

**ЧТО ЖДЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДО КОНЦА 2026?
ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ПО ИТОГАМ
IV САММИТА ЗАСТРОЙЩИКОВ**

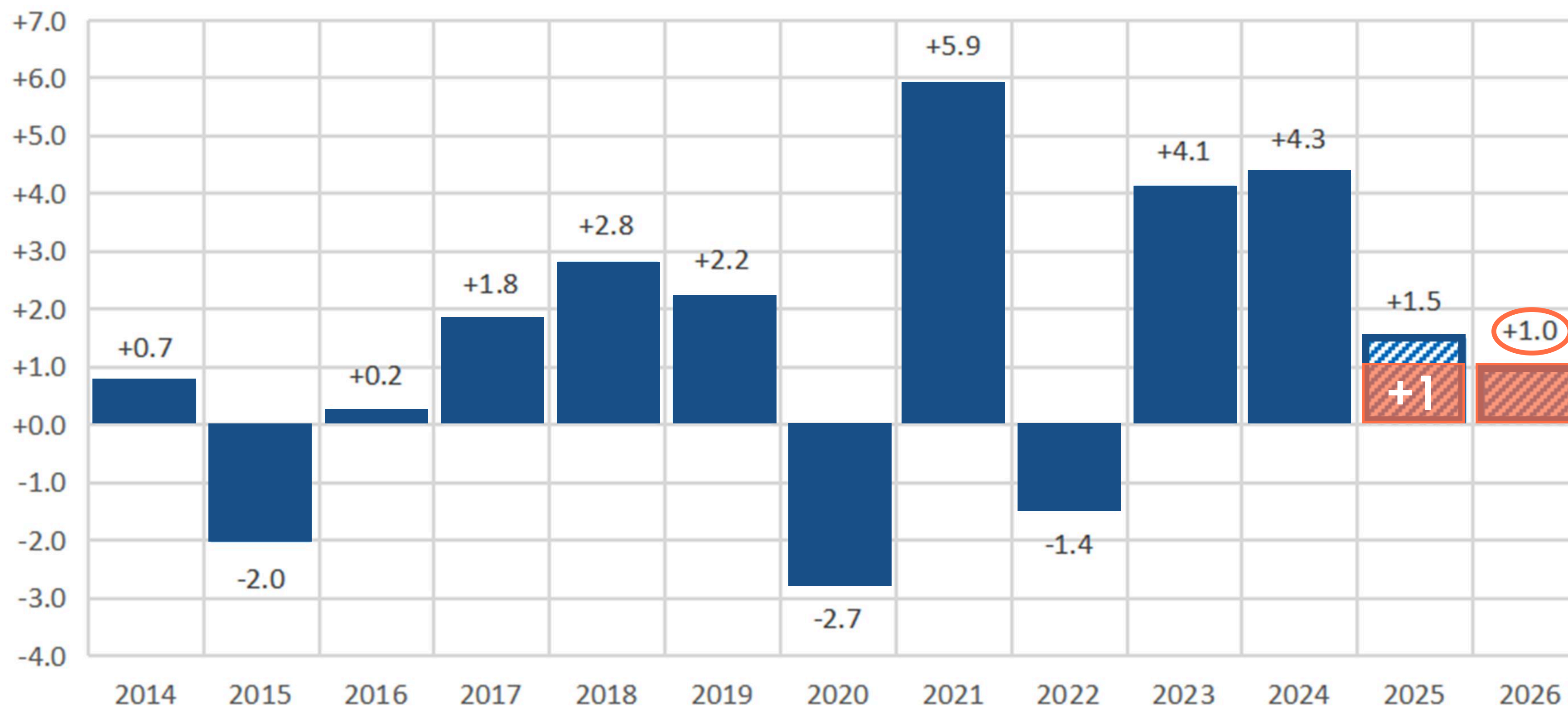


Кирилл Холопик
Руководитель EP3.РФ

25 сентября 2025 г.

**БЛОК 1. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ 2026**

ВНУТРЕННИЙ ВАЛОВОЙ ПРОДУКТ, Г/Г

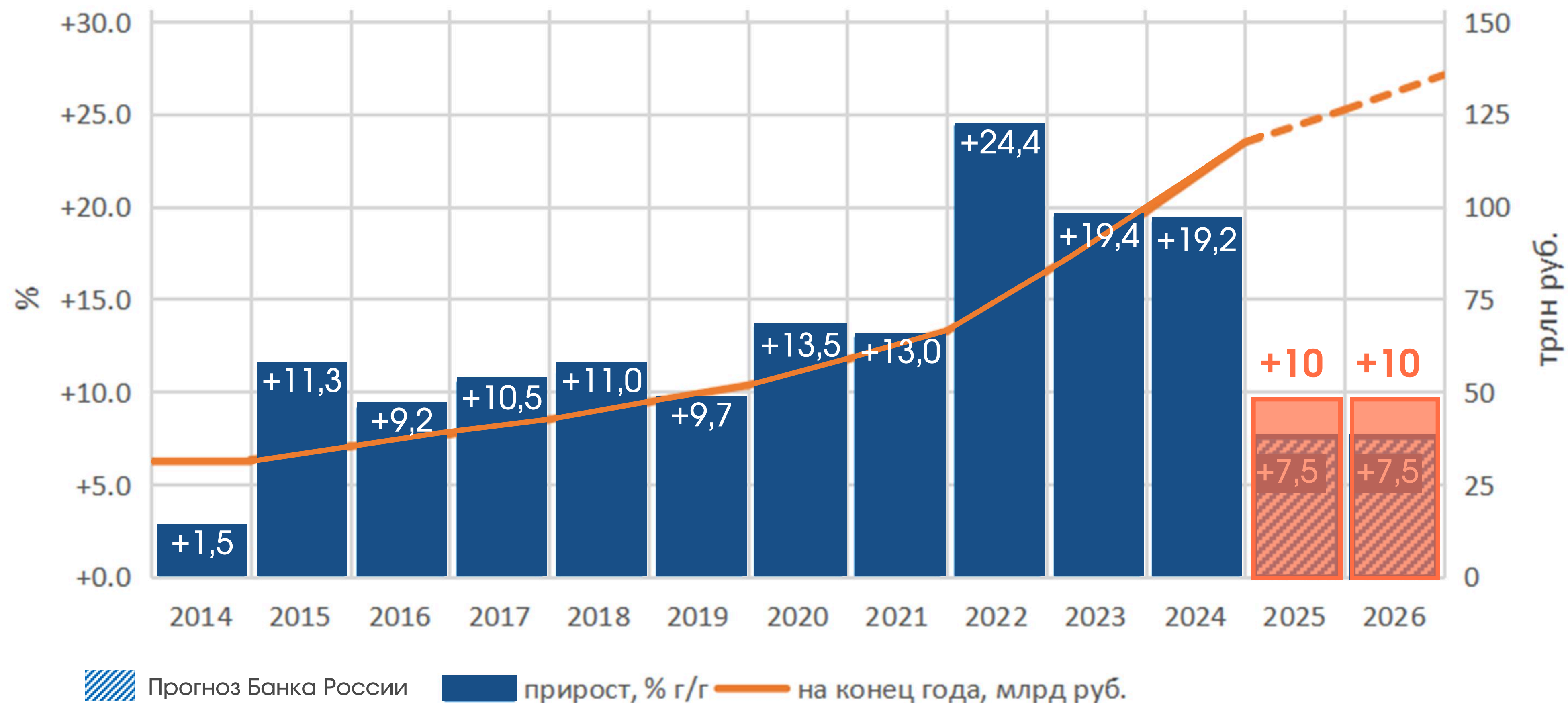


 Прогноз Банка России

Рост ВВП во II квартале 2025 года составил 1,1% (к аналогичному периоду 2024 года)

