



Банк России

**О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В III КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА**

Кредитование застройщиков растет ВЫСОКИМИ темпами

Основные изменения в III квартале 2021 года

- Объем портфеля долевого строительства практически не изменился (**99 млн м²**), но доля проектов с эскроу превысила **70%**, а проектов по «старой схеме» сократилась до **24** с 31%.
- Объем реализуемых проектов со счетами эскроу вырос на **7 млн м² (+11%)**, что ниже роста показателя в II квартале (**+ 11 млн м², или 20%**). Это связано в том числе со сдачей ряда завершённых проектов. В то же время кредитование новых проектов заметно выросло (см. далее).
- Портфель проектного финансирования (ПФ) вырос на **33%** (**+29%** в II квартале), обеспечив почти **30%** прироста всего корпоративного портфеля (**557 млрд из 1,9 трлн руб.¹**). При этом доля ПФ в корпоративном портфеле банков достигла **4,5%** (**+1,0 п.п.**).
- Кредитные лимиты выросли еще сильнее, на значительные **1,5 трлн руб. (+36%)**, что в два раза больше, чем в II квартале (**+733 млрд руб., или 21%**). Причина как в увеличении выводимых на рынок новых объектов, так и в росте стоимости строительства. Общий лимит достиг **5,65 трлн руб.** Утилизация составила около **40%**.
- Доля кредитов IV–V категорий качества² по-прежнему не превышает **0,1%**, в то время как по непроектным кредитам застройщикам она выше **10%**. Однако следует учитывать, что проектный портфель «молодой», по мере его «вызревания» возможно умеренное увеличение доли проблемных кредитов.

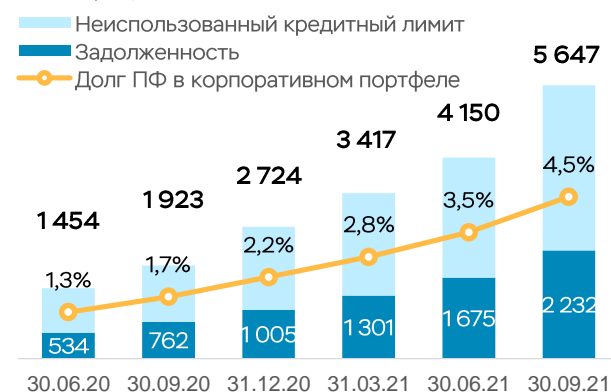
Структура портфеля проектов

млн м²



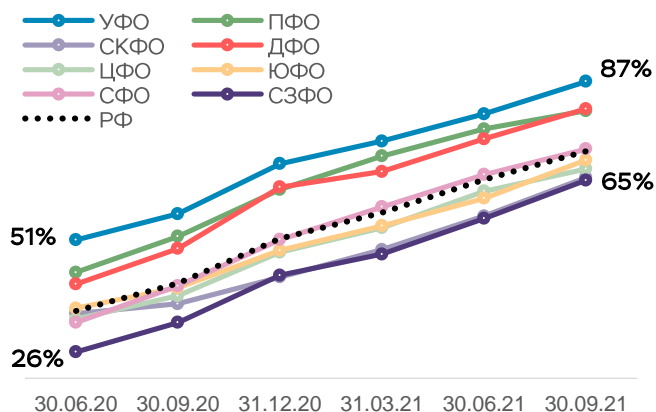
Портфель ПФ

млрд руб. / %



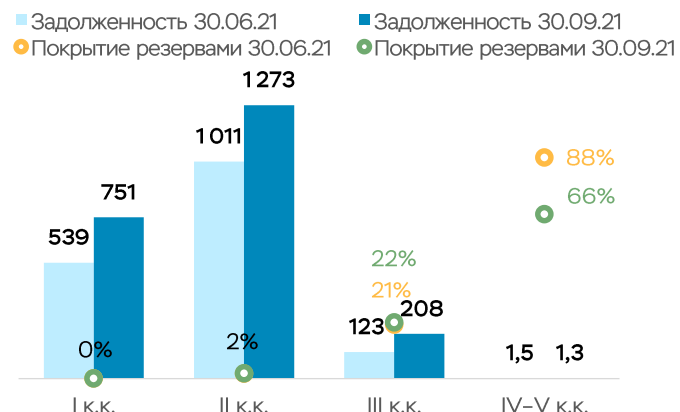
Доля проектов с эскроу в регионах

доля в региональных портфелях строительства



Качество портфеля ПФ

млрд руб. / %



¹ С учетом валютной переоценки.

