

Аналитический центр ДОМ.РФ

Telegram канал



Аналитика  
в квадрате

[ПОДПИСАТЬСЯ](#)

# Еженедельный дайджест

Рынок жилья и ипотеки.  
13-20 марта 2026 г.



# Текущая ситуация в жилищной сфере

## Поступление денег в строительство за счет продаж новостроек

- По данным ЕИСЖС, в феврале 2026 г. продажи квартир по ДДУ ожидаемо сократились и составили 1,6 млн кв. м на сумму 333 млрд руб.
  - по площади это в 1,5 раза ниже нетипично высокого января (2,5 млн кв. м) и на 13% уступает уровню прошлого года (1,8 млн кв. м). По сумме поступлений снижение на 34% м/м и на 11% г/г
  - спад продаж связан с исчерпанием эффекта повышенного спроса, возникшего в конце 2025 г. из-за опасений ужесточения условий выдачи «Семейной ипотеки»
- Всего за 2 месяца 2026 г. продано 4,1 млн кв. м жилья (+25% г/г) на сумму 838 млрд руб. (+28% г/г)
- По предварительной оценке, за 2 мес. 2026 г. доля продаж в ипотеку (по сумме) составила 73%, а доля продаж за наличные и в рассрочку – 27%
  - по состоянию на 01.03.2026 объем неоплаченных рассрочек несколько увеличился относительно начала года и составил 1,5 трлн руб. (+0,2 трлн руб. к 01.01.2026)

## Проектное финансирование

- По данным Банка России, в январе 2026 г. объем поступлений остался значительным в условиях повышенного спроса на новостройки: за месяц на эскроу поступило 534 млрд руб. – в 1,8 раза больше г/г и на 16% выше среднемесячного уровня 2025 г.
- Застройщики получили с раскрытых счетов эскроу в январе 665 млрд руб., что в 1,6 раза больше, чем в январе 2025 г. и в 1,8 раза выше среднемесячного уровня 2025 г.
  - в результате остатки средств на счетах эскроу сократились на 131 млрд руб. до 7,3 трлн руб. на 01.02.2026
- В начале года сократились как кредитные лимиты, так и их выборка застройщиками, что в т.ч. обусловлено статистическим фактором – закрытием кредитов по домам, введенным в эксплуатацию в декабре 2025 г.:
  - объем открытых застройщикам кредитных линий снизился на 483 млрд руб. до 22,3 трлн руб. на 01.02.2026
  - задолженность по проектному финансированию – на 289 млрд руб. до 9,9 трлн руб.
- Средневзвешенная ставка по ПФ за месяц не изменилась и составила 10,2% на 01.02.2026, покрытие задолженности счетами эскроу сохраняется на уровне 69%

## Цены на новостройки

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, за 2 месяца 2026 г. новостройки в России подорожали на 1,9%, что ниже уровня инфляции (+2,4%). В реальном выражении цены на строящееся жилье снизились на 0,4%
  - в феврале 2026 г. новостройки подорожали только на 0,2% (после 1,7–1,8% в ноябре 2025 г. января 2026 г.) – это самый маленький рост цен за месяц с середины 2025 г.
- Медианная цена новостроек в России в феврале 2026 г. составила 165 тыс. руб. за 1 кв. м
- Повышение цен на новостройки с начала 2026 г. отмечено в 9 из топ-10 регионов по объему строительства
  - сильнее всего новостройки подорожали в Ленинградской области (+3,9%), Московской области (+3,6%) и Санкт-Петербурге (+3,6%), а подешевели – только в Краснодарском крае (–0,4%)

# Текущая ситуация в жилищной сфере

## Жилищное строительство

- По данным Росстата, в феврале ввод МКД увеличился на 9% г/г до 2,1 млн кв. м
  - ввод ИЖС сократился до 4,6 млн кв. м (-46% г/г) на фоне низкой выдачи ипотеки на строительство в 2025 г. и появления возможности дольше строить при использовании госпрограмм
  - всего в обоих сегментах (ИЖС и МКД) в феврале введено 6,7 млн кв. м (-36% г/г)
  - всего за 2 мес. 2026 г. введено 14,8 млн кв. м (-31% г/г), в т.ч. ввод МКД практически на прошлогоднем уровне – 4,5 млн кв. м (-1% г/г), а ввод ИЖС значительно сократился – до 10,2 млн кв. м (-39% г/г)
- За январь–февраль 2026 г. в России запущено 6,6 млн кв. м – в 1,5 раза больше, чем годом ранее (4,3 млн кв. м)
  - в феврале 2026 г. застройщики в России запустили 3,9 млн кв. м новых проектов – самый большой объем для этого месяца за всю историю наблюдений
  - в результате портфель строящегося жилья за февраль вырос на 1,6% до 117,8 млн кв. м на 01.03.2026, что на 4% больше, чем год назад (113,5 млн кв. м на 01.03.2025)

