



Банк России

О ПРОЕКТНОМ  
ФИНАНСИРОВАНИИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ  
В II КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

Август 2023

# В 2к23<sup>?</sup> объем запуска проектов вырос, хотя нераспроданных метров стало больше

Объем строящихся проектов

**101,1** млн м<sup>2</sup>  
+2,6%

Объем проектов с эскроу

**94,3** млн м<sup>2</sup>  
+5,3%

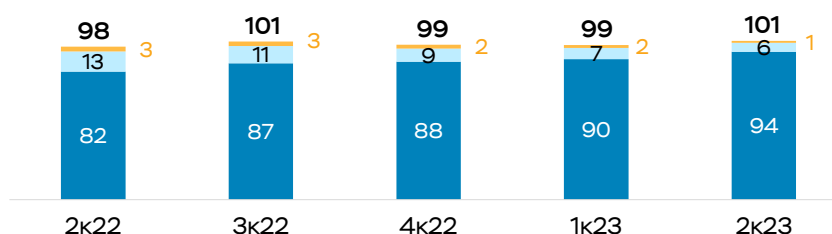
2к23 к 1к23

- В 2к23 в эксплуатацию введено **9,6 млн м<sup>2</sup>** многоквартирных домов (МКД) **1**, что на 21% меньше, чем в 1к23 (12,1 млн м<sup>2</sup>, из которых почти половина введена в январе). Это сезонное снижение: по сравнению с 2к22 (8,7 млн м<sup>2</sup>) и в целом по итогам первой половины 2023 года объем введенного жилья вырос на 10%.
- Запуск новых проектов сохранился на стабильно высоком уровне – около **11,4 млн м<sup>2</sup>** (10 млн м<sup>2</sup> в 1к23, близко к уровню 3–4к22, ~12 млн м<sup>2</sup>), что на 19% больше показателя 2к22, когда на рынке нарастала неопределенность.
- На фоне высокого темпа запуска новых проектов общая площадь строящихся МКД устойчиво росла (+2,6 млн м<sup>2</sup> за квартал) и достигла **101,1 млн м<sup>2</sup>**, впервые превысив доковидный уровень марта 2020 года. Объем проектов со счетами эскроу вырос на 4,7 млн м<sup>2</sup> (+1,7 млн м<sup>2</sup> в 1к23), до **94,3 млн м<sup>2</sup>**, а их доля в строящихся МКД – на 2 п.п., до **93%**.
- Нарастание запуска новых проектов может создавать предпосылки для формирования избыточного предложения. Так, по оценкам Банка России, в 2к23 в большинстве регионов и в целом по России объем запуска новых проектов с эскроу превысил объем продаж жилья. За 2к23 объем нераспроданной площади в проектах с эскроу увеличился до 67 с 65 млн м<sup>2</sup>, в том числе в проектах, где уже привлекаются средства участников долевого строительства, – до 43 с 40 млн м<sup>2</sup> **2** (подробнее см. стр. 2).
- Реализация комплексных проектов индивидуального жилищного строительства начата в 11 регионах: пока на эти проекты приходится <0,5% площади строительства МКД.

## Структура портфеля проектов **3**

млн м<sup>2</sup>

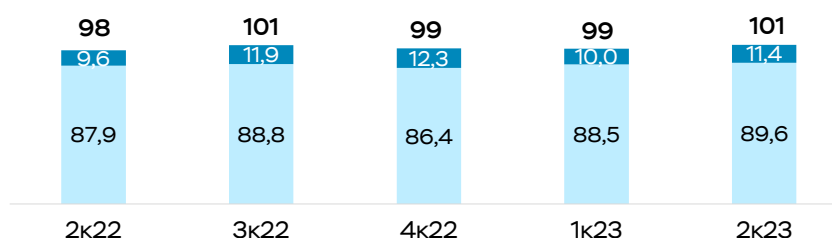
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



## Динамика проектов **4**

млн м<sup>2</sup>

- Новые проекты за квартал
- Ранее начатые проекты



# Продажи росли, но отставали от запуска новых проектов

Доля проданного жилья

в строящихся объектах

**29%**

+2 п.п.

