



Банк России

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В IV КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

Март 2025



Объем запуска проектов остался на уровне 3к24[?]

Объем строящихся проектов

114,4 млн м²

-2,9%

Объем проектов с эскроу

111,6 млн м²

-2,6%

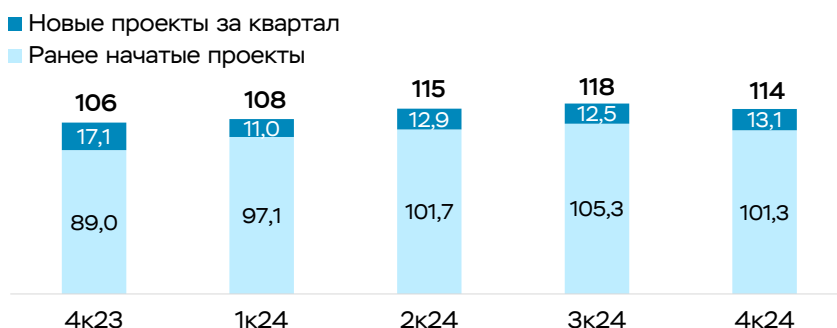
4к24 к 3к24

- В 4к24 началось строительство многоквартирных домов (МКД) ¹ общей площадью **13,1 млн м²**, что несколько выше 12,5 млн м² в 3к24. В эксплуатацию введено **19,8 млн м²** – это почти в 2 раза больше, чем в 3к24, и характерно для конца года.
- В результате того, что объем ввода жилья в эксплуатацию опередил объем запуска проектов, площадь строящихся проектов со счетами эскроу снизилась на 3 млн м², до **112 млн м²** (это 98% общей площади строящихся МКД).
- При этом в целом за год площадь строящихся проектов выросла. Запущено 49,6 млн м², что соответствует уровню 2023 года (50,0 млн м²). В эксплуатацию введено **45,5 млн м²**, и это всего на 12% ниже, чем в рекордном 2023 году (51,8 млн м²).
- В 4к24 экспонируемая площадь (нераспроданная площадь в строящихся проектах с открытыми продажами ²) осталась на уровне **~50 млн м²**, несмотря на внушительный объем ввода жилья в эксплуатацию. Это произошло из-за того, что застройщики вывели в продажу много новых проектов.
- Объем нераспроданной площади во всех заявленных проектах продолжил расти (**79 млн м²**, +2,4 млн м² за 4к24) за счет новых проектов, продажи в которых еще не начались (29 млн м², +2,7 млн м²). На фоне снижения спроса после сокращения господдержки вывод такого объема площадей на рынок может стать причиной избыточного предложения. Кроме того, надо учитывать, что на рынке также пока не распродана часть площадей в сданных проектах.

Понимая это, застройщики и банки, вероятно, будут снижать объем фактического запуска проектов (открытие продаж), чтобы уравновесить предложение и спрос.

