



дом.рф
аналитика

Еженедельный дайджест

Рынок жилья и ипотеки.
17 – 24 июля 2026 г.



Оперативная информация

Ипотека

- В июне, по оценке ДОМ.РФ, выдача ускорилась до 107 тыс. кредитов на 488 млрд руб. – максимум с начала года. Рост к маю в пересчете на рабочий день составил +29% по количеству и +35% по объему. Ускорение связано с ростом спроса на льготные программы на фоне обсуждения возможных изменений условий «Семейной ипотеки». В июле период ажиотажных выдач завершился: недельная выдача ипотеки с господдержкой за 01.07–19.07 – 6,5 тыс. кредитов на 39 млрд руб. (соответствует среднему уровню мая в 6,4 тыс. на 39 млрд руб. в неделю).
- За I пол. 2026 г., по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили 497 тыс. ипотечных кредитов на 2,2 трлн руб.: +46% г/г по количеству и +48% г/г по объему.

Строительство

- В I пол. 2026 г. застройщики в России запустили 19,4 млн кв. м, что на 12% превышает уровень за 6 мес. прошлого года (17,3 млн кв. м). Прирост обеспечен за счет I кв. (10,4 млн кв. м, +35% г/г), тогда как в II кв. динамика запусков отрицательная (9,1 млн кв. м, -5% г/г). В II кв. 2026 г. почти все крупнейшие застройщики (8 из топ-10 по объему строящегося жилья) сократили девелоперскую активность, в т.ч. лидеры рынка Самолет и ПИК вывели на рынок минимальный за последние шесть лет объем новых проектов.
- В июне 2026 г. введено в эксплуатацию 7,8 млн кв. м жилья (+4% г/г). Ввод МКД (3,6 млн кв. м) превысил уровень прошлого года на 11% г/г, а ввод ИЖС немного уступил прошлогоднему значению (4,2 млн кв. м, -1% г/г) и снижается шестой месяц подряд. Накопленный с начала 2026 г. ввод жилья составил 42,8 млн кв. м (-18% к 6 мес. 2025 г.). Ввод МКД за январь-июнь превысил прошлогодний уровень на 8%, а ввод жилья населением снизился на 29%.

Продажи жилья в новостройках

- Продажи по ДДУ в июне ускорились в годовом выражении после сокращения в феврале-мае. За июнь было продано 2,0 млн кв. м (+16% г/г) на сумму 408 млрд руб. (+23%). Оживление продаж обусловлено публичным обсуждением возможных изменений условий «Семейной ипотеки», в связи с чем рост спроса на программу позволил привлечь в стройотрасль дополнительные ~100 млрд руб. Всего за январь-июнь 2026 г. реализовано 10,8 млн кв. м (+6% г/г), а объем поступлений в строительство составил 2,3 трлн руб. (+11%).
- Рост продаж в июне позволил несколько скорректировать соотношение распроданности и стройготовности портфеля строящегося жилья до 70% (после 69% в мае), но, вероятно, единоразовый всплеск спроса не изменит тенденцию на снижение уровня распроданности жилья.

Цены на новостройки

- Низкий уровень спроса сдерживает рост стоимости новостроек: по данным индекса цен ДОМ.РФ, в июне 2026 г. строящееся жилье в среднем по стране подорожало на 0,5% (после +0,4% в мае и +0,5% в апреле). Всего за I пол. 2026 г. цены на новостройки выросли на 3,6%, а в реальном выражении – снизились на 0,5%.

