



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

Май 2023



В 1к23[?] запуск новых проектов и ввод строящегося жилья замедлился

Объем строящихся проектов

98,5 млн м²
-0,2%

Объем проектов с эскроу

89,6 млн м²
+2,0%

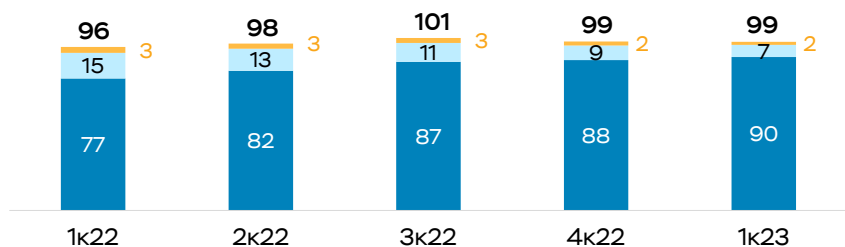
1к23 к 4к22

- В 1к23 введено в эксплуатацию **12,1 млн м²** многоквартирных домов (МКД) **①**, что на 22% ниже, чем в 4к22, когда был зафиксирован характерный для конца года значительный объем ввода жилья. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем введенного жилья вырос на 10% (11 млн м² в 1к22).
- Запуск новых проектов замедлился до **10,0 млн м²** после рекордных ~12 млн м² в 3–4к22, однако это на 12% больше результата 1к22 (8,9 млн м²). Такое замедление может быть следствием нестабильности спроса.
- Общая площадь строящихся МКД по итогам квартала практически не изменилась по сравнению с концом 2022 года (-170 тыс. м²) и составила **98,5 млн м²**. При этом проникновение проектов со счетами эскроу продолжает увеличиваться: их площадь выросла на 1,7 млн м² (+1,0 млн м² в 4к22), до **89,6 млн м²**, а доля в строящихся МКД увеличилась на 2 п.п., до 91%.
- При сохранении темпов ввода проектов по старым правилам без эскроу, к концу года практически все проекты будут реализовываться уже с применением счетов эскроу.

Структура портфеля проектов **②**

млн м²

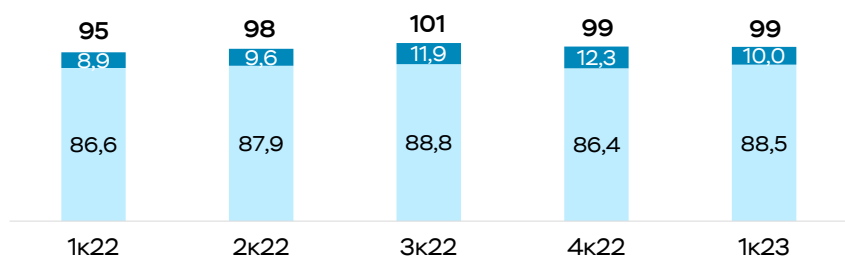
- Без привлечения средств дольщиков
- По старым правилам
- С использованием счетов эскроу



Динамика проектов **③**

млн м²

- Новые проекты за квартал
- Иные реализуемые проекты



Рост объемов кредитования застройщиков замедлился

Объем портфеля

5,0 трлн руб.

