

ЕРЗ

Итоги III квартала 2026 на рынке новостроек. Прогноз отрасли



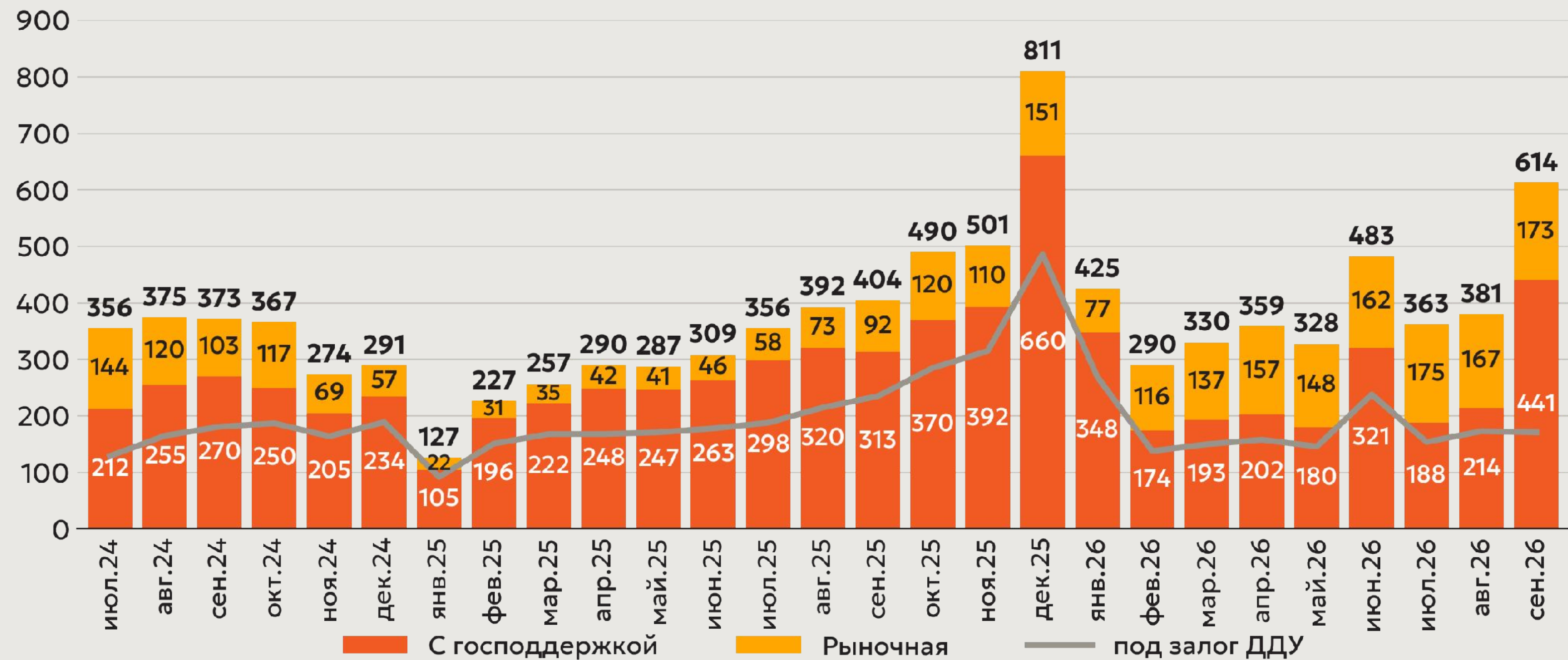
Кирилл Холопик
Руководитель ЕРЗ

**Октябрь
2026 г.**

ИПОТЕКА ПО ДДУ

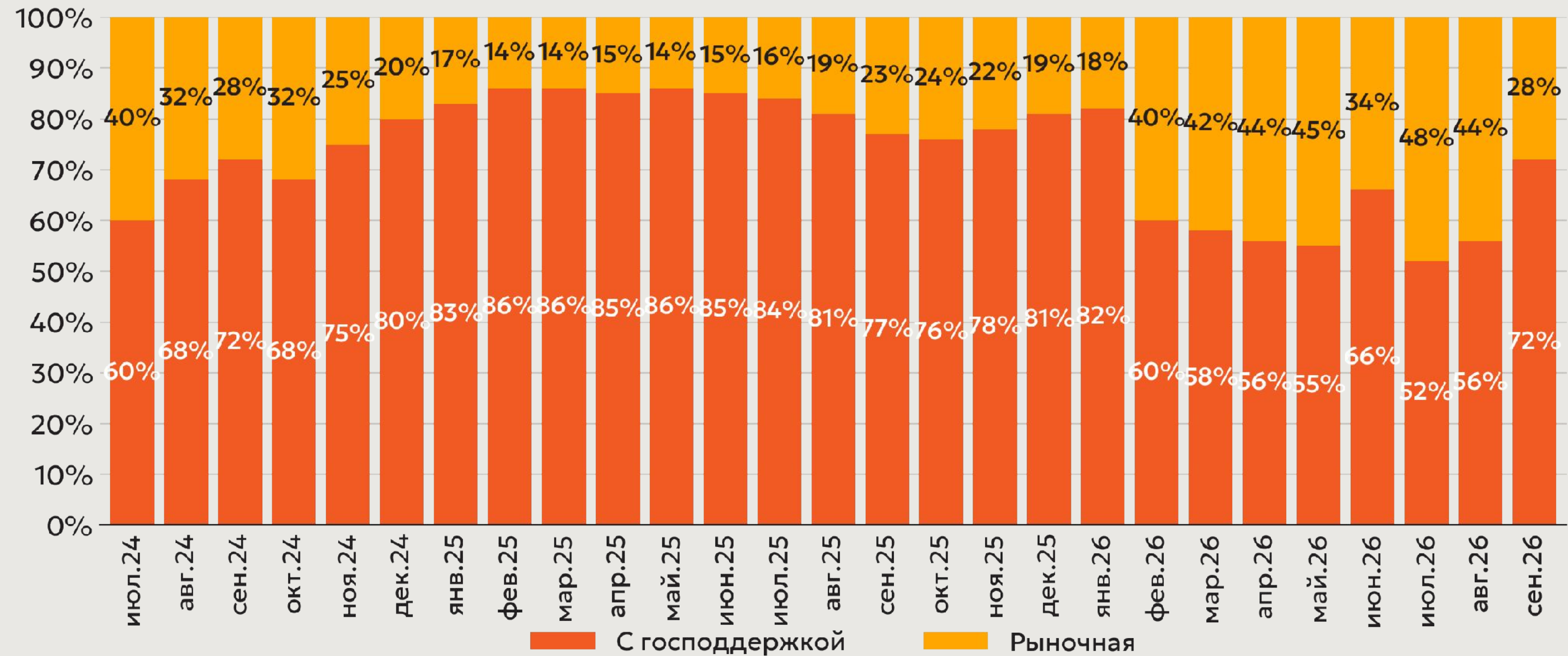


Ипотека (млрд руб.)