Проектное финансирование

- Кредитные лимиты по ПФ в мае увеличились до 24,0 трлн руб. (+264 млрд руб.), а выборка застройщиками до 10,7 трлн руб. (+199 млрд руб.).
- За 5 мес. 2026 г. приток средств на счета эскроу превысил прошлогодний уровень на 14% и достиг 2,1 трлн руб. благодаря значительным поступлениям в начале года. С раскрытых счетов девелоперами получено 2,0 трлн руб. (+43% г/г). Остаток средств на счетах эскроу почти не изменился с начала года и составил 7,5 трлн руб., из-за чего покрытие ими задолженности по ПФ продолжило снижаться (66% на 01.06.2026). Средневзвешенная ставка по ПФ сохраняется с октября 2025 г. года на уровне, близком к 10% (9,9 на 01.06.2026), несмотря на снижение КС

Банк России снизил ключевую ставку до 14%, но существенно повысил прогноз по инфляции и средней ставке

- По итогам заседания 24 июля Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. — до 14%, сохранив осторожный шаг смягчения ДКП
- Одновременно регулятор повысил среднесрочный прогноз по инфляции и средней ключевой ставке на 2026–2028 гг., что предполагает более продолжительный период жестких денежно-кредитных условий
 - прогноз инфляции на 2026 г. повышен до 6–7% против апрельских 4,5–5,5%, возвращение инфляции к цели 4% по-прежнему ожидается в 2027 г.
 - прогноз средней ключевой ставки в 2026 г. повышен до 14,5–14,6%. Это значит, что если продолжится снижение, то будет осторожным (с шагом 0,25 п.п.) и ключевая ставка к концу года будет не ниже 13,25%
 - средняя ключевая ставка, по новому прогнозу Банка России, составит в 2027 г. 10,5–12,5% (ранее 8,0–10,0%) и в 2028 г. — 8,0–9,0% (ранее 7,5–8,5%)

- Несмотря на отдельные признаки охлаждения экономики и снижение прогноза по росту ВВП на 2026 г., проинфляционные риски, по мнению Банка России, остаются повышенными, что объясняет ужесточение прогнозных диапазонов

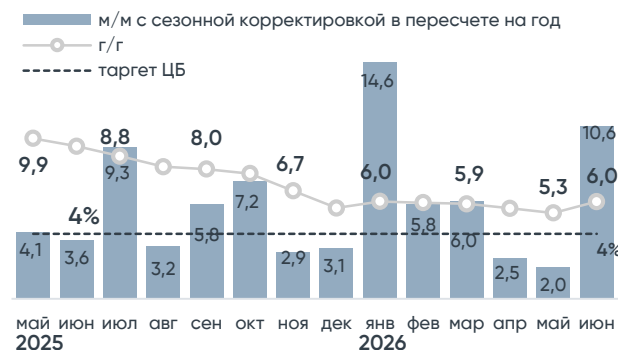
- текущий рост цен с поправкой на сезонность в июне ускорился до 10,6% в пересчете на год после 2,0% в мае преимущественно за счет роста цен на топливо
- высокие инфляционные ожидания населения и организаций, хоть и вызваны разовыми факторами, но могут препятствовать снижению инфляции
- деловая активность сократилась. Временное сокращение выпуска в отдельных отраслях может ограничивать предложение и усиливать перенос издержек в цены
- Банк России ожидает более мягкой бюджетной политики (дефицит в 2026 г. — 2%, в 2027 г. — 1%, в 2028 г. — 0,5%), чем закладывалось в предыдущих прогнозах (нулевой дефицит)

Ключевая ставка Банка России и доходность ОФЗ, %



Источники: Банк России, Мосбиржа.

Инфляция, %



Источники: Банк России, Росстат.

Инфляционные ожидания населения, % г/г



Источники: Банк России, данные опроса ООО «инФОМ».

Для рынка более значимым сигналом стало не сохранение сдержанного шага снижения ключевой ставки, а повышение ее прогнозной траектории. При средней ключевой ставке 14,5–14,6% в 2026 г. и 10,5–12,5% в 2027 г. быстрое снижение ставок по рыночной ипотеке маловероятно: ставки ниже 15%, по нашей оценке, становятся более реалистичными ближе к концу 2027 г.