+0,2 трлн руб.
+5,0%

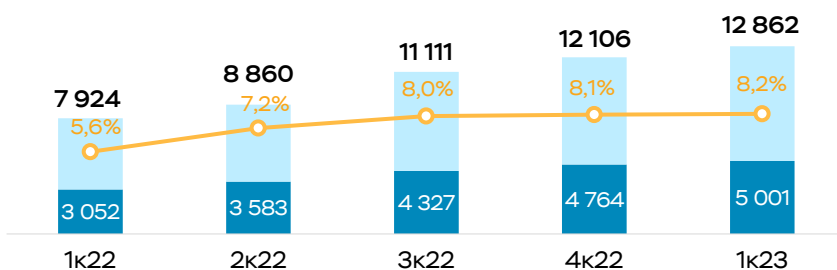
1к23 к 4к22

- Объем кредитных лимитов увеличился в 1к23 на 0,8 трлн руб. (+6%) после роста на 1,0 трлн руб. (+6%) в 4к22 и достиг **12,9 трлн руб.** Замедление связано с значительным вводом объектов в январе и сокращением запуска новых проектов.
- Объем выдач в 1к23 составил ~0,9 трлн руб., что ниже рекордных значений 3–4к22 (>1,1 трлн руб. за квартал). Это отразилось на замедлении роста портфеля проектного финансирования (ПФ) банков (**5,0 трлн руб.** к концу квартала).
- Несмотря на замедление прироста портфеля ПФ в 1к23 до 237 млрд руб. после 437 млрд руб. в 4к22, он по-прежнему превышает темп роста корпоративного портфеля в целом (5% против 2,8% **4**).
- Потенциал дальнейшего роста проектного портфеля сохраняется за счет замещения проектов, реализуемых по старым правилам без эскроу, но к концу года он будет исчерпан. Кроме того, значительна доля проектов, по которым выборка средств еще не началась (~24% общего кредитного лимита).
- По данным банков, качество портфеля в 1к23 практически не изменилось: объем кредитов IV–V категорий качества **5** немного сократился, их доля остается стабильной и не превышает **0,1%**. Однако в случае заметного сокращения темпов продаж риски могут проявиться.

Портфель ПФ

млрд руб.

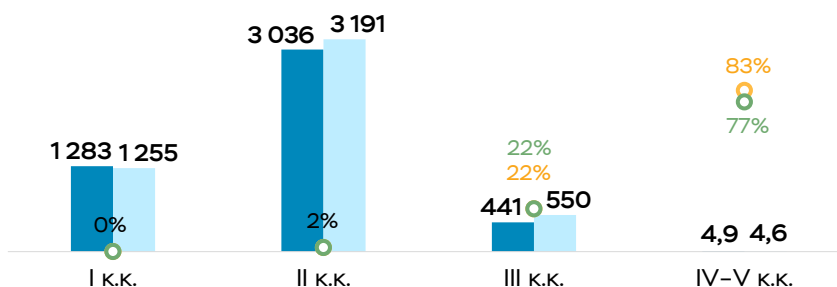
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Качество портфеля ПФ

млрд руб.

- Задолженность на 31.12.22
- Задолженность на 31.03.23
- Покрытие резервами на 31.12.22
- Покрытие резервами на 31.03.23



Наполнение счетов эскроу существенно замедлилось из-за снижения продаж

Средства на эскроу

4,2 трлн руб.