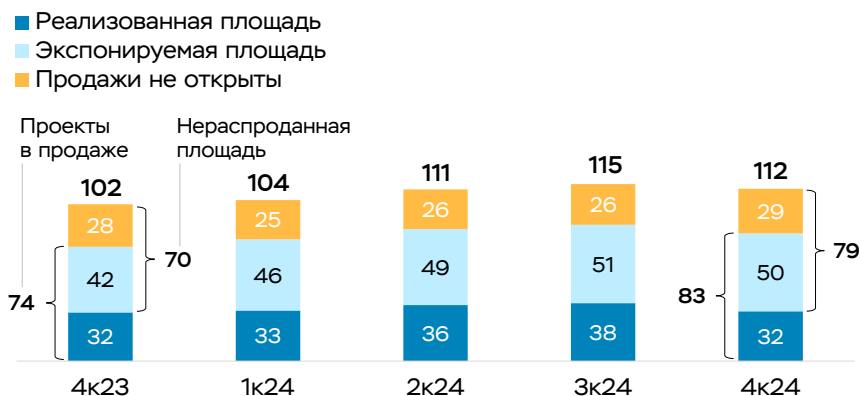
Объем всех заявленных проектов ³

млн м²



Структура портфеля проектов с эскроу ⁴

млн м²



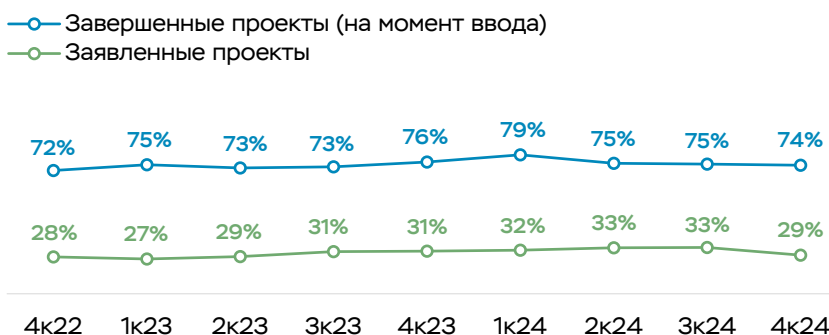


Объем продаж стабилизировался, а рост цен на жилье замедлился

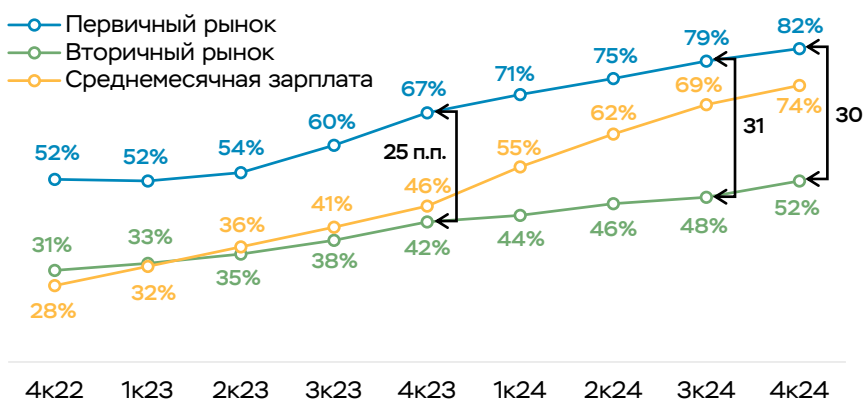


- Среднемесячный объем продаж строящегося жилья в 4к24 и в течение всего 2п24 был на уровне **2,0 млн м²**, что ниже 2,4 млн м² в 1п24. При этом общие поступления средств на счета эскроу (см. с. 4) во 2п24 сопоставимы с 1п24 (~2,5 трлн руб.) – это связано прежде всего с ростом цен по заключенным договорам участия в долевом строительстве.
- Доля реализованного жилья в строящихся проектах с эскроу заметно снизилась, на ~4 п.п., до **29%** (на 3,5 п.п., до 39%, в проектах с открытыми продажами **5**). Причиной стал как ввод в эксплуатацию ряда проектов с высоким уровнем распроданности, так и большой объем запуска новых проектов, где продажи еще не начались. Тем не менее среднемесячные продажи 2п24 показывают, что экспонируемую площадь можно реализовать за 2–2,5 года, что в целом позволит достичь высокого уровня распроданности (более 70%) к моменту завершения проектов.
- Доля реализованного жилья в завершенных проектах **5** на момент ввода оставалась большой (**74%**). Продолжают завершаться проекты, в которых высокий уровень распроданности сформировался в период массовой господдержки ипотеки.
- Рост номинальных цен на первичном рынке замедлился (+1,6 против +2,3% в 3к24 **6**). При этом с корректировкой на инфляцию цены снизились на 2,3%, даже несмотря на продолжающиеся практики завышения цен – при продажах в рассрочку и уплате комиссий банкам для поддержания маржинальности льготной ипотеки. Без этих практик сокращение было бы еще сильнее.
- Можно ожидать, что в 2025 году темп роста цен будет в среднем ниже уровня инфляции из-за ограниченного спроса.

