

ЕРЗ-ТРЕНДЫ

16 ИЮЛЯ 2026

РЫНОК НОВОСТРОЕК ЕКАТЕРИНБУРГА ЛЕТО 2026

МИХАИЛ
ХОРЬКОВ

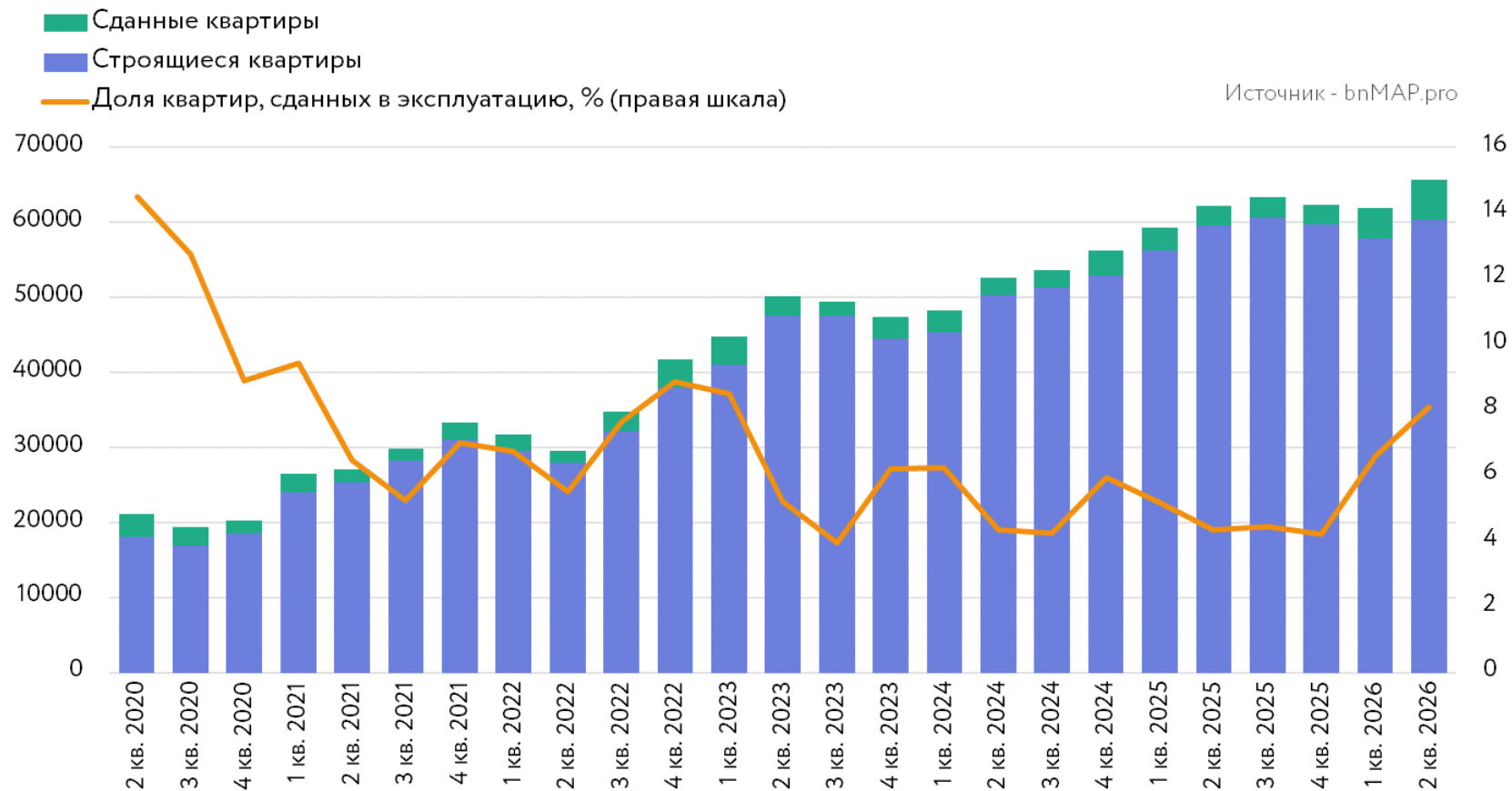


bnMAP.pro

ХОД
КОНСАЛТИНГ



ОБЪЕМ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР



НОВОСТРОЙКИ ЕКАТЕРИНБУРГА ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изменение за
12 месяцев:

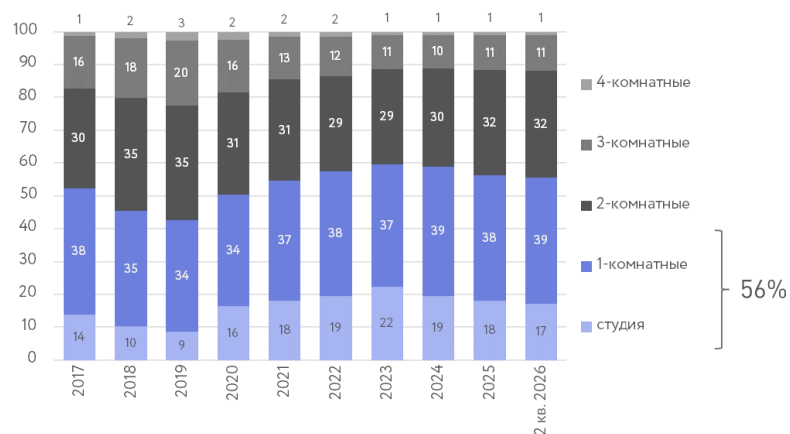
↑ 5%

2026:

- На рынке около 66 тысяч квартир, из них более 5 тысяч сданы в эксплуатацию.
- Сохраняются резервы для дальнейшей ротации предложения.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, %

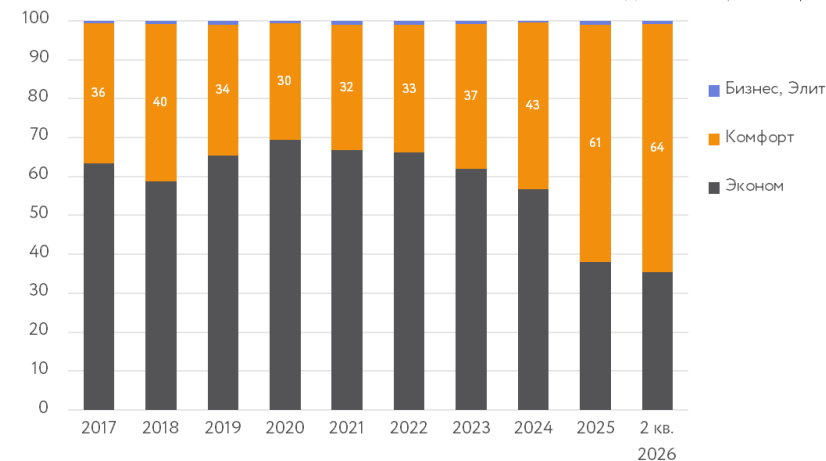
Источник: ХОД Консалтинг / bnMAP.pro



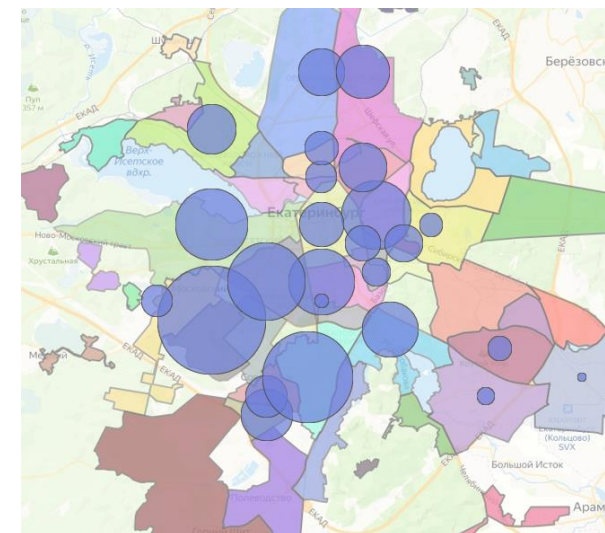
56% квартир
студии и 1-комнатные.
Много, но меньше 2024 года.

