Банк России

О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2026 ГОДА

Июнь 2026

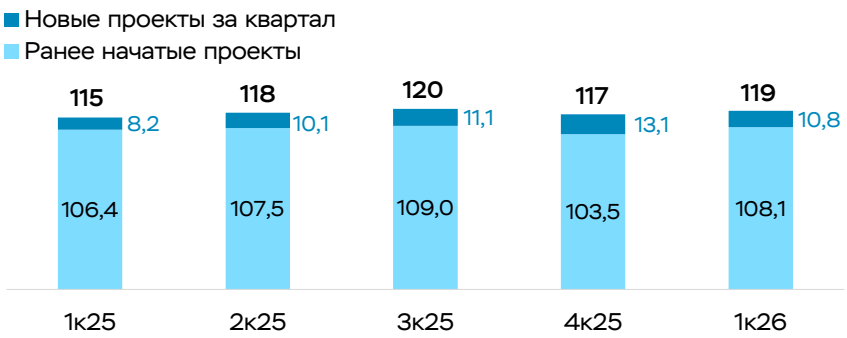
Застройщики продолжали активно инициировать проекты

1к26 ?	1к26 к 4к25 1к26 к 1к25
Объем строящихся проектов	
118,9 млн м²	+2,0% +3,8%
Объем проектов с эскроу	
117,3 млн м²	+2,1% +4,3%

- В 1к26 застройщики разместили в ЕИСЖС проектные декларации на строительство многоквартирных домов (МКД) площадью **10,8 млн м²** (+2,6 млн м² к 1к25). Несмотря на рост размещенных деклараций, в продажу выведено всего **8,1 млн м²** – минимальный объем за последние 3 года. Это может быть свидетельством того, что далеко не по всем новым проектам начато строительство. Возможная причина – ожидаемое сокращение господдержки по «Семейной ипотеке» (обсуждается дифференциация ставок в зависимости от количества детей в семье).
- В эксплуатацию в 1к26 введено 1 **7,7 млн м²** жилых площадей после 20,4 млн м² в 4к25 (7,3 млн м² в 1к25): резкое замедление вводов характерно для начала года. Помимо этого, немного увеличилась доля объектов, сроки по которым перенесены более чем на 6 месяцев (+1 п.п. за 1к26, до 20%) 2.
- После масштабных вводов в конце года возобновился рост площади строящихся объектов со счетами эскроу, и она достигла **117,3 млн м²** (**+2,4 млн м²** за 1к26).
- Нераспроданная площадь во всех проектах с открытыми продажами (экспонируемая) 3 за квартал практически не изменилась (**52,7 млн м²**, +0,3 млн м² к 4к25). На динамику в основном повлияли два разнонаправленных фактора:
  - заметный объем продаж в январе (2,6 млн м², см. с. 2) в преддверии ужесточения условий «Семейной ипотеки» с 01.02.26 4;
  - замедление вывода объектов в продажу (-4,1 млн м² к 4к25, -0,2 млн м² к 1к25), несмотря на существенные запуски (см. выше).

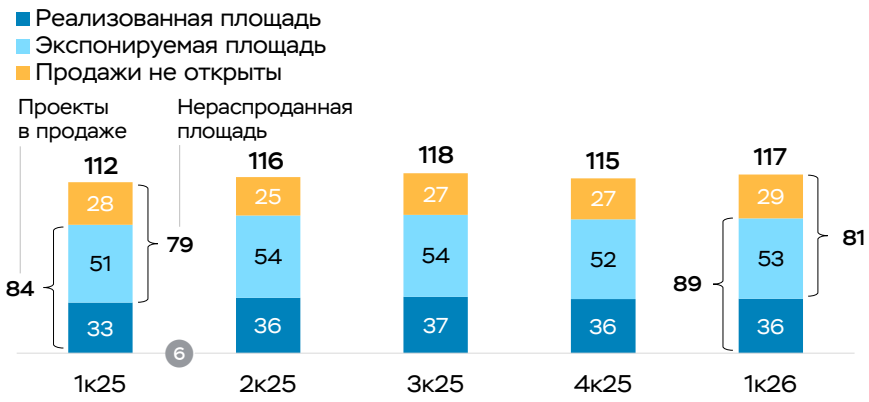
Объем всех заявленных проектов

5 млн м²



Структура портфеля проектов с эскроу

6 млн м²



Объем продаж вернулся к умеренным значениям

	1к26	1к26 к 4к25 1к26 к 1к25
Объем проданного жилья	**5,8** млн м²	-39% +6%
Доля проданного жилья:		
в строящихся объектах	**31%**	-0,5 п.п. +1,0 п.п.
в завершенных объектах	**76%**	+3,8 п.п. +1,8 п.п.