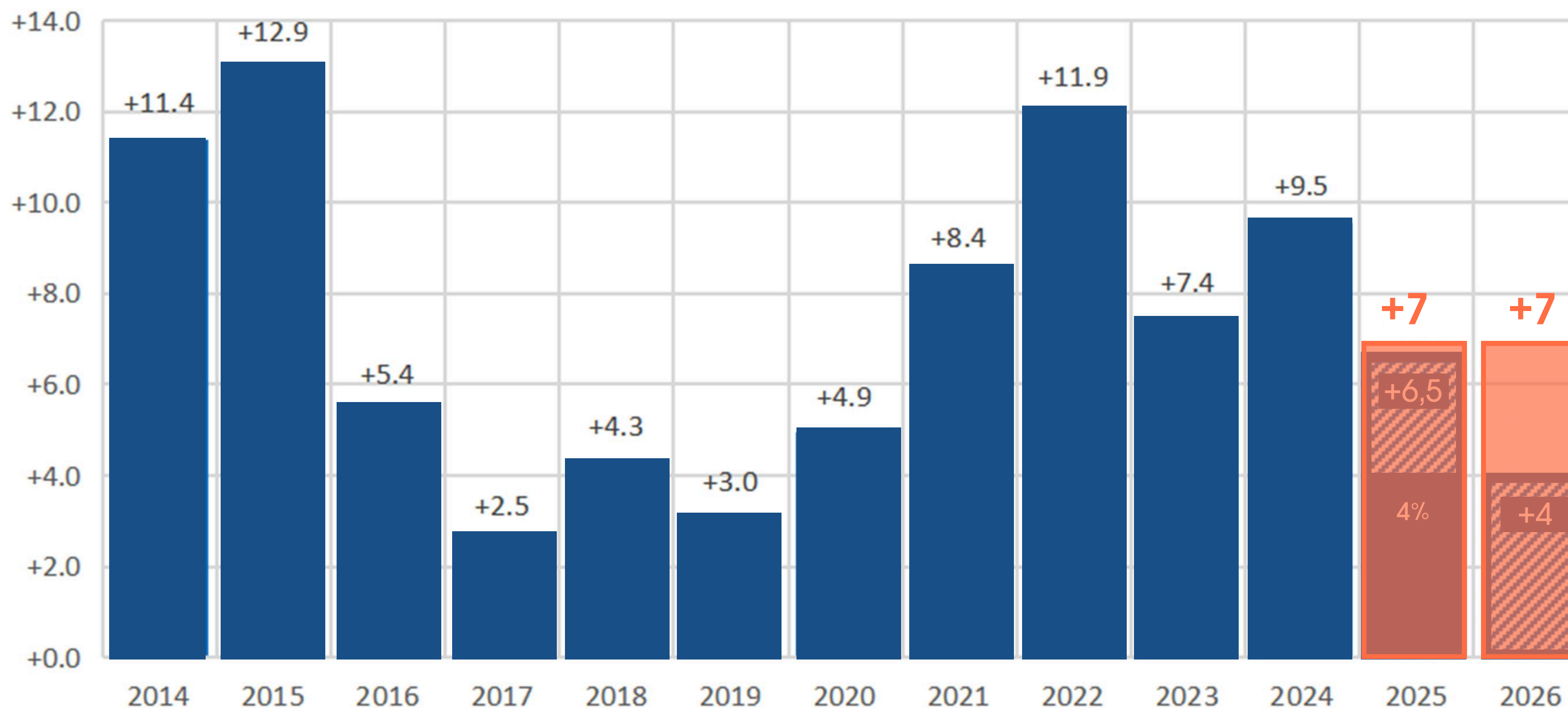
Прогноз по итогам Саммита. Рост ВВП в 2025 г.: +1%, в 2026 г.: +1%

ДЕНЕЖНАЯ МАССА (ДЕНЕЖНЫЙ АГРЕГАТ М2)



Прогноз по итогам Саммита. Рост денежной массы в 2025 г.: +10%, в 2026 г.: +10%

ИНФЛЯЦИЯ, % К ДЕКАБРЮ

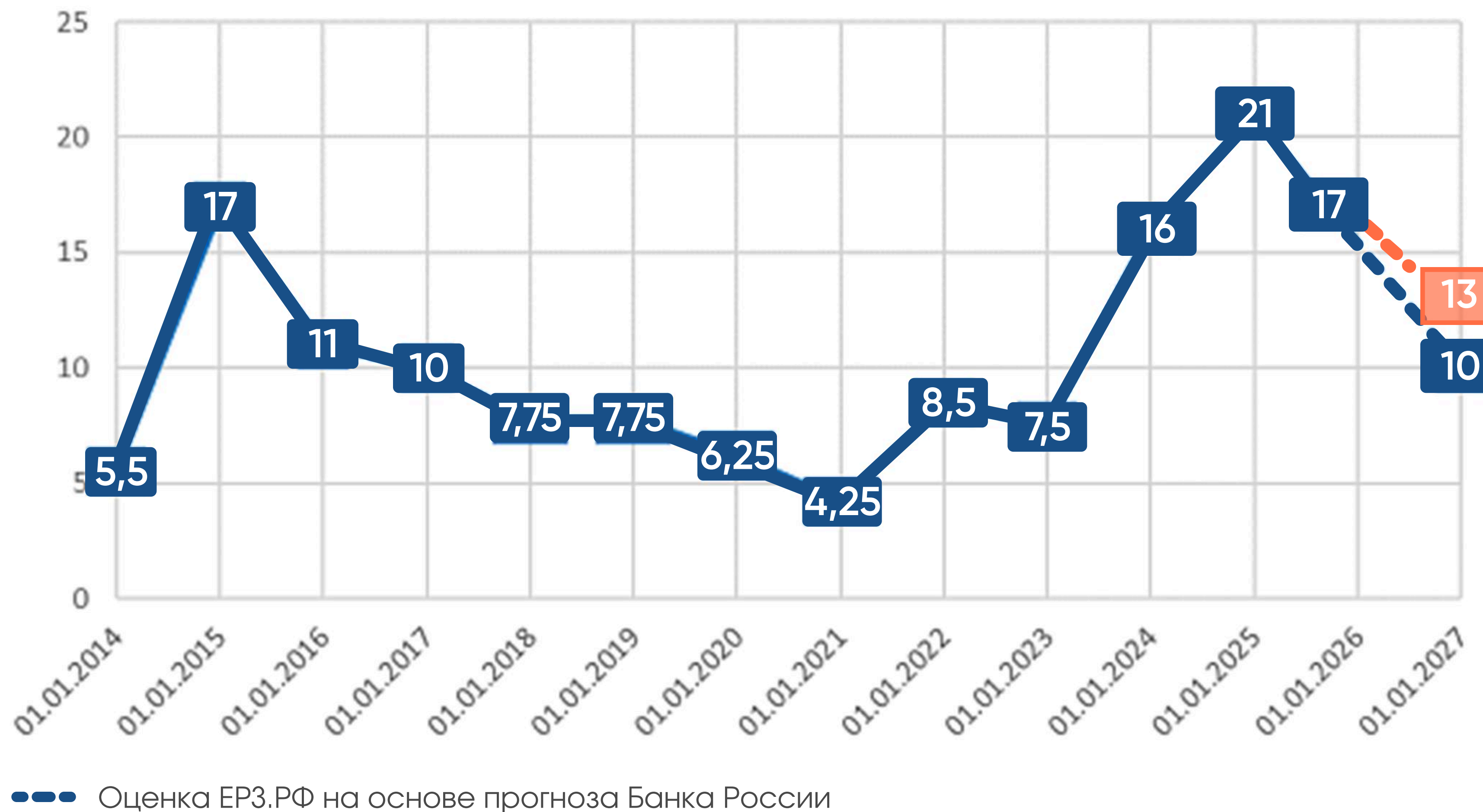


 Прогноз Банка России

Годовая инфляция по данным на август 2025 года составляет 8,1%
 На 08.09.2025 накопленная инфляция с начала года составила 4%