Доля реализованного жилья **5**
%



Индекс цен и зарплаты **6**
%



Рост кредитного портфеля замедлился из-за значительных погашений

Объем портфеля

8,2 трлн руб.

+0,2 трлн руб.
+2%

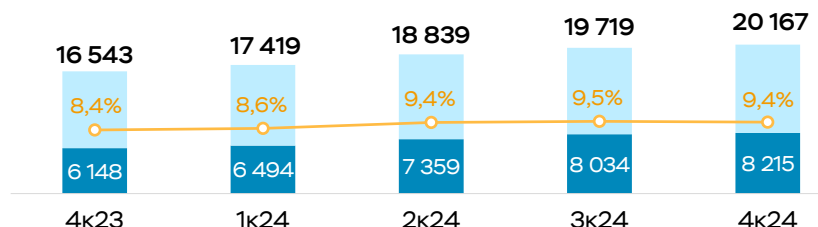
4к24 к 3к24

- Общий объем кредитных лимитов вырос на незначительные 2,3% (+4,7% в 3к24), до **20,2 трлн руб.** (по регионам см. с. 6), что в том числе связано со снижением количества новых кредитных заявок застройщиков – как поступивших в банки, так и одобренных.
- Выдачи в рамках одобренных лимитов составили существенные **1,7 трлн руб.**, что немногим выше 3к24 (1,6 трлн руб.) и говорит о сохранении темпов реализации проектов в целом. Однако портфель финансирования (ПФ) вырос всего на 0,2 трлн руб., что объясняется очень большим объемом ввода жилья в эксплуатацию в конце года и, соответственно, погашением ранее полученных кредитов средствами со счетов эскроу.
- За весь год портфель ПФ вырос на значительные 2,1 трлн руб. (+34% ⁷), до **8,2 трлн руб.** (43% капитала банковского сектора).
- В 2025 году портфель ПФ может увеличиться еще на 10–15%, если динамика запуска новых проектов сохранится. Дополнительно на рост портфеля ПФ может повлиять замедление выплат по кредитам из-за удлинения сроков строительства, а также повышение его себестоимости.
- По данным банков, в целом сохраняется высокое качество портфеля ПФ ⁸. Объем кредитов IV–V категорий качества (к.к.) незначителен (33 млрд руб.): часть из них выдана 13 застройщикам с проектами, по которым имеются средства на счетах эскроу. Случаи банкротства застройщиков пока единичны, при этом банки обычно привлекают новые компании для достройки проблемных объектов.

Структура кредитного портфеля

млрд руб.

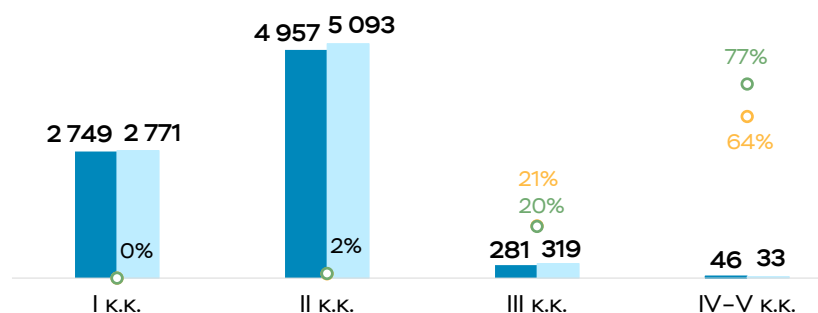
■ Неиспользованный кредитный лимит
■ Портфель ПФ
○ Доля ПФ в корпоративном портфеле



Качество портфеля ПФ

млрд руб.