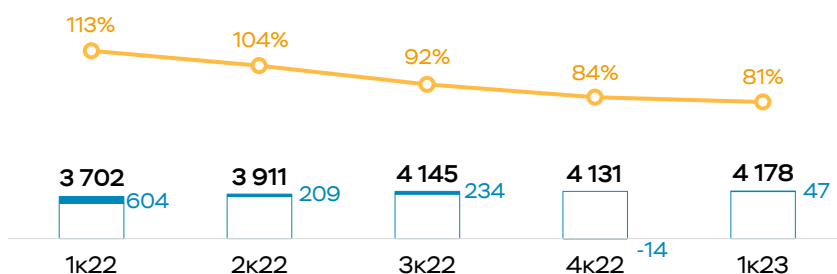
+47 млрд руб.
+1,0%

1к23 к 4к22

- Продажи жилья на первичном рынке несколько снизились по сравнению с 4к22, в основном за счет спада в январе – феврале. Это сказалось на уровне поступлений средств на счета эскроу – **804 млрд руб.** (851 млрд руб. в 4к22). Из них почти половина пришлась на март, что близко к уровню декабря с характерным для этого месяца увеличением объема продаж жилья.
- Уровень продаж поддержало расширение «Семейной ипотеки» на все семьи с двумя несовершеннолетними детьми, а также информационный фон о введении Банком России регуляторных мер в целях ограничения рисков программ «льготной ипотеки от застройщика».
- Поступления на эскроу опережали объем раскрытий эскроу по завершённым проектам (804 млрд руб. против 757 млрд руб.).
- В результате общий остаток средств на счетах эскроу на конец квартала вырос до **4,2 трлн руб.** (+47 млрд руб. к 4к22, при этом в январе зафиксирован минимальный с июля 2022 года уровень остатков средств на эскроу – 3,96 трлн руб.).
- Несмотря на рост остатков средств на эскроу, уровень покрытия задолженности застройщиков этими средствами в 1к23 снизился до 81% **6**. Объем обязательств застройщиков, не покрытых эскроу, почти достиг 1,0 трлн руб., и этот разрыв продолжает увеличиваться (0,8 трлн руб. в 4к22).

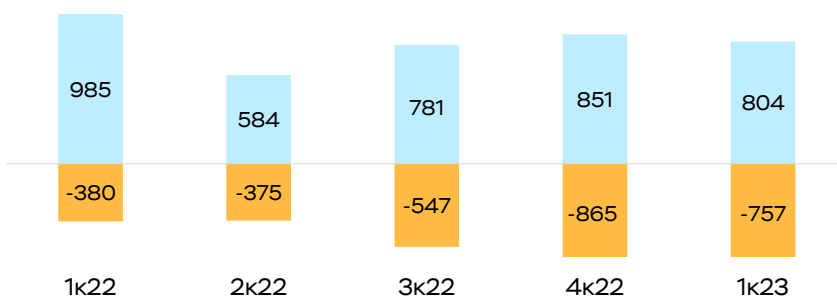
Средства на счетах эскроу
млрд руб.

■ Прирост средств на открытых счетах эскроу
○ Покрытие задолженности средствами на эскроу



Потоки средств на счетах эскроу
млрд руб.

■ Привлечено
■ Раскрыто





Средняя ставка по ПФ медленно растет на фоне снижения уровня покрытия счетами эскроу

Покрытие задолженности

81%

-3 п.п.

Ставка ПФ

4,7%

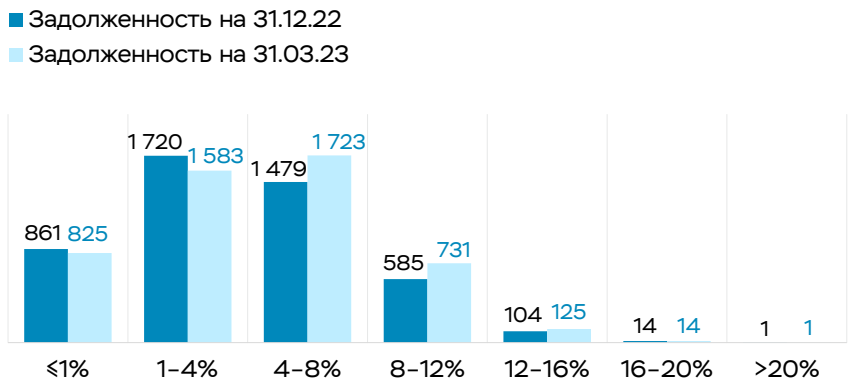
+0,3 п.п.