## Ипотека

- По оценке ДОМ.РФ, в феврале 2026 г. банки предоставили 71 тыс. кредитов на 285 млрд руб.
  - выдача ипотеки ожидаемо снизилась относительно нетипично высокого января, при этом в годовом выражении рост продолжился (+35% г/г по количеству выданных ипотечных кредитов и +26% по объему)
- Выдача по льготным программам в феврале сократилась в годовом выражении после семи месяцев непрерывного роста
  - выдано 30 тыс. кредитов (-10% к февралю 2025 г.) на 175 млрд руб. (-8%)
  - причиной снижения стало исчерпание эффекта повышенного спроса, наблюдавшегося в конце 2025 г. и в январе 2026 г., и корректировка с 1 февраля условий выдачи «Семейной ипотеки»
- Поддерживают рост ипотеки в годовом выражении рыночные выдачи: по рыночной ипотеке выдано 40 тыс. кредитов (x2,6 раза г/г) на 108 млрд руб. (x3,5 раза г/г)
- В результате доля льготных программ в феврале снизилась до 43% от общего количества выданной ипотеки (-21 п.п. к февралю 2025 г.) и до 61% от общего объема (-22 п.п.)



### Прогноз

По итогам 2026 г. будет выдано 1–1,2 млн кредитов на 4,6–5,0 трлн руб. Выдача рыночной ипотеки продолжит восстанавливаться, скорость восстановления напрямую зависит от рыночных ставок. Прирост ипотечного портфеля (с учетом секьюритизации) составит 1,5–2,0 трлн руб.

## Банк России продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики и седьмой раз подряд снизил ключевую ставку

- По итогам заседания 20 марта Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 15%
- Рынок во многом уже учел это решение, что отразилось на динамике показателей
  - доходность 5-летних ОФЗ опустилась до 14,5% на 20 марта (-0,4 п.п. с 13 февраля)
  - средняя максимальная ставка по вкладам в топ-10 банках сократилась до 13,9% на первую декаду марта (-0,6 п.п. с начала февраля)
  - снижение стоимости фондирования отразилось и на рыночных ипотечных ставках: средневзвешенная ставка предложения топ-20 банков снизилась до 20,27% на середину марта (-0,2 п.п. с начала февраля)

Осторожное решение регулятора обусловлено преобладанием, по его мнению, проинфляционных рисков над дезинфляционными:

- рост внешнего ценового давления на фоне усиления геополитической напряженности
- пока еще не принятые решения по изменению параметров бюджетного правила и оптимизации расходов бюджета
- повышенные инфляционные ожидания населения

Дополнительно на решение регулятора повлияли следующие факторы:

- инфляционное давление снижается: данные за февраль и март подтвердили, что всплеск цен в январе был временным
- потребительский спрос замедляется, а склонность к сбережению сохраняется высокой
- кредитная активность в начале 2026 г. остается сдержанной
- экономическая активность продолжает замедляться
- напряженность на рынке труда постепенно уменьшается

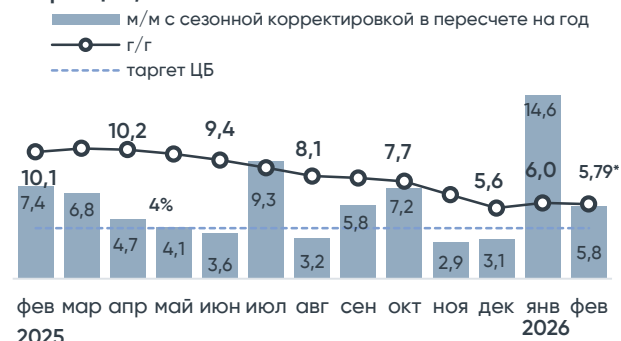
Траектория снижения ключевой ставки соответствует среднесрочному прогнозу Банка России (13,5-14,5% в среднем на 2026 г.). При сохранении текущих темпов снижения КС достижение комфортных рыночных ставок по ипотеке возможно не ранее конца 2026 г.

## Ключевая ставка Банка России и доходность ОФЗ, %



Источники: Банк России, Мосбиржа.

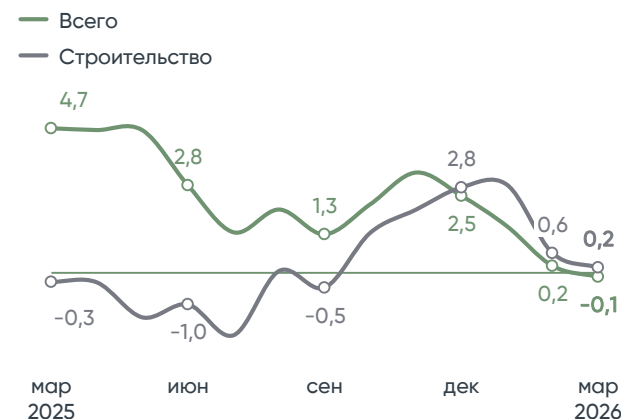
## Инфляция, %



\* На 16.03.2026

Источники: Банк России, Минэкономразвития России, Росстат.

