

ЕРЗ-ТРЕНДЫ
15 ОКТЯБРЯ 2026

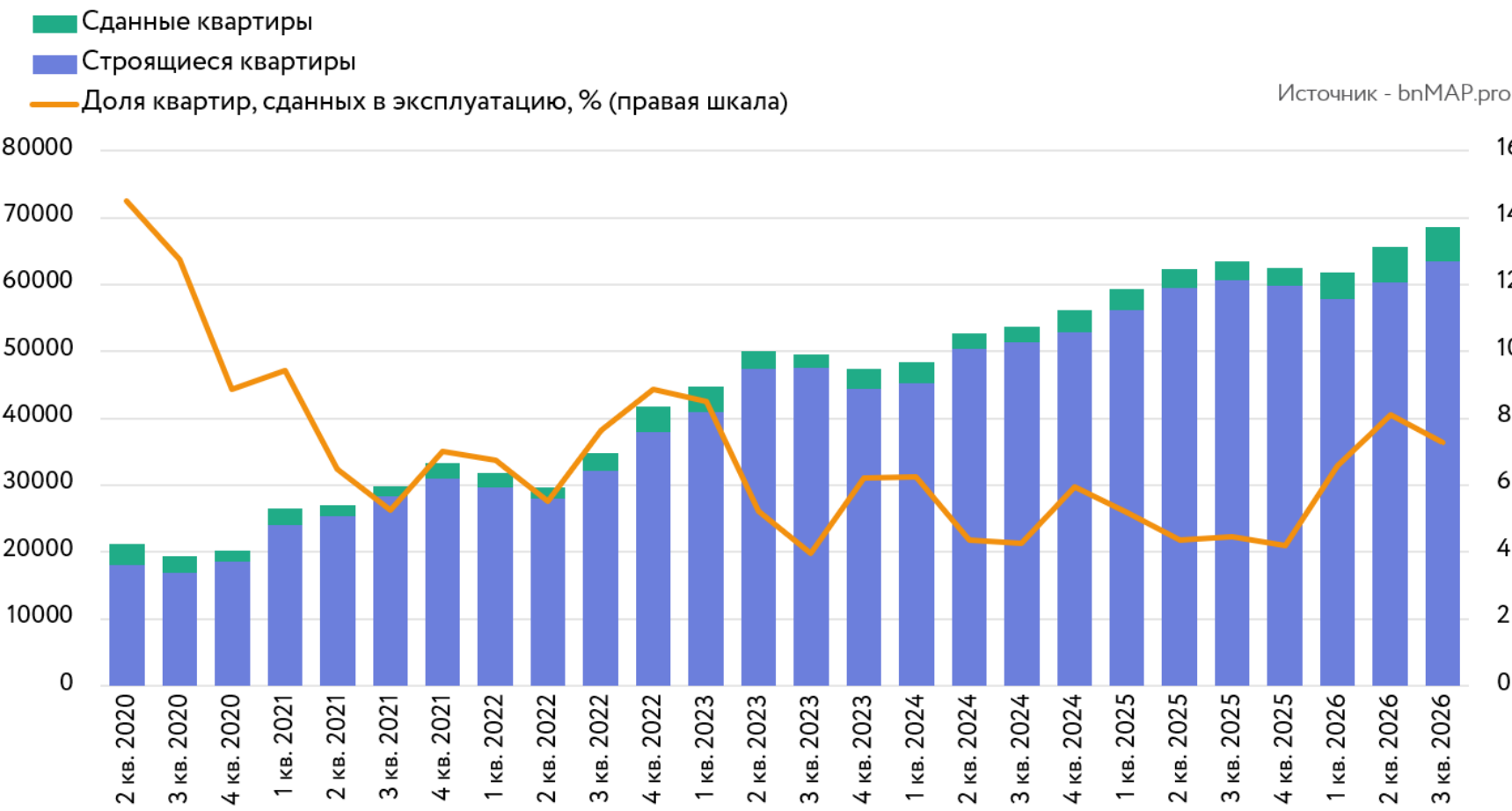
РЫНОК НОВОСТРОЕК ЕКАТЕРИНБУРГА ОСЕНЬ 2026

МИХАИЛ
ХОРЬКОВ

ХОД
КОНСАЛТИНГ



ОБЪЕМ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА,
КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР



НОВОСТРОЙКИ
ЕКАТЕРИНБУРГА
ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изменение за
12 месяцев:

↑ 8%

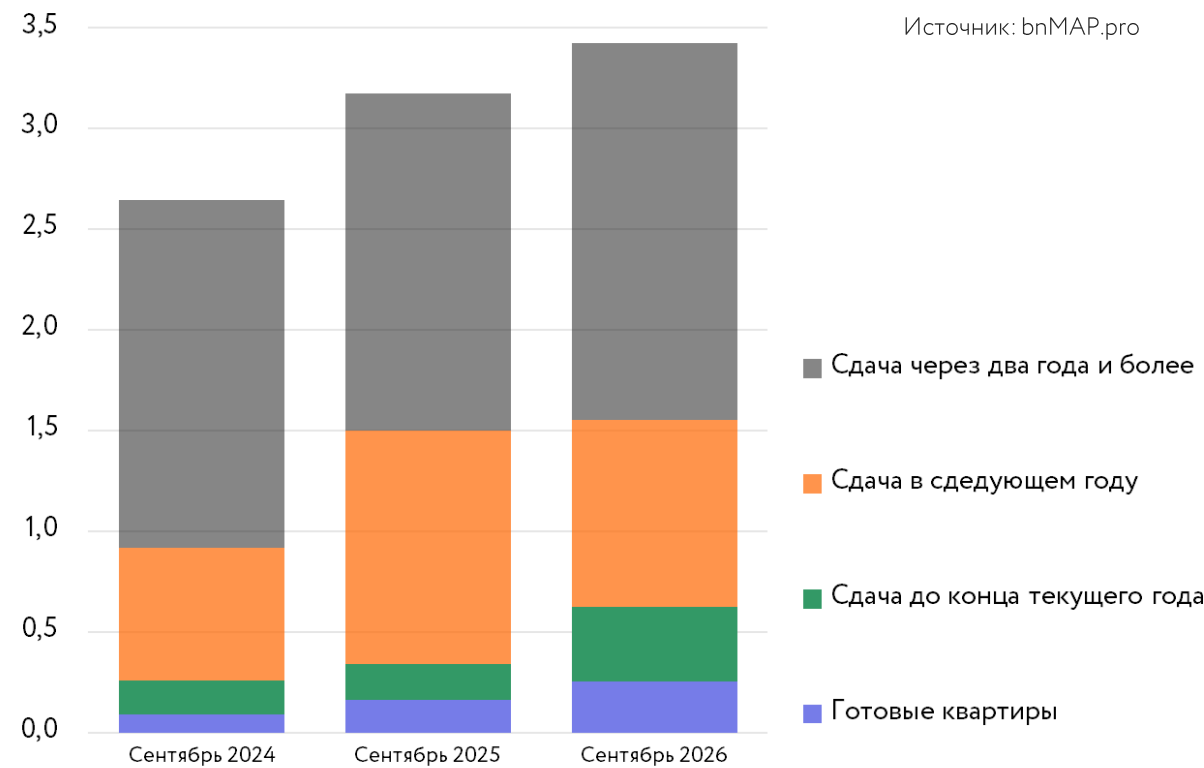
Изменение за 5 лет:

↑ в 2,3 раза

2026:

- Новые рекорды: на рынке почти 70 тысяч квартир, из них около 5 тысяч сданы в эксплуатацию.
- Сохраняются резервы для дальнейшей ротации предложения.

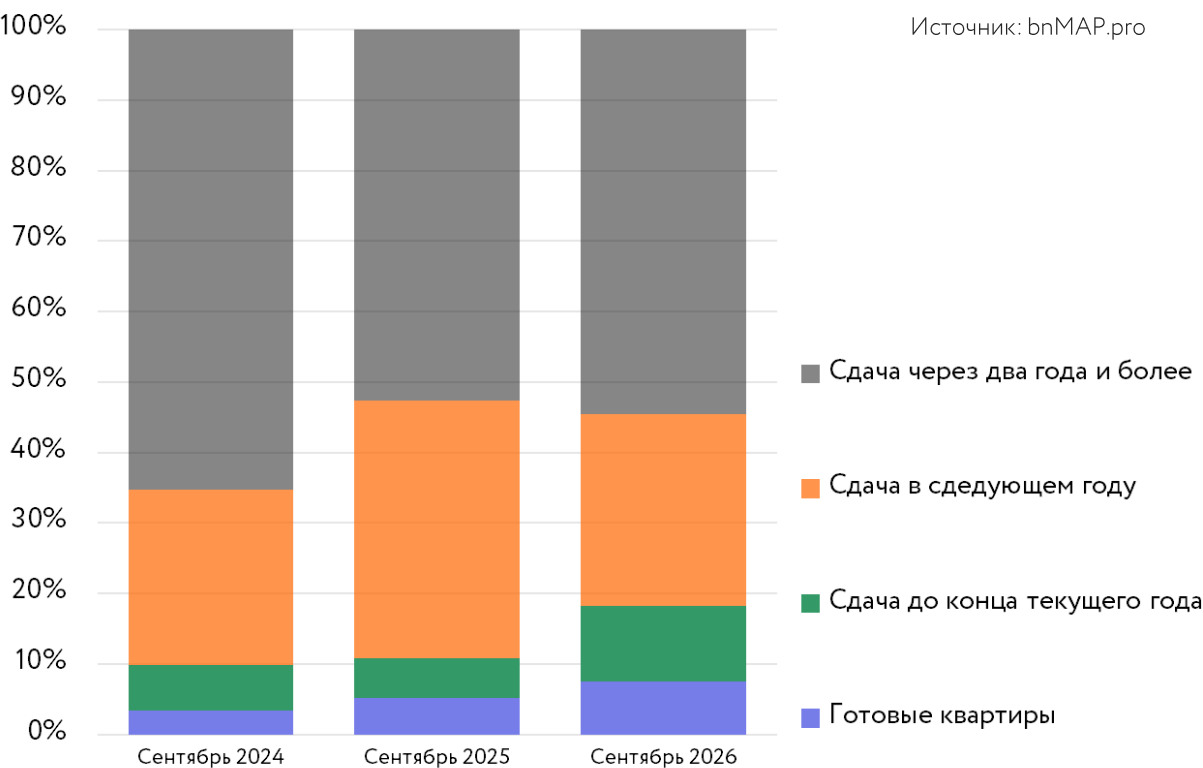
ОСТАТКИ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА
ПО СРОКУ СДАЧИ ДОМА, МЛН.. КВ. М