1к23 к 4к22

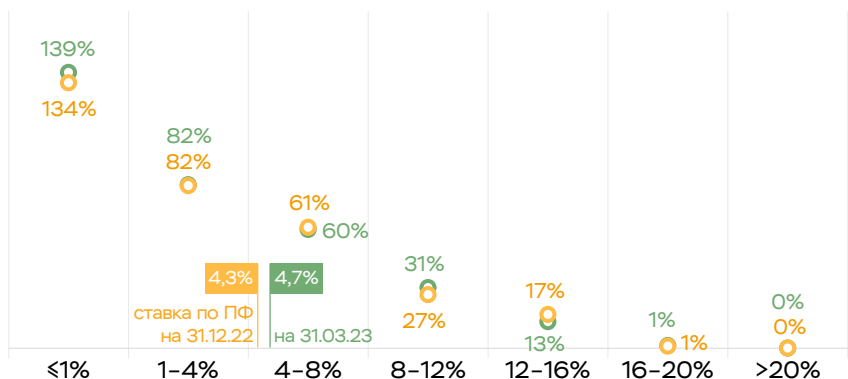
- При среднем уровне покрытия задолженности 81% у некоторых ведущих банков-кредиторов данный показатель остается на более низком уровне ~60–75%.
Кроме того, снизилась доля проектов с полным (>100%) покрытием обязательств застройщиков средствами на эскроу: за 1к23 на 2 п.п., до 37%.
- Снижение уровня покрытия влияет на ставку ПФ, которая за квартал увеличилась на 0,3 п.п., до **4,7%** **7**, однако темпы ее роста замедлились по сравнению с 4к22 (+0,6 п.п.). При этом ставка ПФ остается существенно ниже ставки по корпоративному кредитованию (~7,7% **8**).

Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу





Первичный рынок находится под давлением большого предложения и низких цен на вторичном рынке

Доля проданного жилья

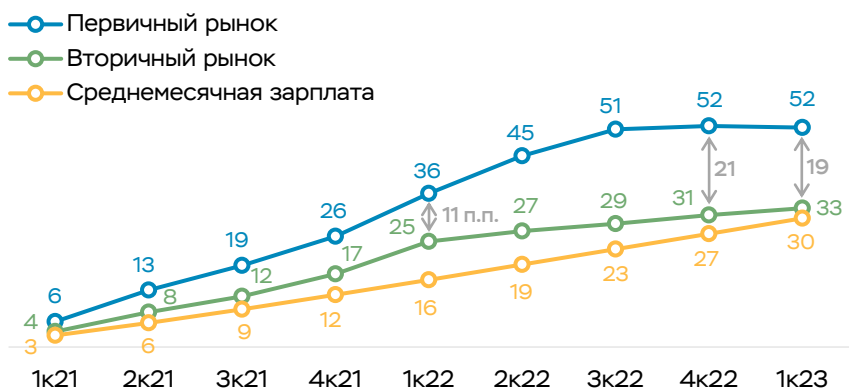
27%

-1,0 п.п.