Прогноз по итогам Саммита. Инфляция в 2025 г.: +7%, в 2026 г.: +7%

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА, НА КОНЕЦ ГОДА



Прогноз по итогам Саммита. Ключевая ставка в конце 2025 г.: 15%, в конце 2026 г.: 13%

РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛОГАЕМЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ, %Г/Г



В I полугодии 2025 года реальные располагаемые доходы населения выросли на 7,8% к I полугодю 2024 года

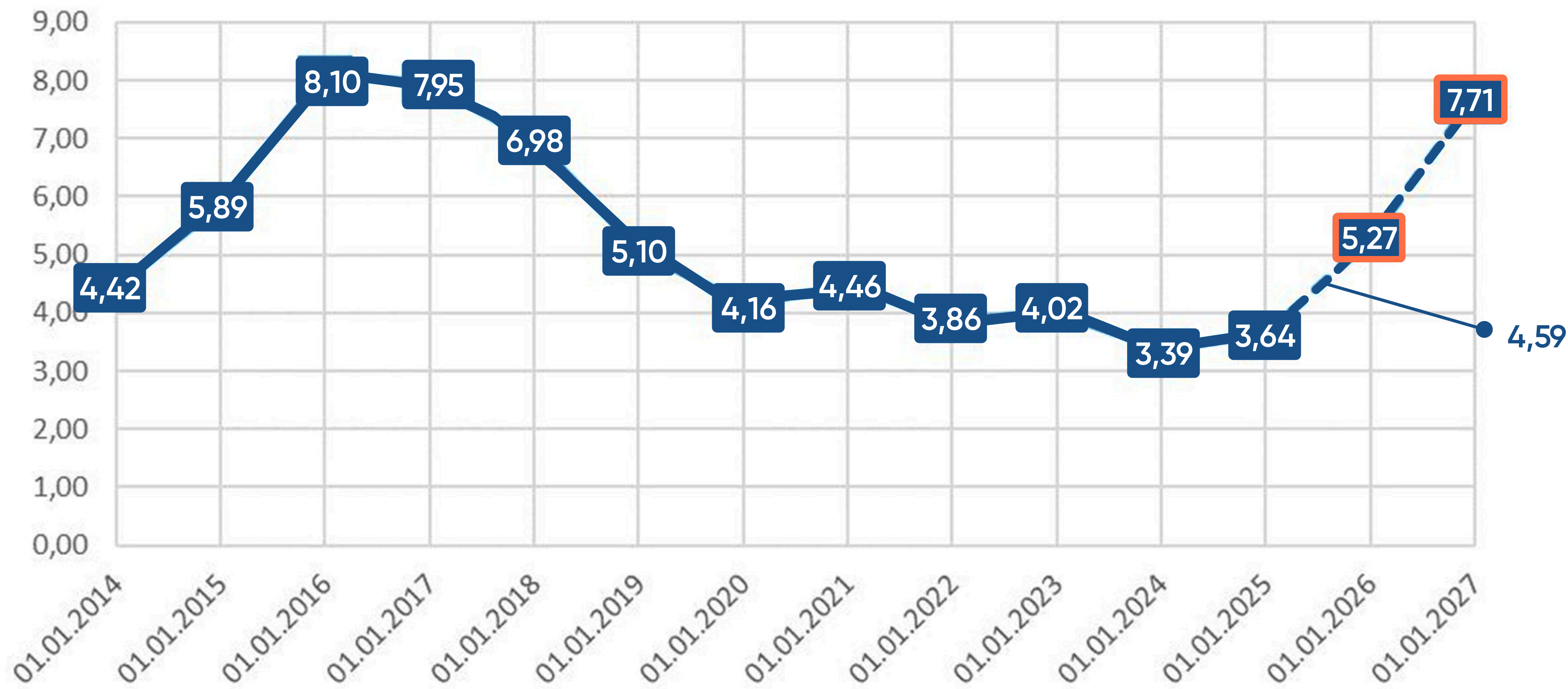
Прогноз по итогам Саммита. Реальные располагаемые доходы населения в 2025 г.: +4%, в 2026 г.: +3%

ДЕФИЦИТ КАДРОВ (НН.ИНДЕКС)



Прогноз по итогам Саммита подтвердился

ПРОБЛЕМНЫЕ КРЕДИТЫ, %



—•— Экстраполяция темпов 1-го полугодия 2025 на второе полугодие 2025 и 2026 год

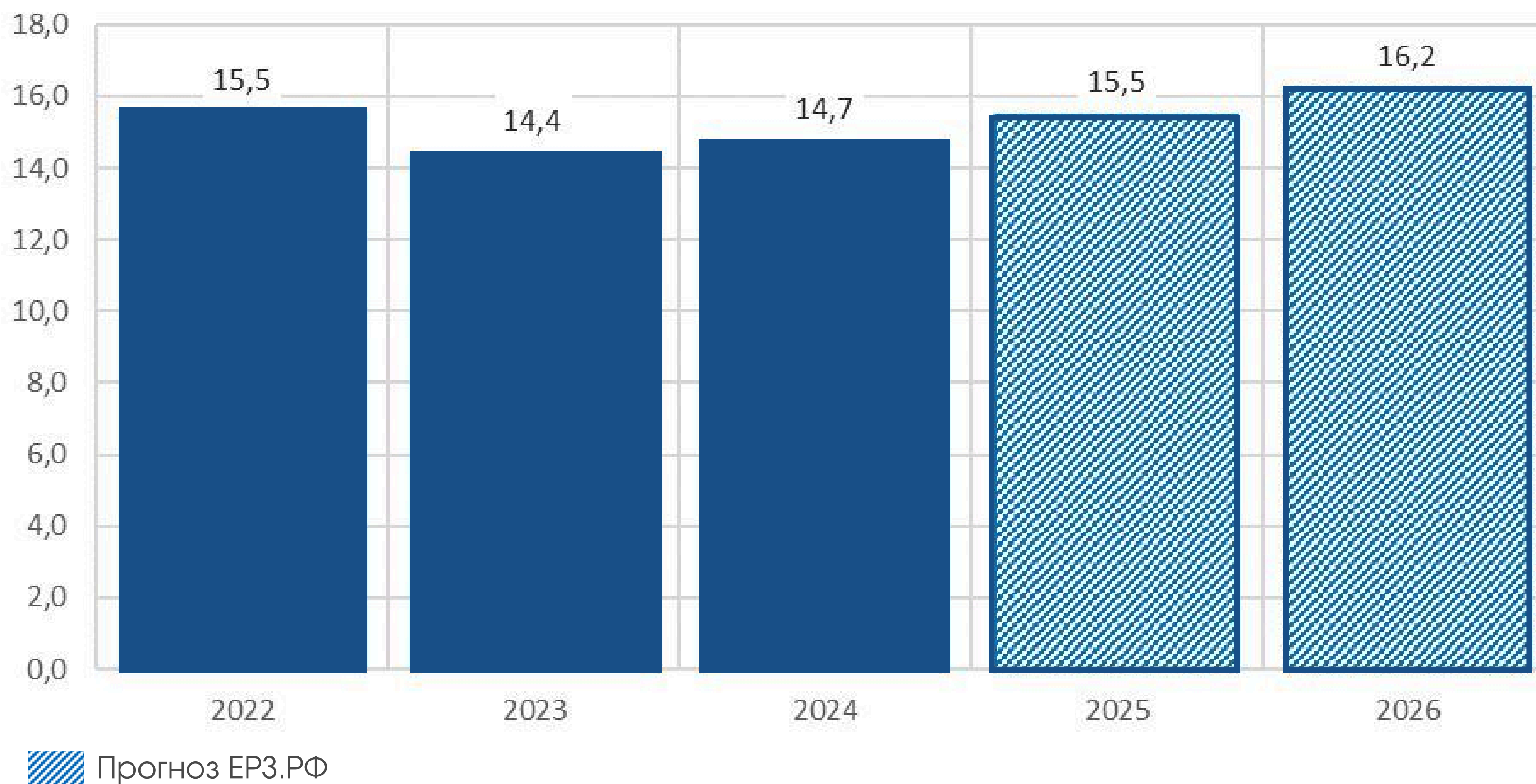
Доля просроченной задолженности на 01.08.2025 составила 4,59

