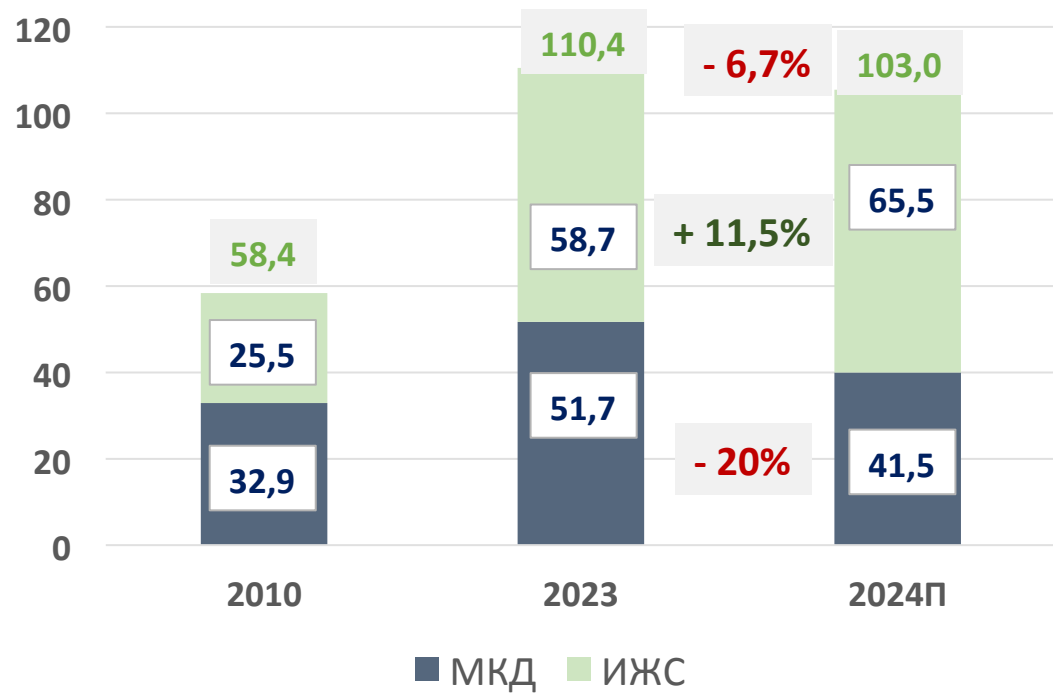
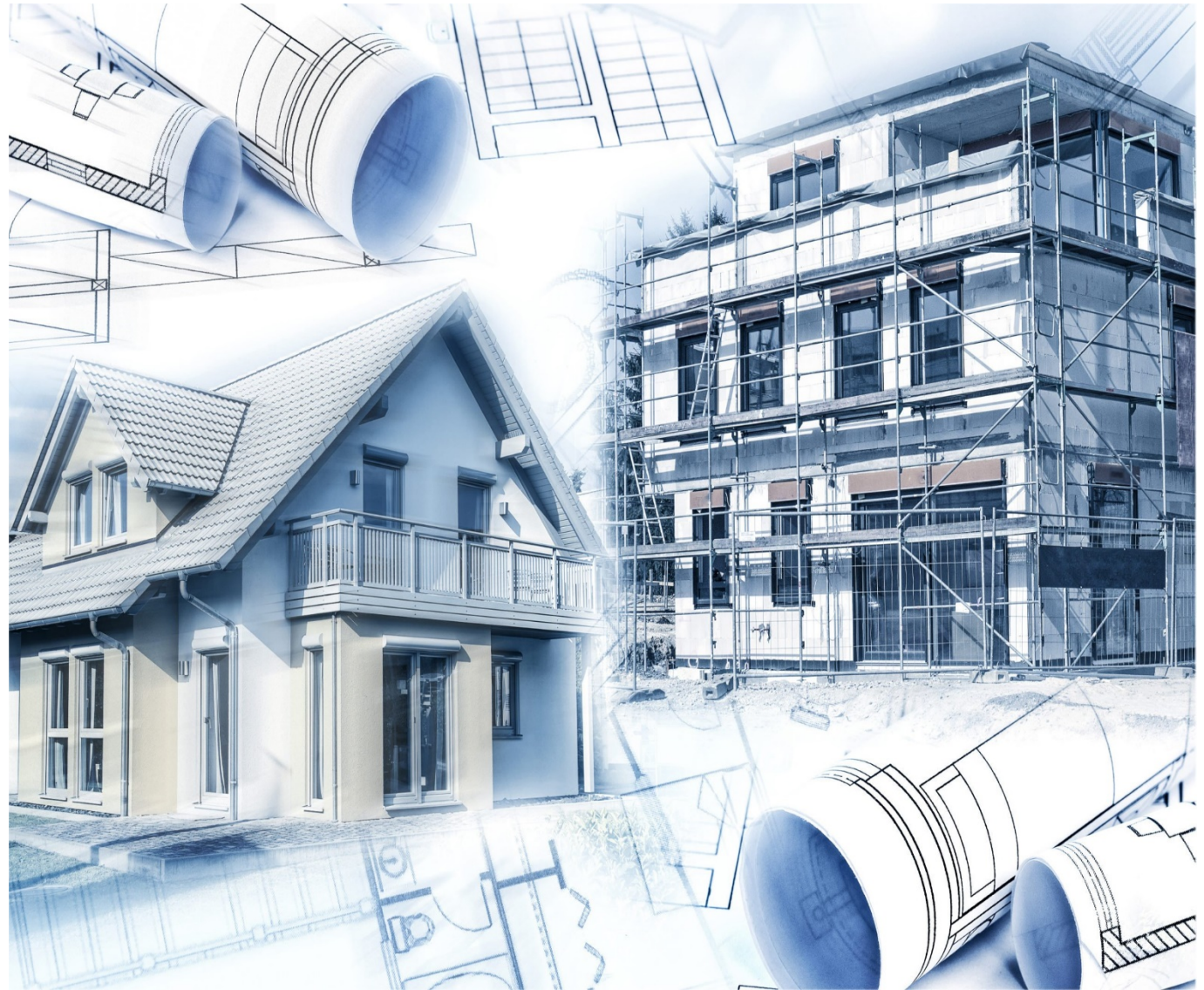


