

Аналитический центр ДОМ.РФ

Telegram канал



Аналитика  
ДОМ.РФ

ПОДПИСАТЬСЯ

# Еженедельный дайджест

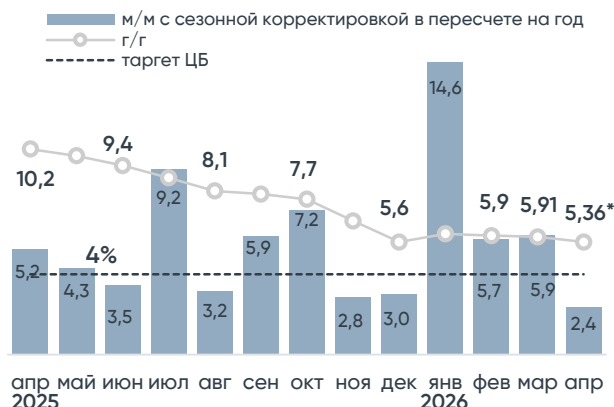
Рынок жилья и ипотеки.  
15 – 22 мая 2026 г.



## Инфляция замедляется, но потребительский спрос и инфляционные ожидания остаются повышенными

- В апреле инфляция заметно замедлилась:** по оценке Банка России, с поправкой на сезонность в пересчете на год она составила 2,4% после 5,9% в марте
  - замедление продолжилось и в мае: за 13–18 мая цены снизились на 0,02% после роста на 0,07% неделей ранее. Годовая инфляция, по оценке Минэкономразвития, составила 5,36%
  - основной вклад в снижение цен внесли продовольственные товары, прежде всего плодоовощи
  - замедлению инфляции способствовало и укрепление рубля с 81,3 руб. за долл. США на 1 апреля до 70,8 руб. на 22 мая
- Несмотря на динамику инфляции, инфляционные ожидания населения почти не изменились и остаются высокими**
  - в мае ожидаемая инфляция на год вперед составила 13% после 12,9% в апреле
- Потребительская активность продолжает расти**
  - по данным Сбериндекса, реальные потребительские расходы в апреле, как и в марте 2026 г., увеличились на 5,9% г/г
  - за январь–апрель 2026 г. прирост расходов составил 4,7% г/г против +4,3% г/г по итогам 2025 г.
- Депозитные ставки снижаются быстрее, чем ключевая, что постепенно уменьшает привлекательность вкладов**
  - средняя максимальная ставка по вкладам в топ-10 банков в I декаде мая составила 13,04%, снизившись на 2,06 п.п. с начала года
  - при этом относительно инфляционных ожиданий реальная доходность вкладов уже близка к нулю, что может постепенно ослаблять сберегательную и поддерживать потребительскую активность
- Часть средств населения уже направляется в альтернативные инструменты:** по данным Мосбиржи, в апреле физлица вложили в ценные бумаги 348 млрд руб. – в 1,9 раза больше, чем годом ранее, а основной объем пришелся на облигации (266 млрд руб.). В дальнейшем тенденция может усилиться
  - Динамика курса доллара США к рублю, руб. за долл. США

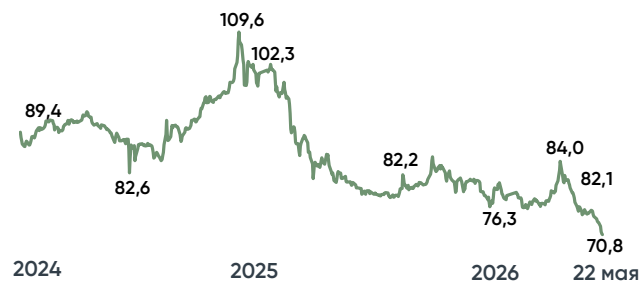
### Инфляция, %



\* На 18.05.2026

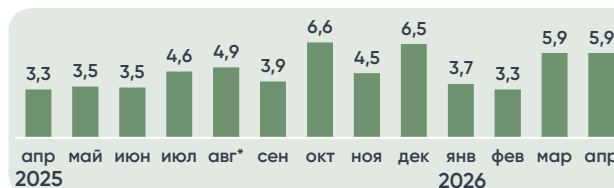
Источники: Банк России, Росстат.

