

Аналитический центр ДОМ.РФ

Telegram канал



Аналитика
в квадрате

ПОДПИСАТЬСЯ

Еженедельный дайджест

Рынок жилья и ипотеки.
06-13 февраля 2026 г.



Текущая ситуация в жилищной сфере

Поступление денег в строительство за счет продаж новостроек

- По данным ЕИСЖС, в январе 2026 г. продажи квартир по ДДУ в России составили 2,4 млн кв. м (+71% г/г) на сумму 495 млрд руб. (+76% г/г). Это максимальный уровень для первого месяца года за всю историю наблюдений
 - высокие продажи в январе – результат рекордного объема выдачи ипотечных кредитов (в основном по программе «Семейной ипотеки») в начале этого года
 - продажи в годовом выражении в январе росли повсеместно, при этом в регионах вне топ-10 по размеру портфеля рост сильнее (+91% г/г), чем в крупнейших (+57% г/г)
- По оценке ДОМ.РФ, в январе 2026 г. доля продаж в ипотеку (по сумме) составила 79%, а доля продаж за наличные и в рассрочку – 21%, что соответствует уровню II пол. 2025 г. (80% в ипотеку, 20% – наличные и рассрочки)
 - по состоянию на 01.02.2026 объем неоплаченных рассрочек несколько снизился и составил 1,2 трлн руб. (-0,1 трлн руб. к 01.01.2026)

Проектное финансирование

- Накопленные на счетах эскроу остатки составили 7,4 трлн руб. на 01.01.2026, увеличившись на 1 трлн руб. за 2025 г.
 - по данным Банка России, приток средств на счета эскроу за 2025 г. достиг 5,5 трлн руб. и превысил уровень 2024 г. на 11% за счет роста объема поступлений с июня (до 872 млрд руб. в декабре – максимум за историю)
 - раскрытие счетов за 2025 г. увеличилось на 3% в годовом выражении до 4,5 трлн руб.
- Рост кредитования застройщиков по текущим проектам жилищного строительства в 2025 г. был практически на уровне 2024 г., а динамика новых кредитных линий замедлилась
 - задолженность застройщиков по ПФ (выборка лимитов) выросла за 2025 г. на 2 трлн руб. (+2,1 трлн руб. за 2024 г.) до 10,2 трлн руб. на 01.01.2026
 - объем открытых застройщикам кредитных линий (новые лимиты) вырос на 2,5 трлн руб. за год (+3,7 трлн руб. за 2024 г.) и составил 22,8 трлн руб.
- Средневзвешенная ставка по ПФ в декабре выросла до 10,2% на 01.01.2026 (+0,1 п.п. за месяц и +0,8 п.п. к 01.01.2025).

Цены на новостройки

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 г. новостройки в России подорожали на 10,2% (+9,1% в 2024 г., +12,1% в 2023 г., +17,5% в 2022 г.)
- в II пол. 2025 г. рост цен на строящееся жилье ускорился более, чем в 2 раза – до 6,8% после +3,1% за I пол. 2025 г. на фоне активизации спроса
 - в реальном выражении (при инфляции 5,6%) строящееся жилье подорожало на 4,3%
 - Медианная цена новостроек в России в декабре 2025 г. составила 161 тыс. руб. за 1 кв. м
 - Повышение цен на новостройки в 2025 г. отмечено почти во всех регионах, которые входят в расчет индекса (в 66 из 68)
 - среди топ-10 регионов по объему строящегося жилья сильнее всего новостройки подорожали в столичных регионах, в т.ч. в Москве (+22,5%), Московской области (+14,9%) и Санкт-Петербурге (+11,4%)

Текущая ситуация в жилищной сфере

Жилищное строительство

- По данным Росстата, в 2025 г. в России введено в эксплуатацию 108,1 млн кв. м жилья, что на 0,4% выше 2024 г.
- Драйвером стал сегмент ИЖС, на который пришлось 59% всего ввода жилья
 - ввод ИЖС (63,5 млн кв. м за 2025 г.) увеличился на 2% относительно уровня прошлого года
 - ввод МКД (44,6 млн кв. м за 2025 г.), наоборот, замедлился на 2%
- В январе 2026 г. запущено строительство 2,7 млн кв. м, что значительно выше показателей последних двух лет (+42% к январю 2025 г. и +20% к январю 2024 г.)
 - портфель строящегося жилья в России сохранился на высоком уровне, практически не изменившись относительно начала года, и составил 116,0 млн кв. м на 01.02.2026 (-0,5% к 01.01.2026). Относительно уровня на начало февраля 2025 г. портфель вырос на 3% г/г.

