



ДОМ.РФ
аналитика

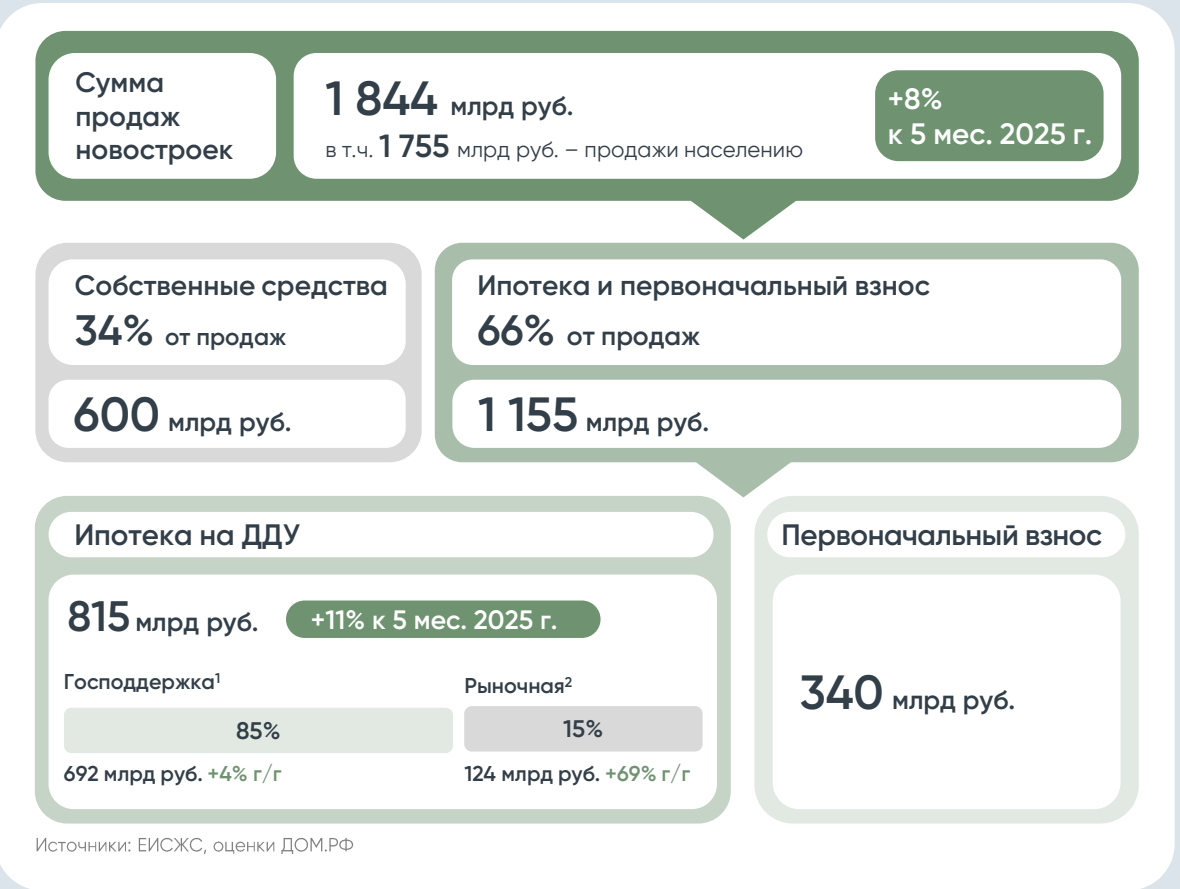


ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА динамика с начала года

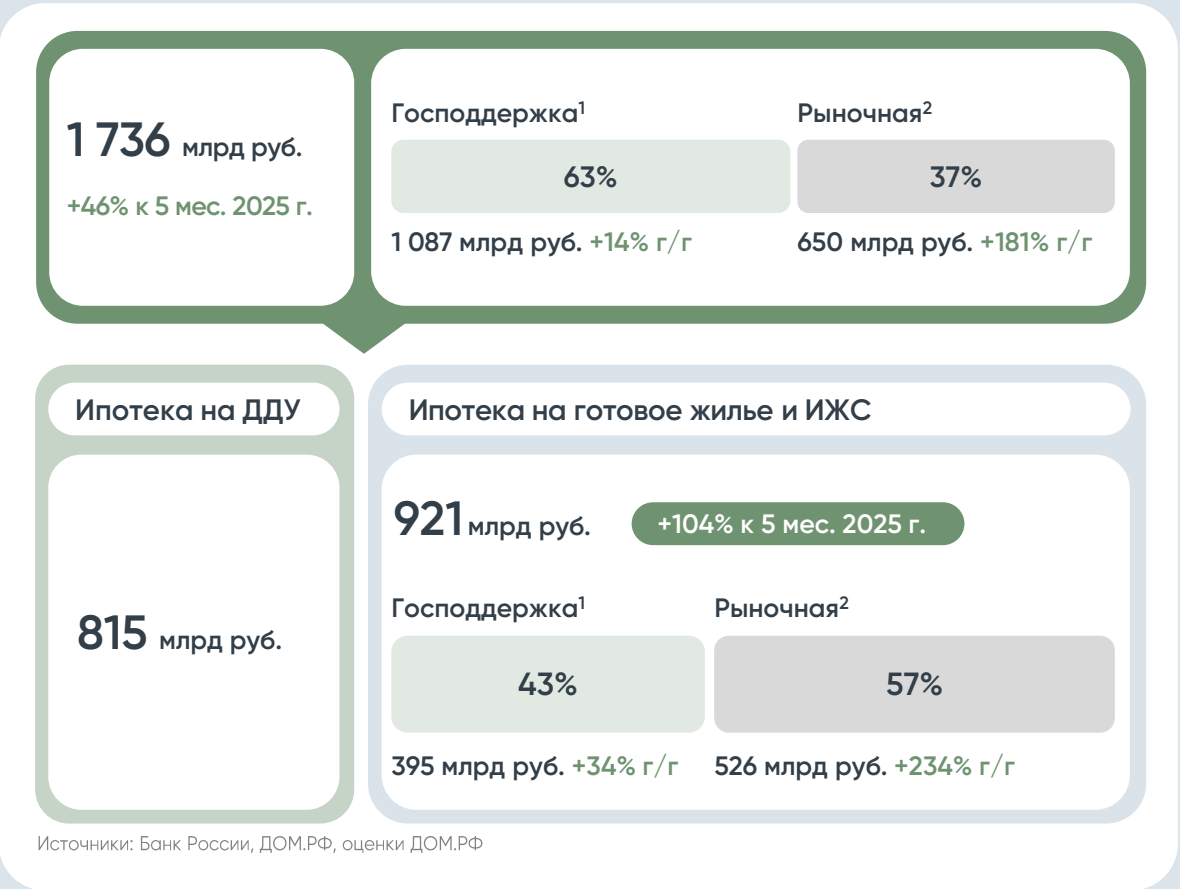
Аналитический центр ДОМ.РФ, июнь 2026 г.