Готовые квартиры + сдача до конца года:

- Сентябрь 2024 – 261 тыс. м²
- Сентябрь 2025 – 342 тыс. м²
- Сентябрь 2026 – 624 тыс. м²

ОСТАТКИ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА
ПО СРОКУ СДАЧИ ДОМА, %

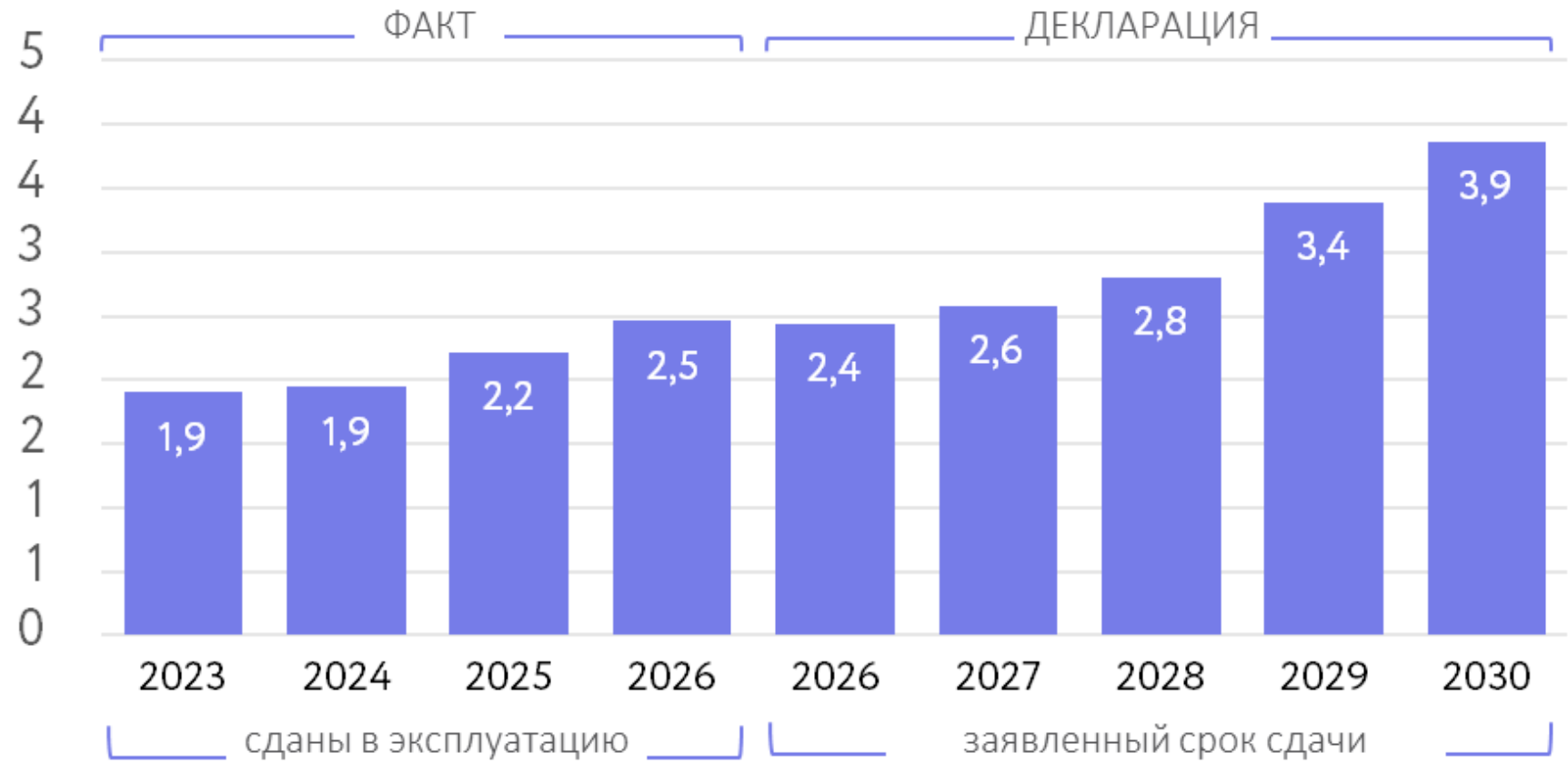


Готовые квартиры + сдача до конца года:

