



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В III КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

Ноябрь 2024



Сокращение господдержки не повлияло на объем запуска проектов в 3к24²

Объем строящихся проектов

117,8 млн м²
+2,8%

Объем проектов с эскроу

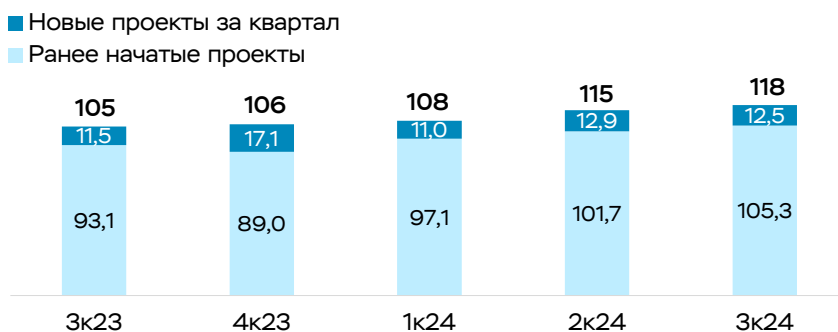
114,7 млн м²
+3,1%

3к24 к 2к24

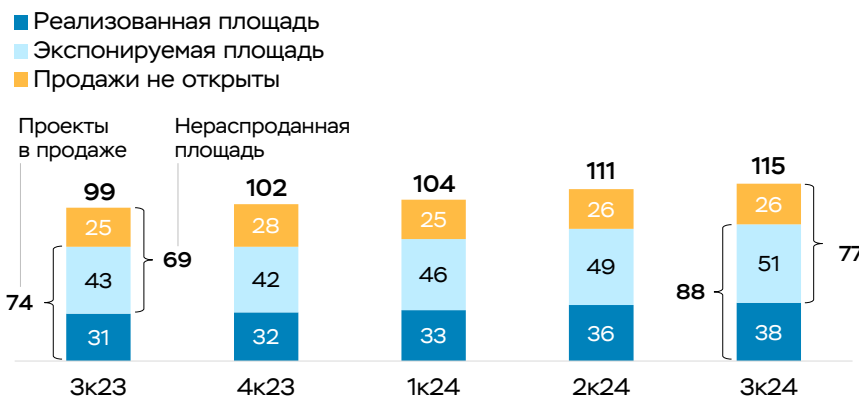
- За квартал в эксплуатацию введено **10,1 млн м²** многоквартирных домов (МКД) ¹ в сравнении с 6,7 млн м² за 2к24. Всего за 9м24 введено 25,7 млн м², что на 6,0 млн м² меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Вероятнее всего, причиной стало то, что часть объектов, которые должны были завершиться в начале 2024 года, введены в конце 2023 года. Кроме того, в этом году наметилась тенденция к увеличению среднего срока строительства, притом что доля объектов с переносами сроков остается стабильной.
- Несмотря на завершение 01.07.24 программы «Льготная ипотека» и ужесточение условий «Семейной ипотеки», застройщики пока не снизили объем запуска проектов, который составил **12,5 млн м²**, опередив объем ввода жилья в эксплуатацию. Это на 14% больше, чем в 1к24, и сопоставимо с 2к24 (12,9 млн м²). В результате площадь строящихся проектов со счетами эскроу приблизилась к 115 млн м² (+3,5 млн м²), а их доля превысила 97% общей площади строящихся МКД.
- В 3к24 экспонируемая площадь (нераспроданная площадь в проектах с открытыми продажами ²) выросла на 1,5 млн м² (+3%), до **51 млн м²**, а общий объем нераспроданной площади в заявленных проектах – на 2,1 млн м², до 77 млн м².
- Вероятно, продолжая запускать проекты, застройщики пока не видят существенных рисков нарушения баланса между спросом и предложением (среднемесячные продажи августа – октября текущего года позволяют реализовать экспонируемую площадь за 2–2,5 года).

Часть текущих запусков может быть связана с нецелесообразностью остановки отдельных проектов и необходимостью возврата понесенных расходов. В дальнейшем застройщики, видимо, должны будут несколько сократить запуск проектов, чтобы избежать навеса предложения при снижении спроса.

