



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В III КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

Ноябрь 2023



В 3к23² сохранились высокие темпы вывода новых проектов на рынок

Объем строящихся проектов

104,6 млн м²
+3,5%

Объем проектов с эскроу

99,2 млн м²
+5,2%

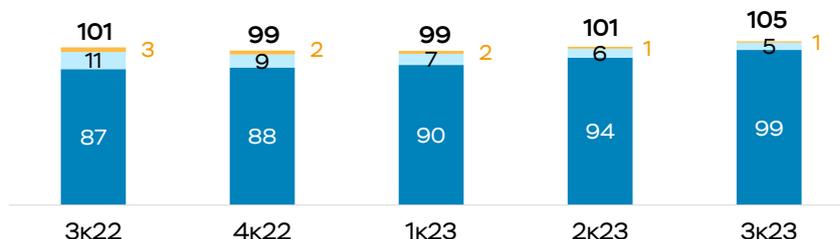
3к23 к 2к23

- В 3к23 в эксплуатацию введено **10,0 млн м²** многоквартирных домов (МКД) **1**. Это на 4% больше, чем в 2к23 (9,6 млн м²), но незначительно уступает 3к22 (10,3 млн м²). При этом по итогам девяти месяцев 2023 года объем введенных МКД вырос на 6% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.
- Застройщики еще увеличили запуск новых проектов до **11,5 млн м²** после 11,4 млн м² в 2к23, несмотря на то, что объем нераспроданной площади оставался значительным и превысил 68 млн м² (+1,0 млн м² за 3к23). Это в том числе касалось проектов, где продажи уже начались – 43,5 млн м² (+0,8 млн м²) **2** (подробнее см. стр. 2).
- С учетом того, что запускается проектов больше, чем вводится, выросла общая площадь строящихся МКД: она увеличилась на 3,5 млн м² и достигла **104,6 млн м²**. При этом объем проектов со счетами эскроу вырос на 4,9 млн м² (+4,7 млн м² в 2к23), до **99,2 млн м²**, а их доля в строящихся МКД – на 2 п.п., до **95%**.
- Застройщики форсируют запуск новых проектов, рассчитывая на сохранение повышенного спроса, пока действуют масштабные льготные госпрограммы. Однако в ближайшем будущем спрос может сократиться из-за ужесточения условий льготных программ (в том числе повышения первоначального взноса до 20%) и сокращения выдач более рискованных ипотечных кредитов ввиду повышения макропруденциальных надбавок Банка России. На этом фоне вероятно формирование рисков для проектов с низкой финансовой устойчивостью.

Структура портфеля проектов **3**

млн м²

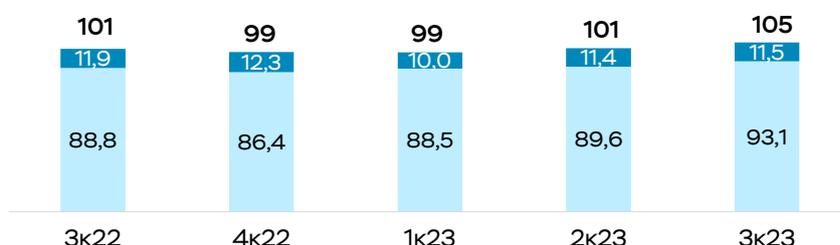
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



Объем проектов **4**

млн м²

- Новые проекты за квартал
- Ранее начатые проекты





Запуск новых проектов опередил рекордный объем продаж

Доля проданного
жилья

в строящихся
объектах

31%

+2,5 п.п.

в готовых объектах

73%

+0,6 п.п.

