



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В II КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

Проектное финансирование (ПФ) продолжает набирать обороты

Основные изменения в II квартале 2021 года

- Портфель долевого строительства вырос на **6 млн м² (+6,5%)**.
- При этом объем проектов, строящихся с использованием эскроу, вырос значительно – на **10,7 млн м² (+20%)**, до **64 млн м² (65%** от общего портфеля). Застройщики реагируют на спрос, поддерживаемый ипотекой (в том числе льготной).
- Динамика перехода на эскроу в регионах разная в силу особенностей рынков жилья, но во всех федеральных округах по итогам квартала проекты по схеме с эскроу составляют более **50%** портфеля.
- ПФ обеспечило более 20% прироста всего корпоративного портфеля (**+374 млрд из 1,8¹ трлн руб.**), увеличившись за квартал на **29%**. Доля ПФ в корпоративных портфелях банков выросла на **0,7 п.п.**, до **3,5%**.
- Кредитные лимиты на ПФ увеличились на **733 млрд руб. (+21%)**, до **4,2 трлн руб.**. Утилизация составляет около **40%**.
- На задолженность IV–V категорий качества² приходится менее 0,1% проектных кредитов, что говорит о высоком качестве «молодого» проектного портфеля.

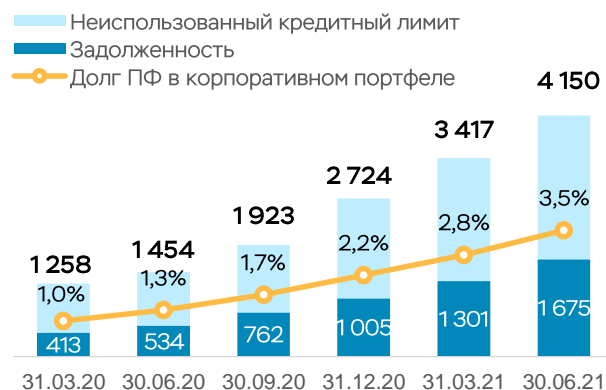
Структура портфеля проектов

млн м²



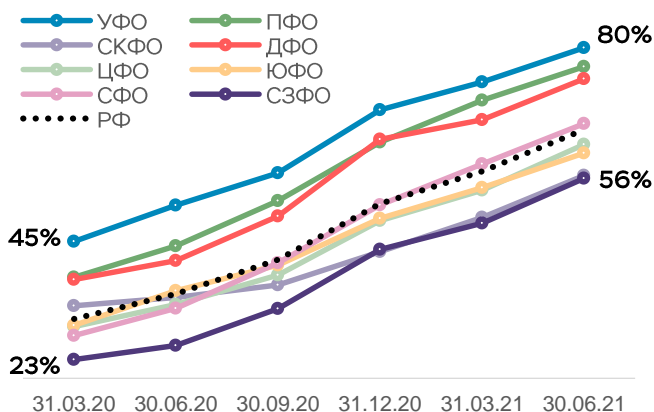
Портфель ПФ

млрд руб. / %



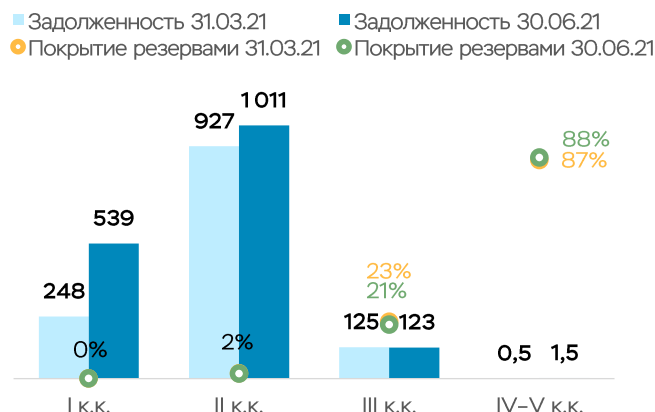
Доля проектов с эскроу в регионах

доля в региональных портфелях строительства



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %



¹ С учетом валютной переоценки.