Прогноз по итогам Саммита. доля просроченной задолженности в 2025 г.: 5,27%, в 2026 г.: 7,71%

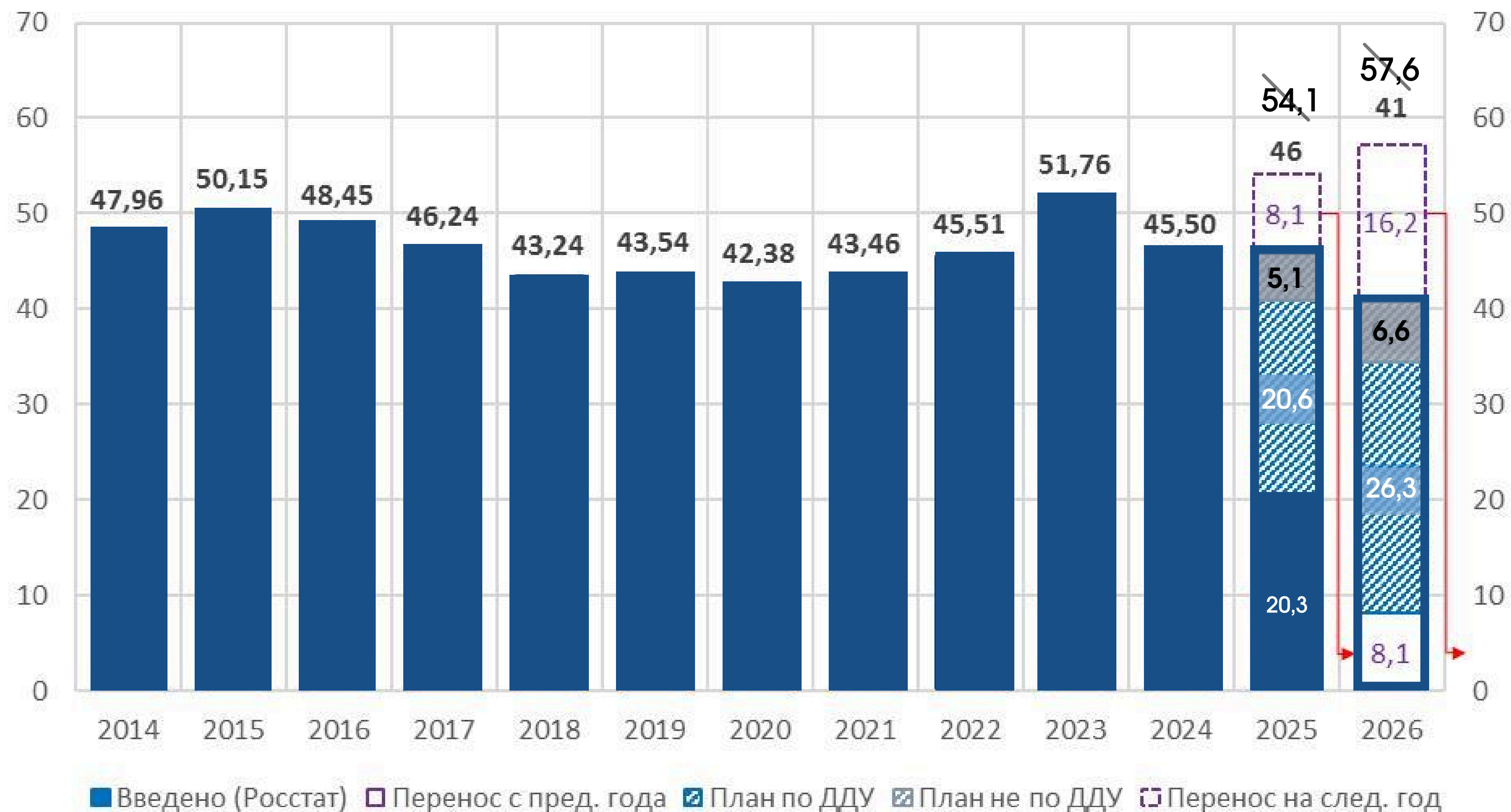
БЛОК 2. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ОТРАСЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ 2026

ОБЪЕМ ПЕРЕНОСА ВВОДА НА БУДУЩИЕ ГОДЫ

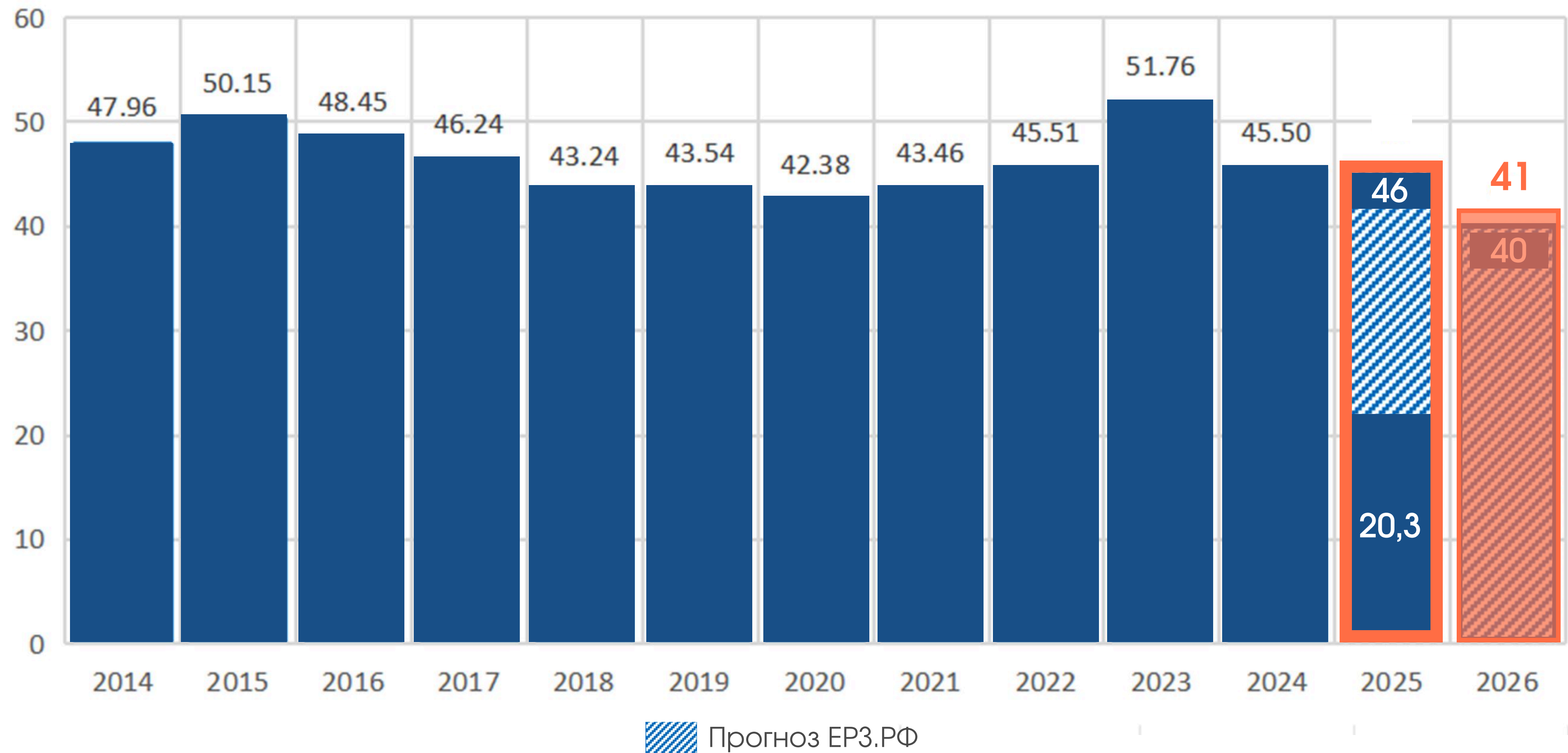
Объем переноса ввода на будущие годы, млн м²
из запланированного ввода в текущем году по состоянию на 1 февраля



