



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В IV КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

Доля банковских кредитов в долге застройщиков превысила 60%

Основные изменения в IV квартале 2021 года

- Портфель активных проектов строительства многоквартирных домов незначительно сократился (-3%) до **96,4 млн м²** в связи с традиционным для конца года массовым завершением объектов, которое превысило объем запуска новых проектов.
- Портфель проектов со счетами эскроу вырос на **5%**. Доля проектов по «новой схеме» достигла **77% (+7 п.п.)**, а по «старой схеме» сократилась до **20%**.
- Кредитный портфель проектного финансирования (далее – ПФ) вырос до **2,6 трлн руб.** и составил **5%** от суммарного портфеля кредитов ЮЛ сектора. Вклад ПФ в рост кредитования ЮЛ существенно выше – **20% (347 млрд из 1,8 трлн руб.¹)** в 4к21, а за год – почти **30%**.
- Меньший по сравнению с 3к21 рост портфеля – **16% (+33% в 3к21)** – связан со значительным погашением задолженности по завершенным проектам. Темп кредитования не замедлился: объемы новых выданных в 4к и 3к21 сопоставимы (около **0,8 трлн руб.**), что существенно выше выданных 1–2к21 (около **0,4–0,5 трлн руб.**).
- ПФ в структуре долга застройщиков превысило прямые обязательства перед дольщиками и составило **более 60%**. Можно констатировать успешное достижение цели реформы долевого строительства по замещению средств дольщиков банковскими кредитами.
- Кредитные лимиты также показывают устойчивый рост – **0,9 трлн руб. (+17%)**, хотя это и ниже, чем в 3к21 (**+1,5 трлн руб., или 36%**). Общий лимит достиг **6,6 трлн руб.**, а его утилизация составляет **~40%**.
- Качество ПФ остается высоким. Задолженность по кредитам IV–V категорий качества² не превышает **0,1%** проектного портфеля. Потенциально проблемные кредиты в «молодом» проектном портфеле единичны, но могут несколько увеличиться в дальнейшем по мере «вызревания». Важен контроль рисков застройщиков со стороны банков, в том числе в связи с возможным ростом долговой нагрузки.

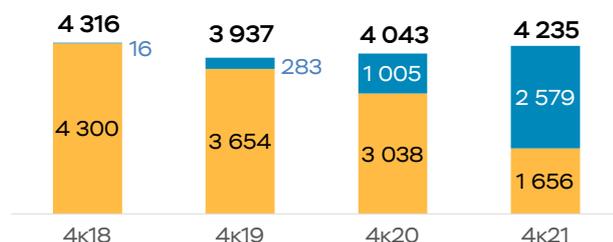
Структура портфеля проектов³

 млн м²


Структура долга застройщиков⁴

млрд руб.

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



Портфель ПФ

млрд руб. / %

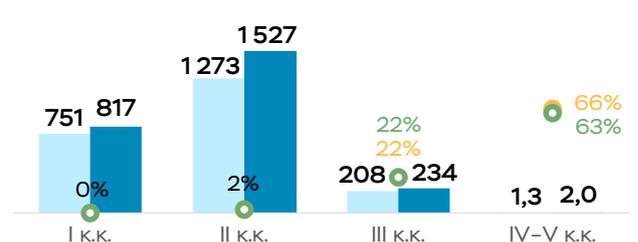
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %

- Задолженность 30.09.21
- Задолженность 31.12.21
- Покрытие резервами 30.09.21
- Покрытие резервами 31.12.21



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 т. ч. облигации и непрокредитованные кредиты), занимающих порядка 20% в структуре долга, обязательства без эскроу на 4кв18 – расчетная величина).

Рекордные привлечения на счета эскроу свидетельствуют о высоких продажах жилья

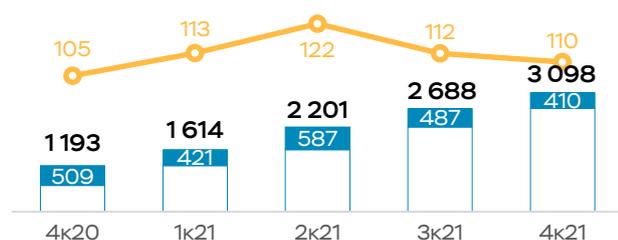
Основные изменения в IV квартале 2021 года

- Объем средств, депонированных на счетах эскроу, почти достиг **3,1 трлн рублей**. Более **98%** – средства населения, из которых **80%** застрахованы системой страхования вкладов (до **10 млн руб.**).
- Темп прироста (**+410 млрд руб., или 15%**) несколько ниже, чем в 3к21 (**+487 млрд руб., 22%**) из-за рекордного раскрытия счетов эскроу по завершенным объектам: в 4к21 оно практически удвоилось по сравнению с 3к21 – **125 тыс. счетов на 492 млрд руб.** (в 3к21 – **62 тыс. на 226 млрд руб.**).
- Максимальный с начала реформы объем привлеченных средств (**0,9 трлн руб.**) свидетельствует о сохранении высоких темпов продажи жилья.
- Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу – на комфортном уровне (на 31.12.21 – **110%**, на 30.09.21 – **112%**), но по проектам неравномерно. При этом **55%** задолженности (на 30.09.21 – **52%**) покрыто на **100%+**.
- Вслед за общим ростом ставок по рынку средняя ставка по ПФ выросла в 4к21 с **3,3 до 3,6%**¹ но за счет фондирования средствами на счетах эскроу существенно ниже ставки в корпоративном кредитовании (около **8,5%**).
- Основной вклад в рост ставки вносят новые кредиты, где размер депонированных средств пока невелик (доля кредитов со ставкой **12%+** за квартал выросла с **1 до 6%**). Однако это будет нивелироваться по мере роста продаж и поступления средств на счета эскроу.
- При этом по **1/4** задолженности застройщиков со значительными накоплениями на счетах эскроу средневзвешенная ставка меньше **1%**, а еще по **1/3** с покрытием **100%+** – не более **3%**.
- Амбициозные цели по наращиванию объемов жилищного строительства позволяют прогнозировать рост потребности отрасли в кредитных ресурсах. Одним из факторов роста ПФ в среднесрочной перспективе также будет новый сегмент комплексного индивидуального жилищного строительства с применением счетов эскроу.