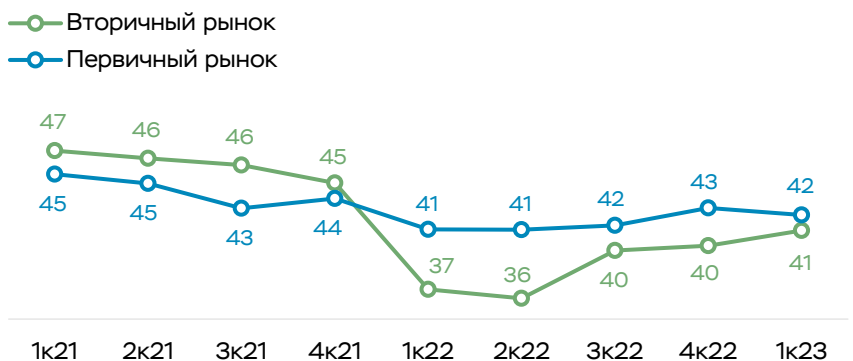
1к23 к 4к22

- Доля реализованного жилья **9** по проектам с эскроу за 1к23 снизилась на 1 п.п., до ~27%. Это может свидетельствовать об избытке предложения на фоне нестабильного спроса. При сохранении данной тенденции, учитывая особенно низкую распроданность «молодых» проектов (в стадии готовности до 40%), у таких проектов риски отставания от графика продаж выше.
- Масштабные программы поддержки ипотечного кредитования, а также распространенные в 2022 году программы «льготной ипотеки от застройщика» значительно расширили ценовой спред между первичным и вторичным рынками жилья. При этом доходы населения росли не так активно, как цены на жилье. Нарастивание предложения на «первичке», а также сокращение доли выданных по программам «льготной ипотеки от застройщика» способствовали некоторому сближению цен **10** в 1к23.
- Ключевыми факторами, влияющими на доступность жилья, являются цены и доходы населения, а также условия кредитования (в частности, ставка и срок). Однако, даже несмотря на экстремально низкие ставки по программам «льготной ипотеки от застройщика» во второй половине 2022 года и увеличение среднего срока кредита (до 26 лет в марте 2023 года с 19 лет в январе 2021 года в сегменте долевого строительства), индекс доступности жилья на «первичке» снизился с 2021 года из-за значительного роста цен на жилье.

Индекс цен и зарплат **11**
%



Индекс доступности жилья **12**
м²

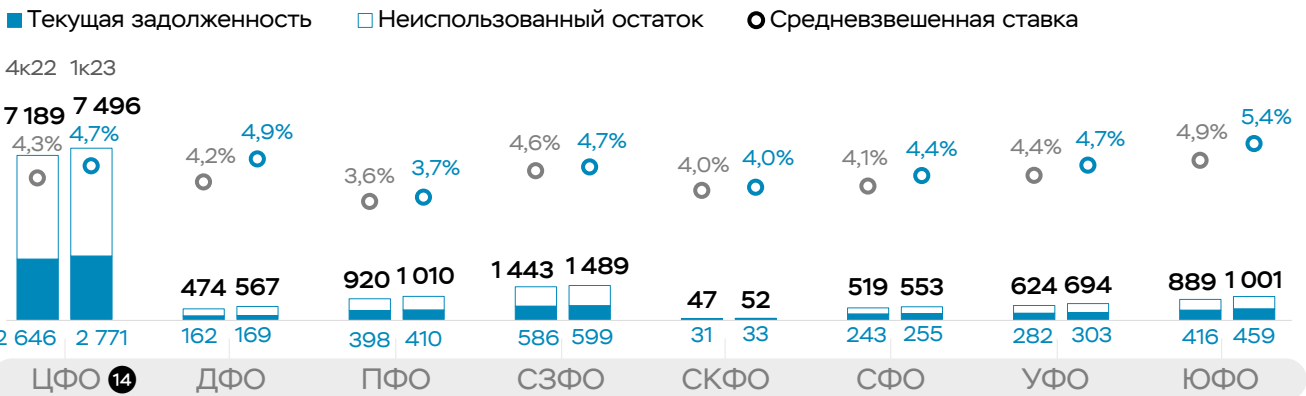


Показатели ПФ в региональном разрезе

- Рост объема лимитов и задолженности наблюдается во всех федеральных округах, при этом в ряде округов отмечается снижение объема привлеченных средств на счета эскроу.
- Общим правилом является снижение ставок с ростом наполнения счетов эскроу ¹³. Снижение уровня покрытия задолженности средствами на эскроу привело к увеличению ставки ПФ.

