



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В II КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

Август 2024



В 2к24² застройщики активно запускали новые проекты

Объем строящихся проектов

115,0 млн м²

+6,0%

Объем проектов с эскроу

111,2 млн м²

+6,6%

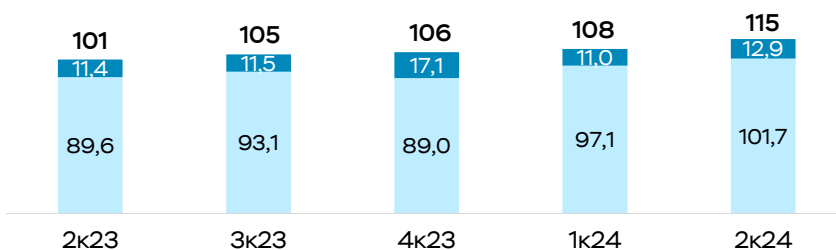
2к24 к 1к24

- В эксплуатацию введено **6,7 млн м²** многоквартирных домов (МКД) ¹, что на 24% ниже 1к24 (15,6 млн м² за 1п24, что на 28% ниже 1п23). Это объясняется опережающим вводом в эксплуатацию части проектов в 4к23 и значительным объемом проектов, по которым сроки ввода перенесены с 2к24 на более поздние (~3 млн м²).
- Объем запуска новых проектов, напротив, заметно ускорился и составил **12,9 млн м²**, что выше средних квартальных значений последних двух лет (10–12 млн м²) и отстает только от рекордного 4к23 (17,1 млн м²).
- Из-за высоких темпов запуска и замедления ввода жилья в эксплуатацию площадь строящихся МКД с эскроу выросла на 7,0 млн м² (2,7 млн м² в 1к24) и превысила 111 млн м². Это уже 97% общей площади строящихся МКД.
- Площадь проектов с открытыми продажами ² существенно увеличилась (+6,6 млн м² за 2к24, до 86 млн м², синий и голубой сегменты на нижнем графике). По сравнению с началом 2024 года их доля в общем объеме заявленных проектов ² с эскроу (111 млн м²) выросла до 77% (+4 п. п.). Очевидно, что так застройщики стремились ускорить поступление средств на счета эскроу для снижения стоимости финансирования. Они также хотели нарастить продажи в преддверии сокращения масштабов ипотеки с господдержкой, но с расчетом на продление программы «Семейная ипотека».
- Продажи действительно выросли, и объем экспонируемой площади (нераспроданная площадь в проектах с открытыми продажами) увеличился только на 3,1 млн м², до 49,3 млн м². Однако объем нераспроданной площади в целом – экспонируемое жилье и еще не выставленное на продажу – составляет значительные 75 млн м² (+3,4 млн м² за 2к24, подробнее см. стр. 2) и продолжает расти.

Объем заявленных проектов ³

млн м²

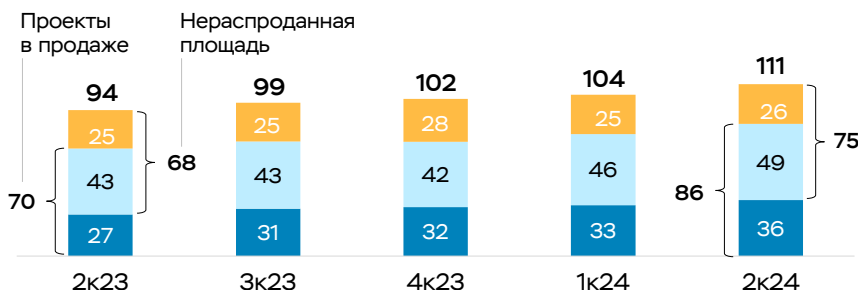
■ Новые проекты за квартал
■ Ранее начатые проекты



Структура портфеля проектов с эскроу ⁴

млн м²

■ Реализованная площадь
■ Экспонируемая площадь
■ Продажи не открыты





Продажи выросли из-за повышенного спроса перед сокращением госпрограмм

Доля проданного
жилья

в строящихся
объектах

33%

+1,2 п. п.

в готовых объектах

75%

-4,3 п. п.