Поступление денег в строительную отрасль за 5 мес. 2026 г.

Продажи жилья в новостройках за 5 мес. 2026 г.



Выдача ипотеки за 5 мес. 2026 г.³



¹ Без учета доп. соглашений по «Семейной ипотеке» и новых территорий ² С учетом траншей по кредитам на ИЖС ³ Май и 5 мес. 2026 г. оценка ДОМ.РФ

За 5 мес. 2026 г. продажи строящегося жилья увеличились на 4% по площади и на 8% в денежном выражении исключительно за счет высокого января

После нетипично высокого спроса в январе продажи сокращаются в годовом выражении четвертый месяц подряд

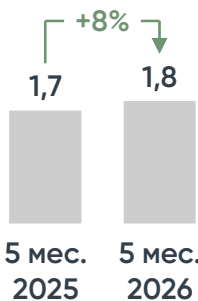
Положительная динамика была в 6 из 10 крупнейших субъектов*, при этом в Москве продажи упали почти на треть

млн кв. м

Повышенный спрос на «Семейную ипотеку»



трлн руб.



Источник: ЕИСЖС

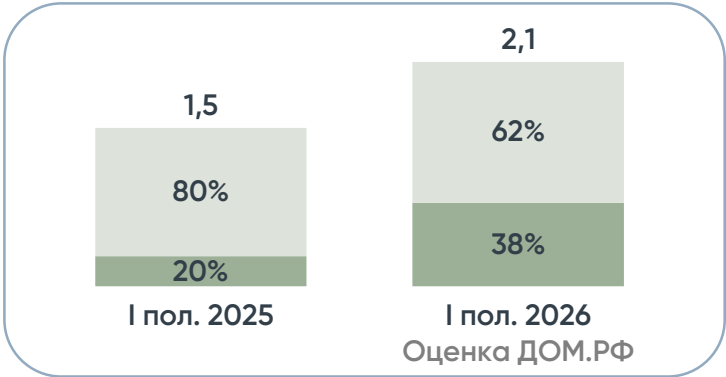
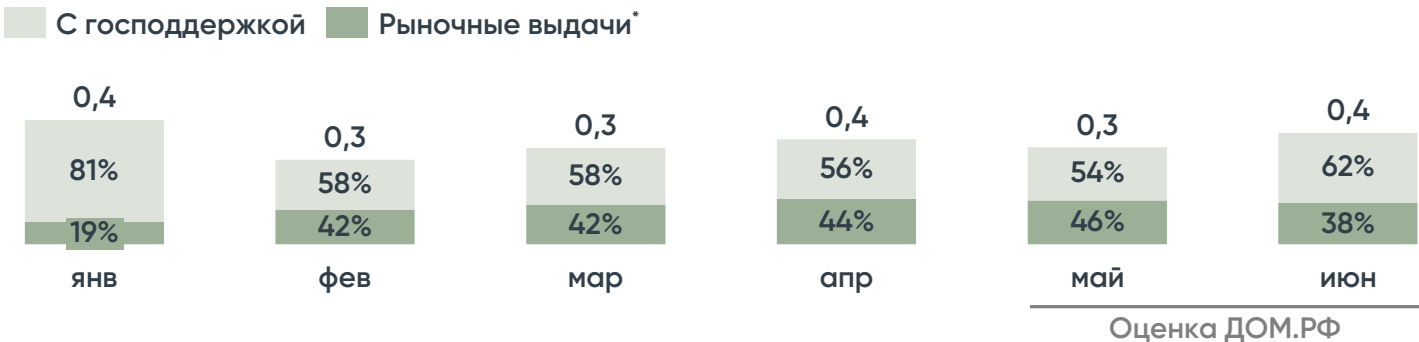
	Объем продаж		Поступления от продаж	
	тыс. кв. м	Δ г/г, %	млрд руб.	Δ г/г, %
Москва	1 058	-30%	437	-16%
Краснодарский кр.	408	+37%	62	+44%
Московская обл.	661	-6%	123	+10%
Свердловская обл.	430	+17%	60	+30%
Санкт-Петербург	473	-1%	130	+15%
Ленинградская обл.	358	+38%	40	+51%
Ростовская обл.	319	+5%	52	+16%
Новосибирская обл.	246	+6%	32	+13%
Респ. Башкортостан	213	+28%	30	+40%
Тюменская обл.	225	-6%	27	-1%
Топ-10*	4 421	-4%	995	+1%
Остальные	3 660	+14%	536	+23%