■ Задолженность на 30.09.24
■ Задолженность на 31.12.24
○ Покрытие резервами на 30.09.24
○ Покрытие резервами на 31.12.24





Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу заметно уменьшилось

Средства на эскроу

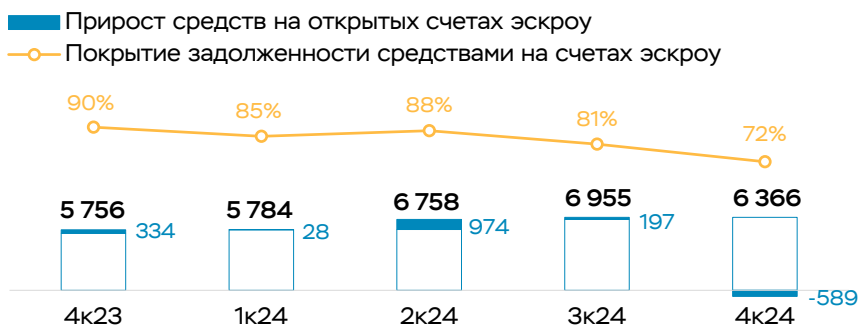
6,4 трлн руб.

-0,6 трлн руб.
-8%

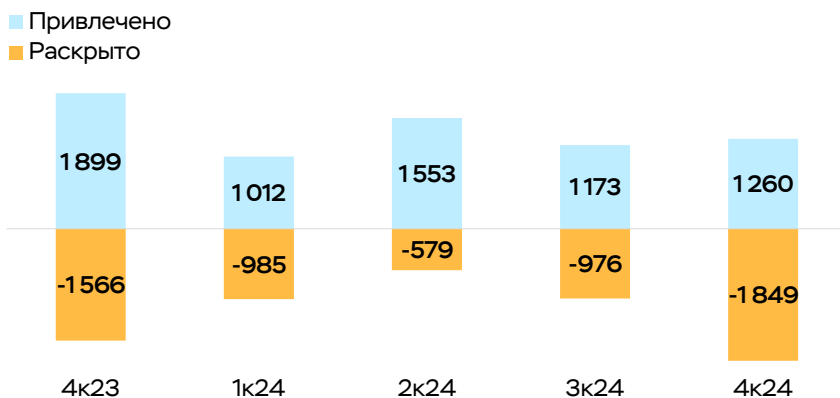
4к24 к 3к24

- Объем средств на счетах эскроу сократился на 0,6 трлн руб., до **6,4 трлн руб.**, из-за очень большого объема раскрытия счетов по завершённым проектам при стабильном поступлении новых средств от продажи строящихся квартир.
- Объем раскрытий счетов эскроу вырос почти в 2 раза, до **1,8 трлн рублей**. Это типичная картина для конца года, когда обычно много объектов вводится в эксплуатацию. В сравнении с 4к23 объем раскрытий вырос на 18%, это объясняется увеличением портфеля проектов с эскроу в целом, а также повышением цен на жилье.
- Поступление средств на счета эскроу было близко к объемам 3к24, **~1,3 трлн рублей**. При этом в 4к24 заключено договоров участия в долевом строительстве более чем на 1,4 трлн рублей. Разница более чем в 100 млрд руб. может объясняться распространением практики продажи жилья в рассрочку. С учетом рассрочки при продаже готового жилья размер отложенных платежей покупателей может быть еще больше.
- За весь 2024 год остатки средств на счетах эскроу увеличились на 0,6 трлн руб., что значительно меньше роста портфеля ПФ (2,1 трлн руб.). В результате уровень покрытия задолженности средствами на счетах эскроу опустился до **72%** на конец 2024 года ⁹. Это минимальное значение с 2021 года.
- В 2025 году можно ожидать роста остатков средств на счетах эскроу в пределах 10%, прежде всего за счет замедления ввода жилья и повышения цен.

Средства на счетах эскроу
млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу
млрд руб.





Рост стоимости ПФ ускорился на фоне снижения уровня покрытия

Покрытие задолженности

72%

-8 п.п.