² В соответствии с Положением Банка России от 26.06.2017 № 590-П (далее – Положение). Кредиты, оцениваемые согласно приложению 5 к указанному Положению, распределены по категориям качества исходя из размера расчетного резерва, определенного пунктом 3.11 Положения.

Покрытие задолженности счетами эскроу уменьшилось, но ставка остается низкой

Основные изменения в III квартале 2021 года

- Средства на счетах эскроу достигли **2,7 трлн руб.** (+487 млрд руб., или **22%**). Темп роста высокий, но ниже II квартала (+587 млрд руб., или **36%**), когда был повышенный спрос на ипотеку в преддверии изменения условий основной льготной программы.
- Замедление также связано с рекордным раскрытием счетов эскроу по завершённым объектам: **62 тыс.** счетов на сумму **226 млрд руб.**, в два раза выше II квартала (**29 тыс.** счетов, **105 млрд руб.**).
- В результате опережающего роста портфеля ПФ (+33%) покрытие задолженности счетами эскроу в целом снизилось до **112%** (на 30.06.2021 – **122%**). Тем не менее больше половины (**52%**) задолженности застройщиков финансируется средствами на счетах эскроу более чем на 100% (на 30.06.2021 – 55%), что удешевляет стоимость кредитов.
- Средняя ставка по кредитам остается низкой. Небольшое увеличение на 0,4 п.п. (до **3,3** с **2,9%**¹) вызвано не только снижением покрытия, но и общим ростом ставок по рынку вслед за ключевой ставкой Банка России.
- По 27% проектного портфеля (при значительных накоплениях на счетах эскроу) ставка менее 1%, а еще по 29% (при полном покрытии задолженности средствами на счетах эскроу) средневзвешенная ставка составляет 2,6%.

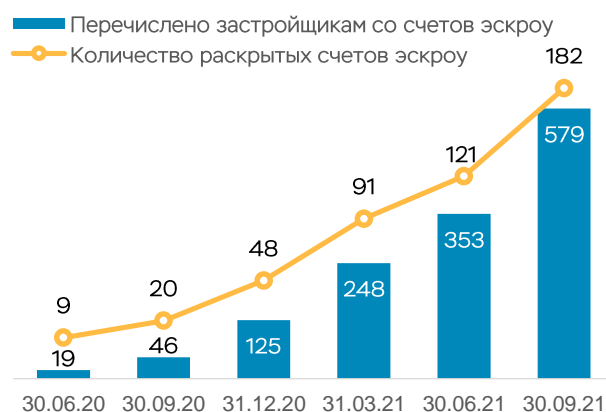
Средства на счетах эскроу

млрд руб. / %



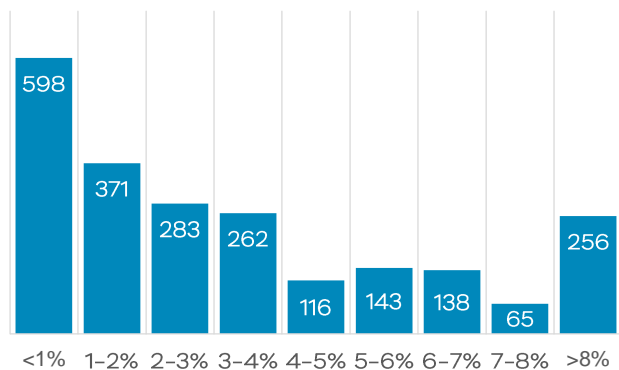
Раскрытие счетов эскроу

млрд руб. / тыс. ед.