* По объему строящегося жилья на 01.06.2026
Источник: ЕИСЖС

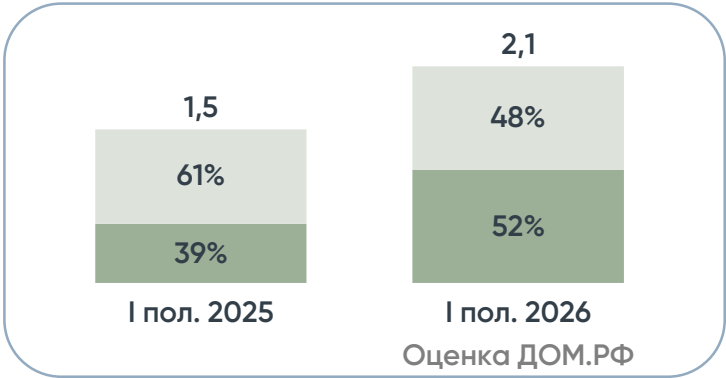
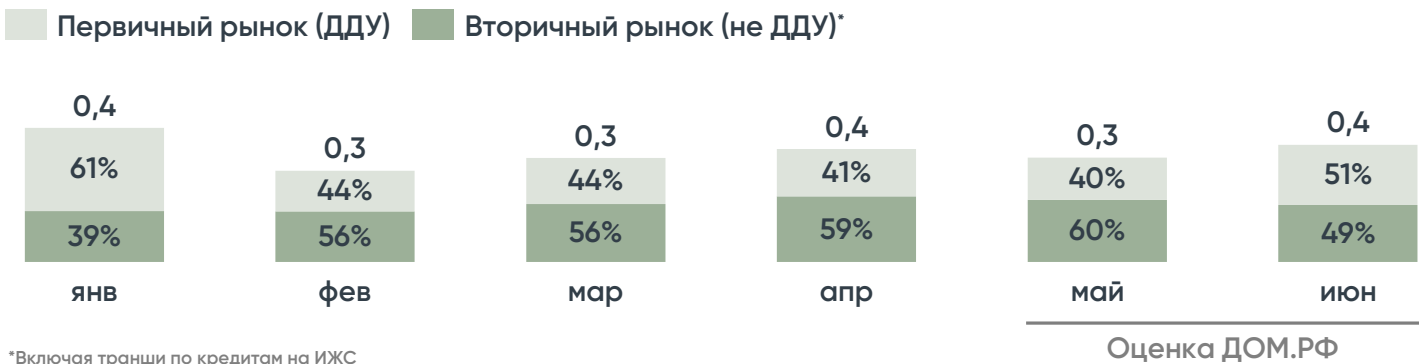
Рост ипотеки уже происходит за счет рыночных программ. Спрос смещается в сторону «вторички»

Донастройка параметров льготных программ уже привели к смещению структуры спроса в пользу вторичного жилья, которое становится все более доступным по мере снижения ставок

трлн руб.



трлн руб.

