



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В IV КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

Март 2024



В 4к23² запуск новых проектов обновил исторический максимум

Объем строящихся проектов

106,0 млн м²
+1,4%

Объем проектов с эскроу

101,6 млн м²
+2,4%

4к23 к 3к23

- В эксплуатацию введено **20,1 млн м²** многоквартирных домов (МКД) **1**, что в два раза больше, чем в 3к23 (10,0 млн м²), и на 30% больше, чем в 4к22 (15,5 млн м²). В конце года ввод жилья сезонно ускоряется. В целом за 2023 год объем введенных МКД вырос на 14%, составив 51,8 млн м².
- Застройщики нарастили запуск новых проектов до значительных **17,1 млн м²** после 11,5 млн м² в 3к23. Благодаря этому общая площадь строящихся МКД в 4к23 выросла на 1,4 млн м², до 106 млн м² (+3,5 млн м² в 3к23), несмотря на большой объем введенных площадей. Это на 7,3 млн м² больше, чем в конце 2022 года.
- За квартал объем проектов со счетами эскроу вырос на 2,4 млн м², до 101,6 млн м² (+4,9 млн м² в 3к23), а их доля в строящихся МКД – на 1 п.п., до **96%**.

Прирост общей площади таких проектов в основном пришелся на те, по которым продажи жилья пока не были начаты (за квартал те же +2,4 млн м², почти до 28 млн м²). В то же время площадь экспонируемого жилья сохранилась (74 млн м²).

- В целом нераспроданная площадь увеличилась до ~70 млн м² (+1,4 млн м² за 4к23), однако в проектах с открытыми продажами она уменьшилась до 42,5 млн м² (-1,0 млн м²) **2** (подробнее см. стр. 2).

Это может говорить о том, что застройщики притормаживают перевод проектов в фазу продаж на фоне неопределенности спроса: условия предоставления льготной ипотеки ужесточились, а после 01.07.2024 ожидается плановое завершение самой массовой программы господдержки (ипотека под 8%).

Структура портфеля проектов **3**

млн м²



Объем проектов **4**

млн м²





Рекордные продажи жилья подстегнули рост цен

Доля проданного
жилья

в строящихся
объектах

31%

+0,3 п.п.

в готовых объектах

76%

+2,3 п.п.

