Банк России

О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В II КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА

Август 2025

Объем запусков умеренно вырос

Объем строящихся проектов

117,6 млн м²

+2,7%

Объем проектов с эскроу

115,7 млн м²

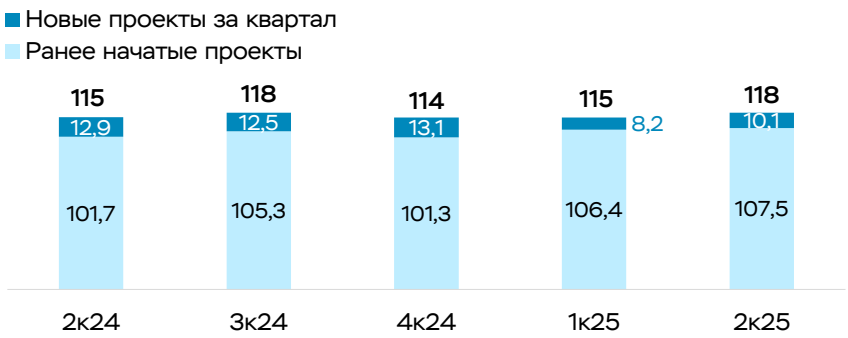
+2,9%

2к25 к 1к25

- В 2к25 застройщики разместили в ЕИСЖС проектные декларации на строительство многоквартирных домов (МКД) площадью **10,1 млн м²**, что на 1,9 млн м² больше, чем в 1к25. Рост запусков отчасти носит сезонный характер. Однако в сравнении с 2к24 (12,9 млн м²) запуски снизились на 22%, а за полугодие – на 29% (18,3 млн м² в 1п25 против 25,6 млн м² в 2п24). Это ожидаемо при текущих ставках по проектным кредитам и спросе на жилье, что приводит к более взвешенному подходу к запуску проектов застройщиками и банками.
- В эксплуатацию введено **7,6 млн м²** жилых площадей (1), что близко к значению 1к25. Всего за 1п25 введено 14,9 млн м², что немного меньше, чем в 1п24 (15,6 млн м²), но заметно отстает от результата 1п23 (21,7 млн м²). Такое замедление связано с увеличением сроков строительства (по данным проектных деклараций).
- Из-за превышения запусков над вводами площадь строящихся проектов со счетами эскроу выросла до **115,7 млн** с 112,5 млн м², почти достигнув исторического максимума октября – ноября 2024 года.
- Нераспроданная площадь во всех заявленных проектах со счетами эскроу за 2к25 увеличилась на 1,7 млн м² (**81 млн м²**). В строящихся проектах с открытыми продажами нераспроданная (экспонируемая) площадь (2) показала похожую динамику – рост составил 1,4 млн м² (**53 млн м²**).
- Если среднемесячные объемы продаж будут сопоставимы с 2к25, экспонируемая площадь может быть распродана за ~2,5 года – это исторический максимум (для сравнения: в 2п24 – 2,1–2,3 года), но еще не говорит о затоваривании.

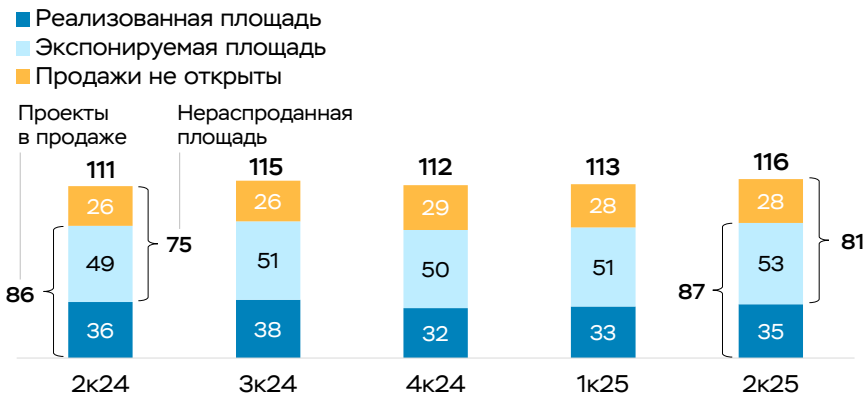
Объем всех заявленных проектов

(3) млн м²



Структура портфеля проектов с эскроу

(4) млн м²



Объем продаж остался стабильным при сдержанном росте цен

Доля проданного жилья

в строящихся объектах

30%

+0,5 п.п.