### Динамика курса доллара США к рублю, руб. за долл. США



Источник: Банк России.

### Динамика потребительских расходов на товары и услуги, % г/г в реальном выражении



Источники: Росстат (до марта 2026 г.), Сбериндекс.

Для рынка жилья эффект пока скорее отложенный: замедление инфляции создает предпосылки для снижения ключевой и рыночных ипотечных ставок.

Однако повышенные инфляционные ожидания и устойчивый потребительский спрос вероятнее будут ограничивать скорость смягчения ДКП.

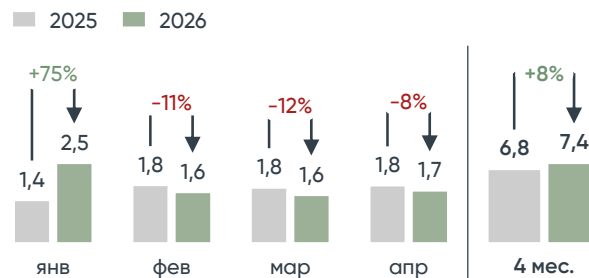
Снижение привлекательности вкладов пока скорее поддержит потребление и интерес к альтернативным финансовым инструментам, чем моментальный переток средств в жилье. Тенденция к восстановлению рыночной ипотеки продолжится при снижении ставок к более комфортным для заемщика уровням.

## Продажи жилья в новостройках

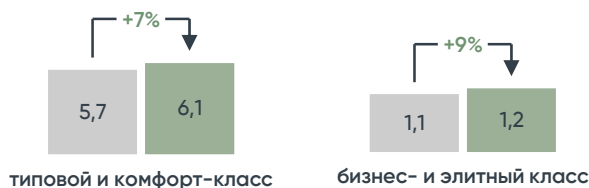
В апреле 2026 г. продажи жилья в новостройках немного ускорились, но остаются ниже прошлогодних значений

- По оценке ДОМ.РФ, ипотечное кредитование покупки квартир по ДДУ в апреле ускорилось, увеличив продажи жилья в новостройках
  - в апреле 2026 г. продано 1,7 млн кв. м квартир на первичном рынке (+8% м/м) на сумму 355 млрд руб. (+8% м/м)
  - в годовом выражении продажи все еще ниже прошлогодних как по площади (-8% г/г), так и по объему поступлений (-5% г/г)
  - при этом продажи квартир типового и комфорт классов сокращаются в годовом выражении третий месяц подряд (-10% г/г в апреле), в то время как спрос на дорогое жилье, напротив, увеличился (+2% г/г)
- За январь-апрель 2026 г. в России продано 7,4 млн кв. м в новостройках (+8% г/г), а объем поступлений в строительство за счет продаж строящегося жилья превысил прошлогодний уровень на 11%, составил 1,5 трлн руб.
  - продажи новостроек бизнес- и элитного класса с начала года росли немного быстрее (+9 %г/г, 1,2 млн кв. м), чем комфорт и типового (+7% г/г, 6,1 млн кв. м)
- Основной объем продаж в высокоценовом сегменте традиционно приходится на Москву (508 тыс. кв. м за 4 мес. 2026 г. или 42%). Вместе с тем весь рост продаж бизнес и элитного жилья за 4 мес. обеспечен прочими регионами, суммарно нарастившими их на +42% г/г
  - среди лидеров по росту продаж в бизнес- и элитном классе Свердловская (+85% г/г), Московская (+63% г/г) области и Краснодарский край (+47% г/г)
  - в Москве продажи более дорого жилья, наоборот, сократились (-18% г/г)
- В массовом сегменте продажи в январе-апреле наиболее заметно выросли в Краснодарском крае (+48% г/г), Ленинградской области (+41% г/г) и Башкортостане (+28% г/г)
- На 01.05.2026 соотношение распроданности и стройготовности (71%, - 2 п.п. к началу года), как и срок продажи непроданного строящегося жилья (3,2 лет, +0,1 лет к началу года) сохранились на равновесном уровне

Продажи жилья в новостройках в России, млн кв. м



В т.ч. по классам жилья



Источник: ЕИСЖС.

