



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В II КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА



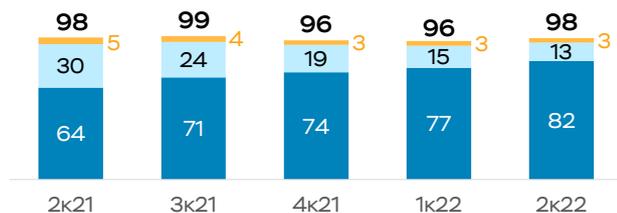
Объемы финансирования новых проектов в II квартале вернулись на докризисный уровень

- В первом полугодии построено почти **20 млн м²** многоквартирного жилья (+22% к аналогичному периоду прошлого года), из них **8,7 млн м²** – в 2к22 (+7% к 2к21). Объем запуска новых проектов в 2к22 (~**9,6 млн м²**) – несколько выше, чем в 1к22 (8,9 млн м²), и опережает объем ввода в эксплуатацию завершенных проектов.
- Общий портфель строительства многоквартирных домов в целом стабилен. При этом объем проектов с эскроу увеличился за 2к22 на **4,5 млн м²**, а их доля достигла **84%**.
- Портфель проектного финансирования (ПФ) банков в 2к22 вырос на **530 млрд руб.**, до **3,6 трлн руб.** (+17% с 01.04.22). ПФ становится все более значимым сегментом корпоративного портфеля. Его доля за квартал увеличилась на 1,6 п.п., до **7,2%**, на фоне сокращения общего объема корпоративного портфеля на 0,2%¹.
- Общий объем выдач кредитных средств в 2к22 также увеличился по сравнению с 1к22 (+6%) и составил более **880 млрд руб.** Таким образом, механизм ПФ является стабильным источником финансирования реализуемых проектов.
- Что касается новых проектов, на фоне высоких ставок и общей экономической неопределенности открытие банками кредитных лимитов снизилось. Это повлияло на общий прирост лимитов в 2к22, который сократился на треть, до **936 млрд руб.**, однако спад был временным. После замедления в марте и апреле, когда ключевая ставка достигала 20%, темп роста лимитов начал восстанавливаться в мае (267 млрд руб., или 3%), а уже в июне вернулся на докризисный уровень (**599 млрд руб.**, или 7%).
- В результате общий объем лимитов, доступных застройщикам, увеличился на 12% (после 20% роста в 1к22) и достиг **8,9 трлн руб.** (утилизация 40%).
- На фоне почти двукратного увеличения заявок, поступивших в банки в 2к22 (1,1 тыс. ед. против 0,6 тыс. ед. в 1к22), растет и количество новых сделок ПФ: 350+ кредитов в июне (в апреле – менее 100).
- По данным банков, качество портфеля за квартал не изменилось: доля кредитов IV–V категорий качества² – порядка **0,1%**.
- Из-за действующих регуляторных послаблений показатели качества портфеля могут быть несколько занижены. Несмотря на продолжающийся рост портфеля ПФ, устойчивость застройщиков будет зависеть от темпов продаж.

Структура портфеля проектов³

млн м²

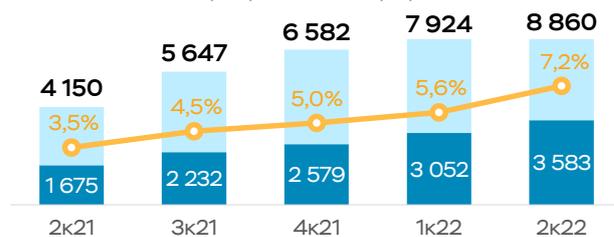
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



Портфель ПФ

млрд руб. / %

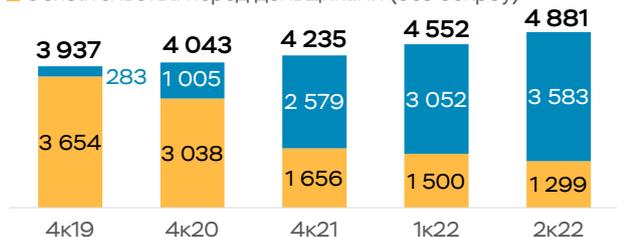
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Структура долга застройщиков⁴

млрд руб.