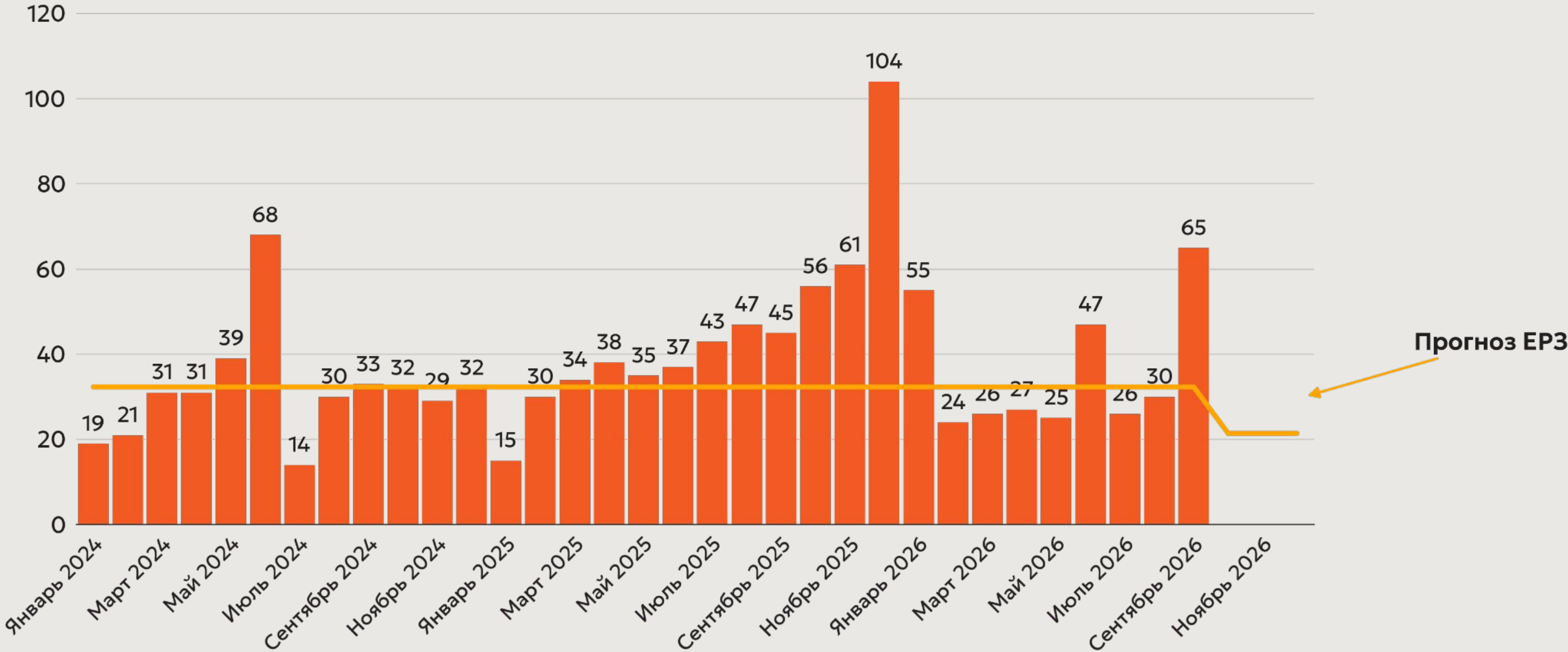
Источник: ЦБ, ДОМ.РФ

Ипотека (млрд руб.)



