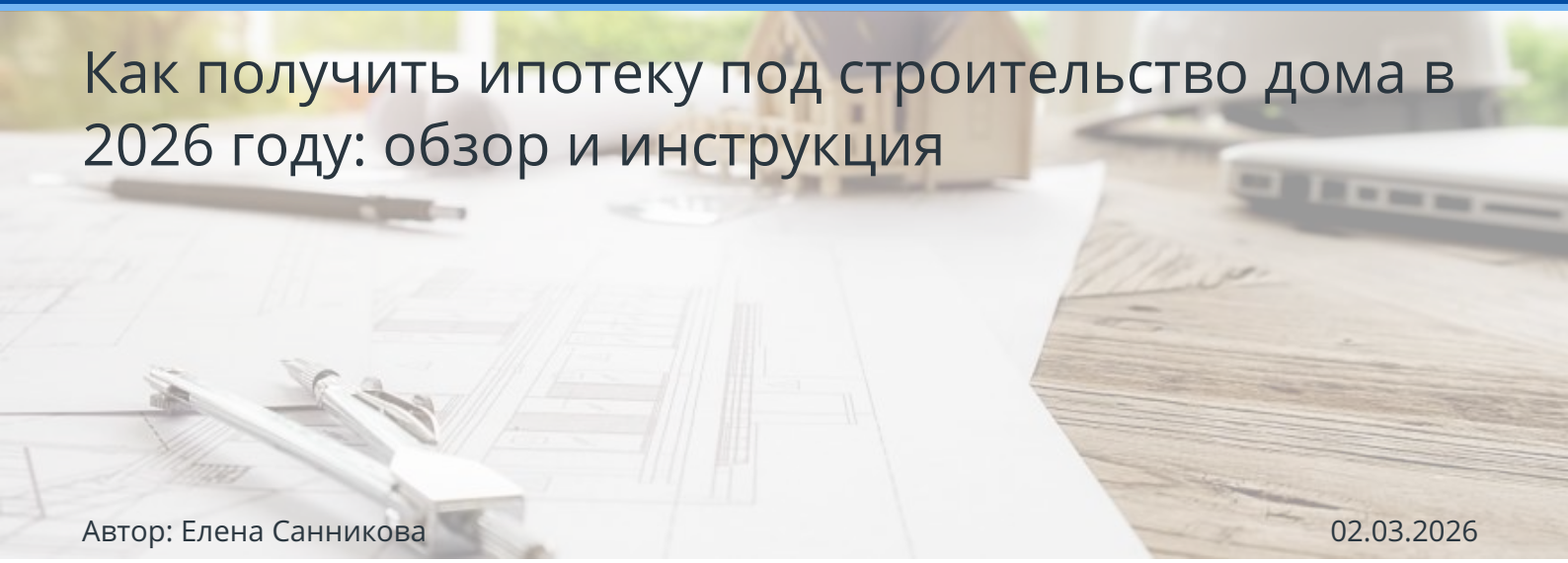
Как получить ипотеку под строительство дома в 2026 году: обзор и инструкция



Автор: Елена Санникова
02.03.2026

Многие мечтают о собственном коттедже за городом, но выбор готовых домов невелик, да и такая финансовая задача для большинства людей непосильна. Выход – взять кредит и строить. В этом году условия жилищного кредитования ИЖС несколько изменились. Рассказываем, что нужно сделать сейчас для получения ипотеки.

Кто может получить кредит?

Чтобы оформить ипотеку под строительство ИЖС, необходимо соответствовать определенным требованиям банка. Они аналогичны требованиям к клиентам при покупке, например, квартиры или апартаментов, и касаются возраста заемщика, стажа работы, подтверждения дохода. Банки обычно запрашивают:

- возраст заемщика от 18 до 75 лет;
- трудоустройство и стабильный доход, чтобы ежемесячный платеж по ипотеке в совокупности со всеми иными кредитными обязательствами составлял не более 50% дохода;
- общий стаж работы минимум год, 3–4 месяца – у последнего работодателя.

Как известно, существуют специальные льготные программы для разных категорий заемщиков, и в этом году правительство ужесточило правила их использования – для борьбы с инвестиционными покупками за государственный счет. Например, чтобы получить семейную ипотеку, теперь супруги обязательно выступают созаемщиками (раньше и муж, и жена могли взять по льготному кредиту); получить семейную ипотеку повторно можно только при единовременном соблюдении условий: полный возврат первого займа и рождение в семье еще одного ребенка.

