



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В I КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

Май 2024



В 1к24[?] запуск новых проектов замедлился, но все еще оставался на высоком уровне

Объем строящихся проектов

108,1 млн м²
+2,0%

Объем проектов с эскроу

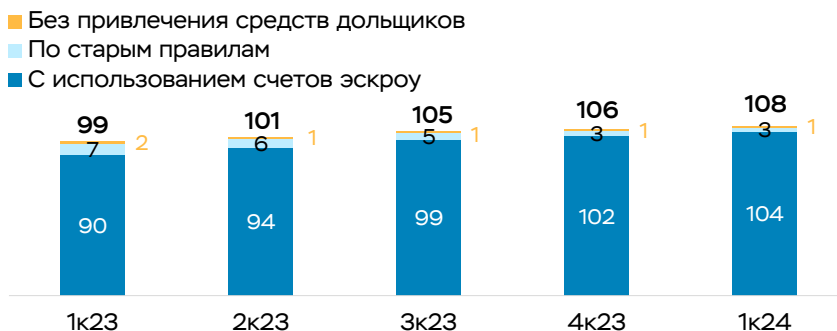
104,3 млн м²
+2,6%

1к24 к 4к23

- В эксплуатацию введено **8,8 млн м²** многоквартирных домов (МКД) ¹. Это минимальное значение более чем за полтора года (для сравнения: 12,1 млн м² в 1к23), которое прежде всего объясняется рекордным объемом ввода в 4к23 (20,1 млн м²).
 - Объем запуска новых проектов составил **11,0 млн м²**, что в целом сопоставимо с квартальными значениями последних двух лет (10–12 млн м²), за исключением рекордного 4к23 (17,1 млн м²). Общая площадь строящихся МКД выросла на 2,1 млн м², до 108 млн м² (+1,4 млн м² в 4к23). Среди основных причин – сохранение высоких темпов запуска и снижение объемов ввода. За год площадь строящихся МКД выросла почти на 10 млн м².
 - За квартал объем проектов без счетов эскроу снизился до 3,9 млн м² (-0,6 млн м²), а со счетами эскроу, наоборот, вырос на 2,7 млн м², до 104,3 млн м² (+2,4 млн м² в 4к23). Доля проектов со счетами эскроу в строящихся МКД продолжает расти (+0,6 п.п., до **96,4%**).
 - В 1к24 застройщики заметно увеличили площадь экспонируемого жилья (+4,9 млн м², до 79 млн м² ²), а его доля выросла до 76% (+3 п.п.) в общем объеме строящихся МКД с эскроу, что свидетельствует об ускорении вывода проектов на продажу. В результате при снижении спроса на жилье объем нераспроданной экспонируемой площади вырос до 46,1 млн м² (+3,6 млн м²).
- Объем нераспроданной площади по всему портфелю проектов со счетами эскроу также значительный – 71 млн м² (+1,4 млн м² за 1к24, подробнее см. стр. 2).
- Увеличение экспонируемой площади говорит о том, что застройщики стремятся продать как можно больше, пока действуют текущие условия льготных ипотечных программ. При этом существенные объемы запусков, вероятно, связаны с ожидаемым спросом на фоне объявления о сохранении условий «Семейной ипотеки» для семей с детьми до шести лет.

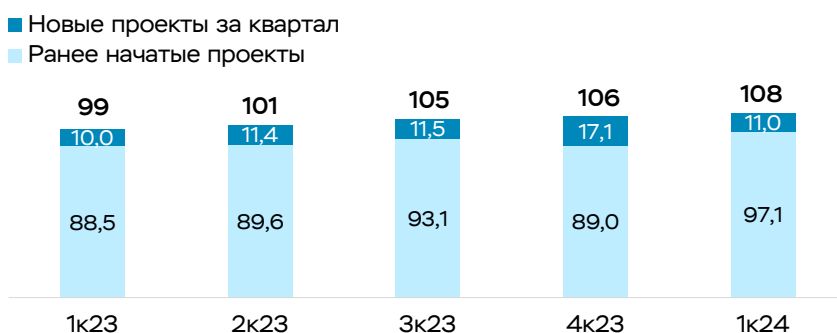
Структура портфеля проектов ³

млн м²



Объем проектов ⁴

млн м²





Цены продолжили расти, несмотря на сокращение объема продаж

Доля проданного жилья

в строящихся объектах

32%

+0,5 п.п.