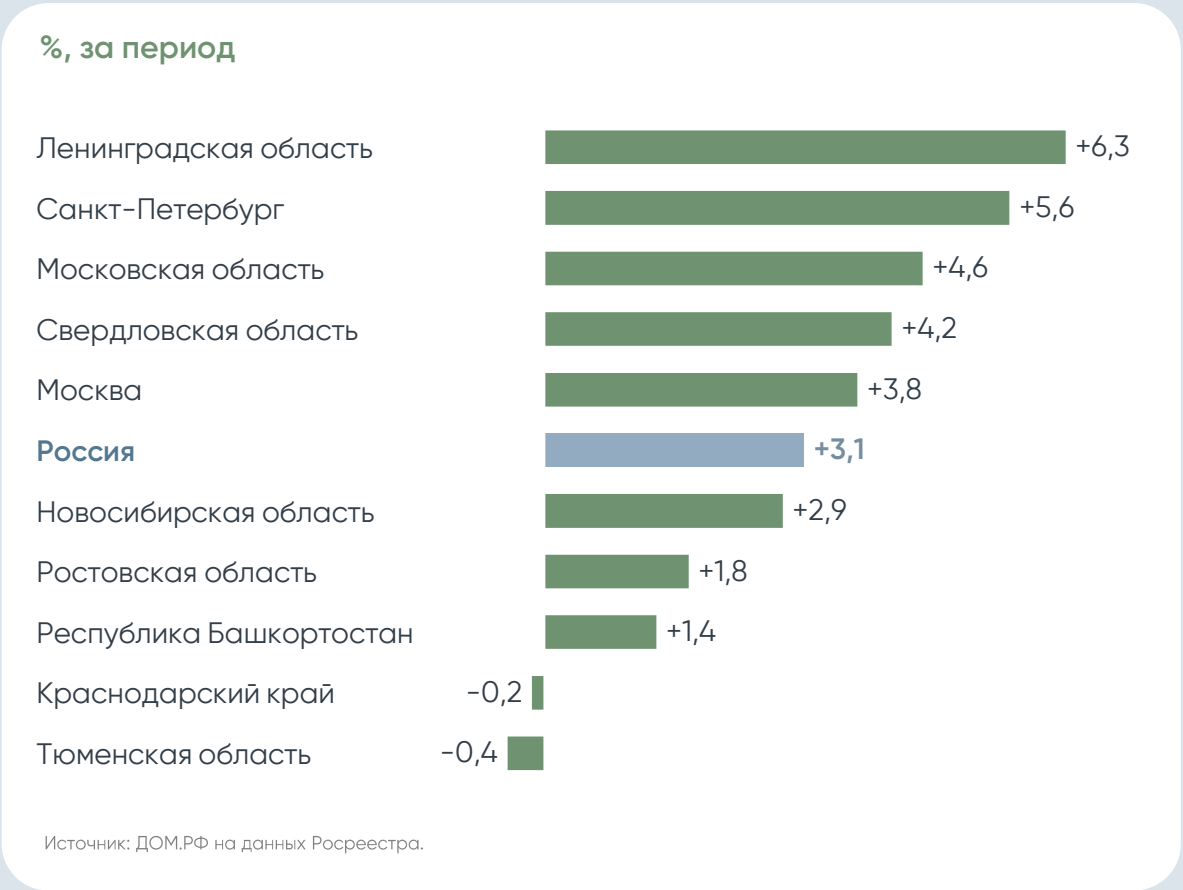
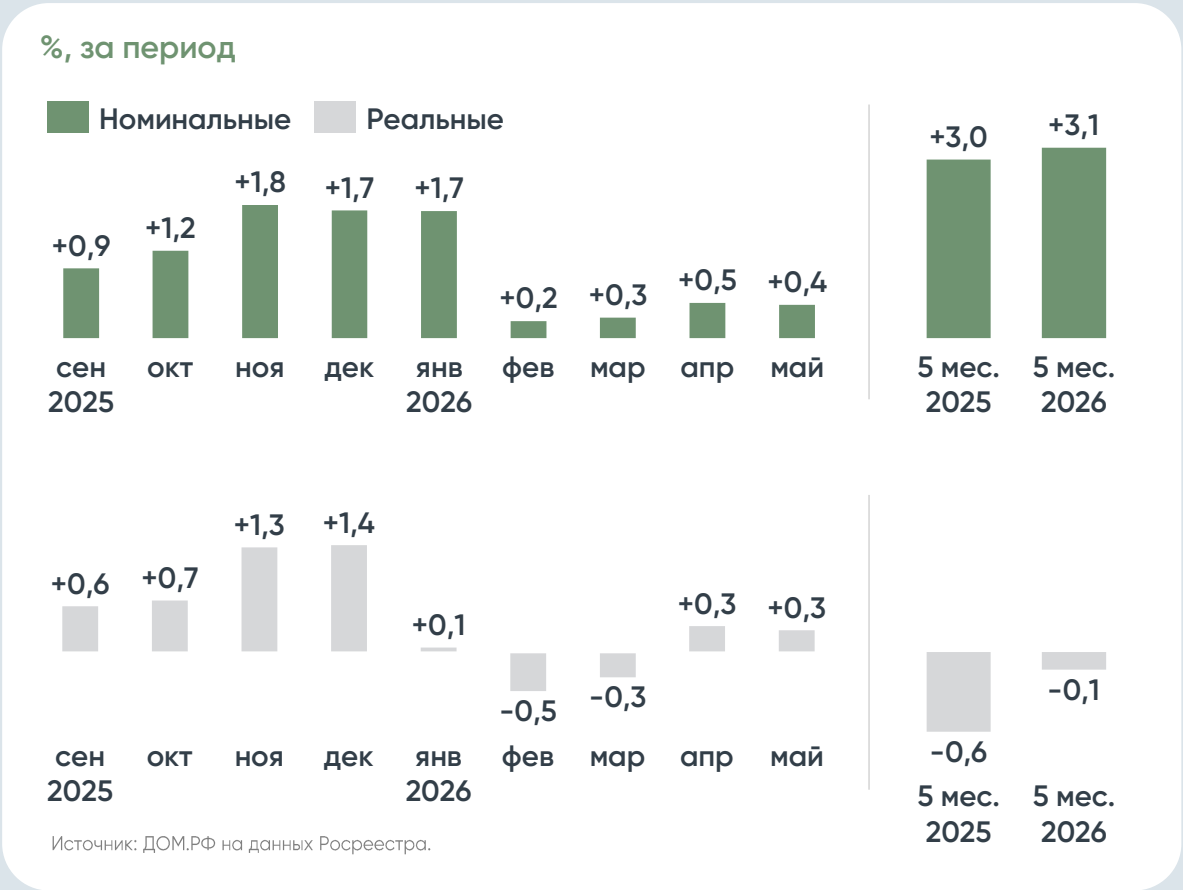


*Включая транши по кредитам на ИЖС
Источники: Банк России, ДОМ.РФ

Охлаждение спроса сдерживает рост цен. За 5 мес. 2026 г. строящееся жилье подорожало на 3,1%, что ниже инфляции (3,3%)

С февраля рост цен на новостройки замедлился из-за снижения спроса на строящееся жилье