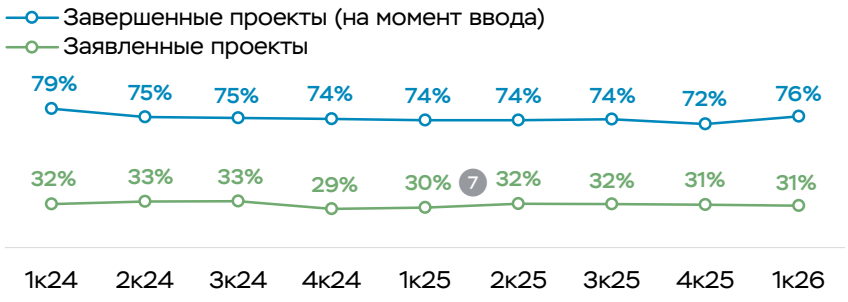
- Всего за 1к26 в проектах со счетами эскроу реализовано **5,8 млн м²** (-3,7 млн м² к 4к25, сопоставимо с 1к25). При этом существенный объем продаж (2,6 млн из 5,8 млн м²) пришелся на январь, что нетипично для этого месяца и связано с изменением условий «Семейной ипотеки» с 01.02.26.

  Продажи в денежном выражении (цена заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в 1к26 составили **1,3 трлн руб.**, что близко к результату 1к25 и в целом соответствует среднеквартальным значениям (кроме периодов повышенного спроса, когда рынок ждал ужесточения условий госпрограмм).

  Продажи по-прежнему поддерживает реализация жилья в рассрочку. Объем не полностью оплаченных ДДУ, в основном сформированный из-за рассрочки, не уменьшается с середины 2025 года и пока остается значительным. Так, по состоянию на 01.04.26 накопленная разница между ценой заключенных ДДУ (8,9 трлн руб.) и остатками на счетах эскроу (7,4 трлн руб.) составила около 1,5 трлн рублей.
- Из-за активных запусков в 1к26 доля реализованного жилья во всех заявленных проектах незначительно снизилась, до **31%** (-0,5 п.п. за 1к26). При этом в проектах с открытыми продажами она осталась комфортной, **41%** [7], а в объектах на момент ввода в эксплуатацию [7] даже увеличилась, до **76%** (+3,8 п.п. за 1к26), что отчасти связано с высокими продажами в январе.
- Рост цен в 1к26 вызван повышением спроса перед ужесточением условий господдержки ипотеки: в номинальном выражении он составил **3,9%** (3,4% в 4к25), однако с корректировкой на инфляцию – всего **0,9%** [8].

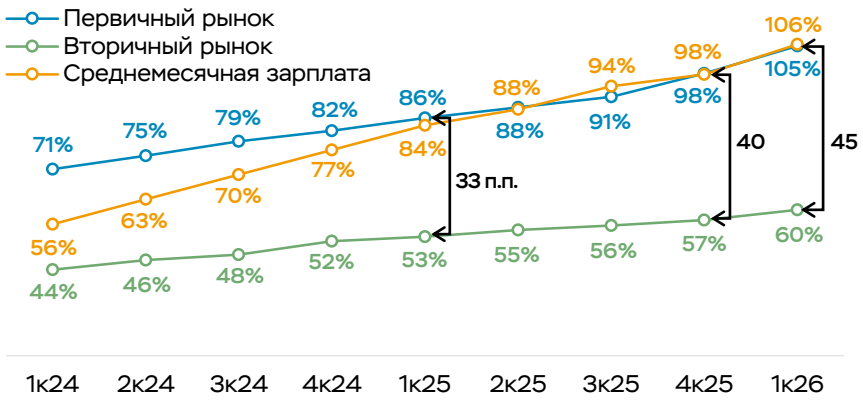
Доля реализованного жилья

[7] %



Индекс цен и зарплаты

[8] %



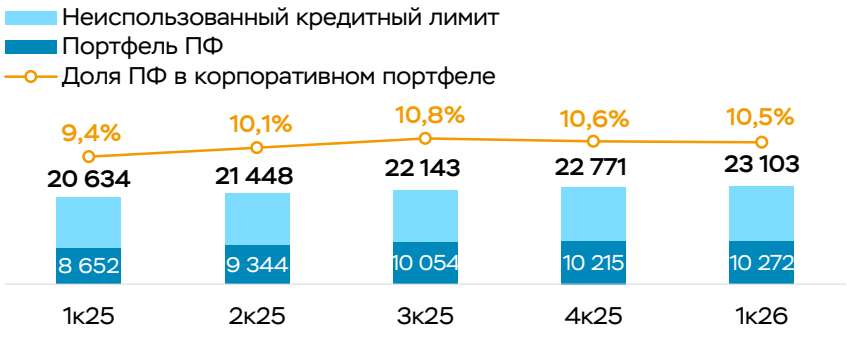
Рост кредитования застройщиков замедлился