РАСЧЕТ ВВОДА МКД



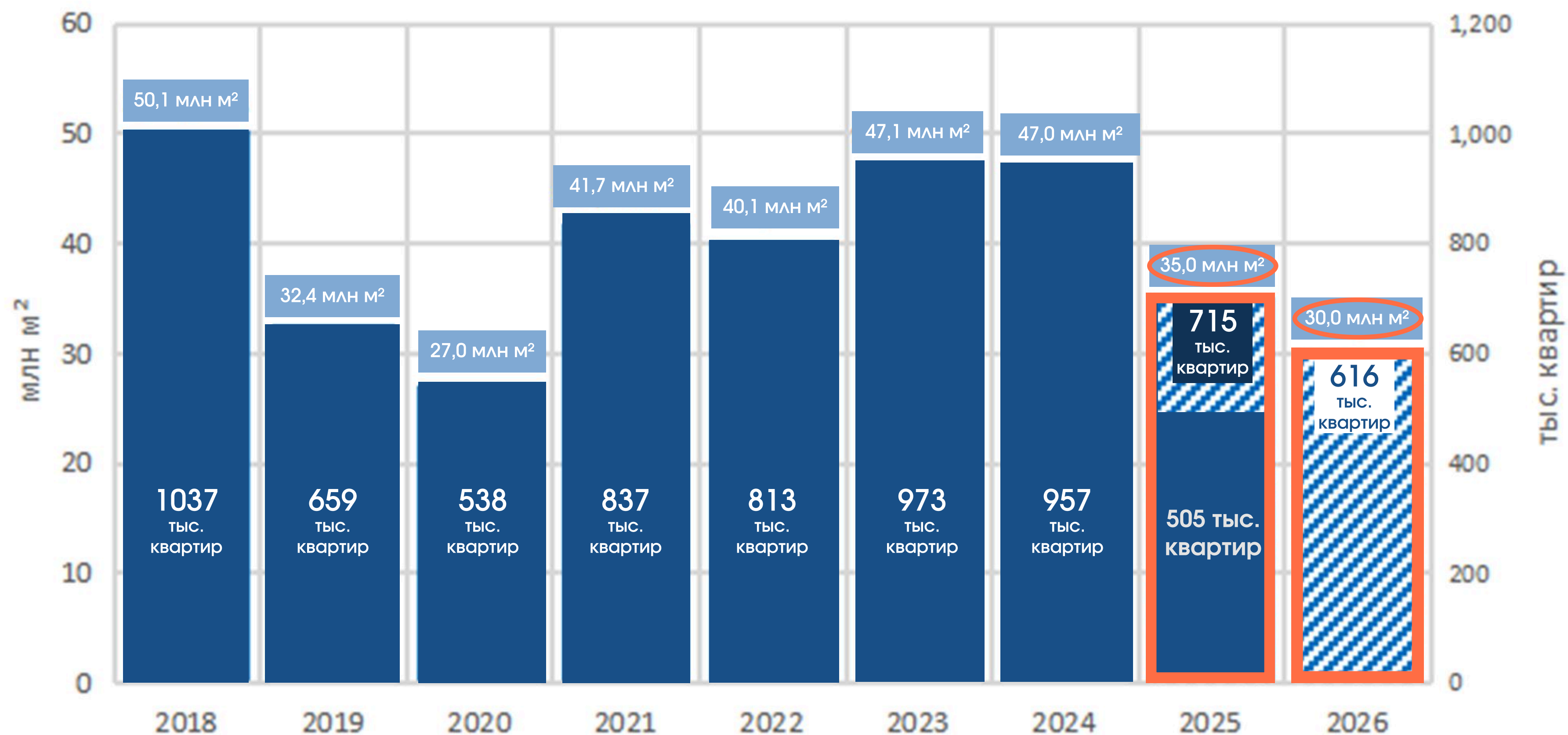
ОБЪЕМ ВВОДА МКД, МЛН КВ.М



Объем ввода МКД за 8 месяцев 2025 г. составил 20,3 млн кв. м

Прогноз по итогам Саммита. Объем ввода МКД в 2025 г.: 46 млн кв. м, в 2026 г.: 41 млн кв. м

ОБЪЕМ ЗАПУСКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПО ДДУ

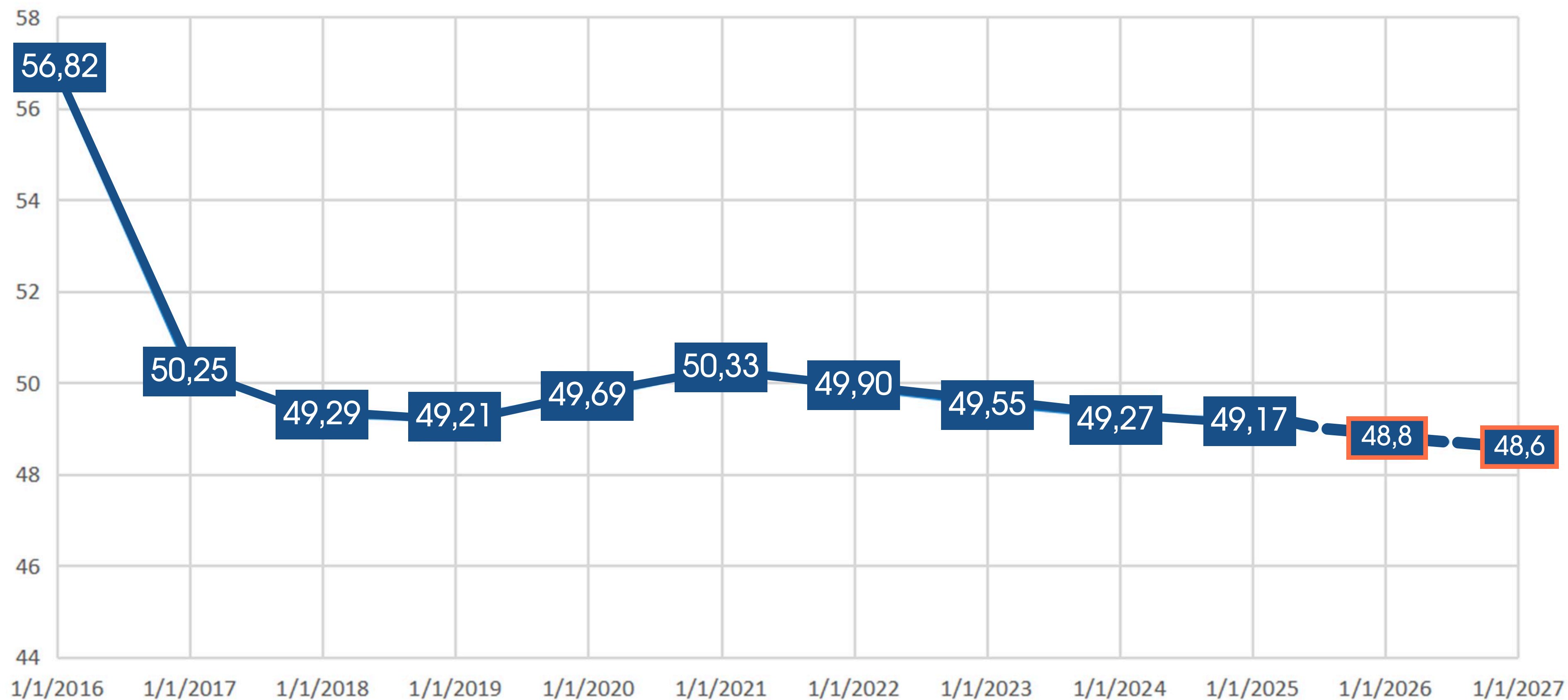


 Прогноз EP3.РФ

За 8 месяцев 2025 г. выведено - 24,5 млн м² или 505 тыс. квартир. В среднем с начала года ежемесячно выводится 3,1 млн м² или 63 тыс. квартир.

