

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК



СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Сахалинская область

Текущий объем строительства, м²

349 803

на август 2026
-13,5% к августу 2025

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

15 458

за последние 12 мес. Росстат
-17,0% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

148

за июнь 2026 Банк России
-10,3% к июню 2025

август 2026

Средняя площадь строящихся квартир, м²

50,4

на август 2026
+1,6% к августу 2025

Средняя цена за 1 м², ₽

219 500

на июль 2026 СберИндекс
+8,3% к июлю 2025

Доля ввода жилья застройщиками

48,8%

за последние 12 мес. Росстат
-4,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка
по ИЖК под ДДУ, %

4,17

за июнь 2026 Банк России
-0,04 п.п. к июню 2025

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	4
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Сахалинской области	5
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области	7
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по срокам выдачи разрешения на строительство	8
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	10
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов.....	14
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по материалам стен строящихся домов.....	19
7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства	24
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области.....	26
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области	27
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Сахалинской области.....	30
11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России)	31
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	31
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области.....	35
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	43
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	49
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата).....	56
13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата).....	58
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2026 г.	71
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Сахалинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	72
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц.....	73

EP3 предоставляет выгрузки из базы данных о 60 000+ строящихся и построенных на территории Российской Федерации многоквартирных домах, которая ведётся с 2015 года. Данные глубоко структурированы и содержат 200+ показателей по жилым комплексам, многоквартирным домам, отдельным застройщикам и группам компаний. Подробности по [ссылке](#).

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Сахалинской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Сахалинской области на август 2026 года выявлено **56 строящихся застройщиками домов** (далее — строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **6 937 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **349 803 м²** (Таблица 1).

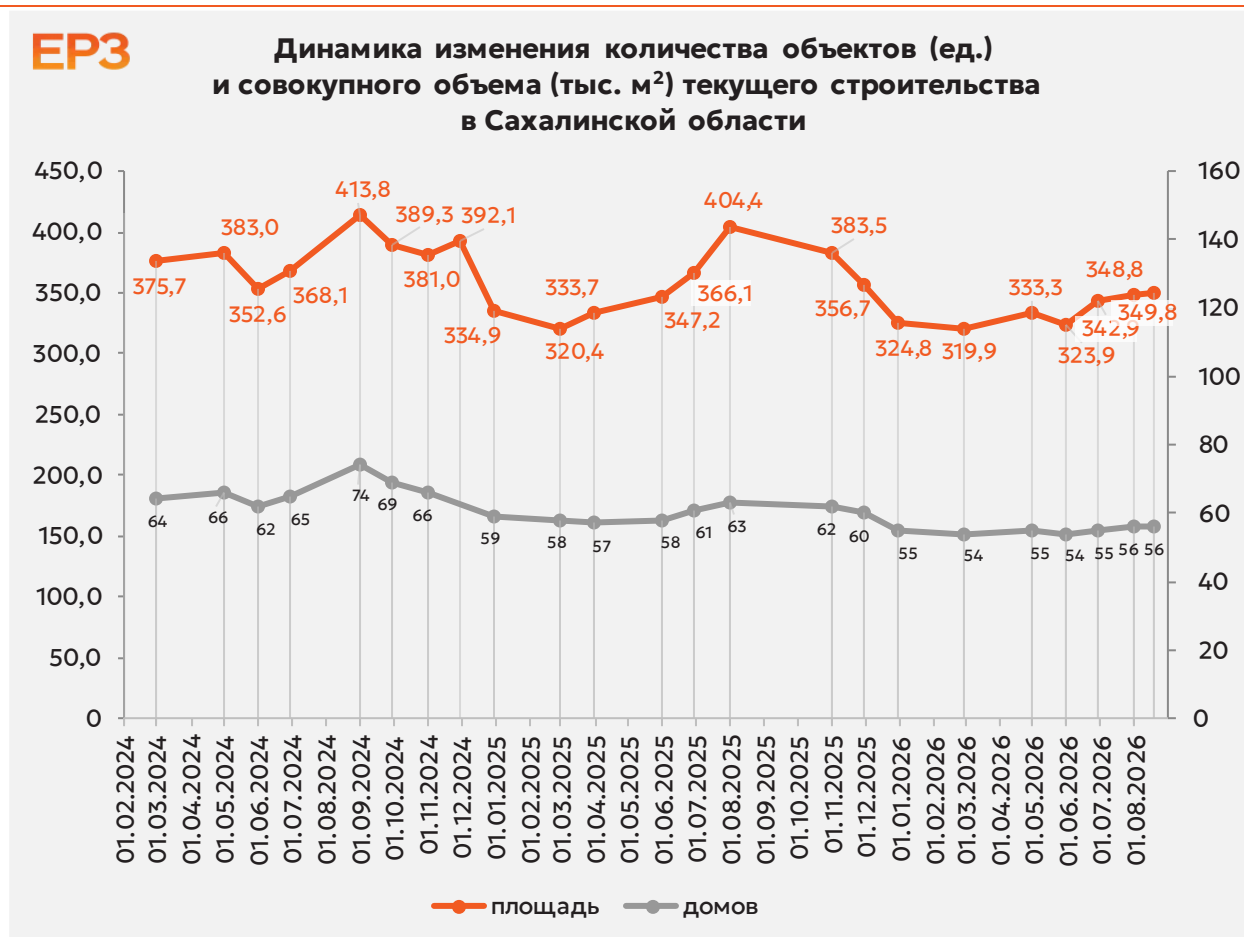
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	56	100%	6 937	100%	349 803	100%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Сахалинской области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Сахалинской области представлена на графике 1.

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области

Застройщики жилья в Сахалинской области осуществляют строительство в 4 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Южно-Сахалинск	35	62,5%	4 753	68,5%	246 368	70,4%
Корсаков	9	16,1%	1 053	15,2%	50 020	14,3%
Анивский	10	17,9%	1 051	15,2%	49 229	14,1%
Новотроицкое	10	17,9%	1 051	15,2%	49 229	14,1%
Долинск	2	3,6%	80	1,2%	4 186	1,2%
	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Южно-Сахалинск (70,4% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по срокам выдачи разрешения на строительство

Застройщики жилья в Сахалинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2021 г. по апрель 2026 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
2021	2	3,6%	135	1,9%	7 005	2,0%
2022	15	26,8%	654	9,4%	42 191	12,1%
2023	12	21,4%	1 863	26,9%	92 471	26,4%
2024	20	35,7%	2 606	37,6%	130 503	37,3%
2025	5	8,9%	1 225	17,7%	58 310	16,7%
2026	2	3,6%	454	6,5%	19 323	5,5%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Гистограмма 1



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (37,3% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

В Сахалинской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
2026	19	33,9%	1 906	27,5%	93 292	26,7%
2027	18	32,1%	2 291	33,0%	124 620	35,6%
2028	18	32,1%	2 701	38,9%	129 857	37,1%
2029	1	1,8%	39	0,6%	2 034	0,6%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Гистограмма 2



До конца 2026 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 93 292 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2026	93 292	2025	28 567	30,6%
		2026	24 578	26,3%
2027	124 620	2025	17 810	14,3%
Общий итог	349 803		70 955	20,3%

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2025 на 2026 год (28 567 м²), что составляет 30,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области в 2026 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области по состоянию на август 2026 года составляет 2,5 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области представлена на графике 2.

График 2

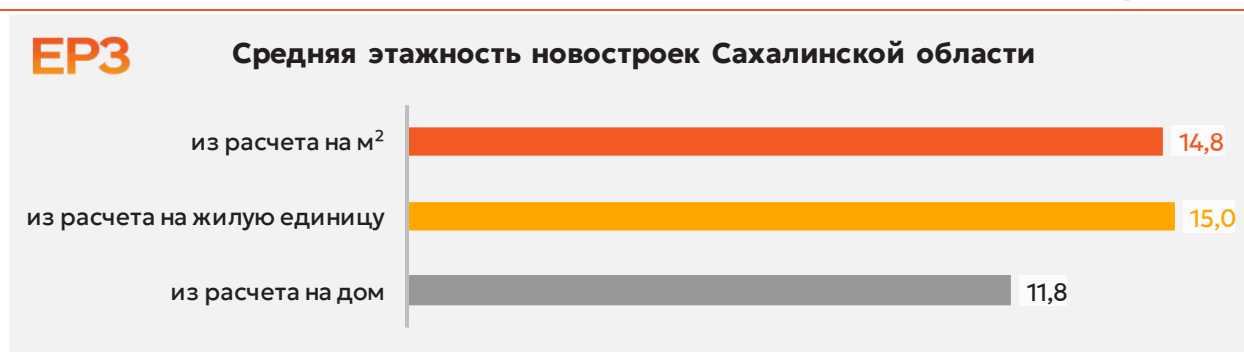


5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области составляет (Гистограмма 3):

- 11,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 15,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,8 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Сахалинской области представлена на графике 3.

