



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В III КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

Ноябрь 2022



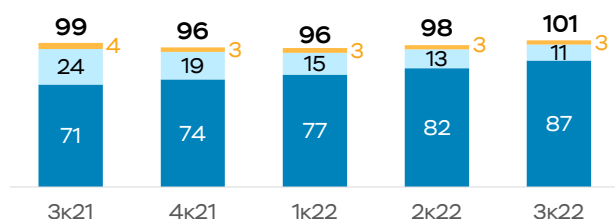
В 3к22 банки значительно увеличили кредитование застройщиков на фоне запуска новых проектов

- В 3к22 ввод жилья в эксплуатацию составил **26,5 млн м²** (+14% к 2к22), из них на многоквартирные дома (далее – МКД) приходится **10,3 млн м²** (+18% к 2к22).
- Объем запуска новых проектов в 3к22 (~11,9 млн м²) ускорился по сравнению с 1–2к22 (8,9–9,6 млн м²), вернувшись на уровень, близкий к 2–4к21.
- В результате общий объем строительства МКД превысил **100 млн м²** впервые с апреля 2020 года. При этом объем проектов с эскроу увеличился на **5,2 млн м²**, до **86,8 млн м²**, достигнув доли 86%.
- Отражая высокий темп запуска новых проектов, в 3к22 количество кредитных договоров по финансированию застройщиков выросло на 52%, до >1,0 тыс. после 0,67 тыс. в 2к22, а общий объем открытых лимитов увеличился на рекордные **2,3 трлн руб.**, до **11,1 трлн руб.** (+25% после 12% в 2к22).
- Объем выдач в 3к22 по сравнению с 2к22 также вырос на четверть и достиг рекордных значений (>1,1 трлн руб.): пик пришелся на сентябрь (~0,6 трлн руб.), что заметно отразилось в росте портфеля проектного финансирования (далее – ПФ) банков в целом.
- Портфель ПФ банков, несмотря на значительный объем завершенных проектов, в 3к22 вырос на **745 млрд руб.** (+21% с 01.07.22), до **4,3 трлн руб.**, а его доля в корпоративном портфеле – до **8%** (+0,8 п.п.). Темп роста ПФ значительно превышает рост корпоративного портфеля в целом (6,2%¹ в 3к22).
- В дальнейшем можно ожидать некоторого снижения запуска новых проектов из-за сокращения спроса на жилье со стороны населения, что повлечет более консервативную оценку банками устойчивости проектов к снижению цен. При этом ожидается дальнейший рост портфеля ПФ с учетом необходимости кредитования начатых объектов.
- По данным банков, заметного ухудшения качества портфеля за 3к22 не произошло: объем кредитов IV–V категорий качества² несколько увеличился, однако не превышает **0,1%** портфеля ПФ. При этом банки практически не применяют регуляторные послабления к кредитам застройщиков. В дальнейшем может быть некоторое ухудшение качества портфеля ввиду возможного снижения темпов продаж жилья.

Структура портфеля проектов³

млн м²

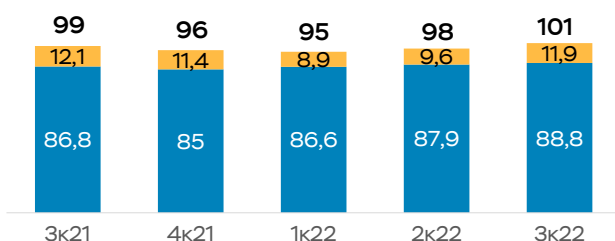
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



Динамика проектов

млн м²

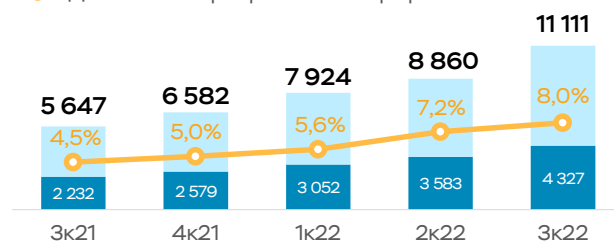
- Новые проекты за квартал
- Иные реализуемые проекты



