



Банк России

О ПРОЕКТНОМ  
ФИНАНСИРОВАНИИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ  
В I КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА

Май 2025



# Объем запуска проектов значительно сократился

Объем строящихся проектов

**114,5** млн м<sup>2</sup>

+0,1%

Объем проектов с эскроу

**112,5** млн м<sup>2</sup>

+0,7%

1к25 к 4к24

- В 1к25 застройщики разместили в ЕИСЖС проектные декларации на строительство многоквартирных домов (МКД) общей площадью **8,2 млн м<sup>2</sup>**, что существенно ниже 13,1 млн м<sup>2</sup> в 4к24. Такая динамика характерна для начала года. Помимо этого, рынок находится в поисках нового равновесия на фоне неопределенности будущего спроса в условиях ограниченной господдержки ипотеки.
- В эксплуатацию введено **~7,3 млн м<sup>2</sup>** площадей <sup>1</sup>, что является наименьшим значением для I квартала за последние 4 года (для сравнения: 8,8 млн м<sup>2</sup> в 1к24 и 12,1 млн м<sup>2</sup> в 1к23). Это объясняется как рекордно высоким объемом ввода жилья в эксплуатацию в 4к24 (~20 млн м<sup>2</sup>), так и замедлением ввода по части проектов в 1к25.
- Поскольку новые проекты запускались быстрее, чем вводились в эксплуатацию завершённые, площадь строящихся проектов со счетами эскроу выросла до **112,5 млн** с **111,6 млн м<sup>2</sup>**.
- Экспонируемая площадь (нераспроданная площадь в строящихся проектах с открытыми продажами <sup>2</sup>) также немного выросла – на 0,7 млн м<sup>2</sup> (до **51 млн м<sup>2</sup>**). Отчасти это произошло за счет проектов, по которым застройщики уже ранее разместили проектные декларации в ЕИСЖС, но открыли продажи только в 1к25.
- Объем нераспроданной площади во всех заявленных проектах со счетами эскроу по итогам 1к25 практически не изменился и составил **79 млн м<sup>2</sup>** (-0,2 млн м<sup>2</sup> за квартал).

## Объем всех заявленных проектов <sup>3</sup>

млн м<sup>2</sup>

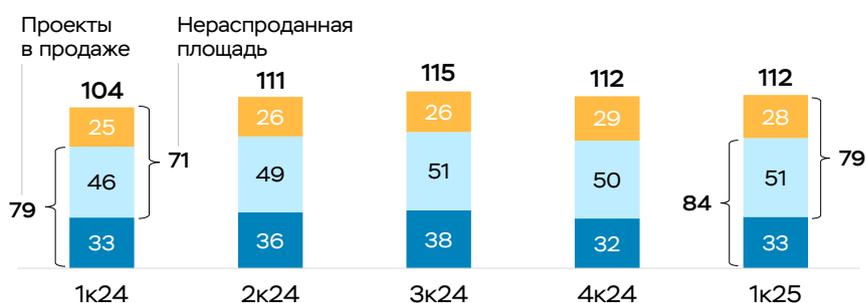
■ Новые проекты за квартал  
■ Ранее начатые проекты



## Структура портфеля проектов с эскроу <sup>4</sup>

млн м<sup>2</sup>

■ Реализованная площадь  
■ Экспонируемая площадь  
■ Продажи не открыты





# Объем продаж остался стабильным, а рост цен – умеренным



- Ежемесячный физический объем продаж строящегося жилья в 1к25 сопоставим с уровнем 2п24 (~1,8–2,0 млн м²). Это также близко к показателям 1п21–1п23, когда действовали масштабные программы господдержки.