Продажи жилья в новостройках России за 4 мес. 2026 г. по классам в разрезе топ-10 регионов\*

### Бизнес- и элитный класс

Регион	тыс. кв. м	Δ г/г, %	% от продаж
Москва	508	-18	42
Санкт-Петербург	108	+34	9
Ростовская обл.	54	+17	4
Московская обл.	54	+63	4
Респ. Татарстан	50	+13	4
Краснодарский кр.	35	+47	3
Свердловская область	32	+85	3
Респ. Башкортостан	28	+45	2
Респ. Крым	25	-21	2
Респ. Дагестан	9	+43	1

### Типовой и комфорт- класс

Регион	тыс. кв. м	Δ г/г, %	% от продаж
Московская обл.	495	-8	8
Москва	369	-43	6
Свердловская обл.	332	+18	5
Краснодарский кр.	315	+48	5
Санкт-Петербург	302	+2	5
Ленинградская обл.	290	+41	5
Ростовская обл.	207	+4	3
Тюменская обл.	196	-7	3
Новосибирская обл.	192	+13	3
Респ. Башкортостан	147	+28	2

\*По объему строящегося жилья соответствующего класса  
Источник: ЕИСЖС.

# Ипотека на ИЖС и готовые дома

В апреле спрос на готовые дома поддерживала рыночная ипотека, тогда как выдача на ИЖС оставалась сконцентрированной в льготных программах

- В апреле 2026 г. выдача ипотеки на строительство (ИЖС) и приобретение частных домов продолжила расти: банки предоставили почти 10 тыс. новых кредитов\* (+23% к марту 2026 г.) на 48 млрд руб. (+13%)

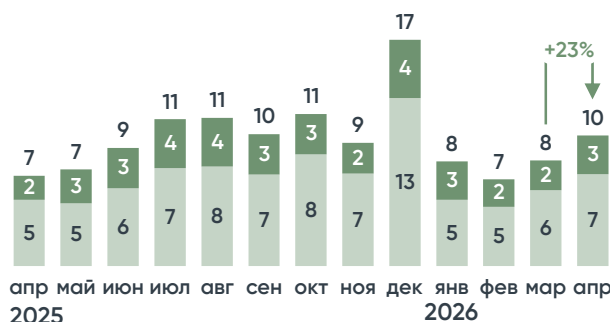
  - структура выдачи остается довольно стабильной, в апреле на ИЖС пришлось чуть меньше трети от количества выданных кредитов – 3 тыс. (+30% м/м) на 19 млрд руб. (+17%)
  - на приобретение готовых домов было предоставлено 7 тыс. кредитов (+21% м/м) на 29 млрд руб. (+10%)
- В выдаче ипотеки на готовые дома с февраля преобладают рыночные программы: в апреле на них пришлось 59% новых кредитов (+4 п.п. за месяц), на программы с господдержкой – 41%

  - средняя ставка предложения банков на покупку готовых домов снизилась до 18,8% к концу апреля (-1,1 п.п. за месяц и -8 п.п. за год), что обеспечивает постепенный рост рыночного спроса
- В ИЖС выдача по-прежнему сконцентрирована в программах с господдержкой: в апреле, как и месяцем ранее, по «Семейной ипотеке» выдано 82% новых кредитов, на рыночные программы пришлось всего 4%
- Доля ИЖС и готовых домов в общем количестве выдач ипотеки с приходом строительного сезона начала расти, увеличившись с 9,4% в январе до 11,8% в апреле
- За 4 мес. 2026 г. выдача на ИЖС и готовые дома выросла до 32 тыс. кредитов (в 1,9 раза г/г) на 173 млрд руб. (в 1,8 раза г/г)

  - 22 тыс. кредитов на 104 млрд руб. предоставлено на покупку готовых индивидуальных домов
  - 10 тыс. кредитов на 69,5 млрд руб. – на их строительство
- Портфель ипотеки на ИЖС составил 1,4 трлн руб. на 01.05.2026 (+189 млрд руб. за год), его доля в общем ипотечном портфеле выросла до 6,3% с 6% на 01.05.2025

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

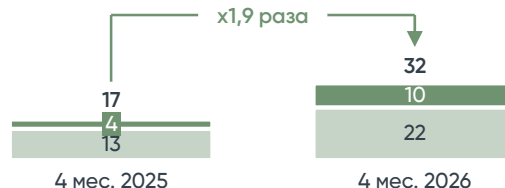
■ Строительство индивидуальных домов (ИЖС)  
■ Приобретение готовых индивидуальных домов



Источники: опросы банков, ДОМ.РФ.