Ипотека

- В январе 2026 г., по оценкам ДОМ.РФ, выдано 87 тыс. кредитов на 426 млрд руб. – рекордный показатель по объему выдачи для первого месяца, превышающий прошлогодний уровень в 2,7 раза по количеству и 3,4 раза по сумме
- Основной вклад в рост выдач в январе 2026 г., как и в конце 2025 г., внесли программы с господдержкой, в частности «Семейная ипотека»
 - по льготным программам выдано 59 тыс. кредитов на 351 млрд руб.
 - в том числе по «Семейной ипотеке» 56 тыс. кредитов на 328 млрд руб.
 - программы с господдержкой составили около 70% от количества и 80% от суммы всей выдачи (больше в прошлом году было только в октябре–декабре)
- Ипотечный портфель с учетом секьюритизации на 01.02.2026 составил 23,9 трлн руб., увеличившись с начала года на 160 млрд руб. (+0,7%). Рост в годовом выражении составил 10%



Прогноз

В начале 2026 г. ожидаем замедление выдач ипотеки из-за сезонности, завершения ажиотажного спроса на «Семейную ипотеку» и снижения уровня возмещения банкам с 1 января 2026 г. до базовых значений.

В зависимости от скорости снижения ключевой ставки по итогам 2026 г. будет выдано 1–1,2 млн кредитов на 4,6–5,0 трлн руб.

¹Включая транши по кредитам на ИЖС

Банк России снизил ключевую ставку до 15,5% и сохранил нейтральный сигнал рынку

По итогам заседания 13 февраля Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 15,5% и сохранил нейтральный сигнал для рынка

- вероятность того, что ЦБ продолжит снижать ставку на следующих заседаниях, выросла. Однако закрепившиеся на повышенном уровне инфляционные ожидания потребуют более плавного снижения ключевой ставки

Также Банк России опубликовал обновленный макропрогноз

- регулятор повысил прогноз по инфляции на 2026 г. и не ожидает ее возвращения к цели по итогам года.
- обеспечение более устойчивого возвращения инфляции к цели потребует более высокой ставки в 2026 г.

На решение регулятора повлияли следующие факторы:

- по данным Росстата, с начала года инфляция выросла на 2,24% из-за повышения НДС, тарифов ЖКХ и удорожания плодоовощей. Однако такое ускорение носит разовый характер
- экономическая активность продолжала замедляться: индикатор бизнес-климата в феврале составил 0,2 п. – минимум с осени 2022 г.
- напряженность на рынке труда постепенно снижается
- кредитная активность в конце 2025 – начале 2026 г. была сдержанной, а спрос на сбережения – высоким

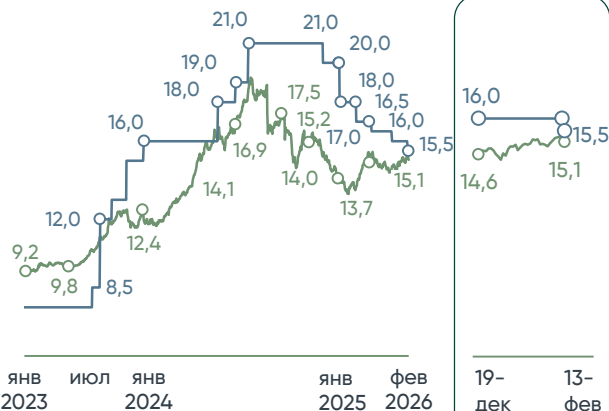
Тем не менее все еще сохраняются проинфляционные риски:

- инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются повышенными
- существенные риски связаны с геополитической напряженностью, ценами на нефть и возможным отклонением бюджета от заявленных параметров

Пересмотр прогноза существенно не изменил наши ожидания по восстановлению рынка ипотеки. Устойчивое оживление возможно при ставках по ипотеке ниже 15%, что может быть достигнуто не ранее II пол. 2026 г.

Ключевая ставка Банка России и доходность ОФЗ, %

- Доходность 5-летних ОФЗ
- Ключевая ставка Банка России



Источники: Банк России, Мосбиржа.

Основные параметры макропрогноза Банка России

Банк России скорректировал прогноз на 2026–2028 гг. по следующим индикаторам:

- по инфляции за 2026 г. – повышен на 0,5 п.п. до 4,5–5,5%, а возврат инфляции к целевым 4% теперь ожидается в 2027 г.
- по средней ключевой ставке на 2026 г. – диапазон сужен до 13,5–14,5% (с 13–15% ранее), а на 2027 г. повышен до 8–9% (с 7,5–8,5%)
- Прогнозы по росту экономики и портфеля ипотеки на 2026–2028 гг. остались без изменений несмотря на пересмотр ключевой ставки

	2026	2027	2028
Годовая инфляция (на конец года), %	▲ 4,5–5,5 (4,0–5,0)	4,0	4,0
Ключевая ставка (% в среднем за год)	▲ 13,5–14,5 (13,0–15,0)	8,0–9,0 (7,5–8,5)	7,5–8,5
ВВП (% г/г)	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств (% г/г)	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Портфель ипотеки (% г/г)	6–11	10–15	10–15

(в скобках – предыдущий прогноз Банка России от 24.10.2025)

Продажи жилья в новостройках

В январе 2026 г. на фоне высоких ипотечных выдач продажи жилья в новостройках были рекордными для первого месяца года