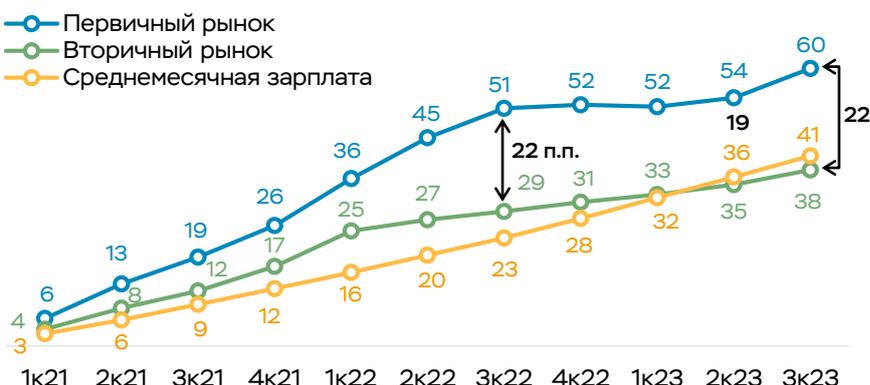
3к23 к 2к23

- Крайне высокий спрос в 3к23, который поддерживался льготными госпрограммами и желанием населения сохранить средства в условиях возрастающей инфляции и ослабления курса рубля, привел к росту доли реализованного жилья в проектах с эскроу на всех стадиях строительства – на 2,5 п.п., до **31,1%** **5**. Однако в 19 регионах, на которые приходится ~11% возводимых МКД, доля реализованного жилья снизилась либо осталась на уровне 2к23. Это прежде всего связано с более значительными объемами запуска новых проектов.
- Повышение уровня распроданности в первую очередь обеспечено продажами в «молодых» проектах, запущенных с начала 2023 года: доля проданного жилья в них заметно выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это может объясняться стремлением людей купить жилье по более низким ценам на ранних этапах строительства (в том числе из-за ограниченного бюджета покупки).
- Доля проданного жилья в проектах на стадии ввода в эксплуатацию за квартал не изменилась и находится на уровне **73%**, что на 6 п.п. меньше, чем год назад. То, что более четверти построенных квартир остаются нераспроданными, пока не критично. Сами застройщики не снижают цены, и представляется, что большинство проектов имеет достаточный запас маржинальности, который может быть использован для стимулирования спроса.
- Замедлившись в первом полугодии, в 3к23 рост цен на первичном рынке ускорился, опередив рост цен на вторичном **6**. Отчасти это объясняется переориентацией спроса на первичный рынок, где действуют программы господдержки, из-за роста рыночных ставок.

Доля
реализованного
жилья **5**
%



Индекс цен
и зарплат **6**
%





Объемы кредитования застройщиков росли ускоренными темпами

Объем портфеля

6,0 трлн руб.

+0,6 трлн руб.

+11%

3к23 к 2к23

- Темп прироста объема кредитных лимитов в 3к23 ускорился (+11% против +9% в 2к23). Это может объясняться ростом объема строящихся площадей, а также увеличением себестоимости строительства. Общий объем лимитов достиг **15,6 трлн руб.**, +1,5 трлн руб. за квартал (по регионам см. стр. 6).
- Объем выдач превысил показатели 2к23 на 20% и составил ~1,2 трлн руб., что является рекордом за все время существования проектного финансирования жилья (ПФ).
- На фоне незначительно выросшего объема погашений, следовавшего за раскрытием счетов эскроу по введенным в эксплуатацию МКД (подробнее см. стр. 4), прирост портфеля ПФ в 3к23 составил **609 млрд руб.** (+11%) после 438 млрд руб. в 2к23 (+9%). Он также выше прироста корпоративного портфеля в целом (+5,9% **7**). Общий объем задолженности застройщиков превысил **6,0 трлн рублей**.
- В ближайшие один-два квартала портфель ПФ может составить порядка 6,5 трлн руб. при ожидаемых достаточно высоких объемах расширения кредитных лимитов с учетом начала выборки средств по недавно запущенным проектам, а также снижения темпов продаж (как следствие, снижения объема раскрытий). Дополнительно на портфель ПФ, вероятно, повлияют объемы ввода новых объектов: в декабре – январе они традиционно выше, как и темпы погашения задолженности.
- По данным банков, качество портфеля в целом остается на высоком уровне: доля кредитов IV–V категорий качества **8** на конец 3к23 составила **0,4%** проектного портфеля. Эта доля увеличилась вдвое за квартал (+0,25 п.п., или на 17,1 млрд руб.). В дальнейшем качество портфеля ПФ может ухудшиться при сохранении тенденции роста проблемных кредитов.