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

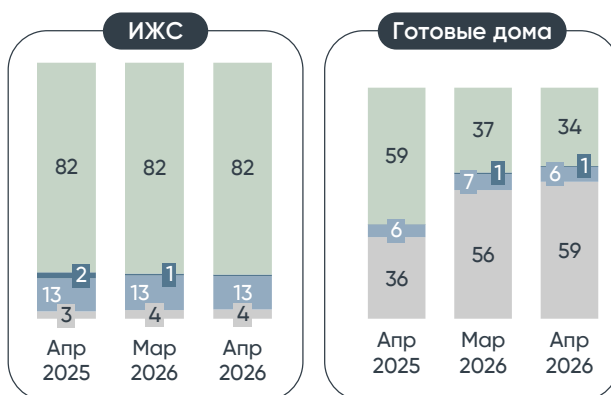
■ Строительство индивидуальных домов (ИЖС)  
■ Приобретение готовых индивидуальных домов



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.

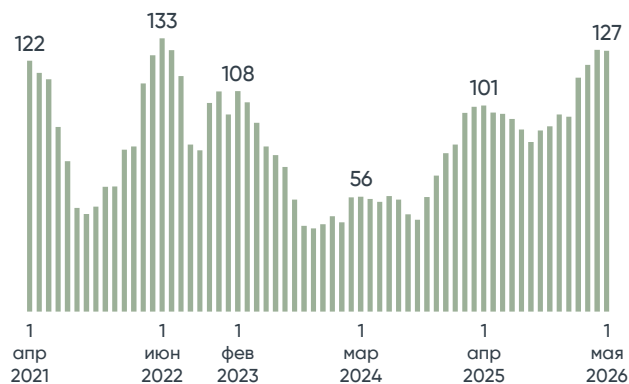
\*Количество выданных кредитов на ИЖС и готовые дома (данные ДОМ.РФ по опросам банков) не учитывает транши по ранее выданным кредитам.

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

## Предложение аренды жилья в России стабилизировалось на высоком уровне

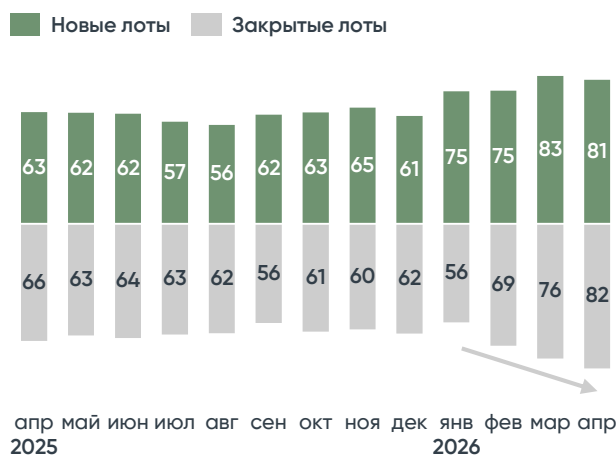
- В апреле 2026 г. предложение на рынке аренды жилья в России сохранилось на высоком уровне**
  - по данным ЦИАН, количество активных объявлений о сдаче квартир составило 127,2 тыс. на 01.05.2026 – практически на уровне предыдущего месяца (127,6 тыс. в марте 2026 г.) и на 31% больше, чем год назад (97,3 тыс. в апреле 2025 г.)
  - за последние пять лет предложение поднималось выше только в мае 2022 г. (133 тыс. объявлений)
- Активность арендаторов с февраля постепенно росла, в результате в апреле число закрытых объявлений несколько превысило число новых публикаций о сдаче жилья**
  - в апреле собственники выставили 81,2 тыс. новых объявлений о сдаче квартир – на 3% меньше, чем месяцем ранее (83 тыс. в марте)
  - количество закрытых лотов увеличилось на 7% по сравнению с мартом и составило 81,6 тыс. за апрель
- На динамику стоимости аренды оказывает влияние структура предложения: цены растут сильнее на многокомнатные квартиры, объявлений о сдаче которых меньше на рынке**
  - за апрель средняя цена аренды студий в России снизилась на 1% до 35 тыс. руб. в месяц, а однокомнатных квартир – не изменилась и составила 36 тыс. руб. в условиях высокого предложения (на них по-прежнему приходится 57% всех объявлений)
  - двухкомнатные квартиры формируют 30% предложения, а их аренда подорожала на 1% за месяц до 57 тыс. руб.
  - сильнее всего выросла средняя цена аренды «трешек» (+2% за апрель до 101 тыс. руб. в месяц) и квартир с 4 и более комнатами (+3% до 326 тыс. руб.), предложение которых более ограниченно

