



Банк России

О ПРОЕКТНОМ  
ФИНАНСИРОВАНИИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ  
В I КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

# Проектное финансирование жилья продолжает динамично развиваться

## Основные факторы в I квартале 2021 года

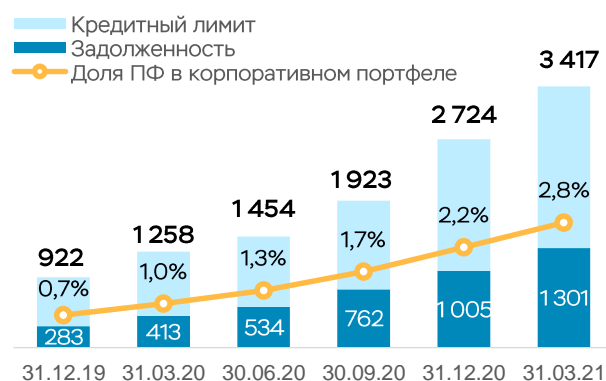
- Объем проектов, строящихся с использованием счетов эскроу, вырос на **4,3 млн м<sup>2</sup> (+9%)**, до **53 млн м<sup>2</sup> (57% от общего объема строящегося жилья)**.
- Основная часть проектов, строящихся по старым правилам, будет завершена к концу 2025 г. (останется **менее 1 млн м<sup>2</sup>**), а к концу 2032 г. все проекты будут реализованы.
- Доступ к проектному финансированию строительства жилья (ПФ) имеют в том числе и небольшие проекты (с лимитом кредитования **менее 300 млн руб.**), доля которых в количественном выражении превышает **35%** (+2,4 п.п. за I кв. 2021 г.).
- ПФ росло быстрее остальных сегментов банковского корпоративного кредитования как в 2020 г. (+722 млрд руб., или +255%), так и в I кв. 2021 г. (+296 млрд руб., или +29%). Доля ПФ в корпоративных портфелях банков увеличилась за I кв. 2021 г. на **0,6 п.п.**, до **2,8%**.
- Кредитные лимиты на ПФ увеличились на **693 млрд руб. (+25%)**, до **3 417 млрд руб.**
- Качество портфеля проектных кредитов достаточно высокое (только **0,04%** представлено задолженностью IV-V категорий качества<sup>1</sup>), а уровень резервирования адекватный.

## Структура портфеля ПФ

 млн м<sup>2</sup>

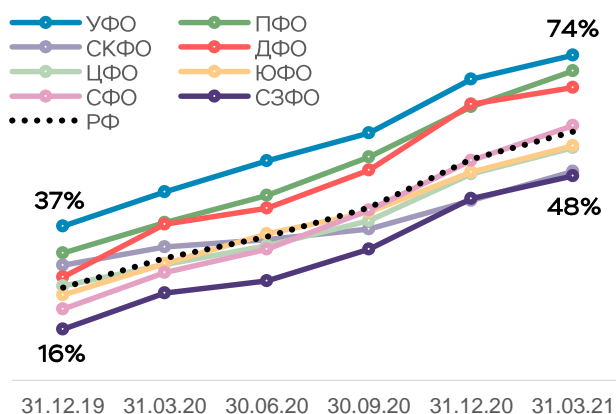

## Портфель ПФ

млрд руб. / %



## Проекты с эскроу в регионах

доля в региональных портфелях строительства



## Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %



<sup>1</sup> В соответствии с Положением Банка России от 26.06.2017 № 590-П.

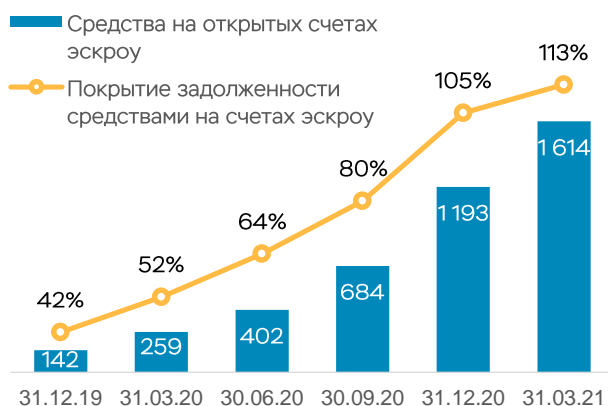
# Остатки на счетах эскроу росли, ставка по проектным кредитам снижалась

