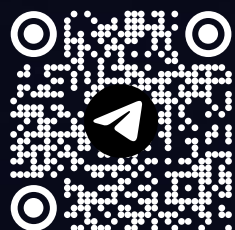


Strategy
Partners

Тренды ИЖС: факторы успеха и вызовы

Итоги 1-го полугодия 2026 г.



Права на использование контента

Настоящим уведомляем вас о том, что это исследование или любая его часть не предназначены для копирования, распространения или тиражирования любыми способами без предварительного письменного разрешения АО «СПГ».

При отсылке к данным исследования упоминание АО «СПГ» обязательно.

Это исследование было подготовлено АО «СПГ» исключительно в целях информации. АО «СПГ» не гарантирует точности и полноты всех сведений, содержащихся в исследовании.

Информация, представленная в этом исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса.

Все мнения и оценки, содержащиеся в данном исследовании, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

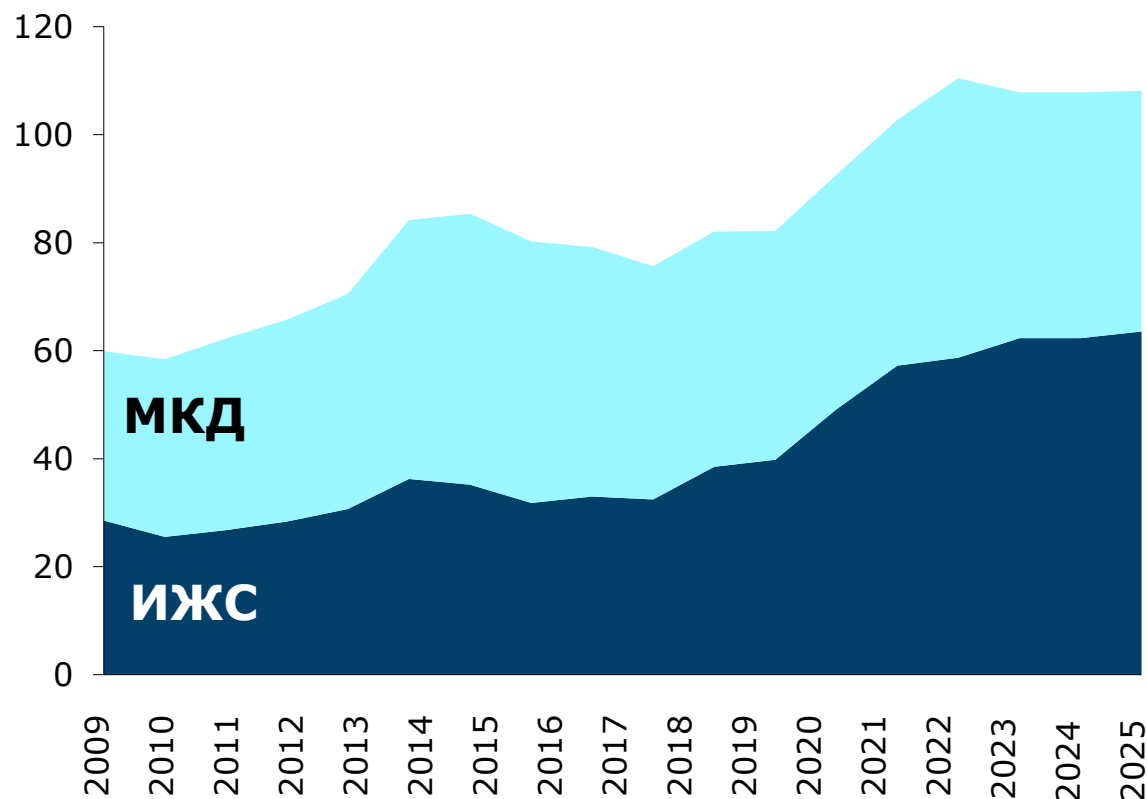
АО «СПГ» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном исследовании, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

Задачи, поставленные и решаемые в настоящем исследовании, являются общими и не могут рассматриваться как комплексное исследование рынка того или иного товара или услуги.