Вот основные льготные ипотечные программы с обновленными правилами.

Кроме того, действуют программы субсидированного кредитования со ставкой 2%: это Арктическая и Дальневосточная ипотека, а также ипотека для строительства в Белогородской

и Курской областях.

Ограничения и особенности ипотеки под строительство ИЖС в 2026 году

С середины 2024 года оформление ипотеки для строительства частного дома стало практически невозможным без применения эскроу-счетов. Процесс выглядит так: вы выбираете подрядчика – строительную компанию, которая обязательно должна иметь аккредитацию банка. Деньги перечисляются банком на специальный счет, где они замораживаются до выполнения условий. Подрядчик приступает к возведению дома, используя либо собственные ресурсы, либо заемные средства. Оплата подрядчику производится только после завершения строительства и официальной регистрации объекта. Обратите внимание, что такой механизм обеспечивает надежную защиту ваших вложений, но при этом увеличивает итоговую стоимость строительства примерно на 10–15%, ведь подрядчики включают в цену проценты по своим кредитам. Требование о применении эскроу-счета в основном касается кредитования в рамках льготных программ.

Перечислим ключевые ограничения и их суть.

- Объем ИЖС в кредитном пакете Кредитным организациям запрещается предоставлять на возведение индивидуальных жилых домов свыше 20% от общего объема ипотечных займов. Это ведет к формированию очередей и дополнительных ограничений для получения кредита.
- Показатель долговой нагрузки (ПДН) Если совокупные выплаты по всем займам превышают 50% вашего дохода, получить ипотеку на ИЖС вам вряд ли удастся. При показателе (ПДН) более 80% выдача блокируется полностью.
- Первоначальный взнос В рамках льготных программ минимальный взнос установлен на отметке 20%, но на практике зачастую требуется от 30% и больше, чтобы подтвердить финансовую надежность заемщика.

Какие нужны документы?

Для оформления ипотеки под строительство дома вам потребуется подготовить определенный пакет документов. У каждого банка перечень документов может отличаться, но основные приведены ниже.

Пошаговый план

Первым делом исследуйте предложения банков, кредитующих строительство дома (ИЖС). Сравните условия и различия по ставке, срокам и суммам – нужно выбрать подходящий вам вариант.

Шаг второй: подготовка участка. Получите кадастровый номер и убедитесь в отсутствии обременений. Важно, чтобы земля была оформлена должным образом, и чтобы на ней было разрешено строить жилой дом.

Шаг третий: согласование проекта. Проект дома должен пройти экспертизу и быть одобрен банком. Также потребуется аккредитация подрядчика: банк обычно предоставляет список партнеров, с которыми сотрудничество обязательно.

Теперь можно подавать заявку. Она оформляется онлайн либо в офисе банка – не забудьте взять с собой все требуемые документы.

Контроль стройки: банк проверяет, как используются средства, и соответствуют ли сроки строительства утвержденным графикам; подрядчик отвечает за соблюдение нормативов качества.

Наконец, передача в собственность. После завершения строительства и сдачи дома оформляется акт приемки и происходит регистрация права собственности.

Как успешно оформить ипотеку?

- Минимизируйте или полностью избавьтесь от долговых обязательств. Постарайтесь выплатить малые кредиты раньше срока или уменьшить ежемесячные платежи. Если у вас есть кредитная карта, закройте ее или ограничьте кредитный лимит – это важно, так как он учитывается при расчете долговой нагрузки. Нужно учесть, что в БКИ отразится информация о закрытии кредитной карты только через 45 дней. Примите во внимание этот срок.
- Отложите оформление дополнительных или необязательных кредитов и рассрочек, если планируете подавать заявку на ипотеку в ближайшее время.
- Следите за своей кредитной историей. Регулярно оплачивайте кредиты и избегайте просрочек – это значительно повышает шансы на одобрение ипотеки.
- Активно копите на первоначальный взнос: чем больше сумма собственных вложений, тем лучше условия получения кредита и выше вероятность его одобрения.
- Заявляйте официальный доход. Банки сейчас рассматривают в основном подтвержденные доходы.
- Выбирайте проверенных и аккредитованных застройщиков.

Если остались вопросы, мы поможем вам разобраться во всех тонкостях кредитования на ИЖС. А те, кто готов сделать шаг к своей мечте о собственном доме, не откладывайте!

«Оставить заявку»