Портфель ПФ

млрд руб. / %

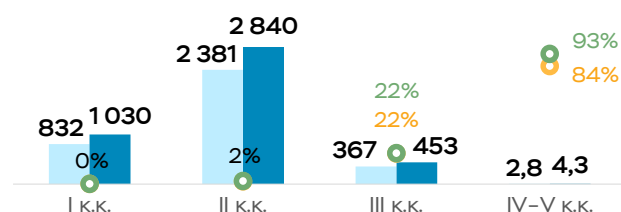
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %

- Задолженность 01.07.22
- Задолженность 01.10.22
- Покрытие резервами 01.07.22
- Покрытие резервами 01.10.22



¹ С учетом валютной переоценки.

² Кредиты, оцениваемые по приложению 5 к Положению Банка России № 590-П, распределены по категориям качества (к.к.) исходя из размера расчетного резерва, определенного пунктом 3.11 Положения № 590-П.

³ Данные на конец отчетного периода. Несоответствие общего значения показателя и суммы показателей по отдельным категориям – результат округления (здесь и далее).

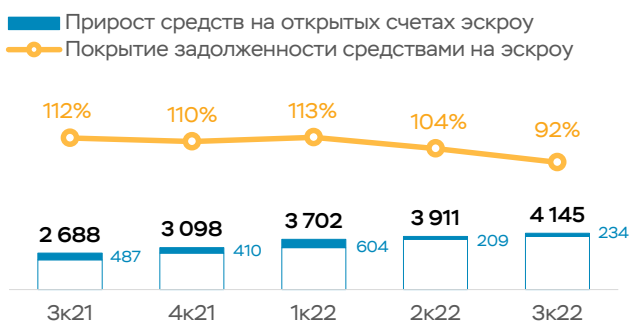


Покрытие долга счетами эскроу снижается, что может привести к росту стоимости финансирования

- Спрос на жилье на первичном рынке в 3к22 частично восстановился после просадки в 2к22. Объем поступлений на счета эскроу в 3к22 увеличился на 35%, до **785 млрд руб.**, по сравнению с 584 млрд руб. в 2к22, хотя это ниже рекордных 985 млрд руб. в 1к22.
- Несмотря на значительный рост поступлений на эскроу в 3к22, остаток вырос на умеренные **234 млрд руб.** (209 млрд руб. в 2к22), до **4,1 трлн руб.**, ввиду значительного объема «раскрытия» этих счетов (**552 млрд руб.**) по завершенным проектам.
- Доля реализованного жилья¹ по проектам с эскроу в целом по России в 3к22 составляет **~32%**, что несколько ниже уровня конца 2021 года (33–34%). Однако в проектах с готовностью <40% снижение доли реализованного жилья заметнее – на 5 п.п., **12%** на конец 3к22 (17% на начало года). Это связано с увеличением запуска новых проектов, но указывает и на ограничение со стороны спроса.
- Покрытие счетами эскроу задолженности застройщиков в 3к22 впервые с ноября 2020 года снизилось ниже 100%, до уровня **92%** (-12 п.п.), что отражает опережающий рост выдач средств застройщикам (1,1 трлн руб.) в сравнении с поступлениями на эскроу (785 млрд руб.). Уровень покрытия, как и ранее, неравномерно распределен по банкам (у крупных – 80–135%) и проектам (~46% портфеля покрыто на 100%+, покрытие зависит больше от стадии готовности).
- Средневзвешенная ставка по ПФ пока на низком уровне (**3,8%²**, -0,1 п.п. за 3к22) по сравнению с корпоративным кредитованием (~7,7%³), что объясняется все еще приемлемым покрытием средствами на счетах эскроу и общим снижением ставок в 3к22. Однако стоимость финансирования для застройщиков может вырасти, если тенденция к снижению уровня покрытия продолжится (с учетом большого объема новых проектов при возможном сокращении спроса на жилье).
- Рост цен на жилье в 3к22 сохранился, хотя и замедлился до **4%⁴** после 6% в 2к22. В реальности он даже ниже из-за значительной доли продаж в рамках ипотеки с субсидией от застройщика, где низкие контрактные ставки достигаются за счет завышения цен на квартиры (эта разница с рыночной ценой платится застройщиком банку в виде комиссии для компенсации его выпадающих процентных доходов).
- Дальнейший рост спроса за счет избыточного стимулирования (масштабные госпрограммы, субсидии застройщика) на фоне текущей нестабильности будет только способствовать накоплению рисков на рынке жилья, не повышая его доступность. В связи с этим необходима разработка альтернативных, более адресных мер поддержки населения и строительной отрасли, направленных в первую очередь на повышение доступности жилья.