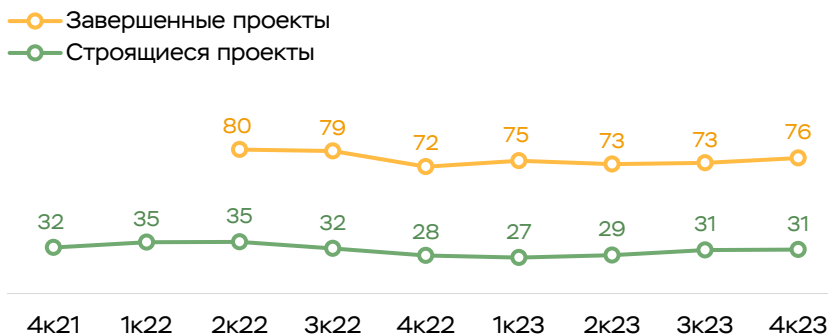
4к23 к 3к23

- На первичном рынке рост цен ускорился и по-прежнему опережает рост цен на вторичном **5**. В целом за 2023 год он составил 9,7%, в том числе 4,7% в 4к23 (8,5 и 3,2% соответственно на вторичном рынке). В первую очередь это обусловлено необычайно высоким спросом на первичном рынке. Его поддержали переток спроса со вторичного рынка, где ставки повысились, и традиционный для декабря рост продаж. Кроме того, росту цен способствовало грядущее ужесточение условий льготной ипотеки, сохраняющаяся неопределенность в отношении ее будущих параметров, а также ожидания покупателей по дальнейшему росту цен на жилье.
- Высокий спрос, несмотря на существенные объемы новых проектов и выбытие готовых, позволил сохранить долю реализованного жилья в проектах с эскроу на уровне 3к23 – **31,3%** **6**, что на 3 п.п. больше, чем в 4к22. Вместе с тем доля реализованного жилья в проектах с открытыми продажами (74 млн м²) выросла на 1,3 п.п., до 43% (32 млн м²).
- Доля проданного жилья в введенных в эксплуатацию объектах за квартал выросла на 2,3 п.п., до **76%**. Это на 4,2 п.п. больше, чем год назад. При этом объем непроданного жилья в этих объектах составил 3,3 млн м², что в 1,8 раза больше, чем в 3к23.
- Динамика региональных рынков остается разнонаправленной: в 17 регионах (14% строящихся МКД) доля реализованного жилья за 4к23 увеличилась на 5–15 п.п., а в 11 регионах (15% строящихся МКД) снизилась на 5 п.п. и более.

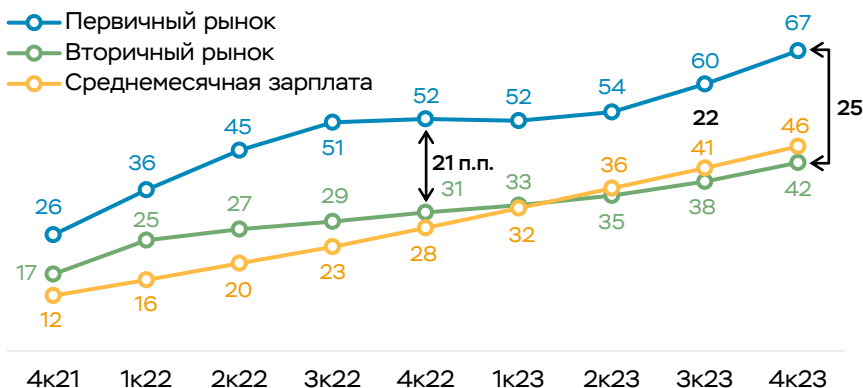
На пяти крупнейших рынках (регионы с предложением >1 млн м²) распроданность ниже средней по России (<25%).

- С учетом последних изменений программ ипотеки с господдержкой следует ожидать, что средняя доля реализованного жилья снизится и будет зависеть в том числе от темпов запуска новых проектов.

Доля
реализованного
жилья **6**
%



Индекс цен
и зарплат **5**
%





Портфель проектного финансирования застройщиков умеренно вырос

Объем портфеля

6,1 трлн руб.

+0,1 трлн руб.