1к26	1к26 к 4к25 1к26 к 1к25
Объем портфеля	
10,3 трлн руб.	+0,6% +18,7%

- Общий объем кредитных лимитов в 1к26 (**+1,5%**) увеличился меньше, чем в 4к25 (+2,8%, +2,3% в 1к25), и составил **23,1 трлн руб.** (по регионам см. с. 6). Такая динамика объясняется прежде всего существенными вводами в эксплуатацию в начале года и погашением соответствующей части задолженности.
- Выдачи средств в рамках одобренных лимитов в 1к26 заметно сократились, до **1,3 трлн руб.** (-0,6 трлн руб. к 4к25, -0,1 трлн руб. к 1к25), что отчасти связано с январскими праздниками и неблагоприятными для строительства погодными условиями. Кроме того, застройщики более взвешенно подходили к началу строительства проектов, а банки – к их кредитованию (см. с. 1). При этом в марте размер выдач почти достиг среднемесячного уровня 2025 года, что говорит об активизации строительства к концу квартала.
- Объем портфеля проектного финансирования (ПФ) на 01.04.26 составил **10,3 трлн руб.** (48% капитала банковского сектора). За 1к26 прирост этого портфеля был всего 0,6% (2% в 4к25, 5% в 1к25) [9]. Такая динамика связана с сокращением выдач и активными погашениями по завершенным объектам.
- По данным банков, в целом сохраняется высокое качество портфеля ПФ [10]. Объем кредитов IV–V категорий качества (к.к.) составляет 128 млрд руб. – немногим более 1% от портфеля ПФ, как и ранее. По 92% таких кредитов либо еще не начались продажи, либо дома уже введены в эксплуатацию, и только по 8% есть действующие ДДУ. Банки совместно с застройщиками находят пути урегулирования либо привлекают новые компании для завершения проектов.

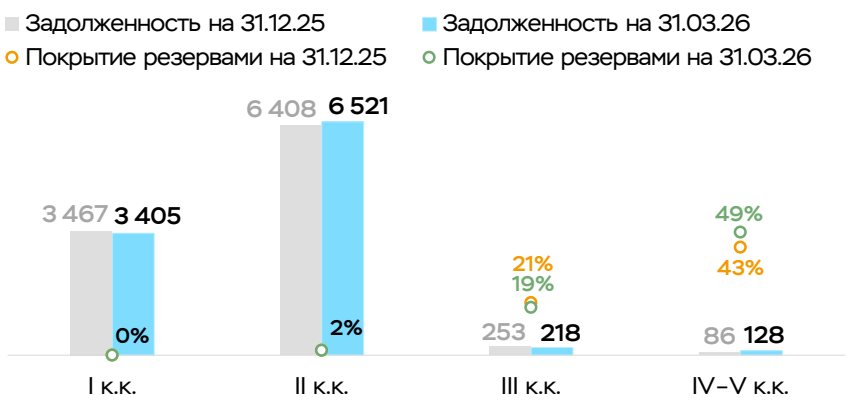
Структура кредитного портфеля

млрд руб.



Качество портфеля ПФ

млрд руб.



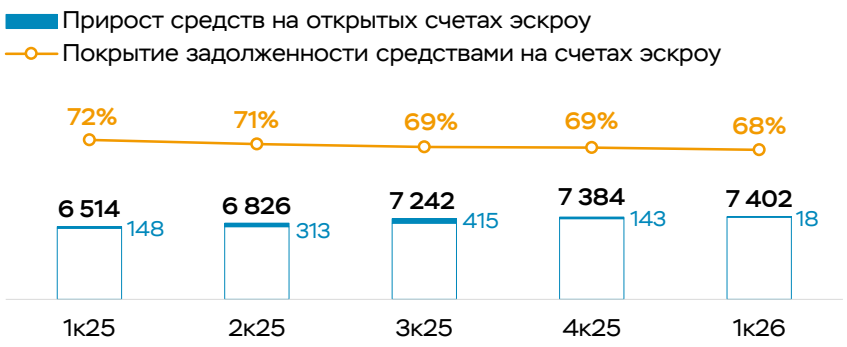
Покрытие кредитов средствами на эскроу немного снизилось, но все еще приемлемое

1к26	1к26 к 4к25 1к26 к 1к25
Средства на эскроу	
7,4 трлн руб.	+0,2% +13,6%
Покрытие задолженности	
68%	-1,0 п.п. -4,3 п.п.