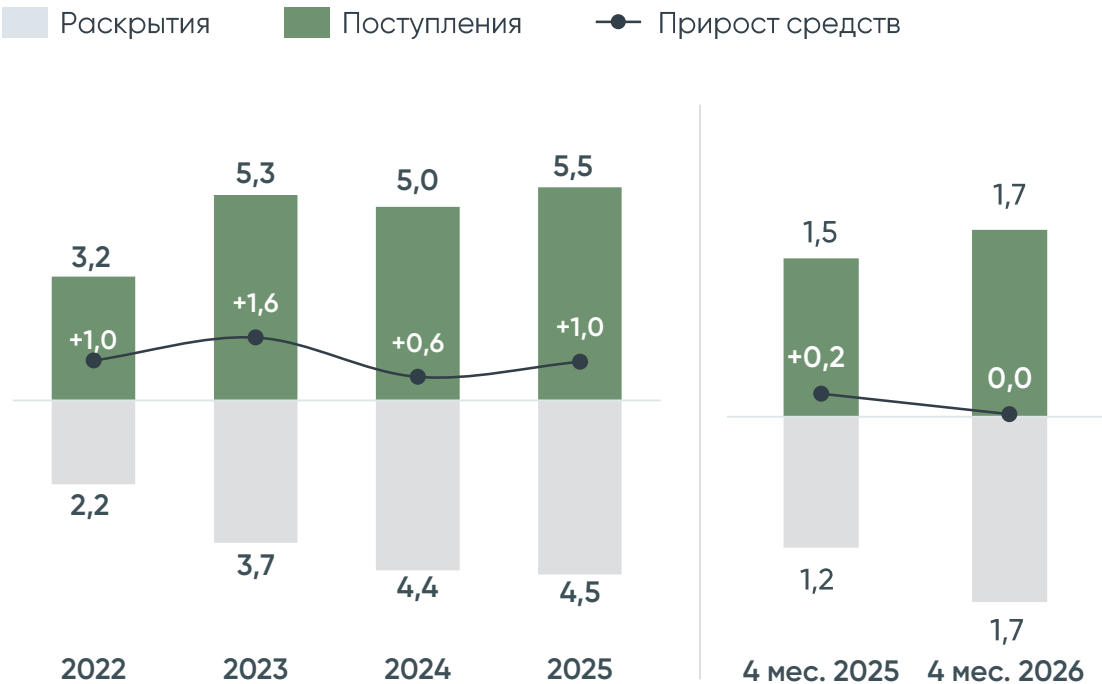
С начала 2026 г. цены на первичном рынке жилья выросли в 8 из топ-10 регионов по объему строительства



Продажи не увеличивают остатки средств на счетах эскроу

Объем средств на счетах эскроу не меняется с конца 2025 г., раскрытия соответствуют поступлениям

трлн руб.



Источник: Банк России

Из-за неизменности остатков на счетах эскроу, в том числе из-за недопоступления рассрочек, покрытие снизилось до 67%

Стоимость действующих ДДУ на конец периода, трлн руб.



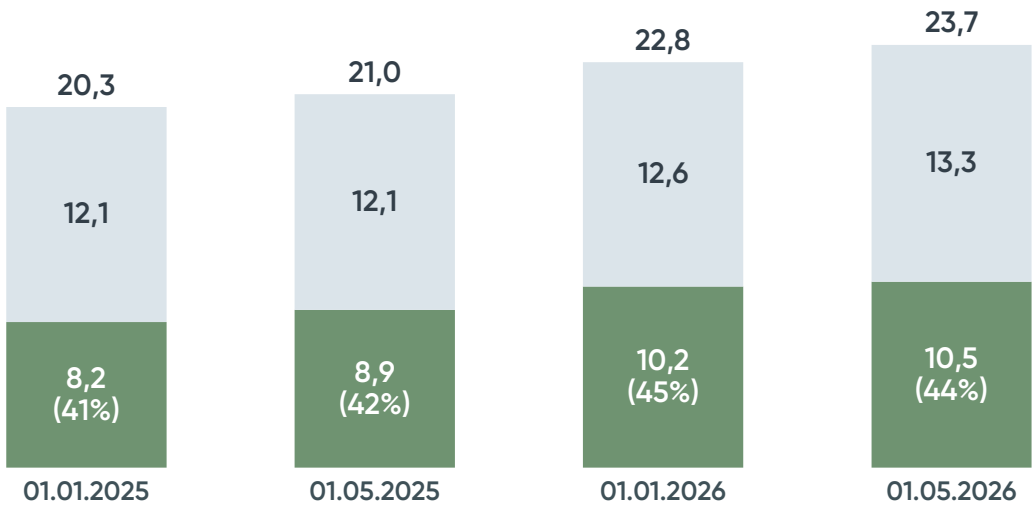
Источники: Банк России, ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

За счет снижения КС ставки по проектному финансированию в основном уходят ниже 20%, но доля кредитов со ставкой 12-20% растет

Прирост открытых банками кредитных линий с начала года идет активнее, чем увеличение выборки застройщиками

трлн руб.

