



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

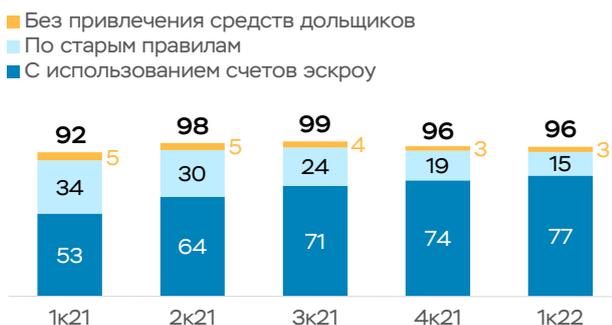


В марте действующие проекты получали финансирование, но новые сделки сократились

- Ввод многоквартирного жилья в эксплуатацию составил значительные **11 млн м² (+37% к 1к21)**, а запуск новых проектов – порядка **8,9 млн м²**, что также выше 1к21 (+32%).
- В итоге общий портфель строительства многоквартирных домов остался на уровне 4к21 – **96 млн м²**. При этом объем проектов со счетами эскроу вырос на **4%** (до **81%**), а «старой схемы» – сократился на **20%** (до **16%**).
- Новые выдачи кредитных средств в 1к22 и 4к21 были сопоставимы (около **0,8 трлн руб.**) – банки обеспечивают бесперебойное финансирование строительства. По открытым лимитам утилизация составляет ~40%.
- Портфель проектного финансирования (ПФ) вырос до **3,1 трлн руб. (+18%)**, обеспечив **43%** прироста всего корпоративного портфеля (**473 из 1 087 млрд руб.**)¹. В марте же ПФ было практически единственным растущим сегментом корпоративного кредитования (+198 млрд руб.), которое в целом сократилось на **0,3% (-171 млрд руб.)**.
- Кредитные лимиты достигли **7,9 трлн руб.**, показав значительно больший рост, чем в 4к21 – **1,34 трлн руб.**, или **20%** (**0,93 трлн руб.**).
- Однако в марте рост лимитов замедлился ввиду более консервативных подходов застройщиков и банков на фоне существенного ухудшения условий и возросшей неопределенности. Смягчению ситуации могут способствовать меры господдержки отрасли (субсидирование ставок по ипотеке и кредитам застройщикам, мораторий на санкции к застройщикам и др.).
- Качество проектных кредитов, по оценкам банков, существенно не изменилось, оставаясь на высоком уровне. Потенциально проблемные кредиты единичны, объем кредитов IV–V категорий качества² не превышает **0,1%** проектного портфеля. Сохранению оценки качества портфеля способствуют и регуляторные послабления. Однако в дальнейшем риски могут проявиться, если произойдет продолжительное снижение спроса.

Структура портфеля проектов³

млн м²



Портфель ПФ

млрд руб. / %



Структура долга застройщиков⁴

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %



¹ С учетом валютной переоценки.

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

³ Данные на графиках представлены на конец отчетного периода.

⁴ На основе оценок ДБРА Банка России (долговая нагрузка приведена без учета иных источников (в том числе облигации и непроектные кредиты), занимающих порядка 20% в структуре долга, обязательства без эскроу на 4к18 – расчетная величина).



Высокие продажи жилья позволили держать низкими кредитные ставки для застройщиков

- Рекордный с начала реформы объем привлечения средств на счета эскроу (~1,0 трлн руб. в 1к21, в том числе 415 млрд руб. в марте) свидетельствует о высоких темпах продаж жилья.
- Объем раскрытия счетов эскроу по завершенным объектам в 1к22 был значительный – 91 тыс. счетов на 380 млрд руб., но все же ниже 4к21 – 125 тыс. счетов на 492 млрд руб.
- В результате накопления на эскроу выросли на 604 млрд руб. (+19%) выше 4к21 (410 млрд руб.), а объем средств, депонированных на счетах эскроу, превысил 3,7 трлн руб. (более 98% – средства населения), что с запасом покрывает портфель кредитов застройщикам.
- Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу с учетом опережающего роста привлечения средств остается высоким (01.04.2022 – 113%, 01.01.2022 – 110%), но по проектам и банкам неравномерно. При этом 57% задолженности (на 01.01.2022 – 55%) покрыто более чем на 100%.
- Несмотря на значительный рост ставок в корпоративном кредитовании (с 7,1 до 11%)², средневзвешенная ставка по ПФ выросла в 1к22 лишь на 0,44 п.п., до 4,03%¹. Ее зависимость от ключевой ставки Банка России существенно меньше за счет фондирования средствами на счетах эскроу.
- Рост ставки заметен в основном по новым кредитам, где размер депонированных средств пока незначительный. Так, доля кредитов со ставкой более 12% за квартал выросла с 6 до 11%, на них приходится 6% проектного портфеля. Однако ставка будет снижаться как по мере поступления средств на счета эскроу, так и по мере снижения ключевой ставки.
- По ~30% задолженности застройщиков со значительными накоплениями на счетах эскроу (более 100%) средневзвешенная ставка – ниже 1%, а еще по 28% ставка не превышает 3,8%.
- Отрасль остается подверженной рискам снижения спроса, роста стоимости строительства, реализации проблем с логистикой и в значительной степени находится в зависимости от объемов предоставляемой поддержки от государства.