Объем заявленных проектов ³
млн м²



Структура портфеля проектов с эскроу ⁴
млн м²





Несмотря на сокращение продаж, цены пока не снижаются

Доля проданного
жилья

в строящихся
объектах

33%

+0,2 п.п.

в готовых объектах

75%

-0,3 п.п.

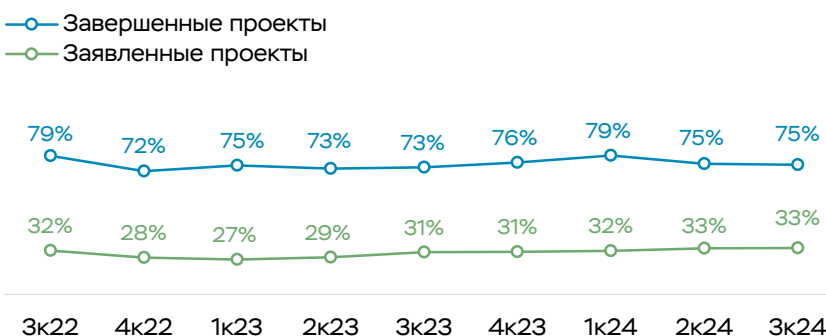
3к24 к 2к24

- Объем продаж на первичном рынке вслед за сокращением господдержки ипотеки ожидаемо снизился – до ~2 млн м² среднемесячно в 3к24 с 2,5 млн м² в 1п24, – о чем также говорит уменьшение поступлений средств на счета эскроу (подробнее см. с. 4).
- Доля реализованного жилья в строящихся проектах с эскроу достигла максимума в июле (34,5% во всех заявленных проектах и 43,3% в проектах с открытыми продажами ⁵), но к концу 3к24 немного снизилась (**33,2** и **42,5%** соответственно против 33,0 и 42,4% на конец 2к24). Такой локальный пик связан с тем, что в начале июля еще выдавалась «Льготная ипотека», а затем спрос снизился.
- Доля реализованного жилья в завершенных проектах ⁵, хотя и снизилась на 0,3 п.п., до **74,8%**, оставалась высокой за счет активных продаж в предыдущие периоды.
- Динамика доли реализованного жилья по регионам схожа со средней: в 55 регионах (на которые приходится 78% площади строящихся МКД) она выросла или не изменилась, а в оставшихся в целом незначительно снизилась.

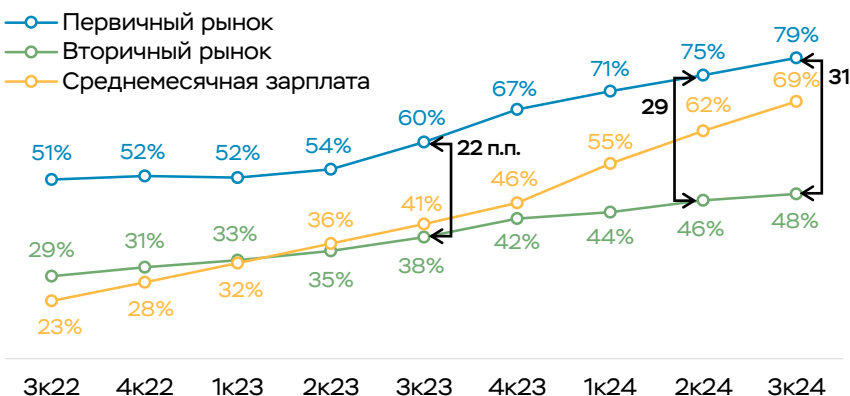
На первичном рынке рост средней цены продолжился (+2,3 против +2,1% в 2к24 ⁶), опережая рост на вторичном рынке (+1,0 против +1,9%). Помимо высоких инфляционных ожиданий, этому в первую очередь способствовало распространение совместных программ застройщиков и банков, в рамках которых можно было снизить ипотечный платеж за счет завышения стоимости жилья.

Можно предполагать, что, несмотря на вероятное дальнейшее снижение спроса, застройщики и банки будут стараться избегать снижения цен или оттягивать его, чтобы не формировать ожидания еще большего падения цен на рынке.