## Индикатор бизнес-климата Банка России\*, п.



\* Индикатор бизнес-климата может принимать значения от -100 до 100: -100 означает, что все предприятия сообщают о фактическом и ожидаемом снижении спроса и предложения, 100 – противоположной ситуации (все предприятия фиксируют рост всех показателей)

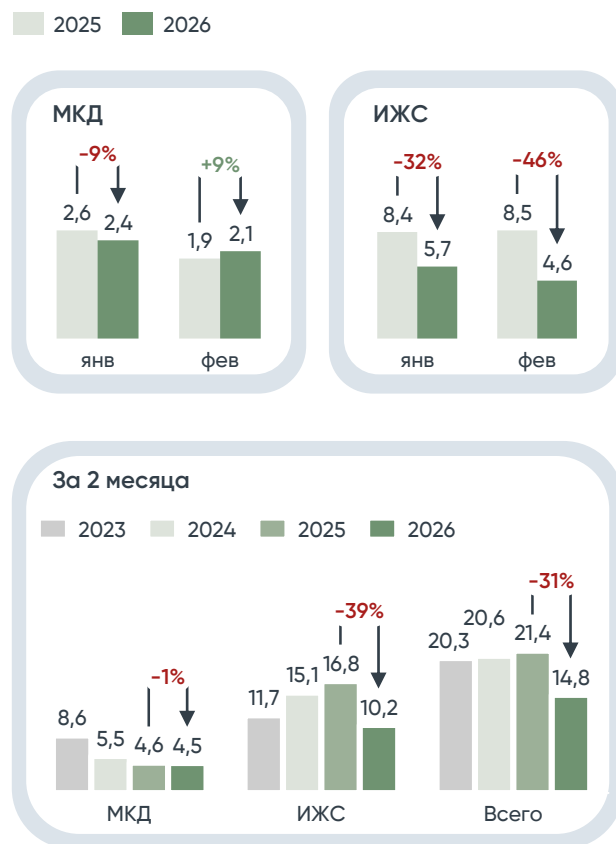
Источник: Банк России.

## Ввод жилья в эксплуатацию

В феврале 2026 г. объем ввода МКД в России превысил прошлогодний уровень, в то время как снижение ввода жилья населением усилилось

- В феврале ввод МКД увеличился в годовом выражении на 9% до 2,1 млн кв. м
  - ввод ИЖС, напротив, сократился (до 4,6 млн кв. м, -46% г/г) на фоне низкой выдачи ипотеки на строительство домов в 2025 г. и появления возможности дольше строить (с июля 2025 г. зарегистрировать частный дом, возводимый с использованием ипотеки с господдержкой, нужно за 2 года, а не 1 год как ранее)
  - в результате суммарно в обоих сегментах введено на треть меньше (6,7 млн кв. м), чем в феврале 2025 г. (10,4 млн кв. м)
- В январе-феврале 2026 г. в России введено 14,8 млн кв. м (-31% г/г)
  - ввод МКД лишь немного ниже уровня прошло года (-1% г/г, 4,5 млн кв. м), а ввод жилья населением замедлился значительно (-39% г/г, 10,2 млн кв. м)
- Регионами-лидерами по вводу МКД с начала года являются Москва (0,82 млн кв. м), Татарстан (0,41 млн кв. м) и Свердловская область (0,36 млн кв. м)
  - наибольший объем ИЖС введен в Московской области (1,5 млн кв. м), Татарстане (0,7 млн кв. м) и Ленинградской области (0,7 млн кв. м)

Динамика ввода жилья в России, млн кв. м



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Регионы-лидеры по вводу жилья в России в январе-феврале 2026 г.

| Регион                | Всего      |                    | МКД        |                    | ИЖС        |                    |
|-----------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
|                       | тыс. кв. м | изменение в %, г/г | тыс. кв. м | изменение в %, г/г | тыс. кв. м | изменение в %, г/г |
| Московская область    | 1 565      | -43                | 108        | +25                | 1 457      | -45                |
| Татарстан             | 1 137      | +4                 | 408        | в 11 раз           | 728        | -29                |
| Москва                | 901        | -3                 | 817        | +10                | 84         | -53                |
| Свердловская область  | 818        | +20                | 362        | в 3 раза           | 456        | -20                |
| Ленинградская область | 736        | -21                | 27         | +100               | 709        | -24                |
| Краснодарский край    | 388        | -72                | 21         | -96                | 367        | -58                |
| Республика Дагестан   | 385        | +18                | 40         | -70                | 345        | +79                |
| Ставропольский край   | 373        | -41                | 132        | -34                | 241        | -45                |
| Пермский край         | 344        | +14                | 103        | +94                | 241        | -3                 |
| Удмуртская Республика | 340        | -1                 | 185        | -11                | 156        | +14                |
| ТОП-10                | 6 987      | -25                | 2 203      | +5                 | 4 784      | -34                |
| Прочие регионы        | 7 765      | -36                | 2 299      | -7                 | 5 465      | -43                |