График 3



Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
4 - 8 этажей	19	33,9%	869	12,5%	53 382	15,3%
9 - 12 этажей	12	21,4%	1 207	17,4%	53 301	15,2%
13 - 17 этажей	12	21,4%	1 745	25,2%	95 434	27,3%
18 - 24 этажа	13	23,2%	3 116	44,9%	147 686	42,2%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Гистограмма 4



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 42,2% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Сахалинской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,1%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Сахалинской области являются 20-этажные многоквартирные дома в ЖК «Зелёная планета на Мира» от застройщика «Арт Эль» и в ЖК «Роуз-Таун» от застройщика «СХ SSD Group». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20	Арт Эль	многоквартирный дом	Зелёная планета на Мира
		СХ SSD Group	многоквартирный дом	Роуз-Таун
2	19	ГК Главстрой-Регионы	многоквартирный дом	Легенда
		ГК Самолет	многоквартирный дом	Сердце Сахалина
3	18	ПИК	многоквартирный дом	УЮН Парк
		СЗ Инвестиция	многоквартирный дом	Собрание
4	17	Арт Эль	многоквартирный дом	Зелёная планета (с. Новотроицкое)
		ГК ЛИГО	многоквартирный дом	Рождественская
		СЗ Лаперуз ДВ	многоквартирный дом	Лаперуз
5	16	СахалинДом	многоквартирный дом	Южный парк

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является многоквартирный дом в ЖК «Южный парк», застройщик «СахалинДом». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	Площадь, м²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20 921	СахалинДом	многоквартирный дом	Южный парк
2	20 058	ГК Главстрой-Регионы	многоквартирный дом	Легенда
3	18 994	СЗ Инвестиция	многоквартирный дом	Собрание
4	15 684	ГК Самолет	многоквартирный дом	Сердце Сахалина
5	13 443	СХ SSD Group	многоквартирный дом	Роуз-Таун

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2026 году, составляет 16,7 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4



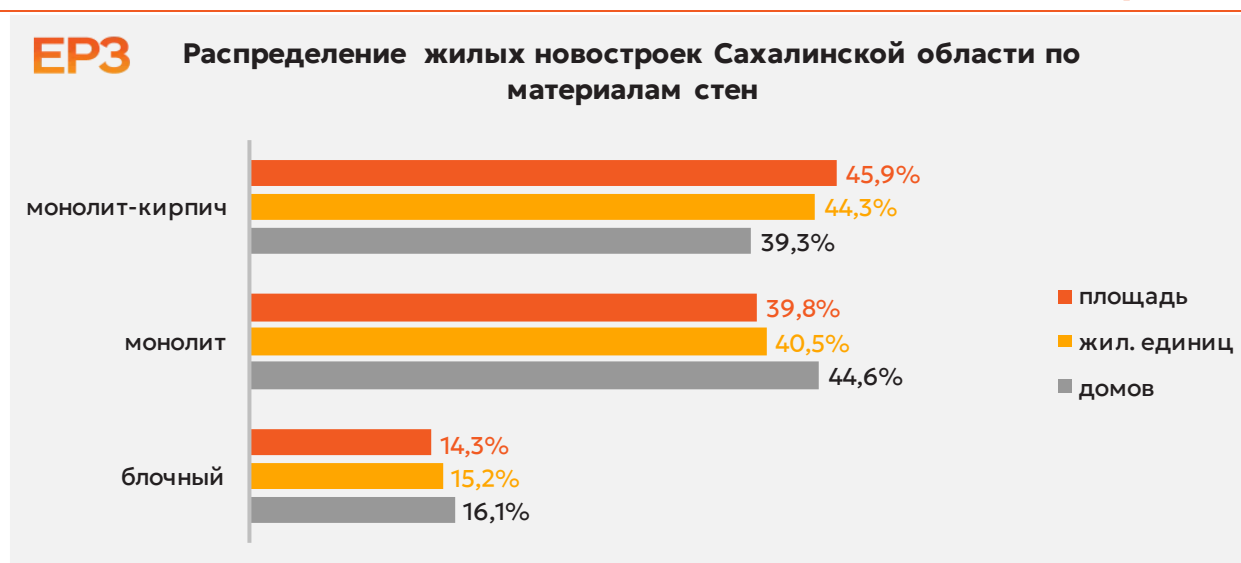
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по материалам стен строящихся домов

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
монолит-кирпич	22	39,3%	3 075	44,3%	160 677	45,9%
монолит	25	44,6%	2 809	40,5%	139 106	39,8%
блочный	9	16,1%	1 053	15,2%	50 020	14,3%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Гистограмма 5



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Сахалинской области является монолит-кирпич. Из него возводится 45,9% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 73,6% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Сахалинской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Сахалинской области у 100,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 66,5% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	33	58,9%	4 517	65,1%	232 695	66,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	14	25,0%	1 367	19,7%	67 088	19,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	9	16,1%	1 053	15,2%	50 020	14,3%
Общий итог	56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по
материалам стен (по утвержденной форме ПД)

7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства

По состоянию на август 2026 года строительство жилья в Сахалинской области осуществляют 13 застройщиков (брендов), которые представлены 14 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Сахалинской области на август 2026 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	Арт Эль	13	23,2%	1 608	23,2%	83 723	23,9%
2	ГК Самолет	9	16,1%	1 053	15,2%	50 020	14,3%
3	ГК Главстрой-Регионы	3	5,4%	1 087	15,7%	49 959	14,3%
4	СЗ Горизонт	15	26,8%	654	9,4%	42 191	12,1%
5	ЭС Девелопмент	6	10,7%	513	7,4%	23 708	6,8%
6	СахалинДом	1	1,8%	453	6,5%	20 921	6,0%
7	СЗ Инвестиция	1	1,8%	371	5,3%	18 994	5,4%
8	ПИК	2	3,6%	392	5,7%	15 404	4,4%
9	СХ SSD Group	1	1,8%	294	4,2%	13 443	3,8%
10	СЗ Лаперуз ДВ	1	1,8%	120	1,7%	13 047	3,7%
11	ГК ЛИГО	1	1,8%	152	2,2%	8 327	2,4%
12	СЗ Геометрия	1	1,8%	160	2,3%	5 880	1,7%
13	СЗ ПрескоттСтрой	2	3,6%	80	1,2%	4 186	1,2%
Общий итог		56	100%	6 937	100%	349 803	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Сахалинской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ *	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м²	м²	
1	★ 5,0	Арт Эль	83 723	0	0,0%	-
2	★ 3,0	ГК Самолет	50 020	17 110	34,2%	3,1
3	★ 4,0	ГК Главстрой-Регионы	49 959	0	0,0%	-
4	★ 1,5	СЗ Горизонт	42 191	42 191	100%	15,2
5	★ 1,5	ЭС Девелопмент	23 708	0	0,0%	-
6	н/р	СахалинДом	20 921	0	0,0%	-
7	н/р	СЗ Инвестиция	18 994	0	0,0%	-
8	★ 5,0	ПИК	15 404	7 468	48,5%	1,5
9	н/р	СХ SSD Group	13 443	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ Лаперуз ДВ	13 047	0	0,0%	-
11	★ 5,0	ГК ЛИГО	8 327	0	0,0%	-
12	н/р	СЗ Геометрия	5 880	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ ПрескоттСтрой	4 186	4 186	100%	15,0
Общий итог			349 803	70 955	20.3%	2.5

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СЗ Горизонт» и составляет 15,2 месяца.

*Рейтинг EP3 — показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
н/р — нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области

В Сахалинской области возводится 15 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Зелёная планета на Мира» (город Южно-Сахалинск). В этом жилом комплексе застройщик «Арт Эль» возводит 10 домов, включающих 1 230 жилых единиц, совокупной площадью 64 082 м².

9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Сахалинской области, составляет 50,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,7 м².

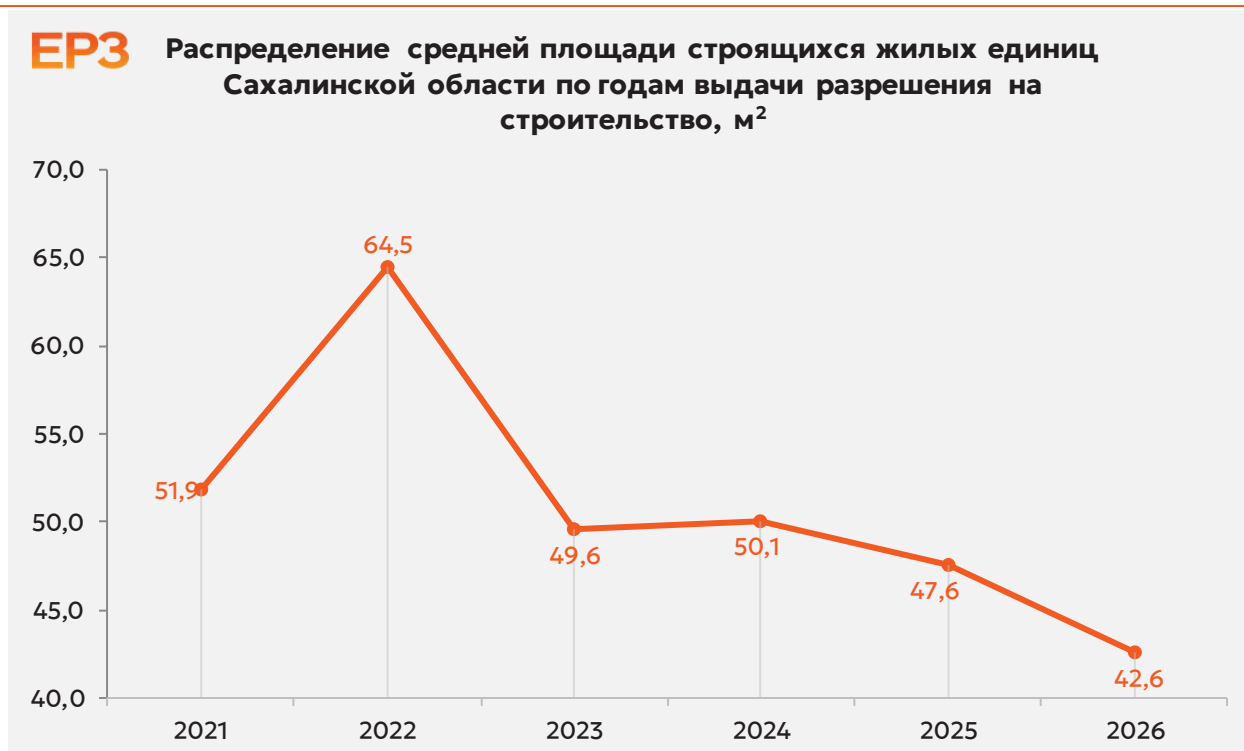
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Сахалинской области представлена на графике 6.