Доля
реализованного
жилья ⁵
%



Индекс цен
и зарплаты ⁶
%





Рост портфеля проектного финансирования немного замедлился

Объем портфеля

8,0 трлн руб.

+0,7 трлн руб.
+9%

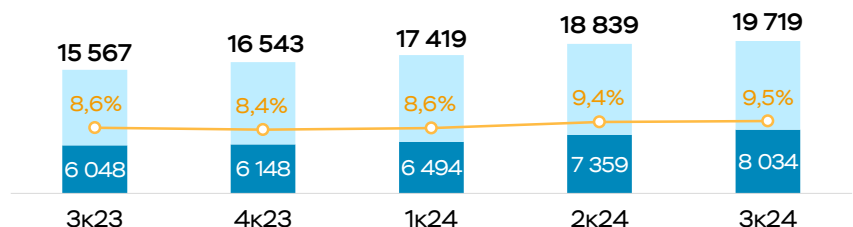
3к24 к 2к24

- Общий объем кредитных лимитов вырос на 0,9 трлн руб., до **19,7 трлн руб.** (по регионам см. с. 6), что ниже 2к24 (1,4 трлн руб.).
- При этом объем выдач в рамках одобренных лимитов составил существенные **1,6 трлн руб.** и превзошел выдачи 2к24 (1,4 трлн руб.), что отражает большое количество новых проектов и увеличение объема возводимого жилья в целом.
- Рост портфеля проектного финансирования (ПФ) составил **0,7 трлн руб.** (+9%) после 0,9 трлн руб. (+13%) в 2к24. Снижение темпов роста прежде всего связано с ускорением по сравнению с 2к24 завершения проектов и погашения ранее взятых кредитов застройщиками.
- Темп прироста портфеля ПФ за 9м24 (+31%) существенно выше, чем по корпоративному портфелю в целом (+15% ⁷). Объем задолженности застройщиков превысил **8,0 трлн рублей.**
- К концу года объем портфеля ПФ, скорее всего, сохранится на текущем уровне. Помимо роста себестоимости строительства и начала финансирования новых проектов, на его масштабы будет влиять объем завершённых проектов: он традиционно выше в конце года, как и темпы погашения задолженности.
- По данным банков, качество портфеля ПФ по-прежнему на высоком уровне: доля кредитов со счетами эскроу IV-V категорий качества (к.к.) ⁸ на конец 3к24 составила **0,6%** всего портфеля, мало изменившись за квартал (+13 млрд, до 46 млрд, после +4 млрд руб. за 2к24). По ~70% такой задолженности нет остатков на счетах эскроу.

Структура кредитного портфеля

млрд руб.

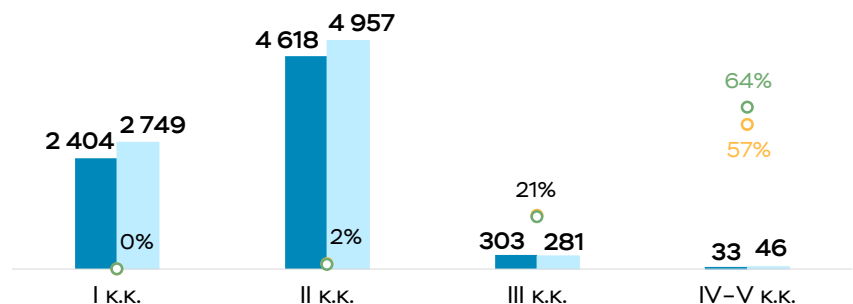
- Неиспользованный кредитный лимит
- Портфель ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



Качество портфеля ПФ

млрд руб.

- Задолженность на 30.06.24
- Задолженность на 30.09.24
- Покрытие резервами на 30.06.24
- Покрытие резервами на 30.09.24





Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу ожидаемо уменьшилось

Средства на эскроу

7,0 трлн руб.