Портфель ПФ

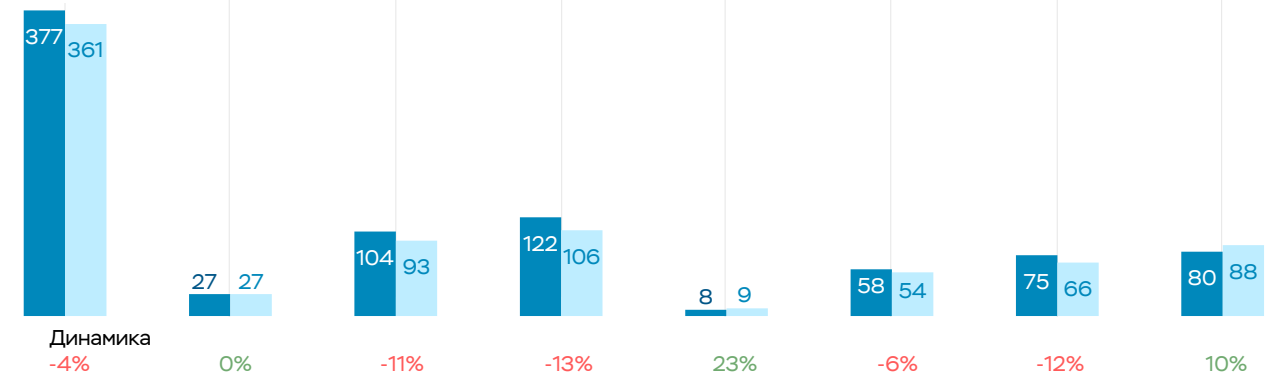
млрд руб.



Привлечение средств на счета эскроу

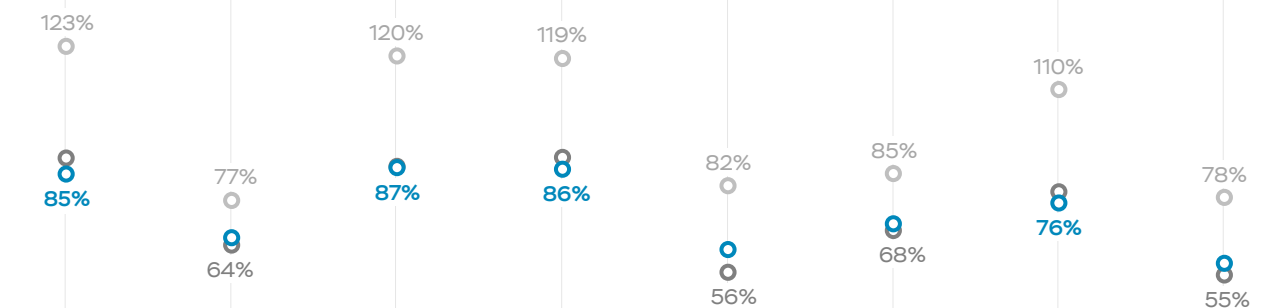
млрд руб.