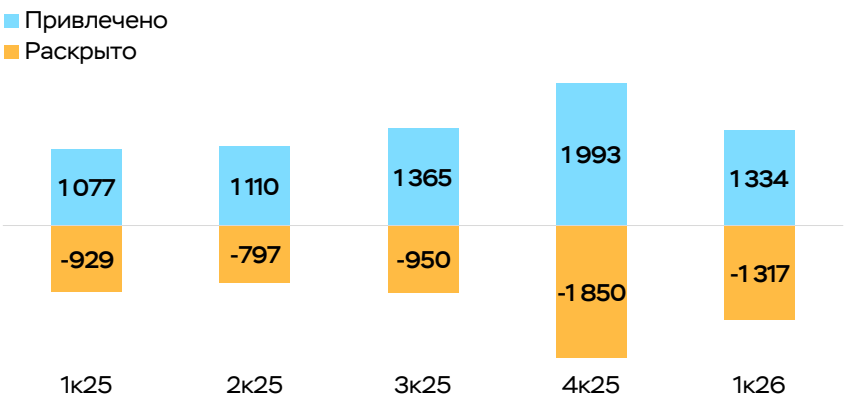
- В 1к26 на счета эскроу поступило немногим более **1,3 трлн рублей**. Это на 33% меньше, чем в рекордном 4к25 (2,0 трлн руб.), когда наблюдался повышенный спрос на «Семейную ипотеку» перед ужесточением ее условий, и на 24% больше, чем в 1к25. Однако часть этих средств – оплата по договорам с рассрочкой, заключенным в предыдущие периоды (см. с. 2).

  Объем раскрытия счетов эскроу сократился до **1,3 трлн руб.** в 1к26 после 1,9 трлн руб. в 4к25 (в конце года больше объектов вводится в эксплуатацию и по ним раскрываются счета эскроу). При этом он был заметно выше, чем в 1к25 (0,9 трлн руб.). Рост относительно аналогичного периода прошлого года связан как с увеличением объема проданной площади во введенных объектах (5,4 млн м^2 в 1к26 против 4,6 млн м^2 в 1к25), так и с ростом средней цены квадратного метра в них.
- В результате объем средств на счетах эскроу практически не изменился – **7,4 трлн руб.** на 01.04.26.
- С учетом сохранения значимой доли продаж жилья в рассрочку покрытие задолженности средствами на счетах эскроу снизилось за 1к26 на умеренные 1 п.п., до **68%** [11]. Тем не менее это все еще приемлемый уровень покрытия.

Средства на счетах эскроу
млрд руб.



Потоки средств на счетах эскроу
млрд руб.



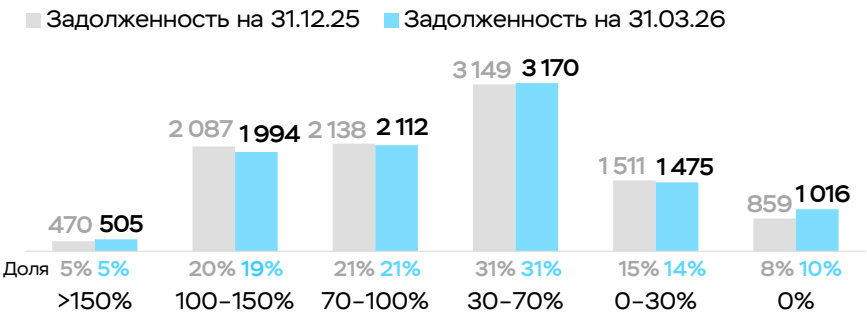
Средняя стоимость ПФ продолжила снижаться

1к26	1к26 к 4к25 1к26 к 1к25
Ставка ПФ	
9,95%	-0,3 п.п. -0,4 п.п.

- В 1к26 средневзвешенная ставка по портфелю ПФ (-0,3 п.п. к 4к25 (12)) впервые с января 2025 года опустилась ниже 10%. По сравнению с рыночными ставками стоимость ПФ снижается медленнее. В первую очередь это объясняется тем, что на ставки по покрытой части задолженности изменение ключевой ставки в целом не влияет. Тем не менее ставка по портфелю ПФ остается более чем на треть ниже средневзвешенной ставки по кредитам компаниям (**15,4%**, -0,6 п.п. за 1к26) (13).
- Распределение портфеля ПФ по размеру покрытия за квартал изменилось незначительно, и для четверти проектов оно превышает 100% (см. первый график ниже). При этом до 10% (+2 п.п. к 4к25) выросла доля проектов, по которым покрытие отсутствует.
- Доля кредитов со ставкой выше 20% заметно снизилась – до 6% портфеля ПФ (-3,5 п.п. к 4к25, -10 п.п. к 1к25) – на фоне смягчения денежно-кредитной политики.
- Несмотря на снижение рыночных ставок, стоимость ПФ в среднесрочной перспективе будет зависеть в большей степени от темпов поступления средств на счета эскроу.