Данные социологических опросов

Доля россиян, ожидающих роста ипотечных ставок, выросла на фоне негативных экономических тенденций и новостей об изменении условий «Семейной ипотеки»

- Согласно результатам опроса россиян, проведенного ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ в июле 2026 г., возросла доля граждан, ожидающих ухудшения благосостояния
 - 38% россиян ожидает, что их финансовые условия ухудшатся в ближайшем полугодии – максимум с 2023 г.
 - это может быть отражением общей тревожности, вызванной негативным экономическим фоном: ростом цен на бензин и его дефицитом, ускорением инфляции, замедлением снижения ключевой ставки
- Также возросла доля граждан, считающих, что ипотечные ставки вырастут: до 47% с 38% в среднем за январь-май
 - помимо общих экономических тенденций на оценки повлияло обсуждение в СМИ ужесточения условий «Семейной ипотеки»
 - наиболее сильно доля ожидающих роста ставок выросла в группе россиян 25–34 лет (до 50%, +13 п.п. к маю) и 35–44 лет (до 46%, +12 п.п.) – главная целевая аудитория «Семейной ипотеки»
- Экономический фон и негативные ожидания относительно финансового благополучия ухудшили оценку населением условий для продажи жилья
 - 31% россиян в июне назвали условия для продажи жилья благоприятными, а в январе-мае так считали в среднем 35%
 - в условиях неопределенности россияне предпочитают не терять столь надежный актив, как недвижимость
- При этом доля россиян, оценивающих условия для покупки жилья позитивно, в июне соответствует средней с начала года (18%)
- Несмотря на общую неопределенность, доля граждан, планирующих улучшить жилищные условия в ближайший год, остается стабильной (7–8%)
 - поскольку именно эта категория формирует текущий спрос на жилье, ухудшение оценок населения относительно своего благосостояния и состояния рынка жилья не приведет к значимому снижению спроса в краткосрочной перспективе

Оценка финансового благополучия в ближайшие 6 мес., % взрослого населения



Источники: опросы ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ.

Ожидания роста ставок в ближайшие 6 мес., % взрослого населения



Источники: опросы ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ.

Доля россиян, ожидающих роста ставок в разрезе возрастов, % от соотв. группы

	Май, %	Июнь, %	Δ за месяц (п.п.)
18–24 года	45	52	+7
25–34 года	37	50	+13
35–44 года	34	46	+12
45–59 лет	36	44	+8
60+ лет	44	47	+3

Источники: опросы ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ.

Оценка текущего состояния рынка жилья, % взрослого населения



Источники: опросы ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ.

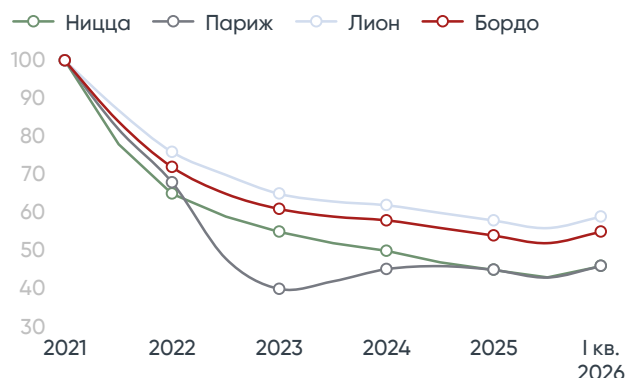
Международные рынки: жилищная сфера Франции

Регулирование рынка аренды во Франции обострило дефицит жилья: власти вынуждены снимать введенные ранее ограничения