### 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.

## Показатели рынка аренды в разрезе комнатности квартир на 01.05.2026

	Количество объявлений			Доля от всех объявлений		Цена за квартиру в месяц		
	тыс. шт.	м/м, %	г/г, %	%	г/г, п.п.	тыс. руб.	м/м, %	г/г, %
Студии	18,4	-1	+50	14	+2	35	-1	-2
1-комн. квартиры	54,1	+1	+35	43	+1	36	0	0
2-комн. квартиры	38,3	-2	+25	30	-1	57	+1	-4
3-комн. квартиры	13,9	-1	+15	11	-2	101	+2	0
4+-комн. квартиры	2,5	+4	+16	2	0	326	+3	+4

Продажи в I кв. 2026 г. оказались хуже ожиданий застройщиков, через год девелоперы прогнозируют ухудшение рентабельности и более низкий портфель строительства

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

- В I кв. 2026 г. 73% застройщиков не выполнили планы по продажам (-60 п.п. за квартал) – это самый низкий показатель за последние 2 года, что вероятно, связано как с завышенными ожиданиями по продажам жилья в новостройках после рекордного IV кв. 2025 г., так и со снижением выдач ипотеки с господдержкой
- Несколько снизилась доля застройщиков, сумевших выполнить планы по выводу новых проектов на рынок (57%, -7 п.п.), при этом планы по текущему строительству не смог выполнить только один застройщик из десяти
- Из-за значительного снижения притока средств от продаж сократилась доля застройщиков, отмечающих рост или сохранение доступности проектного финансирования как по текущим проектам (80%, -14 п.п. за квартал), так и по новым (71%, -11 п.п. за квартал)
- Снизилась доля застройщиков, отмечающих рост стоимости стройматериалов (38%, -18 п.п. за квартал): эффект от роста НДС отразился, в основном, в оценках III и IV кв. 2025 г.
- Ситуация с кадрами нормализовалась: всего 4% девелоперов отметили снижение обеспеченности трудовыми ресурсами, это минимальная доля за последние 2 года

Более половины застройщиков сохраняют пессимистичные ожидания как по рентабельности, так и в целом по ситуации в отрасли

- Общего ухудшения ситуации в отрасли в годовой перспективе все еще ждут больше половины застройщиков (55%, -10 п.п. за квартал)
- 7 из 10 девелоперов ожидают снижения рентабельности через год – их число вернулось к значениям середины прошлого года после единоразового улучшения ожиданий кварталом ранее. Доля застройщиков, полагающих, что портфель строительства сократится, выросла до 37% (+4 п.п. за квартал)

## 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	I кв. 2026	Δ к IV кв. 2025, п.п.	Δ к I кв. 2025, п.п.
<b>Исполнение планов в прошлом периоде (доля респондентов, отметивших выполнение или перевыполнение)</b>											
По выводу на рынок новых проектов	67	61	61	53	59	52	66	64	57	-7	-2
По продажам новостроек	59	67	33	45	44	38	54	87	27	-60	-17
Производство строительных работ	90	86	91	84	88	91	90	80	88	+8	0
<b>Доступность проектного финансирования (доля респондентов, отметивших рост или сохранение на том же уровне)</b>											
По проектам в стадии строительства	98	96	89	83	79	83	89	94	80	-14	+1
По новым проектам	90	87	74	62	69	73	75	82	71	-11	+2
<b>Рост цен (доля респондентов, отметивших рост)</b>											
На стройматериалы и оборудование	51	62	45	64	59	33	50	56	38	-18	-8
На строительные работы	48	57	45	54	43	34	48	39	35	-4	-8
<b>Ухудшение кадровой обеспеченности (доля респондентов, отметивших снижение)</b>											
Обеспеченность трудовыми ресурсами	19	24	26	20	10	5	15	7	4	-3	-6
Наличие подрячков	7	16	13	16	12	11	6	9	13	+4	+1
<b>Ухудшение ожиданий застройщиков (доля респондентов, ожидающих снижения)</b>											
Ситуация в жил. строительстве в следующем квартале ухудшится	48	78	73	80	56	48	30	65	55	-10	-1
Рентабельность через 12 месяцев снизится	52	73	78	72	77	70	73	57	70	+13	-7
Площадь строящегося жилья (м <sup>2</sup> ) через 12 месяцев уменьшится	38	41	32	47	55	41	34	33	37	+4	-18