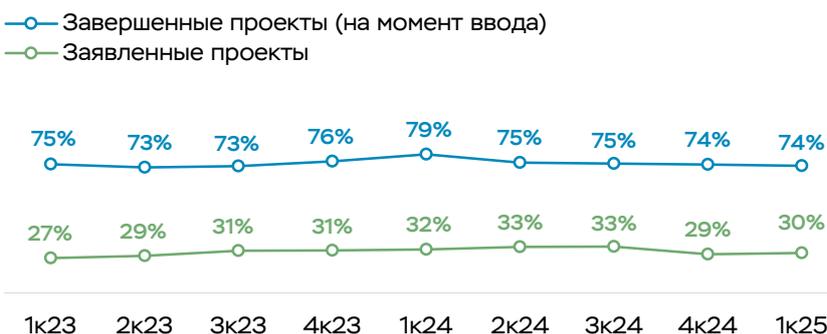
В стоимостном выражении продажи (цена заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ)) также близки к 2п24, но сами поступления денежных средств на счета эскроу сократились на 11%. Это связано с продажами жилья в рассрочку, которая сопряжена с некоторыми рисками (см. с. 4).

- Доля реализованного жилья во всех заявленных проектах со счетами эскроу даже немного выросла – на ~0,7 п.п., до **30%** (+0,3 п.п., до 39%, в проектах с открытыми продажами **5**). Это следствие стабильных продаж на фоне замедления ввода в эксплуатацию ряда проектов с высоким уровнем распроданности и сокращения объема запуска новых проектов.

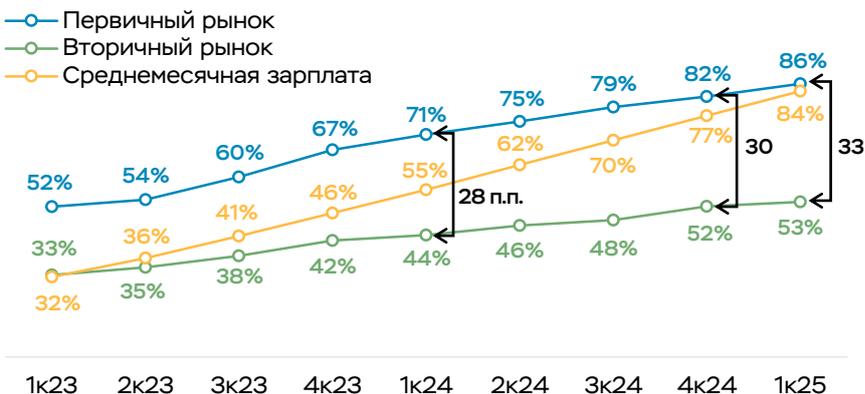
- Даже при сохранении темпов продаж на уровне 1к25 вся экспонируемая площадь могла бы реализоваться за 2–2,5 года, что в целом позволило бы достичь высокого уровня распроданности (~70%) к моменту завершения проектов **5**. На конец 1к25 этот показатель был на комфортном уровне (**74%**), хотя и несколько снизился за год из-за ввода в эксплуатацию проектов, которые активно продавались в период массовой господдержки ипотеки.

- В 1к25 в номинальном выражении цены на жилье выросли на умеренные 2,0% (+1,6% в 4к24 **6**). При этом с корректировкой на инфляцию они снизились на 0,7%, даже несмотря на продолжающиеся практики завышения цен – при продаже в рассрочку и уплате комиссий банкам для поддержания маржинальности льготной ипотеки. Без этих практик сокращение было бы еще заметнее.