в готовых объектах

79%

+3,6 п.п.

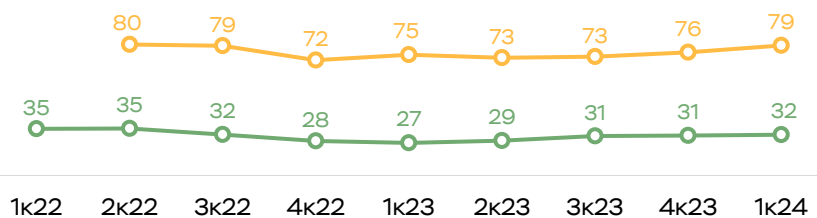
1к24 к 4к23

- На первичном рынке рост цен несколько замедлился, но оставался на достаточно высоком уровне (+2,5% против +4,7% в 4к23 ⁵), опережая вторичный рынок (рост цен на 1,6%). Активную динамику поддержали сохранение программы «Льготной ипотеки» (под 8%) и переток спроса со вторичного рынка, где даже при более низких темпах роста цен ставки по ипотеке существенно выше.
- Несмотря на общее снижение спроса, доля реализованного жилья в строящихся проектах с эскроу незначительно выросла, до **31,8%** (+0,5 п.п. ⁶), на фоне снижения объема наиболее распроданных МКД. В проектах с открытыми продажами ² реализовано 41,6% жилья (-1,0 п.п.), на что повлияла не только динамика спроса, но и увеличение объема таких проектов.
- Доля проданного жилья в домах, введенных в эксплуатацию, выросла на 3,6 п.п., до **79,5%**. Это результат значительных продаж второй половины 2023 года.
- В целом резкого снижения спроса, которое ожидалось после ужесточения условий «Льготной ипотеки» и макроprudенциальных мер Банка России, не произошло (подробнее см. стр. 4). В 2к24 стоит ожидать роста продаж из-за планируемого изменения условий ипотеки с господдержкой и, как следствие, ускорения роста цен. Дальнейшая динамика цен будет определяться объемом субсидируемого и рыночного спроса, а также масштабами вывода новых площадей.
- Динамика доли реализованного жилья по регионам была разнонаправленной: в 20 регионах (9% строящихся МКД) увеличилась на 3–15 п.п., в 9 (9% строящихся МКД) – снизилась на 3–7 п.п., а в оставшихся 56 субъектах динамика варьировалась в пределах 3 процентных пунктов.

На 6 из 26 крупнейших рынков (регионы с предложением >1 млн м²) распроданность составляет от 20 до 25%, что заметно ниже средней по России.

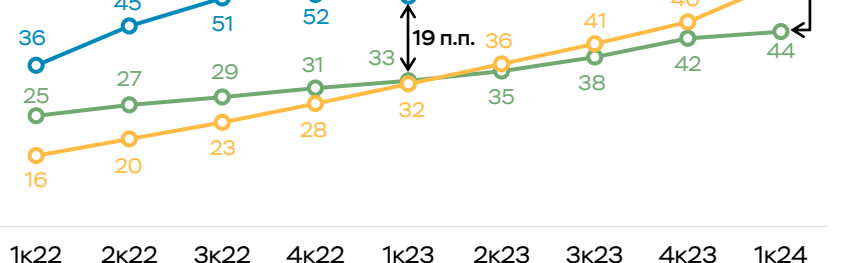
Доля реализованного жилья ⁶ %

— Завершенные проекты
— Строящиеся проекты



Индекс цен и зарплат ⁵ %

— Первичный рынок
— Вторичный рынок
— Среднемесячная зарплата





Портфель проектного финансирования застройщиков начал расти быстрее

Объем портфеля

6,5 трлн руб.

+0,3 трлн руб.