Структура кредитного портфеля

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб.





Покрытие задолженности средствами на эскроу выросло из-за высокого спроса

Средства на эскроу

5,4 трлн руб.

+0,9 трлн руб.

+19%

3к23 к 2к23

- Большой объем продаж жилья обеспечил рекордный объем поступлений средств на счета эскроу – почти **1,6 трлн руб.** (1,0 трлн руб. в 2к23). Значительный приток наблюдался в течение всего квартала, при этом в августе – сентябре – на рекордных уровнях: в 2–2,5 раза больше среднемесячных значений 2021–2022 годов.
- Объем раскрытий за квартал увеличился до **0,71 трлн руб.** с 0,65 трлн руб. на фоне роста объема проектов, запускавшихся в предыдущие периоды.
- В результате опережающего роста поступлений (+1,57 трлн руб. в 3к23) в сравнении с раскрытиями (+0,71 трлн руб.) остаток средств на счетах эскроу на конец квартала превысил **5,4 трлн руб.** (+0,86 трлн руб. за 3к23).
- Как следствие, уровень покрытия заметно вырос, до **86%** (+5 п.п. **9**), вернувшись к значениям ноября 2022 года. Таким образом, на конец 3к23 обязательства застройщиков, не покрытые эскроу, составили немногим менее 0,9 трлн руб. (1,1 трлн руб. в 2к23).

В дальнейшем можно ожидать снижения уровня покрытия по мере того, как будет охлаждаться спрос из-за повышения первоначального взноса по льготным госпрограммам (до 20% с 20.09.2023), и ужесточения макронадбавок в высокорискованных сегментах рынка ипотечного кредитования. Это произойдет также вследствие продолжения выборки кредитных лимитов по действующим проектам, а также появления задолженности по проектам, активно запускаемым во втором полугодии 2023 года.

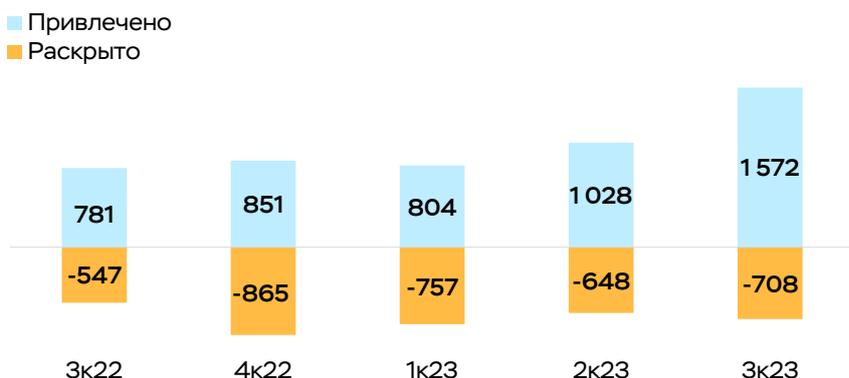
Средства на счетах эскроу

млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.





Ставка по ПФ сдерживалась растущими поступлениями средств на счета эскроу

Покрытие задолженности
86%
 +5 п.п.

Ставка ПФ
5,57%
 +0,71 п.п.