## Доля реализованного жилья **5**



## Индекс цен и зарплаты **6**





# Рост кредитного портфеля ускорился из-за сокращения объема ввода жилья

Объем портфеля

**8,7** трлн руб.

**+0,4** трлн руб.  
**+5%**

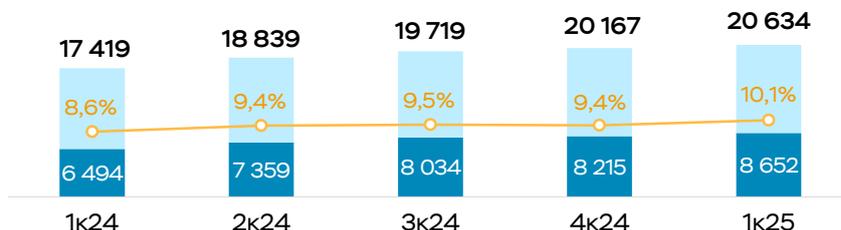
1к25 к 4к24

- Общий объем кредитных лимитов увеличился на умеренные 2,3% (аналогично 4к24), до **20,6 трлн руб.** (по регионам см. с. 6). Это в том числе связано с более взвешенным подходом при принятии решений застройщиками и банками о запуске новых проектов.
- Выдачи в рамках одобренных лимитов составили существенные **1,4 трлн руб.**, что ниже 4к24 (1,7 трлн руб.), но тем не менее говорит о том, что темпы финансирования проектов в целом сохранились.
- Портфель проектного финансирования (ПФ) вырос на значительные 5% после 2% в 4к24 **7**. Основной причиной стало снижение объема раскрытых счетов эскроу, в том числе из-за замедления ввода в эксплуатацию части объектов. Это, в свою очередь, замедлило погашение застройщиками проектных кредитов. Общий объем портфеля ПФ составил **8,7 трлн руб.** (47% капитала банковского сектора).
- Если будет развиваться практика продажи жилья в рассрочку, когда оно полностью оплачивается после ввода дома в эксплуатацию, погашение проектных кредитов замедлится еще больше. Это повлияет на объем портфеля ПФ.
- По данным банков, в целом сохраняется высокое качество портфеля ПФ **8**. Объем кредитов IV–V категорий качества (к.к.) незначителен (49 млрд руб.), а их доля в общем портфеле ПФ за квартал практически не изменилась. Часть этих кредитов выдана 19 застройщикам с проектами, по которым имеются средства на счетах эскроу. Банки совместно с застройщиками находят пути урегулирования либо привлекают новые компании для завершения проектов.

## Структура кредитного портфеля

млрд руб.

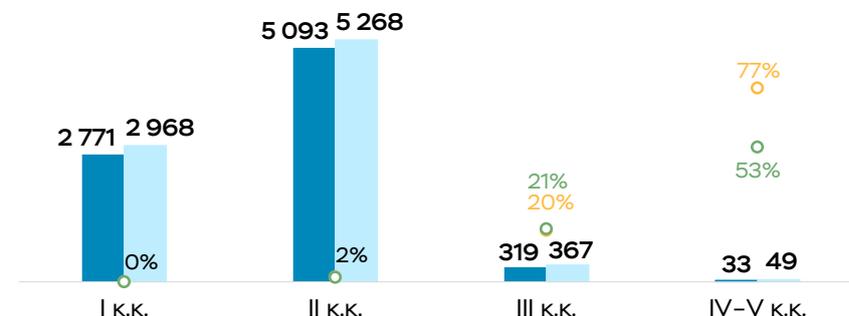
- Неиспользованный кредитный лимит
- Портфель ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



## Качество портфеля ПФ

млрд руб.

- Задолженность на 31.12.24
- Задолженность на 31.03.25
- Покрытие резервами на 31.12.24
- Покрытие резервами на 31.03.25





# Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу осталось на уровне 72%

## Средства на эскроу

**6,5** трлн руб.

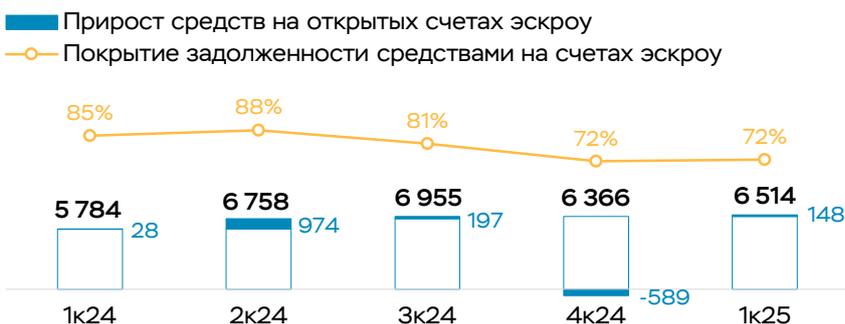
**+0,1** трлн руб.  
**+2%**

1к25 к 4к24

- На счета эскроу поступило **1,1 трлн руб.**, что на 15% меньше, чем в 4к24, для которого характерно сезонное увеличение продаж.
- При этом общая цена ДДУ, заключенных за квартал, составила более 1,3 трлн рублей. Накопленная разница на конец 1к25 между ценой всех заключенных ДДУ и остатками на счетах эскроу была ~1 трлн руб., что объясняется распространением практики продажи жилья в рассрочку.
- Нарастивание продаж в рассрочку несет риски для всех участников рынка. Для покупателя, который рассчитывает позже взять ипотеку, нет гарантии ее получения. Как следствие, он может лишиться квартиры и потерять уплаченные застройщику проценты за рассрочку или ему придется заплатить штраф за нарушение условий ДДУ. Застройщик при этом столкнется с увеличением процентных платежей банку из-за замедления погашения долга.
- Объем раскрытия счетов эскроу ожидаемо снизился – до **0,9 трлн руб.** (из них чуть менее половины пришлось на январь) после 1,8 трлн руб. в 4к24. Помимо сезонного снижения, характерного для начала года, это может объясняться замедлением ввода жилья в эксплуатацию, в том числе из-за переноса сроков завершения строительства по части проектов.
- В результате объем средств на счетах эскроу увеличился на 0,1 трлн руб., до **6,5 трлн руб.**, после значительного снижения в 4к24.
- Уровень покрытия задолженности средствами на счетах эскроу за квартал практически не изменился и составил **72%** <sup>9</sup>.

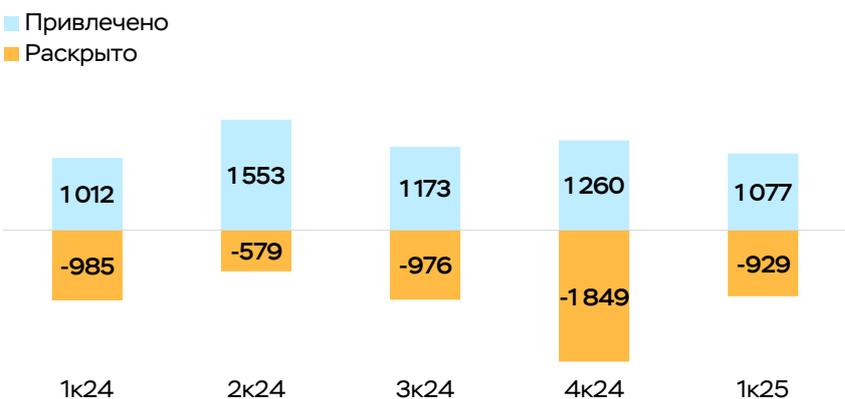
## Средства на счетах эскроу

млрд руб.



## Потоки средств на счетах эскроу

млрд руб.





# Стоимость ПФ продолжила увеличиваться

Покрытие  
задолженности

**72%**

-0,1 п.п.

Ставка ПФ

**10,4%**

+0,9 п.п.