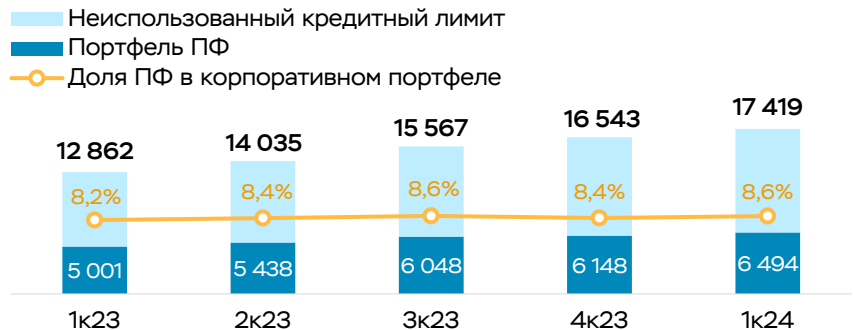
+6%

1к24 к 4к23

- Темп прироста кредитных лимитов остается высоким – 5% (+0,9 трлн руб.), что близко к уровню 4к23 (6%, или +1,0 трлн руб.) и говорит о стабильности планов по реализации новых проектов, как отмечалось ранее. Общий объем лимитов превысил **17,4 трлн руб.** (по регионам см. стр. 6).
- Объем выдач проектного финансирования жилья (ПФ) составил **1,1 трлн руб.** после рекордных 2,0 трлн руб. в 4к23. Это выше 1к23 (0,9 трлн руб.) и близко к уровню 2–3к23.
- Рост портфеля ПФ ускорился до **346 млрд руб.** (+6%) после **101 млрд руб.** (+2%) в 4к23. Причинами стали увеличение площади строящихся проектов, снижение объема раскрытий счетов эскроу и, как следствие, погашение обязательств застройщиками (подробнее см. стр. 4). В результате темп прироста портфеля ПФ оказался выше, чем по корпоративному портфелю в целом (+2,4% ⁷). Общий объем задолженности застройщиков приблизился к **6,5 трлн рублей.**
- По данным банков, качество портфеля ПФ в целом остается на высоком уровне: доля кредитов IV–V категорий качества (к.к.) ⁸ на конец 1к24 составила **0,5%** всего портфеля, слабо изменившись за квартал (+2,8 млрд руб. после +0,4 млрд руб. за 4к23). Стоит учитывать, что портфель ПФ достаточно быстро обновляется (почти половина кредитов выдана в течение последних 12 месяцев) и его качество может ухудшиться при снижении темпов продаж.

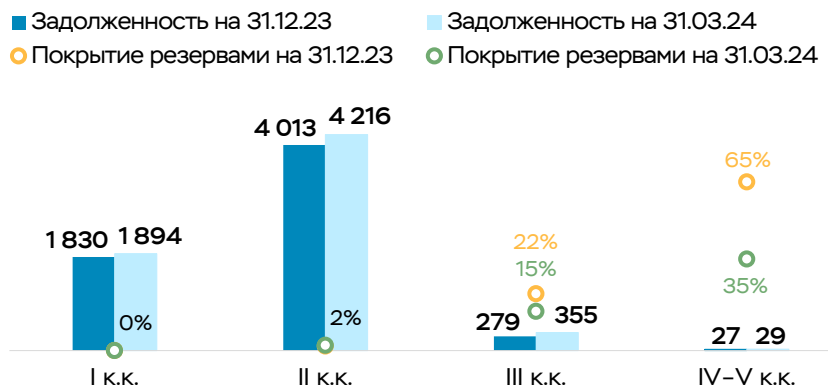
Структура кредитного портфеля

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб.





Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу ожидаемо снизилось

Средства на эскроу

5,8 трлн руб.

+28 млрд руб.