² В соответствии с Положением Банка России от 26.06.2017 № 590-П. Кредиты, оцениваемые согласно приложению 5 к указанному Положению, распределены по категориям качества исходя из размера расчетного резерва, определенного пунктом 3.11 Положения № 590-П.

Рост средств на счетах эскроу обеспечил низкие ставки по проектным кредитам

Основные изменения в II квартале 2021 года

- Средства на счетах эскроу достигли **2,2 трлн руб.**, увеличившись на **587 млрд руб. (+36%)**. Это выше темпов роста I квартала (421 млрд руб., +35%) с его длительными январскими выходными и связано с увеличением спроса на ожиданиях модификации льготной ипотеки под 6,5%.
- Темпы роста счетов эскроу (**+36%**) также выше темпов роста портфеля ПФ (**+29%**), то есть накопления опережали выборку застройщиками кредитных средств.
- В среднем покрытие задолженности средствами на счетах эскроу увеличилось на **9 п.п.** и достигло **122%**. Более **55%** задолженности застройщиков финансируются средствами на счетах эскроу на 100% и выше.
- Высокий уровень покрытия средствами на счетах эскроу позволяет банкам кредитовать застройщиков по низким ставкам. Средняя процентная ставка по действующим кредитным договорам снизилась на 0,1 п.п. и составляла **2,9%**¹.
- По 36% проектного портфеля (при значительных накоплениях на счетах эскроу) ставка менее 1%, а еще по 37% не превышает 4%.
- Раскрыто **29 тыс.** счетов эскроу на сумму **105 млрд руб.**, что несколько ниже I квартала (**43 тыс.** счетов, **122 млрд руб.**) и связано со снижением объема введенных в эксплуатацию объектов, строящихся по схеме с эскроу.

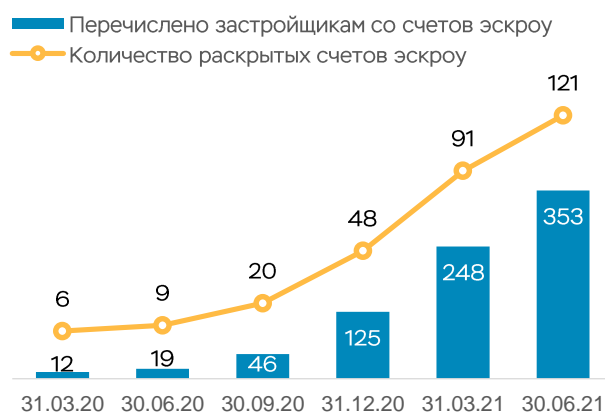
Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



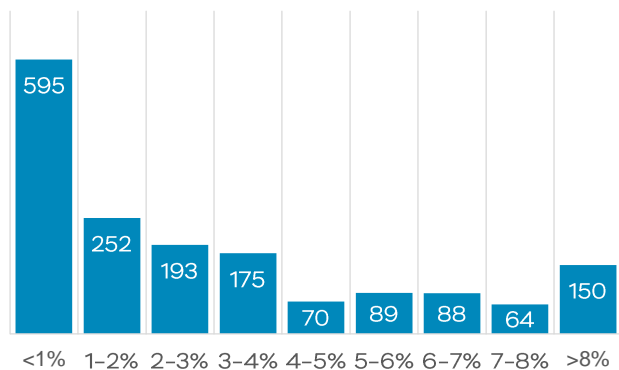
Раскрытие счетов эскроу

млрд руб. / тыс. ед.



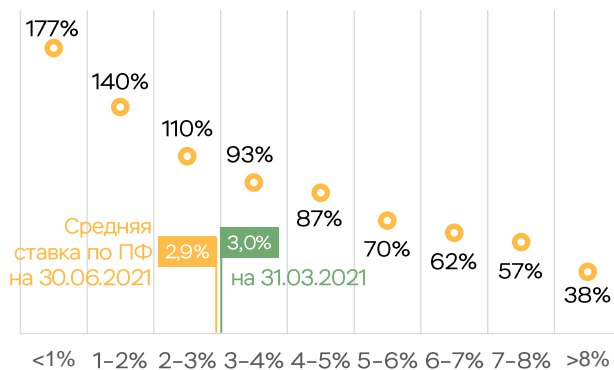
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



¹ Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность.

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья¹

Показатель	30.06.20	31.03.21	30.06.21	QoQ		YoY	
				абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м ²	99,5	92,0	97,9	6,0	6,5%	-1,6	-1,6%
с использованием счетов эскроу	35,1	52,8	63,5	10,7	20,3%	28,5	81,1%
по старым правилам	56,8	34,0	29,9	-4,2	-12,2%	-26,9	-47,4%
не могут привлекать средства дольщиков	7,6	5,1	4,5	-0,6	-12,2%	-3,1	-40,7%
2. Застройщики с эскроу или кредитами, ед.	1 163	1 982	2 318	336	17,0%	1 155	99,3%
3. Банки-участники проектного финансирования жилья, ед.	95	94	92	-2	-	-3	-
кредитуют застройщиков	21	26	27	1	-	6	-
открыты счета эскроу или есть заявки на кредитование	5	5	5	0	-	0	-
не активны в работе с застройщиками	69	63	60	-3	-	-9	-
4. Заявки, поступившие в банки, ед.	4 381	6 842	7 814	972	14,2%	3 433	78,4%
одобренны	1 617	2 998	3 671	673	22,4%	2 054	127,0%
отклонены банками	821	1 167	1 331	164	14,1%	510	62,1%
отозваны застройщиками	1 155	1 512	1 842	330	21,8%	687	59,5%
на рассмотрении	788	1 165	970	-195	-16,7%	182	23,1%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ² , млн м ²	24,4	51,5	57,9	6,4	12,4%	33,5	137,1%
г. Москва	6,3	12,7	13,0	0,3	2,0%	6,6	104,7%
Московская область	2,9	6,6	7,2	0,6	8,5%	4,3	149,6%
г. Санкт-Петербург	1,2	2,9	4,1	1,2	42,3%	2,9	240,9%
прочие	14,0	29,3	33,6	4,3	14,8%	19,6	140,3%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	1 358	2 892	3 539	647	22,4%	2 181	160,6%
с лимитом до 300 млн руб.	530	1 018	1 191	173	17,0%	661	124,7%
с лимитом от 300 млн до 1 млрд руб.	535	1 049	1 329	280	26,7%	794	148,4%
с лимитом свыше 1 млрд руб.	293	825	1 019	194	23,5%	726	247,8%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	1 007	2 092	2 678	585	28,0%	1 671	165,9%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	1 454	3 417	4 150	733	21,4%	2 696	185,5%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ³ , млрд руб.	534	1 301	1 675	374	28,8%	1 141	213,6%
в том числе просроченная	0,00	0,02	0,11	0,09	615%	0,11	100%
уровень резервирования, %	3,54	3,31	2,45	-0,85	-	-1,09	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	64,3	113,3	122,3	9,0	-	58,0	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ⁵ , %	4,4	3,0	2,9	-0,1	-	-1,5	-
10. Открытые счета эскроу ⁶ , тыс. ед.	113,1	384,7	506,1	121,4	31,6%	393,0	347,4%
11. Средства на открытых счетах эскроу ⁷ , млрд руб.	402	1 614	2 201	587	36,4%	1 800	448,2%
счета эскроу физических лиц	391	1 574	2 168	593	37,7%	1 776	453,8%
счета эскроу юридических лиц	10	40	34	-6	-15,3%	23	230,8%
12. Завершенные проекты: площадь, млн м ²	1,1	7,7	10,2	2,5	32,4%	9,1	798%
количество раскрытых счетов эскроу, тыс. ед.	8,6	91,3	120,7	29,4	32,2%	112,1	1 302%
перечислено с раскрытых счетов эскроу, млрд руб.	18,7	247,5	352,6	105,2	42,5%	333,9	1 784%

¹ Данные обследования Банка России (если не указано иное).

² В том числе с учетом проектов, которые не включены в ЕИСЖС.

³ По действующим кредитным договорам.

⁴ С учетом средств на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры.

⁵ Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам, имеющим задолженность.

⁶ Средства юридических и физических лиц без учета раскрытых счетов (п. 12 таблицы).

⁷ Без учета раскрытых счетов (п. 12 таблицы).

Материал подготовлен Департаментом обеспечения банковского надзора.

Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2021