↑ рост объема предложения
в 2,4 раза за 2 года

ЕКАТЕРИНБУРГ. СРЕДНИЕ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ЛЕТ

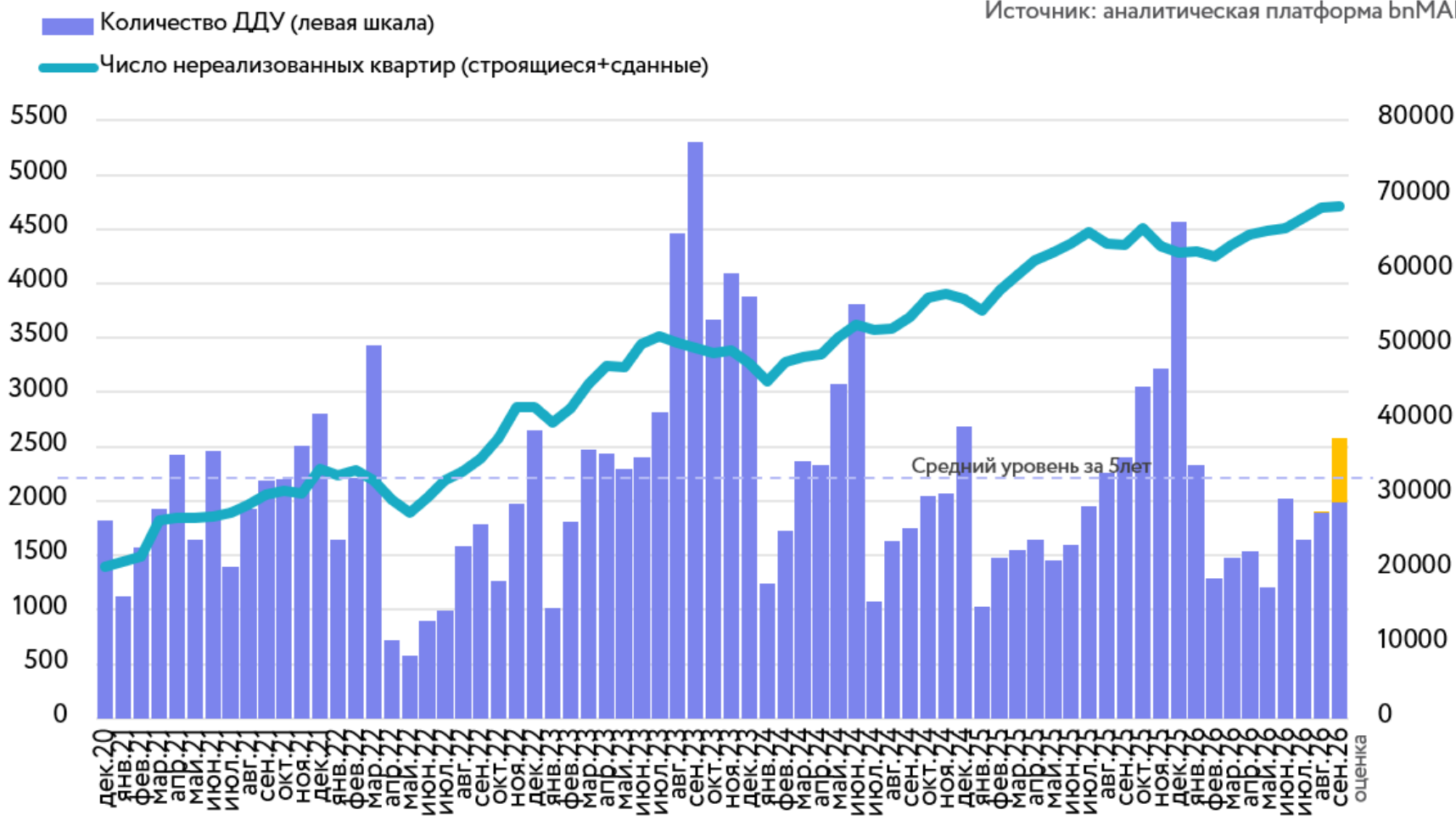
Источник - bnMAP.pro



- **Время – деньги! Но заметных скидок на котловане нет.**
- **Готовых квартир все больше, зачем покупать на котловане?**