# Ключевые показатели жилищной сферы

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

	2024	2025	2026			
			I квартал	Апрель	С начала года	
Запуск новых проектов, млн кв. м	46,3 (-1%)	41,0 (-12%)	10,6 (+37%)	3,4 (-18%)	13,9 (+18%)	
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м	114,4 (+8%)	116,6 (+2%)	118,9 (+4%)	119,3 (+2%)		
Ввод жилья, млн кв. м в т. ч.	107,8 (-2%)	108,1 (+0,3%)	23,0 (-28%)	6,5 (-4%)	29,4 (-24%)	
МКД, млн кв. м	45,5 (-12%)	44,6 (-2%)	7,7 (+5%)	2,9 (+24%)	10,6 (+10%)	
ИЖС, млн кв. м	62,3 (+6%)	63,5 (+2%)	15,3 (-38%)	3,6 (-19%)	18,9 (-35%)	
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.	20 272 (+23%)	22 771 (+12%)	23 103 (+12%)			
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.	8 215 (+34%)	10 215 (+24%)	10 272 (+19%)			
Средства на счетах эскроу, млрд руб.	6 366 (+11%)	7 384 (+16%)	7 402 (+14%)			
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации, на конец периода)*, млрд руб.	21 827 (+11%)	23 787 (+9%)	24 099 (+10%)	24 194 (+10%)	24 194 (+10%)	
Выдача ипотечных кредитов*, в т. ч.	тыс. шт.	1 303,1 (-36%)	968,2 (-26%)	230,5 (+62%)	83,8 (+28%)	314,3 (+51%)
	млрд руб.	4 888,4 (-37%)	4 452,5 (-9%)	1 045,6 (+71%)	359,1 (+24%)	1 404,7 (+56%)
на первичном рынке (ДДУ)*	тыс. шт.	472,1 (-31%)	464,2 (-2%)	92,5 (+27%)	30,5 (+3%)	123,0 (+20%)
	млрд руб.	2 474,4 (-27%)	2 642,0 (+7%)	533,2 (+32%)	173,3 (+4%)	706,5 (+24%)
Выдача ипотеки по льготным программам, в т. ч.	тыс. шт.	638,0 (-33%)	607,4 (-5%)	121,7 (+39%)	34,6 (-19%)	156,3 (+20%)
	млрд руб.	3 464,0 (-28%)	3 515,0 (+1%)	715,8 (+43%)	205,7 (-15%)	921,5 (+24%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт.	379,6 (-14%)	542,0 (+43%)	105,7 (+35%)	27,3 (-27%)	133,0 (+15%)
	млрд руб.	2 142,7 (-3%)	3 136,0 (+46%)	621,8 (+39%)	162,6 (-24%)	784,5 (+19%)
«Дальневосточная и арктическая ипотека»	тыс. шт.	43,8 (+10%)	46,5 (+6%)	11,0 (+72%)	5,4 (+50%)	16,4 (+65%)
	млрд руб.	235,3 (+22%)	262,9 (+12%)	62,6 (+74%)	31,1 (+51%)	93,7 (+67%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.	745,1 (-21%)	759,8 (+2%)	167,4 (+13%)		167,4 (+13%)	
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.	568,9 (-26%)	603,5 (+6%)	133,5 (+20%)		133,5 (+20%)	
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период	+9,1	+10,2	+2,2	+0,5	+2,7	