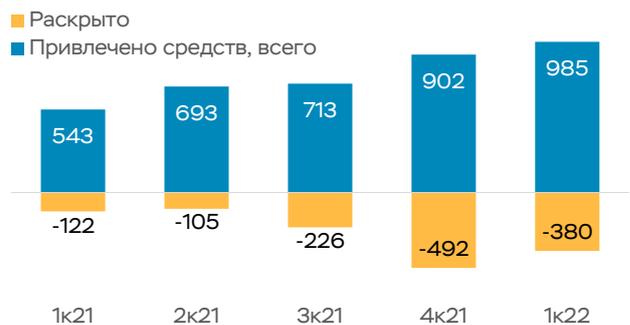
Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



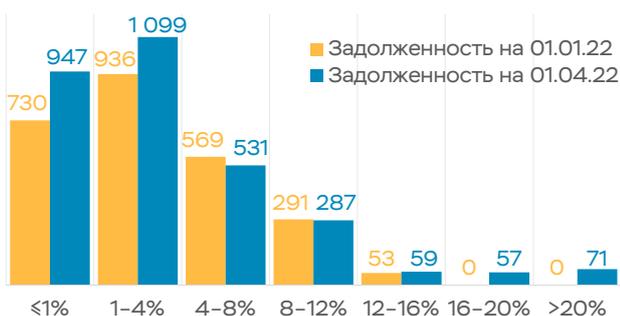
Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.



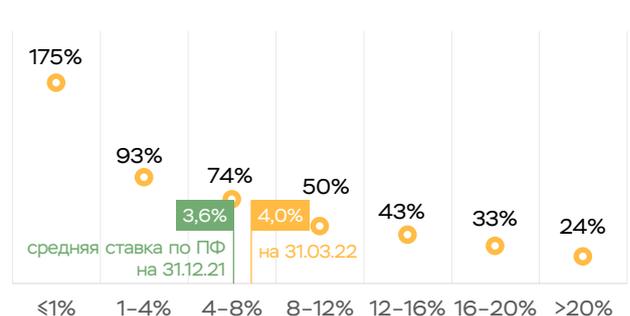
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



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

² Ставка по корпоративному портфелю (кроме кредитов ПФ).

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья¹

Показатель	1к22	4к21	1к22/4к21		4к21/3к21		1к22/1к21	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м²	95,5	96,4	-0,9	-1%	-2,6	-3%	3,6	4%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	77,1	74,0	3,1	4%	3,4	5%	24,3	46%
по старым правилам	15,0	18,9	-3,9	-20%	-5,5	-22%	-19,0	-56%
без привлечения средств дольщиков	3,4	3,5	-0,1	-3%	-0,5	-14%	-1,8	-34%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	2 938	2 812	126	4%	191	7%	956	48%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	93	91	2	-	2	-	-1	-
кредитуют застройщиков	29	29	0	-	1	-	3	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	9	6	3	-	-1	-	4	-
неактивны в работе с застройщиками	55	56	-1	-	2	-	-8	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	655	1 143	-488	-43%	18	2%	-159	-20%
одобренны	518	744	-226	-30%	33	5%	98	23%
отклонены банками	173	63	110	175%	-55	-47%	72	71%
отозваны застройщиками	97	88	9	10%	-21	-19%	27	39%
на рассмотрении	-133	248	-381	-154%	61	33%	-356	-160%
5. Площадь проектов с кредитными договорами², млн м²	86,2	77,1	9,1	12%	4,8	7%	34,7	67%
г. Москва	18,1	16,0	2,1	13%	0,3	2%	5,4	42%
Московская область	10,7	10,3	0,4	4%	0,6	6%	4,1	62%
г. Санкт-Петербург	6,0	5,8	0,2	3%	0,4	7%	3,1	106%
прочие	51,4	44,9	6,5	14%	3,5	8%	22,1	75%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	5 331	5 129	202	4%	676	15%	2439	84%
с лимитом <300 млн руб.	1 711	1 772	-61	-3%	282	19%	693	68%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	1 924	1 833	91	5%	191	12%	875	83%
с лимитом >1 млрд руб.	1 696	1 524	172	11%	203	15%	871	106%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	3 995	3 682	313	9%	363	11%	1902	91%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	7 924	6 582	1 342	20%	934	17%	4 507	132%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов)³, млрд руб.	3 052	2 579	473	18%	347	16%	1752	135%
в т. ч. просроченная	0,10	1,13	-1,03	-	1,01	-	0,09	-
средний уровень резервирования по всем КО, %	2,86	2,81	0,05	-	0,06	-	-0,45	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	113,3	109,6	3,65	-	-2,82	-	112,13	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам⁵, %	4,03	3,59	0,44	-	0,27	-	1,01	-
10. Открытые счета эскроу, тыс. ед.	735	650	85	13%	72	13%	350	91%
11. Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	3 702	3 098	604	19%	410	15%	2088	129%
физические лица	3 633	3 030	603	20%	402	15%	2058	131%
юридические лица	70	68	2	2%	8	13%	30	75%
12. Открыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	185	187	-3	-1%	53	40%	62	50%
привлечено средств на счета эскроу, млрд руб.	985	902	83	9%	189	27%	442	81%
13. Раскрыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	91	125	-34	-27%	63	103%	48	111%
перечислено со счетов эскроу, млрд руб.	380	492	-112	-23%	266	118%	258	212%

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. Данные по количеству открытых счетов эскроу за 4к21 скорректированы с учетом уточнения данных банками.

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.