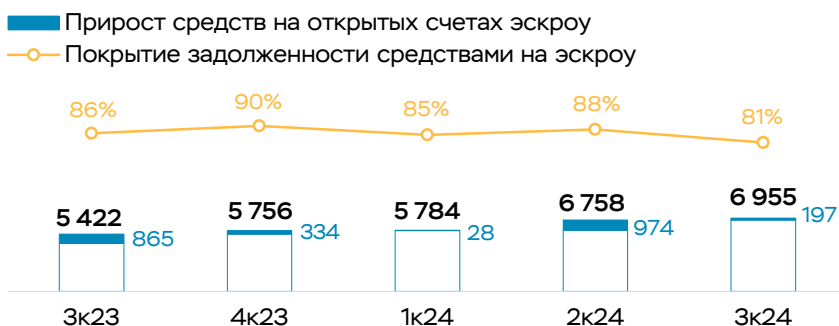
+0,2 млрд руб.
+3%

3к24 к 2к24

- Уровень покрытия задолженности средствами на счетах эскроу снизился на заметные 7 п.п. **9**, до **81%**. При этом обязательства застройщиков, не покрытые такими средствами, выросли до 1,5 трлн руб. в 3к24 с 0,9 трлн руб. в 2к24.
- Поступление средств на счета эскроу уменьшилось на 24%, до **1,2 трлн руб.**, после очень высокого уровня 2к24 (1,6 трлн руб.), когда наблюдался повышенный спрос в преддверии сокращения господдержки. Однако критичного снижения не произошло: среднемесячные поступления в августе – сентябре составили ~350 млрд руб., что более чем на 15% выше среднемесячного уровня 1п23.
- Объем раскрытий счетов эскроу, напротив, заметно увеличился – на 68%, до **1,0 трлн рублей**. При этом за 9м24 он в 1,2 раза превысил раскрытия за аналогичный период прошлого года и почти в 2 раза – за 9м22, что в основном связано с выросшими за последние годы ценами на жилье.
- На конец квартала на счетах эскроу размещено **7,0 трлн руб.** (+0,2 трлн руб.), из них 0,5 трлн руб. – по проектам, для которых кредитные средства не привлекались.
- К концу года следует ожидать дальнейшего снижения уровня покрытия: ускорится завершение проектов (наибольший объем ввода жилья традиционно приходится на последний квартал года) – их покрытие в основном выше среднего.

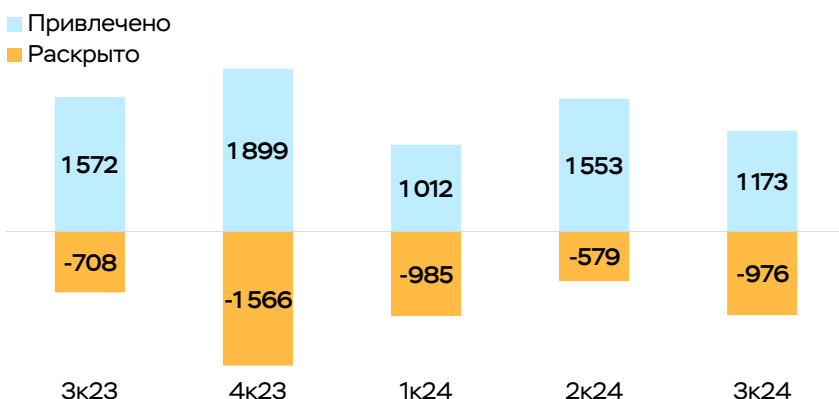
Средства на счетах эскроу

млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.





Рост стоимости ПФ ускорился на фоне снижения уровня покрытия

Покрытие
задолженности

81%

-7 п.п.

Ставка ПФ

7,9%

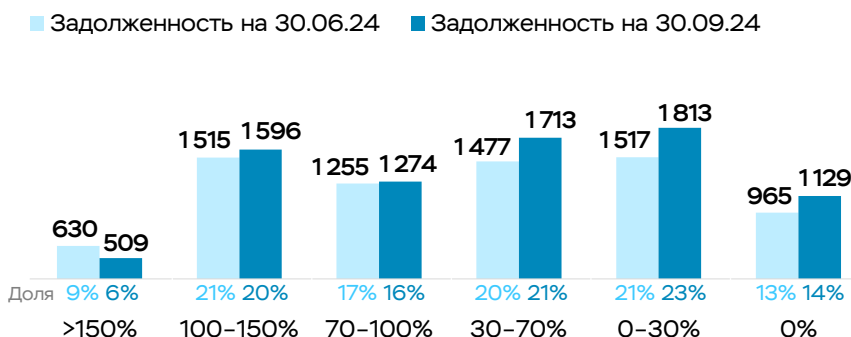
+1 п.п.

3к24 к 2к24

- За квартал ставка по портфелю ПФ заметно выросла (+1,0 после +0,1 п.п. в 2к24), составив **7,9%** ¹⁰. Это произошло из-за существенного снижения покрытия и роста рыночных ставок по части задолженности застройщиков, не обеспеченной накоплениями на счетах эскроу. Распределение задолженности смещается в группы кредитов с более низким покрытием – сильнее всего выросла группа с показателем 0–30%.
- Тем не менее ставка по портфелю ПФ в 2 раза ниже средней ставки по корпоративному портфелю в размере **16,8%** (+2,3 п.п. за 3к24) ¹¹.
- Доля кредитов со ставкой выше 16% за 3к24 выросла на 3 п.п., до 14% портфеля ПФ. По объему это ~1,2 трлн руб., что в целом сопоставимо с 1,1 трлн руб. долга, по которому ставки близки к рыночным на начальных этапах строительства из-за того, что продажи еще не стартовали (отсутствует покрытие средствами на счетах эскроу).
- С учетом вероятного дальнейшего снижения уровня покрытия, а также роста рыночных ставок средняя стоимость ПФ продолжит увеличиваться.

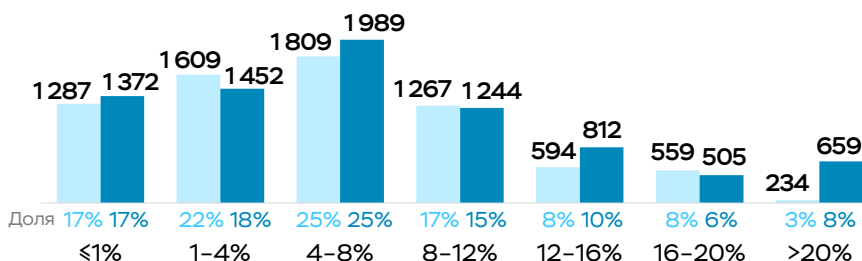
Распределение долга по уровню покрытия эскроу

млрд руб.

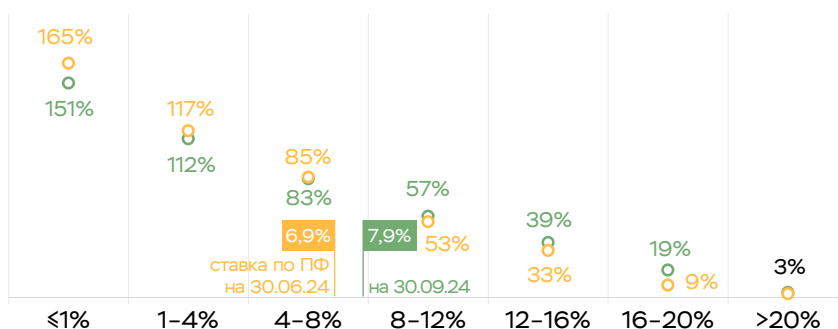


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу ¹²



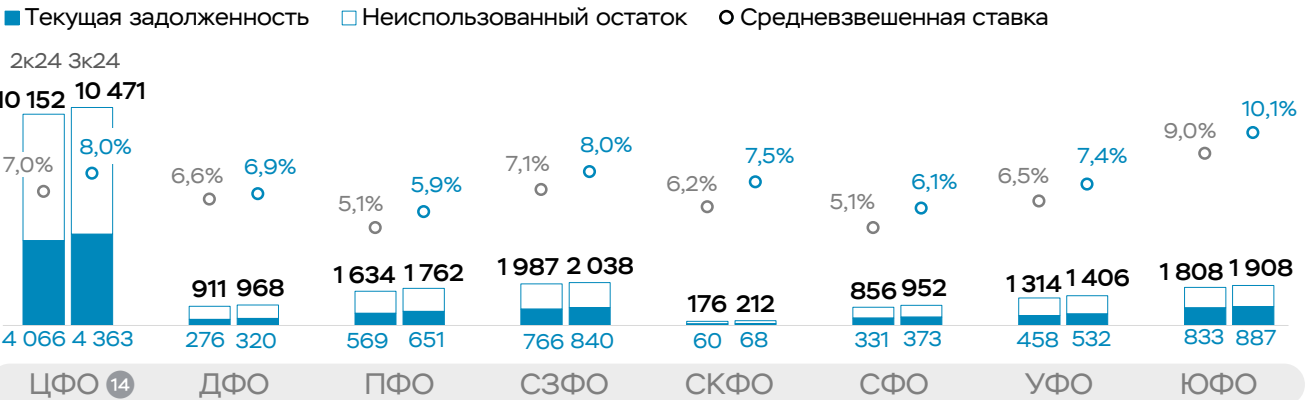


Показатели ПФ по регионам

- Объем лимитов и задолженности увеличился во всех округах, отражая рост запуска проектов МКД.
- Объем поступлений средств на счета эскроу, наоборот, уменьшился в большинстве федеральных округов вслед за снижением продаж.
- Уровень покрытия обязательств застройщиков средствами на счетах эскроу неравномерен по округам и регионам (в основном в диапазоне от 70 до 150%). В большинстве регионов наблюдалось снижение покрытия – от 1 до более 10 п.п., при этом оставаясь выше среднего по России (81%). В Москве, Московской области и Санкт-Петербурге, крупнейших регионах по объему кредитования, покрытие на конец 3к24 несколько ниже общероссийского показателя (76; 74 и 77% соответственно), что связано с большим объемом запуска новых проектов и продолжением выборки по уже реализуемым проектам.
- Из-за снижения поступления средств на счета эскроу и общего роста ставок в 3к24 ставки по кредитам во всех федеральных округах и большинстве регионов выросли (в диапазоне от 0,5 до 2,0 п.п.) **13**.

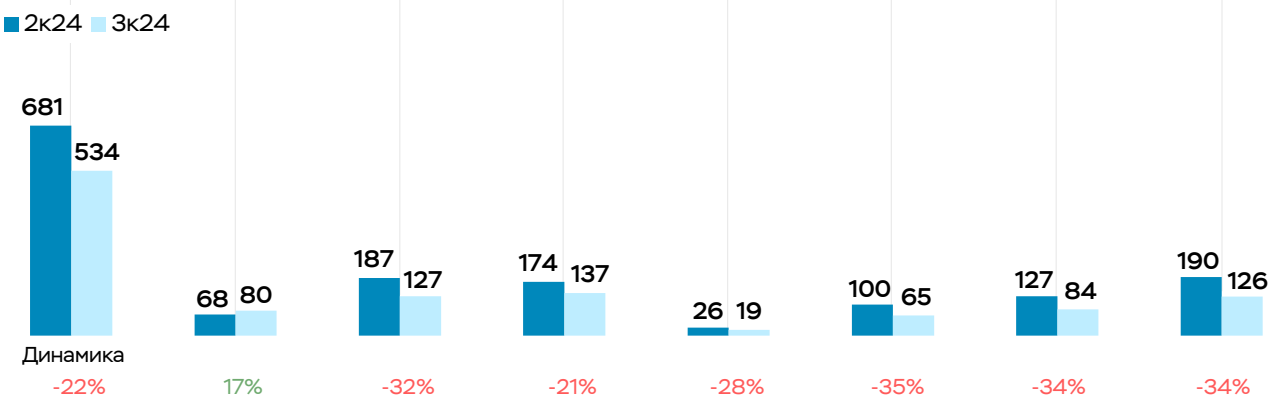
Портфель ПФ

млрд руб.