Все мнения, выводы и оценки, содержащиеся в настоящем исследовании, действительны на дату его составления. По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru.



В 2025 г. ИЖС сохранило лидерство:
63,5 млн кв. м против **44,6 млн кв. м МКД¹**



В 2025 г.

перевес
в пользу ИЖС
также сохраняется.

59%

Доля ввода ИЖС

2%

Рост ввода
к предыдущему году

В 2026 г.

тенденция
соотношения
ИЖС и МКД
сохраняется

- по итогам 1-го полугодия доля ввода ИЖС - 62%.
- При этом **объем ввода ИЖС снизился.**
- Объем ввода ИЖС за 1-е полугодие 2026 г.: 26,6 млн кв. м (**-29%²** к предыдущему году)

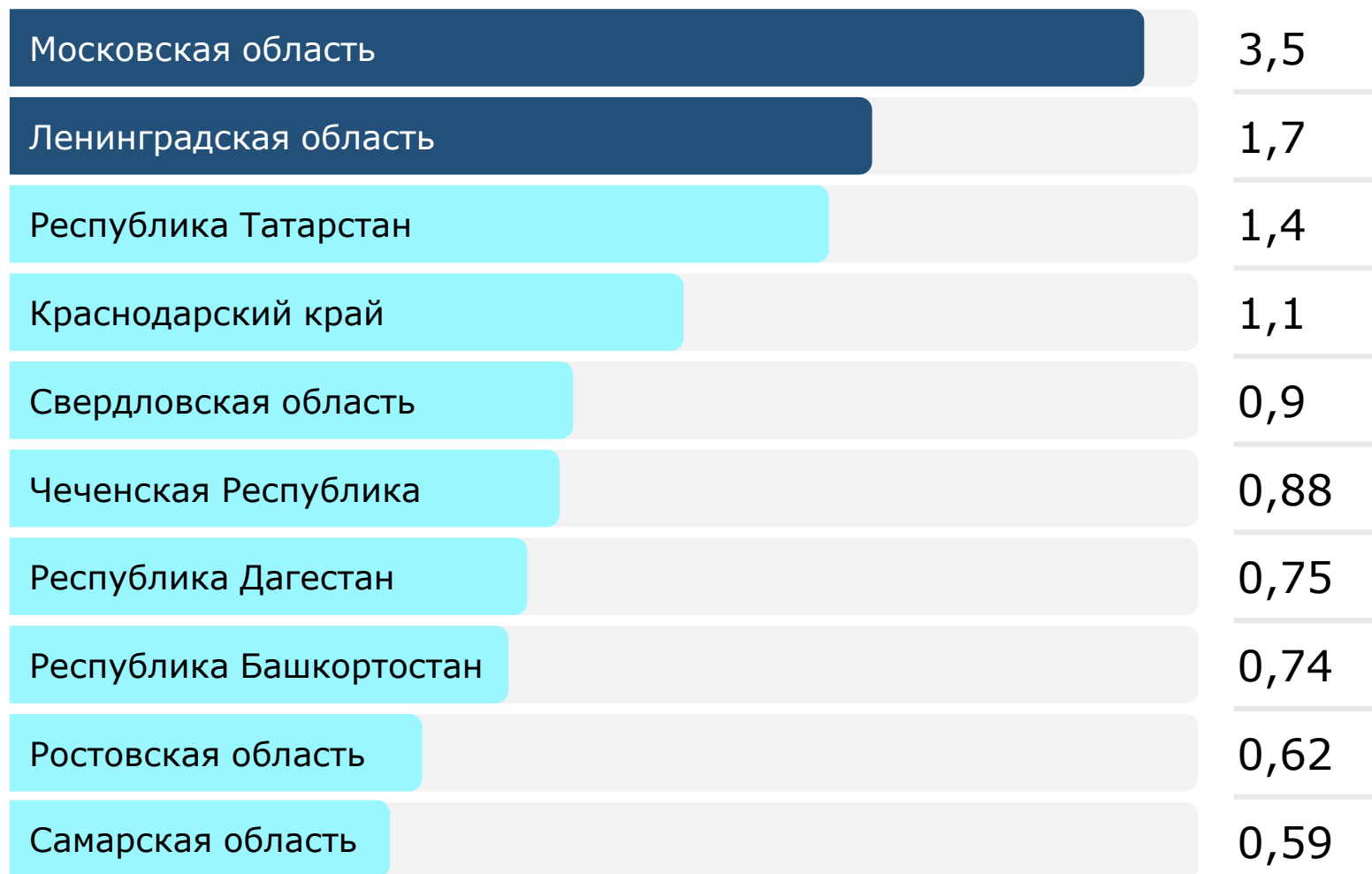
1 — общий ввод жилья 2025 г. — 108,1 млн кв. м.; 2 — объем ввода ИЖС за 1 полугодие 2025 г. составлял 37,3 млн кв. м.