График 6



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2026 году, составляет 42,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Геометрия» — 36,8 м². Самая большая — у застройщика «СЗ Лаперуз ДВ» — 108,7 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ Геометрия	36,8
ПИК	39,3
CX SSD Group	45,7
ГК Главстрой-Регионы	46,0
СахалинДом	46,2
ЭС Девелопмент	46,2
ГК Самолет	47,5
СЗ Инвестиция	51,2
Арт Эль	52,1
СЗ ПрескоттСтрой	52,3
ГК ЛИГО	54,8
СЗ Горизонт	64,5
СЗ Лаперуз ДВ	108,7
Общий итог	50,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Октябрьская» — 36,8 м², застройщик «СЗ Геометрия». Наибольшая — в ЖК «Лаперуз» — 108,7 м², застройщик «СЗ Лаперуз ДВ».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Сахалинской области

По состоянию на июль 2026 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Сахалинской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 219 500 рублей. За месяц цена выросла на 0,3%. За год цена увеличилась на 8,3%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Сахалинской области представлена на графике 8.

График 8



¹ По данным sberindex.ru

11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Сахалинской области, составило 2 063, что на 24,4% больше уровня 2025 г. (1 659 ИЖК), и на 27,3% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (2 837 ИЖК).

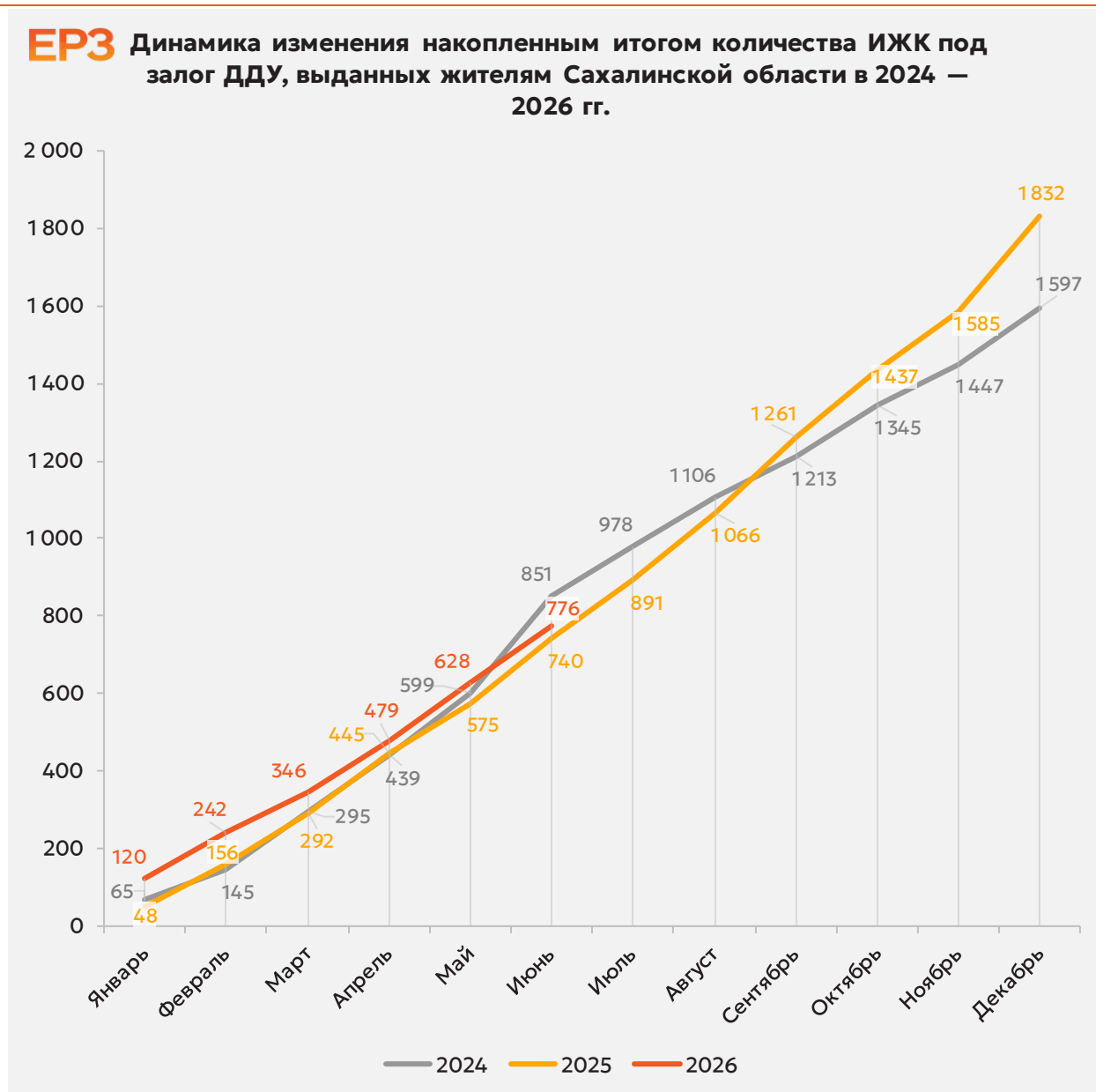
График 9



За 6 месяцев 2026 г. количество ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 776, что на 4,9% больше, чем в 2025 г. (740 ИЖК), и на 8,8% меньше соответствующего значения 2024 г. (851 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., приведена на графике 10.

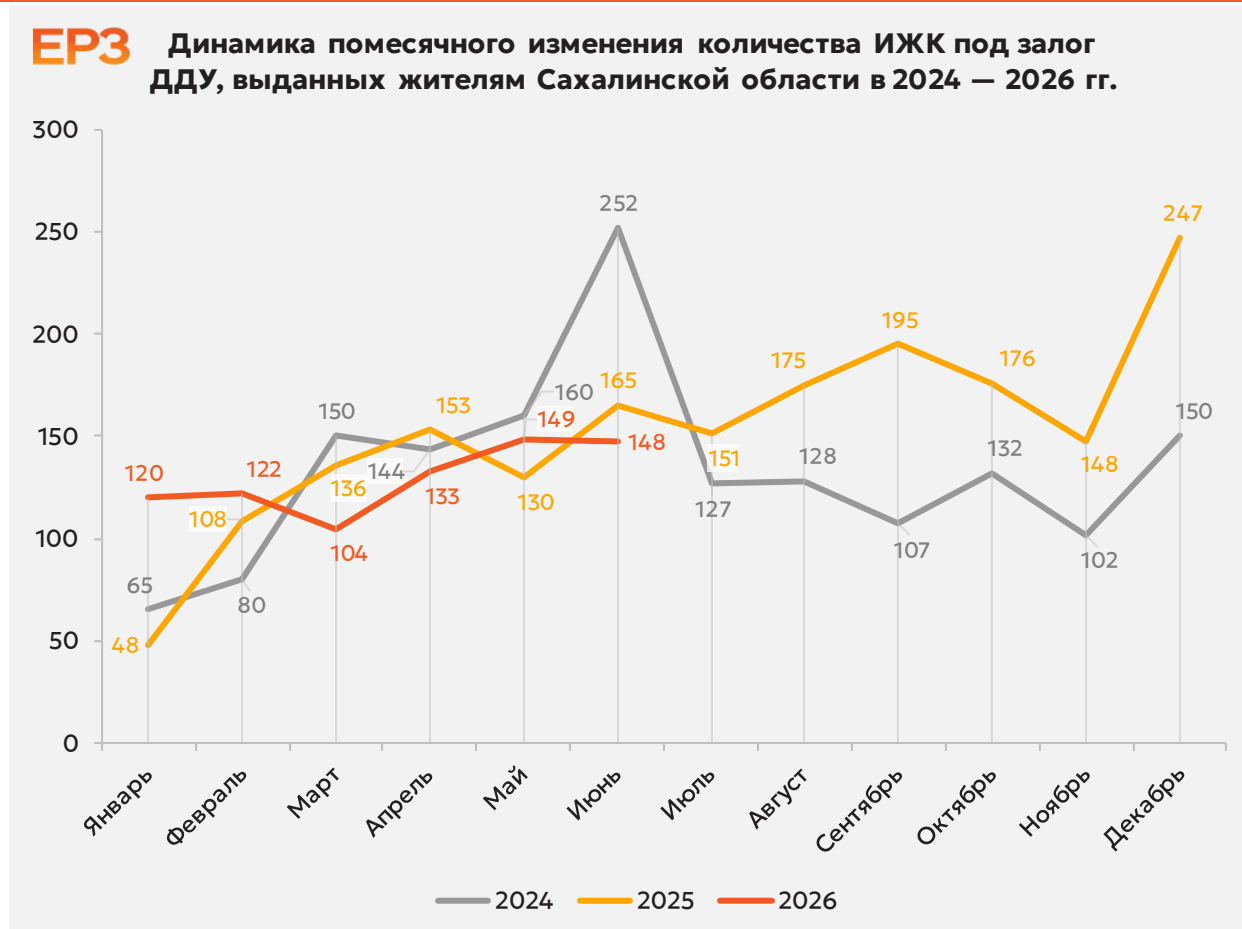
График 10



Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Сахалинской области в июне 2026 года уменьшилось на 10,3% по сравнению с июнем 2025 года (148 против 165 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., приведена на графике 11.