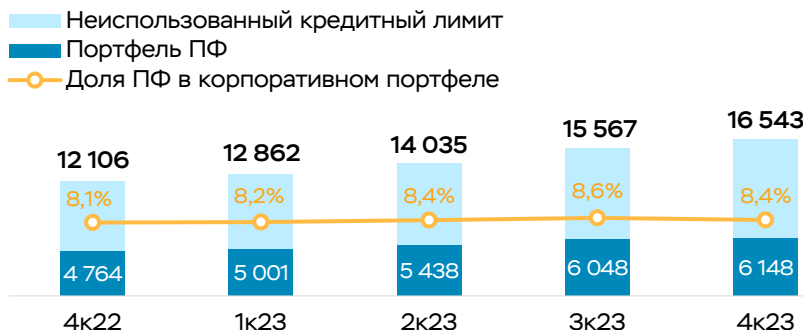
+2%

4к23 к 3к23

- Темп прироста кредитных лимитов снизился до 6% (+1,0 трлн руб.) после 11% в 3к23, что может быть следствием закрытия кредитных договоров по завершенным проектам. Общий объем лимитов превысил **16,5 трлн руб.** (+4,4 трлн руб. за год, по регионам см. стр. 6).
- Объем выдач проектного финансирования жилья (ПФ) составил рекордные **~2,0 трлн рублей**. Стоит учитывать, что выдачи росли, в частности, из-за увеличения общего объема площадей с эскроу, а также стремления застройщиков быстрее завершить ранее начатые проекты.
- Из-за возросшего объема погашений, последовавшего за раскрытием счетов эскроу по введенным в эксплуатацию МКД (подробнее см. стр. 4), прирост портфеля ПФ составил умеренные **103 млрд руб.** (+2%) после 609 млрд руб. в 3к23 (+11%). В результате он оказался ниже прироста корпоративного портфеля в целом (+6,2% **7**). Общий объем задолженности застройщиков превысил **6,1 трлн руб.** (+1,4 трлн руб. за год).
- В 2024 году портфель ПФ может стабилизироваться на уровне 6,5 трлн руб. при условии сохранения объема строящегося жилья на текущем уровне. На него будут влиять ожидания застройщиков по объему спроса после изменения программ господдержки ипотеки, а также темп роста себестоимости.
- По данным банков, качество портфеля в целом остается на высоком уровне: доля кредитов IV-V категорий качества (к.к.) **8** на конец 4к23 составила **0,4%** проектного портфеля, практически не изменившись за квартал (+0,4 млрд руб. после +17,1 млрд руб. за 3к23). Тем не менее качество портфеля ПФ может ухудшиться при длительном снижении темпов продаж, влияющем на финансовую устойчивость проектов.

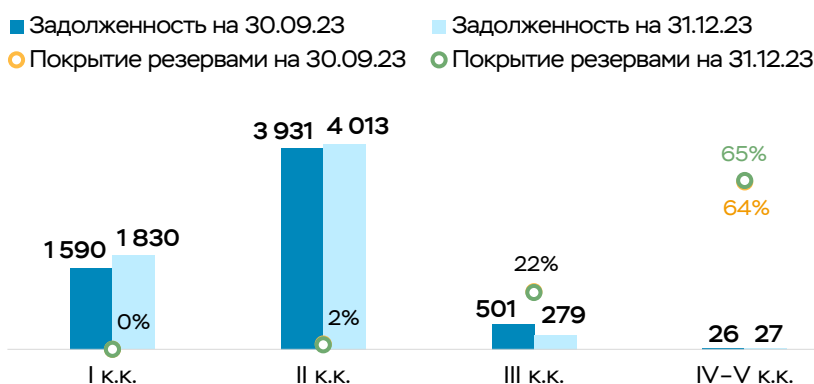
Структура кредитного портфеля

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб.





Покрытие задолженности средствами на эскроу достигло 90%

Средства на эскроу

5,8 трлн руб.

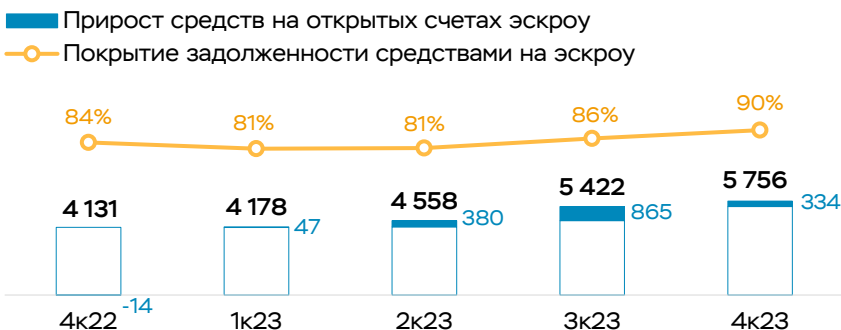
+0,3 трлн руб.