Изменения требований Банков к проектам ИЖС и Подрядным организациям

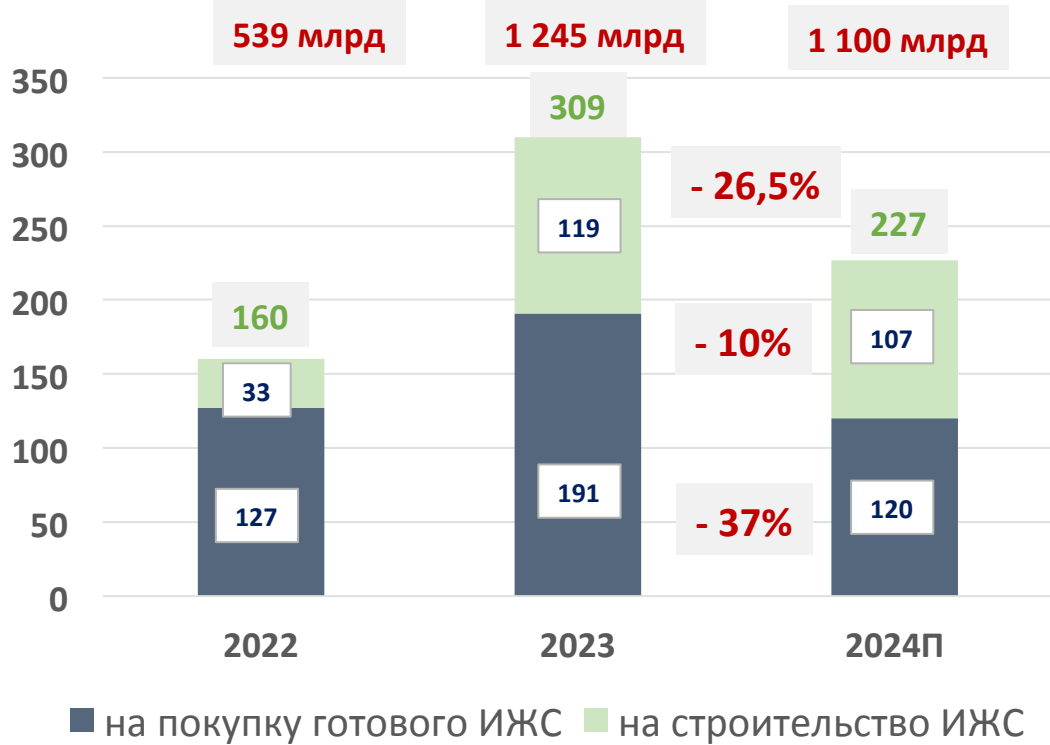
Объемы жилищного строительства 2010 – 2024П, млн. кв. м