Ставка ПФ

9,4%

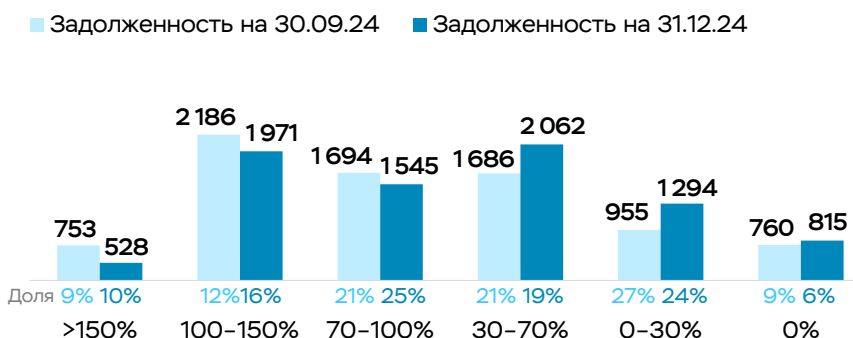
+1,6 п.п.

4к24 к 3к24

- За квартал средневзвешенная ставка по портфелю ПФ заметно выросла, до **9,4%** (+1,6 п.п.) ¹⁰. Это произошло из-за существенного снижения покрытия и повышения рыночных ставок по части задолженности застройщиков, не обеспеченной накоплениями на счетах эскроу, особенно по новым проектам.
- Тем не менее ставка по портфелю ПФ по-прежнему в 2 раза ниже средней ставки по корпоративному портфелю, составившей **18,7%** (+1,9 п.п. за 4к24) ¹¹.
- Из общего объема кредитов ПФ в размере 8,2 трлн руб. задолженность по проектам с покрытием меньше 100% (см. первый график ниже) составляет 5,7 трлн руб. (+0,6 трлн руб. за 4к24), из которой не покрыто 3,2 трлн руб. (+0,5 трлн руб. за 4к24). Стоимость финансирования для этой задолженности прежде всего зависит от рыночной ставки.
- Общий объем кредитов со ставкой выше 20% превысил 1 трлн руб., а их доля увеличилась на заметные 5 п.п., до 13% портфеля ПФ. Высокая процентная нагрузка усиливает риски таких проектов.
- С учетом вероятного снижения уровня покрытия и выдачи новых кредитов на текущих рыночных условиях средняя стоимость ПФ, скорее всего, будет расти.

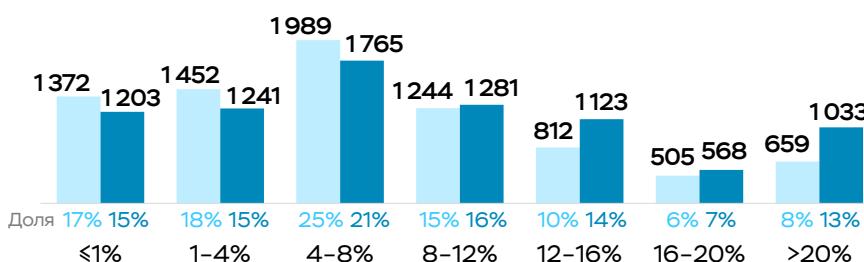
Распределение долга по уровню покрытия эскроу ¹²

млрд руб.