- В январе 2026 г. в России продано 2,4 млн кв. м квартир по ДДУ на сумму 495 млрд руб.
 - это максимальный уровень для первого месяца года за всю историю наблюдений, превышающий прошлогодние значения в 1,7 раза по квадратным метрам и в 1,8 раза по объему поступлений в строительную отрасль
 - высокие продажи в январе – результат рекордного объема выдачи ипотеки в начале этого года
- И хотя спрос в значительной степени обусловлен высокими выдачами по программам с господдержкой, рост активности отмечен во всех сегментах
 - продажи квартир типового и комфорт-класса выросли относительно января 2025 г. в 1,7 раза (2 млн кв. м), в более дорогом сегменте – в 1,6 раза (0,4 млн кв. м)
- Чуть меньше половины продаж (46%) в январе пришлось на города с численностью населения более 1 млн чел. (1,1 млн кв. м, +67% г/г)
 - среди миллионников наиболее заметно спрос вырос в Красноярске (в 3,3 раза), в Уфе и Челябинске (в 3,1 раза)

В Москве продажи в январе увеличились всего на 5% г/г. Столичный рынок менее чувствителен к программам господдержки, в т.ч. из-за структуры предложения: 60% строящегося жилья в городе относится к бизнес- и элитному классу, где средний бюджет сделки (28 млн руб.) значительно превышает кредитный лимит по «Семейной ипотеке» (12 млн руб.)

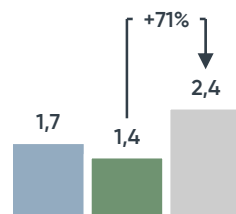
- Среди всех групп городов наиболее значительно продажи выросли в малых городах (до 50 тыс. чел.) – в 2 раза (0,2 млн кв. м)
 - вместе с тем накопленный дефицит спроса за период низких продаж в малых городах не был компенсирован текущим всплеском: распроданность с учетом стройготовности строящегося жилья в них сохраняется на уровне ниже нормы (60–80%) и на 01.02.2026 составляет 59%
- В условиях нетипично высокого для января спроса срок продажи непроданного строящегося жилья продолжил снижаться и на 01.02.2026 составил 3,0 лет (3,1 лет на 01.01.2026 и 3,7 лет на 01.07.2025) при норме 2–3,5 лет

Продажи жилья в новостройках России за январь

■ 2024 ■ 2025 ■ 2026

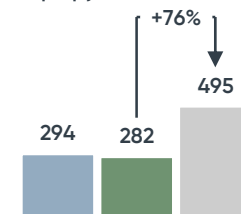
Объем продаж

млн кв. м



Выручка

млрд руб.



Источник: ЕИСЖС.

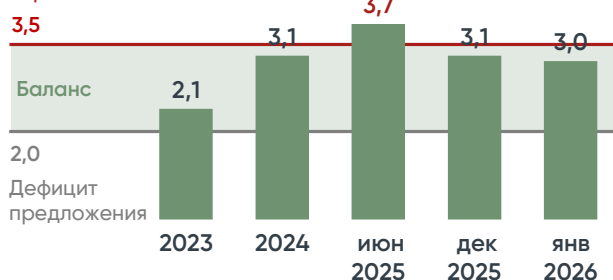
Продажи жилья в новостройках России за январь 2026 г. в разрезе класса жилья и городов по численности населения

	Продажи в январе 2026 г.			Соотношение распроданности и стройготовности, %	
	тыс. кв. м	Δ г/г, %	% от всех продаж	на 01.02.2026	Δ г/г, п.п.
По классам жилья					
Типовой/комфорт	2 031	+73%	84%	73%	-1 п.п.
Бизнес/элитный	386	+63%	16%	75%	-4 п.п.
По размеру городов					
от 1 млн жителей	1 121	+67%	46%	82%	0 п.п.
в т.ч. Москва	286	+5%	12%	98%	-4 п.п.
от 250 тыс. до 1 млн жителей	717	+64%	30%	73%	-2 п.п.
от 50 до 250 тыс. жителей	332	+85%	14%	66%	0 п.п.
до 50 тыс. жителей	247	+101%	10%	59%	+1 п.п.

Источник: ЕИСЖС.

Срок реализации непроданного строящегося жилья¹, лет на конец периода

Дефицит спроса



¹ для расчета используется объем продаж за предыдущие 12 месяцев
Источник: ЕИСЖС.