2к24 к 1к24

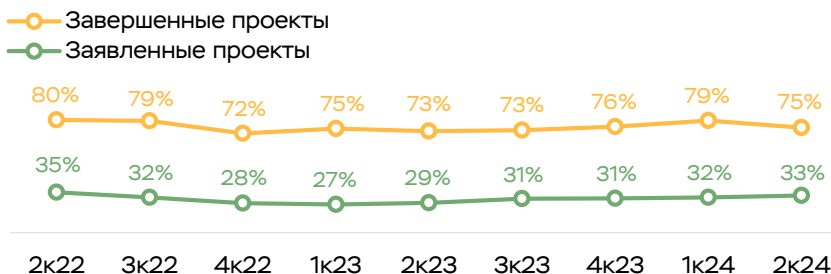
- Объем продаж на первичном рынке ожидаемо увеличился в преддверии завершения программы «Льготная ипотека» (под 8%) и ужесточения условий «Семейной ипотеки» после 01.07.24 (подробнее см. стр. 4). В результате выдачи ипотеки на строящееся жилье увеличились в два раза за квартал (+32% за 1к24 к 1к23).
- Вслед за ростом продаж доля реализованного жилья во всех проектах с эскроу, заявленных застройщиками, выросла до **33,0%** (+1,2 п. п. **5**), а в проектах с открытыми продажами **5** – до **42,4%** (+0,8 п. п.). При этом доля реализованного жилья в завершенных проектах хотя и снизилась на 4,3 п. п., до **75,2%**, но остается на высоком уровне.

Рост средней распроданности при ее снижении в завершенных проектах говорит о том, что спрос перераспределяется в пользу жилья на более ранних стадиях строительной готовности. Застройщики заинтересованы в формировании финансовой подушки безопасности на случай будущего снижения продаж.

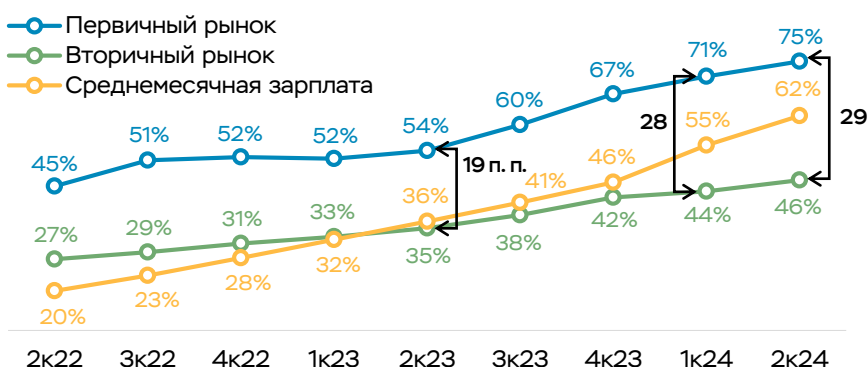
- Динамика доли реализованного жилья по регионам была разнонаправленной: в 40 регионах (63% строящихся МКД) она увеличилась на 1 п. п. и более, в 17 регионах (24%) – практически не изменилась, а в 25 (13%) – умеренно снизилась (в 3 регионах строительство в рамках проектного финансирования не велось).
- На первичном рынке продолжился рост цен (+2,2 против +2,5% в 1к24 **6**), который немного опережал рост на вторичном рынке (+1,9%). Этому в первую очередь способствовало то, что покупатели стремились получить ипотеку на еще действовавших льготных условиях. Кроме того, застройщики совместно с банками перезапустили продукты, которые позволяют временно снизить ипотечный платеж, завышая стоимость жилья и долг заемщика.

В дальнейшем можно ожидать, что, несмотря на падение спроса, застройщики будут стараться избегать существенного снижения цен, сокращая объемы запуска новых проектов и в отдельных случаях приближая сроки завершения строительства к срокам передачи ключей. Это позволит им привлекать финансирование по мере роста продаж и накопления средств на счетах эскроу.

Доля
реализованного
жилья **5**
%



Индекс цен
и зарплаты **6**
%





Портфель проектного финансирования застройщиков заметно вырос

Объем портфеля

7,4 трлн руб.