в готовых объектах

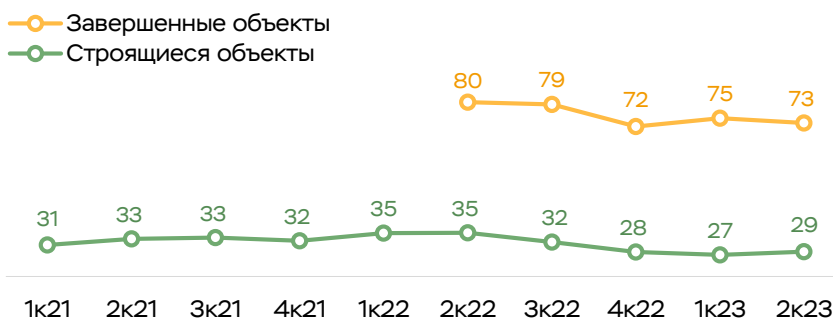
**73%**

-2 п.п.

2к23 к 1к23

- Оживление покупательской активности в 2к23 привело к росту средней доли реализованного жилья в проектах с эскроу **5** на всех стадиях строительства на 2 п.п., до **29%**. Однако в 18 регионах (на которые приходится ~15% возводимых МКД) доля реализованного жилья – менее 20%, что объясняется ограниченной емкостью региональных рынков и/или наличием избыточного предложения.
- В завершённых проектах в 2к23 доля проданного жилья при вводе объекта в эксплуатацию снизилась до **73** с 75%. При этом за год снижение более существенное – на 7 п.п., что может свидетельствовать о росте навеса предложения.
- С учетом нестабильного спроса на фоне повышения кредитных ставок и возможного изменения условий льготных программ риски отставания от графика продаж сохраняются, особенно для «молодых» проектов (готовность до 40%), на которые приходится ~47% строящейся площади.
- В первом полугодии рост цен на первичном рынке отставал от роста цен на вторичном **6** из-за сворачивания программ «льготной ипотеки от застройщика» и увеличения объема нереализованного жилья. Привлекательность первичного рынка, особенно на фоне общего роста ставок, будет поддерживаться продолжением действия льготных программ. Однако сохранение существенной разницы в ценах на первичном и вторичном рынках, вероятно, будет побуждать застройщиков к ограничению роста цен для стимулирования продаж.

Доля реализованного жилья **5**  
%



Индекс цен и зарплат **6**  
%





# Объемы кредитования застройщиков заметно увеличились

Объем портфеля

**5,4** трлн руб.

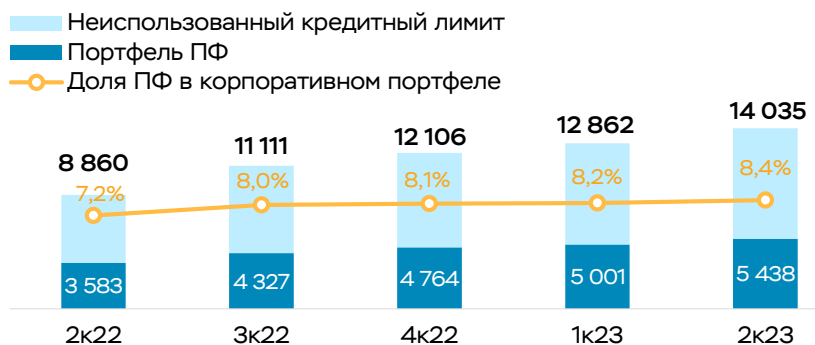
**+0,4** трлн руб.  
**+9%**

2к23 к 1к23

- Объем кредитных лимитов в 2к23 вырос на значительные 1,2 трлн руб. (+9%) против 0,8 трлн руб. (+6%) в 1к23 и превысил **14,0 трлн руб.**, следуя за объемом выводимых на рынок проектов.
- Объем выдач в 2к23 составил ~1,0 трлн руб., что на 25% выше 1к23 и близко к максимальным значениям второй половины 2022 года. При этом объем погашений снижался из-за сезонного замедления ввода МКД в эксплуатацию. В результате прирост портфеля проектного финансирования (ПФ) в 2к23 составил **438 млрд руб.** (+9% при +3,8% по корпоративному портфелю в целом **7**) после 237 млрд руб. в 1к23 (+5%). Общий объем задолженности вырос до **5,4 трлн рублей.**
- В дальнейшем портфель ПФ будет расти медленнее и должен стабилизироваться ориентировочно на уровне 6–6,5 трлн руб., с учетом неуклонного сокращения доли площадей, реализуемых без использования эскроу (~6% от общей возводимой площади), а также динамики погашений при раскрытии счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию. Объем ПФ может быть выше при снижении темпов продаж (и, как следствие, снижении раскрытия эскроу) и сохранении высоких объемов строительства.
- По данным банков, качество портфеля в целом остается на высоком уровне: доля кредитов IV–V категорий качества **8** на конец 2к23 не превышает **0,2%** проектного портфеля (+0,1 п.п., или 4,6 млрд руб., за квартал). В дальнейшем может быть некоторое ухудшение качества портфеля из-за возможного снижения темпов продаж жилья.