СТРУКТУРА СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, % ОТ КОЛ-ВА КВАРТИР

Источник: ХОД Консалтинг / bnMAP.pro



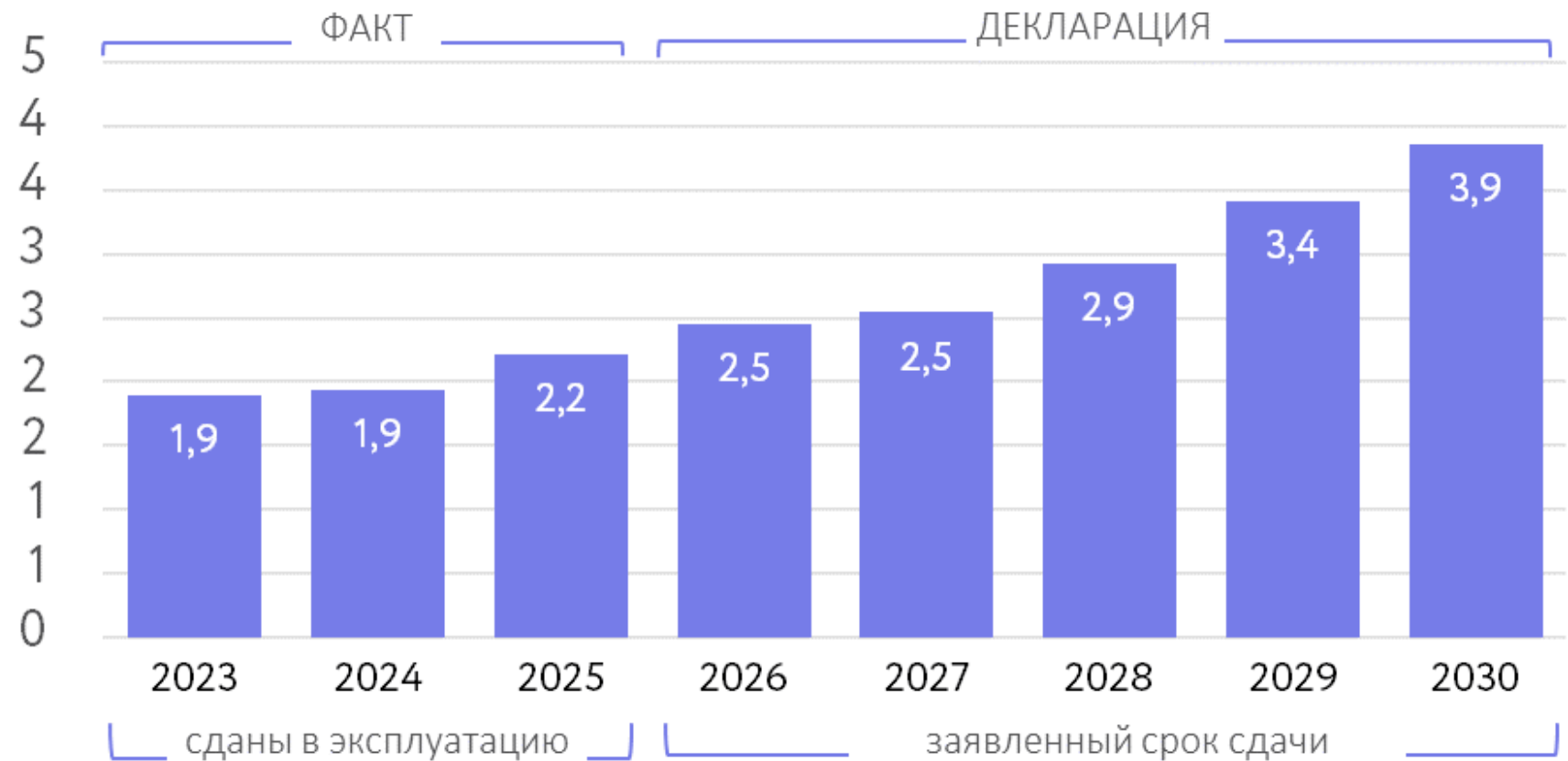
64% квартир - комфорт-класс.
Много проектов на стыке
эконом-комфорт / комфорт-бизнес