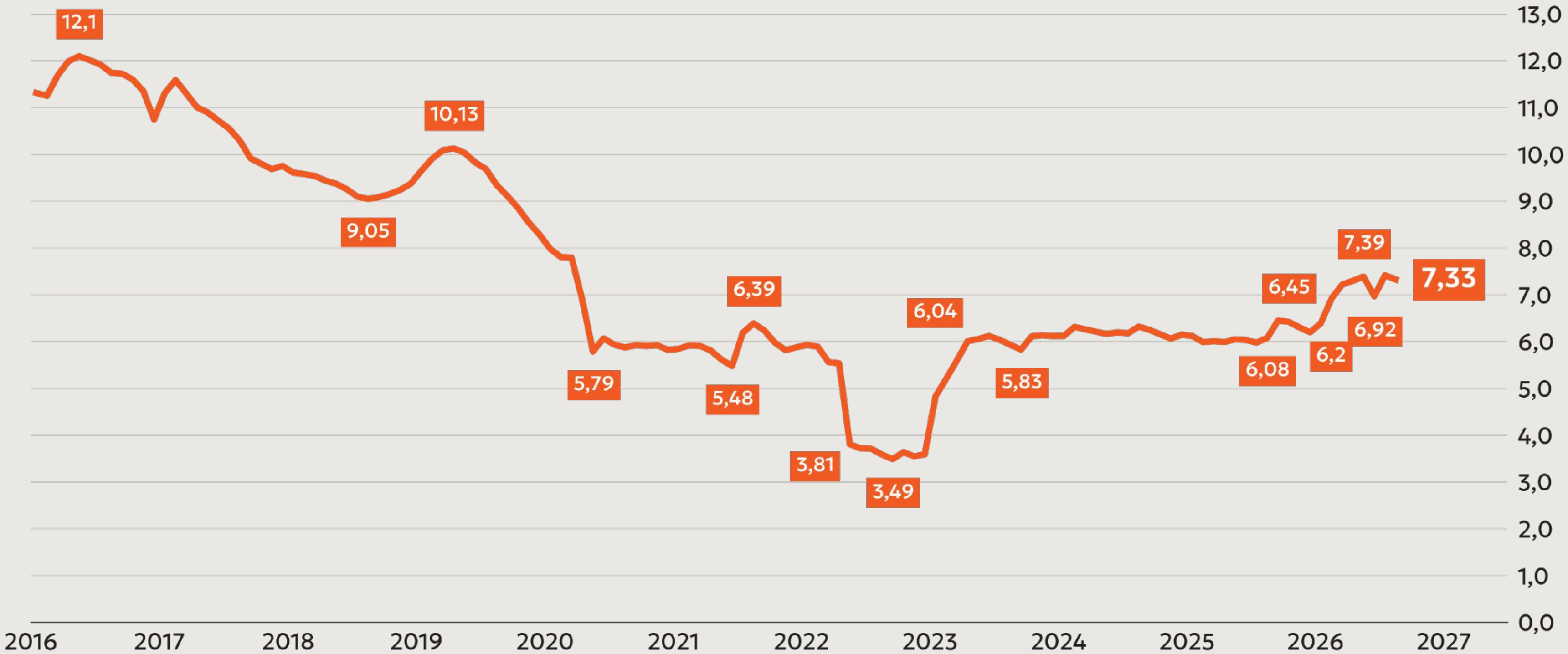
Источник: ЦБ, ДОМ.РФ

Выдача семейной ипотеки, тыс. штук



По данным на 04 октября 2026 г. за сентябрь выдано 65 тыс. ипотек (по программе «Семейная ипотека»)

Средний % по ипотеке по ДДУ



Источник: ЦБ

Прогноз ЕРЗ по объему выдачи ипотеки по ДДУ

ЕРЗ



ЕРЗ — 2,0 трлн руб.

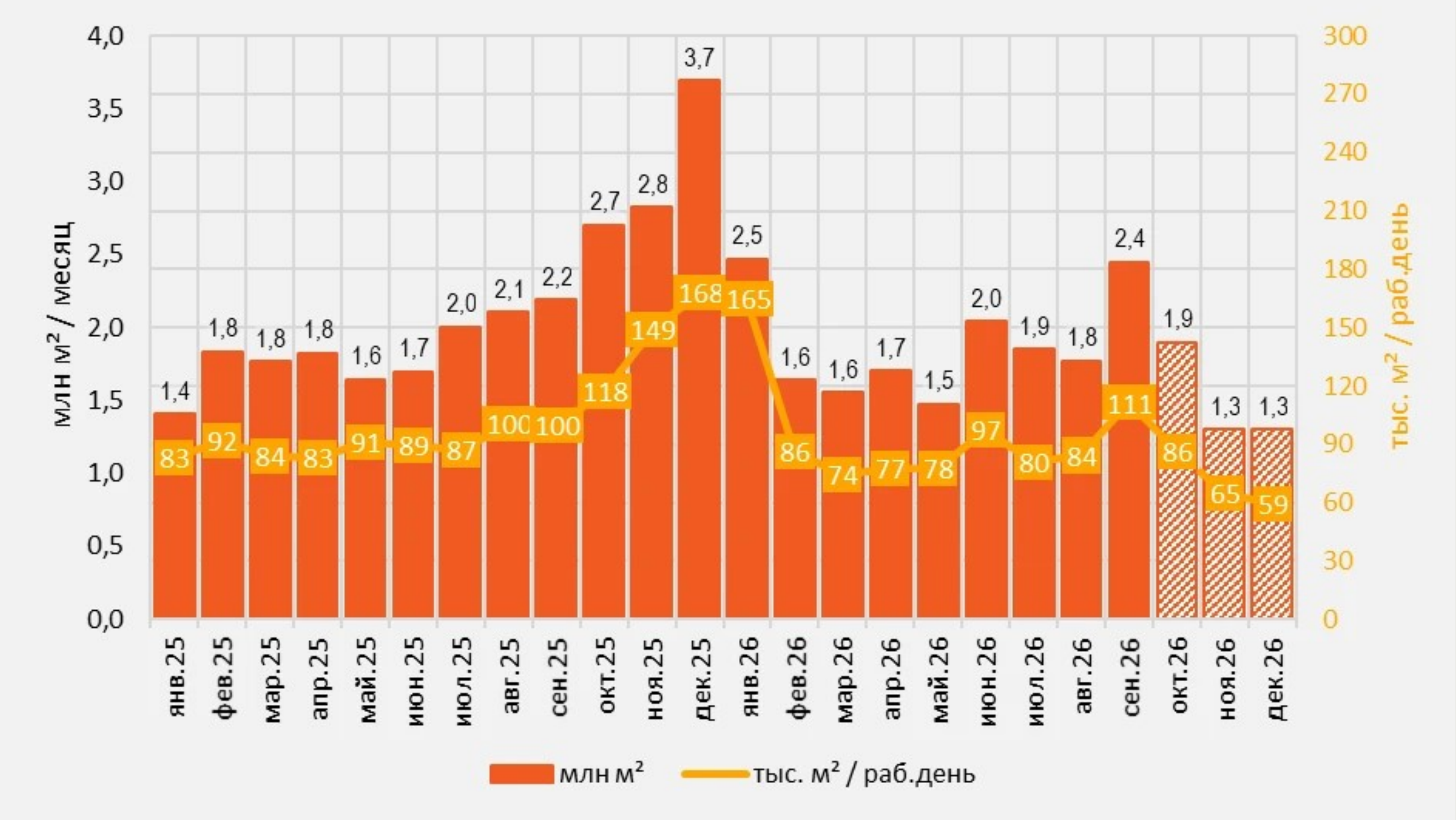
Объем выданных ИЖК по ДДУ за январь-сентябрь 2026
- 1,64 трлн руб. (оценка ЕРЗ)
за аналогичный период 2025 года
- 1,57 трлн руб.

