

Аналитический центр ДОМ.РФ

Telegram канал



Аналитика
ДОМ.РФ

ПОДПИСАТЬСЯ

Еженедельный дайджест

Рынок жилья и ипотеки.
30 апреля – 08 мая 2026 г.



В апреле объем запусков в России снизился впервые с начала 2026 г.

- В апреле 2026 г. в России запущено строительство 3,4 млн кв. м, что на 18% меньше, чем в апреле 2025 г. (4,1 млн кв. м)

- запуски новых проектов замедлились после значительного роста в годовом сравнении в предыдущие три месяца (+36% г/г в январе, +62% в феврале и +21% в марте)
- несмотря на снижение, их объем за апрель соответствует среднемесячному уровню прошлого года (3,4 млн кв. м)

- Всего за 4 мес. 2026 г. застройщики в России вывели на рынок 13,9 млн кв. м новых проектов, что на 18% больше, чем в аналогичном периоде 2025 г.

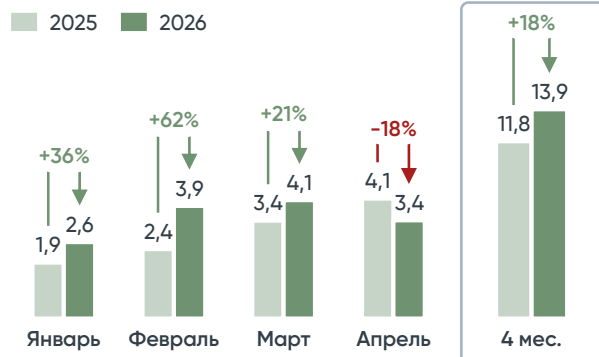
- Рост в годовом сравнении произошел в большей степени за счет регионов вне топ-10 по объему строящегося жилья (7,4 млн кв. м за январь-апрель 2026 г., +27% г/г), тогда как крупнейшие субъекты не так сильно нарастили объем запусков (6,6 млн кв. м, +10% г/г)

- сказалось резкое снижение объема запусков в топ-10 регионах¹ по итогам апреля до 1,3 млн кв. м (-38% г/г) – это на 38% меньше, чем за этот же период в остальных регионах (2,1 млн кв. м, +2% г/г)
- наиболее существенное сокращение объема выведенных на рынок новых проектов произошло в Санкт-Петербурге (-77% г/г в апреле), Тюменской (-69% г/г) и Свердловской областях (-59%), Москве (-51%)

- Портфель строящегося жилья в России в апреле продолжил расти (+0,4% за месяц) и достиг 119,3 млн кв. м на 01.05.2026 (+2% к 01.05.2025)

- объем строящегося жилья на начало мая стабильно увеличивается в годовом сравнении пятый год подряд
- причем развитие жилищного строительства в стране происходит одновременно со снижением концентрации его в крупнейших регионах: за последние 5 лет доля регионов вне топ-10 в портфеле строящегося жилья увеличилась с 37% до 47% на 01.05.2026

Динамика запусков новых проектов в России, млн кв. м



Источник: ЕИСЖС.

Динамика запусков новых проектов в разрезе регионов

	Апрель 2026 г.		Январь-Апрель 2026 г.	
	тыс. кв. м	Δ в %, г/г	тыс. кв. м	Δ в %, г/г
Москва	201	-51	962	-19
Краснодарский кр.	169	+5	732	+23
Московская обл.	320	-16	1 112	+47
Свердловская обл.	93	-59	585	-19
Санкт-Петербург	58	-77	486	-39
Ростовская обл.	15	+5	398	+78
Ленинградская обл.	99	-30	861	+78
Новосибирская обл.	165	-6	500	+4
Тюменская обл.	79	-69	336	-28
Башкортостан	88	+79	598	+110
Топ-10 ¹	1 288	-38	6 571	+10
Остальные	2 091	+2	7 370	+27

¹ по объему строящегося жилья на 01.05.2026

Источник: ЕИСЖС.