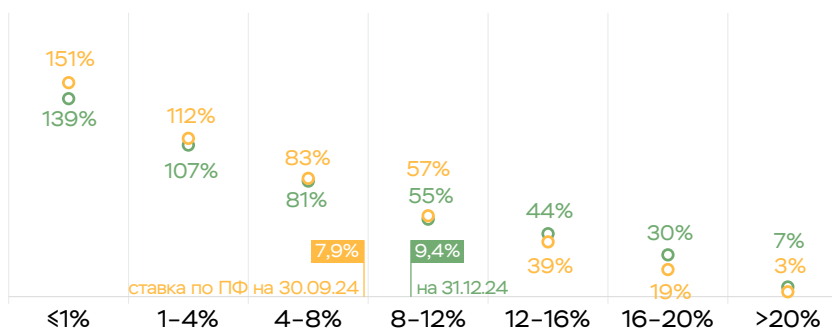


Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу ¹³



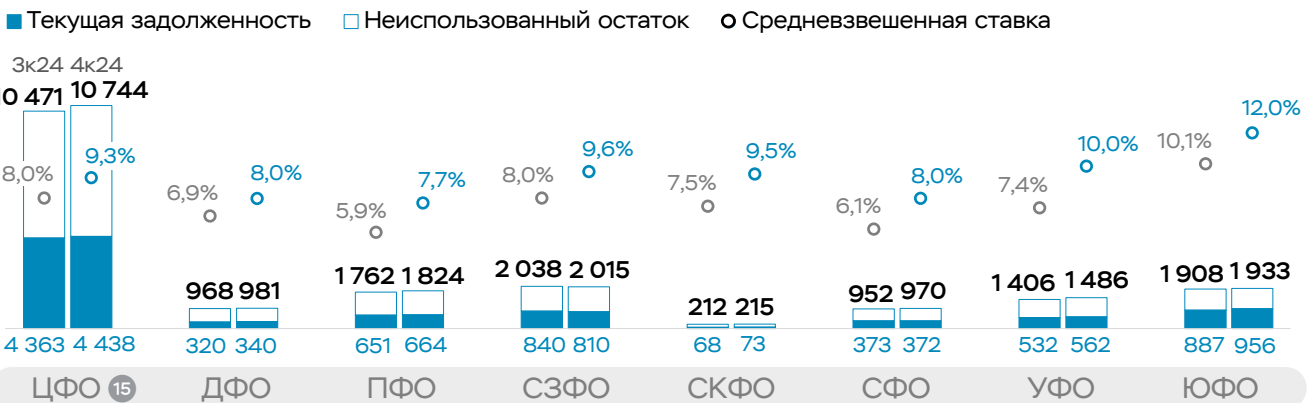


Показатели ПФ по регионам

- Объем лимитов и задолженности за квартал увеличился во всех округах, за исключением СЗФО, где наблюдалось незначительное снижение.
- Объем поступлений средств на счета эскроу в большинстве округов показал умеренный рост или уменьшился (что отражает сокращение продаж в этих регионах) по сравнению с прошлым кварталом.
- Уровень покрытия обязательств застройщиков средствами на счетах эскроу неравномерен по округам и регионам (в основном в диапазоне от 60 до 120%). В большинстве регионов наблюдалось его снижение – в основном от 5 до 10 процентных пунктов. В Москве покрытие уменьшилось незначительно (до 73%), что выше общероссийского показателя (72%). В Московской области и Санкт-Петербурге покрытие заметно ниже (63 и 64% соответственно), что связано с замедлением продаж и продолжением выборки по уже реализуемым проектам.
- На фоне умеренного поступления средств на счета эскроу и общего роста ставок в 4к24 ставки по кредитам во всех округах и большинстве регионов повысились (в диапазоне от 0,5 до 3,0 п.п.) ¹⁴.

Портфель ПФ

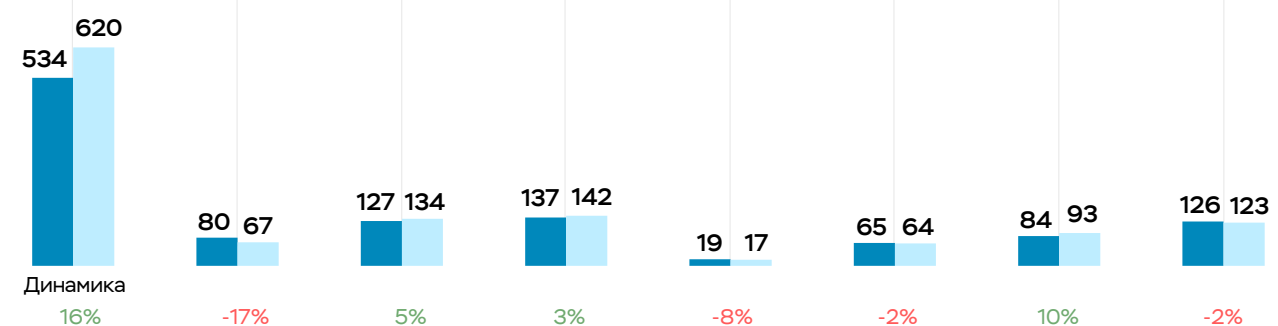
млрд руб.