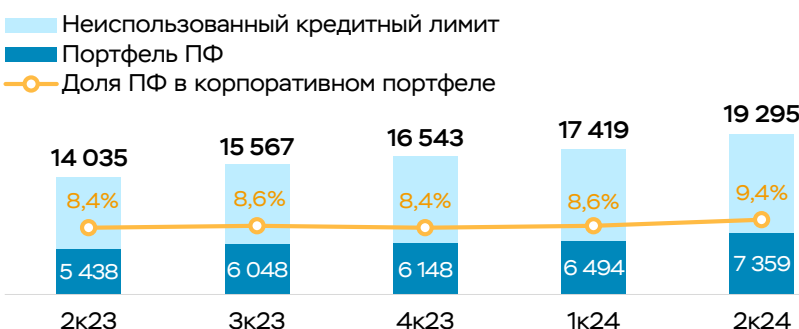
+0,9 трлн руб.
+13%

2к24 к 1к24

- Темп прироста кредитных лимитов ускорился на 11%, или 1,9 трлн руб. (после 5%, или 0,9 трлн руб., в 1к24), что является максимальным значением за полтора года и отражает активный запуск проектов, как отмечалось ранее. Объем лимитов составил **19,3 трлн руб.** (по регионам см. стр. 6).
- Объем выдач проектного финансирования (ПФ) жилья превысил **1,4 трлн руб.**, что заметно выше 1,1 трлн руб. в 1к24, но уступает рекордным выдачам 4к23 – 2,0 трлн рублей.
- Рост портфеля ПФ составил существенные **0,9 трлн руб. (+13%)** после **0,3 трлн руб. (+6%)** в 1к24. Среди основных причин – увеличение площади строящихся проектов, а также снижение объема раскрытий счетов эскроу и, как следствие, погашения обязательств застройщиками (подробнее см. стр. 4). Темп прироста портфеля ПФ существенно выше, чем по корпоративному портфелю в целом (+5,0% ⁷ за 2к24). Объем задолженности застройщиков достиг **7,4 трлн рублей.**
- В 2п24 объем портфеля ПФ будет определяться скоростью замедления строительства уже начатых и запуска новых проектов, а также темпом роста себестоимости. В результате годовые темпы роста портфеля (начиная с 3к24) могут составить 7–12%.
- По данным банков, качество портфеля ПФ по-прежнему на высоком уровне: доля кредитов IV–V категорий качества (к. к.) ⁸ на конец 2к24 составила **0,5%** всего портфеля, слабо изменившись за квартал (+3,8 после +2,8 млрд руб. за 1к24). При этом портфель ПФ достаточно быстро обновляется (почти половина кредитов выдана за последние 12 месяцев), и его качество будет зависеть в первую очередь от дальнейшего спроса на жилье.
- Поскольку ПФ является значимой частью корпоративного портфеля (9,4% на конец 2к24), Банк России разрабатывает изменения в регулировании, чтобы повысить чувствительность оценки рисков при формировании резервов по кредитам застройщикам ⁹.

Структура кредитного портфеля

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб.





Покрытие задолженности средствами на эскроу выросло, но ожидается снижение

Средства на эскроу

6,8 трлн руб.