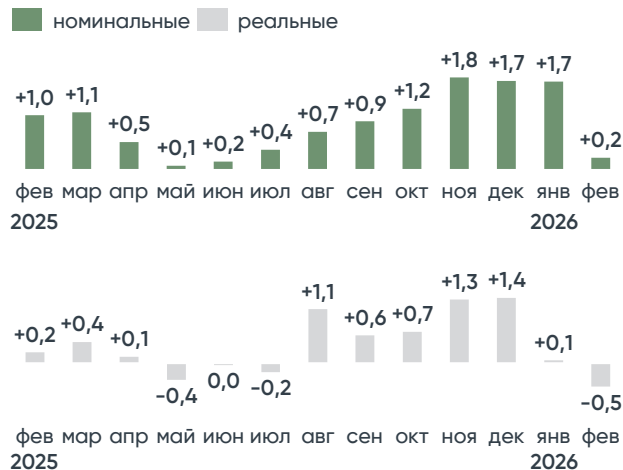
Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

## Цены на новостройки (1/2)

### В феврале 2026 г. рост цен на новостройки в России резко замедлился

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, в феврале 2026 г. новостройки в России подорожали только на 0,2% после ежемесячного роста на 1,7-1,8% в ноябре 2025 г. – январе 2026 г.
  - это самый маленький рост цен за месяц с начала восстановления спроса с середины 2025 г.
- За 2 мес. 2026 г. строящееся жилье подорожало на 1,9% (+1,2% за аналогичный период прошлого года). Это ниже инфляции, составившей 2,4% за январь-февраль 2026 г.
  - в результате в реальном выражении цены на новостройки снизились на 0,4%
- Замедление роста цен произошло на фоне снижения спроса на строящееся жилье
  - в феврале продажи новостроек сократились не только относительно нетипично высокого января (до 1,6 млн кв. м, в 1,5 раза м/м), но и относительно прошлогоднего уровня (-13% г/г)
- В феврале в большинстве регионов рост цен на новостройки сохранился (в 49 субъектов из 71, входящего в охват индекса цен ДОМ.РФ)
  - при этом количество субъектов, где цены на строящееся жилье снизились, выросло до 14 с 5 в январе – это максимум за последние пять месяцев
  - еще в 8 регионах цены на новостройки в феврале стабилизировались
- С начала 2026 г. цены на первичном рынке жилья выросли в 9 из топ-10 субъектов по объему строительства
  - сильнее всего из 10 крупнейших регионов новостройки подорожали в Ленинградской области (+3,9%), Московской области (+3,6%) и Санкт-Петербурге (+3,6%), а в Москве рост цен сопоставим со средним по стране (+2%)
  - единственным из топ-10 регионом, где новостройки подешевели за 2 мес. 2026 г., стал Краснодарский край (-0,4%)
- В феврале медианная стоимость квадратного метра в новостройке в России составила 165 тыс. руб.

#### Динамика цен на новостройки в России, % за период

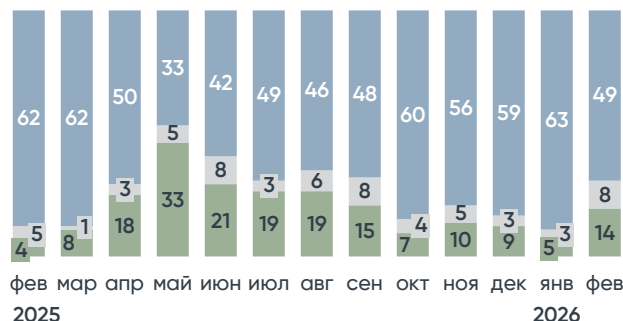


Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

#### Регионы<sup>1</sup> по изменению цены на новостройки, шт.

Изменение номинальных цен на новостройки за месяц:

■ Рост на 0,1% и более ■ Снижение на 0,1% и более  
■ Изменение до 0,1%



<sup>1</sup> По 71 региону, входящему в расчет Индекса цен ДОМ.РФ  
Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

#### Изменение номинальных цен на новостройки в топ-10 регионах<sup>2</sup> в январе-феврале 2026 г., % за период



<sup>2</sup> По объему строящегося жилья на 01.03.2026  
Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

## Медианные цены на новостройки в топ-20 регионах по объему строящегося жилья в феврале 2026 г., тыс. руб. за 1 кв. м

Медианная цена рассчитывается по данным Росреестра о ДДУ, заключенных за месяц, в разрезе регионов, комнатности и класса жилья

| Регион                     | По комнатности |         |         | По классу               |                         |
|----------------------------|----------------|---------|---------|-------------------------|-------------------------|
|                            | 1-комн.        | 2-комн. | 3-комн. | Типовой и комфорт-класс | Бизнес- и элитный класс |
| Россия                     | 170            | 158     | 152     | 157                     | 289                     |
| 1 Москва                   | 458            | 433     | 429     | 356                     | 537                     |
| в т.ч. в пределах МКАД     | 482            | 451     | 438     | 373                     | 536                     |
| 2 Краснодарский край       | 190            | 142     | 133     | 156                     | 228                     |
| 3 Московская область       | 235            | 217     | 214     | 219                     | 253                     |
| 4 Свердловская область     | 168            | 149     | 143     | 157                     | 211                     |
| 5 Санкт-Петербург          | 270            | 300     | 311     | 260                     | 398                     |
| 6 Ростовская область       | 161            | 143     | 135     | 147                     | 162                     |
| 7 Ленинградская область    | 181            | 176     | 174     | 179                     | 203                     |
| 8 Тюменская область        | 160            | 140     | 122     | 144                     | 162                     |
| 9 Новосибирская область    | 179            | 158     | 146     | 165                     | 232                     |
| 10 Республика Башкортостан | 156            | 150     | 133     | 141                     | 186                     |
| 11 Республика Татарстан    | 221            | 210     | 188     | 194                     | 235                     |
| 12 Приморский край         | 175            | 169     | 168     | 171                     | 232                     |
| 14 Ставропольский край     | 127            | 112     | 107     | 118                     | 140                     |
| 15 Пермский край           | 167            | 157     | 153     | 157                     | 209                     |
| 16 Воронежская область     | 134            | 128     | 130     | 129                     | 224                     |
| 17 Красноярский край       | 141            | 147     | 143     | 141                     | 173                     |
| 18 Калининградская область | 147            | 132     | 106     | 144                     | 242                     |
| 19 Челябинская область     | 138            | 133     | 116     | 133                     | 209                     |
| 20 Нижегородская область   | 194            | 180     | 163     | 175                     | 232                     |