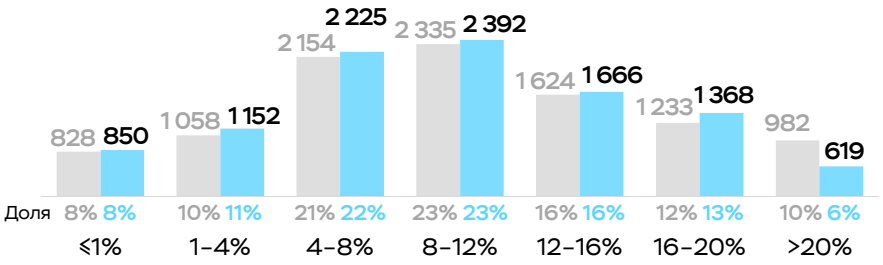
Распределение долга по уровню покрытия эскроу

(14) млрд руб.



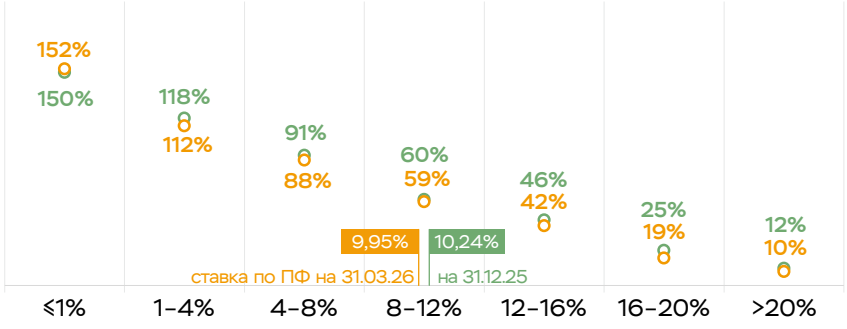
Распределение долга по ставке

млрд руб.



Уровень покрытия долга эскроу

(15) %

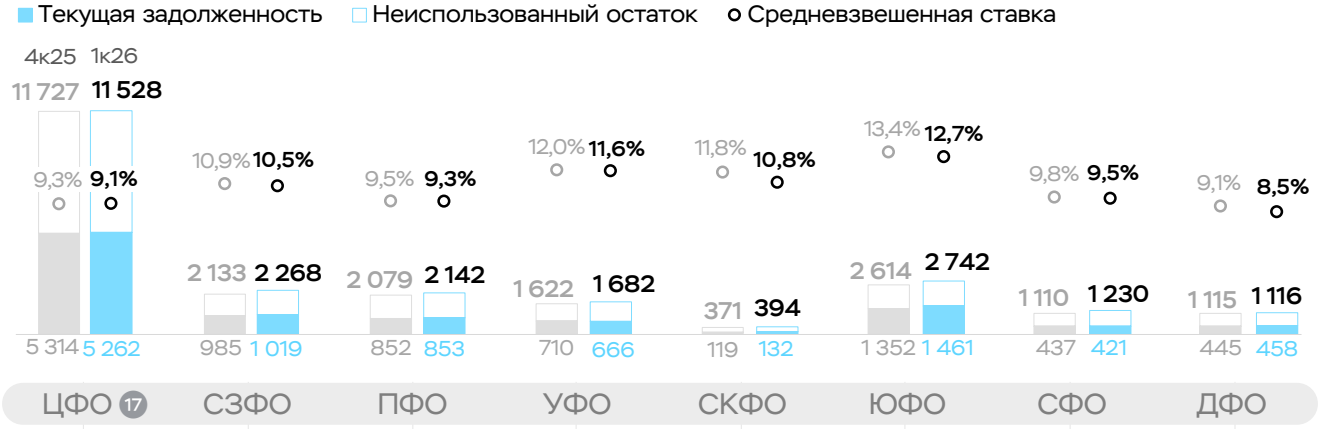


Показатели ПФ по регионам

- В 1к26 в ЦФО снизился объем лимитов, а в УФО и СФО – задолженность. Все это связано с превышением объема ввода проектов в эксплуатацию над запусками в начале года.
- Объем поступлений средств на счета эскроу в 1к26 уменьшился во всех округах из-за сокращения продаж.
- Уровень покрытия задолженности средствами на счетах эскроу значительно ниже общероссийского в УФО и ЮФО, в основном из-за крупных регионов с низкой распроданностью – Тюменской области в УФО, Краснодарского края и Ростовской области в ЮФО. Самое заметное снижение покрытия относительно 4к25 было в ЦФО (-2,9 п.п., до 70%, при 68% в среднем по России): средства поступали на счета эскроу медленнее, чем росло кредитование застройщиков. При этом увеличилось покрытие наиболее существенно в СКФО и СЗФО.
- Средневзвешенная ставка ПФ снизилась во всех округах 16 вслед за снижением рыночных ставок на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банка России.