■ В т.ч. выбранный объем лимитов

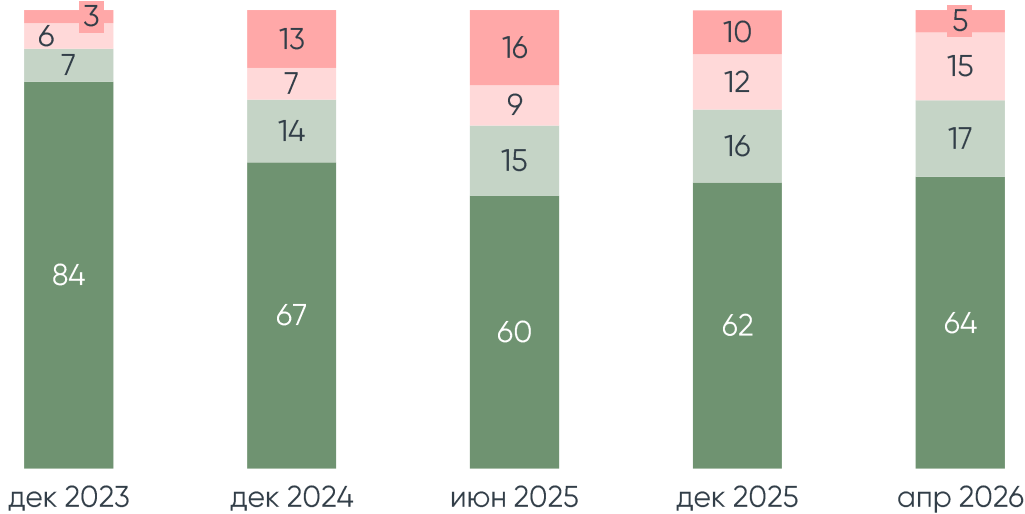


Источник: Банк России

Доля задолженности со ставкой более 16% остается высокой

Распределение кредитов по уровню ставок по ПФ, %

■ до 12% ■ 12-16% ■ 16-20% ■ Выше 20%

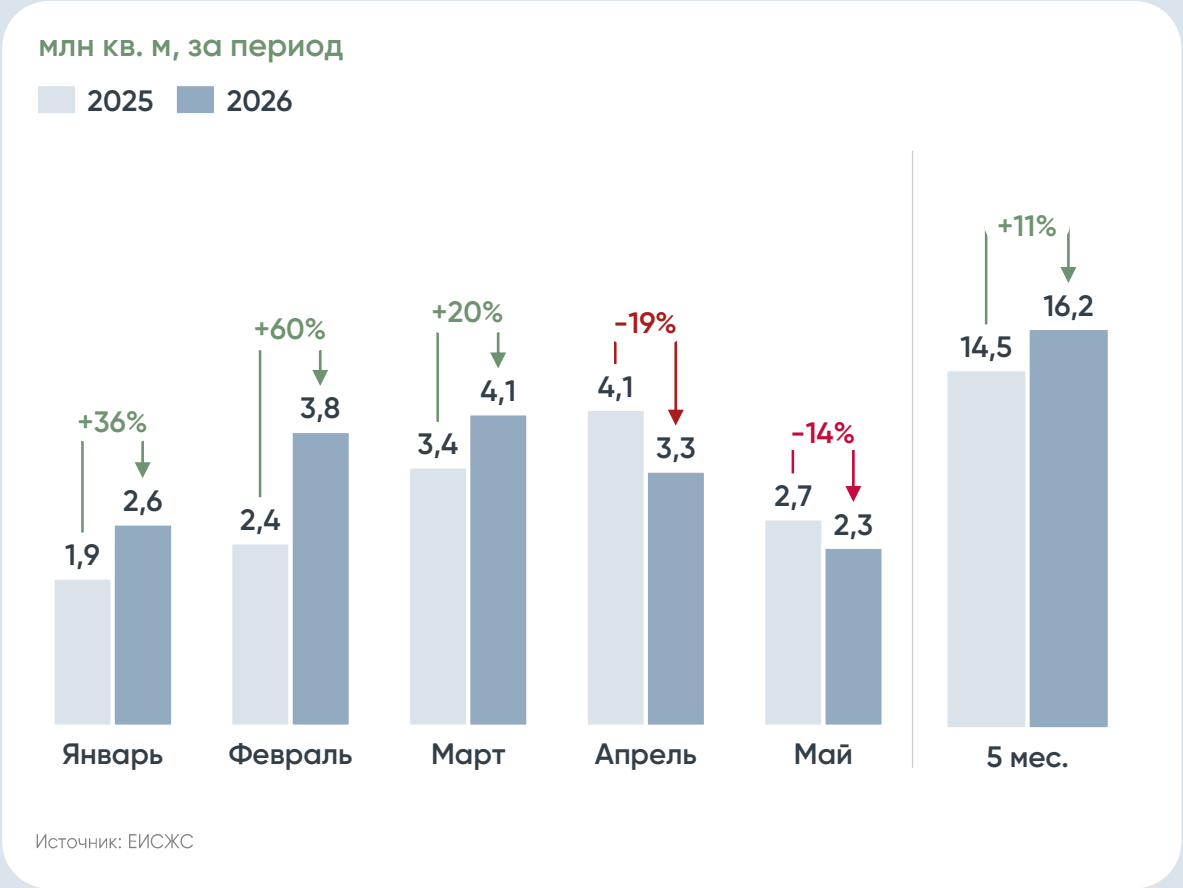


Источник: Банк России

За 5 мес. 2026 г. застройщики в России вывели на рынок на 11% больше новых проектов, чем в аналогичном периоде 2025 г.

Рост запусков в I кв. – это конвертация бриджей, дальнейшая динамика выводов на рынок новых проектов будет определяться спросом

Портфель строительства растет в большей степени за счет проектов, по которым застройщики еще не открыли продажи



При текущем уровне спроса распроданность постепенно снижается, увеличивается доля строящегося жилья с распроданностью ниже нормы

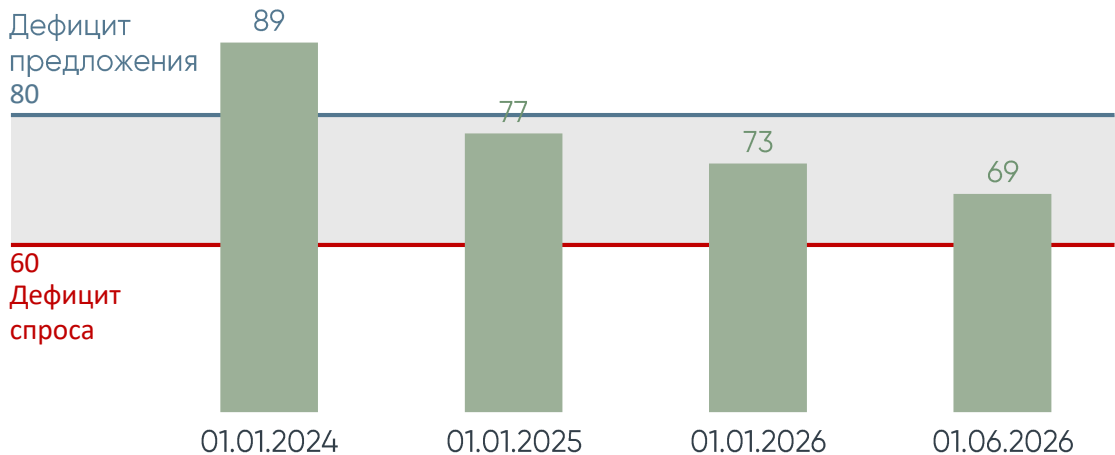
При текущем уровне спроса и предложения распроданность портфеля постепенно снижается, но пока остается в пределах нормы

