



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В IV КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

Март 2023



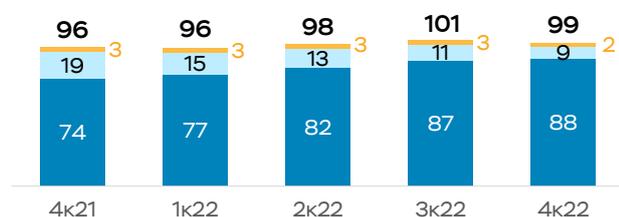
В 4к22[?] объемы кредитования застройщиков продолжили рост, но к концу года его темп замедлился

- В 4к22 введено в эксплуатацию **15,5 млн м²** многоквартирных домов (МКД)¹, +51% к 3к22. В конце года обычно вводится больше жилья, поскольку застройщики стремятся выполнить годовой план и зафиксировать прибыль: аналогичная картина наблюдалась в 4к21 (16 млн м²).
- Застройщики наращивали запуск новых проектов (~**12,3 млн м²** после 8,9–11,9 млн м² в 1–3к22), однако перекрыть объем ввода жилья им не удалось. В результате общая площадь строящихся МКД снизилась за квартал на ~2 млн м², до **98,7 млн м²**.
В то же время увеличилось «проникновение» проектов со счетами эскроу: их площадь в строящихся МКД выросла на 1 млн м², до **87,9 млн м²**, а доля увеличилась на 3 п.п., до 89%.
- Это стало драйвером роста объема кредитных лимитов, открытых банками, который хоть и замедлился после рекордного роста на 2,25 трлн руб. (+25%) в 3к22, но в 4к22 увеличился на 1,0 трлн руб. (+9%) и достиг **12,1 трлн руб.** Стоит отметить, что основной рост сделок пришелся на декабрь после спада в октябре на фоне возросшей неопределенности.
- Объем выдач в 4к22 сохранился на рекордном уровне 3к22 (>1,1 трлн руб.), что отразилось на росте портфеля проектного финансирования (ПФ) банков (**4,8 трлн руб.** к концу года).
При этом из-за значительного «раскрытия» счетов эскроу в связи с вводом объектов в эксплуатацию прирост портфеля ПФ в 4к22 замедлился до **437 млрд руб.** по сравнению с 745 млрд руб. в 3к22, но по-прежнему превышает рост корпоративного портфеля в целом (10% против 5,7%²).
- Полагаем, что портфель ПФ продолжит расти. Драйверами станут замещение проектов, реализуемых сейчас без эскроу, замедление темпов ввода объектов в эксплуатацию в начале года и, как следствие, снижение объема погашения обязательств застройщиков. Кроме того, росту портфеля будет способствовать начало выборки средств по проектам, законтрактованным в конце года.
- По данным банков, качество портфеля в 4к22 практически не изменилось: объем кредитов IV–V категорий качества³ немного увеличился, однако их доля остается стабильной и не превышает **0,1%**. Сохранение качества портфеля будет зависеть от адаптации участников рынка к проявляющимся рискам отрасли, в первую очередь нестабильности спроса.

Структура портфеля проектов⁴

млн м²

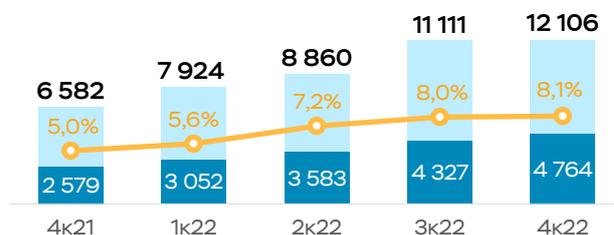
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



Портфель ПФ

млрд руб.

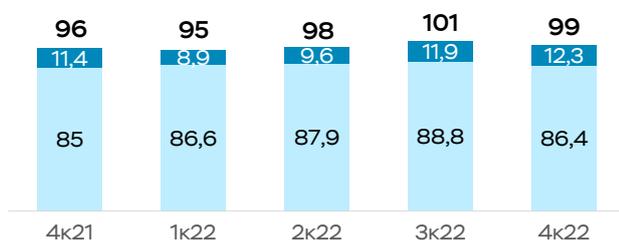
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Динамика проектов⁵

млн м²

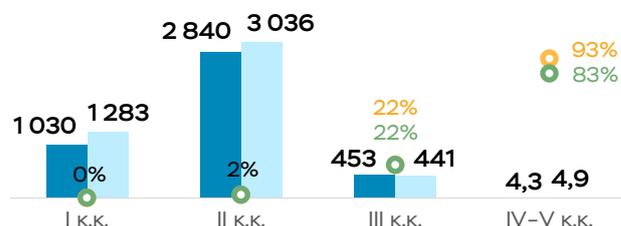
- Новые проекты за квартал
- Иные реализуемые проекты



Качество портфеля ПФ

млрд руб.