+6%

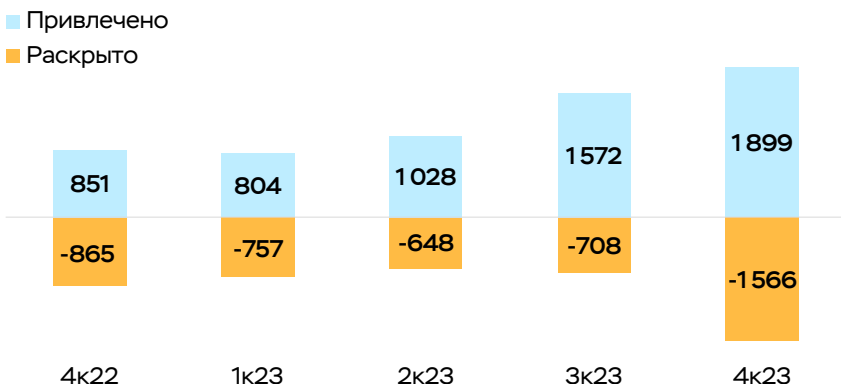
4к23 к 3к23

- За счет сверхвысокого спроса на жилье поступления средств на счета эскроу обновили рекорд предыдущего квартала – **1,9 трлн руб.** (1,6 трлн руб. в 3к23). Это в 2,2 раза больше, чем в 4к22 (0,9 трлн руб.). Значительный приток наблюдался в течение всего квартала с пиком в декабре – **0,7 трлн рублей.**
- Объем раскрытий эскроу за квартал также значительно вырос (до **1,6 трлн руб.** с 0,7 трлн руб. кварталом ранее), отражая общее увеличение портфеля объектов с эскроу и характерный для конца года рост их ввода в эксплуатацию.
- В результате опережающего роста поступлений (+1,9 трлн руб.) в сравнении с раскрытиями (+1,6 трлн руб.) остаток средств на счетах эскроу на конец квартала приблизился к **5,8 трлн руб.** (+0,3 трлн руб. за 4к23), в том числе 5,5 трлн руб. – по проектам, уже использующим ПФ.
- Как следствие, уровень покрытия заметно вырос, до 90% (+4 п.п. **9**), вернувшись к значениям сентября – октября 2022 года. В результате на конец 4к23 обязательства застройщиков, не покрытые эскроу, составили 0,6 трлн руб., сократившись в 1,7 раза с пиковых значений июля 2023 года (1,1 трлн руб.).
- Несмотря на возможные всплески продаж перед плановым завершением программ господдержки ипотеки, в 2024 году можно ожидать снижения уровня покрытия до показателя начала 2023 года. Отчасти этот процесс уже начался, поскольку в ноябре уровень покрытия достигал 91%. В целом динамика будет определяться параметрами стабилизированного спроса, которые сложатся во второй половине текущего года.

Средства на счетах эскроу
млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу
млрд руб.





Несмотря на рост, стоимость ПФ существенно ниже рыночных ставок

Покрытие задолженности
90%
 +4 п.п.

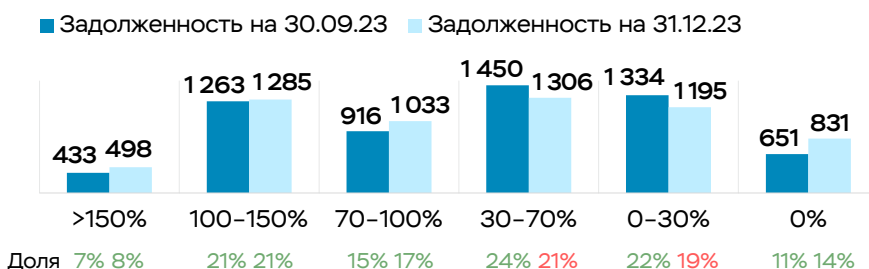
Ставка ПФ
6,39%
 +0,82 п.п.