Топ-10 регионов дали
46%

от общего ввода ИЖС
в 1-м полугодии 2026 г.

Введенная в действие общая площадь ИЖС
в 1-м полугодии 2026 г. составила 26,6 млн кв. м



ИЖС: что изменилось за год (с июня 2025 г. по июнь 2026 г.) — эскроу, адресная поддержка и ставки

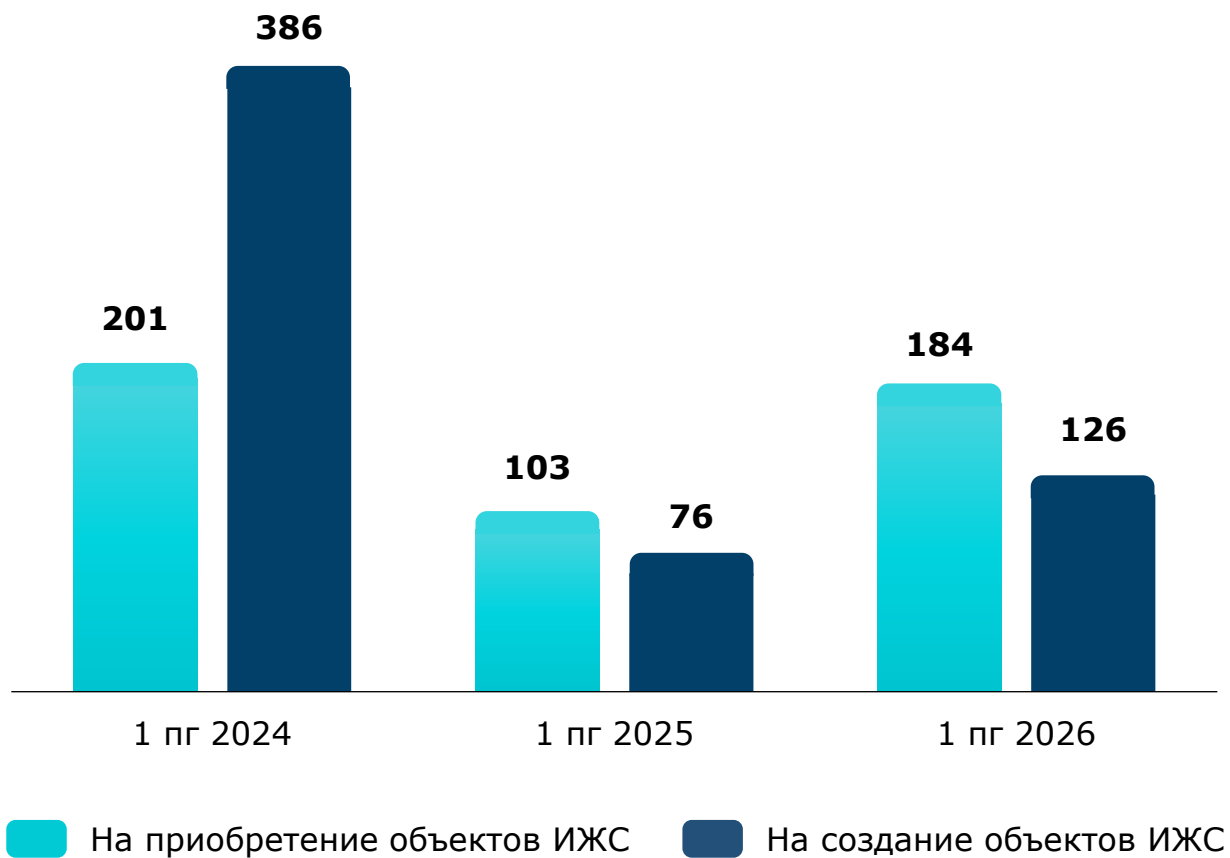
% к предыдущему году



24 июля 2026 г. по итогам заседания Совета директоров Банка России ключевая ставка составила 14,00%.