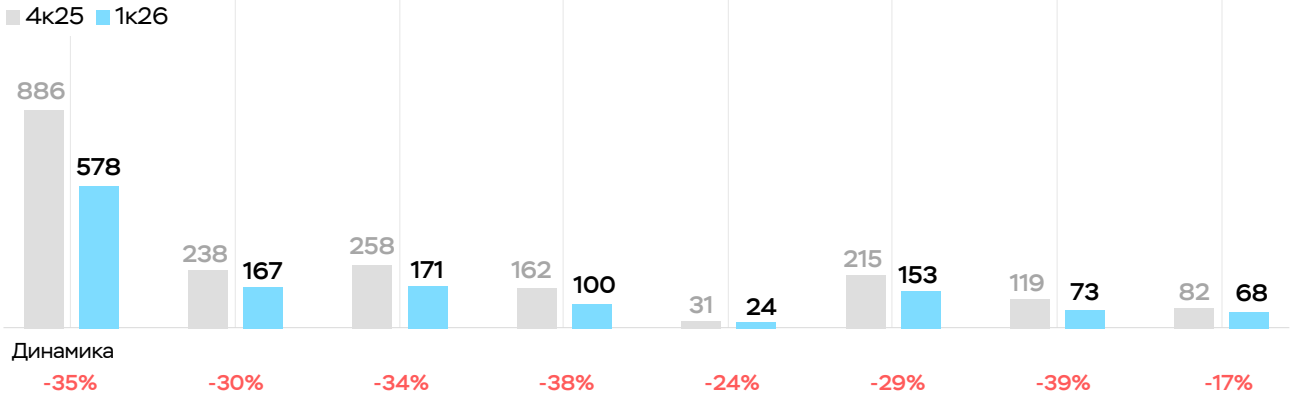
Портфель ПФ

млрд руб.

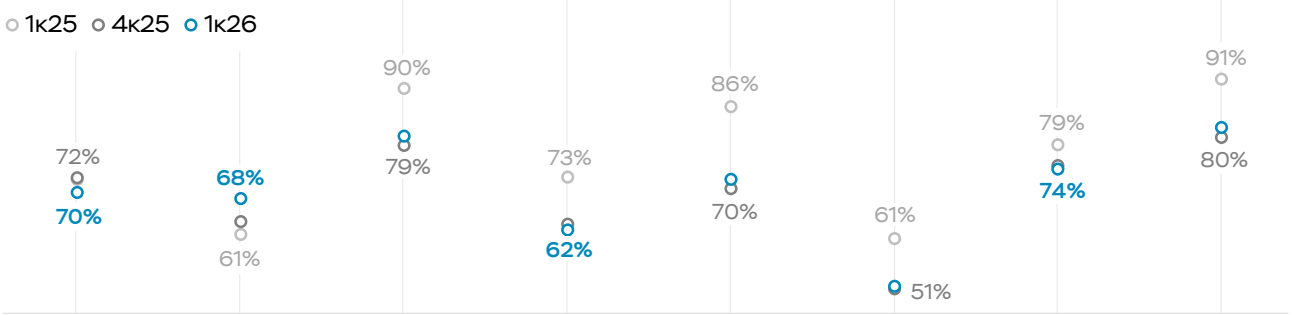


Привлечение средств на счета эскроу

млрд руб.



Уровень покрытия долга средствами на счетах эскроу



Основные показатели проектного финансирования строительства жилья [18]