Источник: ЦБ, расчеты ЕРЗ



**ПРОДАЖИ
ПО ДДУ, ЗАПУСК,
ЗАТОВАРИВАНІЕ**

Продажи жилья в новостройках России по ДДУ



Источник: ДОМ.РФ

Прогнозы: продажи по ДДУ (м²)



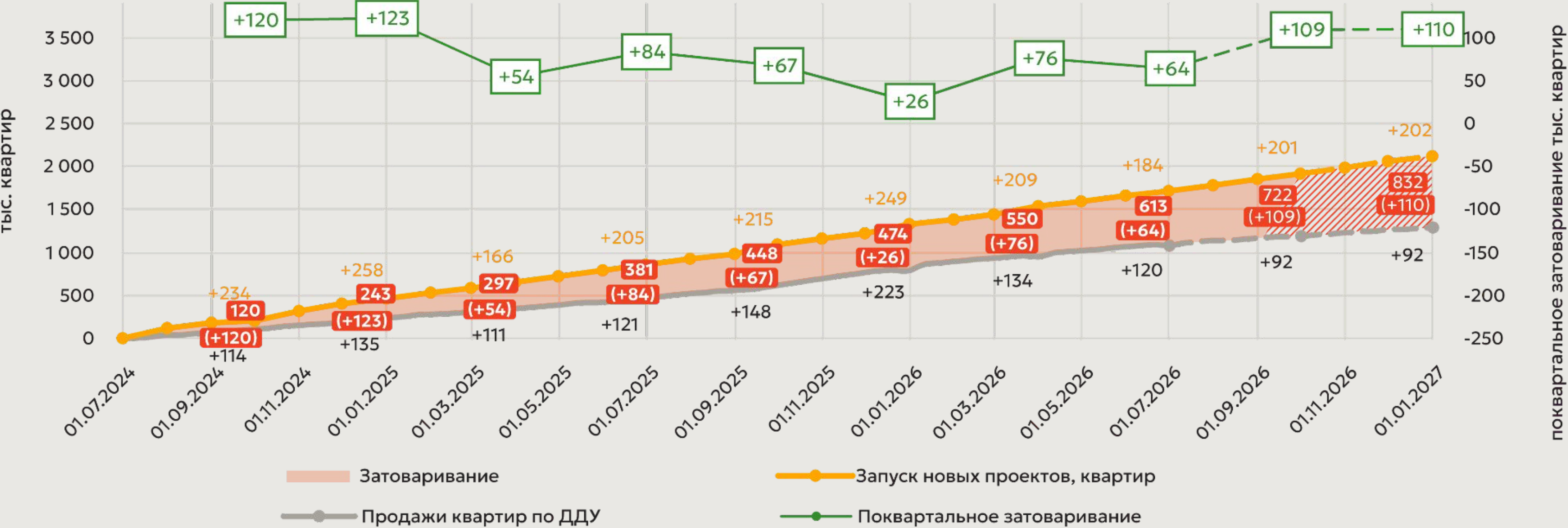
Объем продаж по ДДУ за январь-август 2026 года: **16,7 млн м²**, за аналогичный период 2025 года - **16,5 млн м²**

EP3 — ~~20 млн м²~~ 21,5 млн м²
ДОМ.РФ — 21 - 22 млн м²

Источник: ДОМ.РФ

Затоваривание рынка с 1 июля 2024 без учета ДКП

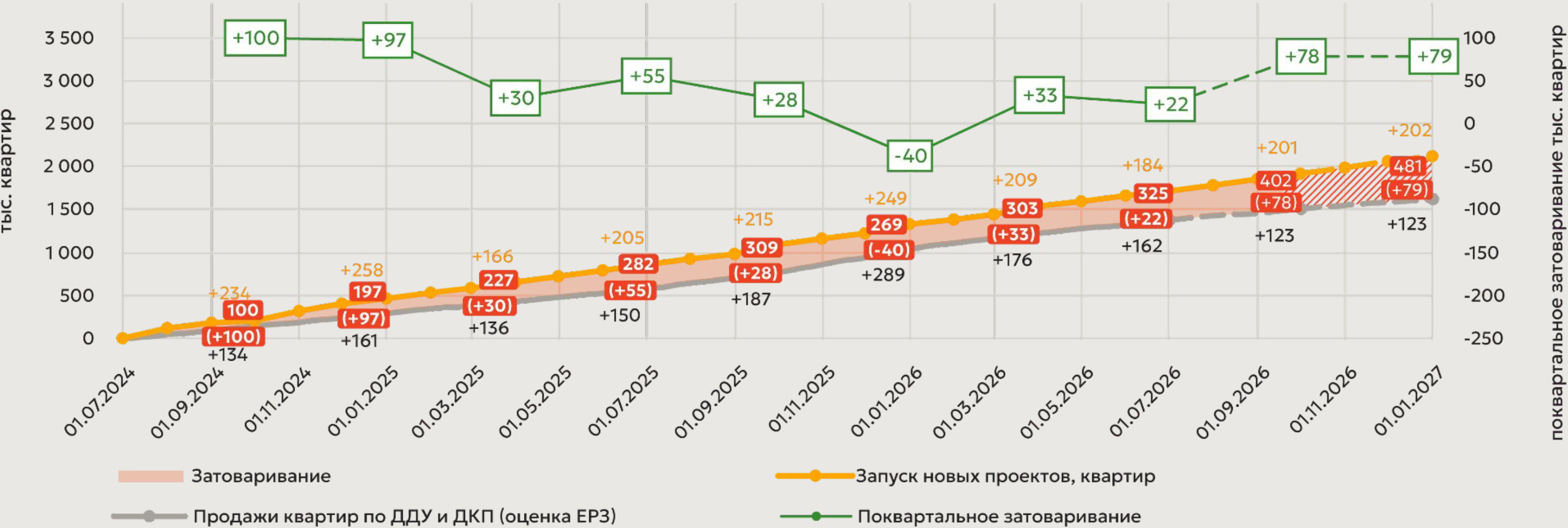
Продажи квартир и запуск новых проектов, НИ, тыс. квартир
(Российская Федерация)