Источники: Правительство РФ, Минфин, Банк России, ДОМ.РФ; данные и решения по 30.06.2026.

Объем кредитов, предоставленных на приобретение и создание объектов ИЖС, после падения вдвое в 2025 г. возвращается к росту, но теперь большинство россиян предпочитает покупать готовые объекты по сравнению с 2024 г.



57 тыс.

кредитов на ИЖС
предоставили
банки за 1-е
полугодие 2026 г.

на общую сумму

310 млрд руб.

Из них:

- **18 тыс.** кредитов на создание объектов ИЖС — 126 млрд руб.
- **39 тыс.** кредитов на приобретение готовых объектов ИЖС — 184 млрд руб.



В годовом выражении выдачи увеличились **в 1,9 раза** по количеству и **в 1,7 раза** — по сумме к показателям аналогичного периода прошлого года

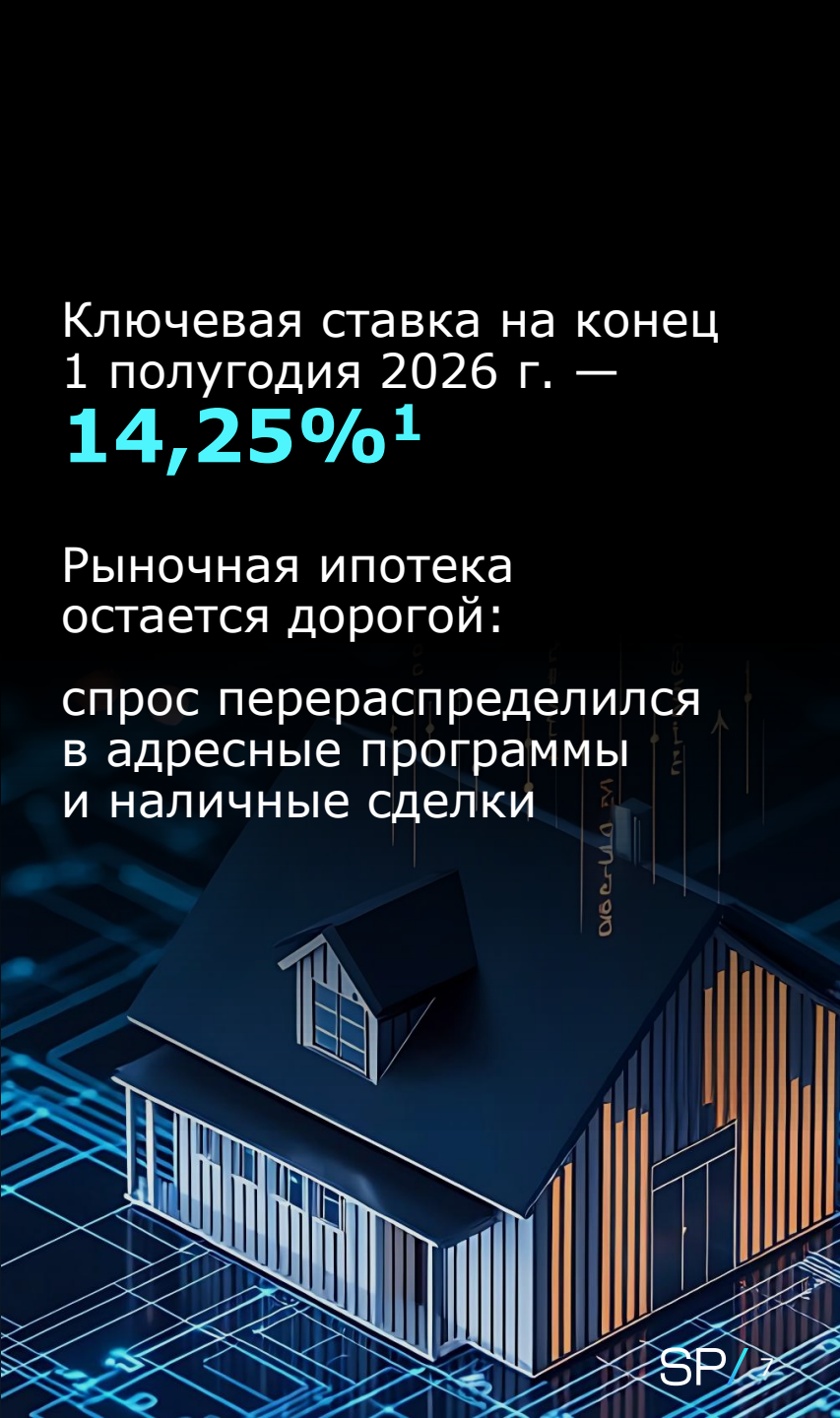
После завершения массовой льготной программы спрос сместился в адресную господдержку