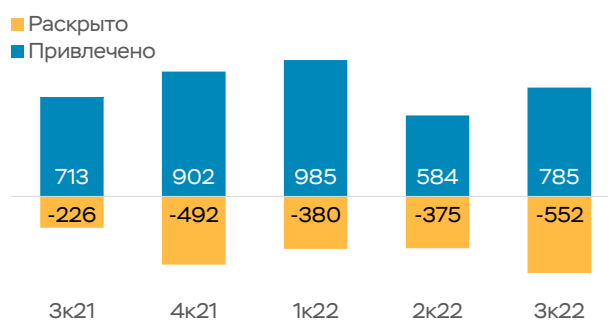
Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



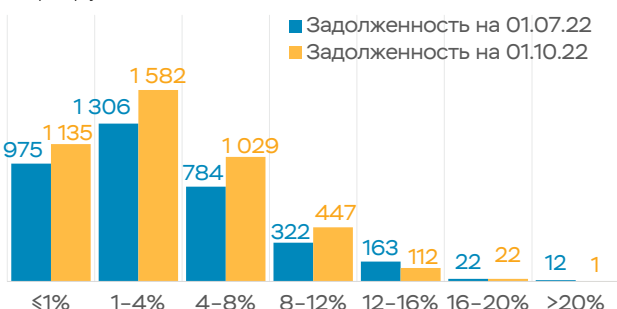
Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.



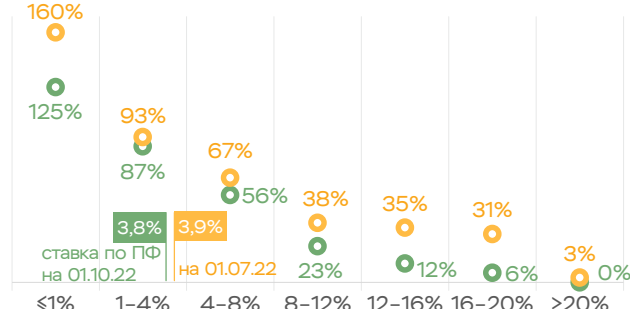
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



¹ По оценке ДБРА Банка России на основании данных проектных деклараций застройщиков.

² Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность.

³ Ставка по корпоративному портфелю (кроме кредитов ПФ).

⁴ По данным Росстата.