Источник: расчеты ЕРЗ

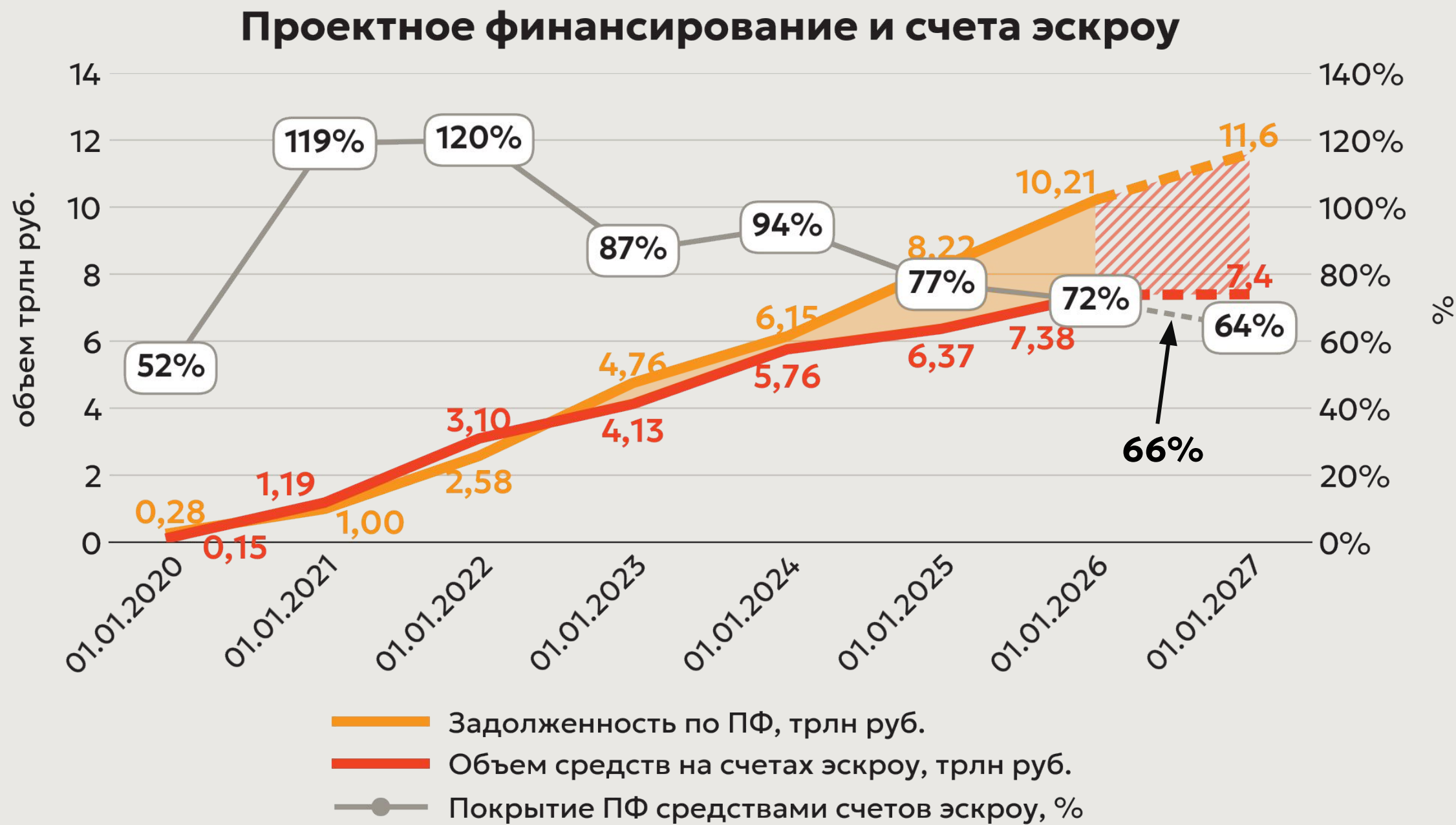
Затоваривание рынка с 1 июля 2024 с учетом ДКП

Продажи квартир и запуск новых проектов, НИ, тыс. квартир
(Российская Федерация)



Источник: расчеты ЕРЗ

Проектное финансирование и счета эскроу



Задолженность по ПФ на 1 августа 2026 г. – **11,15 трлн руб.**

Остатки средств на счетах эскроу на 1 августа 2026 г. – **7,39 трлн руб.**

Прогноз ЕРЗ на 01.01.2027:

ПФ - ~~11,1~~ **11,6**

СЭ - ~~7,1~~ **7,4**

СЭ/ПФ - **64%**

Крупнейшие регионы РФ | Ранжирование по соотношению эскроу к задолженности

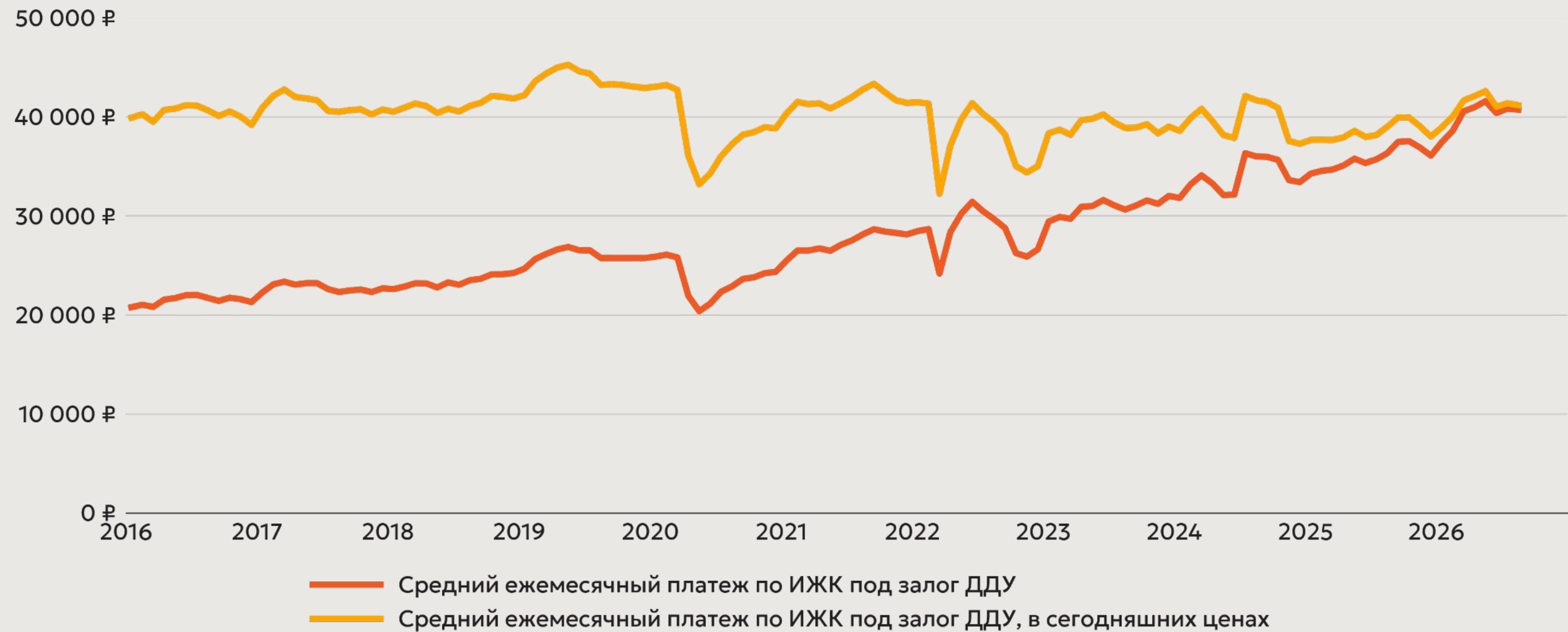


Место	+/-	Регион	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Задолженность, млн руб.	Покрытие ПФ средствами счетов эскроу %	+/- в п.п. мес.
1	0	Нижегородская область	94 258	99 409	95%	-3 п.п.
2	0	Тульская область	53 341	56 828	94%	-1 п.п.
3	0	Хабаровский край	105 142	113 654	93%	-2 п.п.
4	+2	Самарская область	64 481	85 332	76%	+0 п.п.
5	-1	Пермский край	80 141	107 672	74%	-2 п.п.
6	-1	Калининградская область	68 209	93 378	73%	-3 п.п.
7	0	Республика Башкортостан	126 704	177 210	71%	-1 п.п.
8	+2	Республика Татарстан	216 766	317 727	68%	-3 п.п.
9	-1	Республика Крым	148 329	219 371	68%	-5 п.п.
10	-1	г.Москва	2 974 384	4 411 044	67%	-4 п.п.
11	0	г.Санкт-Петербург	477 633	713 179	67%	-3 п.п.
12	0	Московская область	556 576	833 425	67%	-3 п.п.
13	+1	Новосибирская область	144 114	215 890	67%	-2 п.п.
		Российская Федерация	7 393 426	11 148 416	66%	-3 п.п.
14	-1	Свердловская область	210 011	317 619	66%	-2 п.п.
15	0	Ставропольский край	61 290	98 670	62%	-6 п.п.
16	0	Ростовская область	145 706	250 313	58%	-4 п.п.
17	0	Приморский край	127 572	224 936	57%	-4 п.п.
18	0	Ленинградская область	150 415	265 495	57%	+0 п.п.
19	0	Тюменская область	107 766	237 950	45%	-6 п.п.
20	0	Краснодарский край	322 458	935 803	34%	-2 п.п.