Программа	Условия	Лимит
Семейная ипотека	6% (дети до 18 лет)	12 млн руб.
ИТ-ипотека	6%	9 млн руб.
Сельская ипотека 2.0	3%	6 млн руб.
Дальневосточная ипотека	2%	6 млн руб.
Материнский капитал	739 тыс. руб.	На строительство ИЖС
Госпрограмма «Жилье»	Субсидии молодым семьям	30–35% стоимости
Программа «Земский специалист»	Поддержка молодых врачей, учителей и других специалистов	До 2 млн рублей
Программа «Комплексное развитие сельских территорий»	Наличие 30% собственных средств	Субсидия до 70% сметной стоимости строительства

Ключевая ставка на конец 1 полугодия 2026 г. — **14,25%¹**

Рыночная ипотека остается дорогой:
спрос перераспределился в адресные программы и наличные сделки

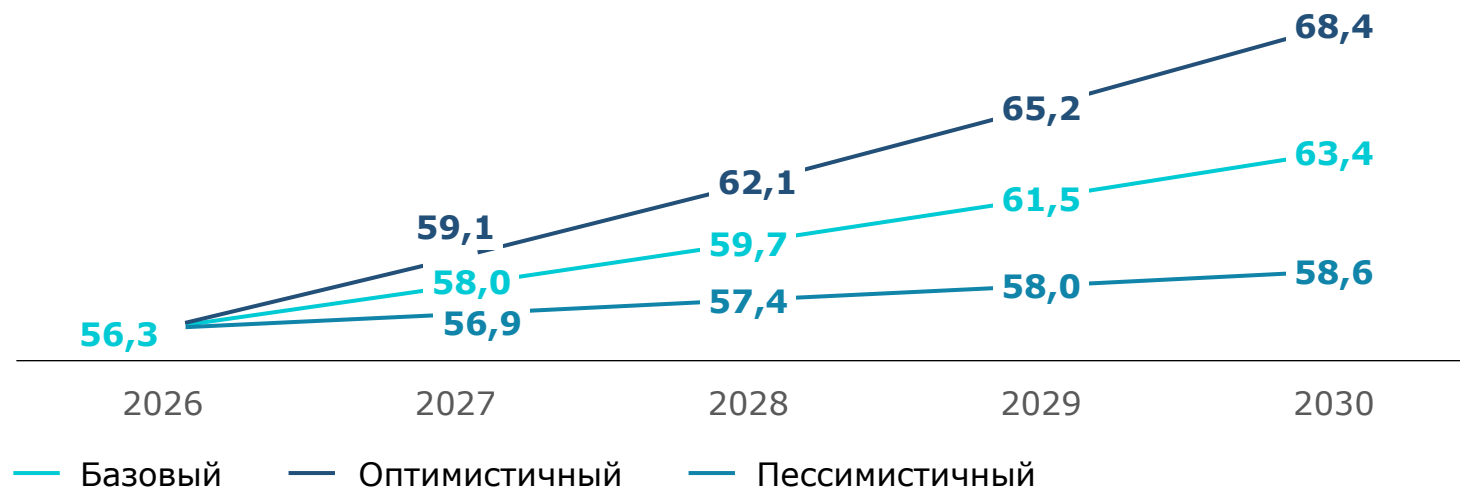
1 — 24 июля 2026 г. по итогам заседания Совета директоров Банка России ключевая ставка снизилась до 14,00%.
Источники: Правительство РФ, Минфин, ЦБ РФ. Дополнительно: 450 тыс. руб. многодетным семьям на погашение ипотеки.