28% портфеля строящегося жилья (33 млн кв. м) имеют распроданность ниже нормы, из них 12 млн кв. м строится в регионах с дефицитом спроса

Соотношение распроданности и стройготовности, %

Баланс

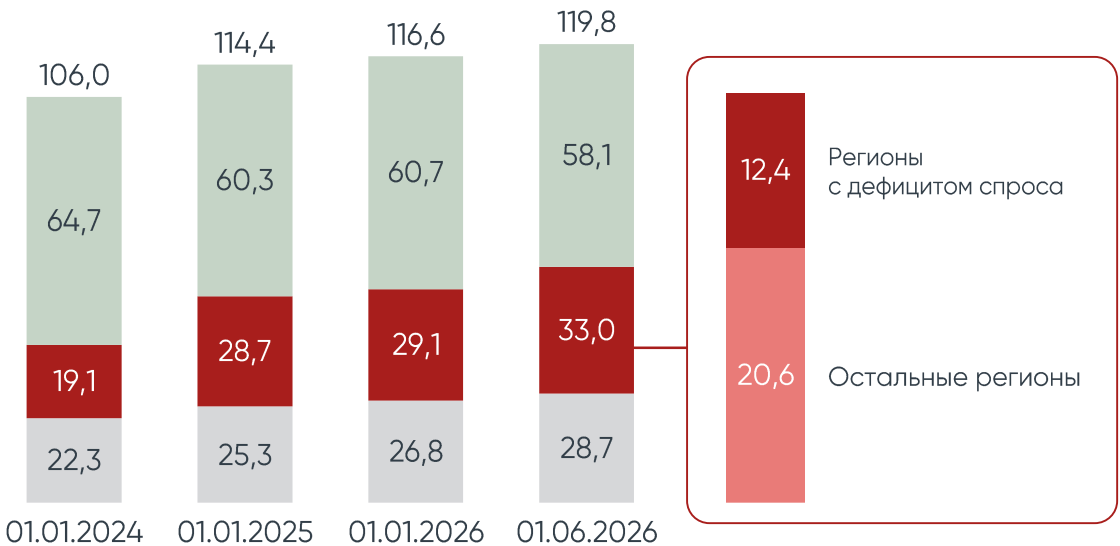
60–80% – нормальное соотношение распроданности и стройготовности в течение инвестиционной фазы проекта. Если показатель ниже 60% – растут **риски недостатка спроса**, а если выше 80% – **риски дефицита предложения**



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Проекты по соотношению распроданности и стройготовности, млн кв. м

- >60% (норма)
- <60% (недораспроданность)
- 0% (продажи не открыты)



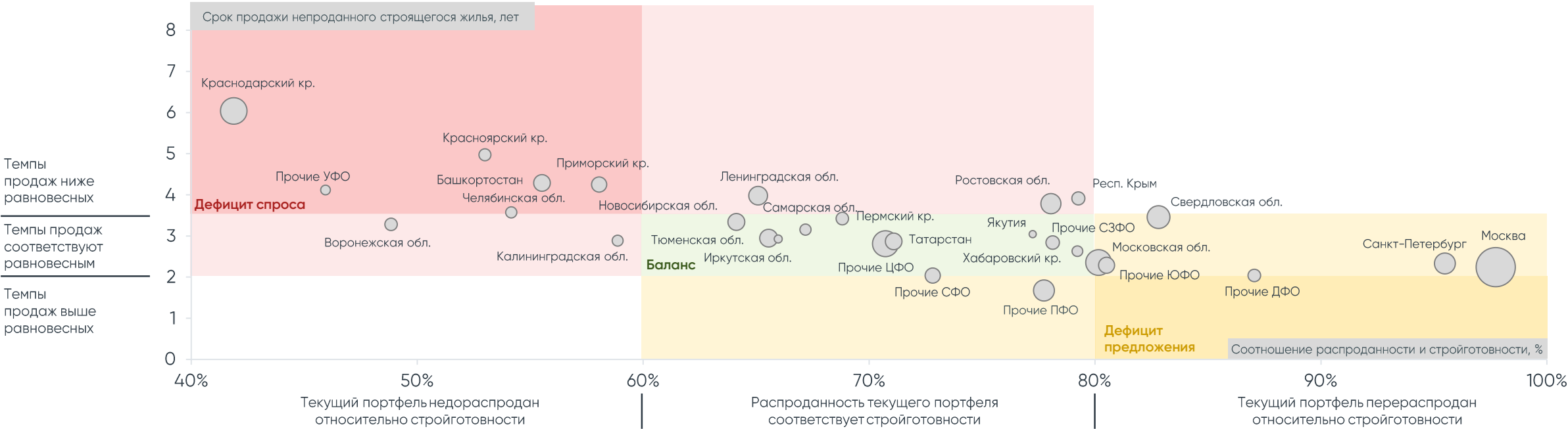
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

В начале 2026 г. признаки дефицита предложения были в 32 регионах

На 01.01.2026 количество регионов с дефицитом предложения или значительными рисками его появления составило 32 , а с избытком предложения – 29 (включая Краснодарский и Приморский края, Республику Башкортостан, Красноярский край и др.)