ЦЕНЫ

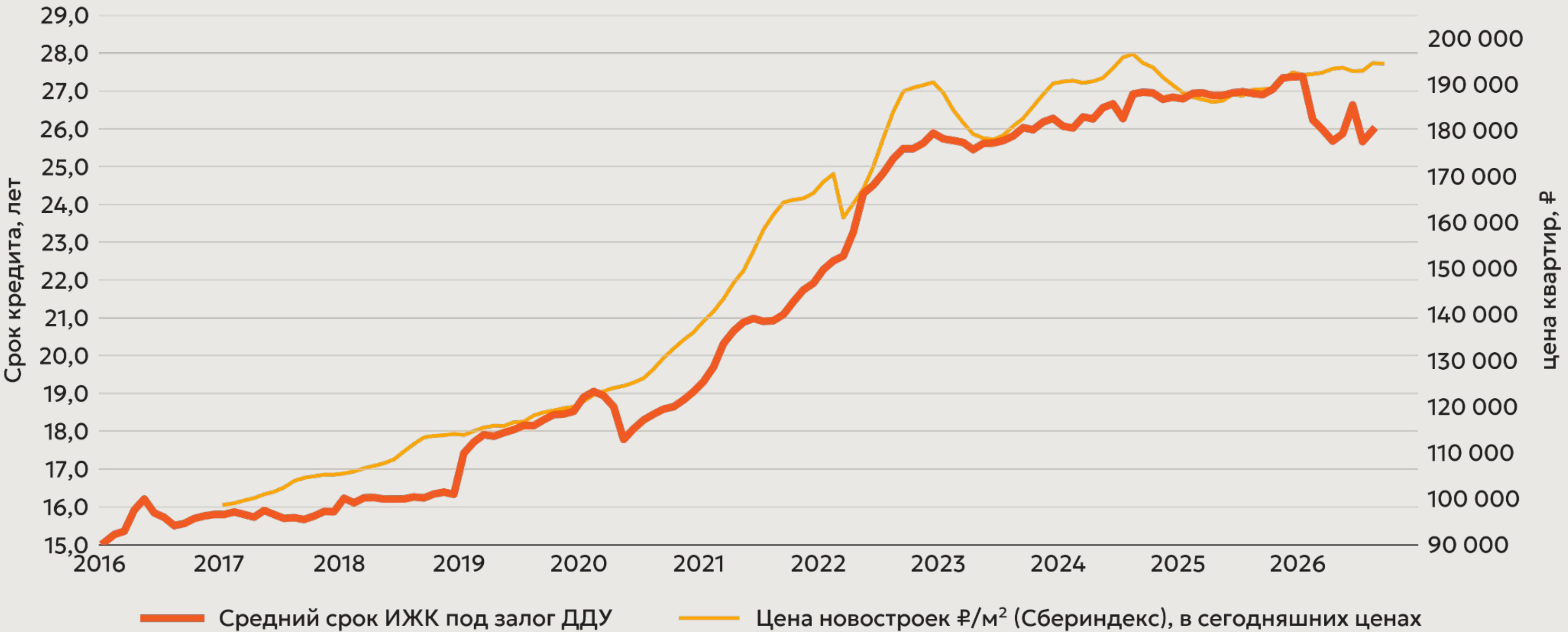


Средний платеж по ипотеке по ДДУ



Источник: расчеты ЕРЗ по данным ЦБ и Сбериндекса

Средний срок ИЖК под залог ДДУ



Источник: расчеты EP3 по данным ЦБ и Сбериндекса

Прогнозы: динамика цен на кв. м по ДДУ



- EP3 — ~~+3-5%~~ +5-6%
- ДОМ.РФ — +7-8%

Прирост цены м2 в квартирах по ДДУ

- +6,62% — Сбериндекс январь-сентябрь 2026
- +4,8% — ДОМ.РФ январь-август 2026
- +4,37% — гедонистический индекс, январь-сентябрь 2026

Источник: расчеты EP3 по данным Сбериндекса

Динамика ключевых показателей публичных девелоперов

ЕРЗ

1 пг 2026 к 1 пг 2025

Выручка:

2,2 трлн ₹

+9%

Эскроу:

1,78 трлн ₹

+4%

Отношение распроданности к
стройготовности

99% (по всем застройщикам — 70%)

0%

Чистая прибыль:

10 млрд ₹

−90%

Совокупный долг:

3,53 трлн ₹

+19%

Процентная нагрузка:

254 млрд ₹

+30%

по данным исследования НКР и ЕРЗ. 12 публичных девелоперов

НОВЫЕ УСЛОВИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ



Как изменились условия Семейной ипотеки для семей с детьми

БЫЛО до 1 октября 2026 года

СТАЛО с 1 октября 2026 года

Ставка

6%
независимо от числа детей и региона

10%
Регионы
2 детей — 8%
3 детей — 6%
4 детей — 4%
5 и более детей — 2%

12%
Москва, МО, Спб, ЛО
2 детей — 10%
3 детей — 8%
4 детей — 6%
5 и более детей — 4%

Максимальная
сумма льготного
кредита

6 млн руб.
регионы

12 млн руб.
Москва, МО, Спб,
ЛО

6 млн руб.
регионы
2 детей — 8 млн руб.
3 детей — 10 млн руб.
4 детей — 10 млн руб.
5 и более детей — 10 млн руб.

12 млн руб.
Москва, МО, Спб, ЛО
2 детей — 15 млн руб.
3 детей — 18 млн руб.
4 детей — 18 млн руб.
5 и более детей — 18 млн руб.

Максимальный
срок
субсидирования
льготного кредита

до 30 лет

до 15 лет*

Особое условие

- 6% можно сохранить с ПВ от 50%
- перейти на 6% можно в течение 1-го года при погашении 50% суммы кредита

Ставка после 15 лет по выбору заемщика:

ставка договора +4 п.п.

ключевая ставка +3 п.п.

Как изменились условия Семейной ипотеки для семей с детьми

БЫЛО до 1 октября 2026 года

СТАЛО с 1 октября 2026 года

Ставка

6%
независимо от числа детей и региона

10%
Регионы
2 детей — 8%
3 детей — 6%
4 детей — 4%
5 и более детей — 2%

12%
Москва, МО, Спб, ЛО
2 детей — 10%
3 детей — 8%
4 детей — 6%
5 и более детей — 4%

Максимальная
сумма льготного
кредита

6 млн руб.
регионы

12 млн руб.
Москва, МО, Спб,
ЛО

6 млн руб.
регионы
2 детей — 8 млн руб.
3 детей — 10 млн руб.
4 детей — 10 млн руб.
5 и более детей — 10 млн руб.

12 млн руб.
Москва, МО, Спб, ЛО
2 детей — 15 млн руб.
3 детей — 18 млн руб.
4 детей — 18 млн руб.
5 и более детей — 18 млн руб.

Максимальный
срок
субсидирования
льготного кредита

до 30 лет

до 15 лет*

Как меняется ежемесячный платеж и требуемый доход для ипотеки семье с 1 ребенком в регионе

ЕРЗ

7 500 000 ₹
Стоимость недвижимости

1 500 000 ₹
Первоначальный взнос

6 000 000 ₹
Сумма кредита

	Было	Стало
Ставка	6%	10%
Срок в годах	30	15

Ежемесячный платеж

35 973 ₹

64 476 ₹
52 654 ₹ (30 лет - срок кредита)

Рекомендуемый доход

91 946 ₹

148 953 ₹

Источник: ипотечный калькулятор Банки.ру

Как меняется ежемесячный платеж для семьи с 5 детьми

ЕРЗ

12 500 000 ₹
Стоимость недвижимости

2 500 000 ₹
ПВ

10 000 000 ₹
Сумма кредита

	Было	Стало
Ставка	6% на 6 млн + 20% на 4 млн (комбо ипотека)	2% на 10 млн
Срок	30 лет	15 лет