Официальный ориентир отрасли к 2030 г.: объем ввода в год должен составлять не менее 60 млн кв. м¹

По прогнозу института жилищного развития «Дом.РФ», по итогу 2026 года ввод объектов ИЖС упадёт на 11%, до 56,3 млн кв. м.

В базовом сценарии к 2030 г. объем ввода составит 63,4 млн кв. м — всё еще ниже рекорда 2025 г.



Факторы прогноза

Базовый сценарий:

постепенное снижение ставки до 12%, сохранение текущих программ

Оптимистичный сценарий:

новая федеральная программа ИЖС, субсидирование ставок, развитие модульного строительства

Пессимистичный сценарий:

экономическая стагнация, рост инфляции, дефицит рабочей силы

¹ — согласно целям федерального проекта «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Поддерживает восстановление объема

- ↑ Снижение ставок и восстановление выдач
- ↑ Эскроу повышает доверие к подрядному ИЖС
- ↑ Рост цен на квартиры в МКД (+18% к году)

Сдерживает восстановление объема

- ↓ Рыночная ипотека остается дорогой
- ↓ Дефицит сетей, дорог и социальных объектов
- ↓ Рост стоимости стройматериалов (+12%) и дефицит квалифицированных подрядчиков

Экспертная оценка: лаг ипотечных выдач 12–24 мес.; чувствительность прогноза — около ± 3 –4 млн кв. м

Объем ввода ИЖС
**в 1-е полугодие
2026 г.** на 29% упал
относительно объема
ввода в 2025 г.

Базовый сценарий:
56,3 → 63,4 млн кв. м
в 2026–2030 гг.
Возврат к пику 2025 г. —
только ближе к 2030 г.

Почему это альтернатива

- + Вдвое больше площади
- + Свобода планировок
- + Земля, приватность, гибкость
- + Дистанционная работа
- + Экология, свежий воздух
- Инфраструктура и коммуникации
- Дорогая эксплуатация
- Более низкая ликвидность

В 2026 г. ИЖС — реальная альтернатива МКД, но не универсальная замена

Средняя
площадь дома

136 кв. м



Типичная новая
квартира

≈65 кв. м



Топ-5 факторов при выборе объекта ИЖС

78% Локация
и транспортная
доступность

Расстояние до города, наличие дорог, общественного транспорта. 78% респондентов назвали этот фактор главным

71% Наличие
коммуникаций

Газ, электричество, водоснабжение, канализация. Готовые сети повышают стоимость участка на 40–60%

65% Цена участка
и стоимость
строительства

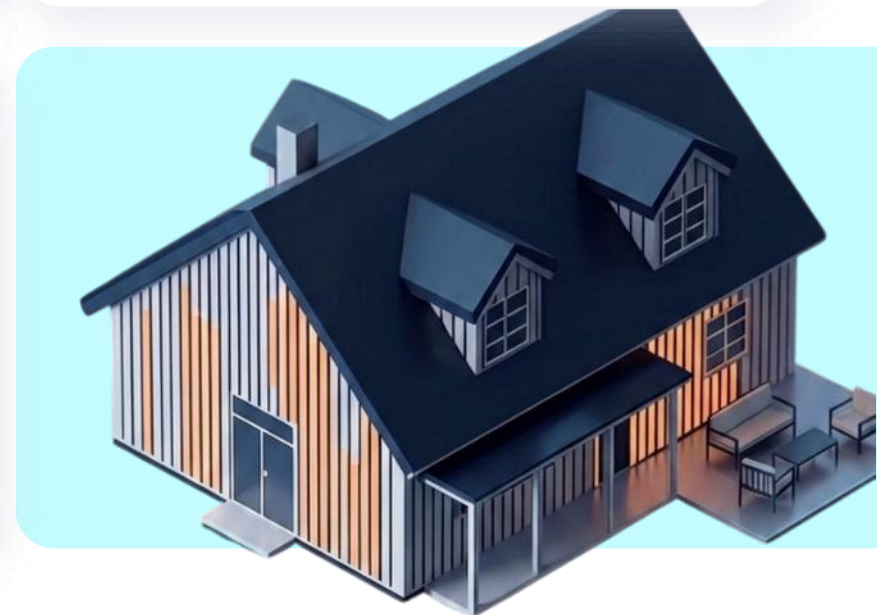
Бюджет под ключ — участок + дом + коммуникации. Средний бюджет в 2026 г.: 5,5–7,5 млн руб.