1к25 к 4к24

- Средневзвешенная ставка по портфелю ПФ выросла не так сильно, как в 4к24 (+0,9 после +1,6 п.п.) <sup>10</sup>, и достигла **10,4%**. Это прежде всего связано с тем, что ранее выданные кредиты постепенно замещались новыми, с более высокими ставками. Тем не менее ставка по портфелю ПФ остается в 2 раза ниже средней ставки по корпоративному портфелю (**19,4%**) <sup>11</sup>.
- Из общего объема кредитов ПФ в размере 8,7 трлн руб. задолженность по проектам с покрытием средствами на счетах эскроу меньше 100% (см. первый график) составила 6,1 трлн руб. (+0,4 трлн руб. за 1к25), из которой не покрыто 3,3 трлн руб. (+0,1 трлн руб. за 1к25). Стоимость финансирования непокрытой задолженности прежде всего зависит от рыночной ставки.
- Общий объем кредитов со ставкой выше 20% составил 1,4 трлн руб., а их доля увеличилась на заметные 3 п.п., до 16% портфеля ПФ. Более низкую процентную нагрузку имеют проекты с более высоким покрытием задолженности средствами на счетах эскроу, а также при значительных вложениях собственных средств заемщика в проект.
- При прочих равных стоимость ПФ может заметно вырасти, если поступления средств на счета эскроу будут снижаться, в том числе из-за роста доли продаж в рассрочку, особенно по новым проектам.

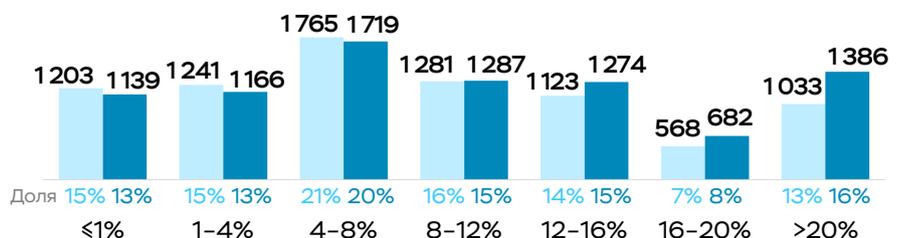
## Распределение долга по уровню покрытия эскроу <sup>12</sup>

млрд руб.



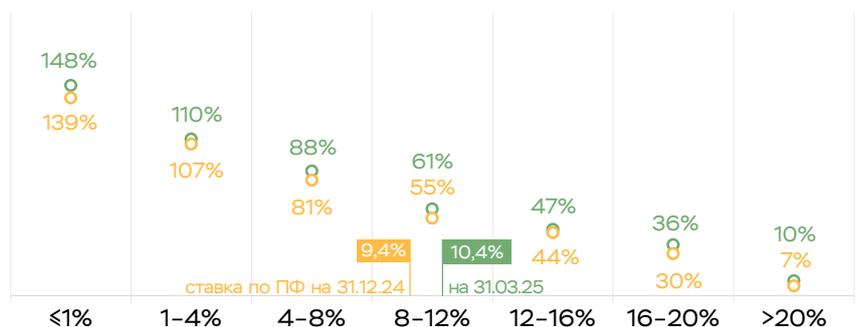
## Распределение долга по ставке

млрд руб.



## Уровень покрытия долга эскроу <sup>13</sup>

%





## Показатели ПФ по регионам

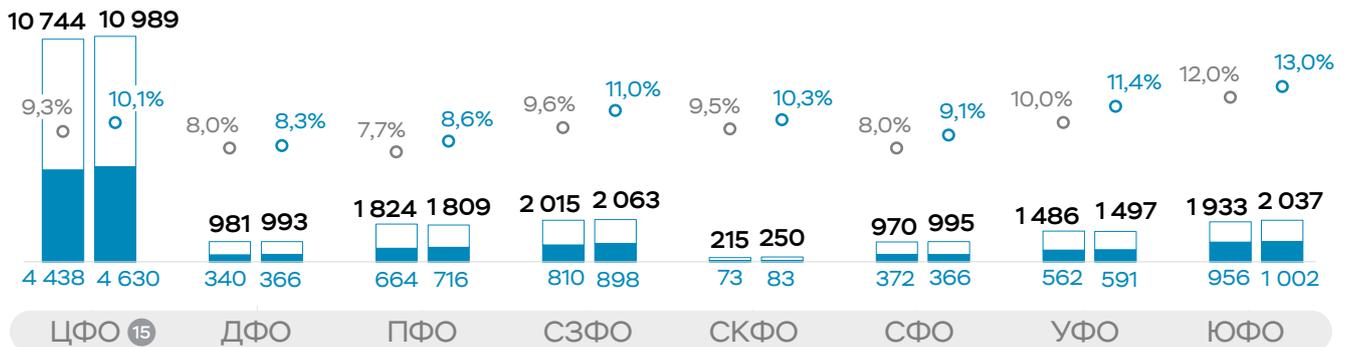
- Объем лимитов и задолженности за квартал увеличился во всех округах, за исключением ПФО, где наблюдалось незначительное снижение.
- Объем поступлений средств на счета эскроу снизился почти во всех округах (что отражает сокращение продаж) по сравнению с прошлым кварталом.
- Уровень покрытия обязательств застройщиков средствами на счетах эскроу неравномерен по округам и регионам. В большинстве регионов наблюдалось его снижение – от 1 до 8 процентных пунктов. В Москве покрытие уменьшилось незначительно (до 72%) и находится на общероссийском уровне. В 19 регионах показатель ниже общероссийского уровня, в том числе в Московской области и Санкт-Петербурге (67 и 59% соответственно), что связано с замедлением продаж и продолжением выборки по уже реализуемым проектам.
- Ставки по кредитам во всех округах и большинстве регионов повысились (в диапазоне от 0,5 до 2,0 п.п.) <sup>14</sup> на фоне опережающего роста задолженности по сравнению с поступлением средств на счета эскроу и общего роста ставок в 1к24.

### Портфель ПФ

млрд руб.