Динамика объема строительства жилья в России, млн кв. м

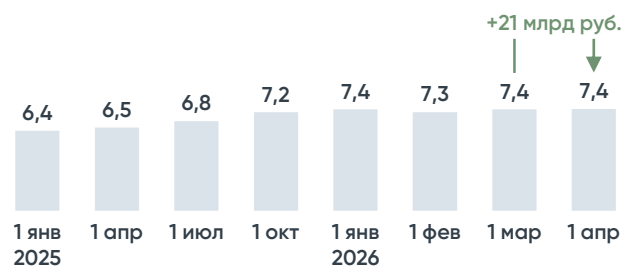


Источник: ЕИСЖС.

В марте банки ускорили темпы кредитования по новым проектам жилищного строительства, а по текущим не снижали

- По данным Банка России, в марте объем поступлений на счета эскроу снизился до 368 млрд руб. (после 432 млрд руб. в феврале) вследствие замедления спроса
 - объем раскрытых счетов эскроу увеличился до 347 млрд руб. (после 304 млрд руб. в феврале)
 - в результате остатки средств на счетах эскроу увеличились на 21 млрд руб. до 7,4 трлн руб. на 01.04.2026
- За 3 мес. 2026 г. приток средств на счета эскроу превысил прошлогодний уровень и достиг 1,3 трлн руб. (+24% г/г) благодаря значительным поступлениям в начале года
 - с раскрытых счетов девелоперами получено 1,3 трлн руб. (+42% г/г)
- В марте прирост кредитных линий, открытых банками, ускорился, а рост выборки лимитов застройщиками остался на уровне февраля
 - объем открытых кредитных линий за месяц увеличился на 566 млрд руб. (после 248 млрд руб. в феврале) до 23,1 трлн руб. на 01.04.2026
 - задолженность застройщиков по проектному финансированию (выборка лимитов) выросла на 172 млрд руб. после 174 млрд руб.) до 10,3 трлн руб.
- Средневзвешенная ставка по ПФ в марте продолжила снижаться и составила 9,9% на 01.04.2026 (-0,1 п.п. за месяц и -0,3 п.п. с начала года)
 - покрытие задолженности застройщиков счетами эскроу практически не изменилось (69% на 01.04.2026, по оценке ДОМ.РФ)

Остаток средств на счетах эскроу, трлн руб.



Источник: Банк России.

Открытые застройщикам кредитные линии и задолженность по ПФ, трлн руб.



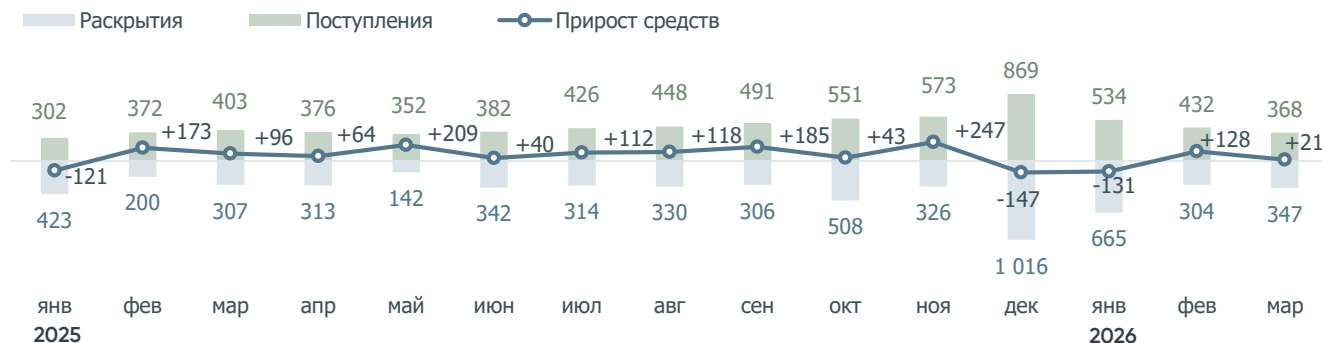
Источник: Банк России.

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам ПФ, %



Источник: Банк России.

Движение средств на счетах эскроу в 2025-2026 гг., млрд руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

По мере снижения ставок привлекательность рыночной ипотеки повышается и ее выдачи растут

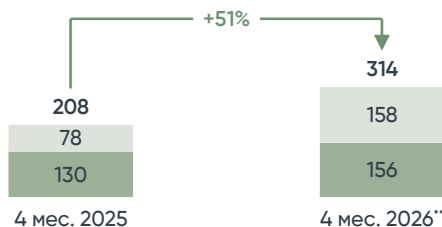
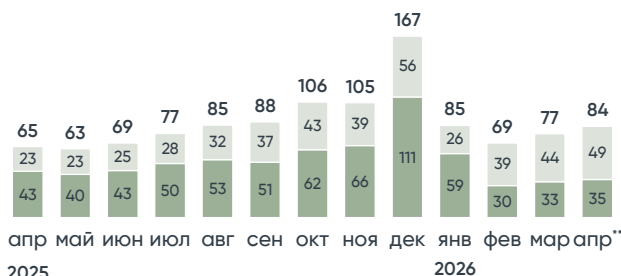
- В апреле 2026 г., по оценке ДОМ.РФ, банки выдали 84 тыс. кредитов на 359 млрд руб. (+9% к марту 2026 г. по количеству и объему)
 - с исключением календарного фактора (в апреле на один рабочий день больше, чем в марте) рост составил 4% м/м
- Выдачи ипотеки в апреле выросли прежде всего за счет рыночных программ
 - количество кредитов по рыночной ипотеке увеличилось до 49 тыс. на 153 млрд руб.: с исключением календарного фактора – +7% м/м по количеству и +9% м/м по объему
 - рост поддерживается постепенным снижением ставок: к концу апреля средняя ставка по рыночным программам опустилась до 18,8% (-2,4 п.п. с начала года и -0,8 п.п. за месяц)
- Выдача ипотеки с господдержкой в апреле сохранялась на устойчивом уровне: банки предоставили 35 тыс. кредитов на 206 млрд руб.
 - основной объем льготной выдачи по-прежнему формирует «Семейная ипотека»: ~80% льготных кредитов, или 27 тыс. кредитов на 163 млрд руб.
- Структура выдачи продолжила смещаться в сторону рыночных программ
 - в апреле на рыночную ипотеку пришлось 59% всех кредитов по количеству (47% в среднем за I кв. 2026 г., +12 п.п.)
 - по объему доля рыночных программ также выросла (до 43%), однако программы с господдержкой сохранили большую часть выдачи (57%) за счет более высокого среднего размера кредита (6 млн руб. против 3,1 млн руб. по рыночным)
- За 4 мес. 2026 г., по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили 314 тыс. кредитов (+51% г/г) на 1,4 трлн руб. (+56%), в т.ч.:
 - по льготным программам – 156 тыс. новых кредитов (+20% г/г) на 921 млрд руб. (+24%)
 - по рыночным программам – 158 тыс. кредитов (x2 раза г/г) на 484 млрд руб. (x3 раза)
 - дальнейшая динамика рынка будет зависеть от скорости снижения рыночных ставок и решений Банка России по ДКП
- Ипотечный портфель с учетом секьюритизации, по оценке ДОМ.РФ, достиг 24,2 трлн руб. на 01.05.2026, увеличившись на 1,8% или на 0,4 трлн руб. с начала года

Выдача ипотеки, тыс. кредитов

- Рыночная ипотека*
- Ипотека с господдержкой (новые кредиты)

прирост, % г/г

-47 -57 -66 -28 -15 -7 +12 +46 +127 +162 +31 +33 +28



*Включая транши по кредитам на ИЖС

**Оценка ДОМ.РФ.

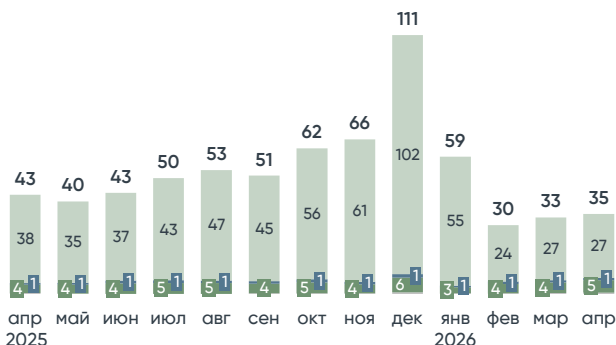
Источники: Банк России, оценки ДОМ.РФ.

Выдача ипотеки по льготным программам, тыс. новых кредитов

- Семейная ипотека
- ИТ-ипотека
- Дальневосточная и арктическая
- Прочее

прирост, % г/г

-35 -52 -68 +84 +49 +31 +67 +102 +203 +249 -11 -11 -19



Источник: ДОМ.РФ.

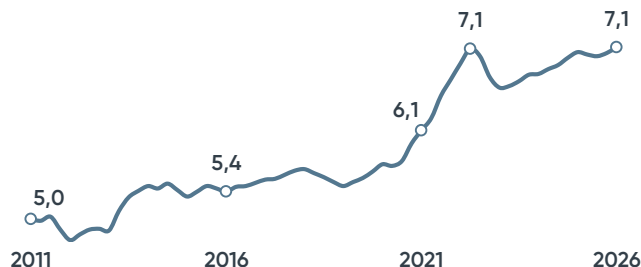
Дефицит предложения усугубляет проблему доступности жилья в США

- Ситуация с доступностью жилья в США в последние годы продолжает ухудшаться
- Разрыв между доходами американских семей и ценами на жилье стабильно растет и установил новый антирекорд
 - 15-й месяц подряд средняя стоимость жилья превышает среднегодовой доход семей более чем в 7 раз (норма – не более 5 раз)

За последние 75 лет в США столь высокое соотношение стоимости жилья к доходам домохозяйств было зарегистрировано только единожды – в 2022 г. Тогда разрыв более чем в семь раз сохранялся только в течение 5 месяцев и дальше снижался

- В результате мечта о собственном доме становится все более недостижимой для американцев
 - по опросу Gallup, сегодня лишь четверть граждан планируют покупку дома в течение 5 лет, тогда когда в 2017 г. – почти половина опрошенных
- Учитывая настроения в обществе, власти США пытаются улучшить ситуацию на рынке жилья. Предлагаемые меры зачастую направлены на поддержку спроса. В частности:
 - мэр Нью-Йорка Э. Блай попытался инициировать социальную реформу в области аренды, предполагающую заморозку арендной платы в отдельных объектах на 4 года
 - в разработке находится поддержанная в конце 2025 г. президентом Д. Трампом идея о введении 50-летней ипотеки
- По мнению экспертов, реализация мер по стимулированию спроса может не привести к росту доступности жилья, поскольку никак не способствует устранению основной причины кризиса – недостаточному наращиванию предложения нового жилья, несмотря на стабильный рост цен
 - ввод жилья резко сократился после 2008 г. и до сих пор не достиг уровня 2001–2005 гг., при этом покупка жилья с тех пор стала обходиться в 2 раза дороже
- Предлагаемый альтернативный подход к решению проблемы – стимулирование предложения жилья и проведение давно назревших реформ в территориальном зонировании, системе выдачи разрешений на строительство, налогообложении имущества

Соотношение стоимости жилья к доходам домохозяйств в США*



*Расчет осуществлен на базе цен Индекса Кейса-Шиллера от S&P и показателей медианного дохода домохозяйств за год

Источник: LongtermTrends GmbH.

Динамика вводов и цен на жилье в США



Источник: U.S. Census Bureau.