Показатели проектного финансирования в 2025 г. продолжили расти

- По данным Банка России, остатки на счетах эскроу за 2025 г. увеличились на 1 трлн руб. (+0,6 трлн руб. в 2024 г.) до 7,4 трлн руб. на 01.01.2026
 - приток средств на счета эскроу за 2025 г. достиг 5,5 трлн руб. и превысил уровень 2024 г. на 11% за счет стабильного роста объема поступлений с июня
 - раскрытие счетов за 2025 г. увеличилось на 3% в годовом выражении до 4,5 трлн руб.
- Рост кредитования застройщиков по текущим проектам жилищного строительства в 2025 г. был практически на уровне 2024 г. за счет бесперебойного функционирования отрасли даже в сложных рыночных условиях
 - задолженность застройщиков по ПФ (выборка лимитов) выросла за 2025 г. на 2 трлн руб. (+2,1 трлн руб. за 2024 г.) до 10,2 трлн руб. на 01.01.2026
- При этом динамика новых кредитных линий замедлилась на фоне меньшего объема запусков
 - объем открытых застройщикам кредитных линий (новые лимиты) вырос на 2,5 трлн руб. за 2025 г. (+3,7 трлн руб. за 2024 г.) до 22,8 трлн руб.
- Средневзвешенная ставка по ПФ в декабре немного выросла до 10,2% на 01.01.2026 (+0,1 п.п. за месяц и +0,8 п.п. к 01.01.2025)
 - рост ставки ПФ в конце года вероятно обусловлен большим вводом домов в эксплуатацию (за декабрь введен максимальный объем МКД с 2018 г.). Это снизило количество проектов с высоким покрытием счетами эскроу, повысив среднюю ставку
- Покрытие задолженности ПФ счетами эскроу, по оценке, по итогам 2025 г. сохранилось на близком к 70% уровне (в 2024 г. – 72%)

Остаток средств на счетах эскроу, трлн руб.



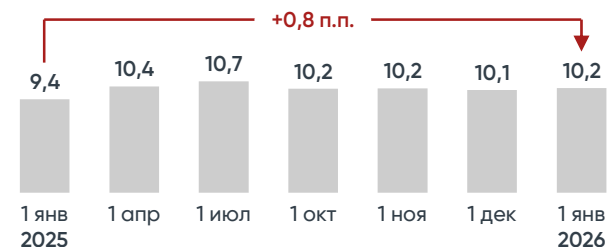
Источник: Банк России.

Открытые застройщикам кредитные линии и задолженность по ПФ, трлн руб.



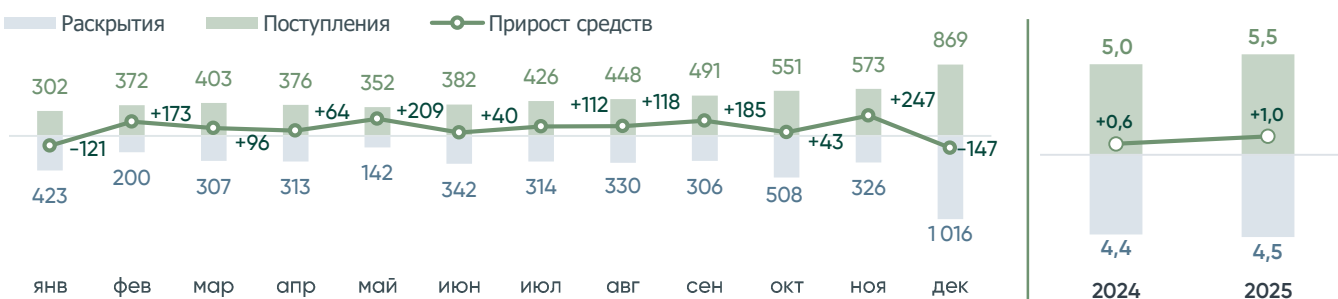
Источник: Банк России.

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам ПФ, %



Источник: Банк России.

Движение средств на счетах эскроу в 2025 г., млрд руб.

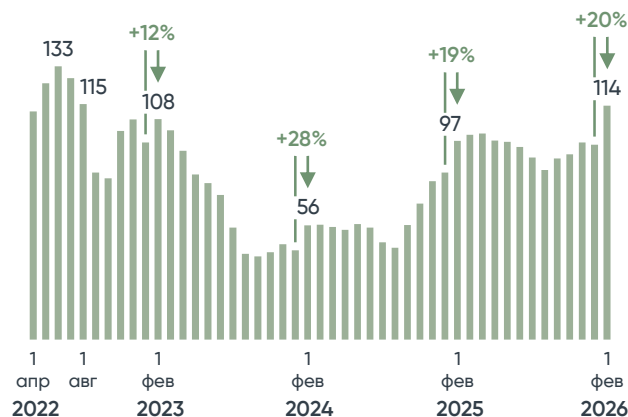


Источники: Банк России, расчеты ДОМ.ПФ.

В январе 2026 г. количество объявлений о сдаче квартир в России резко увеличилось за счет существенного числа новых публикаций