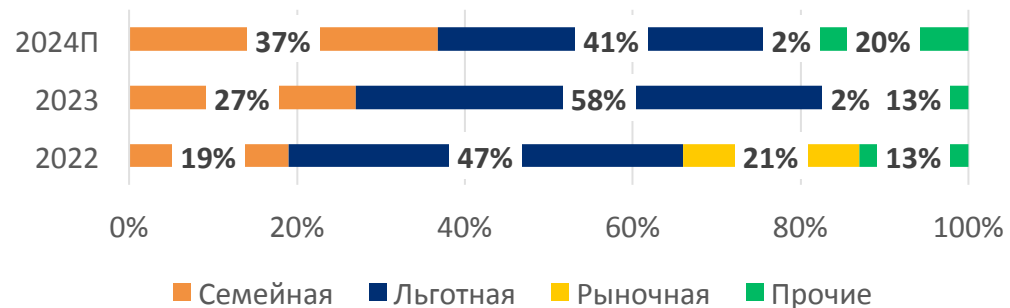
- Снижение объемов строительства в 2024 году **не превысит 10%**
- Доля ИЖС в 2024 году **превысит 60%**
- Объем незавершенного строительства МКД на 01.10.2024 составил **117,8 млн. кв. м (+ 11% к началу года)**
- Объем остатков на счетах эскроу **7 трлн рублей (МКД)**
- **В 2024 году темпы жилищного строительства в сельской местности будут как и в 2023 опережать темпы ввода жилых домов в городах и поселках городского типа.**



Ипотечное кредитование на ИЖС (тыс. штук)



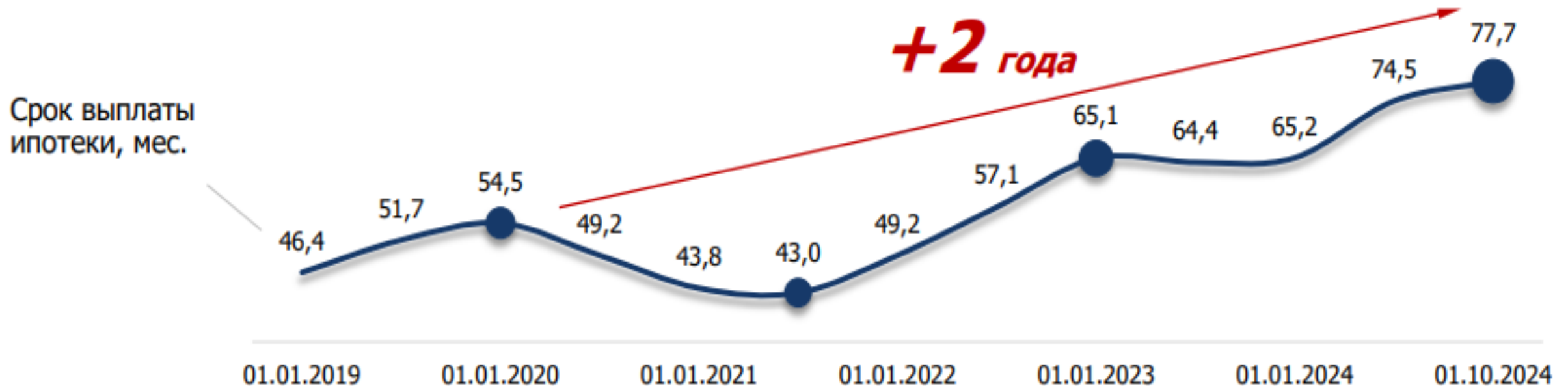
Выдача по льготным программам на ИЖС (% по кол-ву выдач)