Ежемесячный платеж

Было
≈ 102 800 ₹

Стало
≈ 64 350 ₹

Прогноз ключевых показателей рынка многоквартирного строительства на 2026 год



Показатель	Единица измерения	Прогноз 2026					Итоги 2025
		ЕРЗ	ДОМ.РФ	АКРА	Сбер	Минфин РФ	
Объем ипотеки*	трлн руб.	4	~~4,6~~ ~~5-5,2~~ 4,5-4,6	5	~~5,6~~ 5	4	4,45
Количество выданных ипотек*	млн шт.	—	~~1,1~~ ~~3-1~~ 1-1,2	—	—	—	0,95
Объем ипотеки по ДДУ*	трлн руб.	~~2,4~~ 2	—	—	—	—	2,64
Средняя площадь строящихся квартир**	кв. м	49	—	—	—	—	49,2
Продажи по ДДУ*	млн кв. м	20	21-22	—	—	—	25-26
Продажи по ДДУ*	трлн руб.	—	4,5-4,6	—	—	—	5-5,2
Объем запуска новых проектов по ДДУ*	млн кв. м	35	40-45	—	—	—	41
Рост цен за 1 кв.м. квартиры в новостройке*	%	~~3-5~~ 5-6	7-8	—	—	—	10,2
Задолженность по проектному финансированию (ПФ)	трлн руб.	~~11,1~~ 11,6	10,6	—	—	—	10
Средства на счетах эскроу	трлн руб.	~~7,1~~ 7,4	7,3	—	—	—	6,9
Покрытие ПФ средствами на счетах эскроу**	%	64	69	—	—	—	69
Средневзвешенная ставка по ПФ**	%	—	9,6	—	—	—	10,1
Объем ввода МКД*	млн кв. м	41	47,8	—	—	—	45,1

* за год

** на конец года

КОРОЛЬ
МЕДИА x ЕРЗ

БЕЗ ИПОТЕКИ 4.0

Как новые условия семейной
ипотеки повлияют на решения
покупателей?

НА ЧТО ГОТОВЫ СЕМЬИ С ДЕТЬМИ РАДИ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ?

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

Новые ставки,
первоначальный
взнос до 50%
и другие варианты
финансирования

01

КОМПРОМИССЫ ПРИ ПОКУПКЕ

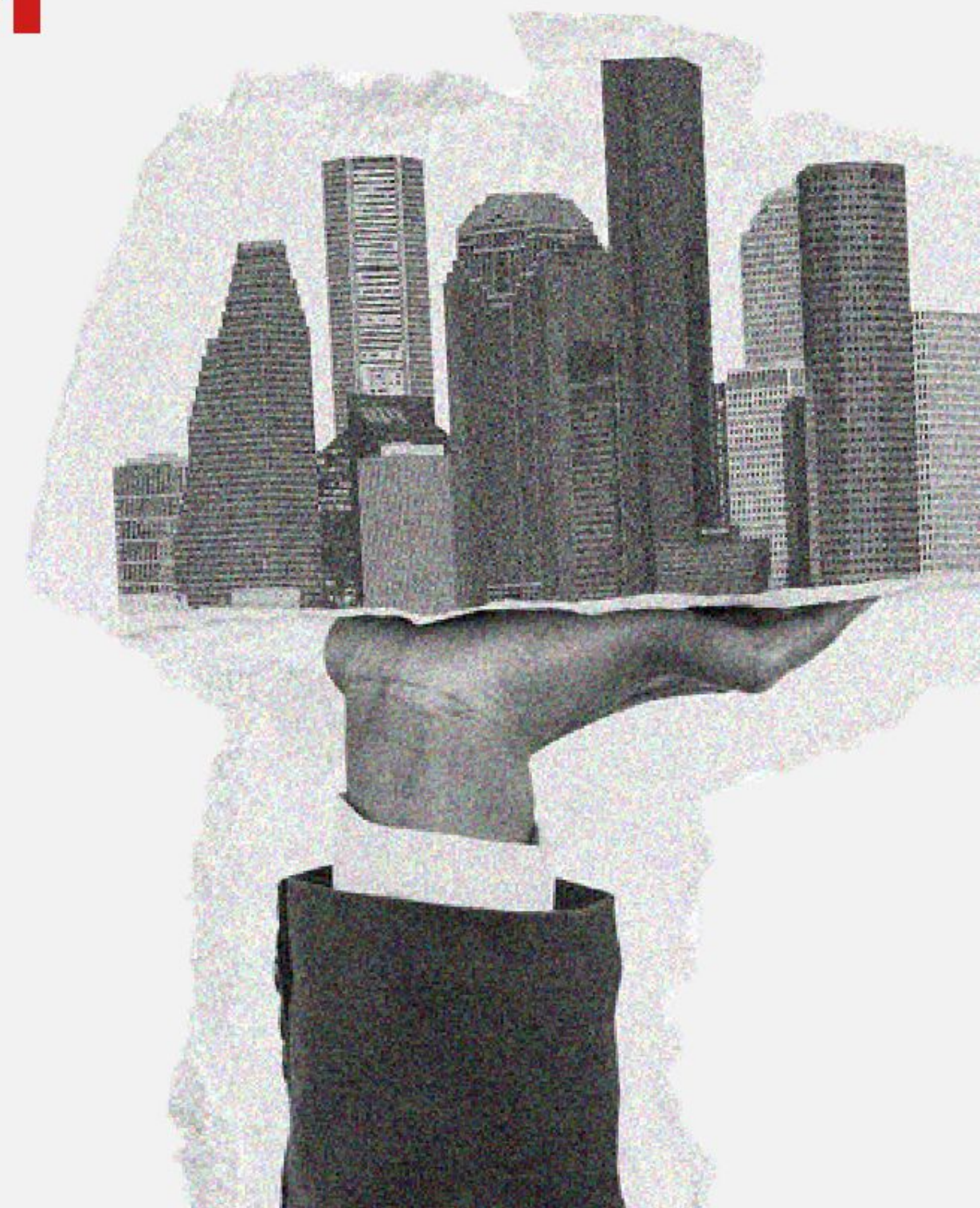
Меньшая площадь,
другой тип жилья
или перенос сроков
покупки

02

СЕМЕЙНЫЕ СЦЕНАРИИ

Отношение
к рождению детей,
усыновлению
и браку в контексте
доступности
ипотеки

03



БЕЗ ИПОТЕКИ 4.0

КОРОЛЬ
МЕДИА x ЕРЗ

**УЗНАЙТЕ,
КАКИЕ РЕШЕНИЯ
ПРИНИМАЮТ
ПОКУПАТЕЛИ
В ВАШЕМ ГОРОДЕ**



**СКАНИРУЙТЕ
QR-КОД
И ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ**