОМ.РФ и ВЦИОМ в сентябре 2024 года

Ипотека на ИЖС¹

Выдача ипотечных кредитов на ИЖС¹



1. По данным опроса 29 крупнейших ипотечных банков с учетом данных ЦБ РФ по объемам выдач

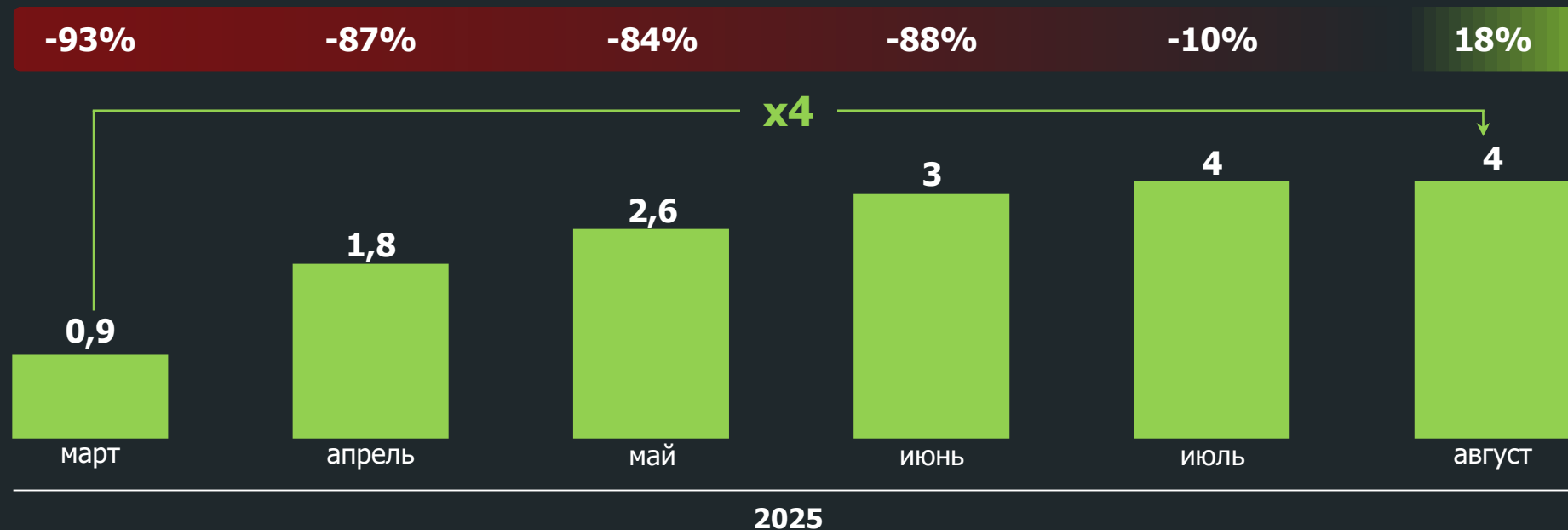
2. За 8 месяцев

Ипотечное кредитование показывает стабильный рост на фоне «охлаждения» рынка

Выдача ипотеки на ИЖС в России, тыс. новых кредитов¹

■ Строительство индивидуальных домов (ИЖС)

Прирост, % г/г



1. Выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома (данные ДОМ.РФ по опросам банков) не учитывает транши по ранее выданным кредитам. Источник: ЕИСЖС, опросы банков

Проблемный вопрос, оказывающий негативное влияние на масштабирование ипотеки на ИЖС

Проблематика

Недостаток сведений для оценки объектов ИЖС в целях их ипотечного кредитования

Риски

- Рост числа отказов банков в выдаче ипотечных кредитов на ИЖС
- Снижение суммы кредитов и увеличение требований к первоначальному взносу
- Снижение доступности для граждан получения ипотечного кредита для ИЖС

Предлагаемое решение

Обеспечить возможность формирования на основе данных ЕИСЖС и ЕГРН обезличенной пообъектной статистики по индивидуальным жилым домам в целях донастройки кредитными организациями финансовых моделей оценки предметов залога при ипотечном кредитовании граждан