Показатель	1к26	4к25	1к26 / 4к25		4к25 / 3к25		1к26 / 1к25	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Многоквартирные дома								
1. Долевое строительство жилья (ЕИСЖС), млн м²	**118,9**	**116,6**	**2,3**	**2,0%**	**-3,6**	**-3,0%**	**4,3**	**3,8%**
с использованием счетов эскроу (ПФ)	117,3	114,9	2,4	2,1%	-3,4	-2,9%	4,8	4,3%
по старым правилам	1,1	1,2	-0,1	-8,4%	-0,2	-14,1%	-0,6	-34%
без привлечения средств дольщиков	0,45	0,48	-0,03	-6,0%	0,03	7,5%	0,07	18%
2. Застройщики со счетами эскроу или кредитами, ед. [19]	**4 733**	**4 647**	**86**	**2%**	**-32**	**-1%**	**287**	**6%**
3. Банки – участники ПФ, ед. [20]	**63**	**64**	**-1**	–	**0**	–	**-2**	–
кредитуют застройщиков	28	29	-1	–	-1	–	-3	–
имеют счета эскроу или заявки на рассмотрении	2	2	0	–	0	–	-1	–
неактивны в работе с застройщиками	33	33	0	–	1	–	2	–
4. Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	**740**	**836**	**-96**	**-11%**	**97**	**13%**	**98**	**15%**
одобрены	521	737	-216	-29%	162	28%	77	17%
отклонены банками	55	44	11	25%	5	13%	9	20%
отозваны застройщиками	33	28	5	18%	20	250%	-8	-20%
всего заявок на рассмотрении на конец квартала [21]	2 289	2 158	131	6%	27	1%	329	17%
5. Площадь проектов с кредитными договорами, млн м² [22]	**145,8**	**149,7**	**-3,9**	**-3%**	**-5,5**	**-4%**	**-6,4**	**-4%**
г. Москва	24,2	25,8	-1,6	-6,4%	0,6	2,5%	-0,8	-3%
Московская область	11,5	11,8	-0,3	-3%	-1,4	-10%	-2,5	-18%
г. Санкт-Петербург	6,9	6,9	0,02	0,4%	-0,2	-3%	0,2	4%
прочие	103,2	105,2	-2,0	-1,9%	-4,5	-4%	-3,2	-3%
6. Действующие кредитные договоры, ед.	**12 510**	**12 472**	**38**	**0,3%**	**296**	**2%**	**1 151**	**10%**
с лимитом ≤300 млн руб.	4 664	4 704	-40	-1%	251	6%	607	15%
с лимитом 300 млн – 1 млрд руб.	3 233	3 290	-57	-2%	-57	-2%	45	1%
с лимитом >1 млрд руб.	4 613	4 478	135	3%	102	2%	499	12%
в том числе кредитные договоры с задолженностью	9 149	9 136	13	0,1%	70	0,8%	778	9%
7. Размер кредитных лимитов, млрд руб.	**23 103**	**22 771**	**331**	**1%**	**628**	**3%**	**2 469**	**12%**
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	17 533	16 983	550	3,2%	42	0,2%	1 870	12%
8. Задолженность (выбранный объем лимитов), млрд руб. [23]	**10 272**	**10 215**	**57**	**1%**	**160**	**2%**	**1 619**	**19%**
в т. ч. просроченная	54	49	6	12%	6	13%	29	112%
средневзвешенный уровень резервирования, % [24]	2,30	2,14	0,16	–	-0,24	–	0,04	–
покрытие задолженности средствами на эскроу, % [11]	68,1	69,1	-1,0	–	-0,2	–	-4,3	–
9. Процентная ставка по кредитным договорам, % [12]	**9,95**	**10,24**	**-0,30**	–	**0,03**	–	**-0,42**	–
10. Средства на открытых счетах эскроу, всего, млрд руб.	**7 402**	**7 384**	**18**	**0,2%**	**143**	**2%**	**888**	**14%**
физические лица [25]	7 193	7 150	44	0,6%	138	2%	923	15%
юридические лица	208	234	-26	-11%	4	2%	-35	-14%
в т. ч. с кредитными договорами	6 993	7 057	-64	-1%	93	1%	729	12%
привлечено средств на счета эскроу (за квартал)	1 334	1 993	-658	-33%	628	46%	258	24%
перечислено со счетов эскроу (за квартал)	1 317	1 850	-533	-29%	900	95%	388	42%
11. Открыто счетов эскроу, всего, тыс. ед.	**1 013**	**1 055**	**-42**	**-4%**	**3**	**0,3%**	**15**	**2%**
в т. ч. с кредитными договорами	932	981	-48	-4,9%	-2,2	-0,2%	1	0,1%
открыто счетов эскроу (за квартал)	134	279	-145	-52%	103	59%	-5	-4%
раскрыто счетов эскроу (за квартал) [26]	176	275	-99	-36%	132	91%	47	37%

Основные показатели проектного финансирования строительства жилья [18]