в готовых объектах

74%

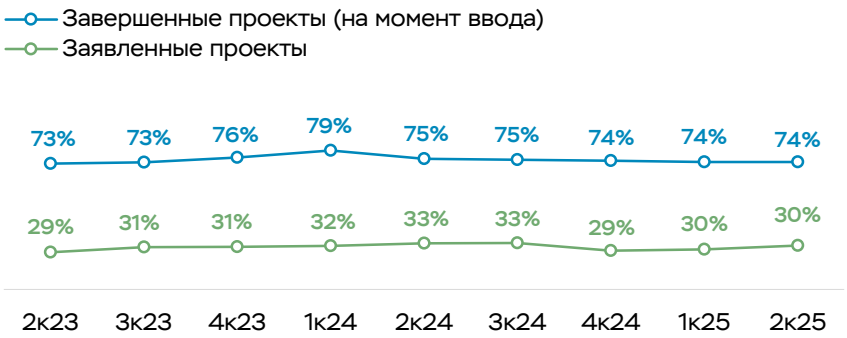
-0,1 п.п.

2к25 к 1к25

- Всего за 2к25 реализовано **5,5 млн м²**, что сопоставимо с 1к25 (+1%). Среднемесячный физический объем продаж строящегося жилья в 2к25 (**~1,8 млн м²**) в целом близок к значениям 3к24–1к25 (1,9–2,0 млн м²).
- В стоимостном выражении продажи (цена заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) умеренно снизились (-6%, до **1,3 трлн руб.**), но поступления средств на счета эскроу выросли (+3%, до 1,1 трлн руб.). Разница в 0,2 трлн руб. связана в основном с предоставлением рассрочек. При этом объем продаж в рассрочку несколько выше, чем можно судить по этой разнице, поскольку часть поступлений на счета эскроу – это погашения ранее взятых рассрочек (см. с. 4).
- На фоне достаточно стабильных продаж доля реализованного жилья во всех заявленных проектах со счетами эскроу практически не изменилась (+0,5 п.п.) и на конец 2к25 составила **30%** 5.
- Доля реализованного жилья в проектах со счетами эскроу на момент ввода в эксплуатацию 5 также остается комфортной (**74%**). Такой уровень был характерен для большей части периода действия массовых программ господдержки ипотеки.
- По данным Росстата, в номинальном выражении квартальный прирост цен на жилье замедлился до **1,6%** (+2,0% в 1к25 6), а с корректировкой на инфляцию составил 0,6%. Это снижение объясняется ростом предложения, а также отменой банками комиссий за выдачу ипотеки с господдержкой, которые зачастую включались в цену жилья.

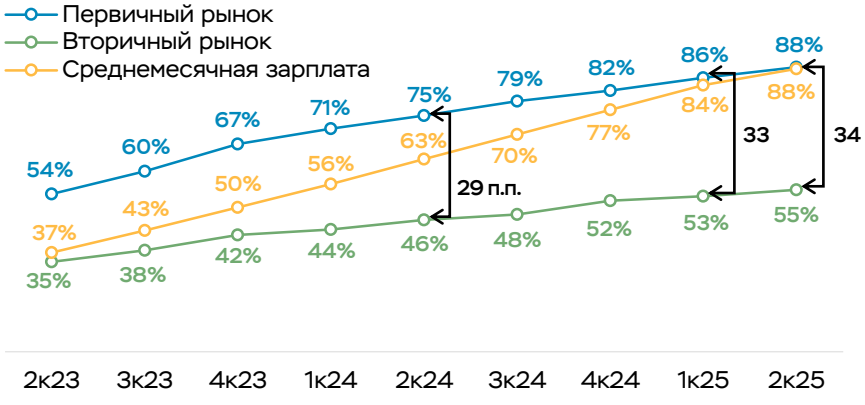
Доля реализованного жилья

5 %



Индекс цен и зарплаты

6 %



Кредитный портфель заметно увеличился

Объем портфеля

9,3 трлн руб.