4к23 к 3к23

- Ставка по портфелю ПФ увеличилась за квартал на 0,8 п.п., до **6,4%** ¹⁰. Это объясняется ростом рыночных ставок вслед за ключевой ставкой и неравномерностью влияния ее изменения в зависимости от уровня покрытия. В целом увеличение ставки ПФ сдерживалось ростом поступлений средств на счета эскроу и покрытием ими задолженности. Эта ставка в 1,9 раза ниже ставки по корпоративному кредитованию (~12,1% в 4к23 ¹¹), рост которой за квартал составил 1,8 п.п.
- В части распределения проектов по стоимости фондирования:
 - доля кредитов со ставкой выше ставки по корпоративному кредитованию (>12%) превысила 15% (~1 трлн руб.), увеличившись за квартал на 6 п.п.;
 - доля кредитов с низкими ставками (<8%) остается высокой, хотя и снизилась за квартал также на 6 п.п., до 69% (~4,3 трлн руб.). Это можно объяснить ростом доли новых проектов.
- Помимо покрытия долга эскроу, заемщики используют иные инструменты снижения стоимости фондирования ¹². Задолженность более чем на 0,8 трлн руб. имеет нулевое покрытие, при этом по сравнительно высоким ставкам (>16%) выдано кредитов всего на ~0,5 трлн рублей.
- С учетом прогнозируемого уменьшения покрытия стоимость ПФ в 1п24 может увеличиться, однако в дальнейшем в случае снижения ключевой ставки возможно удешевление ПФ.

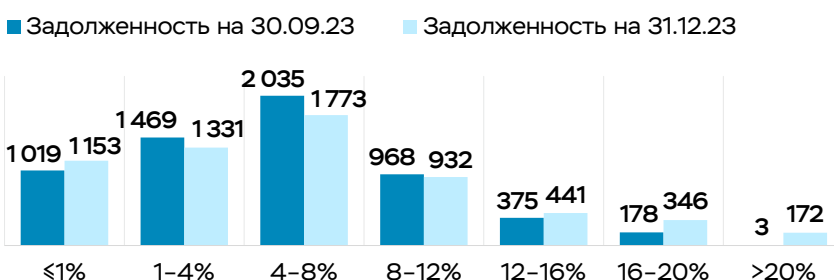
Распределение долга по покрытию

млрд руб.

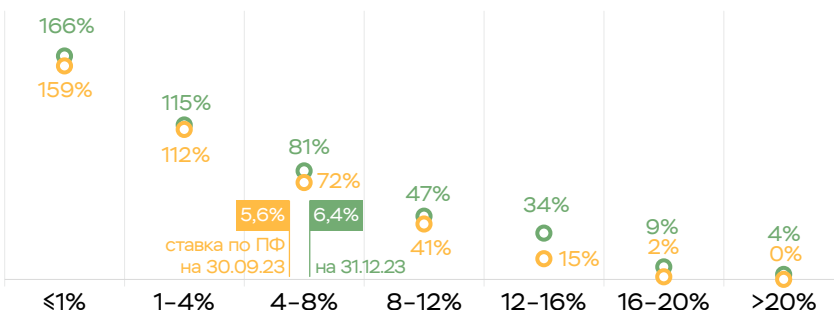


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу ¹³





Показатели ПФ в региональном разрезе

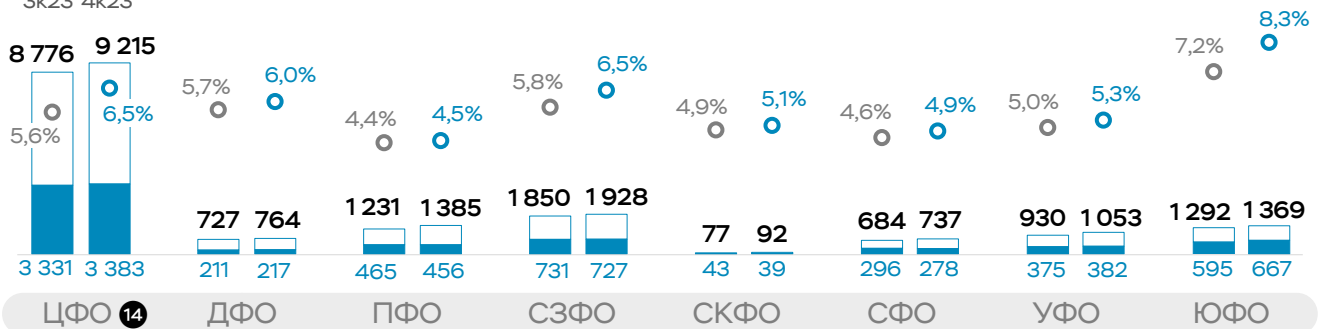
- Объем лимитов и остатков средств на счетах эскроу увеличился во всех федеральных округах, а задолженности – в большинстве округов, что объясняется значительным ростом ввода проектов в эксплуатацию. После раскрытия эскроу по этим проектам средства направляются застройщикам и банкам в счет погашения обязательств застройщиков.
- Уровень покрытия неравномерен по округам, а по регионам внутри округов колеблется от <65% до >150%. В большинстве регионов рост покрытия составил от 1 до >30 п.п. При этом в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге покрытие на конец 4к23 несколько ниже общероссийского показателя (83, 79 и 88% соответственно), что отражает большие объемы запуска новых проектов.
- Изменение ставки разнонаправленное, что прежде всего связано с уровнем покрытия. Несмотря на общий рост ставок по округам, в 40% регионов ставка за квартал снизилась под влиянием наполнения счетов эскроу (в ряде регионов более чем на 1,0 п.п.).