58% Экология
и окружающая
среда

Чистый воздух, отсутствие промзон, близость леса/водоема. Особенно важно для семей с детьми

52% Юридическая
чистота и ВРИ
участка

Проверка границ, отсутствие обременений, соответствие вида разрешенного использования (ИЖС)



Будущее ИЖС

Тренды и трансформация сегмента до 2030 г.

Технологические тренды:

Модульное и каркасное строительство — сроки сократятся до 3–4 месяцев, стоимость — на 20%

3D-печать домов — пилотные проекты в 2027–2028 гг., снижение стоимости на 30%

Умные дома под ключ — интеграция IoT, энергоменеджмент, автоматизация

Экологичные материалы — рост доли деревянного домостроения до 35% к 2030 г.

Регуляторные изменения:

Полный переход на уведомительный порядок — без разрешений к 2028 г.

Цифровой реестр ИЖС — единая платформа для всех процедур

Стандартизация проектов — типовые решения для ускорения строительства

Энергоэффективность — обязательный класс «А» для новых домов с 2029 г.

Социальные тренды:

«Урбанизация в обратном направлении» — миграция из мегаполисов в города 100–500 тыс. жителей

Мультипоколенное проживание — дома с отдельными входами для родителей и детей

Работа из дома — домашние офисы становятся стандартом планировки

Поселки под ключ — девелоперы берут на себя инфраструктуру

Strategy Partners — ведущая российская консалтинговая компания. Мы помогаем командам разных отраслей быстро адаптироваться к изменениям и находить эффективные решения для достижения целей. На это работают сильнейшие консультанты, за плечами которых опыт в реальном секторе и сотни реализованных проектов.

Мы поддерживаем клиентов на любом этапе развития: анализируем рынки, создаем и внедряем стратегии, оптимизируем процессы и системы управления, готовим инвестиционные проекты к привлечению финансирования, сопровождаем сделки M&A и выход на IPO, внедряем цифровые решения и оказываем инжиниринговые услуги.

Являясь дочерней компанией Сбера, Strategy Partners открывает клиентам возможности одного из крупнейших банков России. Аналитическое направление — Research Hub Strategy Partners — позволяет отслеживать тренды и действовать на опережение.

Компания на протяжении последних 4 лет входит в топ-5 в сегменте стратегического консалтинга (согласно рейтингу RAEX).



Михаил Ермилов
Управляющий партнер

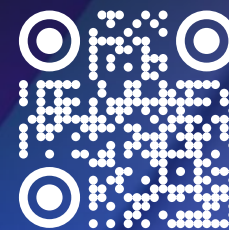
+7 (925) 591-12-01
ermilov@strategy.ru



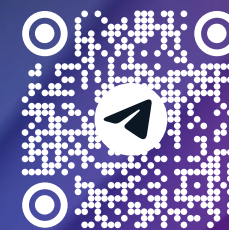
Анна Белякова
Партнер

belyakova@strategy.ru
+7 (926) 650-53-78

Новости рынка, информация о мерах господдержки, исследования и комментарии экспертов в наших социальных сетях



strategy.ru



t.me/strategypartners

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17
+7 (495) 730-77-47
inbox@strategy.ru