## Структура кредитного портфеля

млрд руб.



## Качество портфеля ПФ

млрд руб.



# Покрытие задолженности эскроу остается на уровне 80%

## Средства на эскроу

**4,6** трлн руб.

**+0,4** трлн руб.  
**+9%**

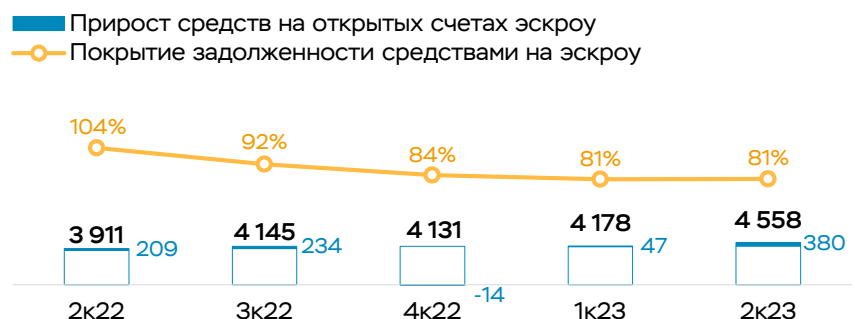
2к23 к 1к23

- Большой объем продаж жилья в 2к23 по сравнению с 1к23 определил рекордный уровень поступлений средств на счета эскроу – более **1,0 трлн руб.** (0,8 трлн руб. в 1к23). Основной прирост наблюдался в мае – июне (ежемесячно ~360 млрд руб., что больше среднемесячных значений 2021–2022 годов и близко к уровням конца года со значительными объемами продаж).
- Общий остаток средств на счетах эскроу на конец квартала достиг почти **4,6 трлн руб.** (+380 млрд руб. за 2к23). Этому способствовало увеличение поступлений с одновременным снижением объемов раскрытий до 0,6 трлн руб. в 2к23 после 0,8 трлн руб. в 1к23 из-за сезонного сокращения ввода жилья по сравнению с началом года.
- Несмотря на заметный рост остатков средств на эскроу, уровень покрытия ими задолженности застройщиков изменился незначительно (+0,5 п.п., до 81% **9**), прежде всего из-за роста задолженности в связи с запуском новых проектов. На конец 2к23 обязательства застройщиков, не покрытые эскроу, превысили 1,1 трлн руб. (1,0 трлн руб. в 1к23).
- Рост объема поступлений на эскроу в основном поддерживался продажами по программам господдержки ипотеки и сопровождался ухудшением стандартов кредитования: доля кредитов с показателем долговой нагрузки >80% в 2к23 составила 39%, а с первоначальным взносом <20% – 63% от общего объема выдач.

С учетом мер, принятых Банком России для ограничения выдач высокорискованных ипотечных кредитов (в том числе повышения надбавок к коэффициентам риска с 1 октября 2023 года), а также с учетом увеличения ключевой ставки во втором полугодии следует ожидать сокращения выдач таких кредитов и, вероятно, продаж и поступлений на счета эскроу в целом.

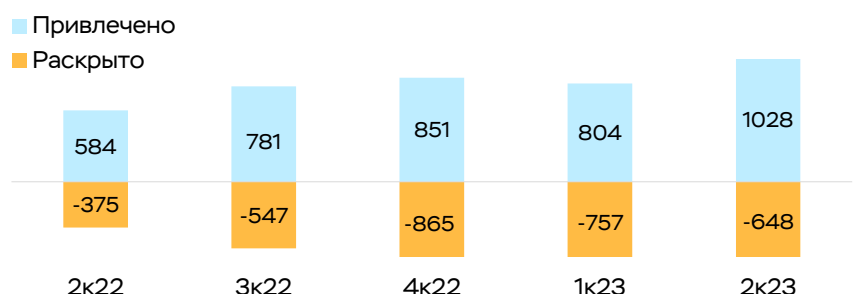
## Средства на счетах эскроу

млрд руб.



## Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.



# Ставка по ПФ в 2к23 изменилась мало, но в дальнейшем может вырасти больше

**Покрытие задолженности**  
**81%**  
**+0,5 п.п.**

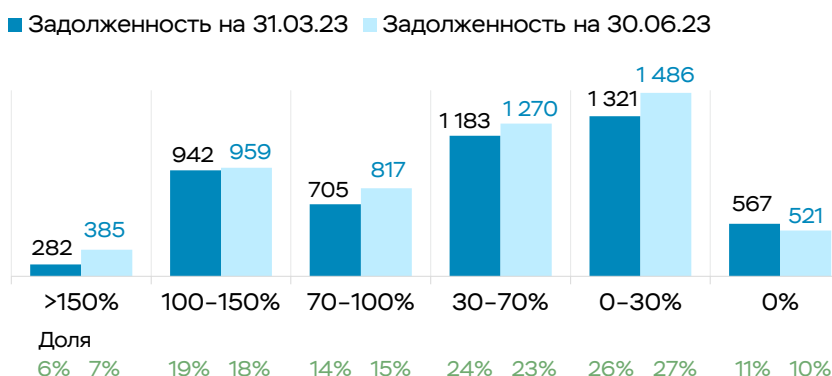
**Ставка ПФ**  
**4,86%**  
**+0,19 п.п.**

2к23 к 1к23

- Ставка по портфелю ПФ составила **4,9%** (+0,2 п.п. **10**). Темпы ее роста в 2к23 замедлились по сравнению с 1к23 и 4к22 (+0,3 п.п. и +0,6 п.п. за квартал соответственно) на фоне незначительного роста уровня покрытия. При этом ставка ПФ остается в 1,6х ниже ставки по корпоративному кредитованию (~7,8% **11**).
- Один из факторов роста ставки – изменение структуры портфеля: в частности, доля портфеля ПФ с низким покрытием (от 0 до 30%), которому в основном соответствуют ставки финансирования ~8%, увеличилась до 27% (+1 п.п. за 2к23).
- В дальнейшем рост ставки по портфелю ПФ может быть более существенным с учетом повышения ключевой ставки и ставок по депозитам банками, а также возможного снижения темпов продаж (и, соответственно, покрытия счетами эскроу).

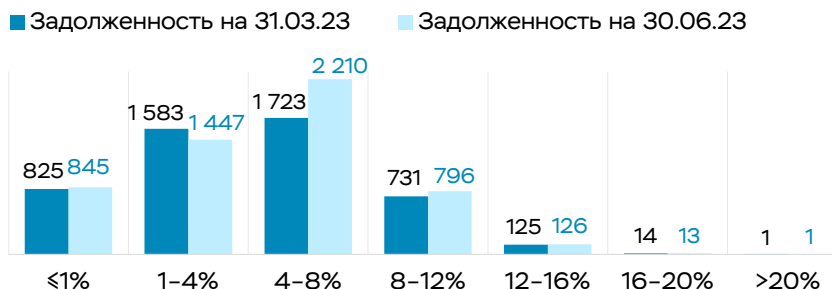
## Распределение долга по покрытию

млрд руб.

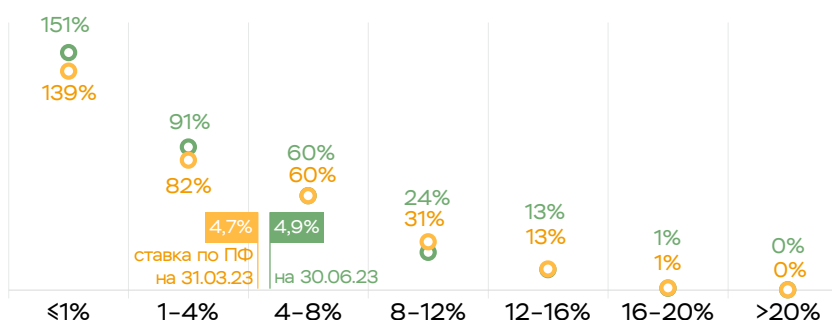


## Распределение долга по ставке

млрд руб.