Объем строящегося жилья, распроданность и стройготовность на 01.01.2026

Для расчета использовались продажи строящегося жилья за 2025 г.



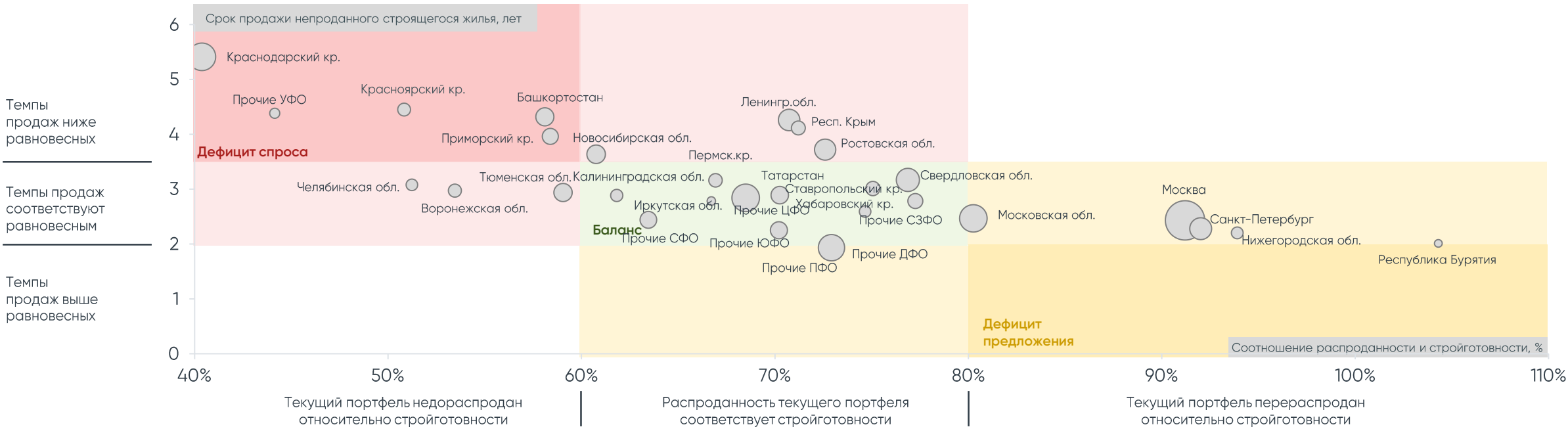
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

В 2026 г. в условиях сниженного спроса формируется общий вектор на снижение распроданности

Число регионов с недостатком спроса уже увеличилось до 34 на 01.06.2026, а число регионов с дефицитом предложения или рисками его появления, напротив, сократилось с 32 до 21 и именно за счет них «пополняется» число тех субъектов, где рынок сбалансирован

Объем строящегося жилья, распроданность и стройготовность на 01.06.2026

Для расчета использовались продажи строящегося жилья за июнь 2025 г. – май 2026 г.



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Из регионов, где распроданность ниже нормы, 10 относятся к крупным (портфель строящегося жилья более 1 млн кв. м)

Соотношение распроданности и стройготовности, скорость продажи нереализованного жилья* на 01.06.2026

	Соотношение распроданности и стройготовности, % (норма 60-80%)	Скорость продажи нереализованного жилья, лет (норма 2-3,5 лет)*
Россия	69	3,2
22 регионов, распроданность с учетом стройготовности выше нормы, в т.ч.		
Москва	91	2,4
Санкт-Петербург	92	2,3
Нижегородская область	94	2,2
35 регионов, где распроданность с учетом стройготовности в норме, в т.ч.		
Московская область	80	2,5
Свердловская область	77	3,1
Ростовская область	73	3,8
32 региона, где распроданность с учетом стройготовности ниже нормы, в т.ч.		
Краснодарский край	40	5,5
Республика Башкортостан	57	4,4
Тюменская область	59	3,0
Приморский край	58	4,0
Воронежская область	53	3,0
Красноярский край	51	4,5
Челябинская область	51	3,1

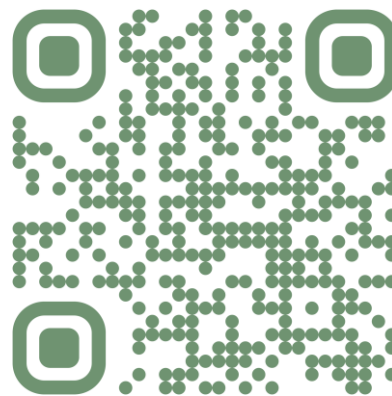


* Для расчета использовались продажи строящегося жилья за июнь 2025 г. – май 2026 г.



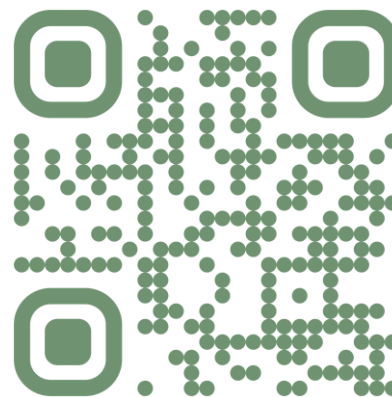
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ДОМ.РФ

Москва
research@domrf.ru



Раздел «Аналитика»
официального сайта ДОМ.РФ

Новости и исследования о развитии
жилищной сферы



Подпишитесь на наш
Telegram-канал

Самая свежая аналитика по рынку
жилья и ипотеки