Прогноз по итогам Саммита. Запуск новых проектов по ДДУ в 2025 г. 35 млн кв. м, в 2026 г. — 30 млн кв. м.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩИХСЯ КВАРТИР, КВ.М

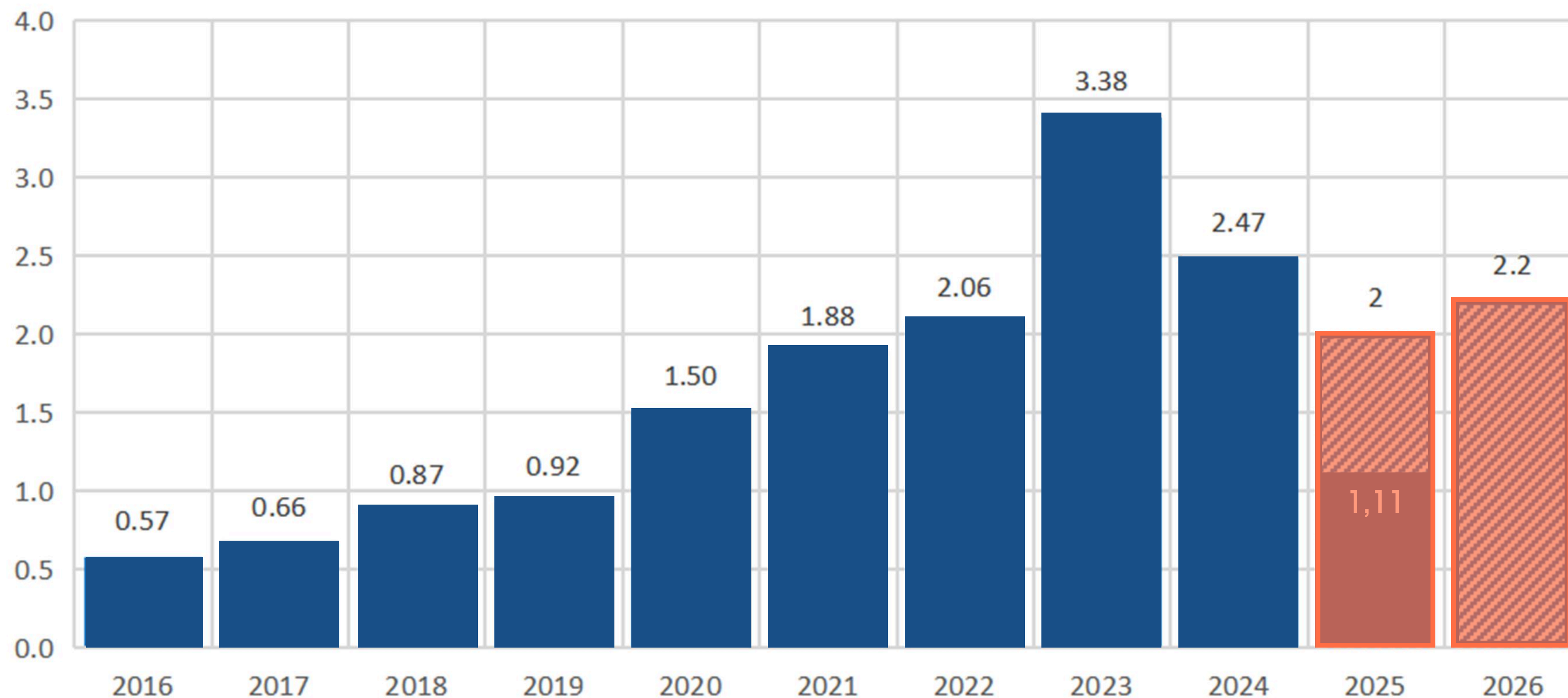


●—● Прогноз EP3.РФ

По данным на 01.09.2025 средняя площадь строящихся квартир составляет 49,05 кв. м

Прогноз по итогам Саммита. Средняя площадь квартир в 2025 г.: 48,8 кв. м, в 2026 г. — 48,6 кв. м.

ОБЪЕМ ИПОТЕКИ ПО ДДУ, ТРЛН РУБ.



 Прогноз EP3.РФ

За первые 7 месяцев 2025 года объем выданных ИЖК по ДДУ составил 1,11 трлн руб., в среднем в месяц - 159 млрд руб.

Прогноз по итогам Саммита. Объем ипотеки по ДДУ в 2025 г.: 2 трлн руб., в 2026 г. — 2,2 трлн руб.