По Республике Крым (находится на 13 месте по объему строящегося жилья) нет данных по медианной цене.  
Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра

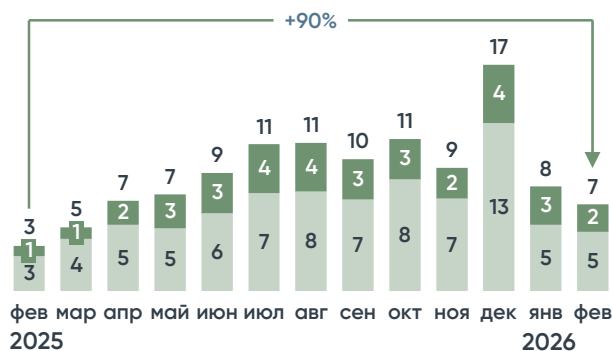
Следуя за тенденциями рынка, ипотека на индивидуальные дома сократилась относительно января, оставаясь при этом выше прошлогодних значений

- В феврале 2026 г. на строительство (ИЖС) и приобретение индивидуальных домов банки предоставили 6,6 тыс. новых кредитов\* (-17% м/м) на 32,4 млрд руб.\*\* (-30% м/м)
  - выдача снизилась относительно января, при этом в годовом выражении рост продолжился (в 1,9 раза по количеству и в 1,6 раза по объему) на фоне низкой базы начала 2025 г.
- Сокращение ипотеки на ИЖС в феврале обусловлено снижением спроса на «Семейную ипотеку»
  - традиционно рыночная ипотека почти не используется в целях строительства индивидуальных домов. Спрос сформирован программами с господдержкой (в феврале на 98%), при этом доля «Семейной ипотеки» в выдаче – 90%
  - на ИЖС выдано 2,1 тыс. кредитов (-28% м/м) на 13,3 млрд руб. (-33% м/м)
- Сегмент готовых домов снизился менее значительно, что привело к росту его доли в структуре выдач
  - на покупку готовых домов выдано 4,5 тыс. кредитов (-11% м/м) на 19,1 млрд руб. (-28% м/м)
  - поддержку этому сегменту оказывают рыночные программы, по которым выдача увеличилась относительно января до 2,6 тыс. кредитов (+47% м/м), а доля выросла до 57% (+24 п.п. за месяц)
  - в результате доля готовых домов в общей выдаче увеличилась до 68% (+5 п.п. за месяц)
- По итогам 2 мес. 2026 г. выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома составила 14,5 тыс. кредитов (в 2,7 раза больше 2 мес. 2025 г.) на 78,9 млрд руб. (в 2,4 раза)
- Портфель ипотеки на ИЖС увеличился до 1,38 трлн руб. на 01.03.2026 (+15% г/г) – 6,3% от общего ипотечного портфеля (+0,3 п.п. г/г)

В дальнейшем по мере снижения ключевой ставки выдачи по рыночным программам будут постепенно восстанавливаться, в большей степени влияя на сегмент готовых домов. При этом в сегменте ИЖС основной объем выдач по-прежнему будет формироваться за счет программ с господдержкой

Выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома, тыс. новых кредитов\*

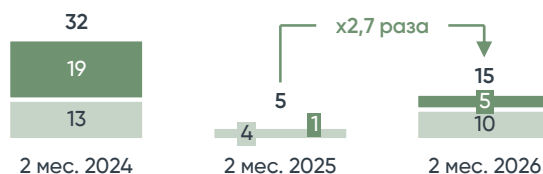
■ Строительство индивидуальных домов (ИЖС)  
■ Приобретение готовых индивидуальных домов



Источники: опросы банков, ДОМ.РФ.

Выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома, тыс. новых кредитов\*

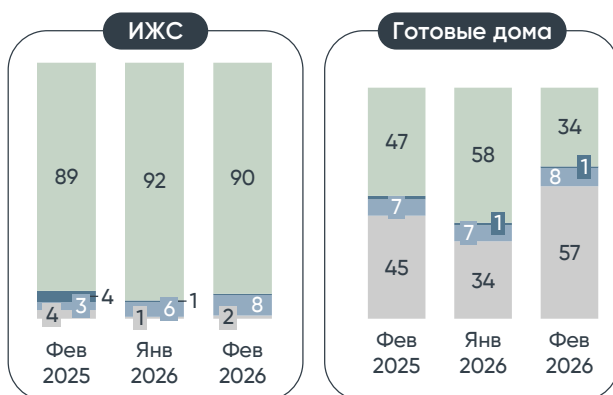
■ Строительство индивидуальных домов (ИЖС)  
■ Приобретение готовых индивидуальных домов



Источники: опросы банков, ДОМ.РФ.