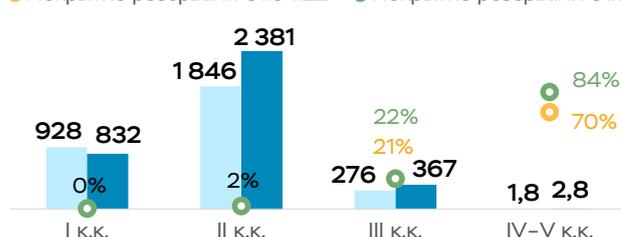
- Задолженность по ПФ
- Обязательства перед дольщиками (без эскроу)



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %

- Задолженность 01.04.22
- Задолженность 01.07.22
- Покрытие резервами 01.04.22
- Покрытие резервами 01.07.22



¹ С учетом валютной переоценки.

² Кредиты, оцениваемые по прил. 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. Несовпадение общего значения показателя и суммы показателей по отдельным категориям – результат округления (здесь и далее).

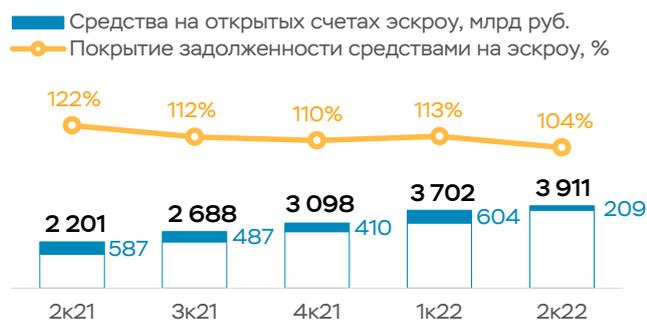
⁴ По оценке ДБРА Банка России (долговая нагрузка без учета иных источников (в т. ч. облигации и непроектные кредиты), занимающих порядка ~20% в структуре долга).

Объемы продаж сократились, но это пока не отразилось на средних ставках по ПФ

- Снижение выдачи ипотеки и продаж жилья в апреле – мае в целом сказалось на объеме поступлений средств на счета эскроу: за 2к22 он сократился в 1,6 раза (**584 млрд** против 985 млрд руб. в 1к22).
- При этом стоимость жилья на первичном рынке, по данным Росстата, за 2к22 выросла на **6%**, в том числе из-за расширения ипотечных программ с субсидией застройщика, когда снижение ставки (вплоть до 0,01%) происходит в основном за счет увеличения стоимости жилья (рост до 20%).
- С учетом значительного объема «раскрываемых» счетов эскроу (~**380 млрд руб.**, как и в 1к22) и снижения продаж, прирост средств на счетах эскроу в 2к22 замедлился почти в три раза – до **209 млрд руб.** (в 1к22 – 604 млрд руб.).
- С учетом опережающего роста задолженности ее покрытие счетами эскроу снизилось за 2к22 на 9 п.п., до **104%**. Однако это по-прежнему высокий уровень, который способствует сохранению низкой ставки по ПФ.
- Уровень покрытия эскроу неравномерен по банкам и по проектам. Более 55% задолженности покрыто 100%+. При этом такой уровень покрытия характерен для проектов, по которым продажи на начальной стадии строительства опережают выборку средств застройщиками, однако уровень покрытия снижается по мере реализации проекта.
- Средневзвешенная ставка по ПФ остается комфортной для застройщиков (**3,9%¹**, -0,2 п.п. за 2к22) по сравнению с корпоративным кредитованием (~8,5%²). Это объясняется все еще значительным покрытием задолженности средствами на счетах эскроу, которое нивелировало влияние роста ключевой ставки.
- Размер ставки близок к рыночному в основном на ранних этапах строительства, когда продажи только начинаются и наполнение счетов эскроу незначительно.
- Доля кредитов с высокой ставкой (12%+) сократилась на 3 п.п., до **8%**, на фоне быстрого снижения ключевой ставки. В основном это новые кредиты, задолженность по которым составляет 5,5% портфеля (-0,5 п.п. за 2к22).
- По ~**27%** задолженности застройщиков ставка ниже **1%** ввиду высокого покрытия (~160%), а еще по **30%**, с покрытием 100%+, ставка не превышает **4%**.
- С учетом государственной поддержки (в том числе ипотечного кредитования), реализации отложенного спроса населения на жилье на фоне снижения ставок, а также некоторой стабилизации на финансовом рынке мы ожидаем постепенное восстановление темпов продаж жилья в III квартале. Это положительно скажется и на росте средств на счетах эскроу.