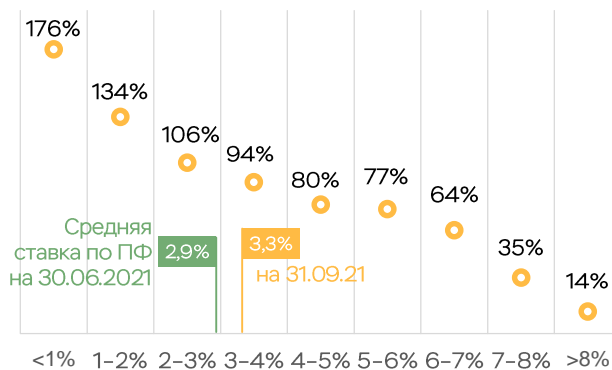
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

%



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

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья¹

Показатель	30.09.20	30.06.21	30.09.21	QoQ		YoY	
				абс.	отн.	абс.	отн.
1. Портфель долевого строительства (ЕИСЖС), млн м ²	98,9	97,9	98,9	1,0	1%	0,0	0%
с использованием счетов эскроу	41,0	63,5	70,5	7,0	11%	29,5	72%
по старым правилам	51,2	29,9	24,4	-5,5	-18%	-26,8	-52%
не могут привлекать средства дольщиков	6,8	4,5	4,0	-0,49	-11%	-2,8	-41%
2. Застройщики с эскроу или кредитами, ед.	1 450	2 318	2 621	303	13%	1 171	81%
3. Банки-участники проектного финансирования жилья, ед.	94	92	89	-3	-	-5	-
кредитуют застройщиков	21	27	28	1	-	7	-
открыты счета эскроу или есть заявки на кредитование	7	5	7	2	-	0	-
не активны в работе с застройщиками	66	60	54	-6	-	-12	-
4. Заявки, поступившие в банки, ед.	5 189	7 814	8 939	1 125	14%	3 750	72%
одобрены	2 086	3 671	4 382	711	19%	2 296	110%
отклонены банками	951	1 331	1 449	118	9%	498	52%
отозваны застройщиками	1 347	1 842	1 951	109	6%	604	45%
на рассмотрении	805	970	1 157	187	19%	352	44%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ² , млн м ²	35,5	57,9	72,4	14,4	25%	36,8	104%
г. Москва	9,0	13,0	15,7	2,7	21%	6,7	75%
Московская область	4,7	7,2	9,7	2,5	35%	5,0	107%
г. Санкт-Петербург	1,8	4,1	5,5	1,3	33%	3,7	203%
прочие	20,0	33,6	41,4	7,8	23%	21,4	107%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	1 912	3 539	4 453	914	26%	2 541	133%
с лимитом до 300 млн руб.	812	1 191	1 490	299	25%	678	83%
с лимитом от 300 млн до 1 млрд руб.	690	1 329	1 642	313	24%	952	138%
с лимитом свыше 1 млрд руб.	410	1 019	1 321	302	30%	911	222%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	1 372	2 678	3 319	641	24%	1 947	142%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	1 923	4 150	5 647	1 497	36%	3 725	194%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ³ , млрд руб.	762	1 675	2 232	557	33%	1 470	193%
в том числе просроченная	0,00	0,11	0,12	0,01	11%	0,12	-
уровень резервирования, %	3,51	2,45	2,75	0,30	-	-0,76	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁴ , %	79,6	122,3	112,4	-9,8	-	32,9	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ⁵ , %	3,81	2,92	3,32	0,40	14%	-0,49	-13%
10. Открытые счета эскроу ⁶ , тыс. ед.	195	506	578	72	14%	383	196%
11. Средства на открытых счетах эскроу ⁷ , млрд руб.	684	2 201	2 688	487	22%	2 004	293%
счета эскроу физических лиц	676	2 168	2 628	460	21%	1 952	289%
счета эскроу юридических лиц	9	34	60	27	79%	52	601%
12. Раскрытых счетов эскроу, тыс. ед.	20,4	120,7	182,3	61,6	51%	161,9	796%
перечислено с раскрытых счетов эскроу, млрд руб.	46,1	352,6	578,6	226,0	64%	532,5	1154%

¹ Данные обследования Банка России (если не указано иное). Несоответствие общего значения показателя и суммы показателей по отдельным категориям является результатом округления. Пункты 4 и 12 таблицы приведены нарастающим итогом, остальные показатели указаны на отчетную дату.

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.

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

⁷ 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

© Центральный банк Российской Федерации, 2021