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

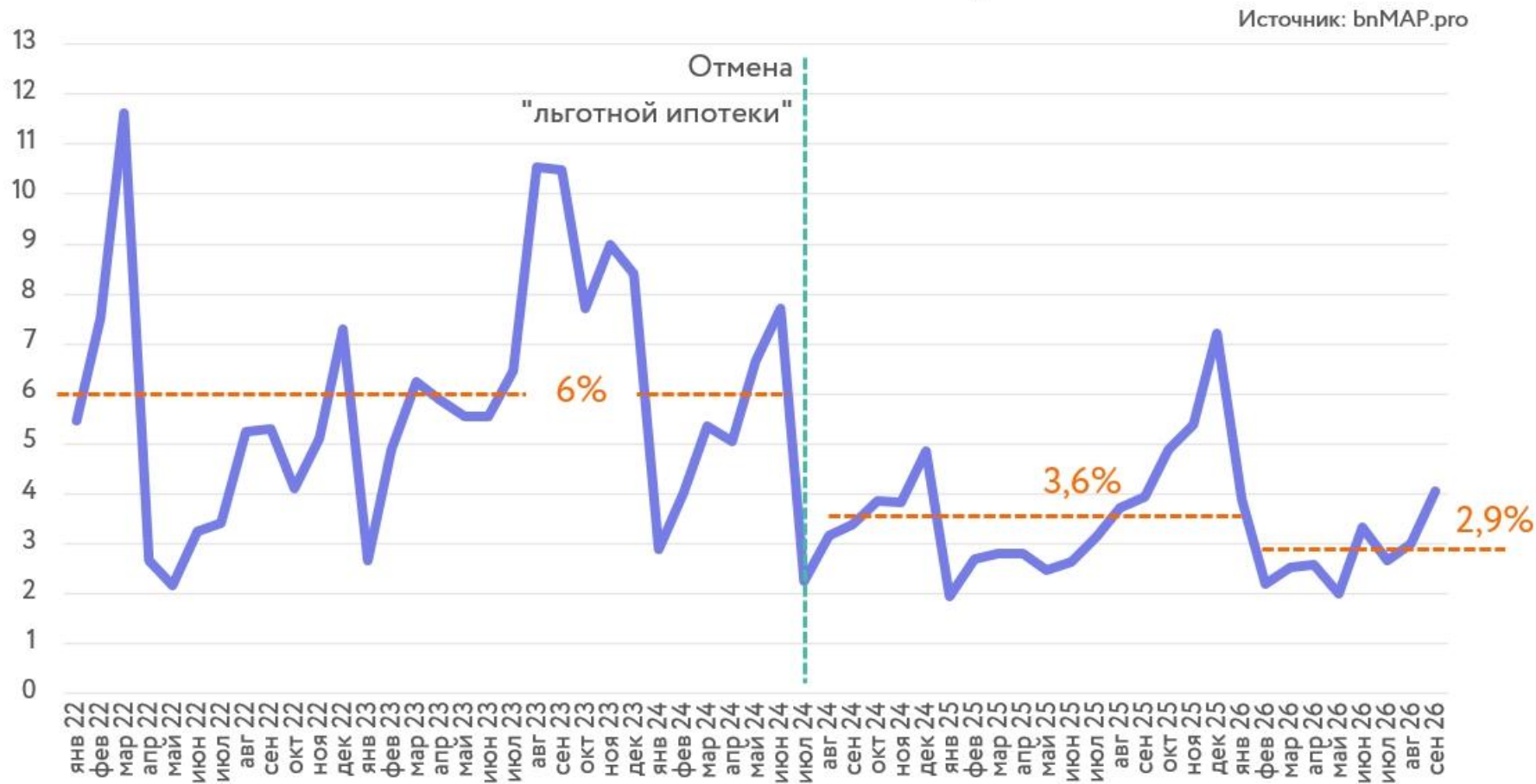
Источник: аналитическая платформа bnMAP.pro



3 кв. 2026:

- Поддержка спроса за счет ожидаемых изменений по семейной ипотеке, но без ажиотажа.
- Число ДДУ ниже 3 кв. 2025, но число ДКП выше.
- Отсутствие внятных факторов поддержки спроса в следующие полгода

СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ТЕМП РЕАЛИЗАЦИИ СТРОЯЩИХСЯ КВАРТИР
В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАТКОВ, %



Проблема 2026 года не в продажах, а в избыточном предложении

Вывод на рынок новых проектов превышает объем продаж



2026 низкий, но приемлемый объем продаж на всем рынке города



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

Структура продаж 2026 года (ДДУ+ДКП)

Доля от общего объёма, % (кв.м)