Меры, реализация которых может способствовать росту предложения жилья в США**

• Реформа территориального зонирования

Проблема: преобладает зонирование под ИЖС (в отдельных городах доля таких земель составляет более 85%); утвержден минимальный размер участка и придомовой территории

Возможное решение: увеличение плотности застройки, перепрофилирование земель под застройку МКД

• Изменение системы выдачи РНС

Проблема: подготовка документации может занимать до 2-х лет; нет единых стандартов по стране; отказы в связи с недовольством местного населения проектом

Возможное решение: ускорение и стандартизация норм и процессов, передача полномочий от местных органов власти на уровень штата

• Изменение порядка налогообложения на имущество

Проблема: единый, одинаковый налог на землю и строения (1–2% от оценочной стоимости)

Возможное решение: увеличение налога на землю и снижение на строения

**Информация представлена на базе исследования J.Gyourko «Thinking about the growing housing affordability problem» для Brookings Institution

Ключевые показатели жилищной сферы

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

		2024	2025	2026		
				I квартал	Апрель	С начала года
Запуск новых проектов, млн кв. м		46,3 (-1%)	41,0 (-12%)	10,6 (+37%)	3,4 (-18%)	13,9 (+18%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м		114,4 (+8%)	116,6 (+2%)	118,9 (+4%)	119,3 (+2%)	
Ввод жилья, млн кв. м в т. ч.		107,8 (-2%)	108,1 (+0,3%)	23,0 (-28%)		23,0 (-28%)
МКД, млн кв. м		45,5 (-12%)	44,6 (-2%)	7,7 (+5%)		7,7 (+5%)
ИЖС, млн кв. м		62,3 (+6%)	63,5 (+2%)	15,3 (-38%)		15,3 (-38%)
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.		20 272 (+23%)	22 771 (+12%)	23 103 (+12%)		
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.		8 215 (+34%)	10 215 (+24%)	10 272 (+19%)		
Средства на счетах эскроу, млрд руб.		6 366 (+11%)	7 384 (+16%)	7 402 (+14%)		
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации, на конец периода)*, млрд руб.		21 827 (+11%)	23 787 (+9%)	24 099 (+10%)	24 194 (+10%)	24 194 (+10%)
Выдача ипотечных кредитов*, в т. ч.	тыс. шт.	1 303,1 (-36%)	968,2 (-26%)	230,5 (+62%)	83,8 (+28%)	314,3 (+51%)
	млрд руб.	4 888,4 (-37%)	4 452,5 (-9%)	1 045,6 (+71%)	359,1 (+24%)	1 404,7 (+56%)
на первичном рынке (ДДУ)*	тыс. шт.	472,1 (-31%)	464,2 (-2%)	92,5 (+27%)	30,5 (+3%)	123,0 (+20%)
	млрд руб.	2 474,4 (-27%)	2 642,0 (+7%)	533,2 (+32%)	173,3 (+4%)	706,5 (+24%)
Выдача ипотеки по льготным программам, в т. ч.	тыс. шт.	638,0 (-33%)	607,4 (-5%)	121,7 (+39%)	34,6 (-19%)	156,3 (+20%)
	млрд руб.	3 464,0 (-28%)	3 515,0 (+1%)	715,8 (+43%)	205,7 (-15%)	921,5 (+24%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт.	379,6 (-14%)	542,0 (+43%)	105,7 (+35%)	27,3 (-27%)	133,0 (+15%)
	млрд руб.	2 142,7 (-3%)	3 136,0 (+46%)	621,8 (+39%)	162,6 (-24%)	784,5 (+19%)
«Дальневосточная и арктическая ипотека»	тыс. шт.	43,8 (+10%)	46,5 (+6%)	11,0 (+72%)	5,4 (+50%)	16,4 (+65%)
	млрд руб.	235,3 (+22%)	262,9 (+12%)	62,6 (+74%)	31,1 (+51%)	93,7 (+67%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.		745,1 (-21%)	759,8 (+2%)	167,4 (+13%)		167,4 (+13%)
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.		568,9 (-26%)	603,5 (+6%)	133,5 (+20%)		133,5 (+20%)
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период		+9,1	+10,2	+2,2		+2,2