3к23 к 2к23

- Ставка по портфелю ПФ увеличилась за квартал на 0,7 п.п., до **5,6%** (10). Это объясняется ростом рыночных ставок по части задолженности, не покрытой средствами на счетах эскроу, особенно по новым проектам. Однако это увеличение сглажено ростом объема поступлений на эскроу и покрытия ими задолженности. В целом ставка ПФ существенно – в 1,8 раза (1,6 раза в 2к23) – ниже ставки по корпоративному кредитованию (~10,3% (11)), рост которой за 3к23 составил 2,5 процентного пункта.
- Распределение проектов по уровню покрытия задолженности несколько изменилось:
 - доля кредитов с покрытием от 0 до 30% снизилась на 4 п.п., до 33%. Возможно, застройщики не повышали цены либо давали скидки по новым или менее ликвидным проектам, чтобы быстрее накопить средства на счетах эскроу и снизить стоимость финансирования;
 - доля кредитов с покрытием выше 100% выросла на 3 п.п., до 28%, что отражает рост продаж в целом.
- По мере увеличения выборки кредитных лимитов и при более сдержанном росте продаж ставки по портфелю ПФ могут вырасти заметнее. Однако это может быть отчасти уравновешено снижением цен для ускорения продаж.

Распределение долга по покрытию

млрд руб.

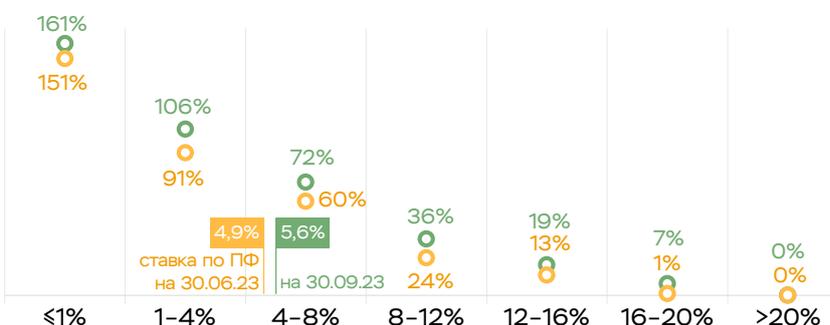


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу





Показатели ПФ в региональном разрезе

- Рост объема лимитов и задолженности, а также остатков на эскроу наблюдается во всех федеральных округах.
- Общим правилом является снижение ставок по мере наполнения счетов эскроу **12**.
- Уровень покрытия неравномерен по округам, а по отдельным регионам колеблется от менее 50% до более 150%. В 3к23 в большинстве регионов рост покрытия составил от 1 до более 20 процентных пунктов. При этом в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге покрытие на конец 3к23 несколько ниже общероссийского показателя (82, 85 и 79% соответственно), что отражает большие объемы запуска новых проектов. Динамика изменения ставки разнонаправлена – к концу 3к23 в половине регионов она снизилась (в отдельных регионах более чем на 1,0 п.п.) под влиянием наполнения счетов эскроу.

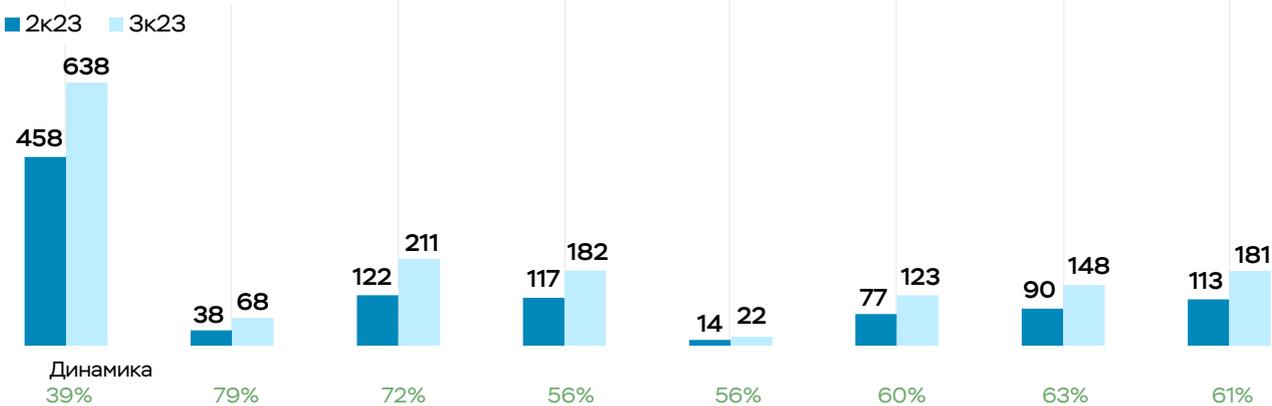
Портфель ПФ

млрд руб.