+0,7 трлн руб.

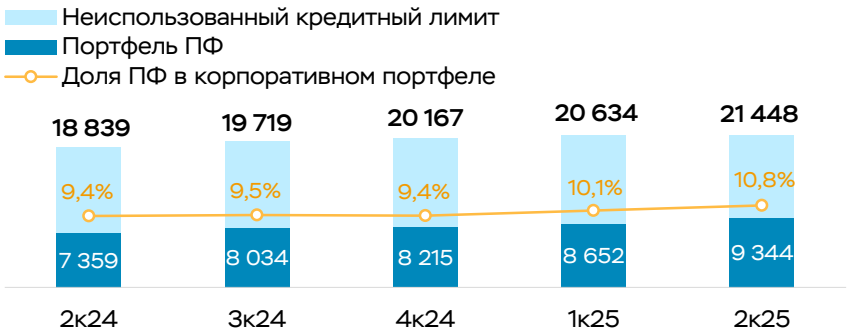
+8%

2к25 к 1к25

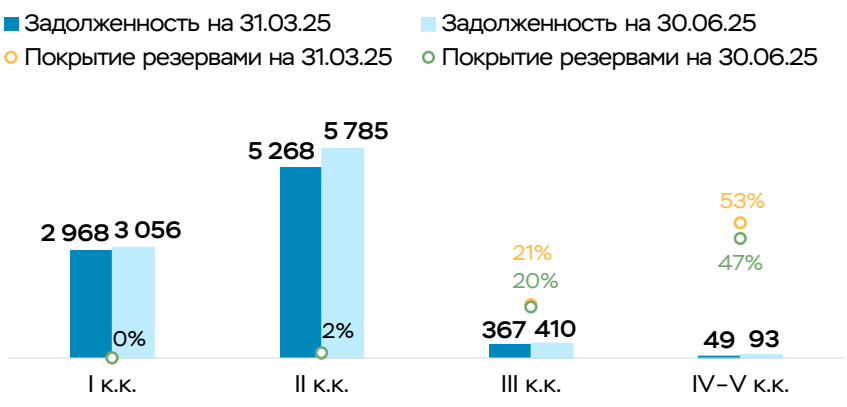
- Объем кредитных лимитов вырос на 4,0% (2,3% в 1к25), до **21,4 трлн руб.** (по регионам см. с. 6), в том числе за счет увеличения объема строящихся проектов.
- Выдачи средств составили существенные **1,55 трлн руб.**, что выше 1,4 трлн руб. в 1к25. Это говорит о стабильном финансировании строительства.
- Портфель проектного финансирования (ПФ) превысил **9,3 трлн руб.** (48% капитала банковского сектора), увеличившись на заметные 8% после 5% в 1к25 [7]. Помимо роста новых выдач, на динамику портфеля ПФ повлияло то, что застройщики меньше погашали кредиты из-за замедления ввода домов в эксплуатацию.
- Объем портфеля ПФ по итогам года может превысить **10 трлн рублей**. С одной стороны, в 2п25 на фоне снижения рыночных ставок и необходимости завершать проекты застройщики могут начать привлекать больше кредитных средств. С другой – в конце года обычно растет объем ввода жилья в эксплуатацию, что приводит к погашению кредитов средствами с раскрытых счетов эскроу и сокращению портфеля ПФ. На это также будет влиять, сохранится ли мораторий на уплату штрафов при задержке ввода объектов или нет [8].
- По данным банков, в целом сохраняется высокое качество портфеля ПФ [9]. Объем кредитов IV–V категорий качества (к.к.) составляет незначительные 93 млрд руб. – 1% от портфеля ПФ (+0,4 п.п. за 2к25). При этом только по 15% таких кредитов имеются остатки на счетах эскроу.

  Не исключено, что в дальнейшем качество портфеля ПФ может несколько ухудшиться, если существенно уменьшится покрытие задолженности средствами на счетах эскроу из-за снижения распроданности, особенно в новых проектах.