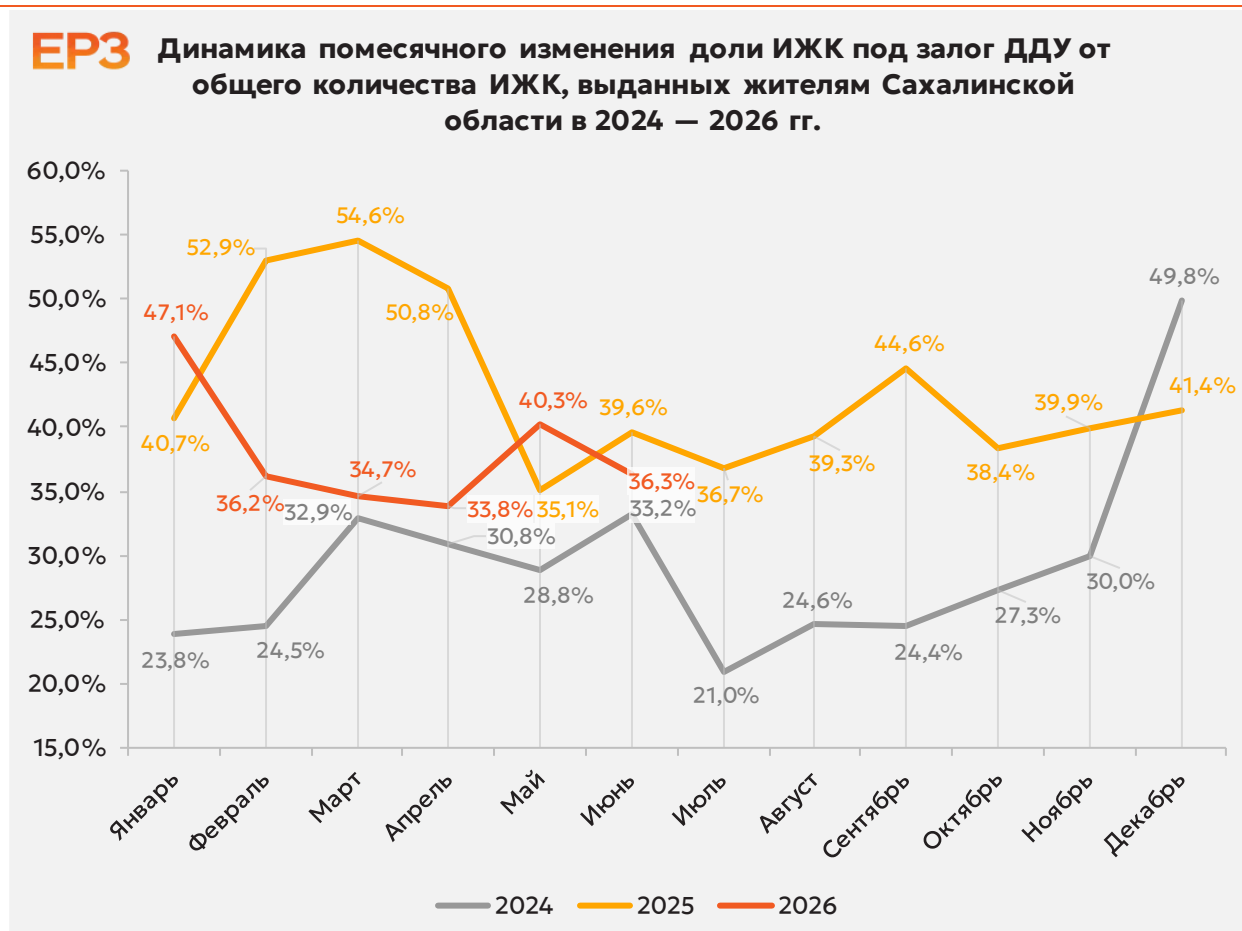
График 11



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2026 г., составила 37,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 7,0 п.п. меньше соответствующего значения 2025 г. (44,6%), и на 7,6 п.п. больше уровня 2024 г. (30,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., приведена на графике 12.

График 12



11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, составил 11,14 млрд ₽, что на 28,3% больше уровня, достигнутого в 2025 г. (8,68 млрд ₽), и на 11,9% меньше аналогичного значения 2024 г. (12,64 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13



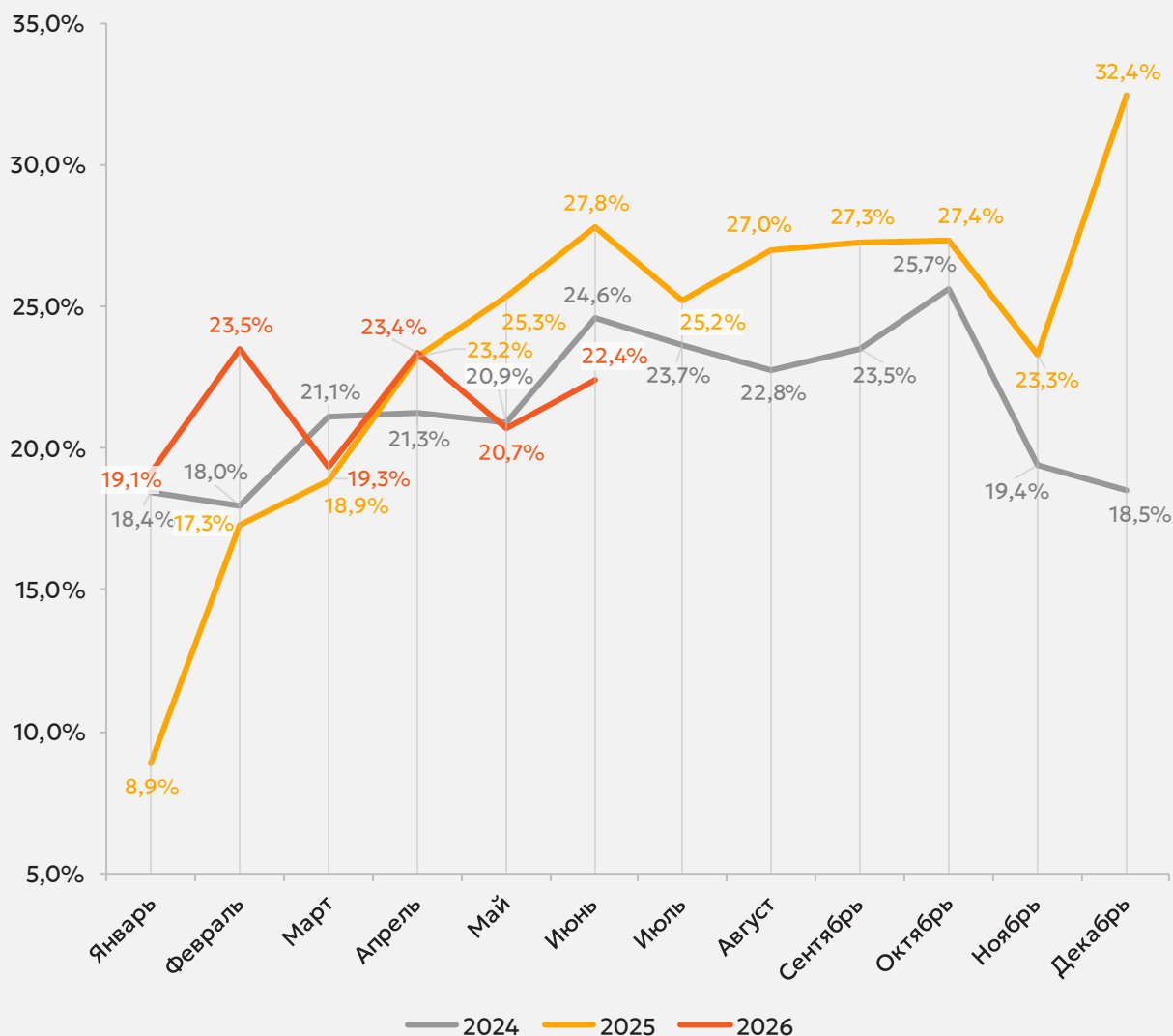
В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2026 г. жителям Сахалинской области (51,90 млрд ₽), доля ИЖК составила 21,5%, что на 0,3 п.п. больше соответствующего значения 2025 г. (21,2%), и на 0,4 п.п. больше уровня 2024 г. (21,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., приведена на графике 14.