+0,4%

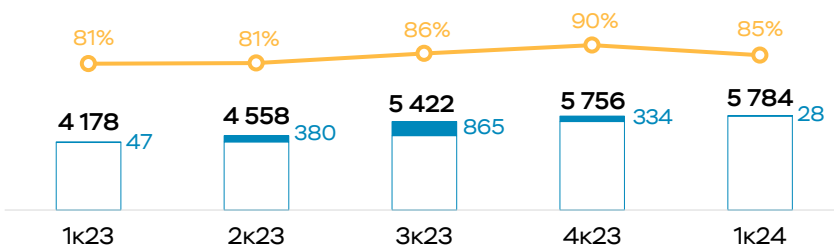
1к24 к 4к23

- Поступление средств на счета эскроу сократилось до **1,0 трлн руб.** после рекордных 1,9 трлн руб. в 4к23. Это говорит о снижении спроса на жилье, что в том числе связано с ужесточением условий ипотечного кредитования. Однако текущий объем поступлений на 26% превзошел уровень 1к23. При этом поступления в марте превысили ежемесячные объемы декабря 2022 – июля 2023 года, что сопровождалось увеличением доли собственных средств покупателей. Объем раскрытий эскроу значительно сократился после сезонного роста, характерного для конца года (до **1,0 трлн руб.** с 1,6 трлн руб.). Это близко к уровню 1–2к23 с учетом общего увеличения портфеля объектов с эскроу.
- Поскольку объем поступлений средств на счета эскроу (+1,0 трлн руб.) был сопоставим с объемом раскрытий, остаток средств на счетах эскроу на конец квартала почти не изменился – **5,8 трлн руб.** (+28 млрд руб. за 1к24). Это включает 5,5 трлн руб. по проектам, уже использующим ПФ.
- Из-за того что рост задолженности опережает поступления на эскроу, уровень покрытия снизился до 85% (-5 п.п. ⁹), вернувшись к значениям сентября 2023 года. На конец 1к24 обязательства застройщиков, не покрытые эскроу, составили 1,0 трлн руб. – средний уровень первой половины 2023 года – после минимальных значений 4к23 (0,6 трлн руб.).
- После вероятного всплеска продаж до завершения программы «Льготной ипотеки» (под 8%) и возможного изменения условий прочих программ динамику покрытия определит объем спроса второй половины 2024 года. Можно ожидать, что уровень покрытия опустится ниже 80% в 3–4к24.

Средства на счетах эскроу

млрд руб.

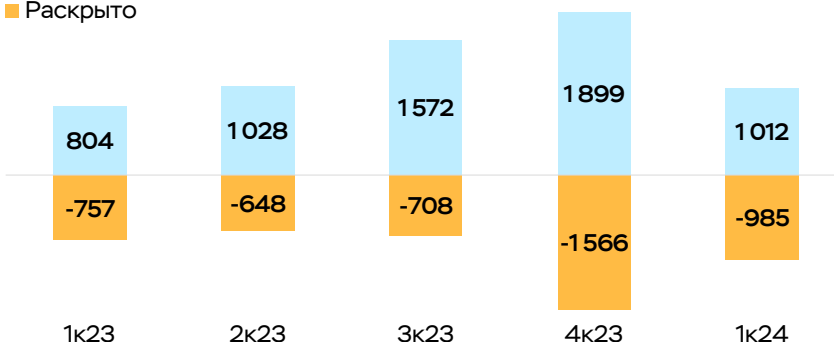
- Прирост средств на открытых счетах эскроу
- Покрытие задолженности средствами на эскроу



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.

- Привлечено
- Раскрыто





Стоимость ПФ умеренно выросла

Покрытие
задолженности

85%

-5 п.п.

Ставка ПФ

6,9%

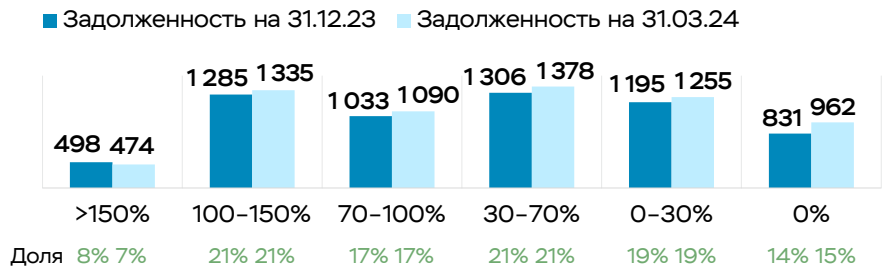
+0,5 п.п.

1к24 к 4к23

- Ставка по портфелю ПФ составила **6,9%** ¹⁰, повысившись за квартал на 0,5 п.п. (+0,8 п.п. в 4к23). Это происходит в основном под влиянием роста доли кредитов по проектам на начальной стадии с незначительным объемом накоплений на счетах эскроу и, соответственно, низким уровнем покрытия. Ставка по-прежнему в существенные 1,8 раза ниже ставки по корпоративному кредитованию (~12,5% в 1к24 ¹¹), рост которой за квартал составил 0,4 процентного пункта.
- По стоимости фондирования проекты распределены следующим образом:
 - доля кредитов со ставкой выше ставки по корпоративному кредитованию (>12%) превысила 18% (~1,2 трлн руб., +3 п.п. за 1к24);
 - доля кредитов с низкими ставками (<8%) остается преобладающей, хотя и уменьшилась до 66% (~4,3 трлн руб., -3 п.п.).
- Помимо покрытия долга средствами на счетах эскроу, заемщики используют иные инструменты снижения стоимости фондирования ¹². Задолженность почти на 1,0 трлн руб. имеет нулевое покрытие, при этом по сравнительно высоким ставкам (>16%) выдано кредитов только на ~0,7 трлн рублей.
- Учитывая прогнозируемое уменьшение уровня покрытия, во второй половине года ожидается увеличение стоимости ПФ. В дальнейшем ее динамика будет в большей степени связана с изменением ключевой ставки.