Средства на счетах эскроу

млрд руб.

■ Прирост средств на счетах эскроу за квартал
 ○ Покрытие задолженности средствами на эскроу



Потоки средств на счетах эскроу

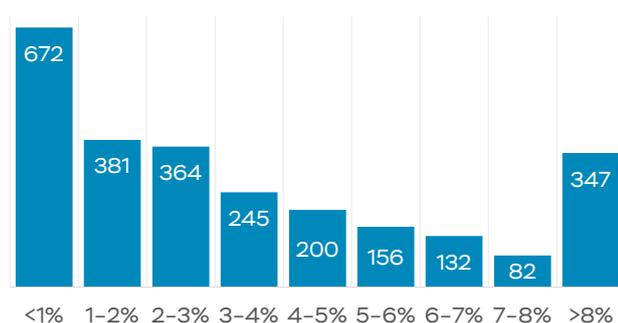
млрд руб.

■ Привлечено средств на счета
 ■ Раскрыто средств со счетов



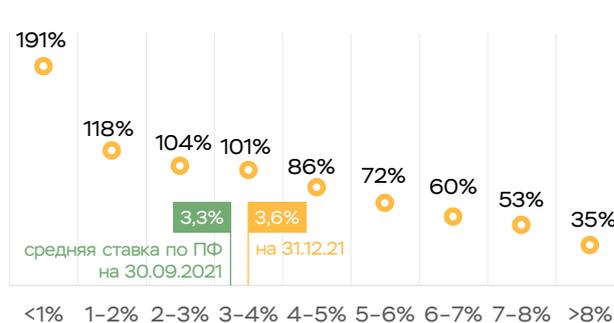
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



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

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья¹

Показатель	4к21	3к21	4к21 / 3к21		3к21 / 2к21		4к21 / 4к20	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м²	96,4	98,9	-2,6	-3%	1,0	1%	2,4	3%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	74,0	70,5	3,4	5%	7,0	11%	25,5	53%
по старым правилам	18,9	24,4	-5,5	-22%	-5,5	-18%	-20,9	-52%
без привлечения средств дольщиков	3,5	4,0	-0,5	-14%	-0,5	-11%	-2,2	-39%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	2 812	2 621	191	7%	303	13%	1 006	56%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	91	89	2	-	-3	-	-5	-
кредитуют застройщиков	29	28	1	-	1	-	3	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	6	7	-1	-	2	-	1	-
неактивны в работе с застройщиками	56	54	2	-	-6	-	-9	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	1 143	1 125	18	2%	153	16%	304	36%
одобренны	744	711	33	5%	38	6%	252	51%
отклонены банками	63	118	-55	-47%	-46	-28%	-52	-45%
отозваны застройщиками	88	109	-21	-19%	-221	-67%	-7	-7%
на рассмотрении	248	187	61	33%	382	-196%	111	81%
5. Площадь проектов с кредитными договорами², млн м²	77,1	72,4	4,8	7%	14,4	25%	36,6	91%
г. Москва	16,0	15,7	0,3	2%	3	21%	5,9	58%
Московская область	10,3	9,7	0,6	6%	3	35%	4,8	88%
г. Санкт-Петербург	5,8	5,5	0,4	7%	1	33%	3,5	147%
прочие	44,9	41,4	3,5	8%	8	23%	22,4	100%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	5 129	4 453	676	15%	914	26%	2 885	129%
с лимитом <300 млн руб.	1 772	1 490	282	19%	299	25%	1 037	141%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	1 833	1 642	191	12%	313	24%	984	116%
с лимитом >1 млрд руб.	1 524	1 321	203	15%	302	30%	864	131%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	3 682	3 319	363	11%	641	24%	2 019	121%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	6 582	5 647	934	17%	1 497	36%	3 857	142%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов)³, млрд руб.	2 579	2 232	347	16%	557	33%	1 575	157%
в т. ч. просроченная	1,13	0,12	1,01	-	0,01	-	1,13	-
средний уровень резервирования по всем КО, %	2,81	2,75	0,06	-	0,30	-	-0,55	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	109,6	112,4	-2,82	-	-9,8	-	5,33	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам⁵, %	3,59	3,32	0,27	-	0,40	-	0,42	-
10. Открытые счета эскроу, тыс. ед.	650	578	72	13%	72	14%	346	113%
11. Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	3 098	2 688	410	15%	487	22%	1 905	160%
физические лица	3 030	2 628	402	15%	460	21%	1 856	158%
юридические лица	68	60	8	13%	27	79%	48	246%
12. Открыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	197	134	64	48%	-17	-11%	60	44%
привлечено средств на счета эскроу, млрд руб.	902	713	189	27%	20	3%	314	53%
13. Раскрыто счетов эскроу (за квартал), тыс. ед.	125	62	63	103%	32	110%	97	346%
перечислено со счетов эскроу, млрд руб.	492	226	266	118%	121	115%	413	522%

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.

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.