Малоэтажные жилые комплексы

17
проектов

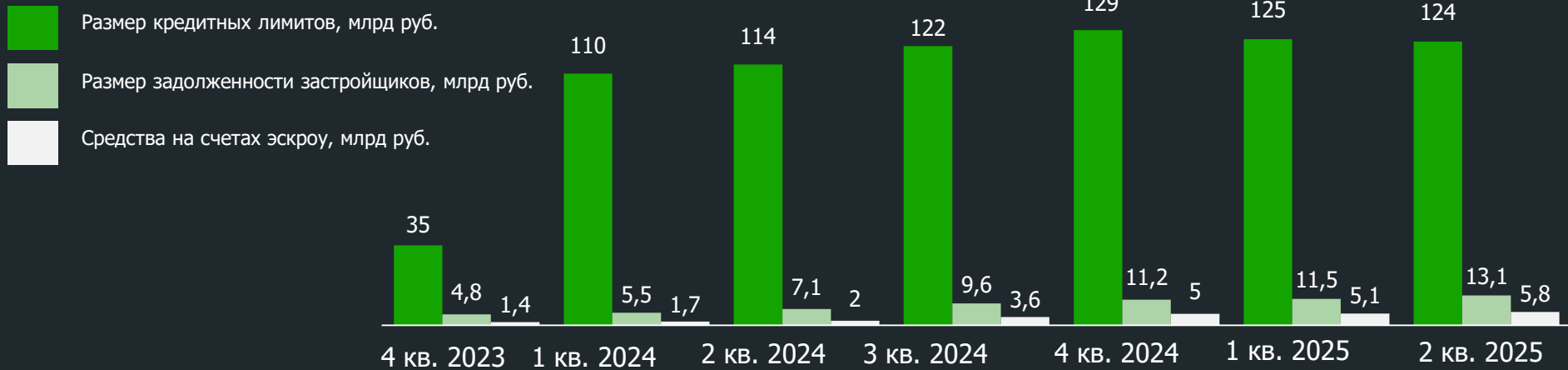
54
очереди

1 190
жилых домов

174,1
тыс. кв. м

	Введено	Запланировано в 2025	Запланировано в 2026 и последующих годах
Количество очередей МЖК, шт.	6	17	31
Количество ИЖД, шт.	90	710	390
Площадь ИЖД, тыс. кв. м	13	90,6	70,5

Финансирование МЖК



Проблематика развития инструментов финансирования МЖК



Инфраструктурные ограничения

Высокие затраты на создание инфраструктуры увеличивают риски экономической нецелесообразности реализации проектов по строительству МЖК



- Предусмотреть в рамках Комплекса мер по развитию ИЖС выделение средств федерального бюджета на создание инфраструктуры для ИЖС
- Ввести дифференцированный подход к нормам обеспеченности социальной инфраструктурой проектов, предусматривающих создание ИЖД и МКД
- Сформировать практику применения застройщиками при опережающем финансировании инфраструктуры механизмов инвестиционного стимулирования (налоговые вычеты, СЗПК)

Отсутствие порядка управления общим имуществом

Не урегулированы организационные и имущественные вопросы управления общим имуществом МЖК



Закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой

Низкая привлекательность МЖК на участках в аренде

Невозможность включить расходы по выкупу земельного участка в ДДУ
Невозможность направить на выкуп средства ипотечного кредита

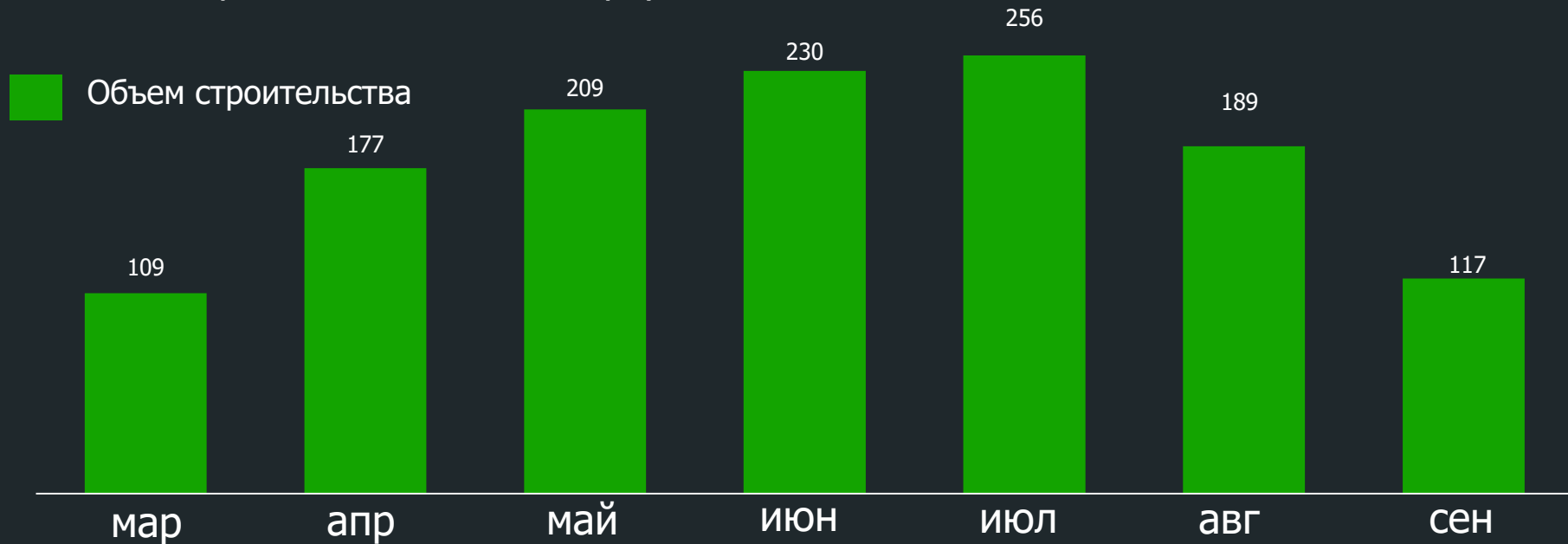


Урегулировать порядок выкупа дольщиками земельных участков при создании МЖК на участках, принадлежащих застройщикам на праве аренды

Строительство жилых домов по договорам подряда с применением счетов эскроу

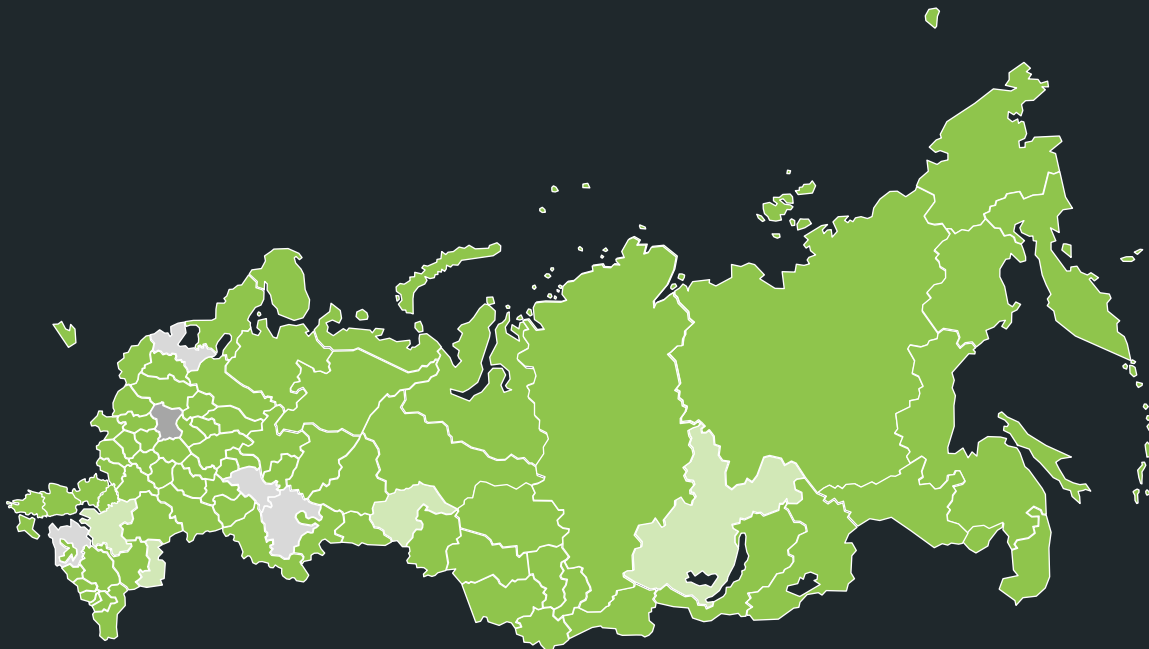
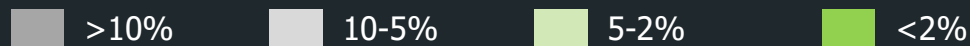
Начато строительство
1,3 млн м2 ИЖС с эскроу

Динамика строительства ИЖС с эскроу тыс. м2



2025

Строительство по договорам подряда с эскроу по регионам



Топ регионов по строительству с эскроу, % от всей стройки с эскроу

- 1 Московская область – 17%
- 2 Республика Башкортостан – 7%
- 3 Республика Татарстан – 6%
- 4 Краснодарский край – 6%
- 5 Ленинградская область – 5%



>1,3 млн кв. м

объем строительства частных домов с эскроу

Средние параметры жилых домов, строящихся по договорам подряда с эскроу по данным портала строим.дом.рф

6,9 месяцев

средний срок строительства

6,9 млн руб.

средняя стоимость

1 этаж

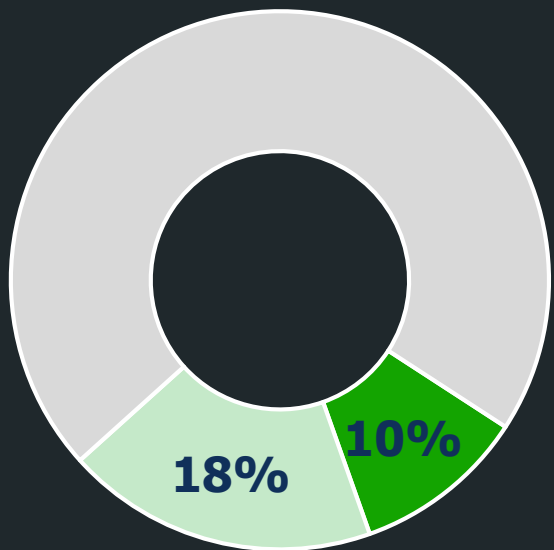
у 80% домов

108 кв.м.

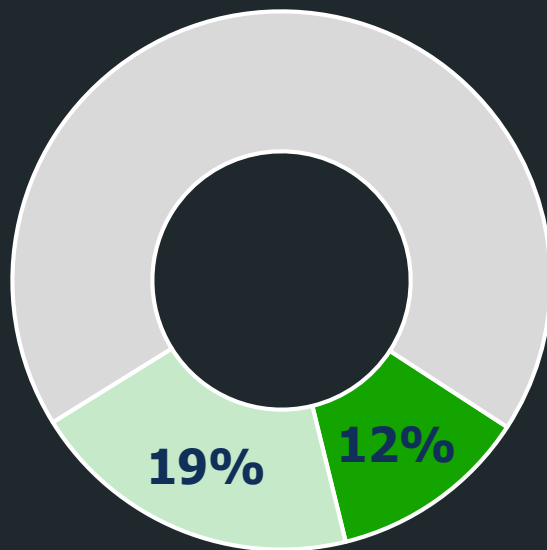
средняя площадь

Осведомленность граждан об ИЖС по договорам подряда эскроу

Хорошо знают Что-то знают Не знают



Январь 2025 г.



Июль 2025 г.

Аналогично уровню осведомленности граждан о применении счетов эскроу в МКД в первый год запуска механизма равному 31% (2019).

ЦЕЛЬ: приблизиться к текущему уровню осведомленности о применении эскроу в МКД равному 55% в ближайшие годы.