График 14

EP3

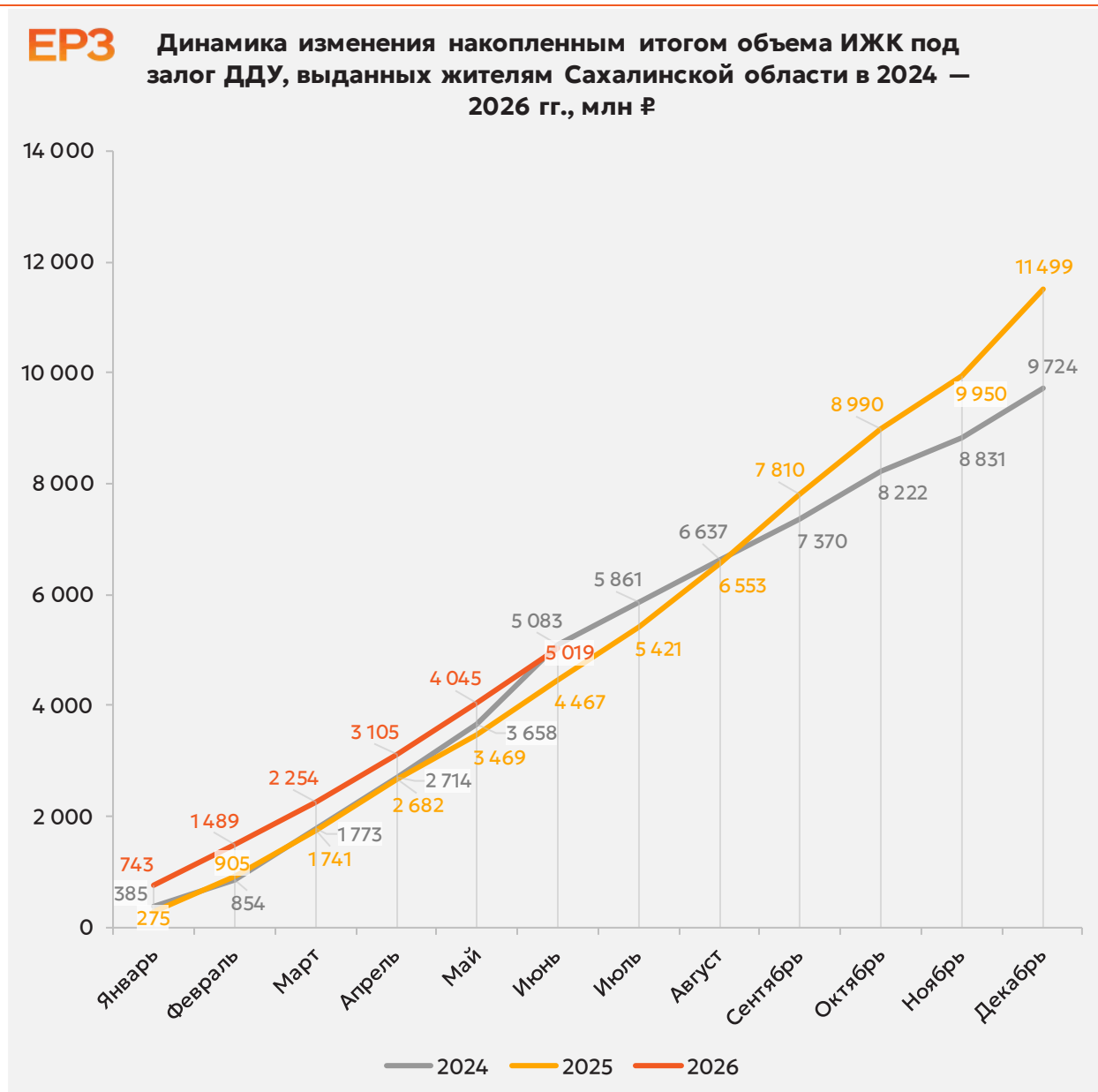
Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг.



За 6 месяцев 2026 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог ДДУ, составил 5,02 млрд ₽ (45,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 12,4% больше аналогичного значения 2025 г. (4,47 млрд ₽), и на 1,3% меньше, чем в 2024 г. (5,08 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15



В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2026 г. жителям Сахалинской области (51,90 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,7%, что на 1,2 п.п. меньше уровня 2025 г. (10,9%), и на 1,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2024 г. (8,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

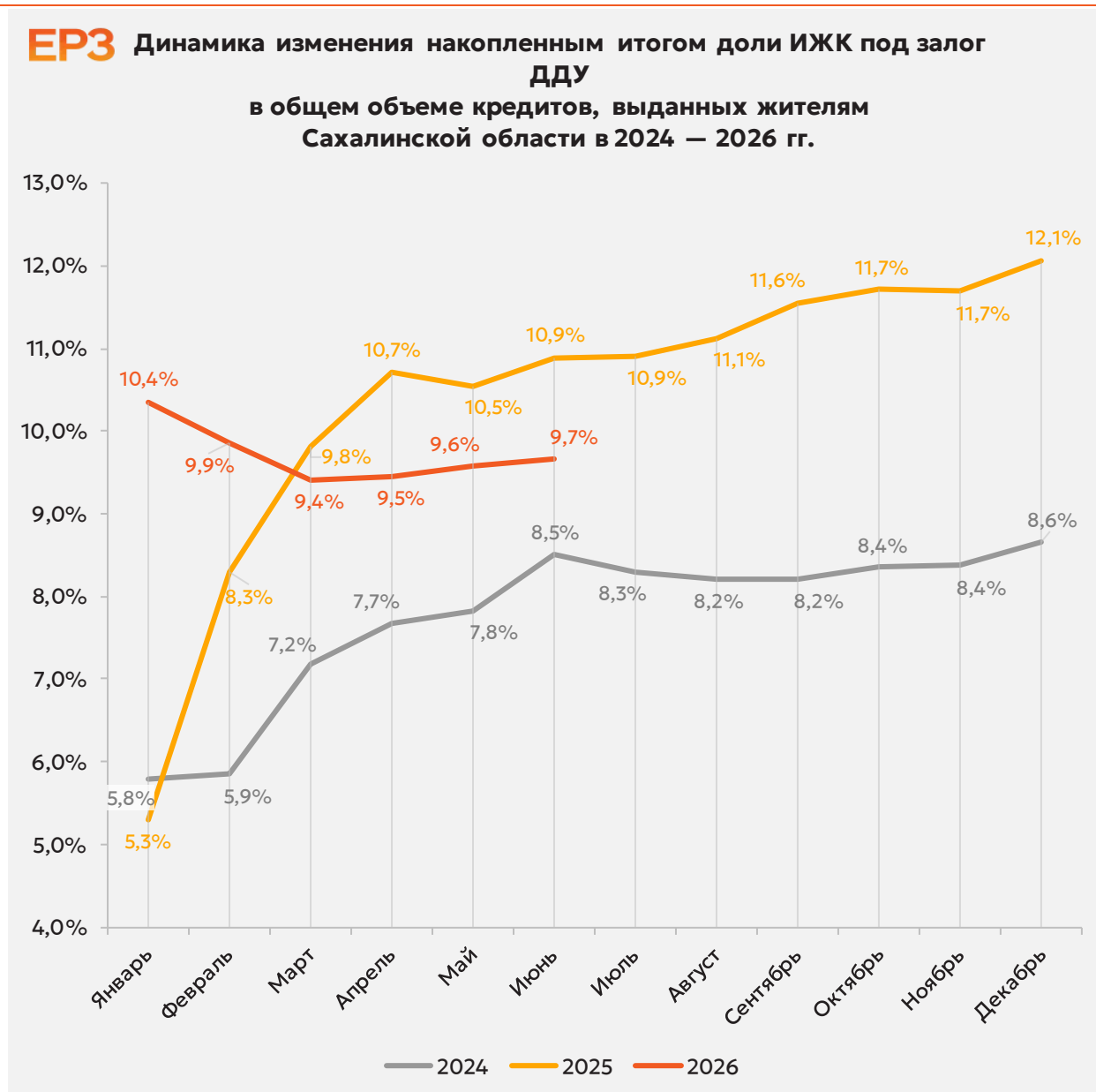
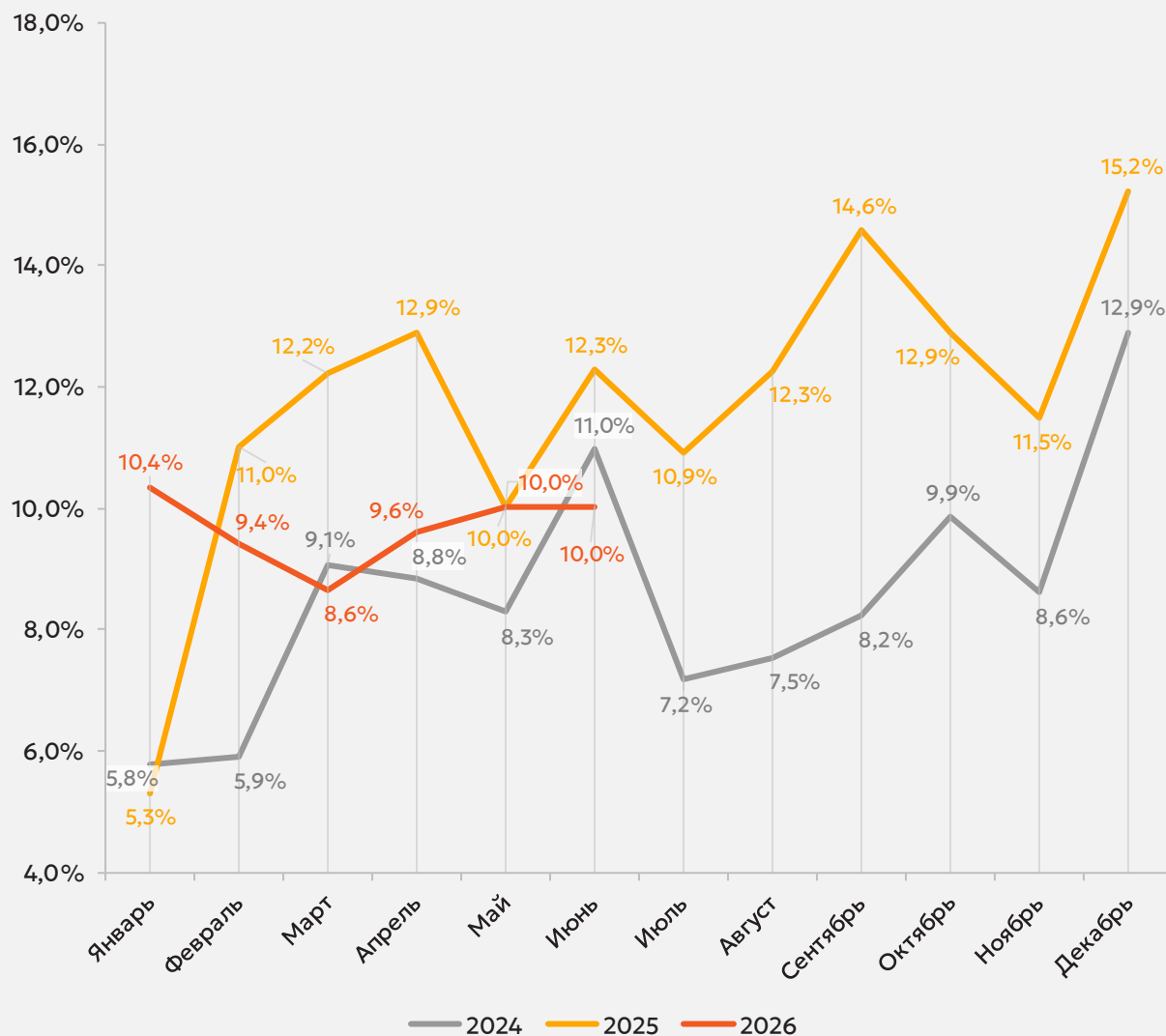


График 17

EP3

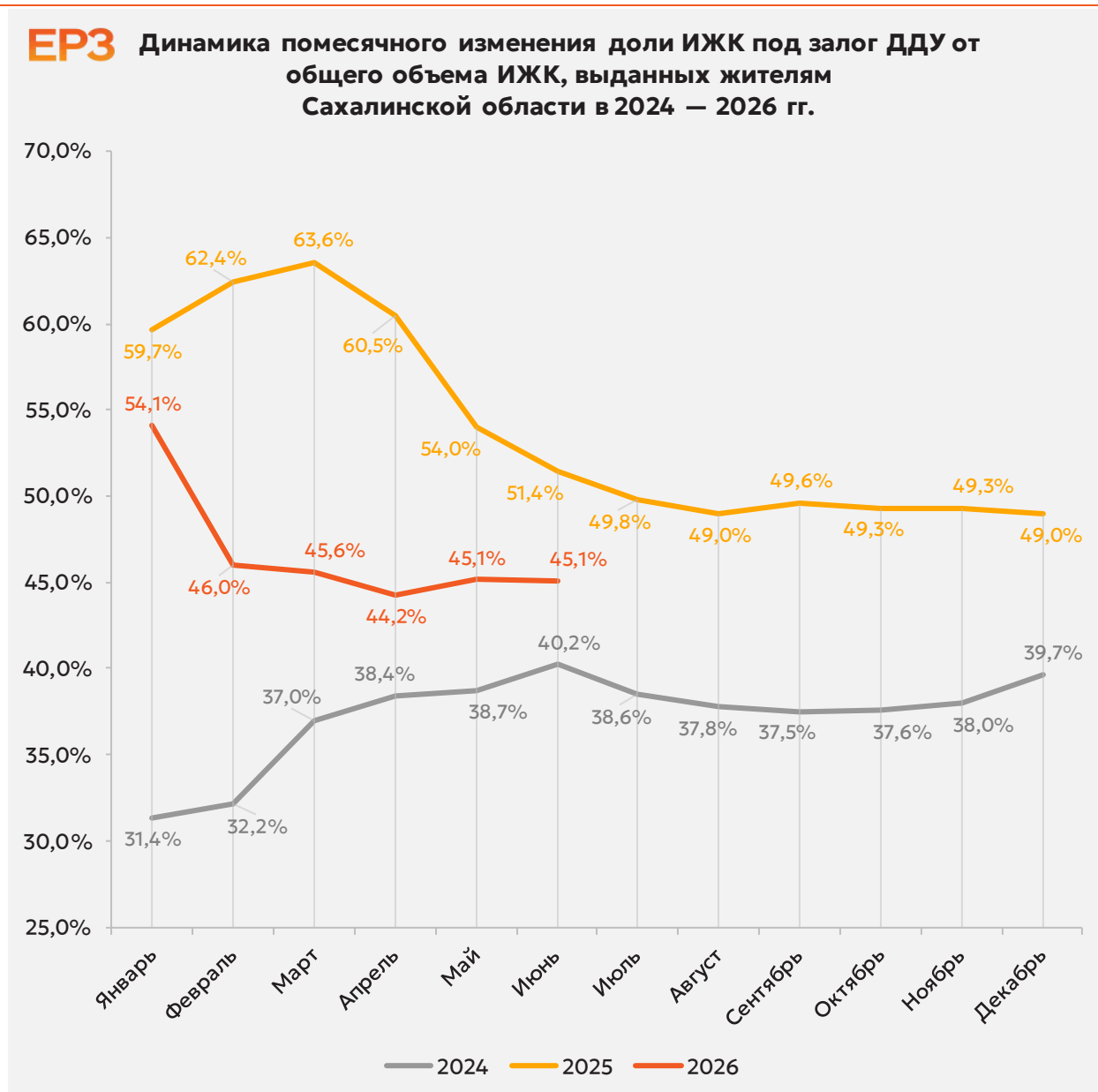
Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Сахалинской области в 2024 — 2026 гг.



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2026 г., составила 45,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 6,3 п.п. меньше, чем в 2025 г. (51,4%), и на 4,9 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (40,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., приведена на графике 18.