■ Текущая задолженность □ Неиспользованный остаток ○ Средневзвешенная ставка

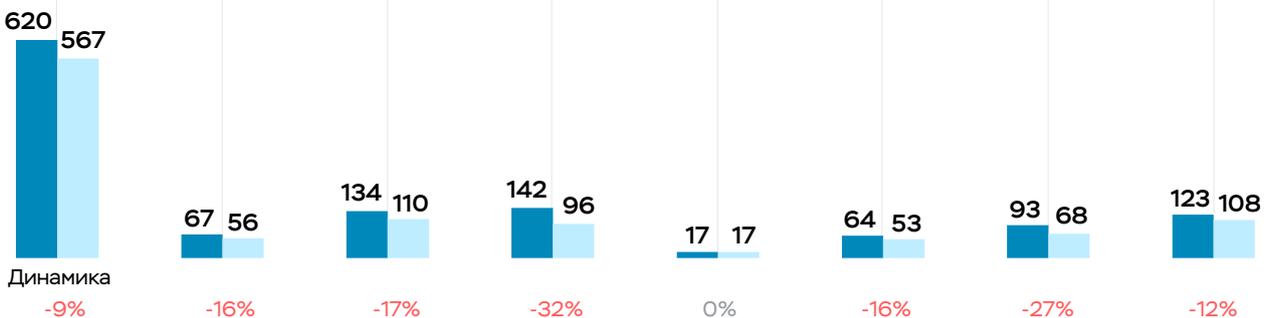
4к24 1к25



### Привлечение средств на счета эскроу

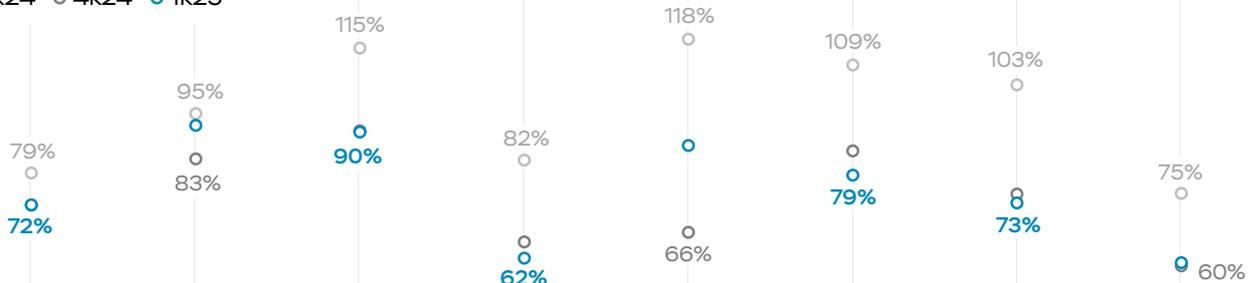
млрд руб.

■ 4к24 ■ 1к25



### Уровень покрытия долга средствами на счетах эскроу

○ 1к24 ○ 4к24 ○ 1к25



## Основные показатели проектного финансирования строительства жилья <sup>16</sup>

Показатель	1к25	4к24	1к25 / 4к24		4к24 / 3к24		1к25 / 1к24	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
<b>Многоквартирные дома</b>								
<b>1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м<sup>2</sup></b>	<b>114,5</b>	<b>114,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1%</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,9%</b>	<b>6,4</b>	<b>5,9%</b>
с использованием счетов эскроу (ПФ)	112,5	111,6	0,8	0,7%	-3,0	-2,6%	8,2	7,9%
по старым правилам	1,7	2,3	-0,6	-24,9%	-0,3	-12,4%	-1,4	-45%
без привлечения средств дольщиков	0,38	0,49	-0,11	-22,0%	-0,03	-6,3%	-0,4	-50%
<b>2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед.</b>	<b>4 446</b>	<b>4 473</b>	<b>-27</b>	<b>-1%</b>	<b>-98</b>	<b>-2%</b>	<b>-281</b>	<b>-6%</b>
<b>3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед.</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
кредитуют застройщиков	31	31	0	-	-1	-	-1	-
имеют счета эскроу или заявки на рассмотрении	3	3	0	-	-2	-	1	-
неактивны в работе с застройщиками	31	33	-2	-	1	-	2	-
<b>4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.</b>	<b>642</b>	<b>751</b>	<b>-109</b>	<b>-15%</b>	<b>-115</b>	<b>-13%</b>	<b>-197</b>	<b>-23%</b>
одобрены	444	555	-111	-20%	-76	-12%	-100	-18%
отклонены банками	46	48	-2	-4%	31	182%	1	2%
отозваны застройщиками	41	30	11	37%	-2	-6%	-3	-7%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала	1 960	1 842	118	6%	-82	-4%	-253	-11%
<b>5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м<sup>2</sup></b>	<b>152,2</b>	<b>144,7</b>	<b>7,6</b>	<b>5%</b>	<b>-5,4</b>	<b>-4%</b>	<b>9,1</b>	<b>6%</b>
г. Москва	25,1	24,5	0,6	2,5%	-0,1	-0,3%	1,1	5%
Московская область	14,0	13,5	0,5	4%	-1,0	-7%	-0,5	-3%
г. Санкт-Петербург	6,7	6,7	0,0	0%	-0,3	-5%	-0,3	-4%
прочие	106,4	99,9	6,5	6,5%	-4,0	-3,9%	8,8	9%
<b>6. Действующие кредитные договоры, ед.</b>	<b>11 359</b>	<b>11 199</b>	<b>160</b>	<b>1%</b>	<b>71</b>	<b>1%</b>	<b>1 611</b>	<b>17%</b>
с лимитом ≤300 млн руб.	4 057	3 883	174	4%	87	2%	757	23%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 188	3 254	-66	-2%	-74	-2%	210	7%
с лимитом >1 млрд руб.	4 114	4 062	52	1%	58	1%	644	19%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	8 371	8 149	222	3%	4	0,05%	1 416	20%
<b>7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.</b>	<b>20 634</b>	<b>20 167</b>	<b>467</b>	<b>2%</b>	<b>448</b>	<b>2%</b>	<b>3 215</b>	<b>18%</b>
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	15 663	15 151	512	3%	398	3%	2 699	21%
<b>8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб.</b>	<b>8 652</b>	<b>8 215</b>	<b>437</b>	<b>5%</b>	<b>181</b>	<b>2%</b>	<b>2 158</b>	<b>33%</b>
в том числе просроченная	25,68	10,08	15,59	155%	2,15	27%	16,78	189%
средневзвешенный уровень резервирования, %	2,26	2,14	0,122	-	-0,002	-	0,28	-
покрытие задолженности средствами на эскроу, %	72,40	72,49	-0,09	-	-8,43	-	-12,9	-
<b>9. Процентная ставка по кредитным договорам, %</b>	<b>10,37</b>	<b>9,42</b>	<b>0,95</b>	<b>-</b>	<b>1,55</b>	<b>-</b>	<b>3,49</b>	<b>-</b>
<b>10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.</b>	<b>6 514</b>	<b>6 366</b>	<b>148</b>	<b>2,3%</b>	<b>-589</b>	<b>-8,5%</b>	<b>730</b>	<b>13%</b>
физические лица	6 270	6 111	159	2,6%	-589	-8,8%	681	12%
юридические лица	243	254	-11,1	-4%	-0,4	-0,002%	49	25%
в том числе с кредитными договорами	6 264	5 955	309	5%	-546	-8%	726	13%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 077	1 260	-183	-15%	87	7%	64	6%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	929	1 849	-920	-50%	873	89%	-56	-6%
<b>11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.</b>	<b>998</b>	<b>987</b>	<b>10</b>	<b>1,03%</b>	<b>-101</b>	<b>-9,25%</b>	<b>45</b>	<b>5%</b>
в том числе с кредитными договорами	931	885	47	5%	-104	-11%	46	5%
открыто счетов эскроу (за квартал)	139	188	-49	-26%	47	33%	-11	-8%
раскрыто счетов эскроу (за квартал)	129	289	-160	-55%	138	91%	-22	-15%