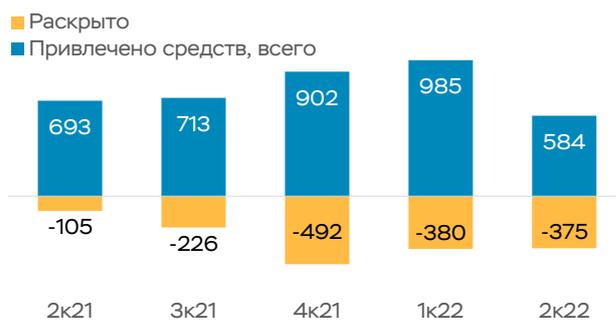
Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.



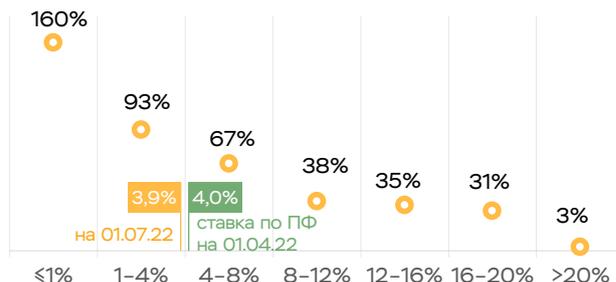
Распределение долга по ставке

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	2к22	1к22	2к22/1к22		1к22/4к21		2к22/2к21	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м²	97,5	95,5	2,0	2%	-0,9	-1%	-0,4	-0,4%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	81,6	77,1	4,5	6%	3,1	4%	18,1	28%
по старым правилам	12,9	15	-2,2	-14%	-3,9	-20%	-17,0	-57%
без привлечения средств дольщиков	3,0	3,4	-0,4	-10%	-0,1	-3%	-1,5	-33%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	3 061	2 938	123	4%	126	4%	743	32%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	91	92	-1	-	1	-	-1	-
кредитуют застройщиков	29	29	-	-	0	-	2	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	7	8	-1	-	2	-	2	-
неактивны в работе с застройщиками	55	55	0	-	-1	-	-5	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	1 117	655	462	71%	-488	-43%	145	15%
одобренны	632	518	114	22%	-226	-30%	-41	-6%
отклонены банками	101	173	-72	-42%	110	175%	-63	-38%
отозваны застройщиками	90	97	-7	-7%	9	10%	-240	-73%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ⁶	1 566	1 272	294	23%	-133	-9%	596	61%
5. Площадь проектов с кредитными договорами², млн м²	88,6	86,2	2,4	3%	9,1	12%	30,7	53%
г. Москва	17,8	18,1	-0,3	-2%	2,1	13%	4,8	37%
Московская область	10,6	10,7	-0,1	-1%	0,4	4%	3,5	48%
г. Санкт-Петербург	6,3	6	0,3	5%	0,2	3%	2,2	53%
прочие	53,9	51,4	2,5	5%	6,5	14%	20,3	60%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	5 715	5 331	384	7%	202	4%	2 176	61%
с лимитом <300 млн руб.	1 824	1 711	113	7%	-61	-3%	633	53%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 018	1 924	94	5%	91	5%	689	52%
с лимитом >1 млрд руб.	1 873	1 696	177	10%	172	11%	854	84%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	4 287	3 995	292	7%	313	9%	1609	60%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	8 860	7 924	936	12%	1 342	20%	4 710	113%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов)³, млрд руб.	3 583	3 052	530	17%	473	18%	1 907	114%
в т. ч. просроченная	2,92	0,1	2,82	-	-1,03	-	2,81	-
средний уровень резервирования по всем КО, %	3,16	2,86	0,30	-	0,05	-	0,71	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	103,7	113,3	-9,54	-	3,65	-	-18,54	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам⁵, %	3,86	4,03	-0,17	-	0,44	-	0,94	-
10. Открытые счета эскроу, тыс. ед.	731	735	-4	-0,5%	94	15%	225	44%
11. Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	3 911	3 702	209	6%	604	19%	1 710	78%
физические лица	3 828	3 633	195	5%	603	20%	1660	77%
юридические лица	83	70	14	20%	2	2%	49	147%
12. Открыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	80	185	-105	-57%	-3	-1%	-71	-47%
привлечено средств на счета эскроу, млрд руб.	584	985	-401	-41%	83	9%	-109	-16%
13. Раскрыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	84	91	-7	-8%	-34	-27%	54	185%
перечислено со счетов эскроу, млрд руб.	375	380	-6	-2%	-112	-23%	270	256%

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.

⁶ Застройщики представили полные пакеты документов по 30% находящимся на рассмотрении заявкам.