

# 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 одновременном 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 Белгородской

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 потребуются 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»