40% квартир – центр и 1 пояс.
Широкий территориальный
выбор

ЕКАТЕРИНБУРГ. СРЕДНИЕ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ЛЕТ

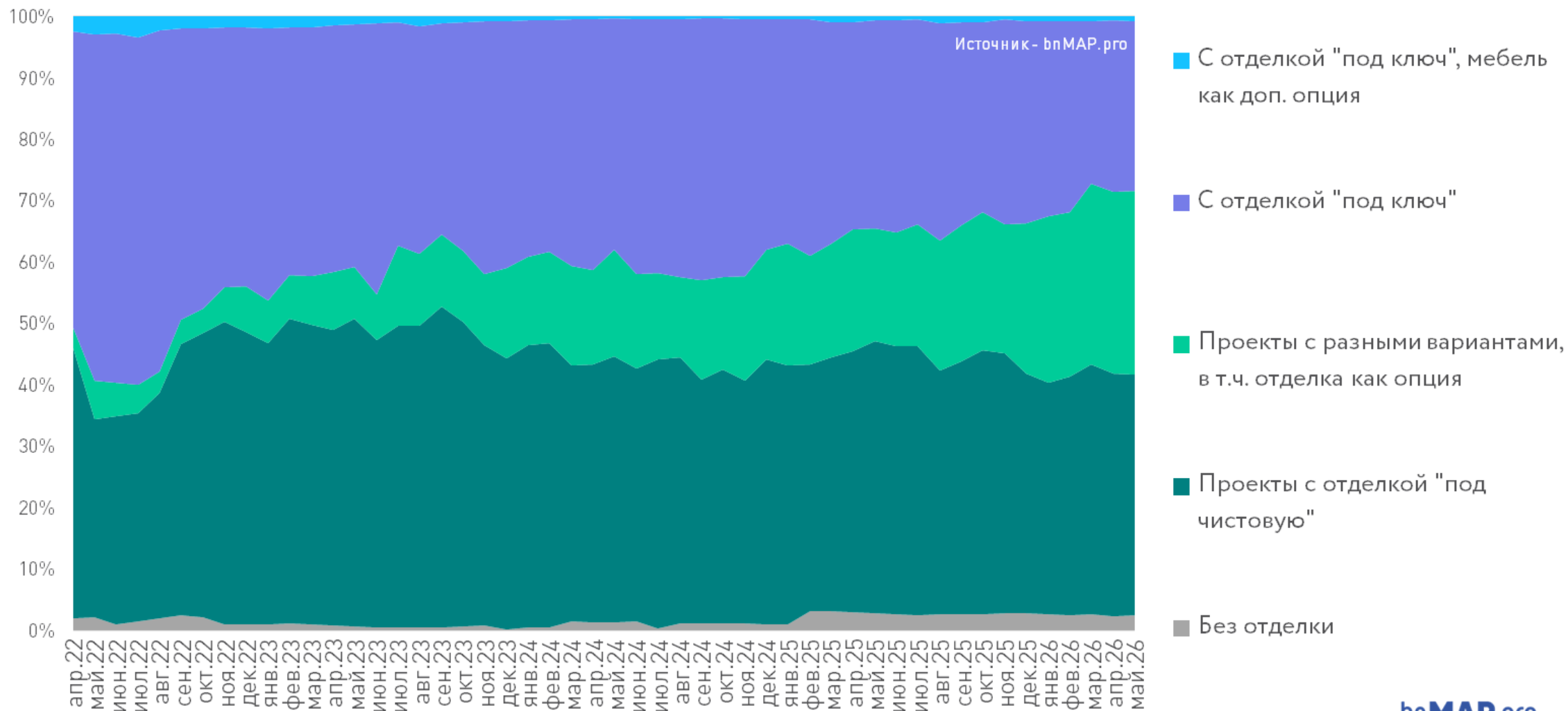
Источник - bnMAP.pro



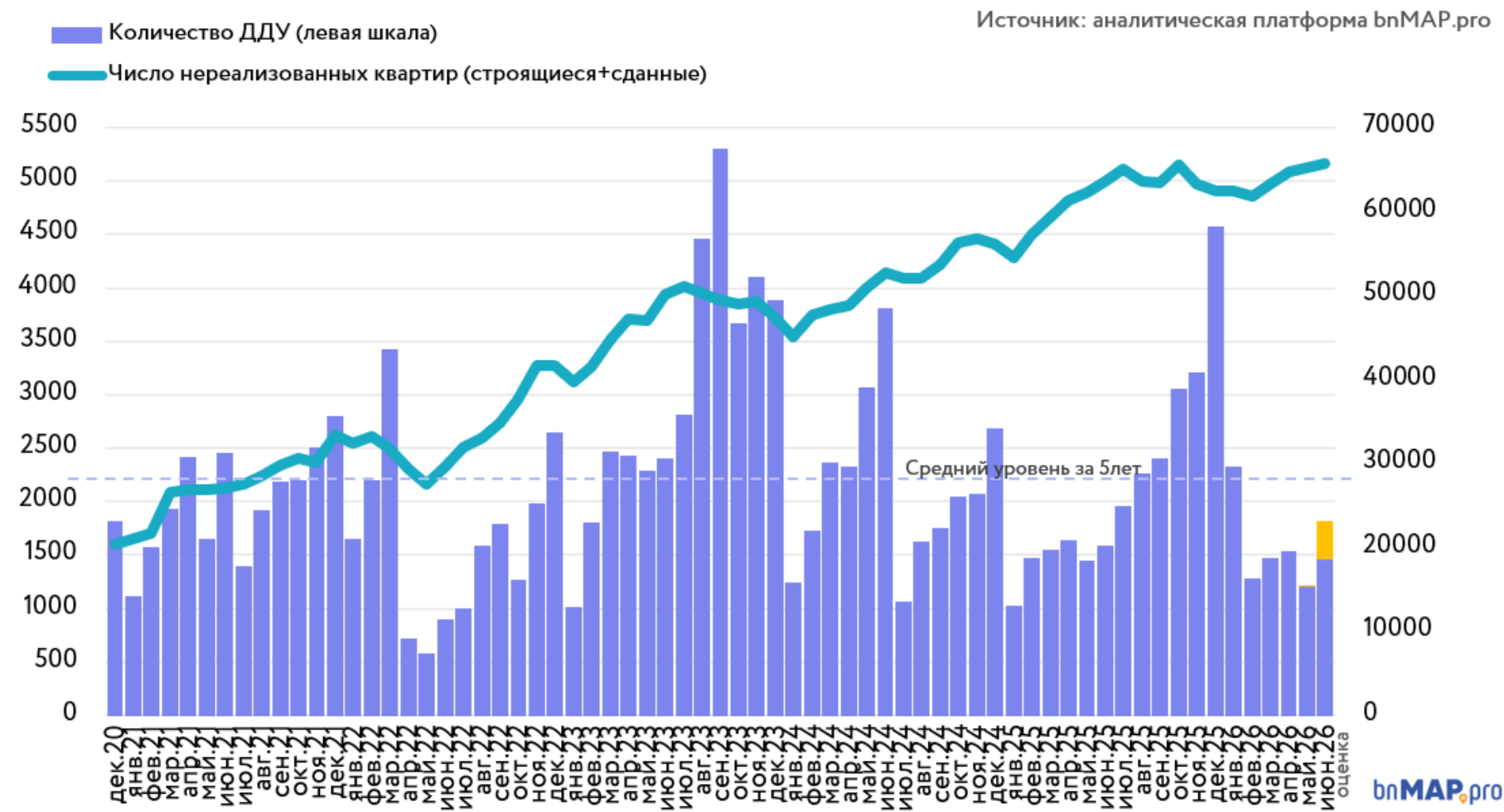
НОВЫЕ ВОПРОСЫ У ПОКУПАТЕЛЕЙ:

- Как оценить риски за 3 года: мои и девелоперские?
- Время – деньги! Сколько стоит 1 год стройки, а 3 года?
- Как изменится рынок, продукт за 3 года?
- Готовых квартир все больше, зачем покупать на котловане?

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ ЭКСПОЗИЦИИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УРОВНЯ ОТДЕЛКИ ПО ПРОЕКТУ



КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ПО ДАТЕ ДОГОВОРА



Итоги 2025:

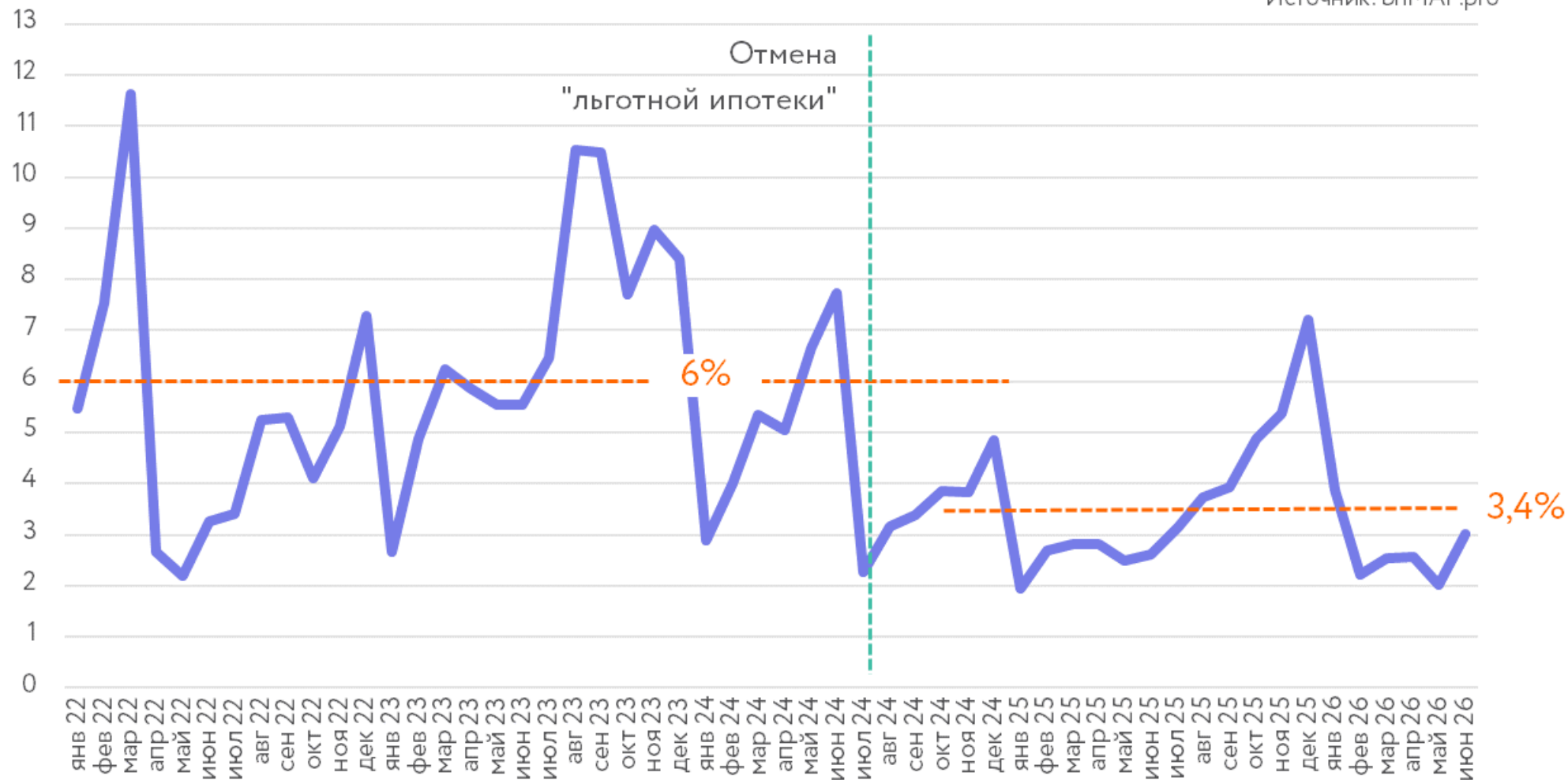
- Быстрое восстановление продаж с минимальных уровней, до рекордных показателей.
- Рост активности в течение всего года.
- Итог 2025: объем продаж на уровне 2024.

1 половина 2026:

- +17% к 1 пол. 2025. НО:
- Исчерпание прошлых резервов.
- Обострение конкуренции в финансовой плоскости (условия продаж).
- Стабильно низкий объем продаж с февраля.

СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ТЕМП РЕАЛИЗАЦИИ СТРОЯЩИХСЯ КВАРТИР В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАТКОВ, %

Источник: bnMAP.pro



2026 низкий, но приемлемый объем продаж на всем рынке города



Темпы продаж по отдельным компаниям и проектам в 1,5-2 раза ниже предыдущих лет

ОБЪЕМ ПРОДАЖ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВЫВОД НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ТЫС. КВ. М