Структура кредитного портфеля
млрд руб.



Качество портфеля ПФ
млрд руб.



Покрытие кредитов средствами на эскроу немного снизилось, но все еще выше 70%

Средства на эскроу

6,8 трлн руб.

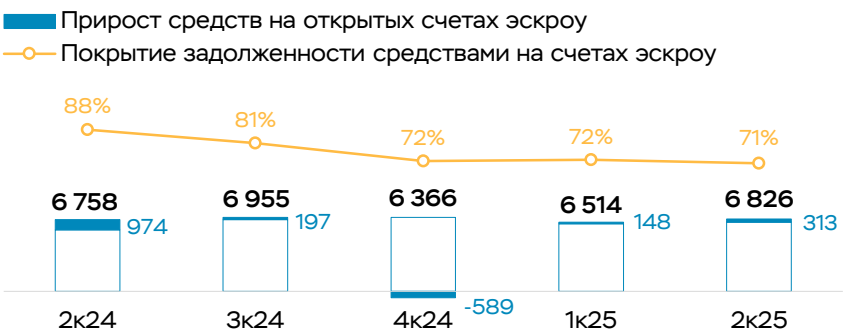
+0,3 трлн руб.

+5%

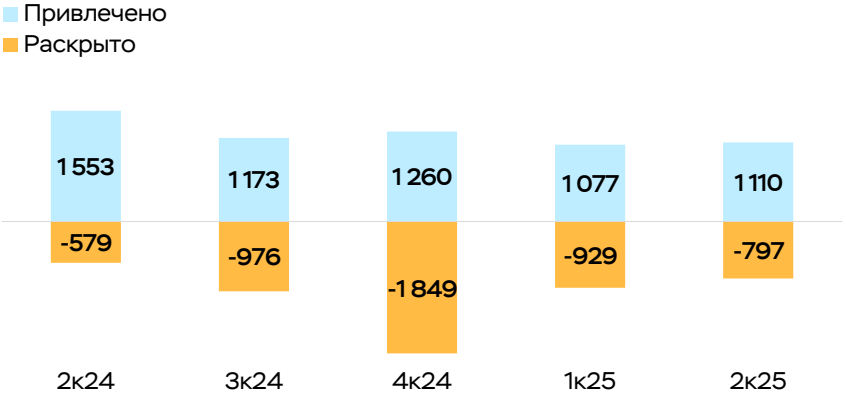
2к25 к 1к25

- На счета эскроу поступило **1,1 трлн руб.**, что сопоставимо с показателями 1к25. Всего за 1п25 объем поступивших средств составил 2,2 трлн руб., что на 15% ниже, чем в 1п24, когда еще действовали масштабные программы господдержки, а продажи в рассрочку были не так распространены.
- Объем раскрытия счетов эскроу немного снизился – до **0,8 трлн** после 0,9 трлн руб. в 1к25, что характерно для II квартала (аналогичная картина наблюдалась в 2023–2024 годах). Кроме того, повлияли и переносы сроков ввода жилья на более поздние.
- В результате объем средств на счетах эскроу немного вырос (до **6,8 трлн** с 6,5 трлн руб.), что, однако, на ~1,4 трлн руб. меньше, чем цена заключенных ДДУ (8,3 трлн руб.). Эта разница по большей части представляет собой накопленную непогашенную рассрочку, доля которой достигла 18% от цены заключенных ДДУ.
- Хотя продажи в рассрочку и поддерживают спрос, они несут риски для всех участников. Некоторые покупатели могут не расплатиться в срок, и ДДУ будут расторгнуты, при этом внесенные на счета эскроу средства вернутся покупателям. Банк России прорабатывает предложения для учета этих рисков при формировании банками резервов по кредитам застройщикам. В частности, мы рассматриваем подход, при котором проданные в рассрочку площади и поступления от этих продаж на счета эскроу банки будут учитывать с дисконтом.
- С учетом стабильных темпов продаж и значимой доли рассрочки покрытие задолженности средствами на счетах эскроу за квартал снизилось на умеренные 1,8 п.п., до **71%** [10]. Тем не менее это все еще комфортный уровень покрытия.