ПРОДАЖИ ПО ДДУ

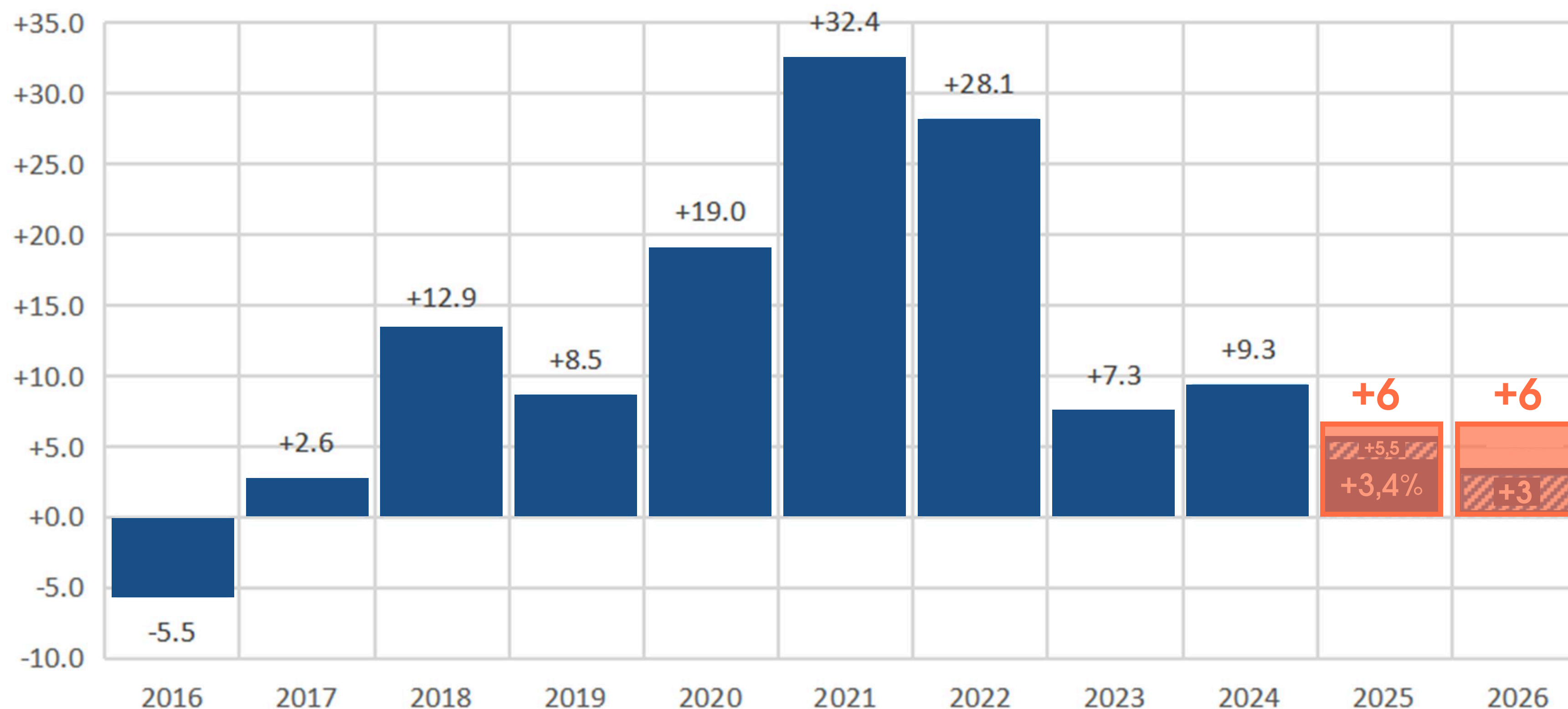


Прогноз EP3.РФ

За первые 6 месяцев 2025 г. зарегистрировано 232,4 тыс. ДДУ, в среднем в месяц - 38,7 тыс. ДДУ

Прогноз по итогам Саммита. Продажи по ДДУ в 2025 г.: 475 тыс. квартир, в 2026 г. — 480 тыс. квартир

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ КВ. М В КВАРТИРАХ ПО ДДУ ЗА ГОД, %

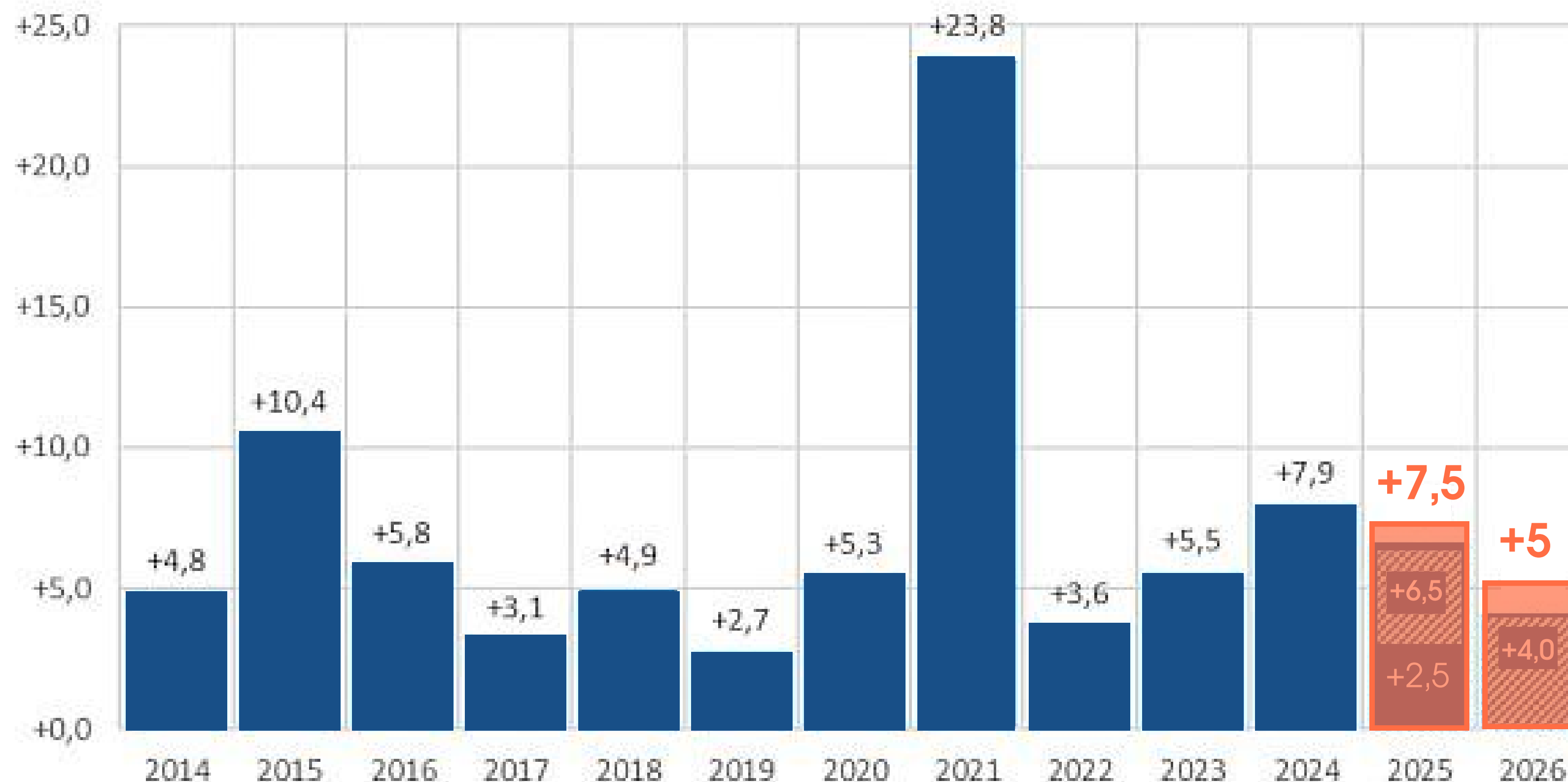


 Прогноз EP3.РФ

Прирост цены кв. м за 8 месяцев 2025 г. составил +3,4%,
среднемесячный показатель +0,42%

Прогноз по итогам Саммита. Изменение цены кв. м в 2025 г.: 6%, в 2026 г.: 6%

ЦЕНЫ НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, % К ДЕКАБРЮ



 Прогноз EP3.РФ

На 01.09.2025 прирост цен на стройматериалы составил +2,5% (к декабрю 2024 года)

Прогноз по итогам Саммита. Цены на стройматериалы в 2025 г.: +7,5%, в 2026 г.: +5%

ДЕФИЦИТ КАДРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (НН.ИНДЕКС)