Показатель	1к26	4к25	1к26 / 4к25		4к25 / 3к25		1к26 / 1к25	
			абс.	отн.	абс.	отн.	абс.	отн.
Индивидуальные жилые дома (комплексные проекты)								
Заявки, поступившие в банки (за квартал), ед.	6	9	-3	-33%	3	50%	4	200%
Действующие кредитные договоры, ед.	105	123	-18	-15%	9	8%	-20	-16%
в т. ч. кредитные договоры с задолженностью	53	54	-1	-2%	6	13%	-1	-2%
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	118,4	122,6	-4,2	-3%	4,0	3%	-5,9	-5%
в т. ч. по кредитным договорам с задолженностью	24,9	24,4	0,6	2%	-3,0	-11%	-2,9	-10%
Задолженность, млрд руб.	16,4	15,9	0,6	4%	2,9	23%	4,9	43%
Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.	6,4	6,2	0,18	3%	0,09	1%	1,4	27%
в т. ч. с кредитными договорами	6,4	6,2	0,18	3%	0,09	1%	1,4	27%
Открыто счетов эскроу, тыс. ед.	0,3	0,3	-0,03	-8%	-0,03	-7%	-0,02	-7%

Примечания (1/3)

1	По данным Росстата, в том числе с учетом строительных проектов, реализованных без использования счетов эскроу	6	На конец отчетного периода. Начиная с июня 2025 года в получаемой Банком России информации из ЕИСЖС учитываются данные по всем проектным декларациям на конец отчетного месяца, актуализированным в сроки, установленные Законом о долевом строительстве (в течение 10 календарных дней после завершения отчетного месяца). Ранее информация получалась строго на первое число отчетного месяца, без учета указанной актуализации
2	Особенности применения неустойки (штрафа, пени) и иных мер установлены постановлением 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»	7	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. Комментарий об изменении методологии см. в примечании 6
3	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	8	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 2026 года). В качестве базового периода взят 4к20, темпы прироста цен жилья и зарплаты рассчитаны цепным методом на основе их изменения
4	Подробнее см. пресс-релиз Минфина России от 27.10.25 «Заемщики получили возможность снизить рыночную составляющую ставки по льготным ипотечным программам»	9	Прирост портфеля ПФ за 1к26 составил 1%, а по корпоративному портфелю в целом (с учетом валютной переоценки) – 0,4%
5	По данным ЕИСЖС (без учета корректировки данных по запуску новых проектов в случае отзыва застройщиком проектной декларации из ЕИСЖС в последующие отчетные даты). Несоответствие общего значения и суммы по отдельным категориям – результат округления (по всему материалу)	10	Кредиты, оцениваемые по приложению 5 к Положению Банка России от 28.06.17 № 590-П, распределены по категориям качества исходя из размера расчетного резерва (пункт 3.11 Положения № 590-П). Кредиты слабого уровня кредитоспособности отнесены к IV–V категориям качества

Примечания (2/3)

11	Учитываются средства на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры
12	Средневзвешенная процентная ставка по кредитным договорам ПФ, имеющим задолженность
13	Средневзвешенная ставка по корпоративному портфелю, без учета кредитов в иностранной валюте, а также кредитов ПФ и ВЭБ.РФ
14	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
15	Уровень покрытия долга эскроу рассчитывается как средневзвешенный по фактической задолженности
16	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
17	Центральный федеральный округ (ЦФО), Северо-Западный федеральный округ (СЗФО), Приволжский федеральный округ (ПФО), Уральский федеральный округ (УФО), Северо-Кавказский федеральный округ (СКФО), Южный федеральный округ (ЮФО), Сибирский федеральный округ (СФО), Дальневосточный федеральный округ (ДФО)
18	Данные обследования Банка России (если не указано иное). Возможные корректировки данных по отдельным показателям связаны с корректировками, представленными банками. 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
19	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
20	Банки, соответствующие требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 18.06.18 № 697 (в редакции от 13.09.25), а также АО «ГЕНБАНК» в 4к25–1к26 и МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК в 4к25
21	Застройщики представили полные пакеты документов по 25% заявок, находящихся на рассмотрении. Данные по количеству заявок на рассмотрении на 01.01.25 приведены без учета заявок ПАО Банк «ФК Открытие» (184 заявки)
22	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
23	По действующим кредитным договорам, включая просроченную задолженность
24	Процент резерва на возможные потери по ссудам указывается по фактически сформированному резерву

Примечания (3/3)

25	По данным отчетности по форме 0409101 «Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета кредитной организации», счет 40824. Стоит учитывать, что на указанном счете отражаются в том числе средства на счетах эскроу, которые открываются для оплаты строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда в соответствии с Федеральным законом от 22.07.24 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (82 млрд руб. на 01.10.25)
26	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
Вопросы и предложения можно направлять на адрес: bank_research@cbr.ru.
© Центральный банк Российской Федерации, 2026