Привлечение средств на счета эскроу

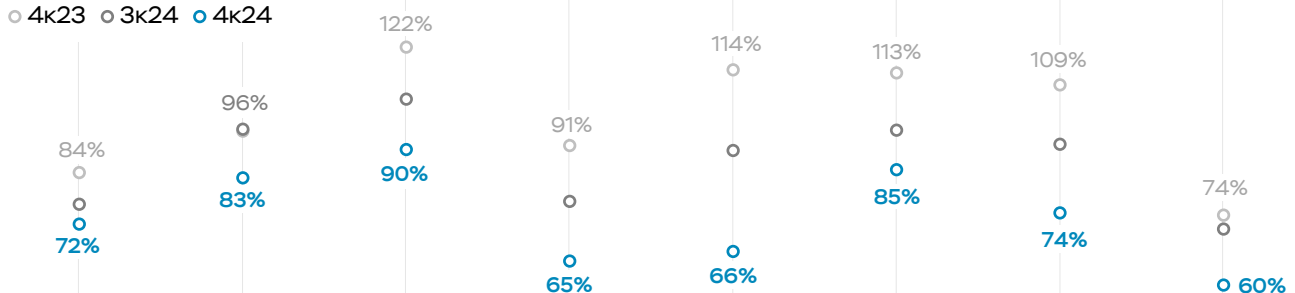
млрд руб.

■ 3к24 ■ 4к24



Уровень покрытия долга средствами на счетах эскроу

○ 4к23 ○ 3к24 ○ 4к24





Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁶

Показатель	4к24	3к24	4к24 / 3к24		3к24 / 2к24		4к24/4к23	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	114,4	117,8	-3,4	-2,9%	3,2	2,8%	8,4	7,9%
с использованием счетов эскроу (ПФ)	111,6	114,7	-3,0	-2,6%	3,5	3,1%	10,1	9,9%
по старым правилам	2,3	2,6	-0,3	-12,4%	-0,3	-9,7%	-1,2	-35%
без привлечения средств дольщиков	0,49	0,52	-0,03	-6,3%	-0,1	-8,7%	-0,5	-49%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.	4 473	4 571	-98	-2%	122	3%	472	12%
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.	67	69	-2	-	2	-	8	-
кредитуют застройщиков	31	32	-1	-	1	-	0	-
имеют счета эскроу или заявки на рассмотрении	3	5	-2	-	0	-	1	-
неактивны в работе с застройщиками	33	32	1	-	1	-	7	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	751	866	-115	-13%	-128	-13%	-329	-30%
одобрены	555	631	-76	-12%	-127	-17%	-317	-36%
отклонены банками	48	17	31	182%	-49	-74%	-8	-14%
отозваны застройщиками	30	32	-2	-6%	-18	-36%	-32	-52%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала	1 842	1 924	-82	-4%	-413	-18%	-165	-8%
5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м²	144,7	150,1	-5,4	-4%	-0,9	-1%	-5,5	-4%
г. Москва	24,50	24,6	-0,1	-0,3%	-0,8	-3%	-0,2	-1%
Московская область	13,54	14,5	-1,0	-7%	-0,3	-2%	-0,4	-3%
г. Санкт-Петербург	6,68	7,0	-0,3	-5%	-0,4	-6%	-1,3	-16%
прочие	99,95	104,0	-4,0	-3,9%	0,6	1%	-3,6	-3%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	11 199	11 128	71	1%	515	5%	1 847	20%
с лимитом ≤300 млн руб.	3 883	3 796	87	2%	165	5%	758	24%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 254	3 328	-74	-2%	88	3%	302	10%
с лимитом >1 млрд руб.	4 062	4 004	58	1%	262	7%	787	24%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	8 149	8 145	4	0,05%	417	5%	1 452	22%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	20 167	19 719	448	2%	880	5%	3 624	22%
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	15 151	14 752	398	3%	662	5%	2 965	24%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб.	8 215	8 034	181	2%	675	9%	2 067	34%
в том числе просроченная	10,08	7,93	2,15	27%	-0,34	-4%	7,46	284%
средневзвешенный уровень резервирования, %	2,14	2,14	-0,002	-	-0,09	-	-0,25	-
покрытие задолженности средствами на эскроу, %	72,49	80,92	-8,43	-	-6,88	-	-17,3	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам, %	9,42	7,87	1,55	-	0,93	-	3,03	-
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	6 366	6 955	-589	-8,5%	197	3%	609	11%
физические лица	6 111	6 700	-589	-8,8%	193	3%	540	10%
юридические лица	254	255	-0,4	-0,002%	4	1%	69	37%
в том числе с кредитными договорами	5 955	6 501	-546	-8%	40	1%	432	8%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 260	1 173	87	7%	-380	-24%	-640	-34%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	1 849	976	873	89%	397	68%	283	18%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	987	1 088	-101	-9,25%	-10	-1%	34	4%
в том числе с кредитными договорами	885	989	-104	-11%	-30	-3%	2	0%
открыто счетов эскроу (за квартал)	188	142	47	33%	-103	-42%	-109	-37%
раскрыто счетов эскроу (за квартал)	289	151	138	91%	52	53%	29	11%