## Основные факторы в I квартале 2021 года

- В I кв. 2021 г. остатки средств на счетах эскроу выросли на **421 млрд руб. (+35%)**, до **1 614 млрд руб.**, что выше темпов роста портфеля ПФ (+29%).
- Более **97%** средств на счетах эскроу размещены физическими лицами (**1 574 млрд руб.**).
- В I кв. 2021 г. было раскрыто **43 тыс.** счетов эскроу на сумму **122 млрд руб.** (**28 тыс.** счетов на сумму **79 млрд руб.** в IV кв. 2020 г.), которые перечислены застройщикам, в том числе на погашение банковских кредитов.
- В среднем покрытие задолженности средствами на счетах эскроу в I кв. 2021 г. увеличилось на **8,2 п.п.**, достигнув **113%**.
- Высокий уровень покрытия средствами на счетах эскроу позволяет банкам кредитовать застройщиков по низким ставкам.
- Более чем по трети портфеля (при значительных накоплениях на счетах эскроу) ставка менее 1%, а еще по трети договоров не превышает 4%.
- Средняя процентная ставка по договорам, действующим на 31.03.2021, составляла **3,0%**<sup>1</sup>, снизившись в I кв. 2021 г. на **0,15 п.п.** Для сравнения: средняя ставка в корпоративном кредитовании составила **7,2%**<sup>2</sup>.

## Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



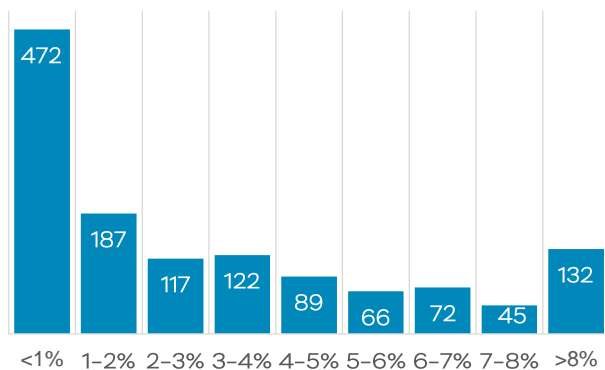
## Раскрытие счетов эскроу

млрд руб. / тыс. ед.



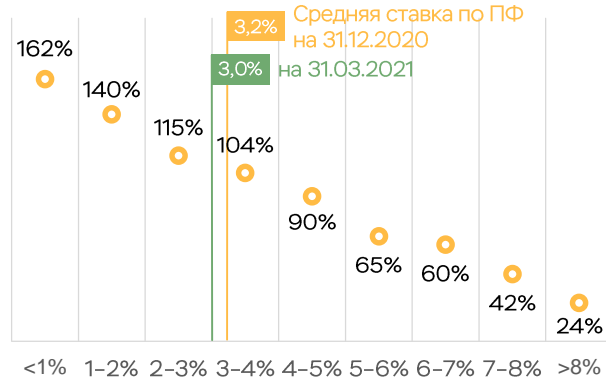
## Распределение долга по ставке

млрд руб.



## Уровень покрытия долга эскроу

%



<sup>1</sup> Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность.

<sup>2</sup> Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 1 года, за февраль 2021 года.