## Основные показатели проектного финансирования строительства жилья <sup>16</sup>

Показатель	1к25	4к24	1к25 / 4к24		4к24 / 3к24		1к25 / 1к24	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
<b>Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)</b>								
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	2	2	0	0%	-3	-60%	0	0%
Действующие кредитные договоры, ед.	125	129	-4	-3%	-7	-5%	8	7%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	54	56	-2	-4%	7	14%	20	59%
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	124,3	123,6	0,7	1%	1,5	1%	14,2	13%
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	27,8	27,9	-0,1	0%	2,3	9%	12,6	82%
Задолженность, млрд руб.	11,5	11,2	0,3	3%	1,6	17%	6,0	109%
Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	5,1	5,0	0,1	2%	1,3	37%	3,4	203%
в том числе с кредитными договорами	5,1	4,7	0,3	7%	1,3	39%	3,4	204%
Открыто счетов эскроу, тыс. ед.	0,3	0,4	-0,03	-8%	0,02	6%	0,2	151%

## 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"> <li>• заявленные проекты – проекты, по которым проектные декларации размещены в ЕИСЖС;</li> <li>• проекты с открытыми продажами – проекты, в которых заключено не менее двух договоров участия в долевом строительстве</li> </ul>	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 01.01.25 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
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 март 2025 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	Прирост портфеля ПФ за 3м25 составил 5%, а по корпоративному портфелю в целом было снижение на 0,1%. Данные 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)	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		
19	Застройщики представили полные пакеты документов по 22% 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 01.01.24 и 01.07.24 скорректированы с учетом уточнений банков		