Средства на счетах эскроу
млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу
млрд руб.



Средняя стоимость ПФ продолжила увеличиваться, но осталась невысокой

Покрытие задолженности
71%
-1,8 п.п.

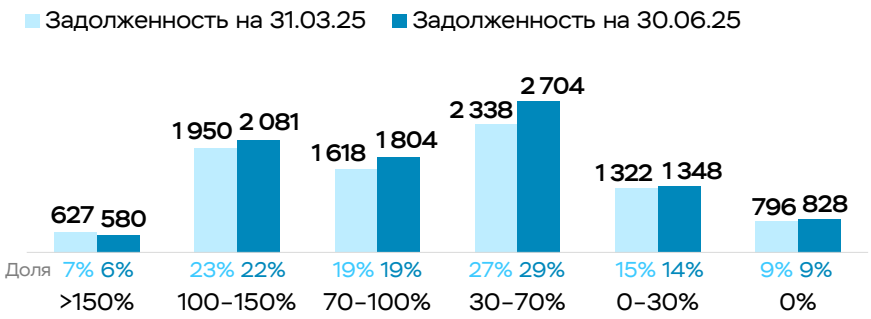
Ставка ПФ
10,7%
+0,4 п.п.

2к25 к 1к25

- Прирост средневзвешенной ставки по портфелю ПФ составил 0,4 п.п. и является наименьшим за последние 3 квартала (+0,9–1,6 п.п. в 3к24–1к25) [11]. На фоне начавшегося снижения рыночных ставок стоимость ПФ увеличилась, в первую очередь из-за сокращения покрытия средствами на счетах эскроу. Тем не менее ставка по портфелю ПФ (**10,7%** на конец 2к25) почти в 2 раза ниже средней ставки по корпоративному портфелю (**18,9%**) [12].
- Из общего объема кредитов ПФ (9,3 трлн руб.) задолженность по проектам с покрытием средствами на счетах эскроу меньше 100% (см. первый график) составила 6,7 трлн руб. (+0,6 трлн руб. за 2к25), из нее не покрыто 3,6 трлн руб. (+0,3 трлн руб. за 2к25). Стоимость финансирования непокрытой задолженности прежде всего зависит от рыночной ставки.
- Объем кредитов со ставкой выше 20% составил 1,5 трлн руб., а их доля за квартал немного выросла (+0,4 п.п., до 16% портфеля ПФ).
- В 2п25 средняя стоимость ПФ может еще немного вырасти, из-за того что размер покрытия, скорее всего, продолжит снижаться: из портфеля будут выбывать проекты с высокой распроданностью, которые вводятся в эксплуатацию с задержкой. Однако в среднесрочной перспективе стоимость ПФ может начать уменьшаться при условии снижения рыночных ставок.

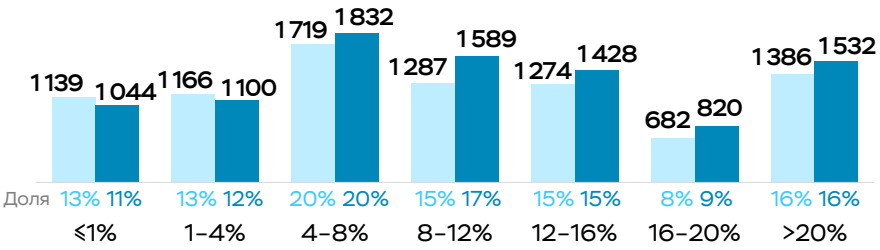
Распределение долга по уровню покрытия эскроу

[13] млрд руб.