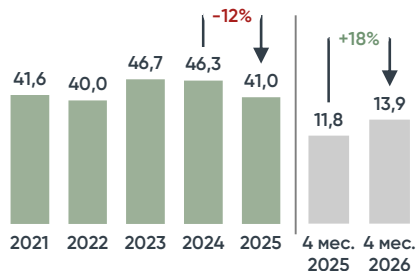
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

*Апрель и 4 мес. 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

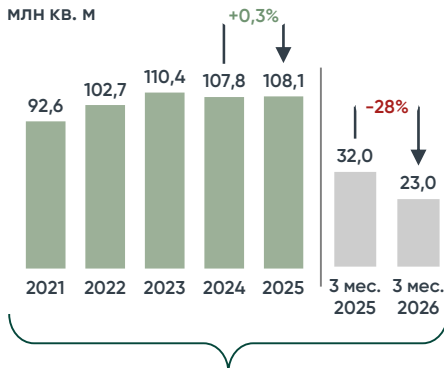
Ключевые показатели жилищной сферы

Жилищное строительство

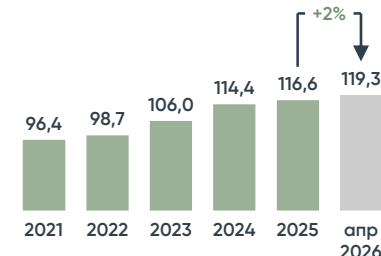
Запуск новых проектов,
млн кв. м



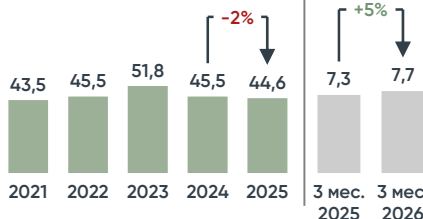
Ввод жилья,
млн кв. м



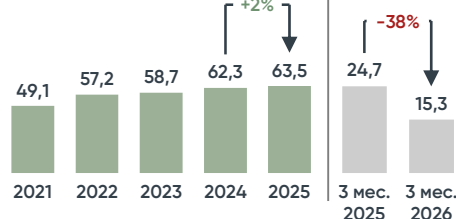
Объем жилья в стадии строительства,
млн кв. м
на конец периода



МКД, млн кв. м

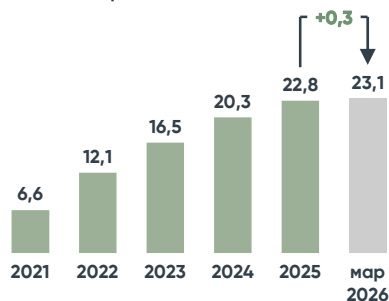


ИЖС, млн кв. м

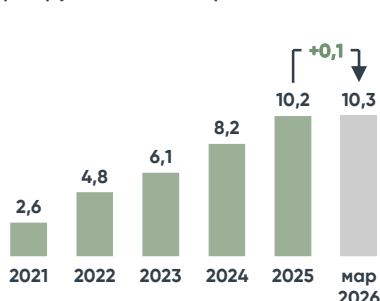


Проектное финансирование

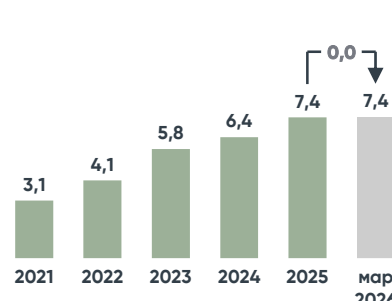
Объем кредитных линий
застройщикам, трлн руб.
на конец периода



Задолженность (выбранный объем
лимитов) застройщиков перед банками,
трлн руб. на конец периода