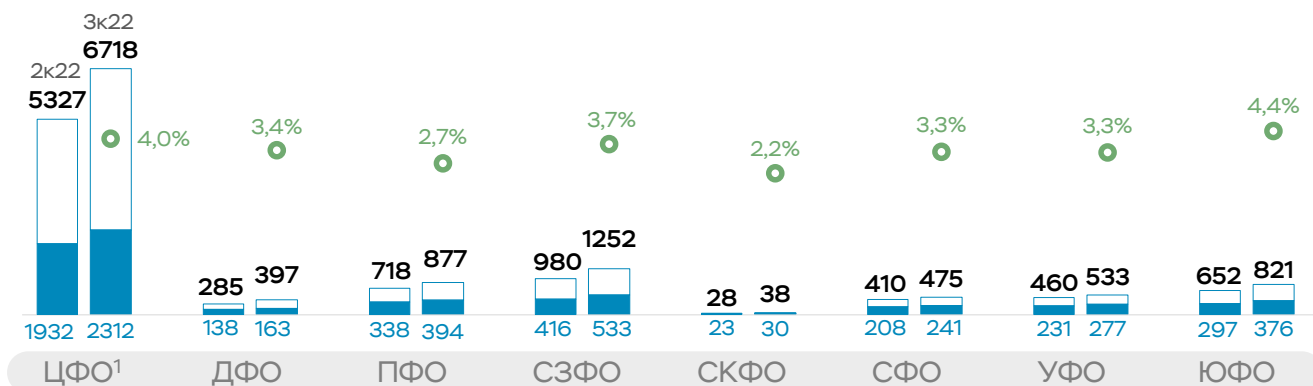


Отдельные показатели проектного финансирования строительства жилья в региональном разрезе

Портфель ПФ

млрд руб.

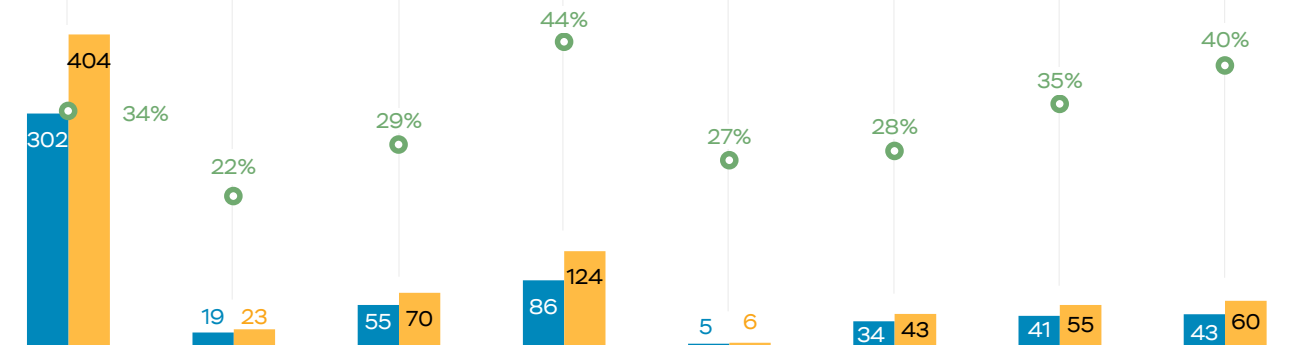
- Текущая задолженность
- Неиспользованный остаток
- Средневзвешенная ставка на 30.09.2022



Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.

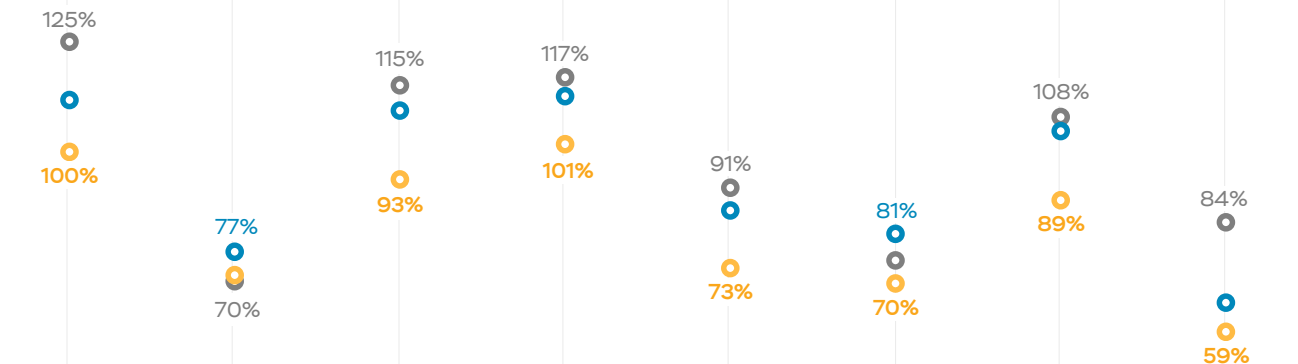
- 2к22
- 3к22
- Прирост



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

%

- 3к21
- 2к22
- 3к22



¹ Центральный федеральный округ (ЦФО), Дальневосточный федеральный округ (ДФО), Приволжский федеральный округ (ПФО), Северо-Западный федеральный округ (СЗФО), Северо-Кавказский федеральный округ (СКФО), Сибирский федеральный округ (СФО), Уральский федеральный округ (УФО), Южный федеральный округ (ЮФО).

