

Рынок новостроек РФ

Итоги 3 кварталов 2026

Алексей Попов,
главный аналитик Циана

СПРОС

+2% по числу ДДУ
9 мес. 2026/ 9 мес. 2025

Причины:

- переток покупателей на вторичку
- ипотека дешевеет медленнее ожиданий
- замедление экономики

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

-15% по числу лотов 3 кв.
2026 / 3 кв.2025

Причины:

- в продажу выходит меньше ЖК, чем получает разрешение на ввод

ЦЕНЫ

+11% по ценам предложения
3 кв.2026 / 3 кв.2025

+9% по ценам сделок 1-3
кв.2026 / 1-3 кв.2026

Причины:

- эффект высокой базы
- массовые скидки при эскроу применять сложно

Факт. Итоги 9 месяцев 2026

Москва

СПРОС

-35% по числу ДДУ
8 мес. 2026/ 8 мес. 2025

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

-19% по числу лотов 3 кв.
2026 / 3 кв.2025

ЦЕНЫ

+12% по ценам предложения
3 кв.2026 / 3 кв.2025

+10% по ценам сделок 1-3
кв.2026 / 1-3 кв.2026

Факт. Итоги 9 месяцев 2026

Петербург

СПРОС

-5% по числу ДДУ
8 мес. 2026/ 8 мес. 2025

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

-16% по числу лотов 3 кв.
2026 / 3 кв.2025

ЦЕНЫ

+19% по ценам предложения
3 кв.2026 / 3 кв.2025

+15% по ценам сделок 1-3
кв.2026 / 1-3 кв.2026

Рынок жилья к октябрю 2026

РФ

1

Переток спроса на вторичку

В т.ч. в сегмент по ДКП от застройщиков

2

Остановка снижения ставки ЦБ

Топливный кризис и рост нестабильности делает **непредсказуемым** продолжение **снижения ставки**

3

Цены растут медленнее инфляции (+4% с начала года, +11% г/г)

И впервые за много лет - **медленнее вторички** (+9% с янв.26)

4

Семейная ипотека с 1 октября

Приняты чуть более жесткие (по сравнению с июнем) правила.

Ожидаем -25% по числу сделок

5

Новое предложение

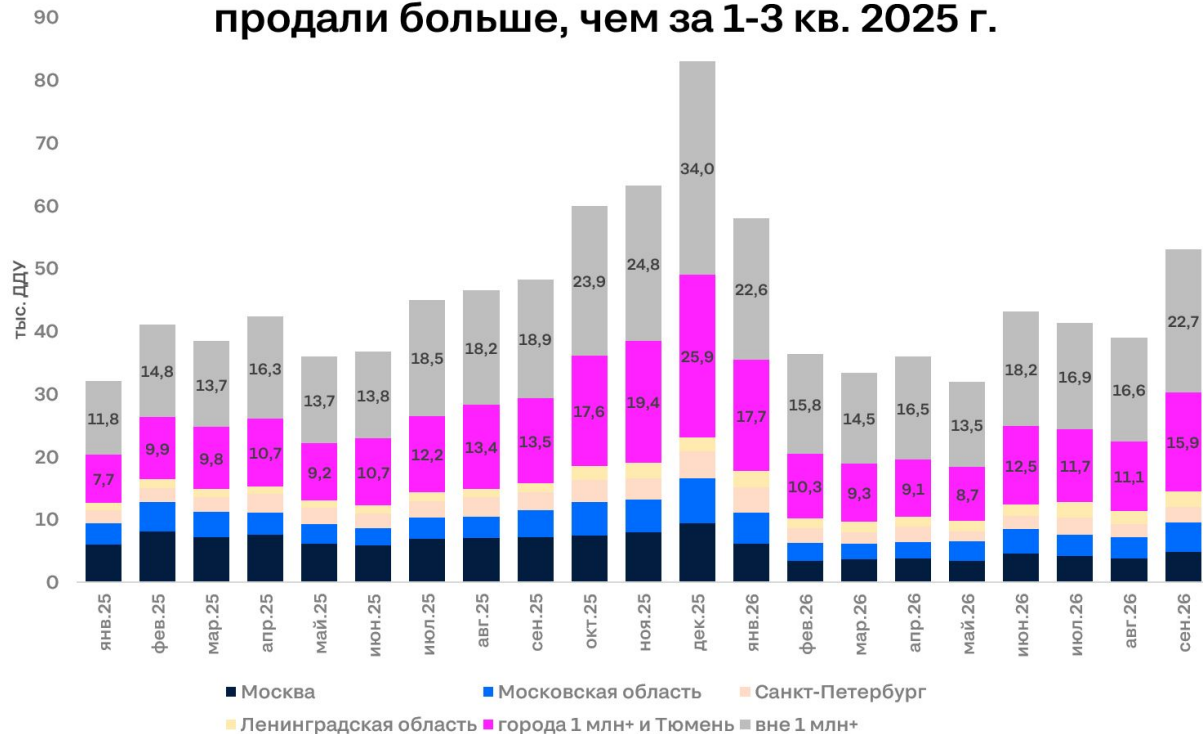
Объемы вывода **новинок чуть больше** прошлогодних (+14% г/г)