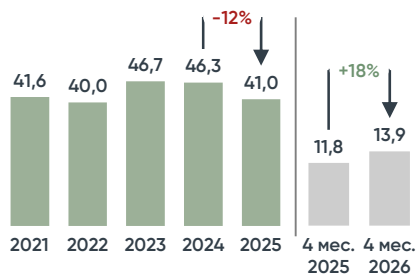
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

\* Апрель и 4 мес. 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

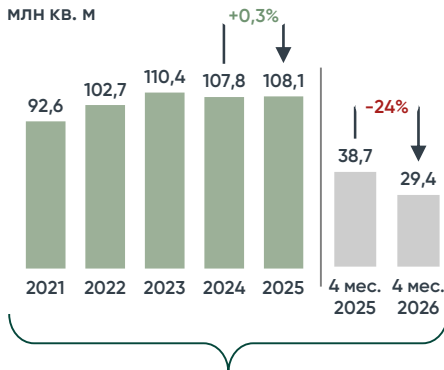
# Ключевые показатели жилищной сферы

## Жилищное строительство

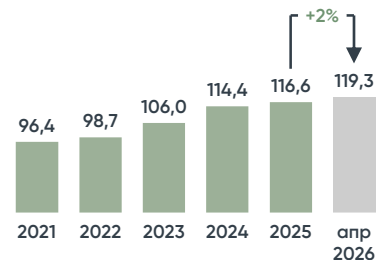
Запуск новых проектов, млн кв. м



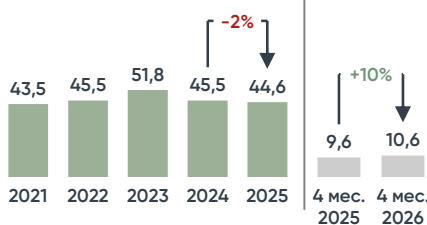
Ввод жилья, млн кв. м



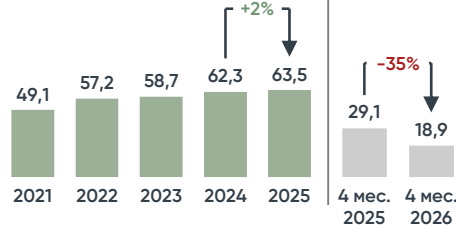
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м на конец периода



МКД, млн кв. м

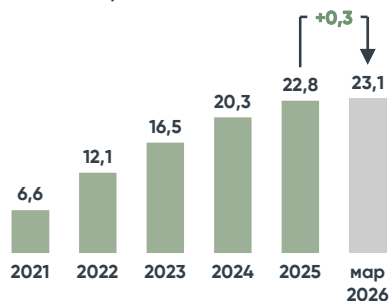


ИЖС, млн кв. м

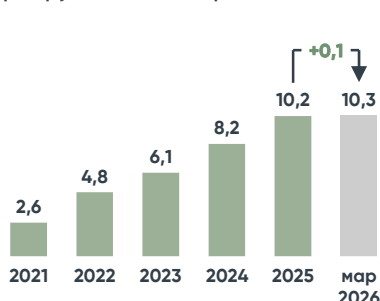


## Проектное финансирование

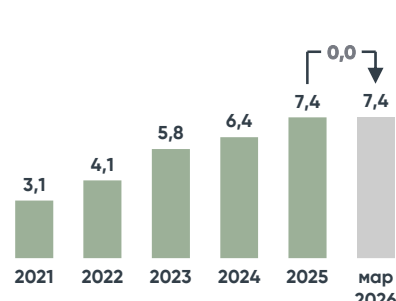
Объем кредитных линий застройщикам, трлн руб. на конец периода