## Уровень покрытия долга эскроу

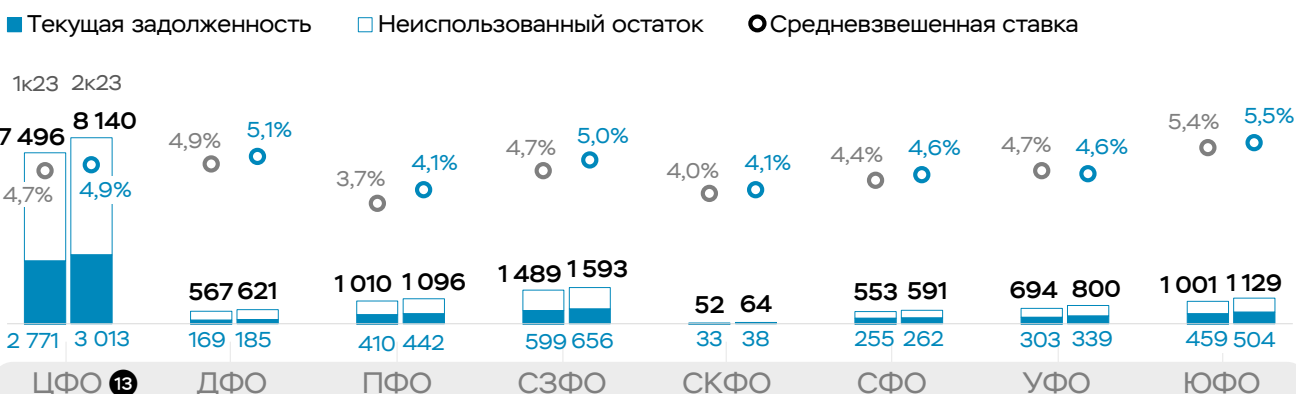


## Показатели ПФ в региональном разрезе

- 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 <sup>12</sup>. Снижение уровня покрытия задолженности средствами на эскроу приводит к увеличению ставки ПФ.

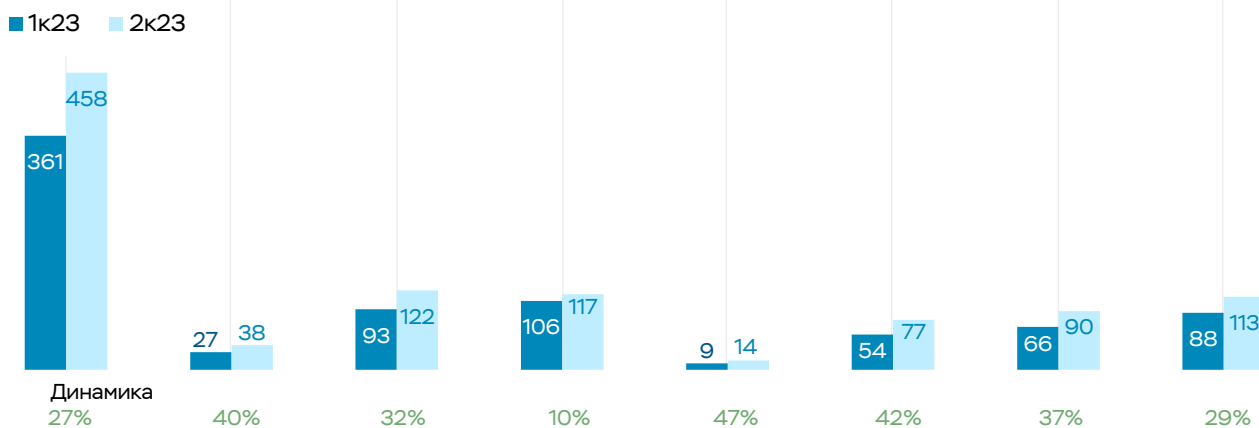
### Портфель ПФ

млрд руб.



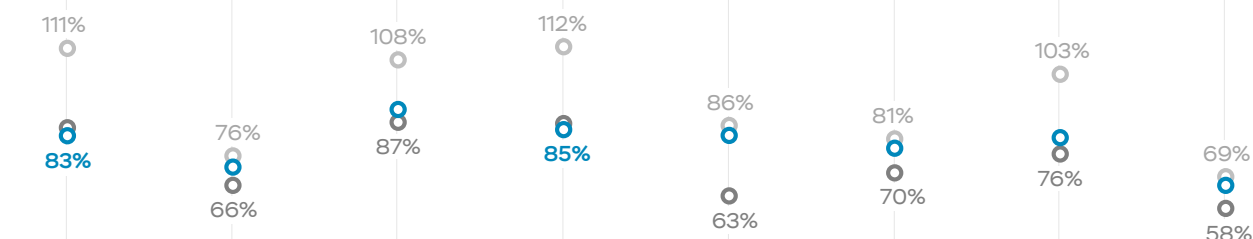
### Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



### Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 2к22    ○ 1к23    ● 2к23



## Основные показатели проектного финансирования строительства жилья <sup>14</sup>

| Показатель  | 2к23          | 1к23          | 2к23 / 1к23  |             | 1к23 / 4к22 |              | 2к23 / 2к22  |             |
|---|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
|   |               |               | абс.         | отн.        | абс.        | отн.         | абс.         | отн.        |
| <b>Многоквартирные дома</b>   |               |               |              |             |             |              |              |             |
| <b>1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м<sup>2</sup></b>                    | <b>101,1</b>  | <b>98,5</b>   | <b>2,6</b>   | <b>2,6%</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,2%</b> | <b>3,6</b>   | <b>3,7%</b> |
| с использованием счетов эскроу (ПФ)   | 94,3          | 89,6          | 4,7          | 5%          | 1,7         | 2%           | 12,7         | 16%         |
| по старым правилам  | 5,6           | 7,1           | -1,5         | -21%        | -1,4        | -17%         | -7,3         | -57%        |
| без привлечения средств дольщиков   | 1,2           | 1,8           | -0,6         | -35%        | -0,5        | -20%         | -1,9         | -61%        |
| <b>2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.</b>                          | <b>3 949</b>  | <b>3 660</b>  | <b>289</b>   | <b>8%</b>   | <b>134</b>  | <b>4%</b>    | <b>888</b>   | <b>29%</b>  |
| <b>3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.</b>                                    | <b>15 89</b>  | <b>89</b>     | <b>0</b>     | <b>-</b>    | <b>2</b>    | <b>-</b>     | <b>-2</b>    | <b>-</b>    |
| кредитуют застройщиков  | 31            | 31            | 0            | -           | 0           | -            | 2            | -           |
| имеют счета эскроу или заявки на кредитование                                       | 6             | 6             | 0            | -           | 0           | -            | -1           | -           |
| неактивны в работе с застройщиками  | 52            | 52            | 0            | -           | 2           | -            | -3           | -           |
| <b>4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.</b>                             | <b>923</b>    | <b>938</b>    | <b>-15</b>   | <b>-2%</b>  | <b>49</b>   | <b>6%</b>    | <b>-194</b>  | <b>-17%</b> |
| одобрены  | 619           | 530           | 89           | 17%         | -92         | -15%         | -13          | -2%         |
| отклонены банками   | 73            | 64            | 9            | 14%         | -54         | -46%         | -28          | -28%        |
| отозваны застройщиками  | 51            | 27            | 24           | 89%         | -20         | -43%         | -39          | -43%        |
| всего заявок на рассмотрении на конец квартала <sup>16</sup>                        | 2 284         | 2 104         | 180          | 9%          | 317         | 18%          | 718          | 46%         |
| <b>5. Площадь проектов с кредитными договорами <sup>17</sup>, млн м<sup>2</sup></b> | <b>111,6</b>  | <b>106,1</b>  | <b>5,4</b>   | <b>5%</b>   | <b>5,3</b>  | <b>5%</b>    | <b>22,9</b>  | <b>26%</b>  |
| г. Москва   | 22,1          | 21,1          | 1,0          | 5%          | 1,0         | 5%           | 4,3          | 24%         |
| Московская область  | 11,8          | 12,2          | -0,4         | -3%         | -0,1        | -1%          | 1,2          | 11%         |
| г. Санкт-Петербург  | 7,3           | 7,0           | 0,3          | 5%          | 0,0         | 0%           | 1,0          | 16%         |
| прочие  | 70,3          | 65,8          | 4,5          | 7%          | 4,3         | 7%           | 16,4         | 31%         |
| <b>6. Действующие кредитные договоры, ед.</b>                                       | <b>7 831</b>  | <b>7 120</b>  | <b>711</b>   | <b>10%</b>  | <b>218</b>  | <b>3%</b>    | <b>2 116</b> | <b>37%</b>  |
| с лимитом <300 млн руб.   | 2 521         | 2 243         | 278          | 12%         | 44          | 2%           | 697          | 38%         |
| с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.   | 2 542         | 2 336         | 206          | 9%          | 26          | 1%           | 524          | 26%         |
| с лимитом >1 млрд руб.  | 2 768         | 2 541         | 227          | 9%          | 148         | 6%           | 895          | 48%         |
| в т. ч. кредитные договоры с задолженностью   | 5 785         | 5 302         | 483          | 9%          | 205         | 4%           | 1 498        | 35%         |