6

Ипотека

Снижение ставки с 30%+ до 18% **почти не сказалось** на числе кредитов под ДДУ (+6% г/г)

**За 9 месяцев 2026 года квартир новостройках
продали больше, чем за 1-3 кв. 2025 г.**



Сентябрь 2026
53 тыс. ДДУ

Динамика

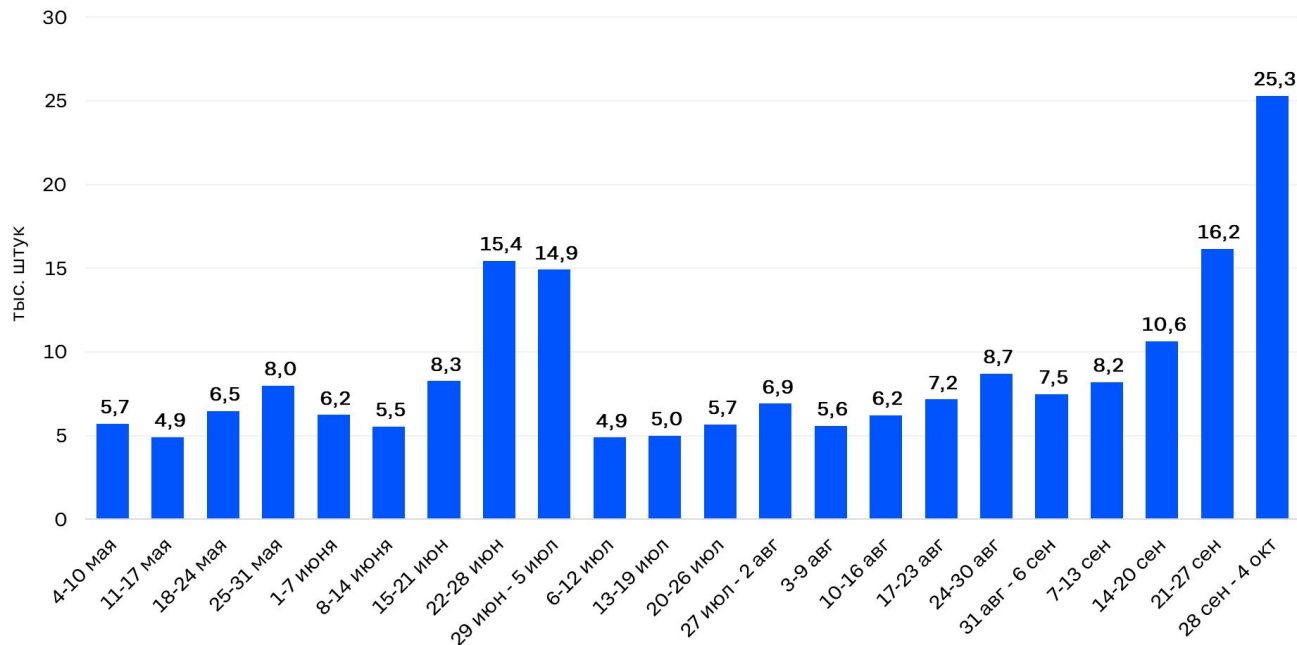
+36% за месяц

+10% за год

+2% с начала 2026 года

*Регионы (вне 1 млн+)
проходят этот год чуть
лучше столиц и
крупнейших рынков*

Выдачи семейной ипотеки в РФ

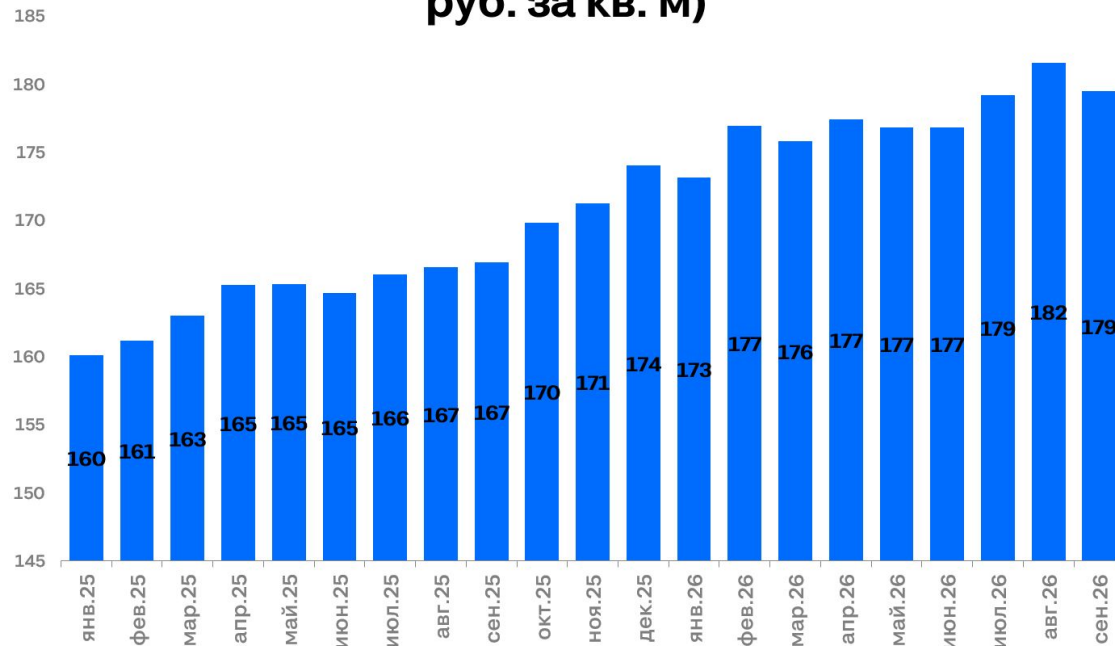


в конце сен. 2026
~25+ тыс. кредитов

Динамика
+200% к среднему за 2026

Ажиотаж как в январе (25 тыс. кредитов) и сильнее, чем в июле (15 тыс. кредитов)

Цены предложения в городах 1 млн+ (тыс. руб. за кв. м)