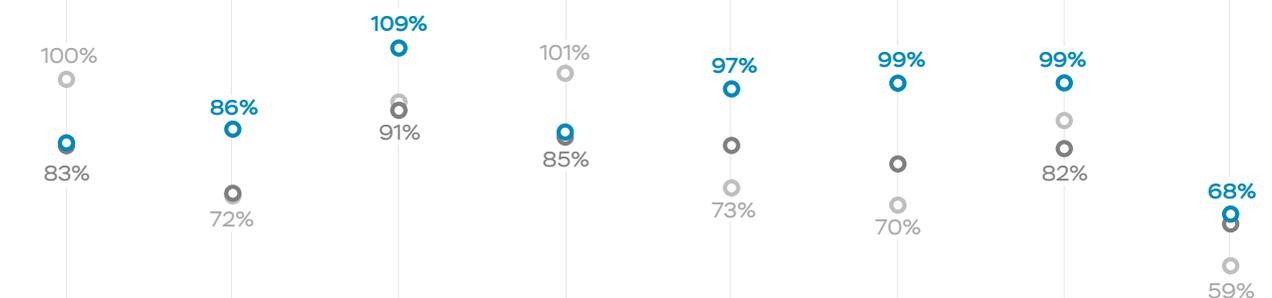
Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 3к22 ○ 2к23 ● 3к23



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁴

Показатель	3к23	2к23	3к23 / 2к23		2к23 / 1к23		3к23 / 3к22	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	104,6	101,1	3,5	3,5%	2,6	2,6%	3,9	3,9%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	99,2	94,3	4,9	5,2%	4,7	5%	12,4	14%
по старым правилам	4,5	5,6	-1,0	-19%	-1,5	-21%	-6,5	-59%
без привлечения средств дольщиков	0,9	1,2	-0,3	-27%	-0,6	-35%	-2,0	-69%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	4 257	3 949	308	8%	289	8%	942	28%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	15 91	89	2	-	0	-	3	-
кредитуют застройщиков	31	31	0	-	0	-	0	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	6	6	0	-	0	-	0	-
неактивны в работе с застройщиками	54	52	2	-	0	-	3	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	903	923	-20	-2%	-15	-2%	-195	-18%
одобренены ¹⁶	554	619	-65	-11%	89	17%	-239	-30%
отклонены банками	26	67	-41	-61%	80	615%	-99	-79%
отозваны застройщиками	40	57	-17	-30%	-47	-45%	-21	-34%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ¹⁷	1 917	2 284	-367	-16%	180	9%	232	14%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ¹⁸, млн м²	120,7	111,6	9,2	8%	5,4	5%	21,4	22%
г. Москва	22,6	22,1	0,5	2%	1,0	5%	3,5	19%
Московская область	12,3	11,8	0,5	4%	-0,4	-3%	0,1	1%
г. Санкт-Петербург	8,1	7,3	0,8	11%	0,3	5%	0,6	8%
прочие	77,7	70,3	7,4	10%	4,5	7%	17,1	28%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	8 727	7 831	896	11%	711	10%	2 235	34%
с лимитом <300 млн руб.	2 871	2 521	350	14%	278	12%	842	41%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 821	2 542	279	11%	206	9%	534	23%
с лимитом >1 млрд руб.	3 035	2 768	267	10%	227	9%	859	39%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	6 377	5 785	592	10%	483	9%	1 553	32%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	15 567	14 035	1 532	11%	1 172	9%	4 456	40%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	11 478	10 479	998	10%	698	7%	3 408	42%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ¹⁹, млрд руб.	6 048	5 438	609	11%	438	9%	1 720	40%
в т. ч. просроченная	2,54	2,53	0,01	0%	-2,06	-45%	1,37	116%
средневзвешенный уровень резервирования ²⁰ , %	3,28	3,67	-0,39	-	0,14	-	-0,27	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁹ , %	85,9	81,4	4,56	-	0,47	-	-6,2	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ¹⁰, %	5,57	4,86	0,71	-	0,19	-	1,80	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	5 422	4 558	865	19%	380	9%	1 278	31%
в т. ч. физические лица	5 254	4 400	854	19%	340	8%	1 210	30%
юридические лица	168	158	11	7%	40	34%	68	67%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 572	1 028	544	53%	224	28%	792	101%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	708	648	59	9%	-108	-14%	161	29%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	916	758	159	20,9%	63	9%	180	24%
открыто счетов эскроу (за квартал)	281	175	106	61%	45	35%	161	134%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) ²¹	123	112	10	9%	-22	-16%	8	7%
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты) ²²								
заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	10	7	3	43%	-4	-36%	6	150%
действующие кредитные договоры, ед.	88	54	34	63%	6	13%	65	283%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	18	13	5	38%	1	8%	16	800%
размер кредитных лимитов, млрд руб.	22,9	17,2	5,7	33%	1,6	10%	15,6	212%
задолженность, млрд руб.	2,8	2,2	0,6	25%	0,5	26%	2,1	305%