- Задолженность 30.09.22
- Задолженность 31.12.22
- Покрытие резервами 30.09.22
- Покрытие резервами 31.12.22



¹ По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу.

² С учетом валютной переоценки.

³ Кредиты, оцениваемые по приложению 5 к Положению Банка России № 590-П, распределены по категориям качества (к.к.) исходя из размера расчетного резерва (пункт 3.11 Положения № 590-П). Кредиты слабого уровня кредитоспособности отнесены к IV–V к.к.

⁴ На конец отчетного периода. Несовпадение общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (здесь и далее).

⁵ По данным ЕИСЖС (без учета корректировки данных в случае отзыва проектной декларации).



Остатки средств на эскроу впервые снизились, а объем долга превысил их на 0,6 трлн рублей

- Продажи жилья на первичном рынке существенно выросли к концу года после заметного спада в октябре, что способствовало росту поступлений средств на счета эскроу: до **851 млрд руб.** после 781 млрд руб. в 3к22.
- Общий остаток средств на счетах эскроу впервые снизился – до **4,1 трлн руб.** (-14 млрд руб. за 4к22), даже несмотря на внушительный объем продаж в конце года на фоне информации о сворачивании самой массовой госпрограммы льготного кредитования (в итоге она продлена до 01.07.2024) и программ «льготной ипотеки от застройщика». Это также связано с большим объемом раскрытий эскроу по завершенным проектам – 865 млрд руб. (в 3к22 – 547 млрд руб.).
- Запуск новых проектов опережал темпы продаж, из-за чего доля реализованного жилья¹ по проектам с эскроу в целом по России в 4к22 снизилась на 4 п.п., до **~28%**. По проектам с высокой строительной готовностью (этап получения разрешения на ввод в эксплуатацию) снижение заметнее – на 13 п.п., до **61%**. При этом больше подвержены риску спада продаж «молодые» проекты (в стадии готовности <20–40%).
- Покрытие задолженности застройщиков средствами на счетах эскроу в 4к22 снизилось до **84%** (-8 п.п.), вернувшись на уровень ноября 2020 года, так как рост заимствований застройщиков опережал продажи и поступления на эскроу (1,1 трлн руб. против 0,85 трлн руб.). При этом у некоторых ведущих банков-кредиторов данный показатель опустился еще ниже, до ~65–75%. Снижается и доля проектов с полным (>100%) покрытием обязательств застройщиков средствами на эскроу: за 4к22 на 7 п.п., до 39%.
- Снижение уровня покрытия отразилось на ставке ПФ, которая за квартал увеличилась на 0,6 п.п., до **4,3%**², но остается существенно ниже ставки по корпоративному кредитованию (~7,7%³).
- На объем поступлений средств влияет динамика цен. Так, рост цен на жилье в 4к22 замедлился до ~1%⁴ после 4–10% в 1–3к22. В реальности в 4к22 он имел скорее отрицательную динамику, если не учитывать завышение цен в сделках по программам «льготной ипотеки от застройщика». Предложенные Банком России регуляторные меры направлены на возврат к традиционным моделям ипотечного кредитования, что будет способствовать снижению декларируемых цен сделок.

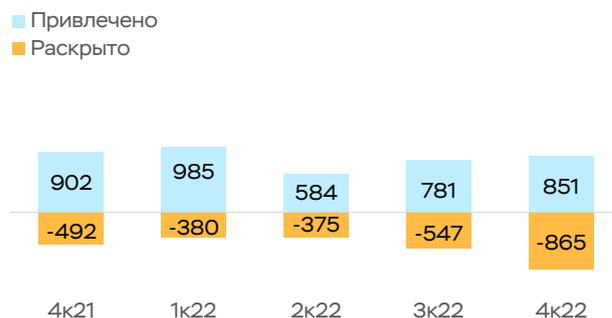
Средства на счетах эскроу

млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.