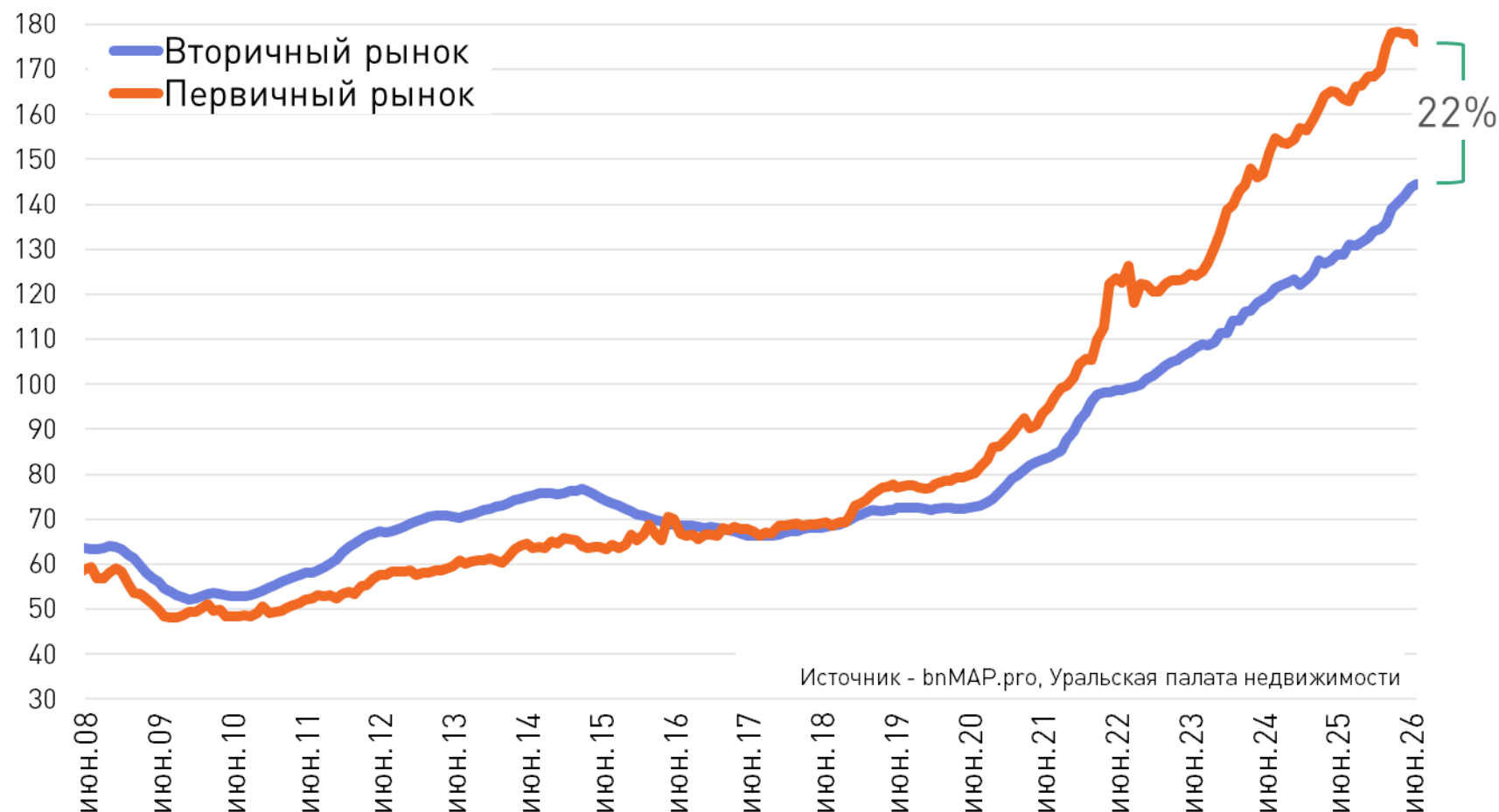
Источник: аналитическая платформа bnMAP.pro



**Проблема 2026 года
не в продажах,
а в избыточном
предложении**

**Вывод на рынок новых
проектов превышает объем
продаж**

ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, ТЫСЯЧ РУБ.



Изменение за 12 месяцев:

Первичный рынок

↑ 8%

Вторичный рынок

↑ 12%

Изменение с начала 2026:

Первичный рынок

↑ 4%

Вторичный рынок

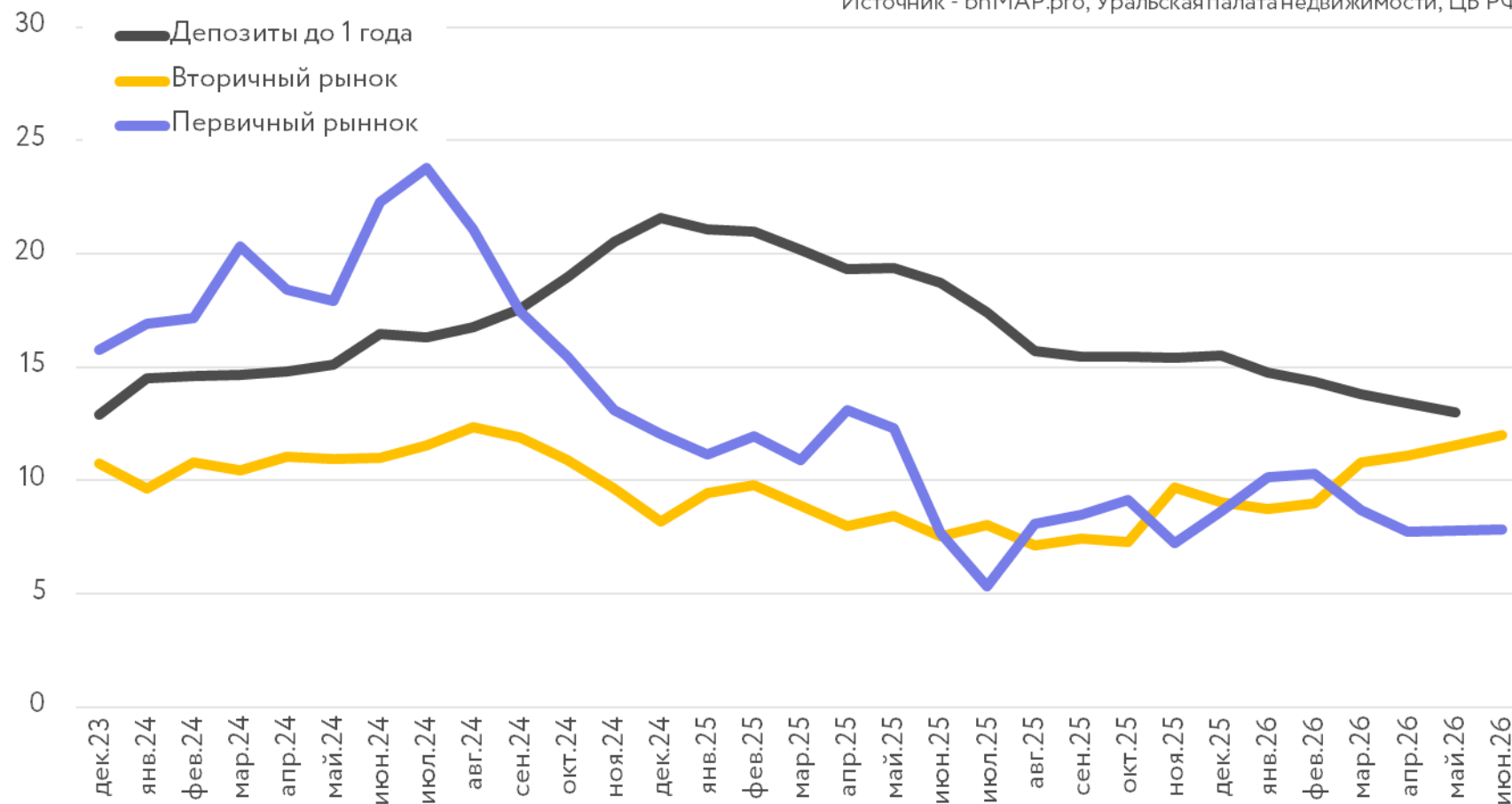
↑ 7%

2026:

- Цены экспозиции растут под давлением «финансового инжиниринга».
- Практика реальных скидок становится постоянной и часто нивелирует плановое повышение цен.

ЕКАТЕРИНБУРГ. ГОДОВЫЕ ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В СРАВНЕНИИ С ДЕПОЗИТНЫМИ СТАВКАМИ, %

Источник - bnMAP.pro, Уральская палата недвижимости, ЦБ РФ



**ДЕНЬГИ НА ДЕПОЗИТАХ.
КОГДА ПОЙДУТ НА
РЫНОК?**

- Без рыночной ипотеки накопления с депозитов не работают
- Сберегательная модель все еще оправдана
- Вторичка или первичка

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ
В ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ «[REBURG](https://t.me/reburg)»



<https://t.me/reburg>

Михаил Хорьков

Партнер [bnMAP.pro](https://bnmap.pro) по Екатеринбургу и Свердловской области
Руководитель аналитической службы УПН
Директор ООО «ХОД Консалтинг»

+7 (343) 3676760

+7 912 289 89 14

a@hodc.ru