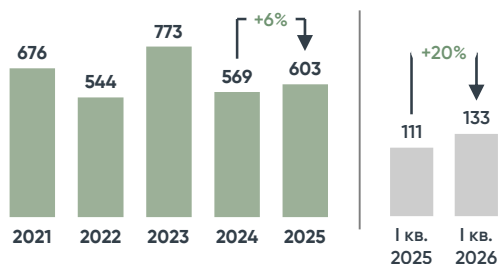


Средства на счетах эскроу,
трлн руб. на конец периода

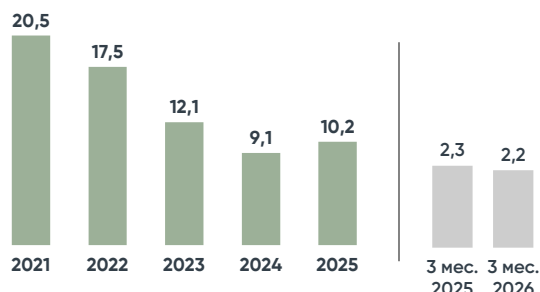


Продажи и цены на первичном рынке

Количество зарегистрированных ДДУ физлиц
(жилые помещения), тыс. шт.



Номинальный рост цен на новостройки
(индекс цен ДОМ.РФ), % за период

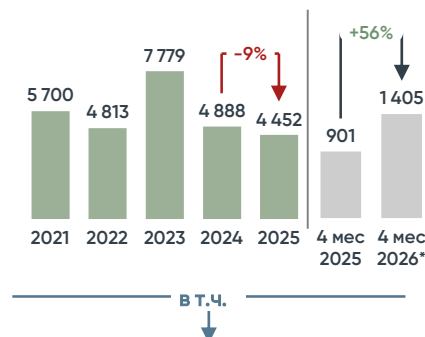


Ключевые показатели жилищной сферы

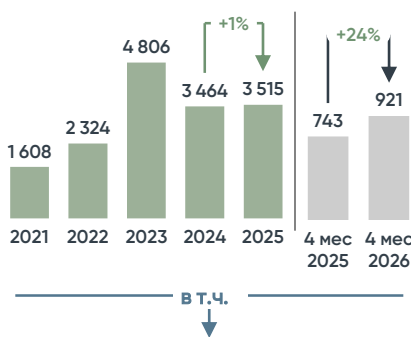
Ипотека

млрд руб.

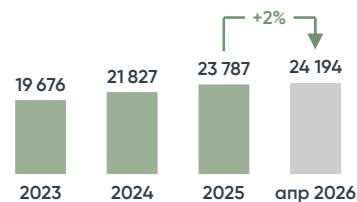
Выдача ипотечных кредитов



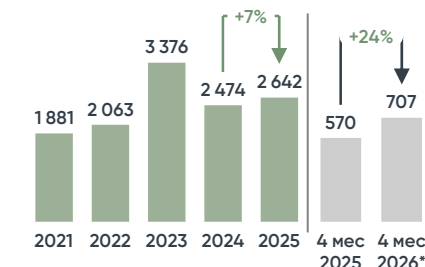
Выдача ипотеки по льготным программам



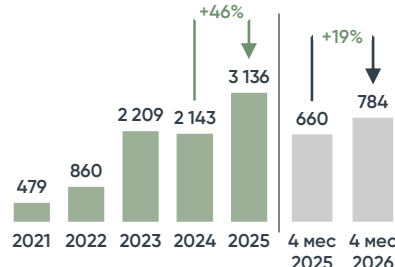
Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации), на конец периода



На первичном рынке (ДДУ)



«Семейная ипотека»

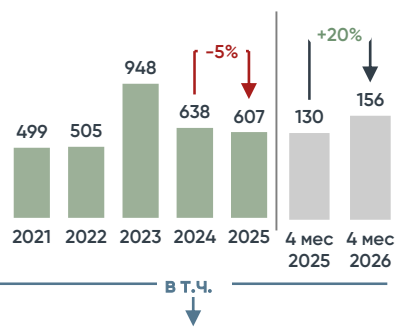


тыс. шт.