Портфель ПФ

млрд руб.

■ Текущая задолженность □ Неиспользованный остаток ● Средневзвешенная ставка

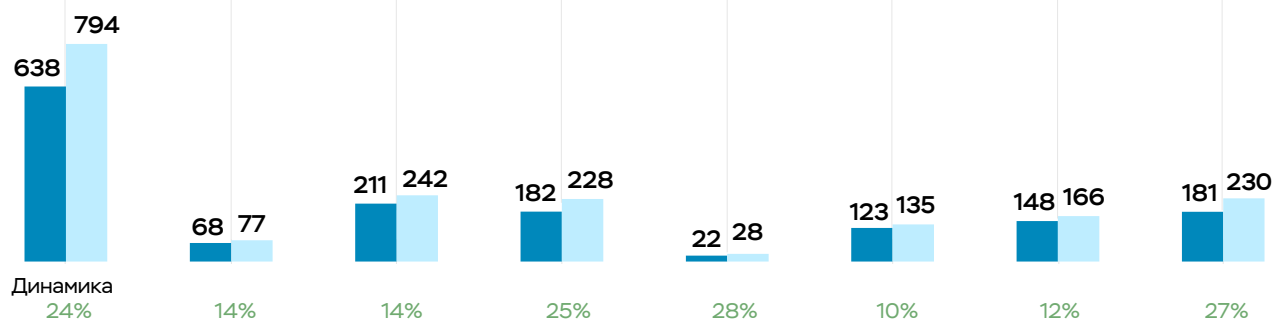
3к23 4к23



Привлечение средств на счета эскроу

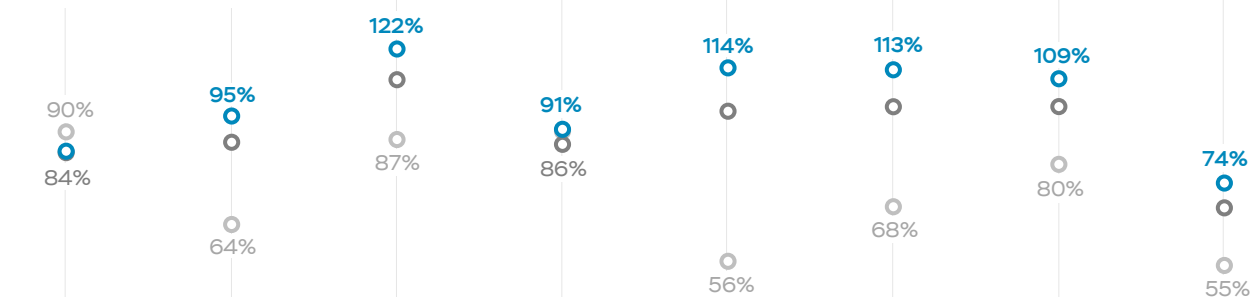
млрд руб.