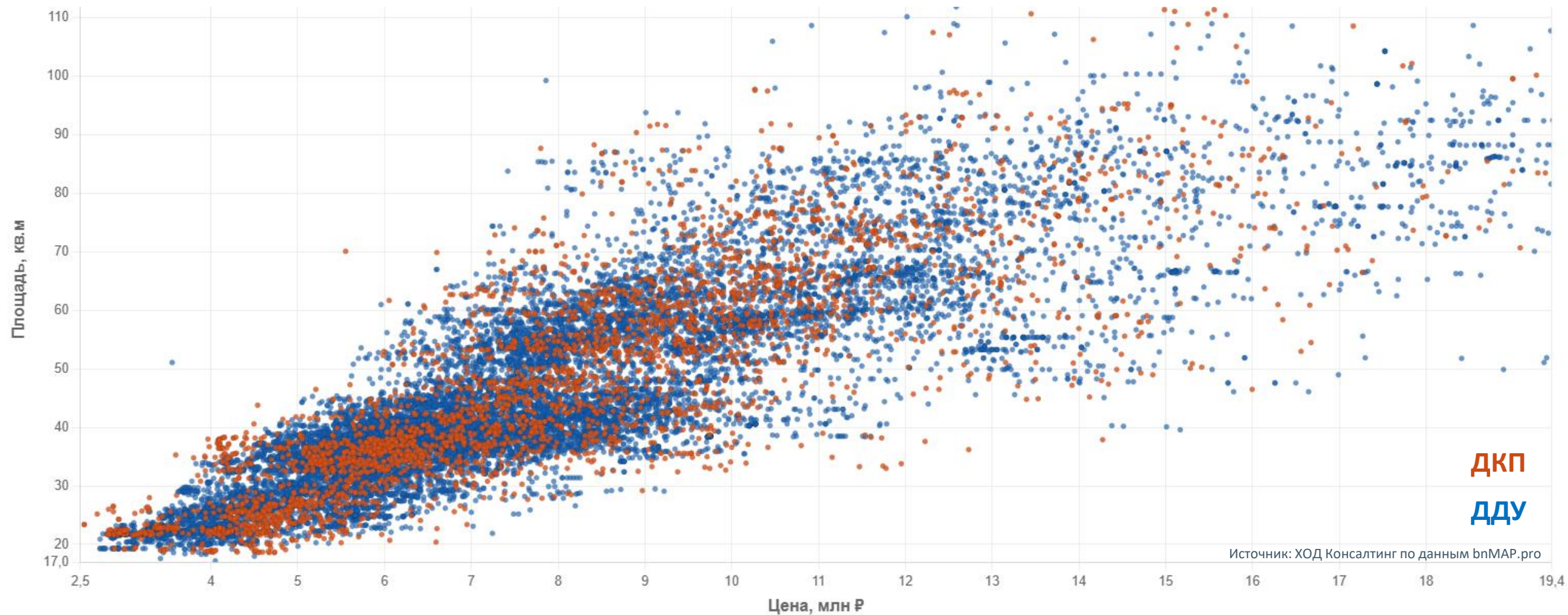
Площадь, кв.м \ Тип	Студии	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.+	Все
<20	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
20-25	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%
25-30	4,9%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
30-35	1,7%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	6,2%
35-40	0,1%	14,9%	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%
40-45	0,0%	11,2%	0,1%	0,0%	0,0%	11,4%
45-50	0,0%	3,7%	1,9%	0,0%	0,0%	5,6%
50-55	0,0%	1,3%	6,2%	0,0%	0,0%	7,5%
55-60	0,0%	0,4%	8,9%	0,0%	0,0%	9,4%
60-65	0,0%	0,1%	7,3%	0,2%	0,0%	7,6%
65-70	0,0%	0,0%	5,8%	0,6%	0,0%	6,4%
70-80	0,0%	0,0%	4,0%	4,6%	0,1%	8,7%
80-90	0,0%	0,0%	1,2%	5,2%	0,2%	6,7%
90-100	0,0%	0,0%	0,3%	2,3%	0,2%	2,8%
100-110	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,3%	1,1%
110-120	0,0%	0,0%	0,1%	0,8%	0,3%	1,1%
120-130	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,5%
130-140	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,1%	0,3%
140-150	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%
150-160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%
160-170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
170-180	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
180-190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
190-200	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
200+	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%
Все	10,4%	36,3%	36,0%	15,3%	2,0%	100,0%

Источник: bnMAP.pro

Промежуточные результаты 2026 года:

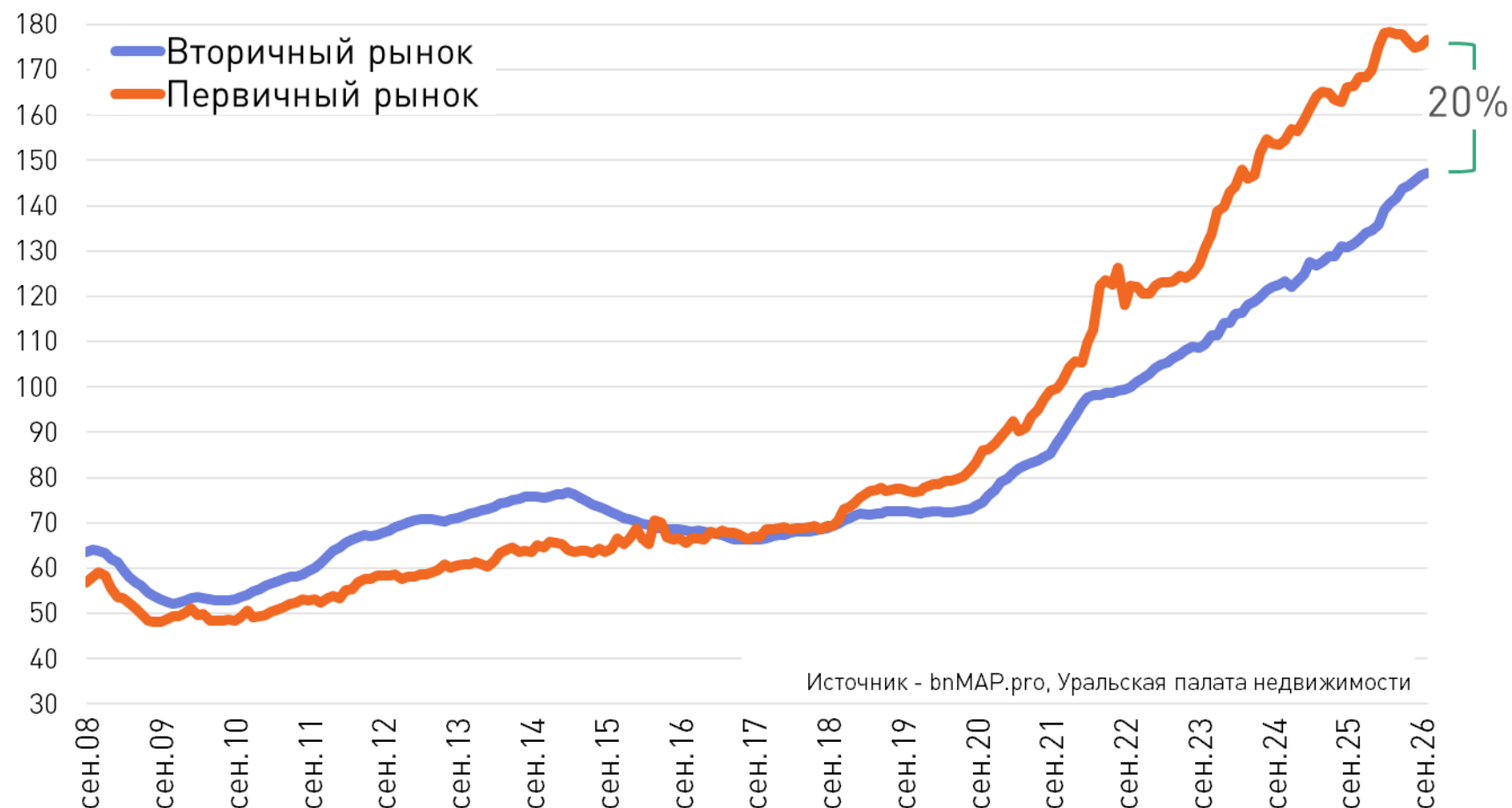
- Доля студий более 10% от реализованных кв. м
- Значимость 1-2 комнатных квартир для девелоперов сопоставима – около 36% продаж.
- Доля многокомнатных (от 3 спален) – около 17%
- Ключевые сегменты:
 - 1-комнатные: 35-45 кв. м (26%)
 - 2-комнатные: 50-70 кв. м (28%)
 - 3-комнатные: 70-90 кв. м (10%)

ЕКАТЕРИНБУРГ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК (ДКП, ДДУ) 2026 ГОДА ПО ЦЕНЕ И ПЛОЩАДИ



- **Было:** готовые новостройки от застройщика – дорогие квартиры, неликвидные планировки.
- **Стало:** качественный выбор любой площади по привлекательным ценам.

