



Strategy Partners

Индивидуальное  
жилищное строительство

ВЫПУСК №1

2023



Команда Strategy Partners запускает серию дайджестов, посвященных тенденциям в строительной отрасли. В целом это очень широкая и всеобъемлющая тема, она охватывает строительство во всех отраслях — от гражданских и коммерческих объектов до промышленных сооружений. В наших новостных дайджестах мы будем рассказывать о различных направлениях строительства или технологиях.

**И первый выпуск посвящаем индивидуальному жилищному строительству (ИЖС).**

Тема жилищного строительства была актуальна всегда, и интересна она не только с точки зрения решения квартирного вопроса потребителя. ИЖС стало набирать популярность в последние годы по разным причинам. Так, во время изоляции, связанной с пандемией, наблюдалась тенденция на проживание в своем доме, вдали от городской суеты. Сегмент ИЖС также привлекателен для девелоперов (в качестве дополнительного рынка продаж) и для финансовых институтов / банков (в качестве расширения сферы ипотечного кредитования). Более подробно мы раскроем эту тему на страницах нашего дайджеста.

[Написать нам](#)



ВЫПУСК №1

# СОДЕРЖАНИЕ

4 История вопроса

5 Терминология

8 Общие тенденции на рынке

12 Первые кластеры ИЖС от системных застройщиков

15 Ипотека ИЖС

17 Мероприятия по теме

19 О практике «Инжиниринг»

20 Ключевые контакты

## ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Если углубиться в историю вопроса жилищного строительства, можно увидеть, что в начале XX века до 70–80 % жилья возводили частным путем. В послевоенные годы и без того острый жилищный кризис усугубился, на его решение была направлена программа по массовому строительству типового жилья, развернутая при Н.С. Хрущеве. Но и в это время **около четверти нового жилья строилось в индивидуальном порядке за счет ссуд**, предоставляемых населению.

*В начале XX века до*

**70–80 %**

*жилья возводили частным путем.*

В те же годы в США также остро обозначился жилищный вопрос: война закончилась, солдаты вернулись домой и создали семьи, большинство отставников только начали свою трудовую карьеру, поэтому не располагали большими средствами. Они не могли себе позволить такую фундаментальную покупку, как дом, без льготного государственного кредитования.

В 30-е годы в США была принята специальная норма, которая помогала американским гражданам в приобретении домов. Банки начали выдавать кредиты людям, которые прежде не могли на это рассчитывать. Ранее, чтобы получить кредит, нужно было заплатить от 18 до 20 % годовых — в послевоенный период их снизили до 2 %. Снизилась стоимость первого взноса за приобретаемый дом. **Кредит теперь можно было растянуть на 20–30 лет.** Наглядным примером массовой застройки в США стал подход компании «Левитт и сыновья», которая создавала так называемые **левиттауны**. Главной технологической идеей стал конвейер, подобный автомобильному. Процесс был разделен на 27 операций, каждая из которых была выполнена специально подобранной бригадой. Технология строительства была доведена до совершенства: в сутки строилось 35 домов на первом этапе, а на поздних этапах количество домов достигало 40.



Если проводить сравнение с СССР, то левиттауны — вариант хрущевских пятиэтажек, но на американский манер. Это маленький частный дом вместо маленькой квартиры. При этом и американские дома, и российские пятиэтажки — разные ответы на послевоенный жилищный кризис. Американский опыт, который помог преодолеть жилищный кризис в США, в России часто приводят как пример государственного стимулирования малоэтажного строительства.

Изучение и адаптация западного опыта коттеджной застройки к запросам российского рынка недвижимости может помочь найти ориентиры и избежать ошибок в развитии отрасли малоэтажного строительства.

В настоящее время законодательство активно трансформируется и подстраивается под тенденции рынка. Уже **внесено множество изменений в нормативные документы для упорядочивания и упрощения процесса** реализации проектов по строительству ИЖС и кредитованию населения.

## ТЕРМИНОЛОГИЯ

Разберемся с некоторыми базовыми понятиями в ИЖС. Это поможет сориентироваться в теме и находиться в едином информационном и правовом поле со всеми участниками рынка.

### МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Очень широкое понятие, юридически никак не трактуется, отсутствует в ГрК РФ, фактически это характеристика возводимых строений по количеству этажей. Но даже в этом вопросе есть подводные камни: СП 42.13330.2011 устанавливает ограничение на объекты малоэтажного строительства — 4 этажа, включая мансардный уровень. А в СП 54.13330.2011 прописаны 3 этажа с учетом подвала, мансарды и цоколя. Если отталкиваться от этого норматива, то объект не может превышать двух этажей.

В расхожем смысле под малоэтажным строительством понимается строительство многоквартирных домов менее пяти этажей, индивидуальных домов, возводимых хозспособом для себя, коттеджей в коттеджных поселках, возводимых индустриальным способом под продажу, дуплексов, таунхаусов и т.д.

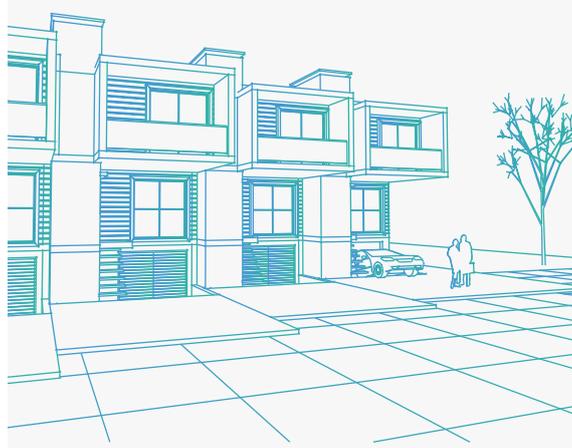
### КОТТЕДЖ

Такое понятие отсутствует в законодательстве, по сути является заимствованным словом, обозначающим любой отдельно стоящий жилой дом.

Для определения таких домов существует термин **объект ИЖС (объект индивидуального жилищного строительства)** — отдельно стоящее здание с не более чем тремя надземными этажами, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 1 г. 1 ГрК РФ).

Всем известное слово **таунхаус** также не имеет законодательной основы. Согласно классификации градостроительного кодекса, таунхаусы являются домами блокированной застройки. То есть это жилой дом, блокированный в одном ряду с другим жилым домом (другими жилыми домами) общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (п. 40 ст. 1 гл. 1 ГрК РФ). Согласно терминологии девелоперов, к таунхаусам может быть отнесен отдельно стоящий дом коттеджного типа на несколько квартир с собственным двором для каждой квартиры.

**Согласно классификации градостроительного кодекса, таунхаусы являются домами блокированной застройки.**



## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Термин не имеет юридической трактовки, что периодически приводит к спорам об общедолевой собственности (дороги, сети), входящим до КС РФ.

При этом в ПП МО от 29 декабря 2021 г. № 1480/45 закреплено понятие **кластер ИЖС** — территория или группа территорий общей площадью не менее 100 га, удаленных друг от друга на расстояние до 30 км, связанных непрерывной улично-дорожной сетью и обладающих общими признаками градостроительного использования. Такие территории расположены вне границ городских населенных пунктов, их развитие осуществляется в рамках комплексного развития территории для застройки индивидуальными и (или) блокированными жилыми домами с обеспечением расчетного населения объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, территориями общего пользования, местами приложения труда с целью создания комфортной и безопасной среды проживания населения.

Принципы, согласно которым будут формироваться кластеры, призваны решить существующие проблемы в ИЖС и повысить желание населения проживать в собственном доме на постоянной основе. Данный подход — это возможность обеспечивать жителей в границах кластера всеми необходимыми развлекательными и социальными объектами, такими как детские сады, школы, поликлиники и физкультурные комплексы, коворкинги, кафе, парки, спортплощадки. Это совершенно другие условия жизни — в частном доме, на природе. Это значительный шаг на пути перехода от хаотичной застройки при участии населения или мелких застройщиков к системному подходу в сфере ИЖС.

## ДОМОКОМПЛЕКТ

Это заводской набор для быстрого возведения дома, который включает в себя необходимые строительные материалы и проектную документацию.

К основным преимуществам строительства домов из готовых домокомплектов заводского производства относятся:

- высокая скорость изготовления домокомплекта и строительства готового дома на участке;
- простота сборки;
- выгодная цена;
- отсутствие необходимости закупать строительные материалы у разных поставщиков и контролировать их качество;
- возможность выбрать проект из готовых и проверенных решений либо заказать индивидуальный проект дома.

## ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

С 1 сентября 2006 г. вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», получивший название «дачная амнистия».

### В ЧЕМ СУТЬ?

Дачная амнистия — это возможность зарегистрировать имущество в упрощенном порядке, которую дают владельцу земли. «Если во владении имеется земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного или дачного хозяйства, сад, огород, земля для индивидуального жилищного или гаражного строительства, а также здание капитального строительства, расположенное на таких землях, то гражданин вправе зарегистрировать право собственности на эти объекты недвижимости, обратившись в администрацию по месту жительства»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

### КАКИЕ ОБЪЕКТЫ МОЖНО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ:

- земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства (в том числе дачные), строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства;
- объекты недвижимости, для строительства и реконструкции которых не требуется получение разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию: объекты ИЖС (жилые дома);
- гаражи, расположенные на земельных участках, предоставленных гражданам для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- жилые, садовые дома, хозяйственные постройки, расположенные на земельных участках (не требующие разрешения на строительство — погреба, навесы, теплицы, сараи и др.).

Сроки проведения амнистии — до 1 марта 2031 года.

### ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ ИЖС

Для исполнения поручений Правительства РФ от 25.04.2019 о поддержке индивидуального жилищного строительства (<http://government.ru/orders/selection/401/>) Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ была разработана и направлена на рассмотрение Программа развития ИЖС в РФ.

### ЦЕЛИ ПРОГРАММЫ:

- повышение качества и доступности жилья для граждан Российской Федерации путем развития механизмов ИЖС;
- создание финансовых инструментов, в том числе кредитных, для поддержки ИЖС;
- формирование стандартизированного перечня домокомплектов и их поставщиков;
- обеспечение объектов строительства ИЖС землей и инфраструктурой;
- стандартизация рынка строительства ИЖС, в том числе с учетом параметров расположения земельного участка, его обеспеченности инженерной, социальной и другими видами инфраструктуры.

Увеличивать объемы ИЖС должны в том числе специализированные застройщики с учетом современных стандартов качества и с привлечением кредитных ресурсов на этапе строительства. Это позволит максимально удовлетворить спрос со стороны населения.

Приоритетными мерами по развитию ИЖС в РФ, без которых невозможно достижение целевых показателей, являются:

- разработка и утверждение стандартов строительства и производства ИЖС, кредитования ИЖС, страхования ИЖС;
- формирование территорий комплексной застройки ИЖС и актуализация документов территориального планирования;
- проведение апробации в пилотных регионах.

По результатам успешной апробации предлагаемые нормы и механизмы будут распространены на другие регионы.

При этом следует отметить, что указанная Программа не принята Правительством РФ и носит информационный характер. Она может быть использована лишь в качестве дополнительного средства уяснения правовых норм.

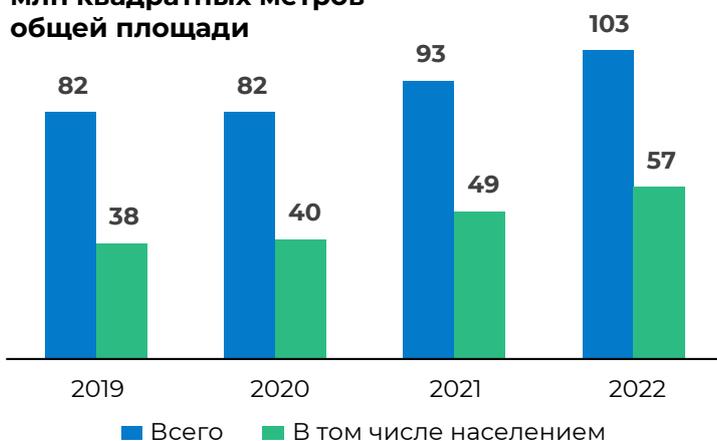
## ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ

По итогам 2022 г. в связи с геополитической обстановкой и снижением доходов в реальном выражении объем спроса на квартиры, несмотря на обилие льготных программ, продолжил свое падение. «По итогам 2022 г. объем спроса составил 61,4 тыс. лотов, или 3 076 тыс. кв. м. Показатель на 20 % ниже значения за аналогичный период прошлого года (-29 % в объемах, кв. м)» — сообщают эксперты Ricci в обзоре рынка жилой недвижимости Москвы.

При этом объем введенных в эксплуатацию квадратных метров, согласно Росстату, растет. Увеличивается также объем квадратных метров, введенных в эксплуатацию населением, — как в абсолютных значениях, так и в процентном отношении к общему числу (см. на рисунке ниже).

### Динамика ввода жилья в РФ

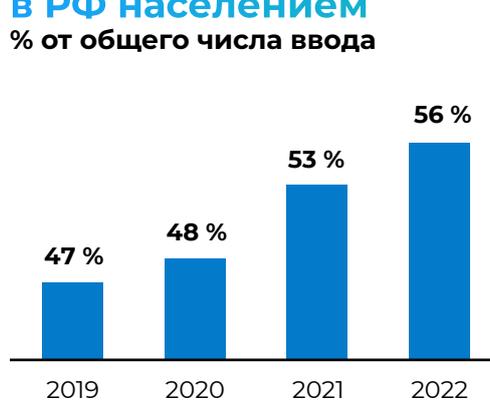
млн квадратных метров общей площади



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

### Динамика ввода жилья в РФ населением

% от общего числа ввода



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

Согласно данным Росстата за 2022 г., в целом по РФ в эксплуатацию населением введено **57 млн м<sup>2</sup>** жилья.

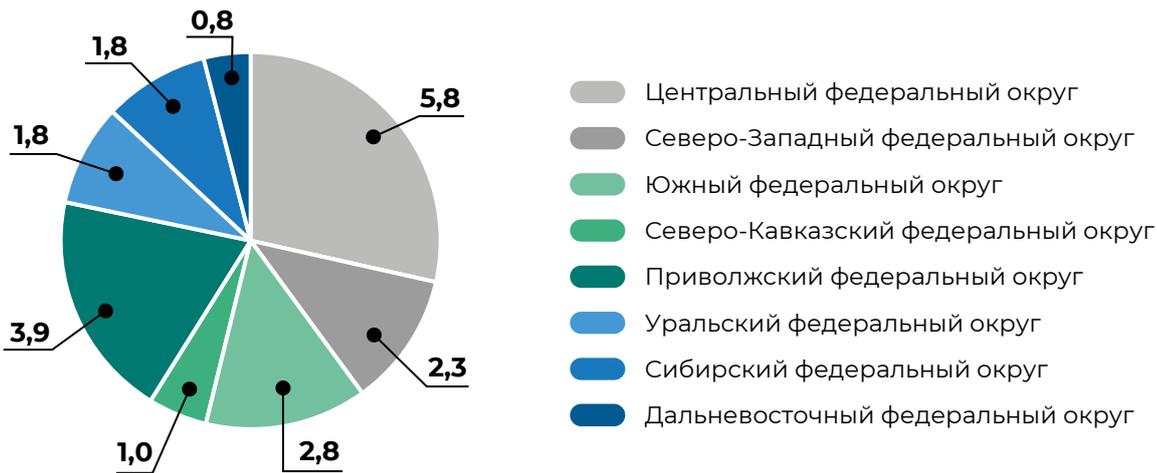
На первом месте по количеству введенных метров ИЖС в 2022 г. оказался Московский регион. Несмотря на то что этот регион воспринимается как территория высотного строительства, большая часть вводимого жилья в Подмосковье — это частный сектор (ИЖС). За год в МО введено 9,47 млн м<sup>2</sup> ИЖС, в том числе 8,7 млн м<sup>2</sup> по дачной амнистии, 0,77 млн м<sup>2</sup> по уведомлению. Население строит частные дома в большинстве случаев самостоятельно (хозспособом), застройка носит стихийный характер. Дефицит развитой инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры ограничивает функционал построенных домов, делая их пригодными лишь для эпизодического отдыха, но не для комфортного постоянного проживания.

**В 2022 г., согласно Росстат, более половины площади жилых домов было введено населением (частными лицами)**

За январь — февраль 2023 г. в РФ введено **20,3 млн м<sup>2</sup>** (в том числе населением — **11,7 млн м<sup>2</sup>**). Самый высокий показатель ввода жилья 5,8 млн м<sup>2</sup> — в Центральном федеральном округе (в том числе населением — 3,3 млн м<sup>2</sup>).

### Введено жилья за январь-февраль 2023 года в разрезе федеральных округов РФ

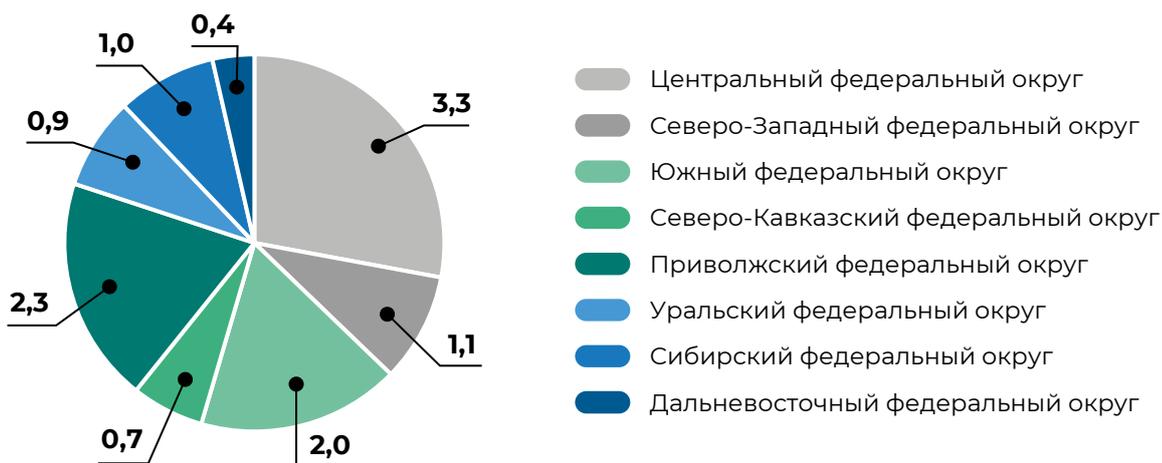
млн квадратных метров общей площади жилых помещений



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

### Введено жилья населением за январь-февраль 2023 года в разрезе федеральных округов РФ

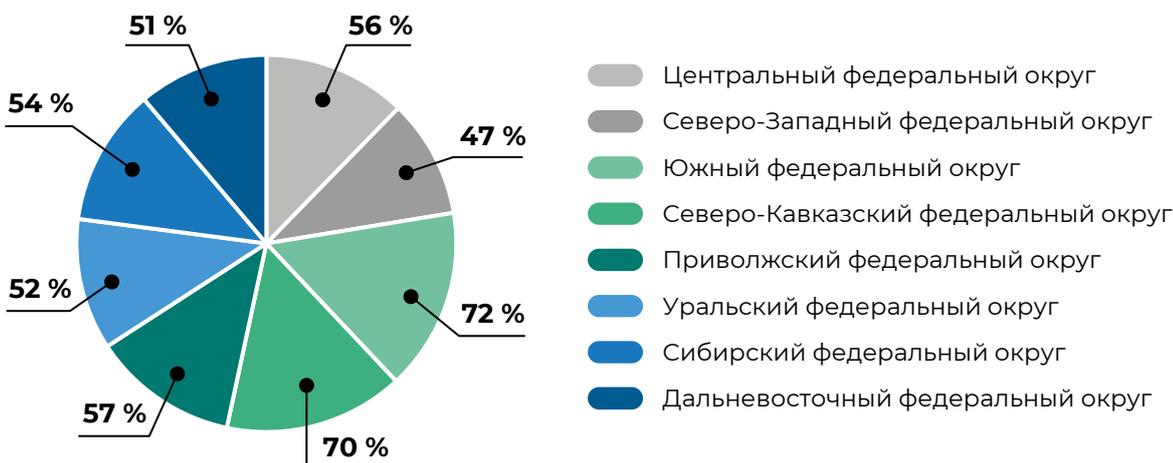
млн квадратных метров общей площади жилых помещений



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

При этом, если анализировать процентное соотношение ввода жилья населением к общему количеству в соответствующем регионе, то на первое место выходит Южный федеральный округ с показателем 72 %.

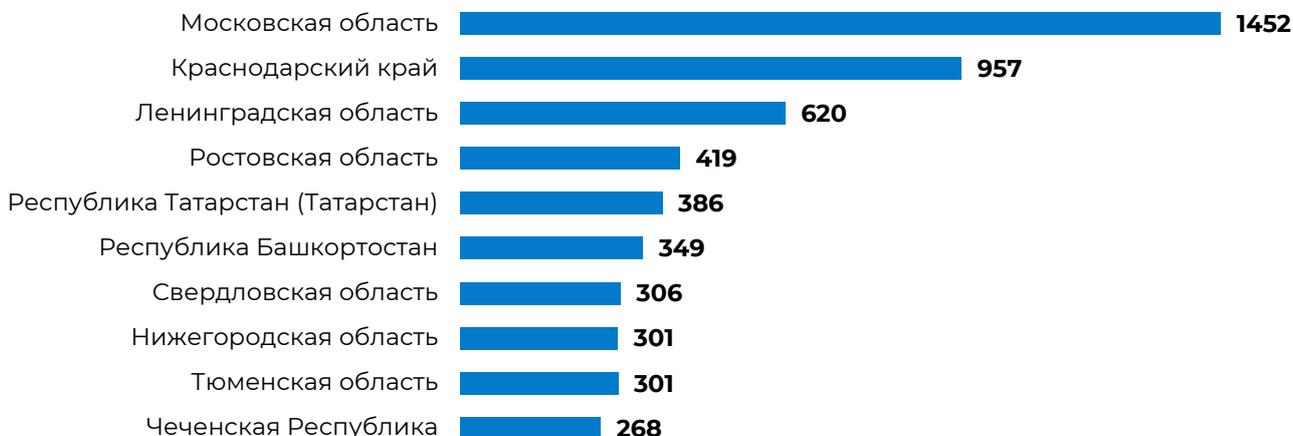
### Доля ввода жилья населением за январь-февраль 2023 года в разрезе федеральных округов РФ % от общего числа ввода жилья в соответствующем регионе



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

Топ-10 регионов России по количеству введенных метров квадратных ИЖС в абсолютных и относительных значениях приведен на рисунках ниже. Как и в 2022 г., лидерами по введенным населением квадратным метрам жилья стали **Московская область, Краснодарский край и Ленинградская область.**

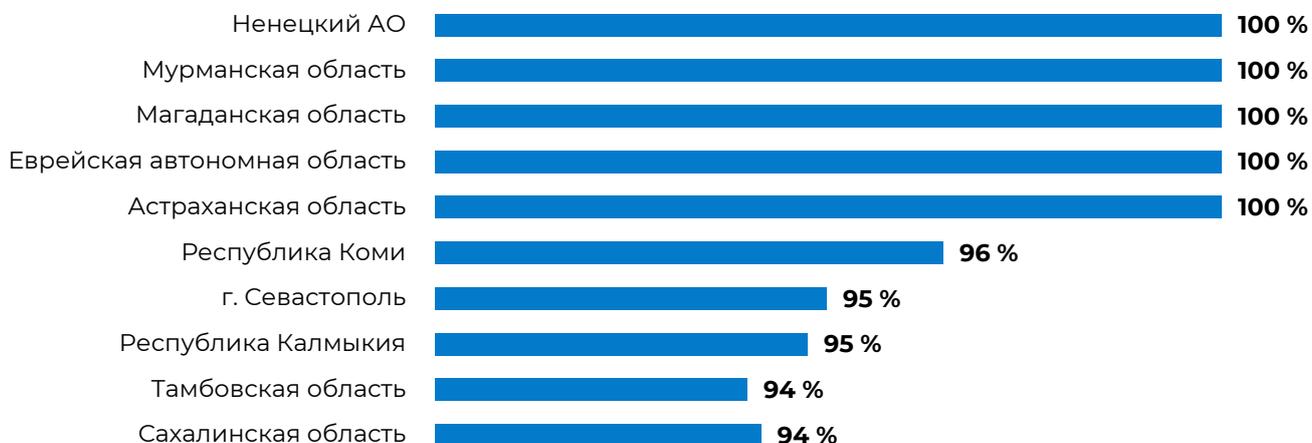
### Топ-10 регионов по количеству введенного жилья населением за два месяца 2023 года тыс. метров квадратных



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

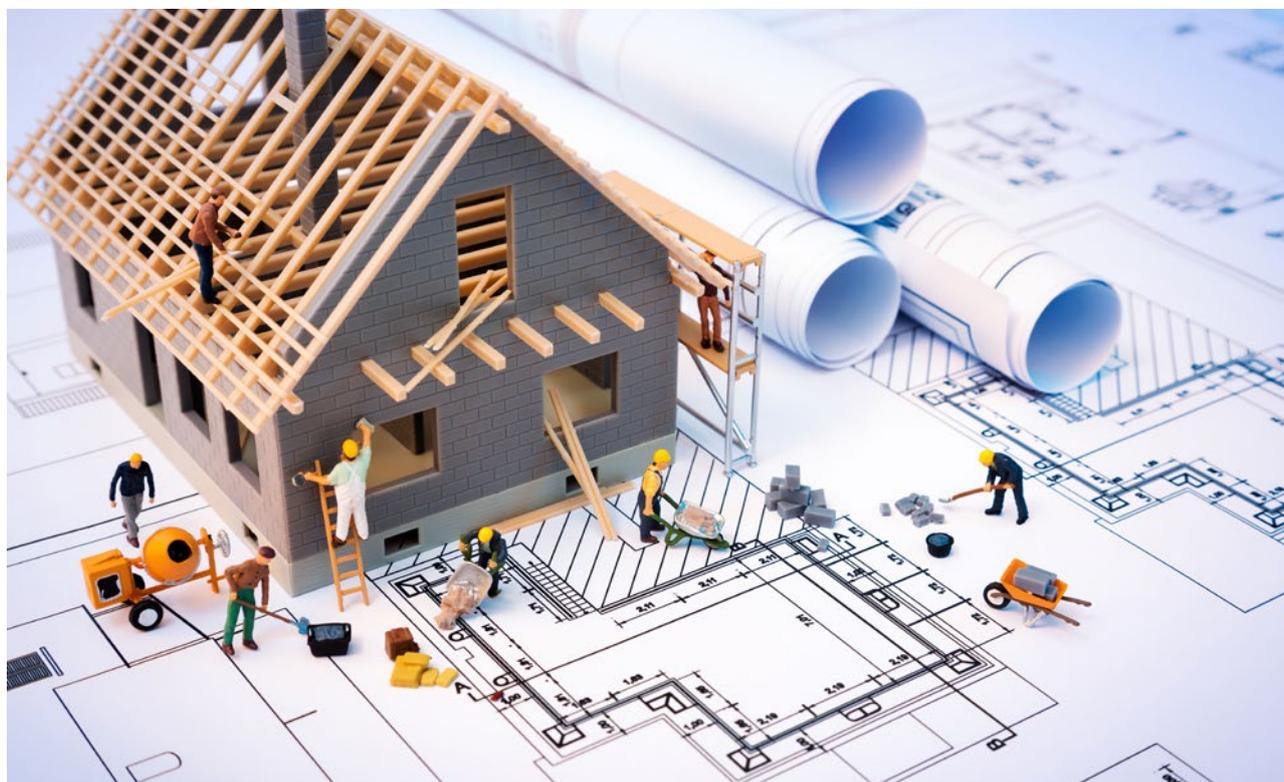
## Топ-10 регионов по количеству введенного жилья населением за январь-февраль 2023 года

% от общего числа ввода жилья в соответствующем регионе



Источник: данные Росстата, анализ Strategy Partners

Конечно, январь и февраль не самые показательные месяцы с точки зрения объемов строительства — ни для ИЖС, ни для МКД. Наиболее интересна статистика с учетом осенних месяцев, в которой видны итоги традиционного летнего всплеска активности в ИЖС. Подождем ее появления и будем делать выводы.



## ПЕРВЫЕ КЛАСТЕРЫ ИЖС ОТ СИСТЕМНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В 2020–2021 гг. крупные девелоперы активно заговорили о желании выйти на рынок ИЖС.

В 2022 г. появились первые проекты по системной кластерной застройке ИЖС в Москве и Московской области, призванные решить все существующие проблемы в частном секторе. Одним из первопроходцев среди крупных застройщиков стал девелопер «Самолет», создавший компанию «Самолет-Дом» специально для реализации проектов по строительству ИЖС.

### ОБЗОР ПЕРВЫХ ПРОЕКТОВ



[Подробнее](#)

Застройщик **«Самолет-Дом»** в 2023 г. намерен запустить четыре проекта с коттеджами в Московском регионе. Как сообщили сотрудникам «РБК-Недвижимости» в пресс-службе застройщика, речь идет о проектах ИЖС в Дмитрове, Пушкине, Истре и Наро-Фоминске. «В ближайшие два месяца будут открыты продажи по первому проекту. Ждем разрешения на строительство. Это будет в Дмитрове, он будет с полноценной социалкой — сады, школы, магазины, рестораны, спа, фитнес-центры. Это будут поселки с инфраструктурой города», — отметил гендиректор «Самолета».

На данный момент продажи в первом поселке уже стартовали.



[Подробнее](#)

На Рублево-Успенском шоссе может появиться около 300 000 кв. м жилья. Девелопер **«Галс-Девелопмент»** сформировал под новые проекты в районе Рублево-Успенского и Ильинского шоссе на западе Подмоскovie земельный банк общей площадью 200 га», — рассказал «Ведомостям» генеральный директор компании Виктор Адамов. По его словам, эти участки группа планирует использовать под строительство коттеджных поселков. Первый поселок будет расположен на территории 168 га, помимо коттеджей он также будет включать в себя гостиничный комплекс площадью 13,8 га, как уточнил представитель «Галс-Девелопмента». Партнером по отелю будет входящая в группу ВТБ «Гостиничная компания». Второй поселок будет построен на оставшихся 32 га. Других деталей Адамов не раскрыл. Представитель ВТБ подтвердил информацию о том, что гостиничный комплекс будет реализован в сотрудничестве с «Гостиничной компанией».

На данный момент ведутся продажи домов в двух поселках (немассовый сегмент).

[Подробнее](#)

Группа компаний **«ФСК»** и **«ФСК Family»** и новое структурное подразделение ГК «ФСК», созданное в партнерстве с KASKAD Family, выводят на рынок первый совместный загородный проект — коттеджный поселок бизнес-класса «Сабурово Клуб», расположенный в 14 км от МКАД по Пятницкому шоссе.

«Сабурово Клуб» — это камерный коттеджный поселок бизнес-класса на 134 домовладения. Он находится в 10 км от станции метро «Пятницкое шоссе», вблизи деревни Сабурово Красногорского городского округа. До города можно добраться как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте: до остановок общественного транспорта — 5–7 минут пешком. Кроме того, рядом с ЖК запроектировано строительство бесплатного дублера Пятницкого шоссе, который сократит дорогу до Сабурово на 20–30 минут. Сам поселок окружен лесом, расположен вблизи рек Баньки и Синички.

Линейка домов представлена двухэтажными коттеджами площадью от 134 до 250 кв. м. Все планировочные решения максимально функциональны. В каждом домовладении есть кладовые помещения и места для хранения, просторные кухни-гостиные, два входа. Архитектурными особенностями коттеджей стали большая площадь остекления, строгость линий и асимметрия в облике зданий. Площадь прилегающего участка составляет от 5 до 12 соток.

Коттеджи располагаются на закрытой территории с круглосуточным видеонаблюдением и охраной. Въезд в «Сабурово Клуб» будет осуществляться по пропускам. Проект благоустройства общественных зон поселка «Сабурово Клуб» разработан ландшафтной компанией Verto, которая специализируется на эксклюзивных проектах. В основе концепции задача разбудить все пять чувств с помощью различных форматов взаимодействия со средой, поэтому в благоустройстве использованы плодовые растения. Одной из изюминок проекта стала сенсорная тропа для прогулок босиком.

Проект реализуется в составе 3 очередей. Передача ключей от домов 1-й очереди запланирована в 2024 г. Завершение строительства всего проекта — в III квартале 2026 г.

## ПИК

[Подробнее](#)

Первые проекты в сегменте загородного индивидуального жилья могут быть запущены компанией **«ПИК»** в конце текущего года — об этом рассказал журналистам гендиректор девелопера Иван Поландов.

«По загородной недвижимости у нас есть две локации, которые мы планируем развивать», — сообщил Поландов.

По его словам, рынок загородного жилья был разогрет в ковидное время. Сейчас ситуация несколько изменилась. С учетом текущей конъюнктуры компания готова протестировать свои гипотезы в отношении рынка ИЖС на двух проектах. Поландов пояснил, что речь идет об озвученных ранее проектах в Новой Москве и Балашихе.

«На них мы разработали две градконцепции, сейчас детализируем продукт, цену реализации и кредитные продукты. Скорее всего, запустим их в конце года, спешки нет», — уточнил Поландов.

«О массовых проектах речи пока нет, смысл масштабировать этот продукт появится после того, как получим положительный отклик от рынка», — добавил он.

## INGRAD

[Подробнее](#)

Девелопер **«Инград»** в 2022 г. реализует проект индивидуального жилищного строительства в Подмосковье, в 25 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Об этом в среду заявил вице-президент, коммерческий директор компании Михаил Бузулуцкий.

«Земельный банк предприятия огромен, у нас есть проект, который мы реализуем в будущем году. Это проект вблизи деревни Хлябово. Площадь там большая, это проект-миллионник», — сказал Бузулуцкий, выступая на конференции «Итоги года с REPA — 2021».

Как уточнили в пресс-службе, поселок вблизи деревни Хлябово прошел этап проектирования, началось строительство инженерной инфраструктуры и первых домов. Площадь поселка составляет 30 га, площадь благоустройства — 3 га, общий объем застройки — 42 тыс. кв. м. Всего в поселке предусмотрено 250 участков по 6–13 соток. Дома будут двухэтажными; площадью от 100 до 250 кв. м с отделкой White Box или под ключ.

Также в пресс-службе добавили, что в 2022 г. девелопер продолжит реализацию домов в поселке «Экодолье Шолохово», где компания выступает как агент по продажам. Там планируется строительство школы, двух дополнительных детских садов и торгового комплекса. Сейчас в поселке уже живут 500 семей, подведены все инженерные коммуникации.

*На текущий момент поселок вблизи деревни Хлябово анонсирован на сайте, но еще не продается.*

## ИПОТЕКА ИЖС

В 2022 г. ипотека на ИЖС значительно выросла, несмотря на замедление ипотечного рынка в целом. Банки предоставили **32,9 тыс.** кредитов на ИЖС (2,5 % от общей выдачи), что **в 3 раза** превышает результат 2021 г.

Драйвером роста ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в 2022 г. выступили программы с господдержкой, которые позволяют получить кредит по ставкам, которые значительно ниже рыночных. По итогам года выдача льготной ипотеки на частное домостроение выросла до 26,1 тыс. кредитов, о чем свидетельствуют результаты совместного [исследования](#) компаний «ДОМ.РФ» и «Домклик».

В настоящее время ипотеку на покупку или строительство ИЖС предоставляют:

- Сбербанк с программами «Ипотека на строительство дома», «Ипотека на загородную недвижимость и землю»;
- ВТБ с программами «Ипотека на строительство дома», «Ипотека на готовый дом»;
- банк ДОМ.РФ с программами «Ипотека на строительство жилого дома», «Покупка жилого дома»;
- банк «Санкт-Петербург» с программами «Жилой дом» (ипотека на покупку загородного дома); «Ипотека на земельный участок»;
- Газпромбанк с программой «Ипотека на дом»;
- Альфа-Банк с программой «Ипотека на покупку дома»;
- Россельхозбанк с программой «Сельская ипотека»;
- банк «Открытие» с программой «Ипотека на загородный дом»;
- Росбанк с программой «Индивидуальное жилищное строительство».

Практически во всех крупных российских банках есть ипотечные программы: «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Ипотека для IT-специалистов», «Дальневосточная ипотека» с возможностью покупки или строительства загородного жилого дома. У каждой из них свои особенности, и у каждого банка есть свои требования к приобретаемым земельным участкам, построенному или строящемуся дому.

При этом доля сделок с ипотекой в ИЖС остается низкой и составляет всего порядка **10 %**, в то время как квартиры в многоквартирных домах (МКД) приобретаются в ипотеку примерно в **70 %** случаев.

# 10 %

**доля сделок  
с ипотекой в ИЖС**

# 70 %

**доля сделок  
в многоквартирных  
домах (МКД)**

В 2021 г. Минстрой России разработал [Законопроект](#) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части малоэтажного строительства). Он должен быть принят до конца текущего года<sup>1</sup>.

### В ЧЕМ ЕГО СУТЬ

Для ИЖС разработан механизм, аналогичный механизму эскроу, применяемому при строительстве многоквартирных домов. Он позволит покупать не готовые индивидуальные жилые дома, а домокомплекты от производителя.

### Как все происходит



**Покупатель приобретает домокомплект**



**Деньги покупателя аккумулируются на эскроу-счете**



**Специализированный подрядчик собирает дом**



**Банк получает точное описание предмета залога и остаточную стоимость объекта**

Такой механизм должен заинтересовать банки, так как дает им возможность проводить финансирование под эффективную ставку, которая покрывается за счет денег на эскроу.

**Право строить индивидуальные жилые дома с использованием проектного финансирования и счетами эскроу утверждено поправками в закон о долевом строительстве.**

**Однако процесс пока буксует, в основном из-за того, что банки не спешат финансировать подобные проекты: опасаются высокого кредитного риска.**



«Вроде бы это заработало, но, если честно, банки сегодня не сильно смотрят в эту сторону, не сильно понимают экономику с точки зрения проектного финансирования, LLCR<sup>2</sup>, рентабельности в рамках реализации проекта», — рассказал **замглавы Минстроя Никита Стасишин**.

### КОММЕНТАРИЙ

Мы прогнозируем, что после проработки и реализации первых проектов и понимания проблематики предполагается масштабирование таких сделок.

<sup>1</sup> Источник: телеграм-канал [Законы стройки \(telegram.org\)](#)

<sup>2</sup> LLCR — это финансовый показатель, который используется для оценки способности заемщика погасить взятый кредит.

## МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕМЕ

## ПРОШЕДШИЕ МЕРОПРИЯТИЯ 2023 ГОДА



28.02–03.03.2023

**VI Конференция  
«Малоэтажная Россия — 2023»**[Подробнее](#)

ФЕДЕРАЦИЯ ИЖС

06.04.2023

**IV Всероссийский форум ИЖС,  
посвященный цифровизации отрасли**[Подробнее](#)

10.04.2023

**«Эволюция на рынке загородной  
недвижимости: повышение доступности  
индивидуального жилья за счет системных  
решений» (круглый стол)**[Подробнее](#)

20.04–23.04.2023

**«Ваш коттедж. Малоэтажное  
и коттеджное строительство — 2023» —  
межрегиональная специализированная  
выставка**[Подробнее](#)

20.04–23.04.2023

**«Деревянный дом. Весна-2023» —  
Международная выставка деревянного  
домостроения**[Подробнее](#)



22.04–23.04.2023

**«Строим дом. Весна-2023» — выставка-ярмарка строительства и недвижимости**

[Подробнее](#)



10.05–14.05.2023

**«Ландшафтная архитектура. Малоэтажное домостроение — 2023» — выставка**

[Подробнее](#)



23.05–24.05.2023

**«Коттедж. Малоэтажное строительство. Дача. Сад. Огород-2023» — специализированная выставка**

Россия, Омск, Областной Экспоцентр

[Подробнее](#)

## ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 2023 ГОДА



21.06–23.06.2023

**«Деревянное домостроение — 2023» — салон-выставка**

Россия, Симферополь, Выставочный комплекс «Симферополь Экспо»

[Подробнее](#)

**OPEN VILLAGE**

14.07–30.07.2023

**Выставка Open Village 2023**

Московская область, коттеджный поселок «Грин Лаундж», 58 км от МКАД, Волоколамское и Новорижское шоссе

[Подробнее](#)

## О ПРАКТИКЕ «ИНЖИНИРИНГ»

Направление **«Инжиниринг»** Strategy Partners — это команда опытных экспертов, обладающих большим проектным опытом в отрасли строительного консалтинга, в том числе проведения строительной экспертизы и мониторинга реализации проектов, технического и технологического Due Diligence, комплексного обследования зданий и сооружений, строительного контроля, выполнения функций технического заказчика и управления строительством.

В штате компании трудятся компетентные инженеры и сметчики, состоящие в национальных реестрах специалистов в области строительства, а также инженерных изысканий и проектирования (НОСТРОЙ и НОПРИЗ). Эксперты Strategy Partners включены в национальный рейтинг «Ведущие специалисты в области ТЦА и обоснования инвестиций», разработанный некоммерческим обществом «Национальное объединение технологических и ценовых аудиторов».

Strategy Partners входит в состав саморегулируемых организаций, имеет допуски на осуществление инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

Strategy Partners прошла квалификационный отбор Сбербанка (реестр инжиниринговых компаний банка по отраслевой принадлежности: <https://www.sberbank.ru/ru/fpartners/engineering>), а также включена в реестр аккредитованных компаний ВЭБ.РФ по направлениям «Инжиниринг» и «Финансово-технический аудит и мониторинг» (<https://вэб.рф/biznesu/reyestr-spetsializirovannykh-kompaniy/>).

**Эксперты  
Strategy Partners  
включены  
в национальный  
рейтинг  
«Ведущие  
специалисты  
в области ТЦА  
и обоснования  
инвестиций».**

## КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Михаил Ермилов

Партнер  
+7 (925) 591-12-01  
ermilov@strategy.ru



Ангелина Подшибякина

Директор  
+7 (903) 963-09-09  
podshibyakina@strategy.ru



Ирина Долгих

Руководитель проектов  
+7 (962) 955-50-06  
dolgikh@strategy.ru

---

В следующих выпусках дайджеста мы планируем продолжить освещать актуальные темы в строительстве.

### Читайте в ближайших выпусках:

- продолжение темы ИЖС
- общие тренды жилищного строительства в РФ
- вопросы цифровизации и применения ТИМ в строительстве РФ
- другие актуальные темы в строительстве жилья и не только...

Оставайтесь с нами!

# Строительный дайджест

## Выпуск №1

### Май 2023

2023 г.

[Написать нам](#)

Контакты:

Россия, 121099, Москва,  
ул. Композиторская, 17  
+7 (495) 730-77-47  
dt@strategy.ru

strategy.ru