■ 3к23 ■ 4к23



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 4к22 ○ 3к23 ○ 4к23



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁵

Показатель	4к23	3к23	4к23 / 3к23		3к23 / 2к23		4к23 / 4к22	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	106,0	104,6	1,4	1,4%	3,5	3,5%	7,3	7,4%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	101,6	99,2	2,4	2,4%	4,9	5,2%	13,7	16%
по старым правилам	3,5	4,5	-1,1	-23%	-1,0	-19%	-5,0	-59%
без привлечения средств дольщиков	1,0	0,9	0,1	11%	-0,3	-27%	-1,3	-58%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	4 531	4 257	274	6%	308	8%	1 005	29%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	16 59	91	-32	-	2	-	-28	-
кредитуют застройщиков	31	31	0	-	0	-	0	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	2	6	-4	-	0	-	-4	-
неактивны в работе с застройщиками	26	54	-28	-	2	-	-24	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	1 080	903	177	20%	-20	-2%	191	21%
одобренны	872	554	318	57%	-65	-11%	684	110%
отклонены банками	56	26	30	115%	-41	-61%	64	54%
отозваны застройщиками	62	40	22	55%	-17	-30%	105	223%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала ¹⁷	2 007	1 917	90	5%	-367	-16%	220	12%
5. Площадь проектов с кредитными договорами ¹⁸, млн м²	199,4	120,7	78,7	65%	9,2	8%	98,6	98%
г. Москва	24,7	22,6	2,2	10%	0,5	2%	4,6	23%
Московская область	14,0	12,3	1,7	14%	0,5	4%	1,6	13%
г. Санкт-Петербург	8,0	8,1	-0,1	-2%	0,8	11%	1,0	15%
прочие	152,7	77,7	75,0	97%	7,4	10%	91,3	148%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	9 352	8 727	625	7%	896	11%	2 450	35%
с лимитом <300 млн руб.	3 125	2 871	254	9%	350	14%	926	42%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	2 952	2 821	131	5%	279	11%	642	28%
с лимитом >1 млрд руб.	3 275	3 035	240	8%	267	10%	882	37%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	6 697	6 377	320	5%	592	10%	1 600	31%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	16 543	15 567	976	6%	1 532	11%	4 438	37%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	12 185	11 478	708	6%	998	10%	3 039	33%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов) ¹⁹, млрд руб.	6 148	6 048	101	2%	609	11%	1 384	29%
в т. ч. просроченная	2,63	2,54	0,09	3%	0,01	0%	0,66	34%
средневзвешенный уровень резервирования ²⁰ , %	2,39	3,28	-0,90	-	-0,39	-	-0,77	-
покрытие задолженности средствами на эскроу ⁹ , %	89,8	85,9	3,91	-	4,56	-	6,0	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам ¹⁰, %	6,39	5,57	0,82	-	0,71	-	2,05	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	5 756	5 422	334	6%	865	19%	1 625	39%
в т. ч. физические лица	5 571	5 254	317	6%	854	19%	1 546	38%
юридические лица	185	168	17	10%	11	7%	79	75%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 899	1 572	327	21%	544	53%	1 048	123%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	1 566	708	858	121%	59	9%	701	81%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	953	916	37	4%	159	21%	253	36%
открыто счетов эскроу (за квартал)	297	281	16	6%	106	61%	155	109%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) ²¹	260	123	138	112%	10	9%	82	46%
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	15	10	5	50%	3	43%	10	200%
действующие кредитные договоры, ед.	96	88	8	9%	34	63%	71	284%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	32	18	14	78%	5	38%	25	357%
размер кредитных лимитов, млрд руб.	34,9	22,9	12,0	52%	5,7	33%	24,7	241%
задолженность, млрд руб.	4,8	2,8	2,0	74%	0,6	25%	3,0	168%



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, данные за 4к23 с учетом прогнозных данных за декабрь 2023 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 01.01.2024 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 АО БАНК «СНГБ» и ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк» в 4к23, ранее АО «Джей энд Ти Банк» в 1-3к23. Общее снижение количества банков-участников объясняется вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2023 № 751
- 17** Застройщики представили полные пакеты документов по 27% 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** Начиная с 01.01.2023 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
- 21** 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