Примечания (1/2)

1	По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу	8	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.
2	По данным Единой информационной системы жилищного строительства – расчеты ДБРА Банка России: жилая площадь проектов с эскроу, в которых заключено не менее двух договоров участия в долевом строительстве	9	Учитываются средства на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры
3	На конец отчетного периода. Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (по всему отчету)	10	Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность
4	По данным ЕИСЖС (без учета корректировки данных по запуску новых проектов в случае отзыва застройщиком проектной декларации из ЕИСЖС в последующие отчетные даты)	11	Ставка по корпоративному портфелю (кроме кредитов ПФ)
5	По оценке ДБРА Банка России на основании данных проектных деклараций застройщиков (ЕИСЖС), на первое число месяца следующего за отчетным кварталом. Расчет произведен по жилым помещениям по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу: отношение реализованной площади к продаваемой. Строящиеся проекты – в целом по реализуемым проектам. Завершенные проекты – данные о реализованных площадях на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (представляются в Банк России начиная с 2к22)	12	Помимо этого, на величину процентной ставки влияют условия кредитных договоров, например предусматривающие применение аккредитивов (перечисление кредитных средств подрядным организациям по результатам приемки выполненных работ)
6	По данным Росстата (индексы цен на рынке жилья – по всем типам жилья, средняя начисленная зарплата – расчет по уточненной методике Банка России на конец отчетного периода с учетом сезонного сглаживания, данные за 3к23 с учетом прогнозных данных за сентябрь 2023 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения	13	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)
7	С учетом валютной переоценки	14	Данные обследования Банка России (если не указано иное). Возможные корректировки данных по отдельным показателям связаны с корректировками, представленными банками (в частности, по 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. Статистические данные публикуются без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

Примечания (2/2)

15	В том числе «Джей энд Ти Банк» (АО) в 1–3к23
16	Снижение количества заявок, находящихся на рассмотрении, объясняется проведенной с уполномоченными банками работой по уточнению статуса рассмотрения заявок, полученных в предыдущих периодах (данные по одобренным и отклоненным заявкам, решения по которым были приняты в предыдущие периоды, не включены в данные за 3к23)
17	Застройщики представили полные пакеты документов по 27% заявок, находящихся на рассмотрении
18	В том числе с учетом проектов, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС
19	По действующим кредитным договорам
20	Начиная с 01.01.2023 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
21	Информация по раскрытым после 01.03.2023 счетам эскроу отражается только в отношении счетов эскроу, по которым имелись остатки средств на момент раскрытия и с которых осуществлено перечисление средств
22	Данные за 2к23 и 1к23 уточнены с учетом корректировок, представленных уполномоченными банками