Структура выдачи ипотеки на ИЖС и готовые дома по типам программ, % в новых кредитах\*

■ Семейная ■ Прочие льготные  
■ Сельская ■ Рыночная



Источники: опросы банков, ДОМ.РФ.

\*Количество выданных кредитов на ИЖС и готовые дома (данные ДОМ.РФ по опросам банков) не учитывает транши по ранее выданным кредитам.

\*\*Объем выданных кредитов на ИЖС и готовые дома учитывает транши по ранее выданным кредитам.

# Ключевые показатели жилищной сферы

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

|                                                                                   |           | 2024              | 2025              | 2026             |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                   |           |                   |                   | Январь           | Февраль          | С начала года    |
| Запуск новых проектов, млн кв. м                                                  |           | 46,6<br>(-1%)     | 41,2<br>(-12%)    | 2,7<br>(+37%)    | 3,9<br>(+65%)    | 6,6<br>(+52%)    |
| Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м                  |           | 114,4<br>(+8%)    | 116,6<br>(+2%)    | 116,0<br>(+3%)   | 117,8<br>(+4%)   |                  |
| Ввод жилья, млн кв. м в т. ч.                                                     |           | 107,8<br>(-2%)    | 108,1<br>(+0,4%)  | 8,0<br>(-27%)    | 6,7<br>(-36%)    | 14,8<br>(-31%)   |
| МКД, млн кв. м                                                                    |           | 45,5<br>(-12%)    | 44,6<br>(-2%)     | 2,4<br>(-9%)     | 2,1<br>(+9%)     | 4,5<br>(-1%)     |
| ИЖС, млн кв. м                                                                    |           | 62,3<br>(+6%)     | 63,5<br>(+2%)     | 5,7<br>(-32%)    | 4,6<br>(-46%)    | 10,2<br>(-39%)   |
| Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.                                     |           | 20 272<br>(+23%)  | 22 771<br>(+12%)  | 22 289<br>(+9%)  |                  |                  |
| Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.     |           | 8 215<br>(+34%)   | 10 215<br>(+24%)  | 9 926<br>(+20%)  |                  |                  |
| Средства на счетах эскроу, млрд руб.                                              |           | 6 366<br>(+11%)   | 7 384<br>(+16%)   | 7 253<br>(+16%)  |                  |                  |
| Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации, на конец периода)*, млрд руб. |           | 21 827<br>(+11%)  | 23 787<br>(+9%)   | 23 986<br>(+10%) | 24 040<br>(+10%) | 24 040<br>(+10%) |
| Выдача ипотечных кредитов*, в т. ч.                                               | тыс. шт.  | 1 303,1<br>(-36%) | 968,2<br>(-26%)   | 84,7<br>(+162%)  | 71,2<br>(+35%)   | 155,9<br>(+84%)  |
|                                                                                   | млрд руб. | 4 888,4<br>(-37%) | 4 452,5<br>(-9%)  | 424,9<br>(+235%) | 285,5<br>(+26%)  | 710,4<br>(+101%) |
| на первичном рынке (ДДУ)*                                                         | тыс. шт.  | 472,1<br>(-31%)   | 464,2<br>(-2%)    | 44,7<br>(+180%)  | 28,2<br>(+4%)    | 72,9<br>(+69%)   |
|                                                                                   | млрд руб. | 2 474,4<br>(-27%) | 2 642,0<br>(+7%)  | 261,3<br>(+202%) | 155,7<br>(+4%)   | 416,9<br>(+76%)  |
| Выдача ипотеки по льготным программам, в т. ч.                                    | тыс. шт.  | 637,8<br>(-33%)   | 609,3<br>(-4%)    | 59,5<br>(+252%)  | 30,3<br>(-10%)   | 89,8<br>(+78%)   |
|                                                                                   | млрд руб. | 3 462,4<br>(-28%) | 3 523,8<br>(+2%)  | 351,1<br>(+262%) | 175,0<br>(-8%)   | 526,1<br>(+83%)  |
| «Семейная ипотека»                                                                | тыс. шт.  | 379,5<br>(-14%)   | 543,5<br>(+43%)   | 55,5<br>(+271%)  | 24,5<br>(-18%)   | 80,1<br>(+78%)   |
|                                                                                   | млрд руб. | 2 141,9<br>(-3%)  | 3 142,1<br>(+47%) | 328,0<br>(+280%) | 141,4<br>(-16%)  | 469,4<br>(+84%)  |
| «Дальневосточная и арктическая ипотека»                                           | тыс. шт.  | 43,8<br>(+10%)    | 46,9<br>(+7%)     | 2,6<br>(+103%)   | 4,0<br>(+57%)    | 6,6<br>(+72%)    |
|                                                                                   | млрд руб. | 235,3<br>(+22%)   | 265,6<br>(+13%)   | 14,7<br>(+109%)  | 22,8<br>(+63%)   | 37,5<br>(+78%)   |
| Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.                                |           | 745,1<br>(-21%)   | 759,8<br>(+2%)    |                  |                  |                  |
| в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.                                              |           | 568,9<br>(-26%)   | 603,5<br>(+6%)    |                  |                  |                  |
| Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период              |           | +9,1              | +10,2             | +1,7             | +0,2             | +1,9             |