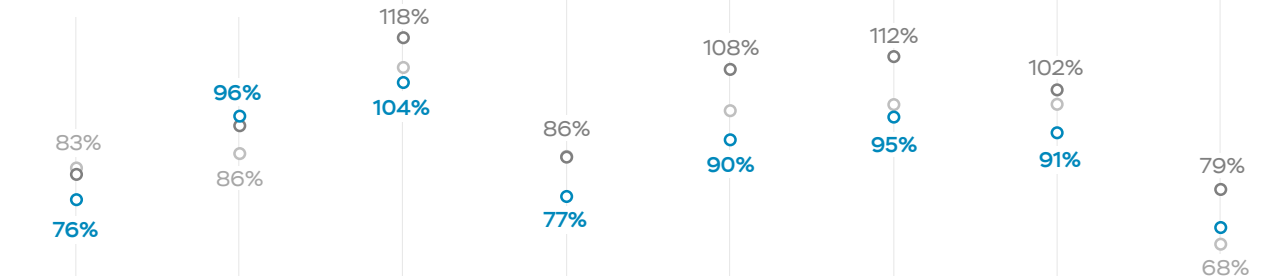
Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 3к23 ○ 2к24 ○ 3к24



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁵

Показатель	3к24	2к24	3к24 / 2к24		2к24 / 1к24		3к24/3к23		
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.	
Многоквартирные дома									
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	117,8	114,6	3,2	2,8%	6,5	6,0%	13,2	12,6%	
с использованием счетов эскроу (ПФ)	114,7	111,2	3,5	3,1%	6,9	6,6%	15,5	15,6%	
по старым правилам	2,6	2,9	-0,3	-9,7%	-0,2	-7,9%	-1,9	-43%	
без привлечения средств дольщиков	0,5	0,6	-0,1	-8,7%	-0,2	-24,5%	-0,3	-40%	
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	16 4 571	4 449	122	3%	321	8%	771	20%	
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	17 69	67	2	-	4	-	-22	-	
кредитуют застройщиков	32	31	1	-	-1	-	1	-	
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	5	5	0	-	3	-	-1	-	
неактивны в работе с застройщиками	32	31	1	-	2	-	-22	-	
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	866	994	-128	-13%	155	18%	-37	-4%	
одобрены	631	758	-127	-17%	214	39%	77	14%	
отклонены банками	17	66	-49	-74%	21	47%	-9	-35%	
отозваны застройщиками	32	50	-18	-36%	6	14%	-8	-20%	
всего заявок на рассмотрении на конец квартала	18 1 924	2 337	-413	-18%	124	6%	7	0%	
5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м²	19 150,1	151,0	-0,9	-1%	7,9	6%	29,4	24%	
г. Москва	24,6	25,4	-0,8	-3%	1,4	6%	2,0	9%	
Московская область	14,5	14,8	-0,3	-2%	0,3	2%	2,2	18%	
г. Санкт-Петербург	7,0	7,5	-0,4	-6%	0,5	7%	-1,1	-14%	
прочие	104,0	103,4	0,6	0,6%	5,7	6%	26,3	34%	
6. Действующие кредитные договоры, ед.	11 128	10 613	515	5%	865	9%	2 401	28%	
с лимитом ≤300 млн руб.	3 796	3 631	165	5%	331	10%	925	32%	
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 328	3 240	88	3%	262	9%	507	18%	
с лимитом >1 млрд руб.	4 004	3 742	262	7%	272	8%	969	32%	
в том числе кредитные договоры с задолженностью	8 145	7 728	417	5%	773	11%	1 768	28%	
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	19 719	18 839	880	5%	1 419	8%	4 152	27%	
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	14 752	14 090	662	5%	1 127	9%	3 275	29%	
8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб.	20 8 034	7 359	675	9%	864	13%	1 986	33%	
в том числе просроченная	7,93	8,28	-0,34	-4%	-0,62	-7%	5,40	212%	
средневзвешенный уровень резервирования, %	21 2,14	2,23	-0,09	-	0,25	-	-1,14	-	
покрытие задолженности средствами на эскроу, %	9 80,92	87,80	-6,88	-	2,52	-	-5,0	-	
9. Процентная ставка по кредитным договорам, %	10 7,87	6,94	0,93	-	0,06	-	2,30	-	
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	6 955	6 758	197	3%	974	17%	1 532	28%	
физические лица	6 700	6 507	193	3%	917	16%	1 446	28%	
юридические лица	255	251	4	1%	56	29%	87	52%	
в том числе с кредитными договорами	6 501	6 461	40	1%	922	17%	1 305	25%	
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 173	1 553	-380	-24%	541	53%	-400	-25%	
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	976	579	397	68%	-405	-41%	268	38%	
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	1 088	1 098	-10	-1%	145	15%	172	19%	
в том числе с кредитными договорами	989	1 019	-30	-3%	134	15%	140	17%	
открыто счетов эскроу (за квартал)	142	244	-103	-42%	94	62%	-140	-50%	
раскрыто счетов эскроу (за квартал)	22 151	99	52	53%	-52	-34%	28	23%	