# Основные показатели проектного финансирования строительства жилья<sup>1</sup>

Показатель	31.03.20	31.12.20	31.03.21	QoQ		YoY	
				ед.	%	ед.	%
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м <sup>2</sup>	100,2	94,0	92,0	-2,0	-2,2%	-8,3	-8,3%
с использованием счетов эскроу	30,8	48,5	52,8	4,3	8,9%	22,0	71,3%
по старым правилам	60,1	39,8	34,0	-5,8	-14,5%	-26,1	-43,4%
не могут привлекать средства дольщиков	9,3	5,7	5,1	-0,6	-10,2%	-4,2	-44,7%
2. Застройщики с эскроу или кредитами, ед.	944	1 806	1 982	176	9,7%	1 038	110,0%
3. Банки-участники проектного финансирования жилья, ед.	94	96	94	-2	-	0	-
кредитуют застройщиков	19	26	26	0	-	7	-
открыты счета эскроу или есть заявки на кредитование	6	5	5	0	-	-1	-
не активны в работе с застройщиками	69	65	63	-2	-	-6	-
4. Заявки, поступившие в банки, ед.	3 743	6 028	6 842	814	13,5%	3 099	82,8%
одобрены	1 265	2 578	2 998	420	16,3%	1 733	137,0%
отклонены банками	733	1 066	1 167	101	9,5%	434	59,2%
отозваны застройщиками	1 058	1 442	1 512	70	4,9%	454	42,9%
на рассмотрении	687	942	1 165	223	23,7%	478	69,6%
5. Площадь проектов с кредитными договорами <sup>2</sup> , млн м <sup>2</sup>	19,3	40,5	51,5	11,0	27,3%	32,2	167,1%
г. Москва	5,5	10,1	12,7	2,6	25,3%	7,3	133,0%
Московская область	2,2	5,5	6,6	1,1	20,6%	4,4	194,5%
г. Санкт-Петербург	0,9	2,4	2,9	0,5	22,8%	2,0	225,8%
прочие	10,7	22,5	29,3	6,8	30,3%	18,6	173,8%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	1 064	2 243	2 892	649	28,9%	1 828	171,8%
с лимитом до 300 млн руб.	396	735	1 018	283	38,5%	622	157,1%
с лимитом от 300 млн до 1 млрд руб.	429	848	1 049	201	23,7%	620	144,5%
с лимитом свыше 1 млрд руб.	239	660	825	165	25,0%	586	245,2%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	803	1 662	2 092	430	25,9%	1 289	160,5%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	1 258	2 724	3 417	693	25,4%	2 159	171,7%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) <sup>3</sup> , млрд руб.	413	1 005	1 301	296	29,5%	887	214,6%
в том числе просроченная	0,0	0,00	0,02	0,02	100%	0,02	100%
уровень резервирования, %	4,7	3,4	3,3	-0,1	-	-1,4	-
покрытие задолженности средствами на эскроу <sup>4</sup> , %	51,8	105,1	113,3	8,2	-	61,5	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам <sup>5</sup> , %	4,9	3,2	3,0	-0,15	-	-1,9	-
10. Открытые счета эскроу <sup>6</sup> , тыс. ед.	72,3	304,6	384,7	80,1	26,3%	312,5	432,4%
11. Средства на открытых счетах эскроу <sup>7</sup> , млрд руб.	259	1 193	1 614	421	35,3%	1 355	523,3%
счета эскроу физических лиц	253	1 173	1 574	401	34,2%	1 321	522,1%
счета эскроу юридических лиц	6	20	40	20	100,0%	34	566,7%
12. Площадь завершенных проектов, млн м <sup>2</sup>	0,8	4,2	7,7	3,5	82,4%	7,0	901%
количество раскрытых счетов эскроу, тыс. ед.	5,5	48,4	91,3	43,0	88,8%	85,9	1 569%
перечислено с раскрытых счетов эскроу, млрд руб.	12,4	125,3	247,5	122,1	97,4%	235,0	1 894%

<sup>1</sup> Данные обследования Банка России (если не указано иное).

<sup>2</sup> В том числе с учетом проектов, которые не включены в ЕИСЖС.

<sup>3</sup> По действующим кредитным договорам.

<sup>4</sup> С учетом средств на счетах эскроу по проектам, по которым заключены кредитные договоры.

<sup>5</sup> Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам, имеющим задолженность.

<sup>6</sup> Средства юридических и физических лиц без учета раскрытых счетов (п. 12 таблицы).

<sup>7</sup> Без учета раскрытых счетов (п. 12 таблицы).

Материал подготовлен Департаментом обеспечения банковского надзора.

Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

© Центральный банк Российской Федерации, 2021