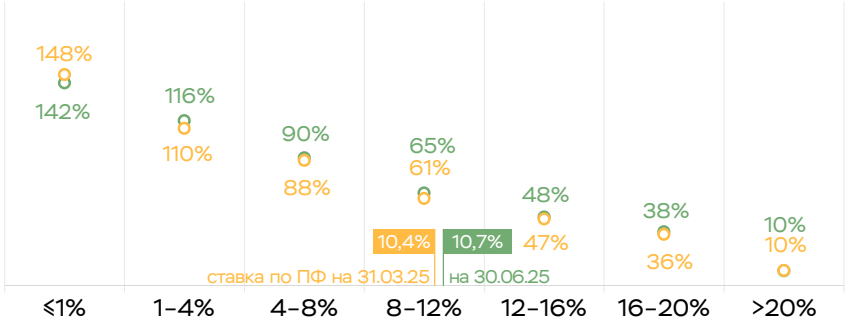
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

[14] %

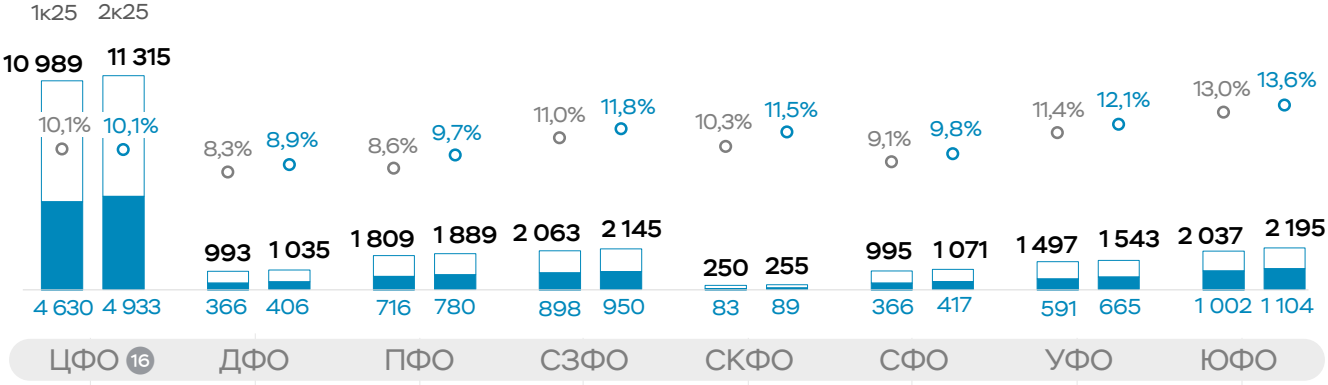


Показатели ПФ по регионам

- Объем лимитов и задолженности за квартал увеличился во всех округах (среди лидеров – Москва и Краснодарский край).
- Объем поступлений средств на счета эскроу снизился в ЦФО (в том числе в Москве и Московской области), ДФО и СКФО, хотя и незначительно 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 12 процентных пунктов. В Москве покрытие составляет 72%, что немного выше общероссийского уровня (71%). На конец 2к25 в 23 регионах показатель ниже этого уровня, в том числе в Московской области и Санкт-Петербурге (66 и 62% соответственно), что прежде всего связано с потенциалом спроса на региональных рынках.
- Ставки по кредитам во всех округах и большинстве регионов повысились (в диапазоне от 0,5 до 2,0 п.п.) [15] на фоне опережающего роста задолженности по сравнению с поступлением средств на счета эскроу в 2к25.