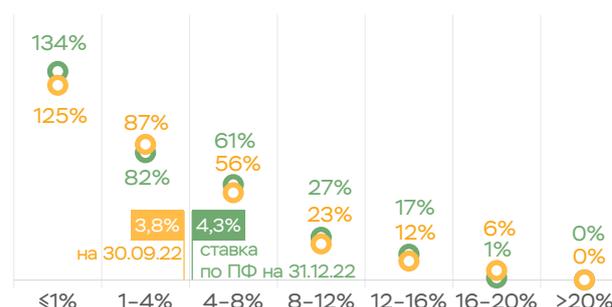
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



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

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

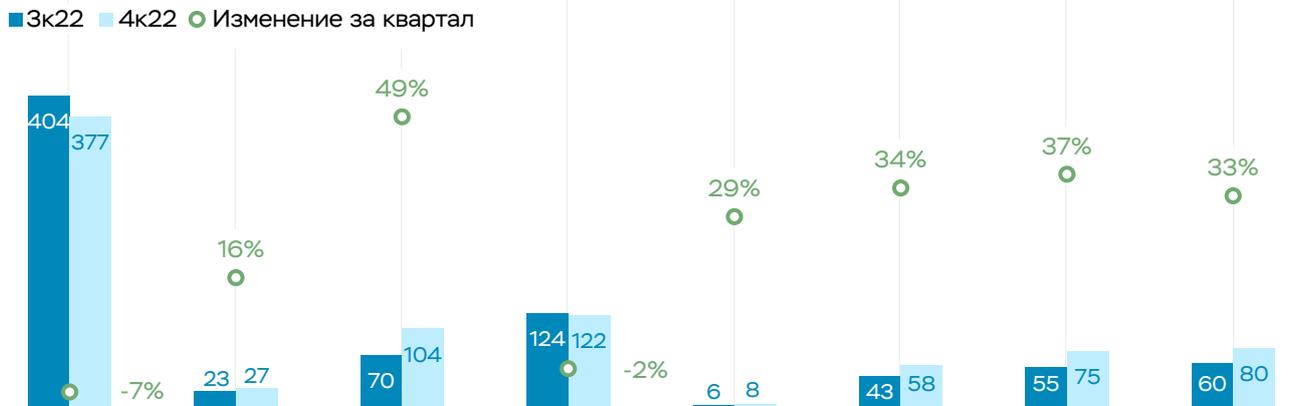
Портфель ПФ

млрд руб.



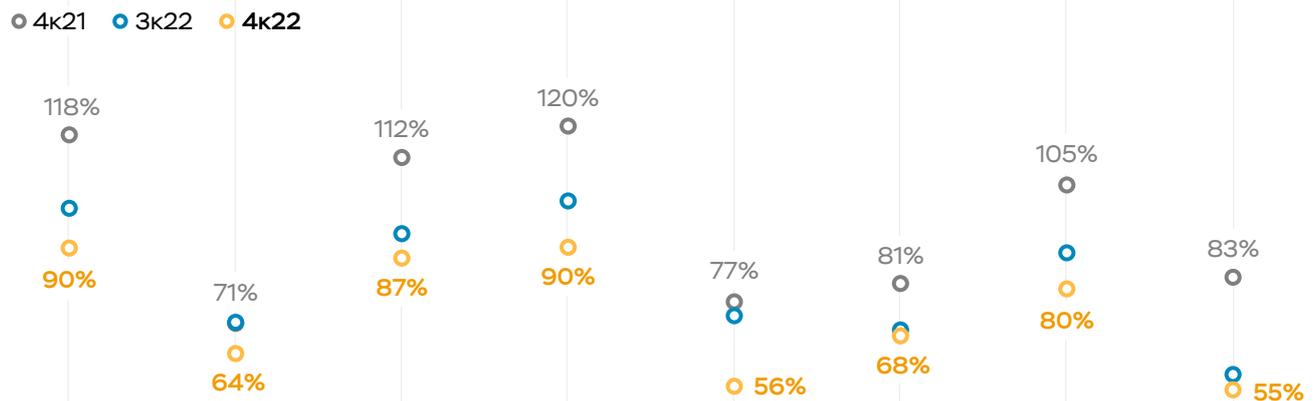
Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