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



Изменение с начала 2026:

Первичный рынок

↑ 4%

Вторичный рынок

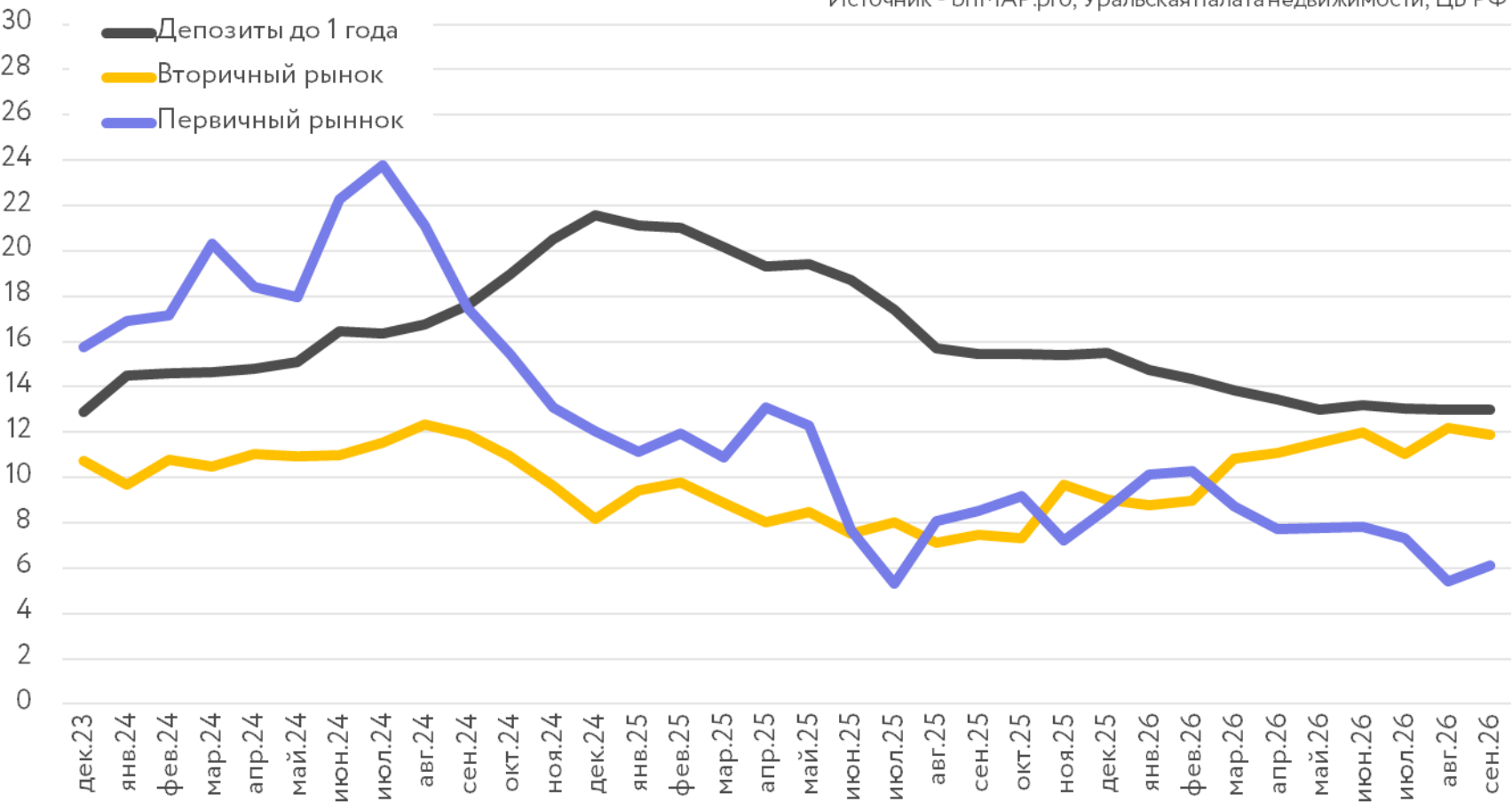
↑ 9%

2026:

- «Финансовый инжиниринг» завышает цены для покупателя и увеличивает разброс показателей.
- 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 рабочей ипотеки накопления с депозитов не работают
- Сберегательная модель все еще оправдана
- Вторичка или первичка

ТЕКУЩИЕ ОЖИДАНИЯ

- Пик по объему предложения в 2026, снижение объема вывода новых проектов, но **избыточное предложение** и повышенная конкуренция сохранятся в 2027 году.
 - **Снижение продаж** по итогам 2026 года на 15-20%. Стабилизация и медленное восстановление в 2027 (при снижении ключевой ставки)
 - **Ценовая стагнация** в 2026. Умеренные темпы роста цен 5-10 % в год в 2027
- Смещение продаж в сторону проектов на более высокой стадии готовности. Снижение темпов продаж на начальной стадии строительства.
 - **Снижение маржинальности** девелоперских проектов. Оптимизация и упрощение строительных проектов.
 - **«Кризис доверия»**. Переоценка перспектив рынка, проектов, компаний риэлторами и покупателями.
 - Рост предложения и **обострение конкуренции со стороны вторичного рынка** после снижения ставок по рыночной ипотеке.

Михаил Хорьков

ХОД Консалтинг / Уральская палата недвижимости

Автор тг-канала
REBURG



Руководитель комитета
по аналитике РГУД

Эксперт Счетной
палаты РФ

+7 912 289 89 14

<https://t.me/reburg>