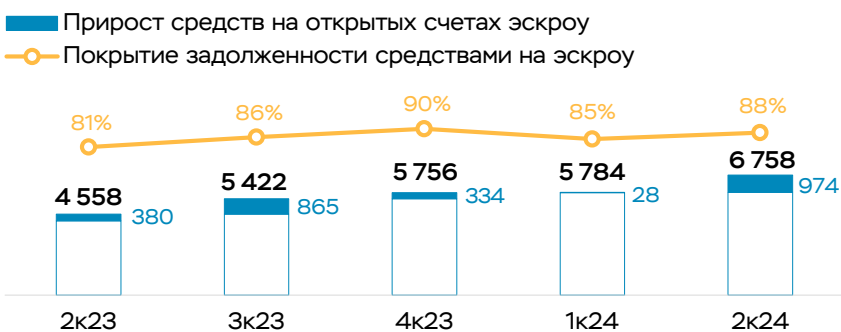
+1,0 трлн руб.
+17%

2к24 к 1к24

- Поступление средств на счета эскроу резко выросло – на 53%, до **1,6 трлн руб.** с 1,0 трлн руб. в 1к24. Повышенный спрос перед сокращением программ с господдержкой и, соответственно, увеличением объема поступлений на эскроу пришлось на май – июнь этого года. Причем в июне открыто ~101 тыс. счетов эскроу, что в два раза превзошло среднемесячные значения 1п23.
- Объем раскрытий счетов эскроу, напротив, сократился (до **0,6 трлн руб.**, -41% к 1к24, -11% к 2к23), несмотря на увеличение площади строящихся проектов в предыдущие периоды. Как отмечалось ранее, это отчасти объясняется рекордными раскрытиями 4к23 и снижением объема ввода в середине года.
- Существенное превышение поступления средств на счета эскроу над раскрытиями отразилось на росте остатка средств на эскроу (+1,0 трлн руб. за 2к24), что является наибольшим приростом за всю историю наблюдения. На конец квартала на счетах эскроу размещено **6,8 трлн руб.**, из которых 6,5 трлн руб. – по проектам, для которых застройщики начали привлекать кредитные средства.
- Из-за того, что рост поступлений опережал рост задолженности, уровень покрытия вырос до **88%** (+3 п. п. ¹⁰), вернувшись к значениям конца 2022 и 2023 годов, когда также наблюдался высокий уровень продаж. При этом по итогам 2к24 обязательства застройщиков, не покрытые эскроу, хотя и снизились, составляют значительные 0,9 трлн рублей.
- Скорее всего, в 2п24 покрытие задолженности средствами на счетах эскроу умеренно снизится, учитывая ожидаемое сокращение объемов продаж и выборку кредитных лимитов для завершения строительства.

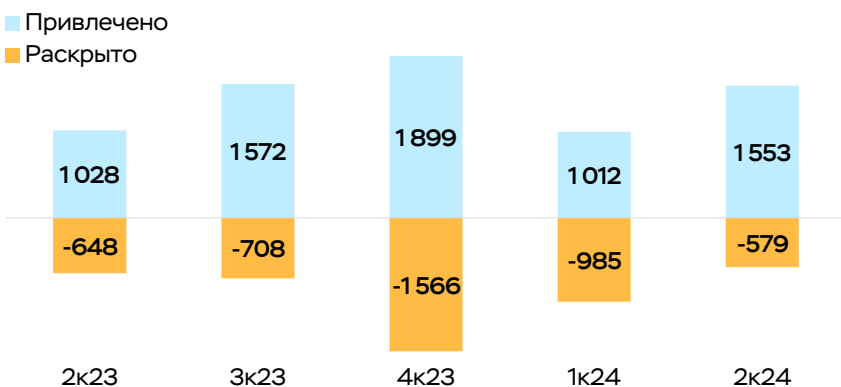
Средства на счетах эскроу

млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.





Стоимость ПФ практически не изменилась на фоне роста поступлений на эскроу

Покрытие задолженности

88%

+3 п. п.

Ставка ПФ

6,9%

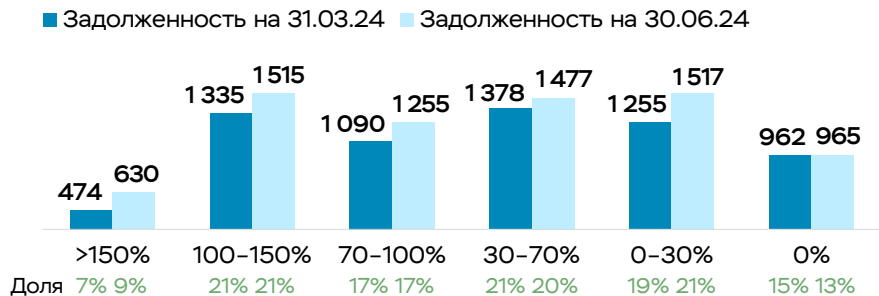
+0,1 п. п.

2к24 к 1к24

- За квартал ставка по портфелю ПФ практически не изменилась, составив **6,9%** ¹¹ (+0,1 после +0,5 п. п. в 1к24). Эффект роста покрытия уравновешивался некоторым ростом рыночных ставок, в том числе по кредитам с незначительным объемом накоплений на счетах эскроу. Ставка по портфелю ПФ более чем вдвое ниже ставки по корпоративному портфелю (14,5% ¹², +0,4 п. п. за 2к24).
- Доля кредитов со ставкой выше 12% за 2к24 выросла незначительно – на 1 п. п., до 19% портфеля ПФ. По объему это ~1,4 трлн руб., что в целом сопоставимо с 1,0 трлн руб. долга, по которому ставки близки к рыночным из-за того, что продажи не начаты (отсутствует покрытие средствами на счетах эскроу).
- Учитывая ожидаемое снижение уровня покрытия, можно прогнозировать, что стоимость ПФ несколько увеличится в ближайшем будущем. Дальше ее динамика будет также связана с изменением ключевой ставки, адаптацией отрасли к условиям льготных программ и объемами финансирования новых проектов.

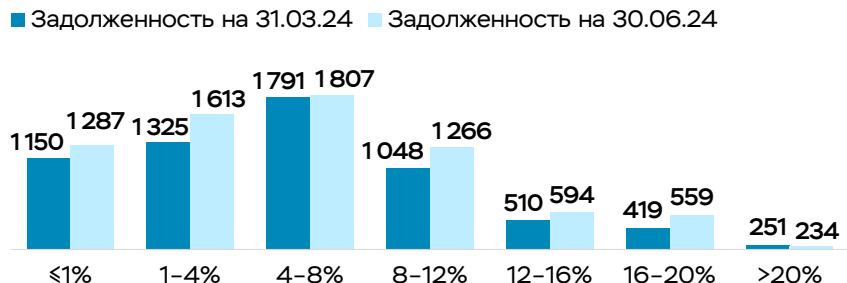
Распределение долга по уровню покрытия эскроу

млрд руб.

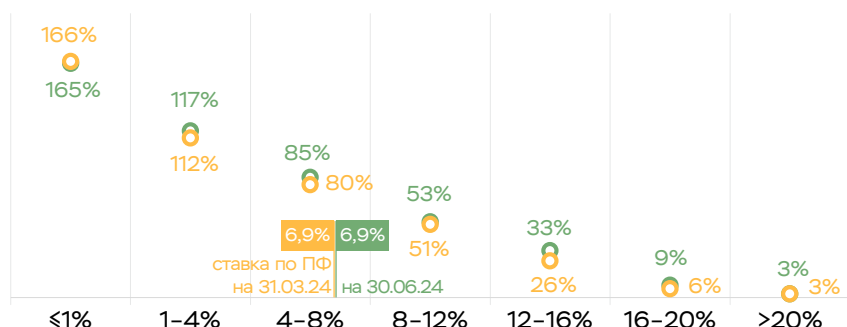


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу ¹³



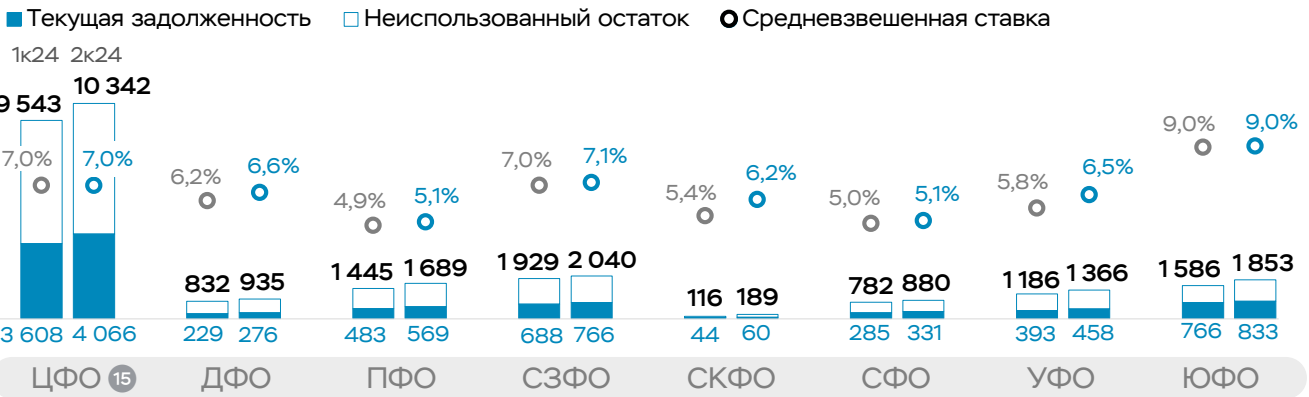


Показатели ПФ по регионам

- Объем лимитов и задолженности увеличился во всех федеральных округах, отражая рост запуска новых проектов МКД.
- Объем поступлений средств на счета эскроу также увеличился во всех федеральных округах вслед за ростом продаж.
- Уровень покрытия обязательств застройщиков средствами на счетах эскроу неравномерен по округам и регионам (в основном в диапазоне от 80 до 150%). В половине регионов наблюдался рост покрытия – от 1 до >10 процентных пунктов. При этом в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге покрытие на конец 2к24 несколько ниже общероссийского показателя (80, 81 и 85% соответственно), что связано с большим объемом запуска новых проектов.
- Из-за активного поступления средств на счета эскроу в 2к24 ставки по кредитам застройщикам в большинстве федеральных округов сохранились на уровне 1к24 или их рост был незначительным, при этом почти в 70% регионов ставки за квартал снизились (в 15 регионах – более чем на 1,0 п. п.) ¹⁴.

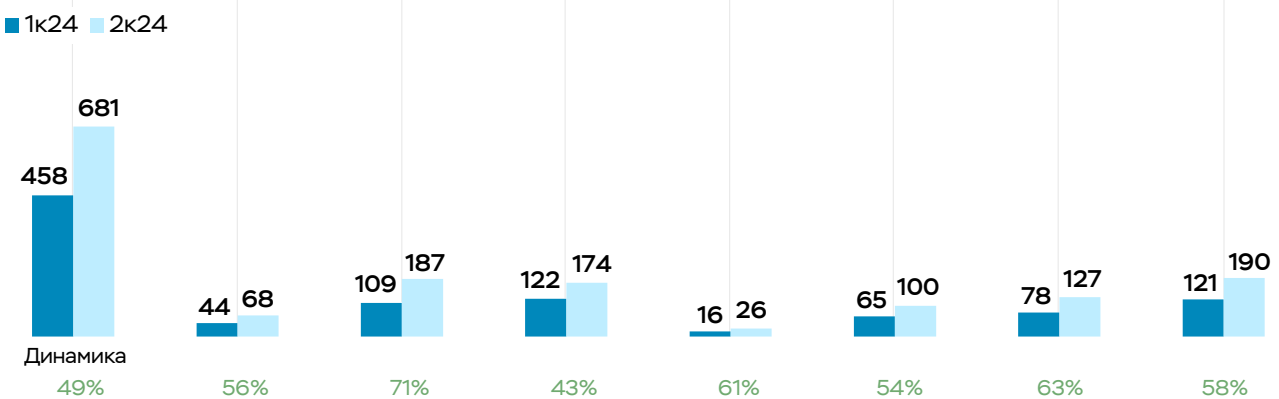
Портфель ПФ

млрд руб.



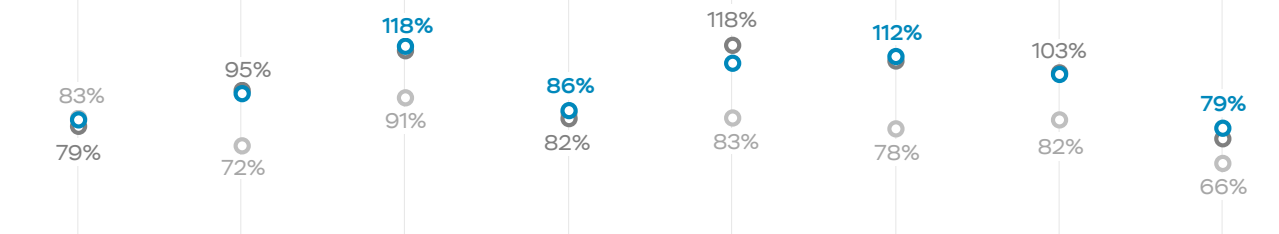
Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на эскроу