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья¹

Показатель	3к22	2к22	3к22 / 2к22		2к22 / 1к22		3к22 / 3к21	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м²	100,7	97,5	3,2	3%	2,0	2%	1,8	1,8%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	86,8	81,6	5,2	6%	4,5	6%	16,3	23%
по старым правилам	11,1	12,9	-1,8	-14%	-2,2	-14%	-13,3	-55%
без привлечения средств дольщиков	2,8	3,0	-0,2	-7%	-0,4	-10%	-1,2	-30%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	3 315	3 061	254	8%	123	4%	694	26%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	88	91	-3	-	-1	-	-1	-
кредитуют застройщиков	31	29	-	-	-	-	3	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	6	7	-1	-	-1	-	-1	-
неактивны в работе с застройщиками	51	55	-4	-	0	-	-3	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	1 098	1 117	-19	-2%	462	71%	-27	-2%
одобренны	793	632	161	25%	114	22%	82	12%
отклонены банками	125	101	24	24%	-72	-42%	7	6%
отозваны застройщиками	61	90	-29	-32%	-7	-7%	-48	-44%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ⁶	1 685	1 566	119	8%	294	23%	528	46%
5. Площадь проектов с кредитными договорами², млн м²	99,3	88,6	10,6	12%	2,4	3%	26,9	37%
г. Москва	19,0	17,8	1,3	7%	-0,3	-2%	3,3	21%
Московская область	12,2	10,6	1,5	14%	-0,1	-1%	2,4	25%
г. Санкт-Петербург	7,5	6,3	1,2	19%	0,3	5%	2,0	37%
прочие	60,6	53,9	6,7	12%	2,5	5%	19,1	46%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	6 492	5 715	777	14%	384	7%	2 039	46%
с лимитом <300 млн руб.	2 029	1 824	205	11%	113	7%	539	36%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 287	2 018	269	13%	94	5%	645	39%
с лимитом >1 млрд руб.	2 176	1 873	303	16%	177	10%	855	65%
в т.ч. кредитные договоры с задолженностью	4 824	4 287	537	13%	292	7%	1505	45%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	11 111	8 860	2 251	25%	936	12%	5 464	97%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов)³, млрд руб.	4 327	3 583	745	21%	530	17%	2 095	94%
в т.ч. просроченная	1,17	2,92	-1,74	-	2,82	-	1,05	-
средний уровень резервирования по всем КО, %	4,00	3,16	0,83	-	0,30	-	1,25	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	92,1	103,7	-11,64	-	-9,54	-	-20,36	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам⁵, %	3,77	3,86	-0,09	-	-0,17	-	0,45	-
10. Открытые счета эскроу, тыс. ед.	736	731	5	0,7%	-4	-0,5%	158	27%
11. Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	4 145	3 911	234	6%	209	6%	1 457	54%
физические лица	4 044	3 828	216	6%	195	5%	1416	54%
юридические лица	101	83	18	21%	14	20%	40	67%
12. Открыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	121	80	41	51%	-105	-57%	-13	-9%
привлечено средств на счета эскроу, млрд руб.	785	584	202	35%	-401	-41%	73	10%
13. Раскрыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	116	84	32	39%	-7	-8%	55	89%
перечислено со счетов эскроу, млрд руб.	552	375	177	47%	-6	-2%	326	144%

¹ Данные обследования Банка России (если не указано иное). Несоответствие общего значения показателя и суммы показателей по отдельным категориям является результатом округления. Показатели приведены на отчетную дату либо за квартал.

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 Застройщики представили полные пакеты документов по 31% находящимся на рассмотрении заявкам.