- За последние 5 лет ситуация на рынке съемного жилья во Франции ухудшилась
 - с 2021 г. число активных объявлений о сдаче квартир в крупных городах снизилось примерно наполовину
 - при этом количество потенциальных арендаторов на одну вакантную квартиру с 2019 г. выросло в 3–4 раза в большинстве нестоличных городов, а в Париже – в 6 раз
- Сложившийся дефицит – следствие нарастающего за последние 12 лет регуляторного давления на сегмент аренды
 - с 2014 г. 72 муниципалитета ввели временный контроль за арендной платой, в т.ч. такие крупные центры как Париж, Лилль, Лион и др.
 - за 2014–2024 гг. власти повысили налог на недвижимость в среднем на 37% – почти вдвое выше накопленной инфляции
 - с 2022 г. арендные ставки на наименее энергоэффективное жилье классов G и F заморожены до самостоятельного повышения владельцами класса энергоэффективности
 - с 2025 г. введен запрет на сдачу в аренду жилых помещений в зданиях с классом энергоэффективности G, а с 2028 года ограничения коснутся и объектов класса F
- Для преодоления кризиса на рынке аренды часть «климатических» ограничений были смягчены:
 - с 1 января 2026 г. изменения методики сертификации энергоэффективности привели к тому, что у порядка 700–850 тыс. домов с электроотоплением был повышен уровень энергоэффективности, что позволило им вернуться на арендный рынок
 - с февраля 2026 г. введен «амортизационный вычет»: покупатели старых квартир под сдачу смогут компенсировать часть инвестиций, если направят на ремонт объекта не менее 30% его стоимости
 - в апреле 2026 г. премьер-министр Франции анонсировал шаги по снятию запрета на аренду жилья класса G (около 6% всего жилфонда), но с обязательством повысить энергоэффективность на два уровня: в течение 3 лет для частных домов и 5 лет для МКД

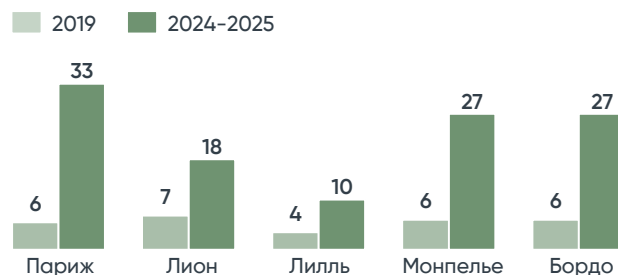
Нарастающий дефицит жилья на рынке аренды вынуждает правительство Франции принимать меры по восстановлению объема предложения, в том числе за счет замедления «зеленого перехода» в жилищной сфере

Число активных объявлений арендного жилья, % к 2021 г.



Источник: Loctracker – Observatoire du Marché Locatif France

Количество потенциальных арендаторов на одно объявление о сдаче квартиры

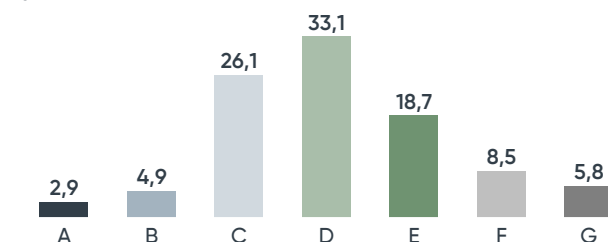


Источник: Агентство недвижимости Manda.

Сертификаты энергоэффективности

- Во Франции получение сертификата энергоэффективности является обязательным при продаже или сдаче жилья в аренду
- Сертификация присваивает недвижимости класс энергоэффективности от А до G по двум основным критериям: объем энергопотребления и климатического воздействия (выбросов CO₂)

Распределение жилищного фонда Франции по классу энергоэффективности на 01.01.2025, %



Источник: SDES.

Ключевые показатели жилищной сферы

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

		2025	2026					
			I квартал	Апрель	Май	Июнь	II квартал	С начала года
Запуск новых проектов, млн кв. м		40,9 (-12%)	10,4 (+35%)	3,3 (-20%)	2,3 (-14%)	3,5 (+24%)	9,1 (-5%)	19,4 (+12%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м		116,6 (+2%)	118,9 (+4%)	119,3 (+2%)	119,8 (+2%)	119,7 (+2%)	119,7 (+2%)	
Ввод жилья, млн кв. м в т. ч.		108,1 (+0,3%)	23,0 (-28%)	6,5 (-4%)	5,5 (-7%)	7,8 (+4%)	19,8 (-2%)	42,8 (-18%)
МКД, млн кв. м		44,6 (-2%)	7,7 (+5%)	2,9 (+24%)	1,9 (-1%)	3,6 (+11%)	8,5 (+10%)	16,1 (+8%)
ИЖС, млн кв. м		63,5 (+2%)	15,3 (-38%)	3,6 (-19%)	3,6 (-10%)	4,2 (-1%)	11,4 (-26%)	26,6 (-29%)
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.		22 771 (+12%)	23 103 (+12%)	23 737 (+13%)	24 001 (+13%)			
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.		10 215 (+24%)	10 272 (+19%)	10 472 (+18%)	10 671 (+16%)			
Средства на счетах эскроу, млрд руб.		7 384 (+16%)	7 402 (+14%)	7 408 (+13%)	7 474 (+10%)			
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации, на конец периода)*, млрд руб.		23 787 (+9%)	24 127 (+11%)	24 226 (+10%)	24 292 (+10%)	24 529 (+11%)	24 529 (+11%)	24 529 (+11%)
Выдача ипотечных кредитов*, в т. ч.	тыс. шт.	968,2 (-26%)	230,5 (+62%)	83,9 (+28%)	75,1 (+19%)	107,1 (+56%)	266,1 (+35%)	496,5 (+46%)
	млрд руб.	4 452,5 (-9%)	1 045,6 (+71%)	359,0 (+24%)	328,2 (+14%)	488,0 (+58%)	1 175,3 (+33%)	2 220,9 (+48%)
на первичном рынке (ДДУ)*	тыс. шт.	464,2 (-2%)	92,5 (+27%)	26,1 (-12%)	23,3 (-20%)	37,2 (+19%)	86,6 (-4%)	179,1 (+10%)
	млрд руб.	2 642,0 (+7%)	533,2 (+32%)	148,8 (-11%)	135,0 (-19%)	212,7 (+21%)	496,5 (-3%)	1 029,7 (+13%)
Выдача ипотеки по льготным программам**, в т. ч.	тыс. шт.	609,7 (-4%)	121,7 (+39%)	34,4 (-19%)	29,7 (-26%)	52,5 (+20%)	116,6 (-8%)	238,4 (+11%)
	млрд руб.	3 528,4 (+2%)	716,0 (+43%)	205,8 (-16%)	180,6 (-21%)	321,7 (+29%)	707,2 (-2%)	1 423,2 (+17%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт.	544,5 (+43%)	105,7 (+35%)	27,3 (-27%)	24,1 (-31%)	46,7 (+25%)	98,1 (-1%)	203,8 (+8%)
	млрд руб.	3 149,7 (+47%)	622,1 (+39%)	162,6 (-24%)	147,4 (-25%)	286,6 (+34%)	596,7 (-5%)	1 218,8 (+14%)
«Дальневосточная и арктическая ипотека»	тыс. шт.	46,3 (+6%)	11,0 (+72%)	5,3 (+47%)	3,9 (+1%)	3,9 (-13%)	13,0 (+10%)	24,0 (+31%)
	млрд руб.	261,7 (+11%)	62,4 (+73%)	30,3 (+51%)	22,5 (+2%)	22,5 (-11%)	75,2 (+12%)	137,7 (+34%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.		759,8 (+2%)	167,4 (+13%)					167,4 (+13%)
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.		603,5 (+6%)	133,5 (+20%)					133,5 (+20%)
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период		+10,2	+2,2	+0,5	+0,4	+0,5	+1,4	+3,6

Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

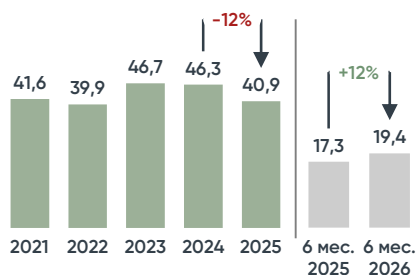
*Июнь и 6 месяцев 2026 г. – оценка ДОМ.РФ

** С учетом доп. соглашений по «Семейной ипотеке» и новых территорий

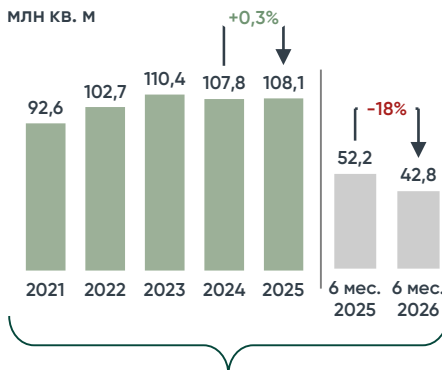
Ключевые показатели жилищной сферы

Жилищное строительство

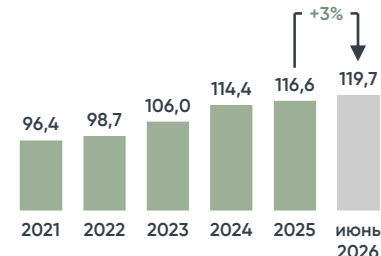
Запуск новых проектов,
млн кв. м



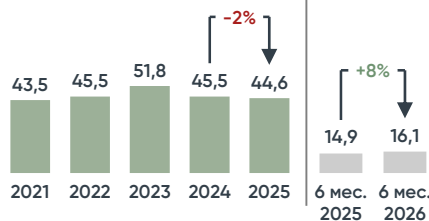
Ввод жилья,
млн кв. м



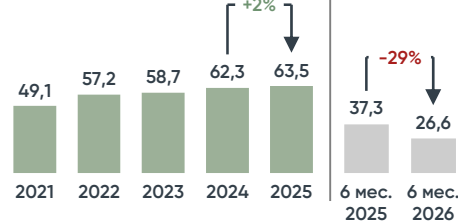
Объем жилья в стадии строительства,
млн кв. м
на конец периода



МКД, млн кв. м

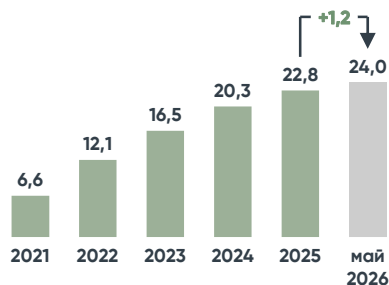


ИЖС, млн кв. м

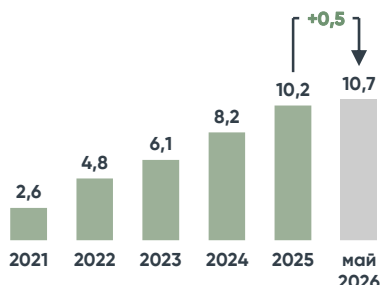


Проектное финансирование

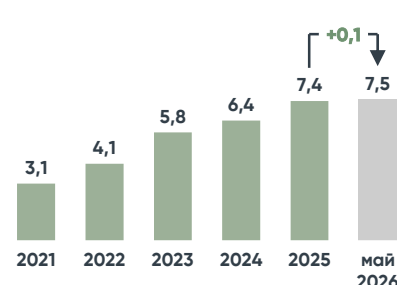
Объем кредитных линий
застройщикам, трлн руб.
на конец периода



Задолженность (выбранный объем
лимитов) застройщиков перед банками,
трлн руб. на конец периода

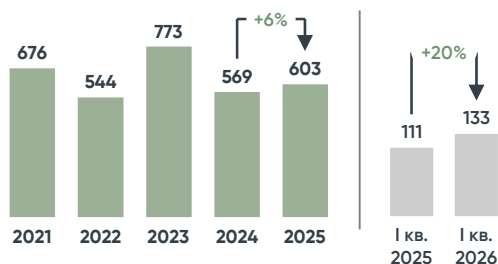


Средства на счетах эскроу,
трлн руб. на конец периода

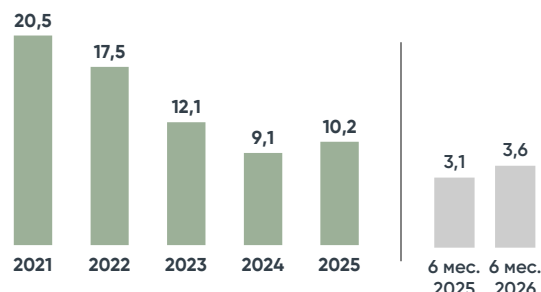


Продажи и цены на первичном рынке

Количество зарегистрированных ДДУ физлиц
(жилые помещения), тыс. шт.



Номинальный рост цен на новостройки
(индекс цен ДОМ.РФ), % за период

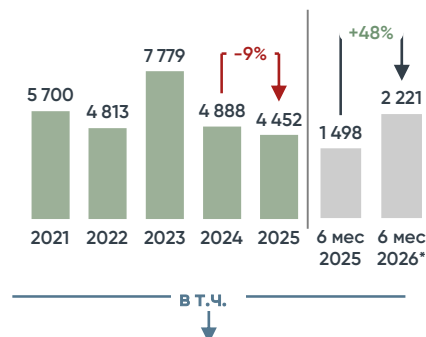


Ключевые показатели жилищной сферы

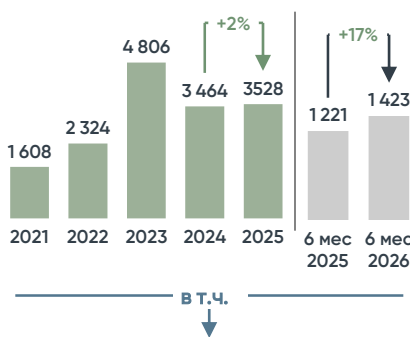
Ипотека

млрд руб.

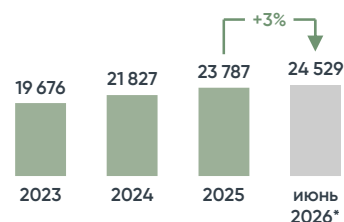
Выдача ипотечных кредитов



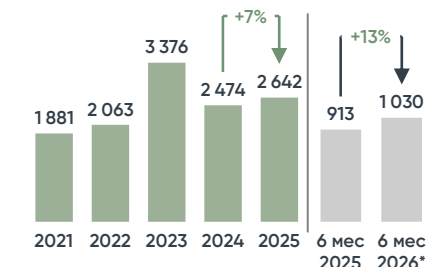
Выдача ипотеки по льготным программам**



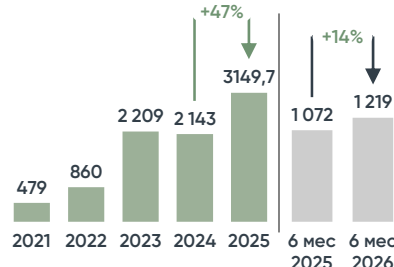
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации), на конец периода



На первичном рынке (ДДУ)

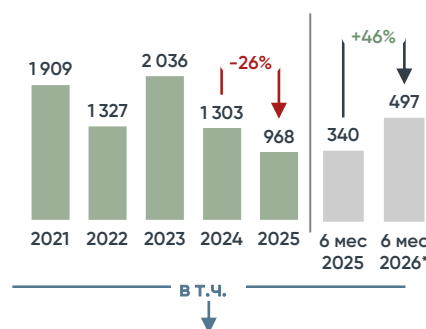


«Семейная ипотека»

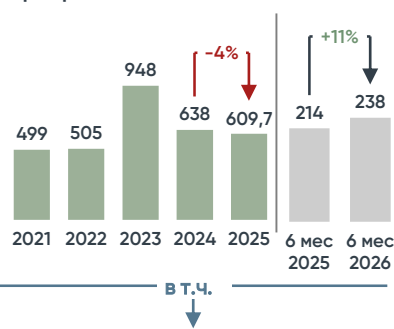


тыс. шт.

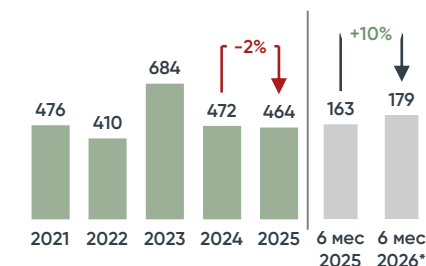
Выдача ипотечных кредитов



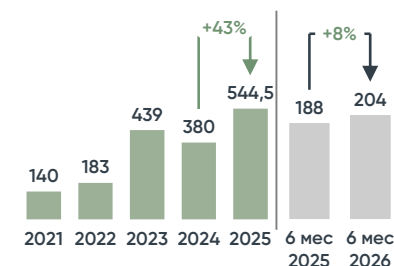
Выдача ипотеки по льготным программам*



На первичном рынке (ДДУ)



«Семейная ипотека»



*Июнь и 6 месяцев 2026 г. – оценка ДОМ.РФ

** С учетом доп. соглашений по «Семейной ипотеке» и новых территорий

Показатели сбалансированности жилищного строительства*

1 Запасы строящегося жилья достаточны для поддержания текущих вводов в ближайшие 1–3 года

Опережающие показатели		Формула расчета		2022	2023	2024	2025	2026		
								I кв.	II кв.	
2.1	Отношение запусков и вводов, %	Для роста объемов строительства запуски должны превышать объемы вводов жилья. Если показатель меньше 100% – запуски не восполняют вводы, портфель строящегося жилья сокращается	Запуски за последние 12 мес. / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	% на конец периода**	108	117	124	114	119	117
				Δ с начала года, п.п.	–	10	7	–10	5	3
2.2	Запасы строящегося жилья, лет	Запасов строящегося жилья должно хватать на 2–3 года. Если показатель меньше 2 лет, то существуют риски снижения объемов ввода жилья через 1–3 года	Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	лет, на конец периода	2,7	2,7	3,1	3,2	3,2	3,2
				Δ с начала года, лет	–	0,0	0,4	0,2	0,0	0,0

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, соотношение распроданности и стройготовности вернулось к равновесному уровню

Опережающие показатели		Формула расчета	2022	2023	2024	2025	2026			
							I кв.	II кв.		
3.1	Обеспеченность продаж новыми запусками, %	Для сохранения текущего объема предложения новостроек на каждую проданную квартиру должно приходиться не менее 1,25 и не более 1,7 новых запусков. Если показатель ниже 125%, растут риски возникновения дефицита предложения, если выше 170% – риски дефицита спроса	Запуски за последние 12 мес. / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	% на конец периода**	189	146	183	159	165	163
				Δ с начала года, п.п.	-	-43	38	-24	6	4
3.2	Срок продажи строящегося непроданного жилья, лет	Объемов непроданного строящегося жилья должно хватать на 2-3,5 года текущих продаж. Если показатель меньше 2 лет, то возникают риски дефицита предложения (◀), а если больше 3,5 лет – затоваренности (▶)	Запасы непроданного жилья на конец периода / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	лет, на конец периода	3,1	2,2	3,1	3,1	3,1	3,2
				Δ с начала года, лет	-	-1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
3.3	Отношение распроданности и стройготовности, %	На момент ввода (100% готовность) распроданность должна составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности (▶), а если выше 80% – риски дефицита предложения (◀)	Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода	% на конец периода	80	◀89	77	73	72	70
				Δ с начала года, п.п.	-	9	-12	-4	-1	-3

* С середины 2025 г. используется новая методика расчета продаж по ДДУ. Ретроспективные данные могут отличаться в уже опубликованных материалах АЦ ДОМ.РФ
 ** Для расчета квартальных/месячных значений используется скользящее показателем за последние 12 месяцев

Аналитический центр ДОМ.РФ



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

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром ПАО «ДОМ.РФ» и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. ПАО «ДОМ.РФ» не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. ПАО «ДОМ.РФ» не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. ПАО «ДОМ.РФ» вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. ПАО «ДОМ.РФ» не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.