○ 2к23 ○ 1к24 ○ 2к24





Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁶

Показатель	2к24	1к24	2к24 / 1к24		1к24 / 4к23		2к24/2к23	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	114,6	108,1	6,5	6,0%	2,1	2,0%	13,5	13,4%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	111,2	104,3	6,9	6,6%	2,7	2,6%	16,9	17,9%
по старым правилам	2,9	3,1	-0,2	-7,9%	-0,4	-10,7%	-2,7	-49%
без привлечения средств дольщиков	0,6	0,8	-0,2	-24,5%	-0,2	-20,8%	-0,6	-52%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	5 080	4 727	353	7%	196	4%	1 131	29%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	67	63	4	-	4	-	-22	-
кредитуют застройщиков	31	32	-1	-	1	-	0	-
имеют счета эскроу или заявки на кредитование	5	2	3	-	0	-	-1	-
неактивны в работе с застройщиками	31	29	2	-	3	-	-21	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	994	839	155	18%	-241	-22%	71	8%
одобрены	758	544	214	39%	-328	-38%	139	22%
отклонены банками	66	45	21	47%	-11	-20%	-1	-1%
отозваны застройщиками	50	44	6	14%	-18	-29%	-7	-12%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала	2 337	2 213	124	6%	206	10%	53	2%
5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м²	171,2	143,2	17,5	11%	-7,1	-5%	59,6	53%
г. Москва	25,8	24,0	-2,2	-8%	-0,7	-3%	3,7	17%
Московская область	15,1	14,5	-1,6	-9%	0,6	4%	3,3	28%
г. Санкт-Петербург	7,5	6,9	-0,2	-2%	-1,1	-13%	0,1	2%
прочие	108,7	97,7	7,3	7,2%	-5,8	-5,6%	38,4	55%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	11 122	9 748	1 374	14%	396	4%	3 291	42%
с лимитом <300 млн руб.	3 821	3 300	521	16%	175	6%	1 300	52%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 443	2 978	465	16%	26	1%	901	35%
с лимитом >1 млрд руб.	3 858	3 470	388	11%	195	6%	1 090	39%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	7 730	6 955	775	11%	258	4%	1 945	34%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	19 295	17 419	1 876	11%	876	5%	5 260	37%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	14 090	12 964	1 127	9%	779	6%	3 611	34%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб.	7 359	6 494	864	13%	346	6%	1 920	35%
в т. ч. просроченная	8,31	8,90	-0,59	-7%	6,27	239%	5,78	-
средневзвешенный уровень резервирования, %	2,23	1,98	0,25	-	-0,41	-	-1,44	-
покрытие задолженности средствами на эскроу, %	87,91	85,3	2,63	-	-4,55	-	6,6	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам, %	6,94	6,88	0,06	-	0,49	-	2,08	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	6 758	5 784	974	16,8%	28	0,5%	2 200	48%
в т. ч. физические лица	6 507	5 589	917	16,4%	18	0,3%	2 106	48%
юридические лица	251	195	56	29%	10	5%	94	59%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 553	1 012	541	53%	-887	-47%	525	51%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	579	985	-405	-41%	-581	-37%	-69	-11%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	1 098	953	145	15,2%	-1	-0,1%	340	45%
открыто счетов эскроу (за квартал)	244	150	94	62%	-147	-49%	69	39%
раскрыто счетов эскроу (за квартал)	99	151	-52	-34%	-109	-42%	-13	-12%
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	6	2	4	200%	-13	-87%	-1	-14%
действующие кредитные договоры, ед.	120	117	3	3%	21	22%	66	122%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	42	34	8	24%	2	6%	29	223%
размер кредитных лимитов, млрд руб.	114	110	4	3%	75	215%	97	560%
задолженность, млрд руб.	7,1	5,5	1,6	29%	0,7	15%	4,9	223%
средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	2,0	1,7	0,4	22%	0,3	22%	1,8	812%



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: <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	Перспективные направления развития банковского регулирования и надзора: текущий статус и новые задачи (пункт 16)
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	Учитываются средства на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры
4	На конец отчетного периода. Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (по всему материалу)	11	Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность
5	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. 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	Средневзвешенная ставка по корпоративному портфелю, без учета кредитов в иностранной валюте, а также кредитов ПФ и ВЭБ.РФ
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 июнь 2024 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения	13	Начиная с 01.01.24 уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности
7	С учетом валютной переоценки	14	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



Примечания (2/2)

- 15 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)
- 16 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 на МКД, а также по сумме открытых счетов эскроу по ИЖС на 01.04.24). 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
- 17 В том числе «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) в 4к23–2к24, 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
- 18 Застройщики представили полные пакеты документов по 32% заявок, находящихся на рассмотрении
- 19 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
- 20 По действующим кредитным договорам
- 21 Начиная с 01.01.23 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
- 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