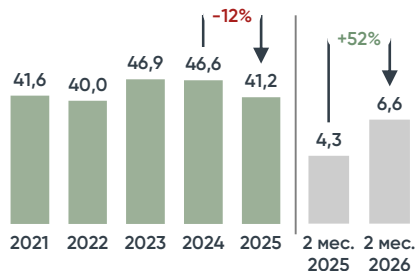
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

\*Февраль и 2 месяца 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

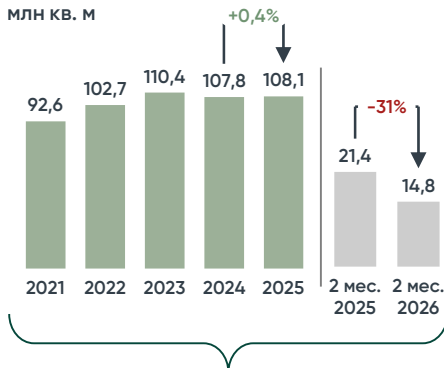
# Ключевые показатели жилищной сферы

## Жилищное строительство

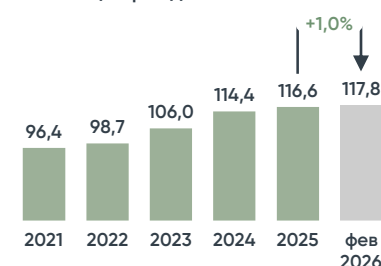
Запуск новых проектов,  
млн кв. м



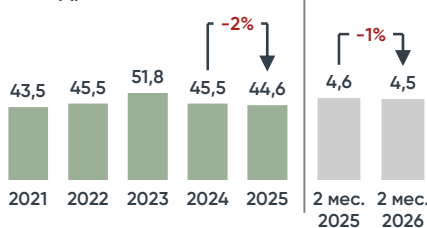
Ввод жилья,  
млн кв. м



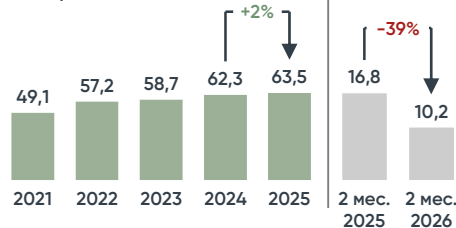
Объем жилья в стадии строительства,  
млн кв. м  
на конец периода



МКД, млн кв. м

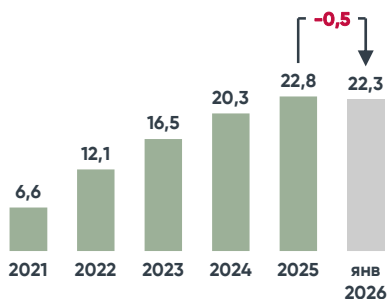


ИЖС, млн кв. м

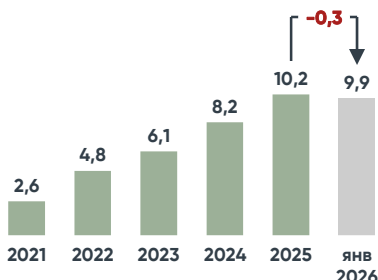


## Проектное финансирование

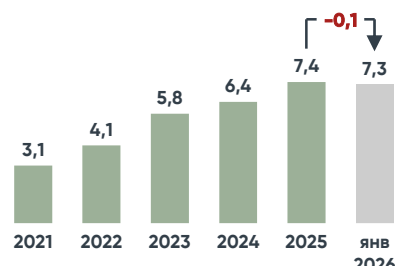
Объем кредитных линий  
застройщикам, трлн руб.  
на конец периода