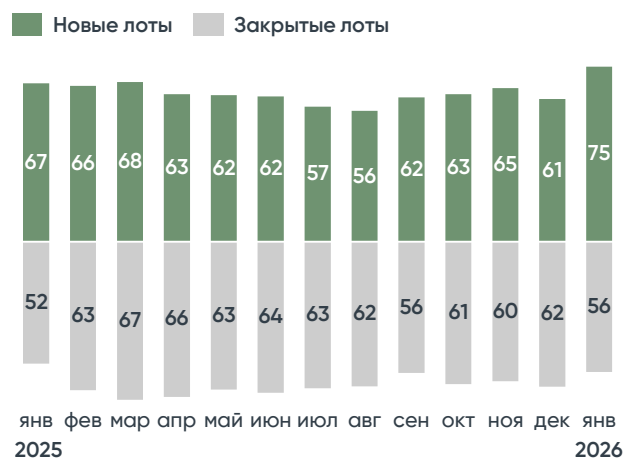
- Предложение на рынке аренды жилья в России резко выросло в январе 2026 г., что характерно для первого месяца года
 - по данным ЦИАН, количество активных объявлений о сдаче квартир увеличилось за январь на 20% до 114 тыс. на 01.02.2026 (+18% к январю 2025 г.)
 - это самый высокий уровень с апреля-июля 2022 г., когда количество объявлений достигало 115-133 тыс.
- В январе 2026 г. заметно выросло число новых публикаций о сдаче жилья, при этом активность со стороны арендаторов была невысокой
 - за месяц собственники квартир выставили 75 тыс. новых объявлений о сдаче (+23% м/м, +10% г/г) – большее количество лотов публиковалось последний раз только в мае 2022 г. (77 тыс.)
 - активность арендаторов сезонно снизилась: за январь закрыто 56 тыс. объявлений (-10% м/м), что при этом превышает уровень января 2025 г. (52 тыс.)
- Стоимость аренды жилья продолжила сокращаться на фоне увеличения предложения и периода, который требуется для сдачи квартиры
 - в Москве для поиска арендатора уже требуется в среднем месяц, в Санкт-Петербурге и других городах-миллионниках – 1,5 месяца, а в крупных городах (0,5-1 млн жителей) – почти 2 месяца
 - средняя цена аренды квартиры уменьшилась до 97 тыс. руб.¹ в месяц в Москве (-1% за январь 2026 г.), до 51 тыс. руб.¹ в Санкт-Петербурге (-2%), а также до 36 тыс. руб. в городах-миллионниках без столиц (-2%) и до 39 тыс. руб. в крупных городах (-3%)
 - езде, кроме Санкт-Петербурга, аренда жилья подешевела относительно прошлогоднего уровня

Предложение аренды квартир в России, тыс. объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

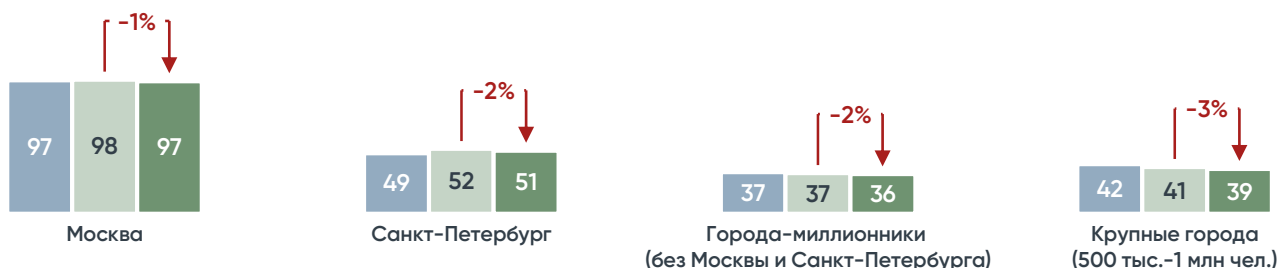
Динамика новых и закрытых объявлений по аренде квартир в России в 2025-2026 гг., тыс. объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Средняя цена аренды квартиры в разрезе городов¹, тыс. руб. в месяц

■ Январь 2025 г. ■ Декабрь 2025 г. ■ Январь 2026 г.



¹ Для Москвы и Санкт-Петербурга средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям посчитана, исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м. Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Снижение ключевой ставки и ускорение выдач ипотеки способствовали росту продаж и наполнению счетов эскроу, позволив большинству застройщиков выполнить планы по продажам и текущему строительству

ДОМ.РФ совместно с ИРСО и АЦ ВЦИОМ провели замер деловой активности застройщиков (январь 2026 г.)

- В IV кв. 2025 г. девять из десяти застройщиков выполнили планы по продажам (+33 п.п. за квартал) – один из самых высоких показателей за всю историю наблюдения. Спрос в конце года существенно вырос на фоне обсуждения потенциального изменения условий программы «Семейная ипотека»
- Благодаря снижению ключевой ставки и активному притоку средств на счета эскроу выросла доля застройщиков, отмечающих рост или сохранение доступности проектного финансирования как по текущим проектам (94%, +5 п.п. за квартал), так и по новым (82%, +7 п.п. за квартал)
- Продолжила расти доля застройщиков, отмечающих рост стоимости стройматериалов (56%, +6 п.п. за квартал) – возможно, это опережающий подъем цен на фоне повышения НДС с 01.01.2026
- Условия рынка в IV кв. позволили сохранить высокий уровень строительной активности: доля застройщиков, реализовавших запланированные строительные работы, – 80%. Рост стоимости стройматериалов и оборудования мог стать одной из причин отставания в выполнении графика строительных работ (20% не реализовали эти планы)
- Застройщики осторожно выводят новые проекты на рынок: как и в предыдущие 2 года, только 2/3 застройщиков сумели полностью реализовать планы по запускам новых проектов
- Улучшилась ситуация с кадрами: всего 7% застройщиков отметили снижение обеспеченности трудовыми ресурсами (-8 п.п. за квартал)