График 18

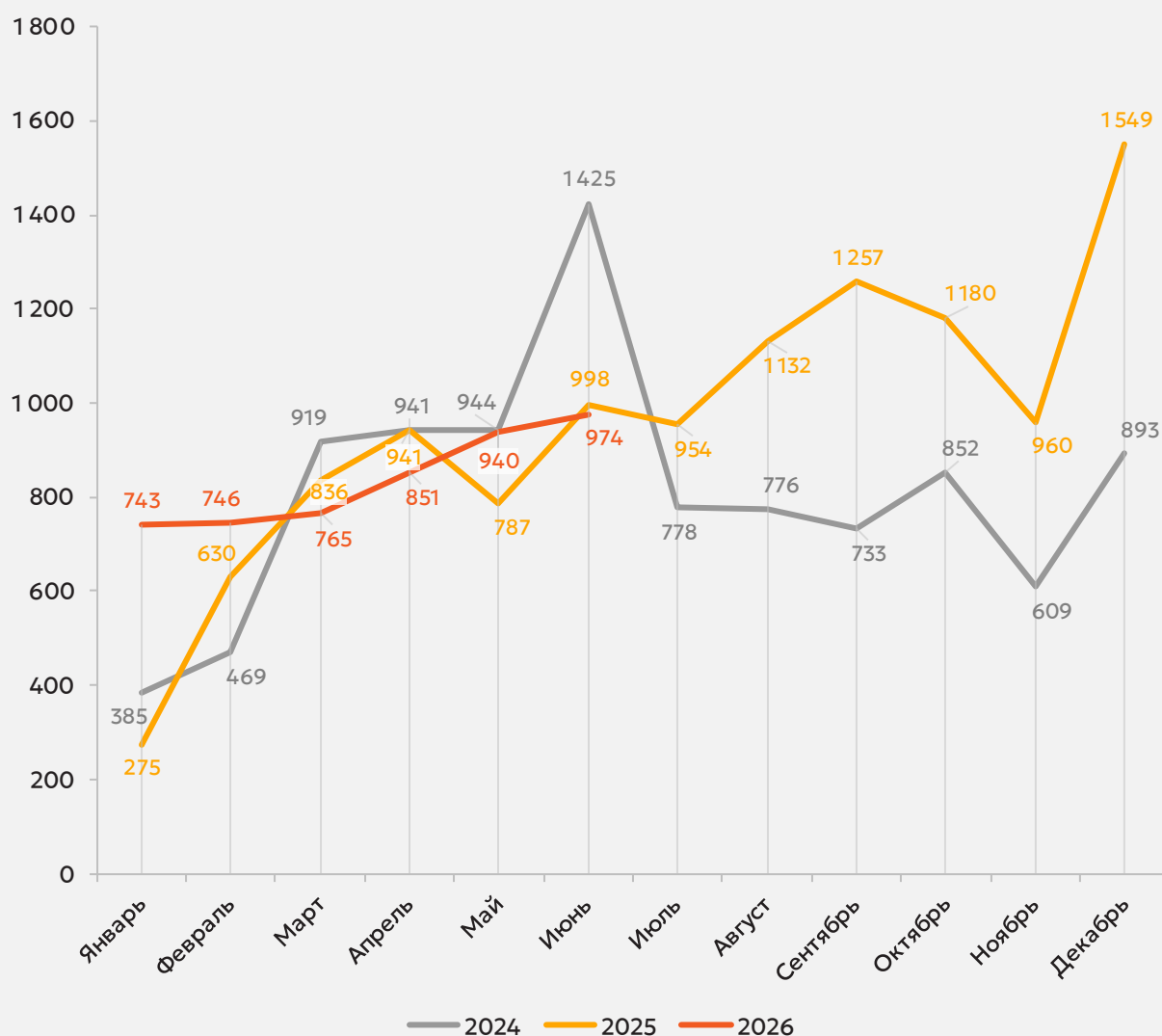


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Сахалинской области в июне 2026 года, уменьшился на 2,4% по сравнению с июнем 2025 года (974 млн ₽ против 998 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

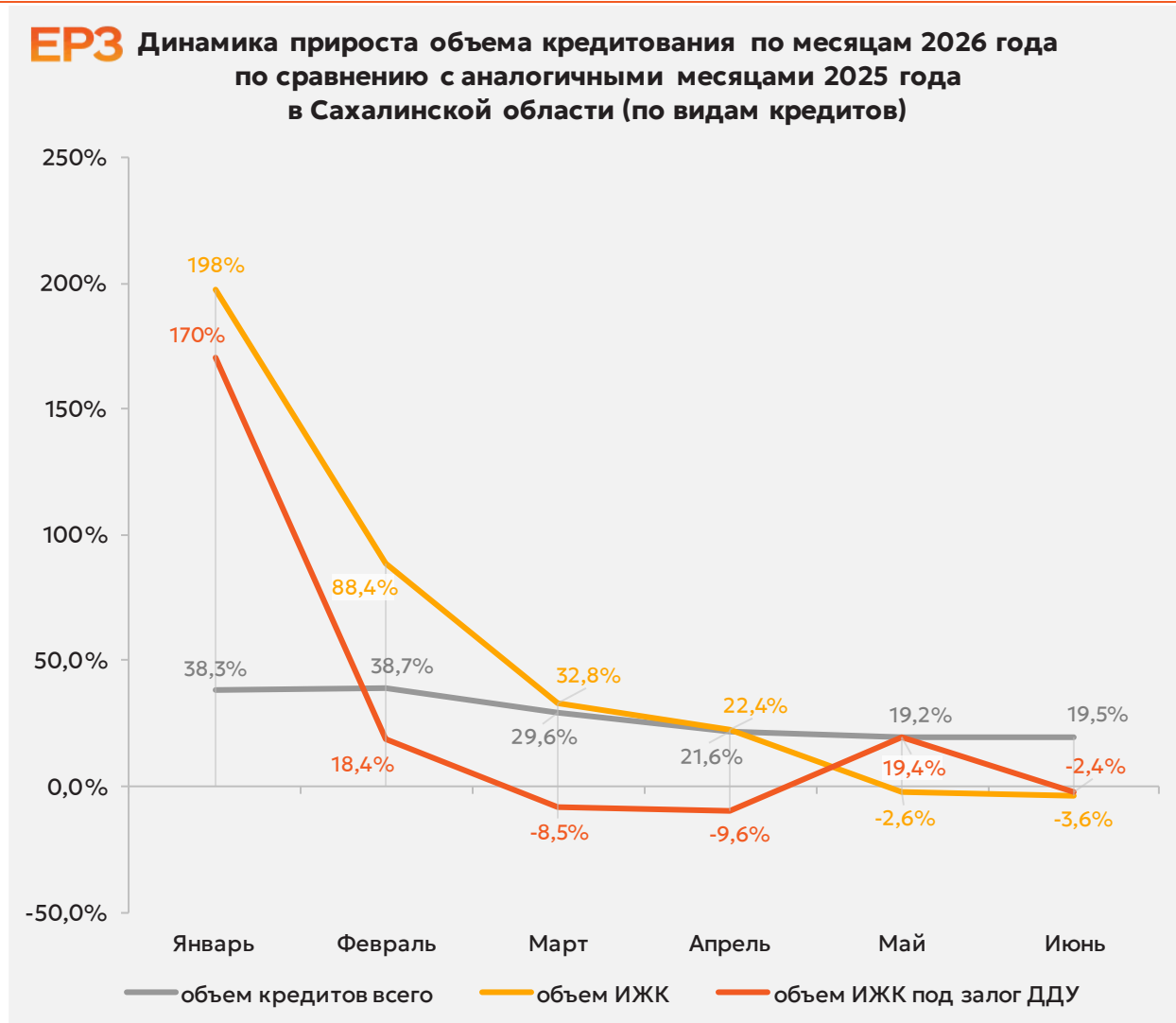
График 19

EP3 Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 2,4% в июне 2026 года по сравнению с июнем 2025 года сопровождалось увеличением объема всех видов кредитов на 19,5% (9,70 млрд ₽ против 8,12 млрд ₽ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 3,6% (2,18 млрд ₽ против 2,26 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20



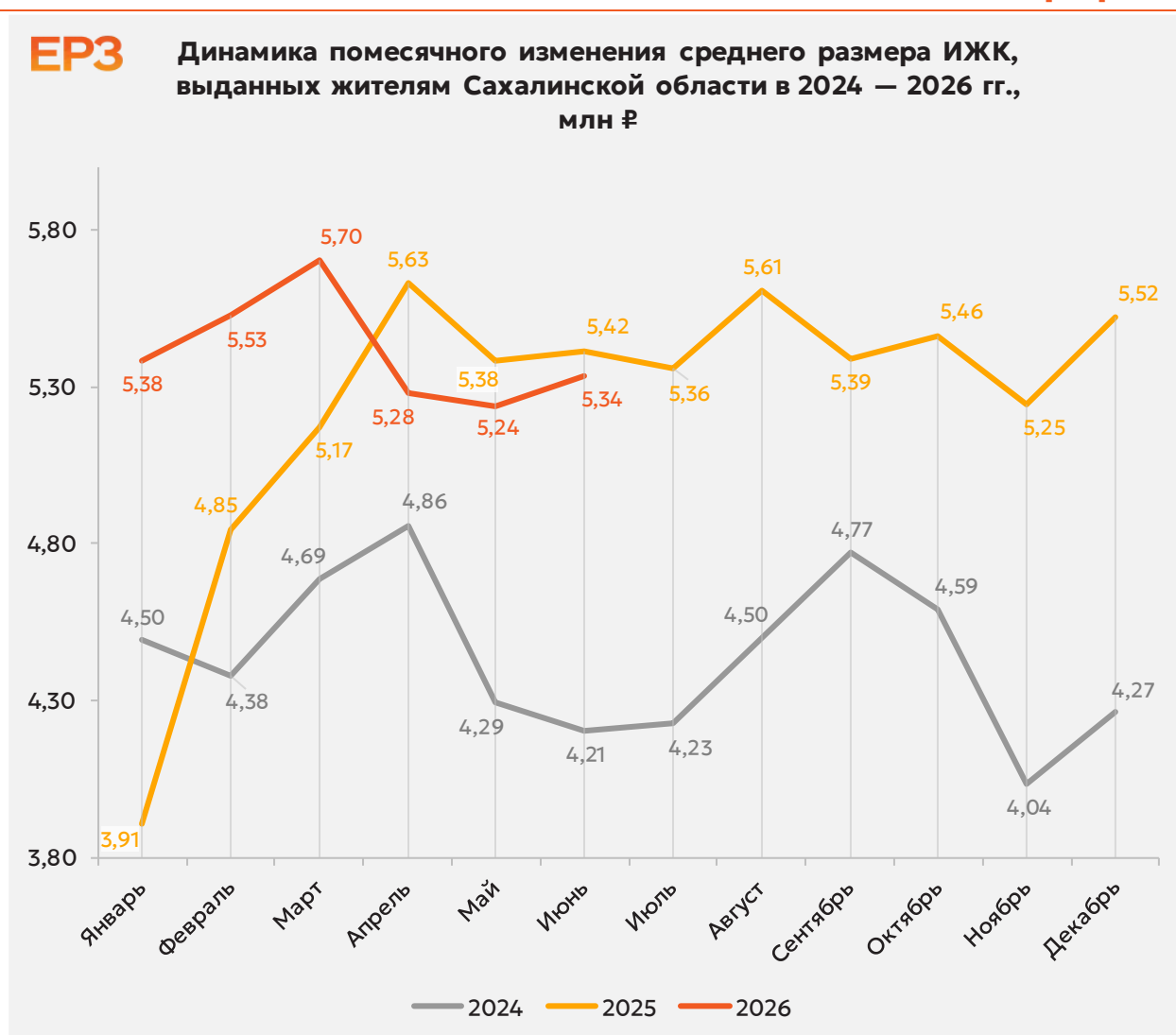
По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Сахалинской области кредитов всех видов за январь — июнь составила 9,7%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 45,1%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По официальной статистике Банка России в июне 2026 г. средний размер ИЖК в Сахалинской области составил 5,34 млн ₽, что на 1,5% меньше уровня, достигнутого в 2025 г. (5,42 млн ₽), и на 26,9% больше аналогичного значения 2024 г. (4,21 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21