■ 4к22 ■ 1к23



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 1к22 ○ 4к22 ○ 1к23



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁵

Показатель	1к23	4к22	1к23 / 4к22		4к22 / 3к22		1к23 / 1к22	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	98,5	98,7	-0,2	-0,2%	-2,0	-2%	3,0	3%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	89,6	87,9	1,7	2%	1,0	1%	12,5	16%
по старым правилам	7,1	8,5	-1,4	-17%	-2,5	-23%	-8,0	-53%
без привлечения средств дольщиков	1,8	2,3	-0,5	-20%	-0,5	-19%	-1,6	-46%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	3 660	3 526	134	4%	211	6%	722	25%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	16 89	87	2	-	-1	-	-3	-
кредитуют застройщиков	31	31	-	-	0	-	2	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	6	6	-	-	0	-	-2	-
неактивны в работе с застройщиками	52	50	2	-	-1	-	-3	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	938	889	49	6%	-209	-19%	4 042	-130%
одобренены	530	622	-92	-15%	-171	-22%	2 577	-126%
отклонены банками	64	118	-54	-46%	-7	-6%	408	-119%
отозваны застройщиками	27	47	-20	-43%	-14	-23%	225	-114%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ¹⁷	2 104	1 787	317	18%	102	6%	832	65%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ¹⁸, млн м²	106,1	100,8	5,3	5%	1,6	2%	19,9	23%
г. Москва	21,1	20,1	1,0	5%	1,1	6%	3,0	17%
Московская область	12,2	12,3	-0,1	-1%	0,2	1%	1,5	14%
г. Санкт-Петербург	7,0	7,0	0,0	0%	-0,6	-7%	1,0	16%
прочие	65,8	61,5	4,3	7%	0,9	2%	14,4	28%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	7 120	6 902	218	3%	410	6%	1 789	34%
с лимитом <300 млн руб.	2 243	2 199	44	2%	170	8%	532	31%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 336	2 310	26	1%	23	1%	412	21%
с лимитом >1 млрд руб.	2 541	2 393	148	6%	217	10%	845	50%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	5 302	5 097	205	4%	273	6%	1 307	33%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	12 862	12 106	757	6%	995	9%	4 938	62%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	9 782	9 146	635	7%	1 076	13%	3 942	67%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ¹⁹, млрд руб.	5 001	4 764	237	5%	437	10%	1 949	64%
в т. ч. просроченная	4,59	1,96	2,63	134%	0,79	67%	4,49	- ²⁰
средневзвешенный уровень резервирования ²¹ , %	3,53	3,16	0,37	-	-0,4	-	0,18	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁶ , %	80,9	83,8	-2,9	-	-8,3	-	-32,4	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ⁷, %	4,67	4,34	0,34	-	0,57	-	0,64	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	4 178	4 131	47	1,1%	-14	-0,3%	476	13%
в т. ч. физические лица	4 060	4 025	35	0,9%	-19	-0,5%	428	12%
юридические лица	118	106	12	11%	5	5%	48	69%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	804	851	-47	-6%	70	9%	-181	-18%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	757	865	-108	-13%	318	58%	2 544	-142%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	695	700	-5	-0,7%	-36	-4,9%	-40	-5%
открыто счетов эскроу (за квартал)	130	142	-13	-9%	22	18%	-55	-30%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) ²²	134	178	-44	-25%	63	55%	512	-136%
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	11	5	6	120%	1	25%	-	-
действующие кредитные договоры, ед.	49	25	24	96%	2	9%	-	-
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	13	7	6	86%	5	250%	-	-
размер кредитных лимитов, млрд руб.	18,2	10,2	7,9	77%	2,9	40%	-	-
задолженность, млрд руб.	2,5	1,8	0,7	41%	1,1	163%	-	-

Примечания (1/2)

1	По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу	9	По оценке ДБРА Банка России на основании данных проектных деклараций застройщиков
2	На конец отчетного периода. Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (здесь и далее)	10	По данным Росстата (индексы цен на первичном и вторичном рынках)
3	По данным Единой информационной системы жилищного строительства (без учета корректировки данных по запуску новых проектов в случае отзыва застройщиком проектной декларации из ЕИСЖС в последующие отчетные даты)	11	По данным Росстата (индексы цен на рынке жилья – по всем типам жилья, средняя начисленная зарплата приведена с учетом сезонного сглаживания, данные за март 2023 года и в целом за квартал – предварительные по расчетам Банка России). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения
4	С учетом валютной переоценки	12	Равен площади жилья, которую можно купить в ипотеку при средней ставке и сроке кредитования (данные Банка России), при платеже 1/2 средней зарплаты (данные Росстата)
5	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.	13	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	Учитываются средства на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры	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)
7	Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность	15	Данные обследования Банка России (если не указано иное). Возможные корректировки данных по отдельным показателям 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
8	Ставка по корпоративному портфелю (кроме кредитов ПФ)	16	В том числе «Джей энд Ти Банк» (АО) в 1к23

Примечания (2/2)

- | | |
|----|--|
| 17 | Застройщики представили полные пакеты документов по 39% заявок, находящихся на рассмотрении |
| 18 | В том числе с учетом проектов, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС |
| 19 | По действующим кредитным договорам |
| 20 | Показатель не указан, поскольку значение просроченной задолженности в 1к22 нематериально |
| 21 | Начиная с 01.01.2023 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву |
| 22 | 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 |