Прогнозы застройщиков по состоянию строительной отрасли стали более осторожными из-за ожидаемых нормативных изменений

- На фоне повышения НДС и новостей о потенциальном изменении условий «Семейной ипотеки» доля застройщиков, ожидающих ухудшение в отрасли в I кв. 2026 г., выросла в 2,2 раза – до 65%
- Доля застройщиков, ожидающих снижения портфеля, осталась практически неизменной (33%)
- Улучшились прогнозы застройщиков относительно будущей рентабельности: в IV кв. 57% застройщиков указали на ее потенциальное снижение. Это в среднем на 17 п.п. ниже доли девелоперов, негативно оценивающих перспективы показателя в течение последних 1,5 лет

Динамика ключевых показателей деловой активности застройщиков (ежеквартальные)

	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	Δ к III кв. 2025, п.п.	Δ к IV кв. 2024, п.п.
Исполнение планов в прошлом периоде (доля респондентов, отметивших выполнение или перевыполнение)										
По выводу на рынок новых проектов	67	61	61	53	59	52	66	64	-2	+11
По продажам новостроек	59	67	33	45	44	38	54	87	+33	+42
Производство строительных работ	90	86	91	84	88	91	90	80	-10	-4
Доступность проектного финансирования (доля респондентов, отметивших рост или сохранение на том же уровне)										
По проектам в стадии строительства	98	96	89	83	79	83	89	94	+5	+11
По новым проектам	90	87	74	62	69	73	75	82	+7	+20
Рост цен (доля респондентов, отметивших рост)										
На стройматериалы и оборудование	51	62	45	64	59	33	50	56	+6	-8
На строительные работы	48	57	45	54	43	34	48	39	-9	-15
Ухудшение кадровой обеспеченности (доля респондентов, отметивших снижение)										
Обеспеченность трудовыми ресурсами	19	24	26	20	10	5	15	7	-8	-13
Наличие подрячиков	7	16	13	16	12	11	6	9	+3	-7
Ухудшение ожиданий застройщиков (доля респондентов, ожидающих снижения)										
Ситуация в жил. строительстве в следующем квартале ухудшится	48	78	73	80	56	48	30	65	+34	-15
Рентабельность через 12 месяцев снизится	52	73	78	72	77	70	73	57	-16	-15
Площадь строящегося жилья (м ²) через 12 месяцев уменьшится	38	41	32	47	55	41	34	33	-1	-14

Ключевые показатели жилищной сферы

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

	2024	2025				Год	2026	
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал		Январь	
Запуск новых проектов, млн кв. м	46,7 (0%)	7,7 (-26%)	9,7 (-21%)	10,9 (-5%)	13,0 (+3%)	41,3 (-12%)	2,7 (+42%)	
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м	114,4 (+8%)	114,5 (+6%)	117,6 (+3%)	120,1 (+2%)	116,6 (+2%)		116,0 (+3%)	
Ввод жилья, млн кв. м в т. ч.	107,8	32,0	20,2	24,4	31,6	108,1		
МКД, млн кв. м	45,5 (-12%)	7,3 (-17%)	7,6 (+13%)	9,3 (-8%)	20,4 (+3%)	44,6 (-2%)		
ИЖС, млн кв. м	62,3 (+6%)	24,7 (+20%)	12,6 (-27%)	15,1 (-14%)	11,2 (+64%)	(63,5) (+2%)		
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.	20 272 (+23%)	20 634 (+18%)	21 448 (+14%)	22 143 (+12%)	22 771 (+12%)	22 771 (+12%)		
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.	8 215 (+34%)	8 652 (+33%)	9 344 (+27%)	10 054 (+25%)	10 215 (+24%)	10 215 (+24%)		
Средства на счетах эскроу, млрд руб.	6 366 (+11%)	6 514 (+13%)	6 826 (+1%)	7 242 (+4%)	7 384 (+16%)	7 384 (+16%)		
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации, на конец периода)*, млрд руб.	21 827 (+11%)	21 829 (+9%)	22 130 (+4%)	22 660 (+5%)	23 768 (+9%)	23 768 (+9%)	23 928 (+10%)	
Выдача ипотечных кредитов*, в т. ч.*	тыс. шт.	1 303,1 (-36%)	142,7 (-51%)	197,2 (-58%)	250,4 (-17%)	377,9 (+55%)	968,2 (-26%)	86,6 (+168%)
	млрд руб.	4 888,3 (-37%)	611,1 (-42%)	888,6 (-51%)	1 152,6 (+4%)	1 802,3 (+93%)	4 452,5 (-9%)	426,3 (+236%)
на первичном рынке (ДДУ)*	тыс. шт.	472,1 (-31%)	73,0 (-24%)	90,0 (-54%)	113,9 (+39%)	187,3 (+91%)	464,2 (-2%)	44,8 (+180%)
	млрд руб.	2 474,4 (-27%)	402,9 (-18%)	509,8 (-49%)	654,9 (+43%)	1 074,4 (+101%)	2 642,0 (+7%)	261,4 (+202%)
Выдача ипотеки по льготным программам, в т. ч.	тыс. шт.	637,6 (-33%)	87,5 (-39%)	125,8 (-56%)	153,9 (+52%)	243,5 (+129%)	610,6 (-4%)	59,5 (+253%)
	млрд руб.	3 461,5 (-28%)	499,2 (-34%)	718,0 (-53%)	898,3 (+54%)	1 417,6 (+131%)	3 533,2 (+2%)	351,1 (+262%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт.	379,4 (-14%)	78,1 (+9%)	109,3 (-21%)	135,3 (+76%)	221,8 (+138%)	544,6 (+44%)	55,5 (+272%)
	млрд руб.	2 141,4 (-3%)	446,0 (+15%)	623,4 (-19%)	789,9 (+78%)	1 291,2 (+140%)	3 150,5 (+47%)	328,0 (+281%)
«Дальневосточная и арктическая ипотека»	тыс. шт.	43,7 (+10%)	6,4 (-19%)	11,9 (+4%)	13,6 (-4%)	15,2 (+49%)	47,1 (+8%)	2,6 (+103%)
	млрд руб.	234,9 (+21%)	35,9 (-11%)	67,2 (+10%)	77,2 (0%)	86,3 (+52%)	266,6 (+14%)	14,7 (+109%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.	745,1 (-21%)	147,6 (-10%)	152,3 (-36%)	184,9 (+18%)		484,7 (-13%)		
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.	568,9 (-26%)	111,4 (-9%)	121,0 (-39%)	147,8 (+29%)		380,2 (-12%)		
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период	+9,1	+2,3	+0,8	+2,0	+4,7	+10,2		

