

БАНКИРЫ ЗАГЛЯНУЛИ В ЧАСТНЫЕ ДОМА

ПОКУПКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРЕДИТ СТАЛА ХАРАКТЕРНА ДЛЯ РЫНКА ПОСЛЕ КРИЗИСА 2008 ГОДА НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ ДОХОДОВ РОССИЯН. ПРИ ЭТОМ ЗАГОРОДНАЯ ИПОТЕКА ТАК И НЕ ПОЛУЧИЛА ШИРОКОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ: ИЗ-ЗА «РАЗНОШЕРСТНОСТИ» ЧАСТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ У БАНКОВ НЕТ ЧЕТКОГО ПОНИМАНИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА.



Сейчас банкиры, следуя за рожденным пандемией спросом, начинают активнее предлагать ипотеку на строительство индивидуальных домов. Но пока ее доля — не более 2%. Однако с учетом перспективы разработки льготной ипотеки на ИЖС и внедрения на рынке счетов эскроу с проектным финансированием спрос на такие займы будет только расти.

В последние годы банки ежемесячно выдают населению по 80–200 тыс. ипотечных кредитов на сотни миллиардов рублей. В основном такие займы идут на покупку жилья в многоквартирных домах. В этом потоке есть пока довольно узкий сегмент — ипотека на строительство частного жилого дома (коттеджа, таунхауса и др.). Сейчас оформить ипотеку под строительство индивидуального дома можно в Банке ДОМ.РФ, Сбербанке, Россельхозбанке (РСХБ; только льготные по «Сельской ипотеке»), Московском индустриальном банке, Азиатско-тихоокеанском банке (АТБ) и крупнейшем в Крыму РНКБ (пока в рамках пилотного проекта). Их совокупные выдачи составляют не более 2% общего объема ипотечных выдч.

В Банке ДОМ.РФ кредиты оформляются по ставке от 4,7% в рамках программы «Семейная ипотека». Банк первым в апреле 2021 года распространил условия госпрограммы на ИЖС, а в июле расширил ее на заемщиков с первенцем: теперь оформить кредит по льготной ставке могут семьи с первым и последующим ребенком, родившимся после 1 января 2018 года. Максимальная сумма кредита — 12 млн руб. «Наряду с „Семейной ипотекой“ мы предоставляем привлекательные условия по стан-

дартной ипотеке на строительство частных домов — по ставке от 9%. По этой программе можно получить большую сумму кредита по сравнению с „Семейной ипотекой“ — до 30 млн руб. Еще одним преимуществом наших программ является то, что дополнительного залога не требуется», — рассказал директор ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ Игорь Ларин.

ИПОТЕКА ДЛЯ ЗАГОРОДА Картина с объемами кредитования на данный момент выглядит следующим образом. По объему первое место занимает Сбербанк, который в среднем в месяц по программам ИЖС выдает около 500 кредитов в общей сложности на 1 млрд руб. На втором месте — Банк ДОМ.РФ, выдавший с января по июнь 2021 года 550 кредитов на 2,2 млрд руб. Затем идет РСХБ, выдавший к текущему моменту около 1 млрд руб. В других кредитных организациях объемы еще меньше. Но банкиры фиксируют рост спроса на такую ипотеку. Так, начать выдачу таких кредитов планируют ВТБ и ПСБ. Возможные варианты запуска ипотеки на индивидуальное строительство прорабатывают в Совкомбанке и банке «Зенит».

Как правило, по таким программам можно взять ипотеку на строительство дома на своем участке или одновременно на строительство дома и приобретение земли.

В Банке ДОМ.РФ наибольшее количество сделок проведено в Москве, Краснодаре, Нижегородской области, Санкт-Петербурге, Тюменской и Новосибирской областях, Татарстане.

АТБ выдает кредиты на строительство дома в рамках своей программы «Ипотека под 2% для Дальнего Востока» на Сахалине и в Якутии. Пока совокупный объем выдч в АТБ небольшой — чуть более 20 кредитов суммарным объемом около 100 млн руб., сообщил директор департамента развития каналов дистрибуции АТБ Николай Мальнев.

В Крыму РНКБ с этого года запустил пилотный проект, в настоящее время на рассмотрении в банке заявки на сумму более 50 млн руб. Итоги пробных выдч банк подведет осенью. По прогнозу РНКБ, в среднесрочной перспективе доля кредитов ИЖС в объеме выдч может составить 10–15%.

ОТ СЕЛЬСКОЙ ИПОТЕКИ ДО ПОТРЕБКРЕДИТА В прошлом году рынок кредитования загородной недвижимости поддержала программа сельской ипотеки. Сейчас практически все банкиры отмечают рост спроса на частные дома. Например, в Сбербанке его связывают с общим увеличением спроса на ипотечные кредиты, запуском собственных программ на ИЖС, а также мерами господдержки. В Банке ДОМ.РФ подтвердили тренд, указав, что количество обращений ежемесячно увеличивается в среднем на 40%.

За займами, по оценке ДОМ.РФ, чаще обращаются семейные люди (таких заемщиков в сегменте ИЖС сейчас 60%). Однако около половины из них не имеют детей, то есть они «строят дом на перспективу», полагают в Банке ДОМ.РФ.

Выбор среди ипотечных программ на строительство дома у россиян становится чуть шире, но такая ипотека не всегда может выдержать конкуренцию с привычным для россиян потребительским кредитом. Во многих случаях взять такой кредит и построить на него дом представляется проще, чем взять ипотеку. Да и перечень банков, где его можно взять, в отличие от узкоспециализированной ипотеки на ИЖС, гораздо шире. Сложившаяся ситуация на руку банкам: они начали выделять среди своей линейки подобные программы.

В частности, потребительский кредит на строительство индивидуального дома предлагают в Альфа-банке и Почта-банке. По оценке вице-президента Почта-банка Андрея Павлова, наибольший спрос на покупку загородных домов в кредит наблюдается в Московской, Ленинградской, Курской, Иркутской областях, Краснодарском крае и Республике Татарстан.

От развития индивидуального жилищного строительства будет зависеть реализация целей нацпроекта «Жилье и городская среда», согласно которому к 2030 году ежегодно должно вводиться не менее 120 млн кв. м жилья, из этого объема 50 млн кв. м должны приходиться на индивидуальное жилье. В Институте развития ДОМ.РФ считают, что развитие ИЖС напрямую увязано с развитием рынка ипотеки. В Центробанке заявили „Ъ“, что без соответствующих финансовых продуктов эта цель в рамках нацпроекта будет труднодостижима. ■

КАК ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА

Ипотеку на строительство частного дома может взять гражданин России в возрасте от 21 года со стажем работы не менее трех-шести месяцев, включая испытательный срок. Банки позволяют привлекать не более трех-четырех созаемщиков. Максимально возможный срок кредита — 30 лет. Минимальный размер кредита — 300–600 тыс. руб. Банки требуют внести первоначальный взнос — от 15% суммы кредита или выше. Средний срок рассмотрения заявки — три дня, максимум — восемь дней.

Для оформления заявки на первом этапе понадобится лишь паспорт. Банк также может попросить указать ежемесячный доход заемщика, регион выбранного участка и его характеристики, поскольку есть ограниче-

ЗАЕМ НА КОМФОРТНУЮ ЖИЗНЬ

По итогам первой половины 2021 года доля кредитов, выданных банками на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), приобретение участков под частные дома или на покупку уже готовых объектов, составила 2% в количественном выражении и 1% — в денежном. Это следует из совместного отчета аналитического центра ДОМ.РФ и Frank RG.

За это время банки, входящие в топ-20, выдали в сегменте ИЖС совокупно 14 тыс. таких займов, что на 19% больше год к году. Общая сумма кредитования за этот же период достигла 34,2 млрд руб.— это на 40% больше год к году. На само строительство частных домов в январе—июне текущего года выделено 3,5 тыс. кредитов на 7,5 млрд руб. На покупку готовых коттеджей граждане взяли 10,3 тыс. кредитов на 26,7 млрд руб.

Оставшаяся сумма пришлась на покупку участков под строительство частных домов. Сложившийся тренд связан с тем, что практически во всех регионах страны наблюдается серьезная нехватка коттеджей, куда можно заселиться сразу после покупки. Так, по данным локальных риэлторов, в Тюменской области при двукратном увеличении спроса на жилье в сегменте ИЖС число выставленных на продажу лотов за год сократилось на треть. В Ульяновской и Ярославской областях спрос тоже зашкаливает, но у местных жителей выбор готовых домов небольшой: тот объем, который сейчас предлагается к покупке, за год сократился на 40% и 45% соответственно.

ния по размеру земли и регионам, где доступна такая ипотека. На дальнейших этапах понадобятся: договор-основание приобретения земельного участка или договор купли-продажи, отчет об оценке стоимости жилого помещения, подтверждение права собственности, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор подряда на строительство дома. Пакет документов достаточно широкий и может меняться в зависимости от схемы сделки.

Перед оформлением заявки на ипотеку на строительство дома важно проверить вид его разрешенного пользования. Статус земли можно узнать в Росреестре (например, с помощью публичной кадастровой карты):

ТОП-5 БАНКОВ ПО ВЫДАЧЕ КРЕДИТОВ НА ИЖС, ПОКУПКУ ДОМОВ И УЧАСТКОВ В ЯНВАРЕ—ИЮНЕ 2021 ГОДА			
МЕСТО	БАНК	ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ (МЛРД РУБ.)	ДОЛЯ СРЕДИ ТОП-20 БАНКОВ (%)
1	РОССЕЛЬХОЗБАНК	17,8	51,9
2	СБЕРБАНК	8,7	25,6
3	«АК БАРС»	2,6	7,6
4	БАНК ДОМ.РФ	1,6	4,6
5	СОВКОМБАНК	1	2,8

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ДОМ.РФ И FRANK RG.

Высокий спрос среди россиян на такое жилье подтверждается результатами июня нынешнего года, когда банки зафиксировали сравнительно большой объем выдачи займов на ИЖС. Так, банки из топ-20 в июне выдали 3,3 тыс. таких кредитов, что на 52% больше, чем в мае. А общая их сумма достигла 8,4 млрд руб.— рост по сравнению с предыдущим месяцем составил 50%. Эти данные также содержатся в отчете ДОМ.РФ и Frank RG. Из этой суммы 2,9 млрд руб., или 1,2 тыс. кредитов, в июне выданы на строительство домов, а 5,5 млрд руб., или 2,1 тыс. займов,— на покупку уже готового жилья. В отчете есть интересная деталь: если сравнивать выданное в июне текущего года количество кредитов в сегменте ИЖС с тем же меся-

участку должен быть присвоен вид индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или земли сельхозназначений, но с правом прописки. В дальнейшем банк предложит вам выбрать подрядчика для строительства дома из своего списка аккредитованных компаний.

Отдельные банки готовы предоставить более гибкие условия, например разрешить построить дом собственными силами или рассмотреть выбранного вами подрядчика для включения в свой перечень. В залог банки обычно требуют оформить землю, которую вы покупаете в кредит, а также дом, который вы планируете построить на предоставленные финансовой организацией средства.

цем прошлого года, то динамика оказывается нулевая. А вот если взять в денежном выражении, то рост перевалил за 83%. Это может говорить о том, что заемщики, выбирая кредит, строят дома из более качественных материалов, которые резко подорожали в последнее время.

Россияне в большинстве своем вынуждены самостоятельно строить дома, так как пока в сегменте ИЖС практически не присутствуют системные застройщики. Такие компании только анонсировали свои проекты после того, как в нынешнем году федеральные власти заявили о поддержке индивидуального жилищного строительства. Отсутствие крупных девелоперов в ИЖС, строивших бы дома «под ключ» и с понятным для банков залоговым обеспечением, является ограничителем и для кредитных учреждений. Но учитывая зарождающийся интерес застройщиков к этому рынку, крупные банки уже сейчас пытаются заполнить значительную долю на рынке кредитования ИЖС. По итогам первых шести месяцев нынешнего года почти 52% выданных займов пришлось на Россельхозбанк и более 26% — на Сбербанк. Но конкуренты не дремлют: Банку ДОМ.РФ за полгода удалось подняться сразу на шесть позиций и занять четвертое место в списке банков, активно выдающих займы на ИЖС, покупку готового дома или земельного участка. Если же взять конкретно раздел «кредиты на строительство», то ДОМ.РФ, выдавший за полгода на эти цели 1,4 млрд руб., занял вторую строчку среди двадцати крупных банков страны. **АНТОН БОРОВОЙ**