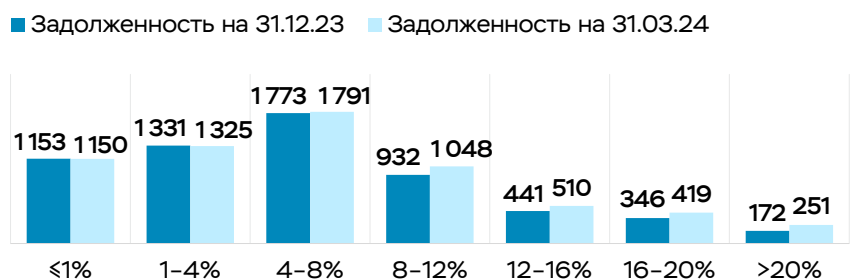
Распределение долга по покрытию

млрд руб.

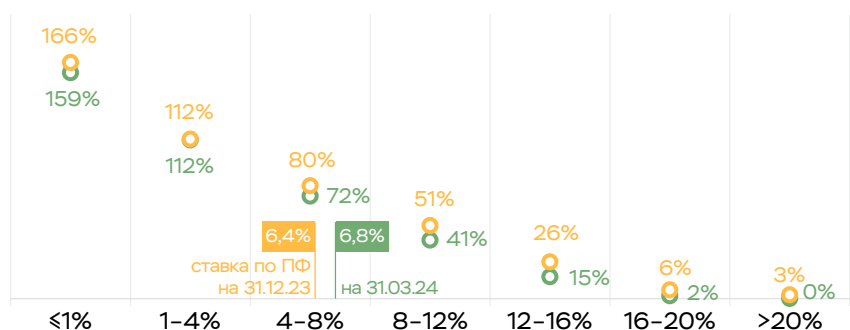


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу ¹³



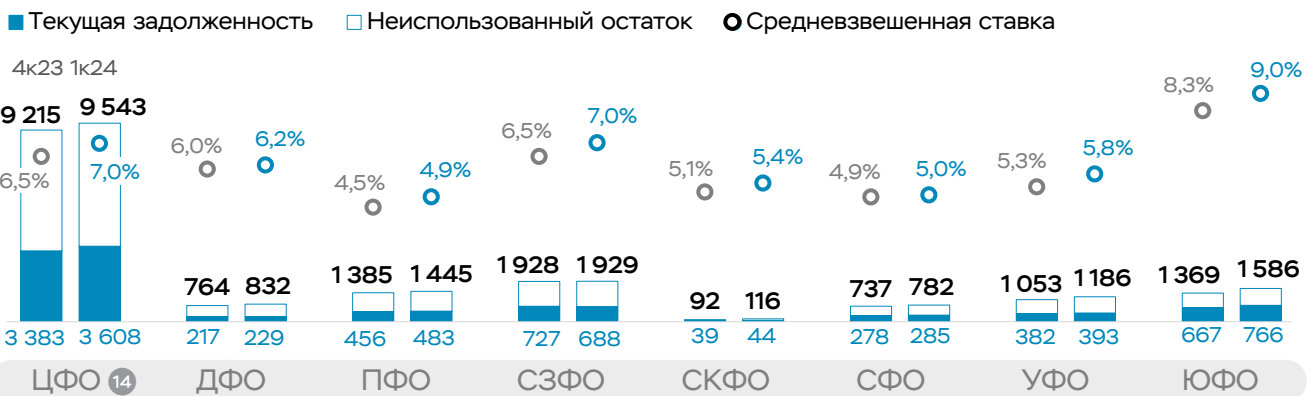


Показатели ПФ в региональном разрезе

- Объем лимитов и задолженности увеличился во всех федеральных округах (кроме СЗФО, что объясняется значительным объемом ввода МКД в эксплуатацию).
- Объем поступлений средств на счета эскроу снизился во всех федеральных округах после сверхвысоких объемов 4к23 (отражает снижение спроса, а также эффект высокой базы).
- Уровень покрытия неравномерен по округам и регионам – колеблется от <60 до >150%. В большинстве регионов наблюдалось уменьшение покрытия – от 1 до >30 процентных пунктов. При этом в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге покрытие на конец 1к24 несколько ниже общероссийского показателя (78, 79 и 79% соответственно), что связано с большим объемом запуска новых проектов.
- Изменение ставки прежде всего связано с уровнем покрытия. Несмотря на общий рост ставок по округам, в 26% регионов ставка за квартал снизилась в основном из-за наполнения счетов эскроу (в ряде регионов более чем на 1,0 п.п.).