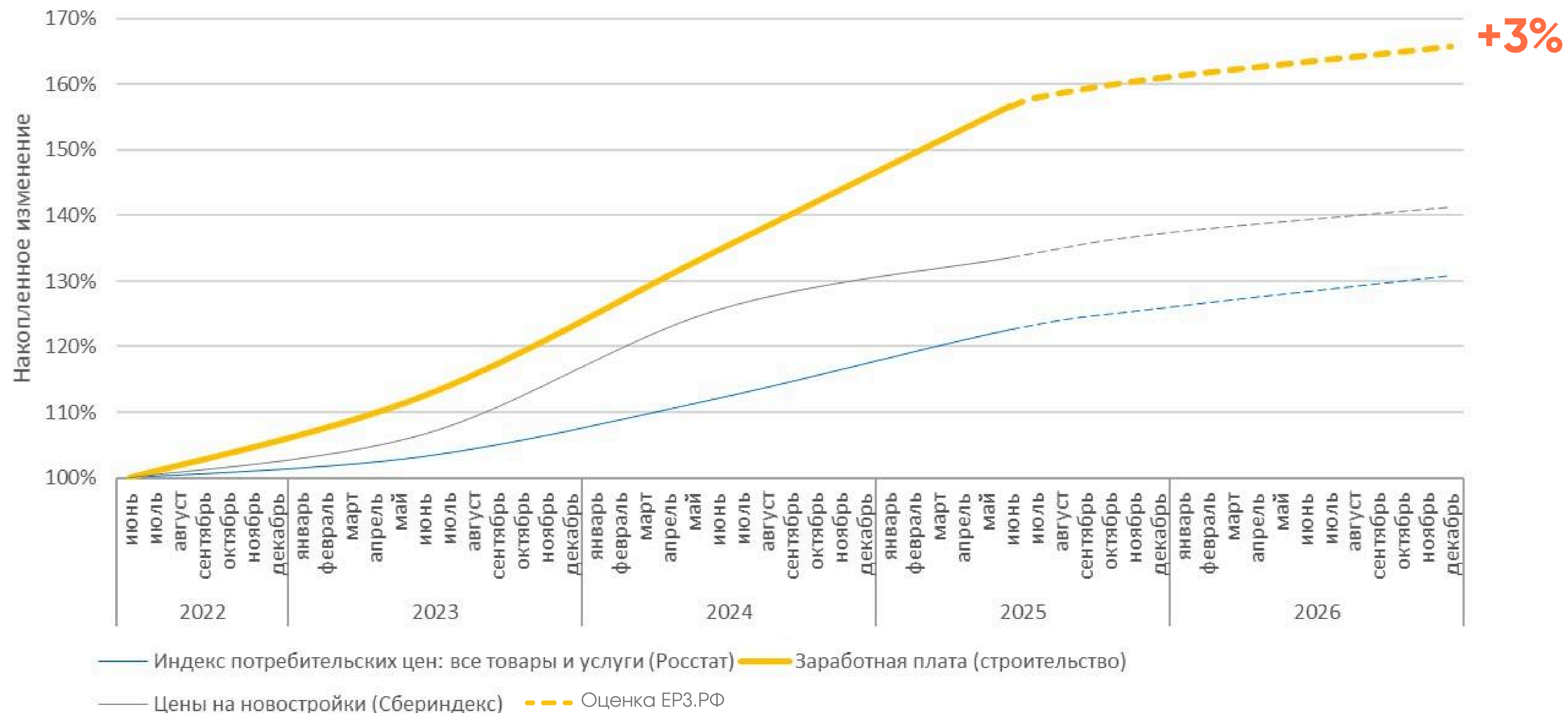


Оценка EP3.РФ на основе данных hh.ru

Динамика hh.индекса показывает соотношение количества активных резюме к количеству активных вакансий на рынке в выбранной профобласти

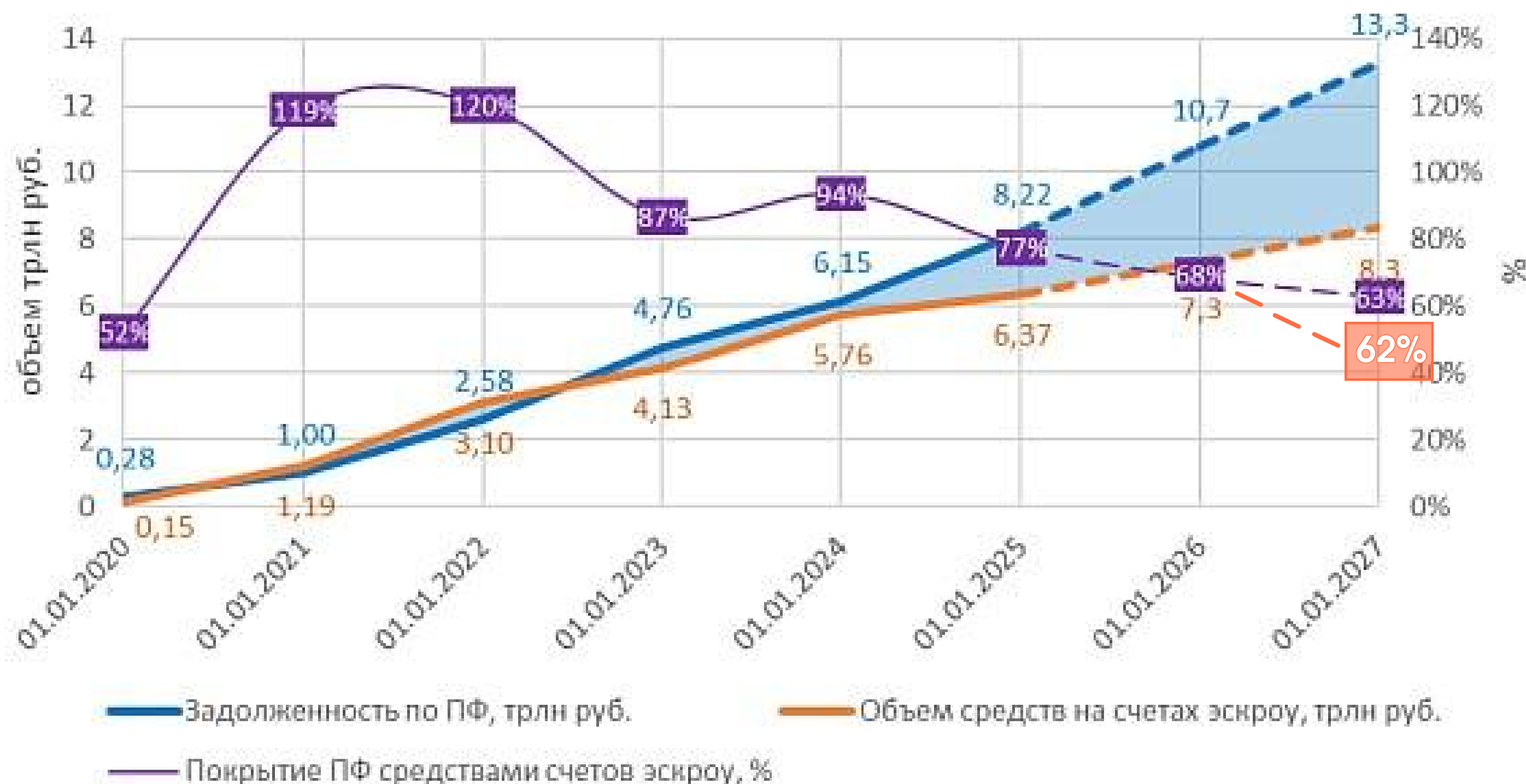
Прогноз по итогам Саммита подтвердился

ЗАРПЛАТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Прогноз по итогам Саммита. Зарплаты в строительстве в 2026 г.: +3%

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И СЧЕТА ЭСКРОУ



- Покрытие ПФ средствами эскроу, %
- Задолженность по проектному финансированию, трлн руб
- Объем средств на счетах эскроу, трлн руб
- Экстраполяция темпов 1-го полугодия 2025 на второе полугодие 2025 года

На 01.08.2025 задолженность по ПФ составляет 9,69 трлн руб., объем средств на счетах эскроу 6,94 трлн руб., покрытие ПФ средствами счетом эскроу составляет 72%

Прогноз по итогам Саммита. Соотношение эскроу/ПФ на конец 2026 года — 62%

ПРОГНОЗ EP3 ПО ИТОГАМ IV САММИТА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Затоваривание готовыми квартирами на конец 2026 года составит **2,5 - 3 трлн руб.**, что составляет **20%** от средств, требуемых для поддержания объемов текущего строительства

Приоритетные действия банков в отношении застройщиков, не погасивших кредиты при раскрытии счетов эскроу:

1. рефинансирование кредитов
2. отступное
3. обращение взыскания на предмет залога
4. банкротство

ВЫВОДЫ IV САММИТА ПО ИТОГАМ МОДЕЛИРОВАНИЯ СТРАТЕГИЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Застройщики в 2026 году:

- в совокупных планах рассчитывают на увеличение продаж на 30%
- старт продаж - не остановят
- вывод новых проектов не остановят, но уменьшат темпы
(темпы продаж будут превышать темпы вывода новых проектов)
- большинство намерены повысить потребительские качества продукта
- развитие цифровизации, кадров, новых технологий - не приоритизируют

ГЛАВНЫЕ ВЫВОДЫ IV САММИТА НА 2026 ГОД

1. Снизится маржинальность проектов
2. Вырастет доля готовых квартир
3. Тяжелое положение рынка