Сентябрь 2026

179 тыс. руб. за кв. м

Динамика

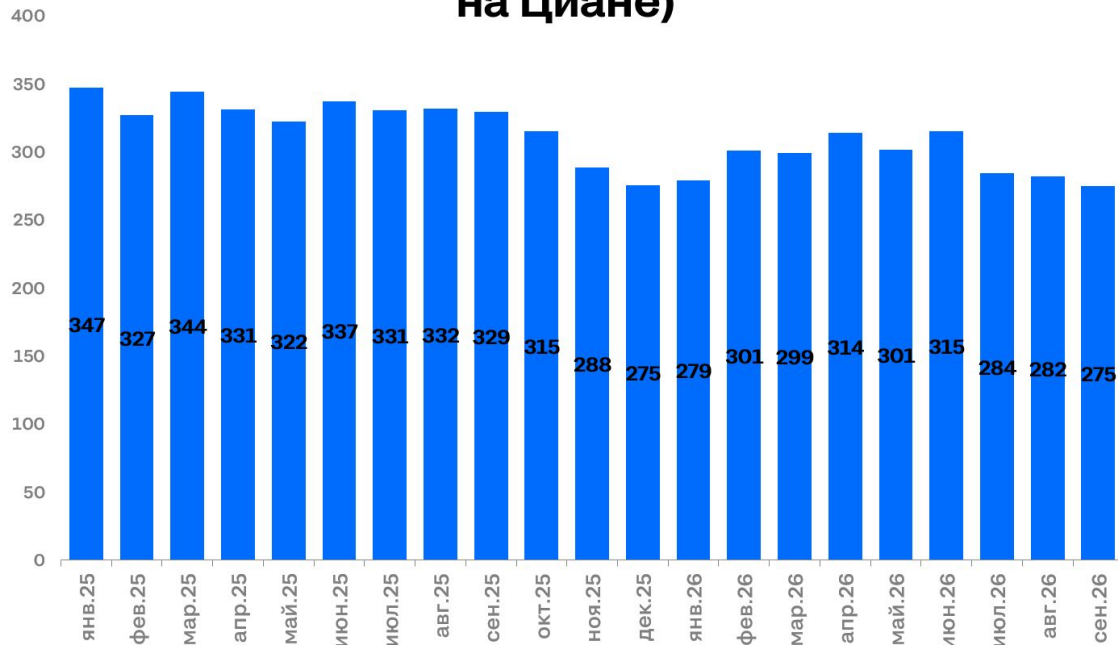
-1% за месяц

+7% за год

+3% за 2026 год

*Застройщики замедлили
индексацию цен,
увеличили долю лотов со
скидками*

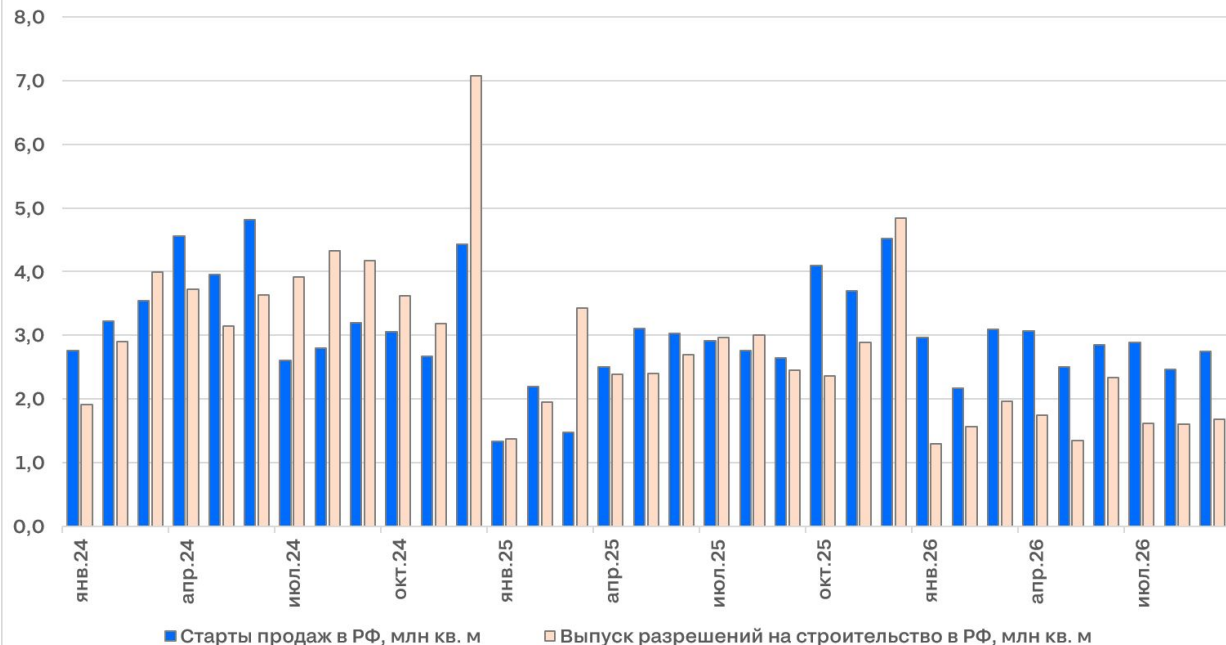
Предложение в городах 1 млн+ (тыс. лотов на Циане)



Сентябрь 2026
275 тыс. лотов

Динамика
-2% за месяц
-16% за год

**Стартов продаж новостроек за 3 кв. 2026 стало больше,
разрешений на строительство вышло меньше**



Янв.-сен. 2026

Старты продаж
24.8 млн кв. м
-31% г/г

**Разрешения на
строительство**
15.8 млн кв. м
-31% г/г

Прогноз. Итоги 2026. РФ

Наше видение по итогам 9 месяцев

СПРОС

-15% по числу ДДУ
2026/2025

Причины [не столь глубокого
как в прогнозах других
аналитиков снижения]:

- эффект “последнего вагона”
- активизация рыночного кредитования
- сезонность

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

-15% по числу лотов
дек.26/дек.25

Причины:

- рост сроков экспозиции
- выход новинок медленнее ожиданий

ЦЕНЫ

+7% по ценам предложения
дек.26/дек.25

Причины:

- финансовые модели не предполагают массового снижения цен

Каналы Циан для профи

Telegram



Макс