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

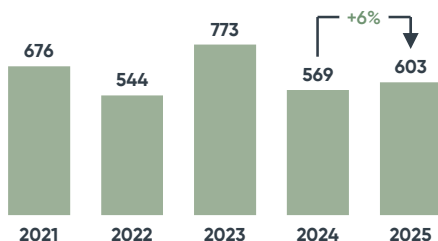


Средства на счетах эскроу,  
трлн руб. на конец периода

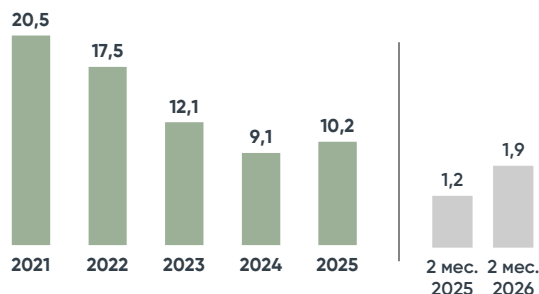


## Продажи и цены на первичном рынке

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



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

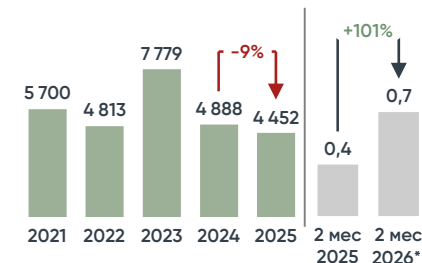


# Ключевые показатели жилищной сферы

## Ипотека

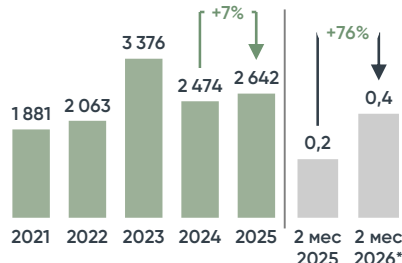
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов

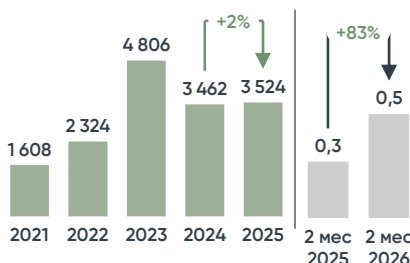


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

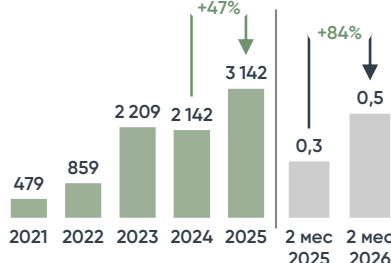


Выдача ипотеки по льготным программам

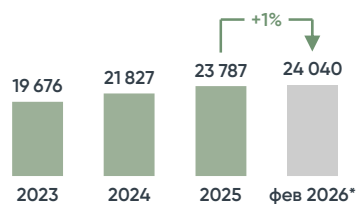


в т.ч.

«Семейная ипотека»

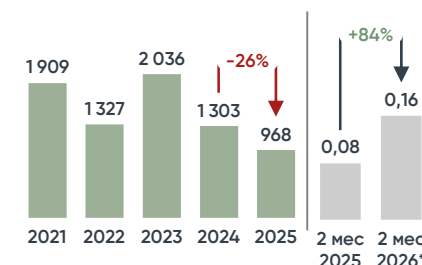


Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации), на конец периода



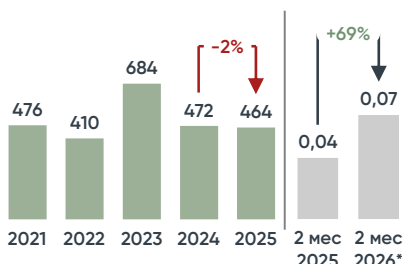
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов

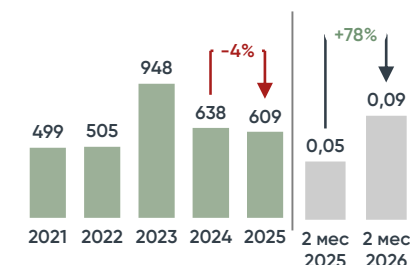


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

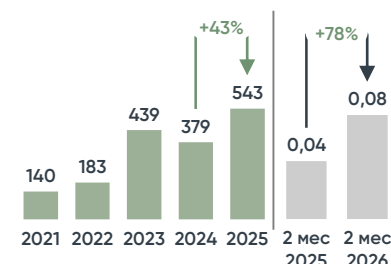


Выдача ипотеки по льготным программам



в т.ч.

«Семейная ипотека»



\*Февраль и 2 месяца 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

# 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 |     |
|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|-----|
|                        |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |      |      |      |      | янв  | фев |
| 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<br><br>Запуски за последние 12 мес. / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес. | % на конец периода**  | 108  | 118  | 125  | 115  | 116  | 121 |
|                        |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   | Δ с начала года, п.п. | -    | 10   | 7    | -11  | 1    | 6   |
| 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<br><br>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  | 3,3 |
|                        |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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 |      |
|------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|
|                        |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |      |      |      |      | янв  | фев  |
| 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<br><br>Запуски за последние 12 мес. / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес. | % на конец периода**  | 189  | 146  | 185  | 160  | 156  | 164  |
|                        |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Δ с начала года, п.п. | -    | -43  | 38   | -25  | -4   | 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 (▶)<br><br>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    | 3    |
|                        |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Δ с начала года, лет  | -    | -1,0 | 1,0  | 0,0  | -0,2 | -0,1 |
| 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 (◀)<br><br>Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода                                       | % на конец периода    | ◀80  | ◀89  | 77   | 73   | 73   | 72   |
|                        |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Δ с начала года, п.п. | -    | 9    | -12  | -3   | 0    | -1   |

\* С середины 2025 г. используется новая методика расчета продаж по ДДУ. Ретроспективные данные могут отличаться в уже опубликованных материалах АО 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.