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

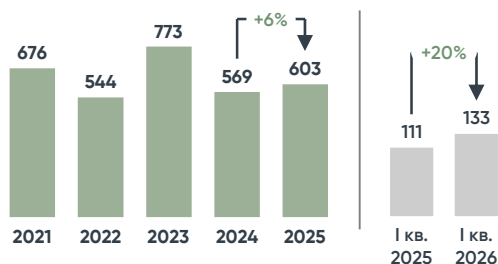


Средства на счетах эскроу, трлн руб. на конец периода

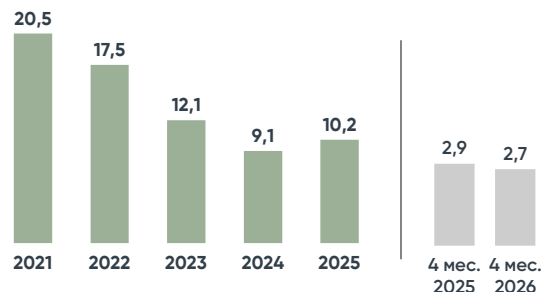


## Продажи и цены на первичном рынке

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



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

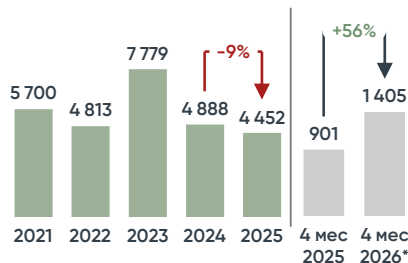


# Ключевые показатели жилищной сферы

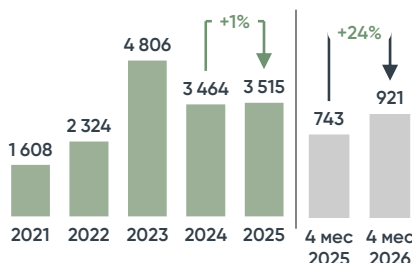
## Ипотека

млрд руб.

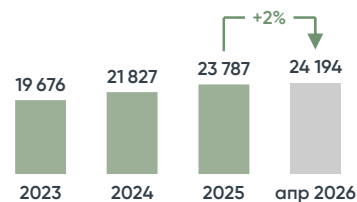
Выдача ипотечных кредитов



Выдача ипотеки по льготным программам



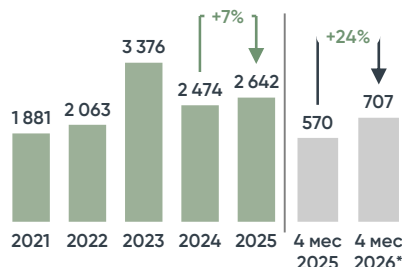
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации), на конец периода



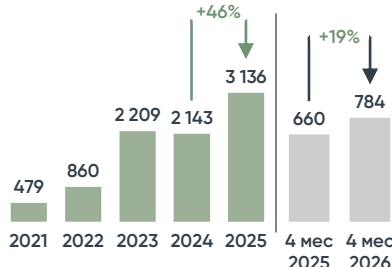
в т.ч.

в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

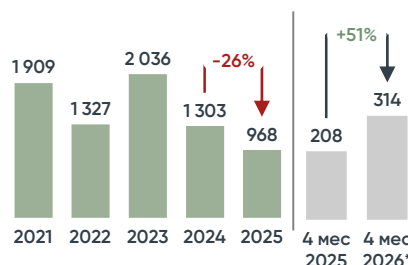


«Семейная ипотека»

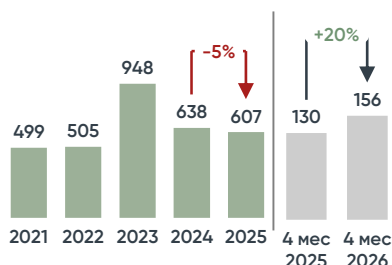


тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов



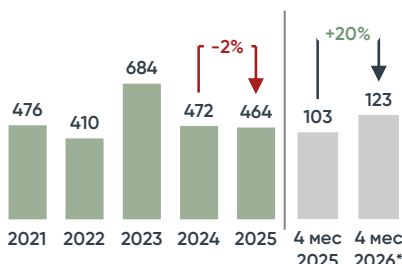
Выдача ипотеки по льготным программам



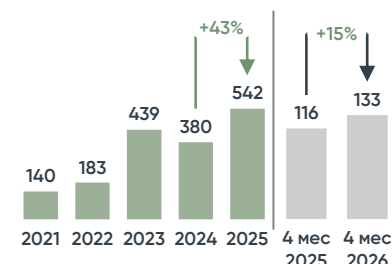
в т.ч.

в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)



«Семейная ипотека»



\*Апрель и 4 мес. 2026 г. – оценка ДОМ.ПФ.



# 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.