| <b>7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.</b>                                       | <b>14 035</b> | <b>12 862</b> | <b>1 172</b> | <b>9%</b>   | <b>757</b>  | <b>6%</b>    | <b>5 175</b> | <b>58%</b>  |
| в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью                                     | 10 479        | 9 782         | 698          | 7%          | 635         | 7%           | 3 813        | 57%         |
| <b>8. Задолженность (выбранный объем лимитов) <sup>18</sup>, млрд руб.</b>          | <b>5 438</b>  | <b>5 001</b>  | <b>438</b>   | <b>9%</b>   | <b>237</b>  | <b>5%</b>    | <b>1 856</b> | <b>52%</b>  |
| в т. ч. просроченная  | 2,53          | 4,59          | -2,06        | -45%        | 2,63        | 134%         | -0,39        | -13%        |
| средневзвешенный уровень резервирования <sup>19</sup> , %                           | 3,67          | 3,53          | 0,14         | -           | 0,37        | -            | 0,12         | -           |
| покрытие задолженности средствами на эскроу <sup>9</sup> , %                        | 81,4          | 80,9          | 0,47         | -           | -2,9        | -            | -22,4        | -           |
| <b>9. Процентная ставка по кредитным договорам <sup>10</sup>, %</b>                 | <b>4,86</b>   | <b>4,67</b>   | <b>0,19</b>  | <b>-</b>    | <b>0,34</b> | <b>-</b>     | <b>1,00</b>  | <b>-</b>    |
| <b>10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.</b>                     | <b>4 558</b>  | <b>4 178</b>  | <b>380</b>   | <b>9%</b>   | <b>47</b>   | <b>1%</b>    | <b>647</b>   | <b>17%</b>  |
| в т. ч. физические лица   | 4 400         | 4 060         | 340          | 8%          | 35          | 1%           | 572          | 15%         |
| юридические лица  | 158           | 118           | 40           | 34%         | 12          | 11%          | 75           | 90%         |
| привлечено средств на счета эскроу (за квартал)                                     | 1 028         | 804           | 224          | 28%         | -47         | -6%          | 445          | 76%         |
| перечислено со счетов эскроу (за квартал)   | 648           | 757           | -108         | -14%        | -108        | -13%         | 274          | 73%         |
| <b>11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.</b>                                   | <b>758</b>    | <b>695</b>    | <b>63</b>    | <b>9%</b>   | <b>-5</b>   | <b>-0,7%</b> | <b>26</b>    | <b>4%</b>   |
| открыто счетов эскроу (за квартал)  | 175           | 130           | 45           | 35%         | -13         | -9%          | 95           | 118%        |
| раскрыто счетов эскроу (за квартал) <sup>20</sup>                                   | 112           | 134           | -22          | -16%        | -44         | -25%         | 29           | 34%         |
| <b>Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)</b>                              |               |               |              |             |             |              |              |             |
| заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.                                       | 7             | 11            | -4           | -36%        | 6           | 120%         | -            | -           |
| действующие кредитные договоры, ед.   | 56            | 49            | 7            | 14%         | 24          | 96%          | -            | -           |
| в т. ч. кредитные договоры с задолженностью   | 15            | 13            | 2            | 15%         | 6           | 86%          | -            | -           |
| размер кредитных лимитов, млрд руб.   | 21,2          | 18,2          | 3,0          | 17%         | 7,9         | 77%          | -            | -           |
| задолженность, млрд руб.  | 4,0           | 2,5           | 1,5          | 57%         | 0,7         | 41%          | -            | -           |



## 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 приведена с учетом сезонного сглаживания, данные за июль 2023 года и в целом за 2к23 – предварительные по расчетам Банка России). 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 1–2к23   |
| 16 | Застройщики представили полные пакеты документов по 43% заявок, находящихся на рассмотрении  |
| 17 | В том числе с учетом проектов, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС  |
| 18 | По действующим кредитным договорам   |
| 19 | Начиная с 01.01.2023 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву   |
| 20 | 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 |