%



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	4к22		3к22		4к22 / 3к22		3к22 / 2к22		4к22 / 4к21	
	абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома										
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	98,7	100,7	-2,0	-2%	3,2	3%	2,3	2,4%		
с использованием счетов эскроу (ПФ)	87,9	86,8	1,0	1%	5,2	6%	13,9	19%		
по старым правилам	8,5	11,1	-2,5	-23%	-1,8	-14%	-10,4	-55%		
без привлечения средств дольщиков	2,3	2,8	-0,5	-19%	-0,2	-7%	-1,2	-34%		
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	3 526	3 315	211	6%	254	8%	714	25%		
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	87	88	-1	-	-3	-	-4	-		
кредитуют застройщиков	31	31	0	-	2	-	2	-		
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	6	6	0	-	-1	-	0	-		
неактивны в работе с застройщиками	50	51	-1	-	-4	-	-6	-		
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	889	1 098	-209	-19%	-19	-2%	-254	-22%		
одобрены	622	793	-171	-22%	161	25%	-122	-16%		
отклонены банками	118	125	-7	-6%	24	24%	55	87%		
отозваны застройщиками	47	61	-14	-23%	-29	-32%	-41	-47%		
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ²	1 787	1 685	102	6%	119	8%	382	27%		
5. Площадь проектов с кредитными договорами³, млн м²	100,8	99,3	1,6	2%	10,6	12%	23,7	31%		
г. Москва	20,1	19,0	1,1	6%	1,3	7%	4,0	25%		
Московская область	12,3	12,2	0,2	1%	1,5	14%	2,0	19%		
г. Санкт-Петербург	7,0	7,5	-0,6	-7%	1,2	19%	1,1	19%		
прочие	61,5	60,6	0,9	2%	6,7	12%	16,6	37%		
6. Действующие кредитные договоры, ед.	6 902	6 492	410	6%	777	14%	1 773	35%		
с лимитом <300 млн руб.	2 199	2 029	170	8%	205	11%	427	24%		
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 310	2 287	23	1%	269	13%	477	26%		
с лимитом >1 млрд руб.	2 393	2 176	217	10%	303	16%	869	57%		
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	5 097	4 824	273	6%	537	13%	1 415	38%		
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	12 106	11 111	995	9%	2 251	25%	5 524	84%		
8. Задолженность (выбранный объем лимитов)⁴, млрд руб.	4 764	4 327	437	10%	745	21%	2 185	85%		
в т. ч. просроченная	1,96	1,17	0,79	67%	-1,74	-60%	0,83	73%		
средневзвешенный уровень резервирования ⁵ , %	3,16	3,56	-0,40	-	0,00	-	-0,19	-		
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁶ , %	83,8	92,1	-8,3	-	-11,6	-	-25,8	-		
9. Процентная ставка по кредитным договорам⁷, %	4,34	3,77	0,57	-	-0,09	-	0,75	-		
10. Открытые счета эскроу, тыс. ед.	700	736	-36	-4,9%	5	1%	59	9%		
11. Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	4 131	4 145	-14	-0,3%	234	6%	1 033	33%		
физические лица	4 025	4 044	-19	-0,5%	216	6%	995	33%		
юридические лица	106	101	5	5%	18	21%	38	55%		
12. Открыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	142	120	22	18%	40	50%	-45	-24%		
привлечено средств на счета эскроу, млрд руб.	851	781	70	9%	197	34%	-51	-6%		
13. Раскрыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	178	115	63	55%	31	37%	53	43%		
перечислено со счетов эскроу, млрд руб.	865	547	318	58%	172	46%	373	76%		
Индивидуальные жилые дома										
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	5	4	1	25%	-	-	-	-		
Действующие кредитные договоры, ед.	25	23	2	9%	-	-	-	-		
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	7	2	5	250%	-	-	-	-		
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	10,24	7,34	2,90	40%	-	-	-	-		
Задолженность, млрд руб.	1,79	0,68	1,11	163%	-	-	-	-		

¹ Данные обследования Банка России (если не указано иное). Возможные корректировки данных по отдельным показателям связаны с корректировками, представленными банками (в частности, по раскрытым счетам эскроу, размеру кредитных договоров). Несоответствие общего значения показателя и суммы показателей по отдельным категориям является результатом округления. Показатели приведены на отчетную дату либо за квартал.

² Застройщики представили полные пакеты документов по 34% заявок, находящихся на рассмотрении.

³ В том числе с учетом проектов, которые не включены в ЕИСЖС.

⁴ По действующим кредитным договорам.

⁵ Начиная с 01.01.2023 процент резерва на возможные потери по ссуде указывается по фактически сформированному резерву.

⁶ С учетом средств на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры.

⁷ Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам, имеющим задолженность.