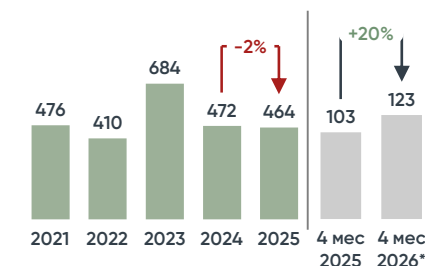
Выдача ипотечных кредитов



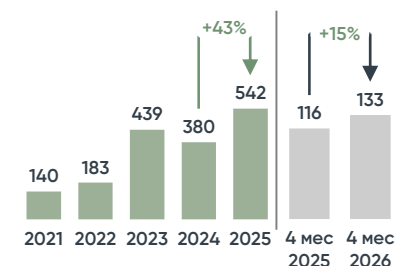
Выдача ипотеки по льготным программам



На первичном рынке (ДДУ)



«Семейная ипотека»



*Апрель и 4 мес. 2026 г. – оценка ДОМ.РФ.

Показатели сбалансированности жилищного строительства*

1 Запасы строящегося жилья достаточны для поддержания текущих вводов в ближайшие 1-3 года

Опережающие показатели			Формула расчета	2022	2023	2024	2025	2026 I кв.	
2.1	Отношение запусков и вводов, %	Для роста объемов строительства запуски должны превышать объемы вводов жилья. Если показатель меньше 100% – запуски не восполняют вводы, портфель строящегося жилья сокращается	Запуски за последние 12 мес. / Ввод жилья (по 214–ФЗ) за последние 12 мес.	% на конец периода**	108	117	125	114	122
				Δ с начала года, п.п.	–	10	7	–10	8
2.2	Запасы строящегося жилья, лет	Запасов строящегося жилья должно хватать на 2–3 года. Если показатель меньше 2 лет, то существуют риски снижения объемов ввода жилья через 1–3 года	Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214–ФЗ) за последние 12 мес.	лет, на конец периода	2,7	2,7	3,1	3,2	3,3
				Δ с начала года, лет	–	0,0	0,4	0,2	0,1

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, соотношение распроданности и стройготовности вернулось к равновесному уровню

Опережающие показатели			Формула расчета	2022	2023	2024	2025	2026 I кв.
3.1	Обеспеченность продаж новыми запусками, %	Для сохранения текущего объема предложения новостроек на каждую проданную квартиру должно приходиться не менее 1,25 и не более 1,7 новых запусков. Если показатель ниже 125%, растут риски возникновения дефицита предложения, если выше 170% – риски дефицита спроса Запуски за последние 12 мес. / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	% на конец периода**	189	146	184	160	167
			Δ с начала года, п.п.	-	-43	38	-24	8
3.2	Срок продажи строящегося непроданного жилья, лет	Объемов непроданного строящегося жилья должно хватать на 2-3,5 года текущих продаж. Если показатель меньше 2 лет, то возникают риски дефицита предложения (◀), а если больше 3,5 лет – затоваренности (▶) Запасы непроданного жилья на конец периода / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	лет, на конец периода	3,1	2,2	3,1	3,1	3,1
			Δ с начала года, лет	-	-1,0	1,0	0,0	0,0
3.3	Отношение распроданности и стройготовности, %	На момент ввода (100% готовность) распроданность должна составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности (▶), а если выше 80% – риски дефицита предложения (◀) Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода	% на конец периода	80	◀89	77	73	72
			Δ с начала года, п.п.	-	9	-12	-4	-1

* С середины 2025 г. используется новая методика расчета продаж по ДДУ. Ретроспективные данные могут отличаться в уже опубликованных материалах АЦ ДОМ.РФ
 ** Для расчета квартальных/месячных значений используется скользящее показателем за последние 12 месяцев

Аналитический центр ДОМ.РФ



Раздел «Аналитика» официального сайта ДОМ.РФ

Новости и исследования о развитии
жилищной сферы



Подпишитесь на наш Telegram-канал

Самая свежая аналитика по рынку
жилья и ипотеки

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром ПАО «ДОМ.РФ» и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. ПАО «ДОМ.РФ» не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. ПАО «ДОМ.РФ» не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. ПАО «ДОМ.РФ» вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. ПАО «ДОМ.РФ» не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.