Новые вызовы для банков при работе с залогами

Срок выплаты ипотеки растет, свободные деньги не направляются на досрочное погашение

Срок выплаты ипотеки, 2019-2024 гг., мес.



Банки ужесточают требования к будущему предмету залога, понимая что срок жизни кредита будет расти, а залог будет ветшать и дешеветь. Идет повышение Первоначального взноса по ипотеке.

Требования к Подрядным организациям

- Юридическое лицо или ИП
- Годовая выручка – до 4 млрд рублей
- Срок регистрации – не менее 2 лет *
- Наличие в штате не менее 1 работника с образованием «Промышленное и гражданское строительство»
- Если цена по договору подряда превышает 10 млн рублей — членство в СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства
- Не менее 5 выполненных контрактов на ИЖС за последние 365 дней*
- Материалы несущих конструкций построенных домов и домов, планируемых к возведению за счёт кредитных средств, должны совпадать (хотя бы с одним из выполненных контрактов)
- Учитываются, в том числе, срок регистрации и выполненные контракты:
 - юридических лиц или ИП, доля участия которых в уставном капитале заёмщика составляет 25% и более
 - юридических лиц, акционером которых является заёмщик с долей участия в уставном капитале от 50%

Финансовые требования

При ежемесячном погашении %:

- Наличие выручки за прошедший год в размере не менее запрашиваемого лимита
- Наличие чистой прибыли за прошедший год, позволяющей погашать проценты по кредиту ($\sim 1/13$ от запрашиваемого лимита), Либо размещение средств на залоговом счете в размере $\sim 1/14$ от запрашиваемого лимита.

При погашении % после завершения строительства:

- Наличие выручки за прошедший год в размере не менее запрашиваемого лимита
- Для ИП и ООО на УСН (доходы) - размещение средств на залоговом счете в размере 20% от средней цены дома согласно 5-ти предоставленным контрактам.

Условия банков по предоставлению кредитных линий

	СБЕР	ДОМ.РФ	СОВКОМБАНК	АЛЬФА	МЕТАЛЛИНВЕСТ
Форма кредита	НКЛ (невозобновляемая кредитная линия) предоставляется строго на исполнение одного договора подряда	ВКЛ (возобновляемая кредитная линия) Срок- 2 года	ВКЛ (возобновляемая кредитная линия) Срок- 2 года	ВКЛ сроком до 18 мес НКЛ сроком до 60 месяцев	НКЛ Срок действия договора НКЛ определяется как срок реализации проекта по договору подряда + 3 месяца.
Лимиты	до 30 млн. рублей	до 500 млн. рублей	до 500 млн. рублей	до 300 млн. рублей	от 50 до 150 млн.руб.
Расчет суммы кредита	Расчет только из оборотов	Расчет на основании <u>выручки</u> , при недостаточности прибыли для расчета необходимого лимита – открытие лимита под <u>залоговый депозит</u>	Расчет по выручке и чистой прибыли, также <u>принимает управленческую отчетность</u>	Расчет по выручке и прибыли с учетом залога	Расчет только по выручке и чистой прибыли
Ставки	Субсидированная ставка - 1%, стандартная - 8,71%. Если эскроу раскрыт, но средств на эскроу не хватает для полного погашения задолженности, то ставка становится 27,35% годовых.	1% субсидированная, 6% – срок транша не превышает 180 календарных дней (включительно). 6% - срок транша которых от 181 до 365 календарных дней (включительно).	Средневзвешенная ставка, от 7% годовых	От 5% до 30% годовых, по индивидуальному расчету. Ставка зависит от экономики эскроу/покрытия, срока депонирования средств на эскроу, от наличия залога. (Ср. ставка 18-20%)	Ставка с «перепокрытием»: Определяется ежедневно Как средневзвешенная между базовой ставкой (КС ЦБ+ 3% на лимит не обеспеч. Эскроу) и Специальной ставкой (от 0,01% до 3,5% в зависимости от объема выбранного кредита относительно суммы на эскроу счете).
Процесс финансирования	Финансирование траншами на основании платежных поручений с указанием «за счет кредитных средств»	Финансирование двумя траншами (60%+20%) по заявлению на выдачу	Финансирование тремя траншами (50/40/10), до 100% стоимости подряда, по заявлению на выдачу при предоставлении сметы работ	Финансирование траншами 1 эскроу = 1 транш; внутри договора могут транши с разными ставками	Финансирование до 100% от цены по ДП
Период выборки траншей	6 месяцев	Не ограничен, в рамках заключенного кредитного договора	Не ограничен, в рамках заключенного кредитного договора	Не ограничен, в рамках заключенного кредитного договора	Срок выборки до 18 месяцев, равен сроку действия договора НКЛ
Срок полного погашения задолженности	36 месяцев с даты открытия лимита, но не позднее поступления средств со счета эскроу заказчика. После 6 месяцев (после окончания периода выборки траншей) необходимо погашать сформировавшуюся задолженность ежемесячно, равными долями.	Задолженность погашается одновременно с поступлением средств со счета эскроу заказчика	Задолженность погашается одновременно с поступлением средств со счета эскроу заказчика	Задолженность погашается одновременно с поступлением средств со счета эскроу заказчика	При раскрытии эскроу счетов сначала проводится погашение накопленных на дату раскрытия текущих процентов, затем погашение основного долга по НКЛ.
Погашение процентов	Ежемесячно	Ежемесячно либо за счет средств со счета эскроу при раскрытии	Ежемесячно	ВКЛ ежемесячно либо за счет средств со счета эскроу при раскрытии НКЛ ежемесячно	Ежемесячно
Комиссии	Комиссия за невыбранный лимит – 1,5%	Комиссия за резервирование кредитных ресурсов: 0,55% годовых от суммы невыбранного лимита задолженности До 50 млн.руб. без залога, но банк может запросить залоговый депозит	Комиссия за невыбранный лимит - нет	Определяется индивидуально	Комиссия за невыбранный лимит - нет
Залог	Залог индивидуально (преимущественно требуется)	До 50 млн.руб. без залога, но банк может запросить залоговый депозит	Залог определяется индивидуально	Залог определяется индивидуально	Залог не требуется
ВАЖНО	Жесткий контроль за целевым расходованием средств. Критично не иранится подрядчикам, что, имея одобренную ипотеку можно получить отказ по кредитной линии. Планируется перестройка продукта в формат Банка ДОМ.РФ.	Недостаточно быстрый процесс кредитования. Возможные улучшения - скорость процессов: внедрение системы автоодобрений, скоринговой модели, автоматизация процессов.	Отсутствует ипотечное кредитование на ИЖС. Только коллаборация с иными Банками в части ипотеки на ИЖС. Субсидированная ставка отсутствует.	Высокие ставки кредитования. Сложная схема расчета ставок Не используется программа субсидирования	Строго фиксируют локацию проектов: 8 городов + 15 км от них.
Ипотека физ.лиц	С 01.12.2024 возможно проведение сделок с открытием эскроу-счетов в других банках	Эскроу в Дом.РФ Ипотека в любом банке	Эскроу и ипотека в любом банке	Эскроу, ипотека и финансирование только в Альфе	Ипотека может быть в ВТБ (иплот)

Итоговый проект

Поэтапное содержание проектно-сметной документации одного из вариантов загородного дома



Содержание сметы по проекту ИЖС

Проект должен содержать разделы

- Фундамент
- Стены
- Перекрытия
- Крыша
- Пол
- Окна
- Входная дверь
- Отделка (по желанию заказчика)
- Инженерные коммуникации
- Благоустройство территории (по желанию заказчика)

Краткое описание проекта

- Этажность
- Материалы конструкций
- Планы фундамента и этажей
- Конструкция крыши
- Коммуникации
- Стоимость строительных материалов



Фасад	Облицовка фасада кирпичом	Ед.изм.	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Материалы:	Кирпич облицовочный керамический (завод ЛипКолор) *цена уточняется после выбора цвета Заказчиком	шт	9600	14,0	134400
	Раствор:				0
	Диоксид титана 5566	кг	40	348	13920
	Цемент белый М600 (турция)	тн	1,2	26000	31200
	Песок	тн	16	280	4480
	Пластификатор	литр	40	114	4560
	Гибкие связи 250 x 6 мм	шт	1780	7	12460
	Продухи	шт	40	25	1000
	Вент решетки алюминиевый	шт	6	1200	7200
	Расходники			5%	10461

Требования к коммуникациям Проекта

Проектно-сметная документация должна содержать положения об обеспечении возводимого дома централизованными или автономными инженерными системами и подключение к ним

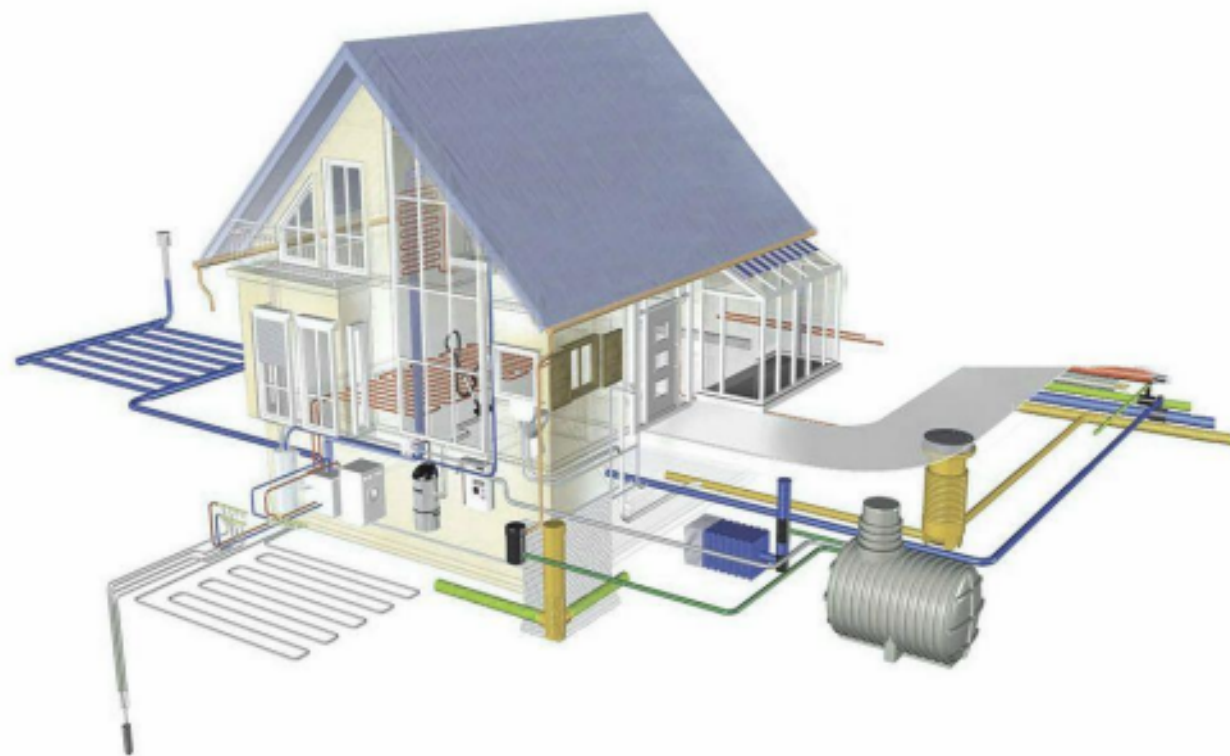
- ❑ **Электроснабжение:**
 - Постоянное электроснабжение от внешнего источника
 - Разводка сетей по дому

- ❑ **Водоснабжение:**
 - Центральное водоснабжение
 - Бурение водозаборной скважины

- ❑ **Отопление:**
 - Котел: газовый/электрический/твердотопливный
 - Радиаторы отопления/теплый пол

- ❑ **Водоотведение и канализация**
 - Центральное
 - Септик

- ❑ **Газоснабжение (по желанию заемщика):**
 - Централизованное/газгольдер
 - Газовый котел
 - Подключение к газовым сетям



! Оснащение инженерными сетями должно быть как внутренними, так и внешними

Требования к отчету об оценке построенного дома

Помимо рыночной стоимости земельного участка, отчет об оценке должен содержать следующую необходимую информацию

- ❑ Местонахождение
- ❑ Расстояние от областного/районного центра
- ❑ Транспортная доступность
- ❑ Наличие коммуникаций в населенном пункте
- ❑ Экономическая ситуация района:
 - Численность населения
 - Занятость
 - Средний доход населения
- ❑ Наличие школ, медицинских учреждений
- ❑ Фотоматериалы:
 - Въезд в населенный пункт
 - Централизованные коммуникации за границей участка
 - Коммуникации на земельном участке
 - Водонапорная башня (при наличии)
 - Состояние дорожного покрытия
 - Панорамное фото участка



Основные ошибки при строительстве дома - ПАМЯТКА

Неправильный выбор участка

- Правоустанавливающие документы на землю, разрешенное использование, сервитуты
- Рельеф местности, состав почвы и грунтовых вод
- Возможность проведения коммуникаций, стоимость подключения

Подбор неквалифицированной подрядной организации для строительства

- Отказ от аккредитованной/проверенной банком подрядной организации, строительство хозспособом
- Заключение договора подряда без содержания проекта и подробной сметы

Отсутствие проекта и сметы, включая подведение коммуникаций (возможные финансовые несостыковки)

- Изменение проекта в процессе строительства

Ошибки при проведении строительных работ

- Установка фундамента с нарушением норм строительства (не учитывается геологии, закладка арматуры на грунт, нарушена глубина закладки, заливка в несколько этапов, криво установлены сваи и пр.).
- Возведение стен (Непродуманная система утепления, неправильный выбор типа и толщины утеплителя, Использование неправильной штукатурной смеси при оштукатуривании стен из лёгкого бетона, Некачественная гидроизоляция, Применение снаружи материалов с низкой паропроницаемостью и отсутствие парозащиты изнутри)
- Некачественные кровельные работы (Трудности со стоком воды, образование конденсата под крышей, сырой чердак, шум и дребезг при сильном ветре). Экономия на крепеже и материалах для отвода конденсата и пр.
- Монтаж вентиляционной системы (запахи, избыточная влажность, конденсат на окнах и дверях - образование бактерий и грибков)
- Подключение дома к коммуникациям (электрификация, водопровод и канализация, отопление, газификация)

Использование некачественных материалов

- Желание сэкономить на материалах — это типичная ошибка при строительстве частного дома (протечки, возгорание, засоры, утечки и т.п.)



Качественные строительные материалы – гарантия долговечности и ликвидности предмета залога!

Необходима модернизация комбинатов ЖБИ для изготовления новых видов бетона необходимых в строительстве ИЖС:

- При изготовлении фундамента использовать самовосстанавливающийся бетон (использование в составе полимеров или бактерий)
- Использование бетона с изменяемыми свойствами (в зависимости от температуры и влажности)
- Использование легкого бетона для снижения нагрузки на фундамент
- Использование 3Д-печати для производства нестандартных форм ЖБИ
- Строительство умных малоэтажных городов с использованием новых технологий по изготовлению ЖБИ (водоотведение, дорожные плиты и прочие изделия)



Спасибо
за внимание!