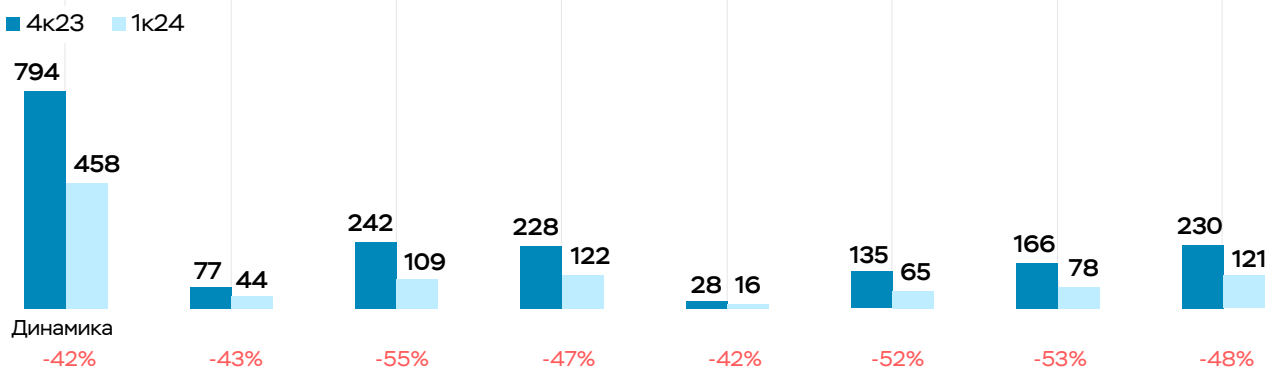
Портфель ПФ

млрд руб.



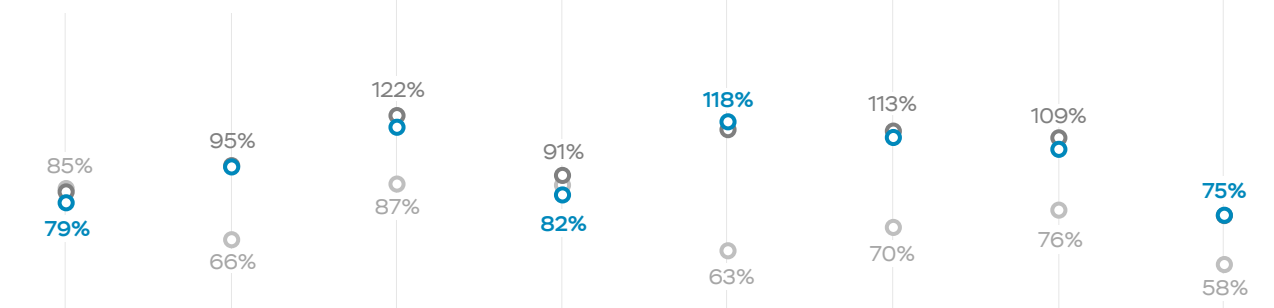
Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 1к23 ○ 4к23 ○ 1к24