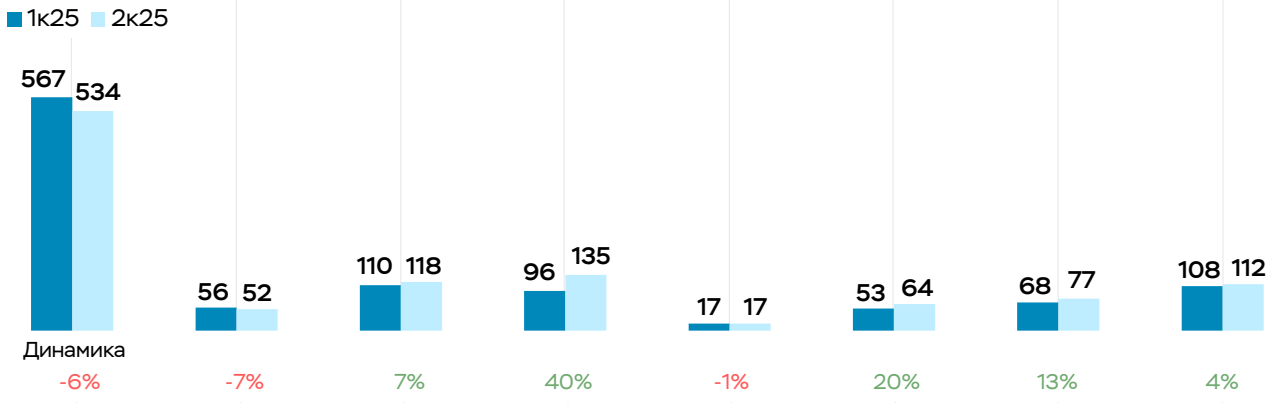
Портфель ПФ

млрд руб.

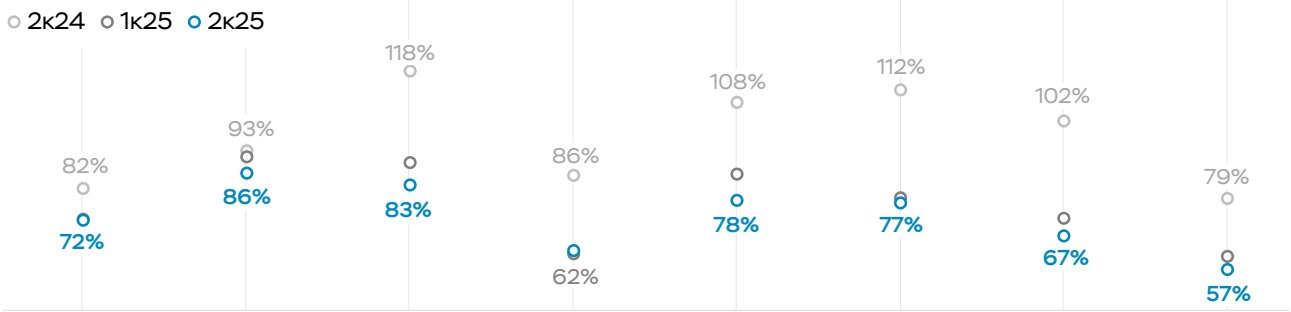


Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на счетах эскроу



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья [17]

Показатель	2к25	1к25	2к25 / 1к25		1к25 / 4к24		2к25 / 2к24	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	**117,6**	**114,5**	**3,1**	**2,7%**	**0,1**	**0,1%**	**3,0**	**2,6%**
с использованием счетов эскроу (ПФ)	115,7	112,5	3,3	2,9%	0,8	0,7%	4,5	4,1%
по старым правилам	1,5	1,7	-0,2	-10,8%	-0,6	-24,9%	-1,3	-47%
без привлечения средств дольщиков	0,35	0,38	-0,03	-7,6%	-0,11	-22,0%	-0,22	-38%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед. [18]	**4 557**	**4 446**	**111**	**2%**	**-27**	**-1%**	**108**	**2%**
3. Банки – участники ПФ (далее – КО), ед. [19]	**64**	**65**	**-1**	**-**	**-2**	**-**	**-3**	**-**
кредитуют застройщиков	30	31	-1	-	0	-	-1	-
имеют счета эскроу или заявки на рассмотрении	2	3	-1	-	0	-	-3	-
неактивны в работе с застройщиками	32	31	1	-	-2	-	1	-
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	**726**	**642**	**84**	**13%**	**-109**	**-15%**	**-268**	**-27%**
одобрены	540	444	96	22%	-111	-20%	-218	-29%
отклонены банками	34	46	-12	-26%	-2	-4%	-32	-48%
отозваны застройщиками	44	41	3	7%	11	37%	-6	-12%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала [20]	2 041	1 960	81	4%	118	6%	-296	-13%
5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м² [21]	**153,9**	**152,2**	**1,7**	**1%**	**7,6**	**5%**	**2,9**	**2%**
г. Москва	25,0	25,1	-0,1	-0,5%	0,6	2,5%	-0,4	-2%
Московская область	13,4	14,0	-0,6	-5%	0,5	4%	-1,4	-10%
г. Санкт-Петербург	6,9	6,7	0,2	3%	0,0	0%	-0,5	-7%
прочие	108,7	106,4	2,2	2%	6,5	6,5%	5,3	5%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	**11 790**	**11 359**	**431**	**4%**	**160**	**1%**	**1 177**	**11%**
с лимитом ≤300 млн руб.	4 269	4 057	212	5%	174	4%	638	18%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 288	3 188	100	3%	-66	-2%	48	1%
с лимитом >1 млрд руб.	4 233	4 114	119	3%	52	1%	491	13%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	8 725	8 371	354	4%	222	3%	997	13%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	**21 448**	**20 634**	**814**	**4%**	**467**	**2%**	**2 610**	**14%**
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	**16 333**	15 663	**670**	**4%**	512	3%	**2 242**	**16%**
8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб. [22]	**9 344**	**8 652**	**692**	**8%**	**437**	**5%**	**1 986**	**27%**
в том числе просроченная	32	26	6	25%	16	155%	24	289%
средневзвешенный уровень резервирования, % [23]	2,42	2,26	0,16	-	0,12	-	0,19	-
покрытие задолженности средствами на эскроу, % [10]	70,6	72,4	-1,8	-	-0,1	-	-17,2	-
9. Процентная ставка по кредитным договорам, % [11]	**10,75**	**10,37**	**0,38**	**-**	**0,95**	**-**	**3,81**	**-**
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	**6 826**	**6 514**	**313**	**5%**	**148**	**2%**	**69**	**1%**
физические лица	6 591	6 270	321	5%	159	3%	85	1%
юридические лица	235	243	-8	-3%	-11	-4%	-16	-6%
в том числе с кредитными договорами	6 601	6 264	337	5%	309	5%	140	2%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 110	1 077	33	3%	-183	-15%	-443	-29%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	797	929	-132	-14%	-920	-50%	218	38%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	**1 021**	**998**	**23**	**2%**	**10**	**1%**	**-77**	**-7%**
в том числе с кредитными договорами	959	931	28	3%	47	5%	-60	-6%
открыто счетов эскроу (за квартал)	140	139	1	1%	-49	-26%	-104	-43%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) [24]	117	129	-12	-9%	-160	-55%	18	18%

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья 17

Показатель	2к25	1к25	2к25 / 1к25		1к25 / 4к24		2к25 / 2к24	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	3	2	1	50%	0	0%	-3	-50%
Действующие кредитные договоры, ед.	132	125	7	6%	-4	-3%	12	10%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	55	54	1	2%	-2	-4%	13	31%
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	123,6	124,3	-0,7	-1%	0,7	1%	9,8	9%
в том числе по кредитным договорам с задолженностью	24,0	27,8	-3,8	-14%	-0,1	0%	4,7	24%
Задолженность, млрд руб.	13,1	11,5	1,5	13%	0,3	3%	6,0	84%
Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	5,8	5,1	0,8	15%	0,1	2%	3,8	188%
в том числе с кредитными договорами	5,8	5,1	0,8	15%	0,3	7%	3,8	190%
Открыто счетов эскроу, тыс. ед.	0,4	0,3	0,03	10%	-0,03	-8%	0,2	141%

Примечания (1/2)

1	По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу	8	Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.24 № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве»
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: • 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	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.
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 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	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 2025 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения	13	Начиная с 01.01.25 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
7	Прирост портфеля ПФ за 2к25 составил 8%, а по корпоративному портфелю в целом (с учетом валютной переоценки) – 2%	14	Уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности

Примечания (2/2)

15	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
16	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)
17	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
18	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
19	В том числе «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) в 4к23–3к24
20	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)
21	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
22	По действующим кредитным договорам, включая просроченную задолженность
23	Процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву
24	Информация по раскрытым счетам эскроу отражается только в отношении счетов эскроу, по которым имелись остатки средств на момент раскрытия и с которых осуществлено перечисление средств

Материал подготовлен Департаментом банковского регулирования и аналитики.
Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В
Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru
© Центральный банк Российской Федерации, 2025