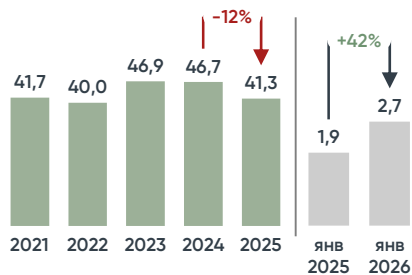
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

*Январь 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

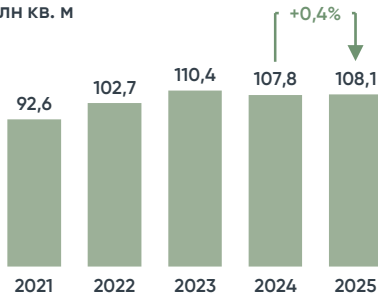
Ключевые показатели жилищной сферы

Жилищное строительство

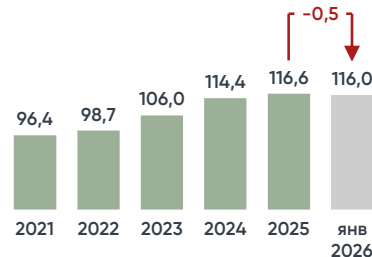
Запуск новых проектов,
млн кв. м



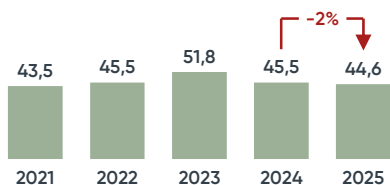
Ввод жилья,
млн кв. м



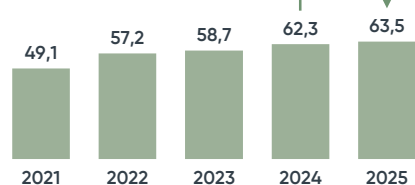
Объем жилья в стадии строительства,
млн кв. м
на конец периода



МКД, млн кв. м

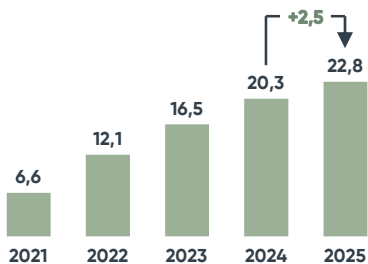


ИЖС, млн кв. м

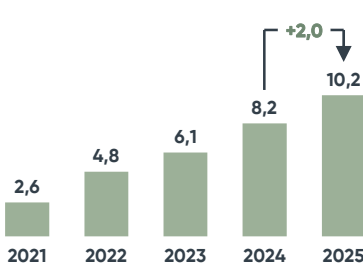


Проектное финансирование

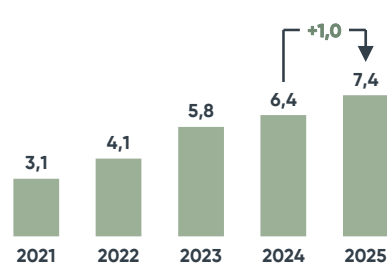
Объем кредитных линий
застройщикам, трлн руб.
на конец периода