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁵

Показатель	3к24	2к24	3к24 / 2к24		2к24 / 1к24		3к24/3к23	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	5	6	-1	-17%	4	200%	-5	-50%
Действующие кредитные договоры, ед.	136	120	16	13%	2	2%	48	55%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	49	42	7	17%	7	20%	31	172%
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	122	114	8	7%	4	3%	99	433%
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	26	19	6	33%	4	27%	20	379%
Задолженность, млрд руб.	9,6	7,1	2,5	35%	1,5	27%	6,8	248%
Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	3,6	2,0	1,6	79%	0,4	21%	2,8	359%
в том числе с кредитными договорами	3,4	2,0	1,4	69%	0,3	21%	2,7	357%
Открыто счетов эскроу, тыс. ед.	0,4	0,2	0,2	126%	0,02	15%	0,3	361%



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 от 28.06.17 № 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 по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, на первое число месяца, следующего за отчетным кварталом: <ul style="list-style-type: none">• заявленные проекты – проекты, по которым проектные декларации размещены в ЕИСЖС;• проекты с открытыми продажами – проекты, 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	По данным ЕИСЖС (без учета корректировки данных по запуску новых проектов в случае отзыва застройщиком проектной декларации из ЕИСЖС в последующие отчетные даты)	10	Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность
4	На конец отчетного периода. Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (по всему материалу)	11	Средневзвешенная ставка по корпоративному портфелю, без учета кредитов в иностранной валюте, а также кредитов ПФ и ВЭБ.РФ
5	По данным ЕИСЖС – расчеты ДБРА Банка России по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, на первое число месяца, следующего за отчетным кварталом: отношение реализованной площади к продаваемой. Заявленные проекты – проекты, по которым проектные декларации размещены в ЕИСЖС. Завершенные проекты – данные о реализованных площадях на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	12	Начиная с 01.01.24 уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности
6	По данным Росстата (индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, в категории «по всем типам жилья»; средняя начисленная зарплата – расчеты Банка России на конец отчетного периода с учетом сезонного сглаживания и прогнозных данных за сентябрь 2024 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения	13	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 так далее
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, на 01.04.24 и 01.07.24 по площади, кредитным договорам и уровню покрытия по МКД, по кредитным договорам и сумме открытых счетов эскроу по ИЖС). 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	20	По действующим кредитным договорам, включая просроченную задолженность
16	Начиная с 01.10.24 учитываются застройщики, имеющие открытые счета эскроу или действующие кредитные договоры, в том числе по проектам, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС. Не учитываются проекты, по которым были раскрыты счета эскроу	21	Начиная с 01.01.23 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
17	В том числе «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) в 4к23–3к24, АО БАНК «СНГБ» в 4к23 и Джей энд Ти Банк (АО) в 1–3к23. Общее снижение количества банков-участников объясняется вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.23 № 751	22	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
18	Застройщики представили полные пакеты документов по 14% заявок, находящихся на рассмотрении. Данные по количеству заявок на рассмотрении на 01.10.24 приведены с учетом проведенной с банками работы по актуализации статуса заявок, ранее находившихся на рассмотрении		
19	По действующим кредитным договорам, в том числе с учетом проектов, по которым проектные декларации еще не размещены в ЕИСЖС. Не учитываются проекты, по которым были раскрыты счета эскроу. Данные на 01.10.23, 01.01.24, 01.07.24 скорректированы с учетом уточнений банков		