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁵

Показатель	1к24	4к23	1к24 / 4к23		4к23 / 3к23		1к24 / 1к23	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	108,1	106,0	2,1	2,0%	1,4	1,4%	9,6	9,8%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	104,3	101,6	2,7	2,6%	2,4	2,4%	14,7	16,4%
по старым правилам	3,1	3,5	-0,4	-10,7%	-1,1	-23%	-4,0	-56%
без привлечения средств дольщиков	0,8	1,0	-0,2	-20,8%	0,1	11%	-1,1	-59%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	4 727	4 531	196	4%	274	6%	1 067	29%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	16 63	59	4	-	-32	-	-26	-
кредитуют застройщиков	32	31	1	-	0	-	1	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	2	2	0	-	-4	-	-4	-
неактивны в работе с застройщиками	29	26	3	-	-28	-	-23	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	839	1 080	-241	-22%	177	20%	-99	-11%
одобренны	544	872	-328	-38%	318	57%	14	3%
отклонены банками	45	56	-11	-20%	30	115%	58	-446%
отозваны застройщиками	44	62	-18	-29%	22	55%	-60	-58%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ¹⁷	2 213	2 007	206	10%	90	5%	109	5%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ¹⁸, млн м²	143,2	150,2	-7,1	-5%	29,5	24%	37,0	35%
г. Москва	24,0	24,7	-0,7	-3%	2,2	10%	2,9	14%
Московская область	14,5	14,0	0,6	4%	1,7	14%	2,3	19%
г. Санкт-Петербург	6,9	8,0	-1,1	-13%	-0,1	-2%	0,0	-1%
прочие	97,7	103,5	-5,8	-5,6%	25,8	33%	31,9	48%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	9 748	9 352	396	4%	625	7%	2 628	37%
с лимитом <300 млн руб.	3 300	3 125	175	6%	254	9%	1 057	47%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 978	2 952	26	1%	131	5%	642	27%
с лимитом >1 млрд руб.	3 470	3 275	195	6%	240	8%	929	37%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	6 955	6 697	258	4%	320	5%	1 653	31%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	17 419	16 543	876	5%	976	6%	4 557	35%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	12 964	12 185	779	6%	708	6%	3 182	33%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ¹⁹, млрд руб.	6 494	6 148	346	6%	101	2%	1 494	30%
в т. ч. просроченная	8,90	2,63	6,27	239%	0,09	3%	4,30	94%
средневзвешенный уровень резервирования ²⁰ , %	1,98	2,39	-0,41	-	-0,90	-	-1,55	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁹ , %	85,3	89,8	-4,55	-	3,91	-	4,4	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ¹⁰, %	6,88	6,39	0,49	-	0,82	-	2,20	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	5 784	5 756	28	0,5%	334	6%	1 606	38%
в т. ч. физические лица	5 589	5 571	18	0,3%	317	6%	1 529	38%
юридические лица	195	185	10	5%	17	10%	77	66%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 012	1 899	-887	-47%	327	21%	209	26%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	985	1 566	-581	-37%	858	121%	228	30%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	953	953	-1	-0,1%	37	4%	258	37%
открыто счетов эскроу (за квартал)	150	297	-147	-49%	16	6%	21	16%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) ²¹	151	260	-109	-42%	138	112%	17	12%
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	2	15	-13	-87%	5	50%	-9	-82%
действующие кредитные договоры, ед.	118	96	22	23%	8	9%	70	146%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	35	32	3	9%	14	78%	23	192%
размер кредитных лимитов, млрд руб.	110	35	75	216%	12	52%	94	606%
задолженность, млрд руб.	5,6	4,8	0,8	17%	2,0	74%	3,9	221%
средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	2,4	1,4	1,1	78%	0,6	73%	-	-



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 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 (ЕИСЖС) – 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 материалу)	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 данным Росстата (индексы цен на рынке жилья – по всем типам жилья; средняя начисленная зарплата – расчеты Банка России на конец отчетного периода с учетом сезонного сглаживания и прогнозных данных за март 2024 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения	12	На величину процентной ставки влияют уровень покрытия задолженности средствами, размещенными на счетах эскроу, условия кредитных договоров, например, предусматривающие применение аккредитивов (перечисление кредитных средств подрядным организациям по результатам приемки выполненных работ), механизмы кредитования под будущую прибыль от других проектов и т. д.
6	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)	13	Начиная с 01.01.24 уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности
7	С учетом валютной переоценки	14	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)



Примечания (2/2)

- 15** 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
- 16** В том числе ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк» в 4к23–1к24, АО БАНК «СНГБ» в 4к23 и АО «Джей энд Ти Банк» в 1–3к23. Общее снижение количества банков-участников объясняется вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.23 № 751
- 17** Застройщики представили полные пакеты документов по 29% заявок, находящихся на рассмотрении
- 18** В том числе с учетом проектов, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС. Данные на 01.04.23, 01.10.23 и 01.01.24 скорректированы с учетом уточнений банков
- 19** По действующим кредитным договорам
- 20** Начиная с 01.01.23 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
- 21** Информация по раскрытым после 01.03.23 счетам эскроу отражается только в отношении счетов эскроу, по которым имелись остатки средств на момент раскрытия и с которых осуществлено перечисление средств