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

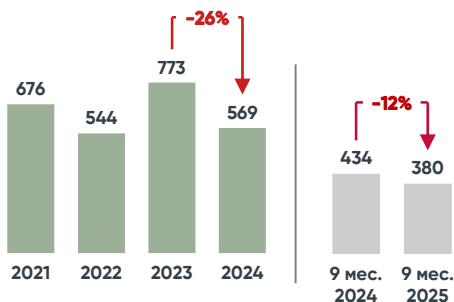


Средства на счетах эскроу,
трлн руб. на конец периода

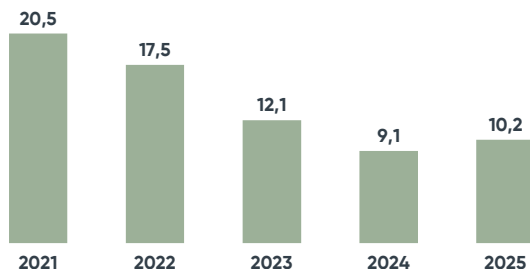


Продажи и цены на первичном рынке

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



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

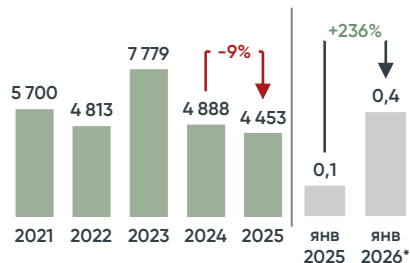


Ключевые показатели жилищной сферы

Ипотека

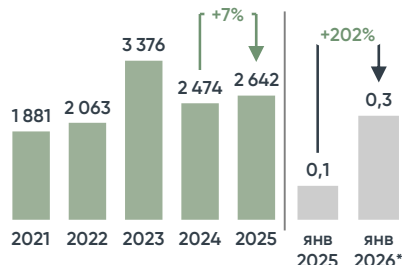
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов

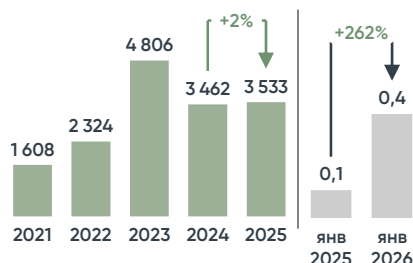


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

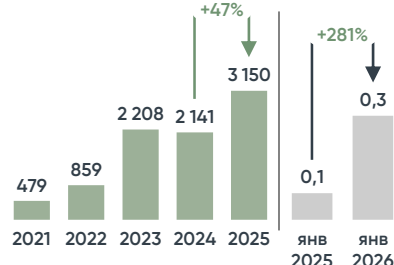


Выдача ипотеки по льготным программам

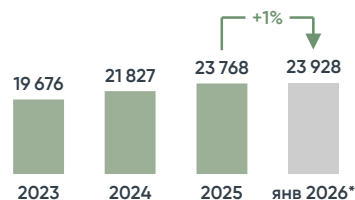


в т.ч.

«Семейная ипотека»

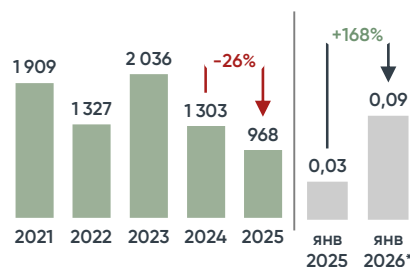


Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации), на конец периода



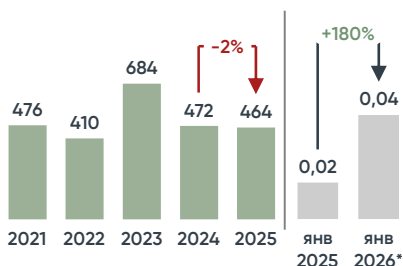
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов

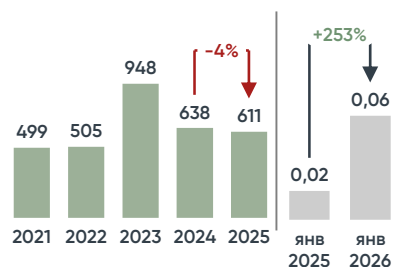


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

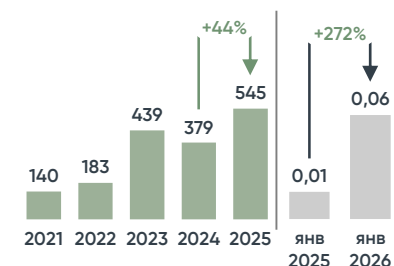


Выдача ипотеки по льготным программам



в т.ч.

«Семейная ипотека»



*Январь 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	
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	118	125	116	118
			Δ с начала года, п.п.	-	10	8	-9	2
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	3,3	3,3
			Δ с начала года, лет	-	0,0	0,4	0,2	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	
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	185	160	157
			Δ с начала года, п.п.	-	-43	39	-25	-3
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	2,1	3,1	3,1	3
			Δ с начала года, лет	-	-1,0	1,0	0,0	-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 (◀) Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода	% на конец периода	◀80	◀89	77	73	73
			Δ с начала года, п.п.	-	9	-12	-4	0

* 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.