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья ¹⁶

Показатель	4к24	3к24	4к24 / 3к24		3к24 / 2к24		4к24/4к23	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	2	5	-3	-60%	-1	-17%	-13	-87%
Действующие кредитные договоры, ед.	129	136	-7	-5%	16	13%	33	34%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	56	49	7	14%	7	17%	24	75%
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	123,6	122,0	1,5	1%	8,2	7%	88,7	254%
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	27,9	25,6	2,3	9%	6,3	33%	13,4	92%
Задолженность, млрд руб.	11,2	9,6	1,6	17%	2,5	35%	6,4	134%
Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	5,0	3,6	1,3	37%	1,6	79%	3,6	263%
в том числе с кредитными договорами	4,7	3,4	1,3	39%	1,4	69%	3,4	247%
Открыто счетов эскроу, тыс. ед.	0,4	0,4	0,02	6%	0,20	126%	0,3	244%

Примечания (1/2)

<p>1 По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу</p>	<p>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.</p>
<p>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:</p> <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 	<p>9 Учитываются средства на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры</p>
<p>3 По данным ЕИСЖС (без учета корректировки данных по запуску новых проектов в случае отзыва застройщиком проектной декларации из ЕИСЖС в последующие отчетные даты)</p>	<p>10 Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность</p>
<p>4 На конец отчетного периода. Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (по всему материалу)</p>	<p>11 Средневзвешенная ставка по корпоративному портфелю, без учета кредитов в иностранной валюте, а также кредитов ПФ и ВЭБ.РФ</p>
<p>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</p>	<p>12 Начиная с 01.01.25 уточнена методика расчета показателя: учитываются счета эскроу по действующим кредитам на финансирование проектов МКД. Данные по счетам эскроу и задолженности сгруппированы по застройщикам, при этом исключены застройщики, у которых при наличии остатков средств на счетах эскроу отсутствует задолженность по предоставленным кредитам</p>
<p>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 декабрь 2024 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения</p>	<p>13 Начиная с 01.01.24 уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности</p>
<p>7 С учетом валютной переоценки</p>	<p>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</p>



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)	21	По действующим кредитным договорам, включая просроченную задолженность
16	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	22	Начиная с 01.01.23 процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
17	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	23	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	В том числе «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) в 4к23-3к24, АО БАНК «СНГБ» в 4к23		
19	Застройщики представили полные пакеты документов по 19% 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. Данные по количеству заявок на рассмотрении на 01.01.25 приведены без учета заявок ПАО Банк «ФК Открытие» (184 заявки)		
20	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		