По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 5,40 млн ₽, что на 3,2% больше, чем в 2025 г. (5,23 млн ₽), и на 21,2% больше соответствующего значения 2024 г. (4,46 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

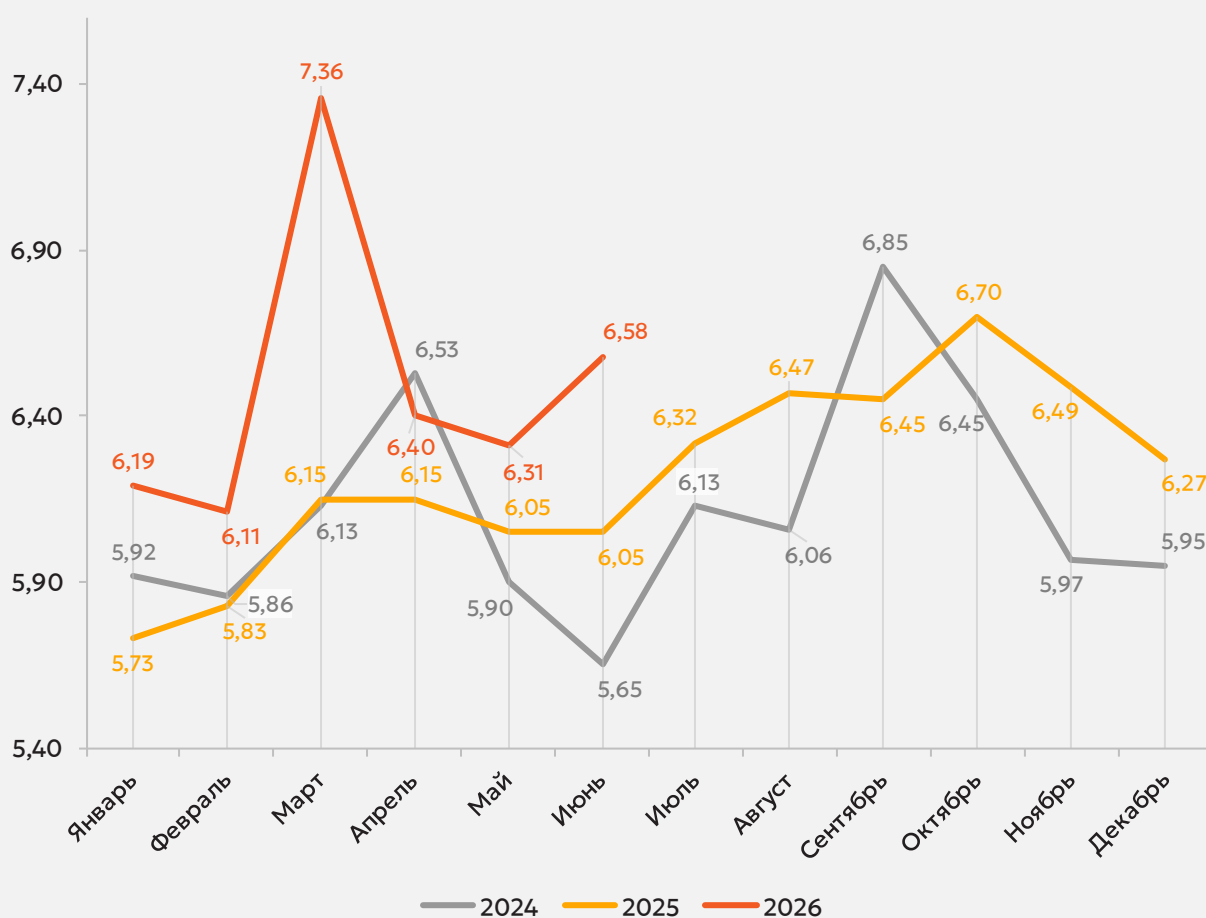
Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Сахалинской области в июне 2026 года увеличился на 8,8% по сравнению с июнем 2025 года (6,58 млн ₽ против 6,05 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 4,3%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

EP3

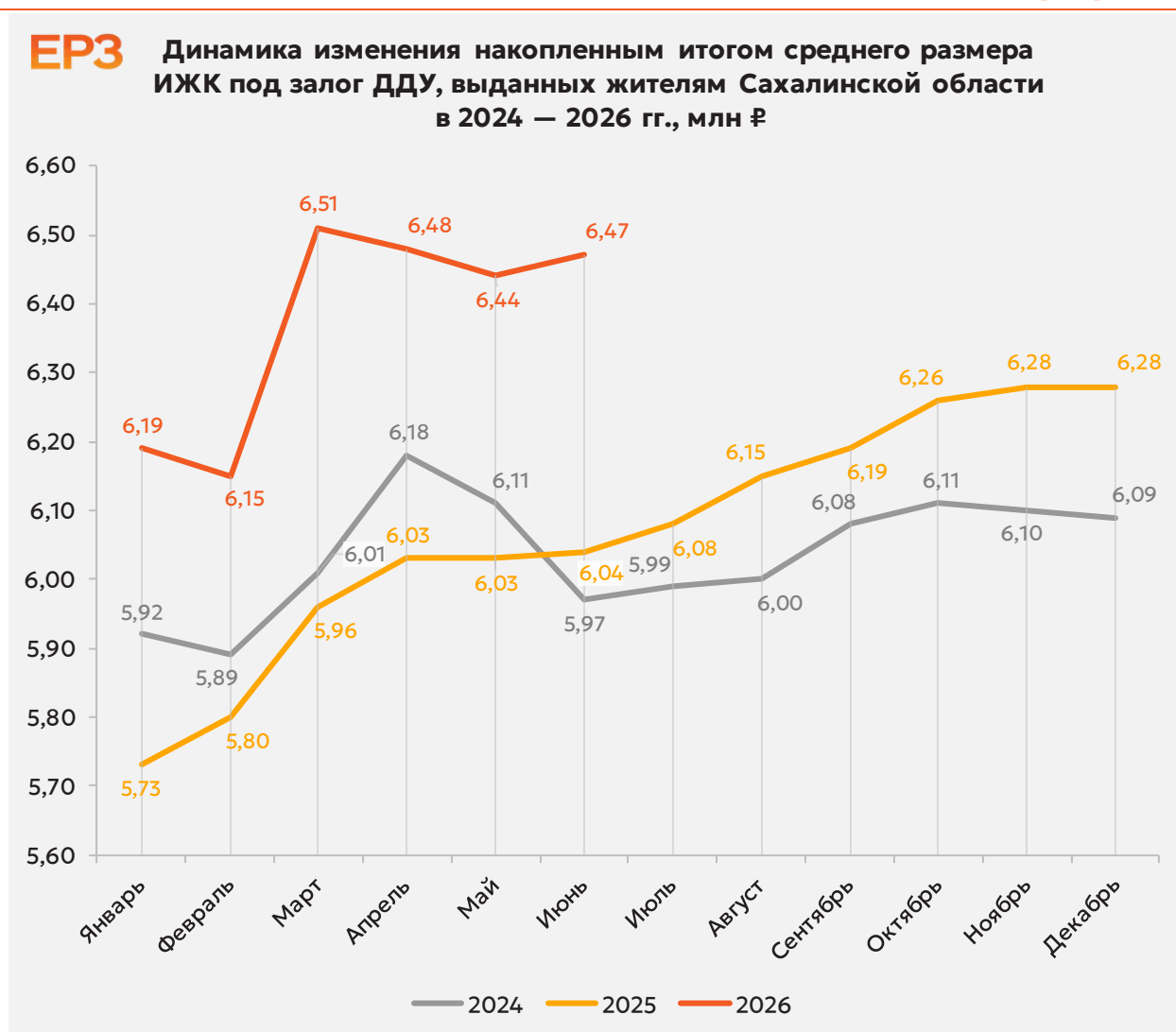
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽



По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 6,47 млн ₽ (на 19,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 7,1% больше соответствующего значения 2025 г. (6,04 млн ₽), и на 8,4% больше уровня 2024 г. (5,97 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

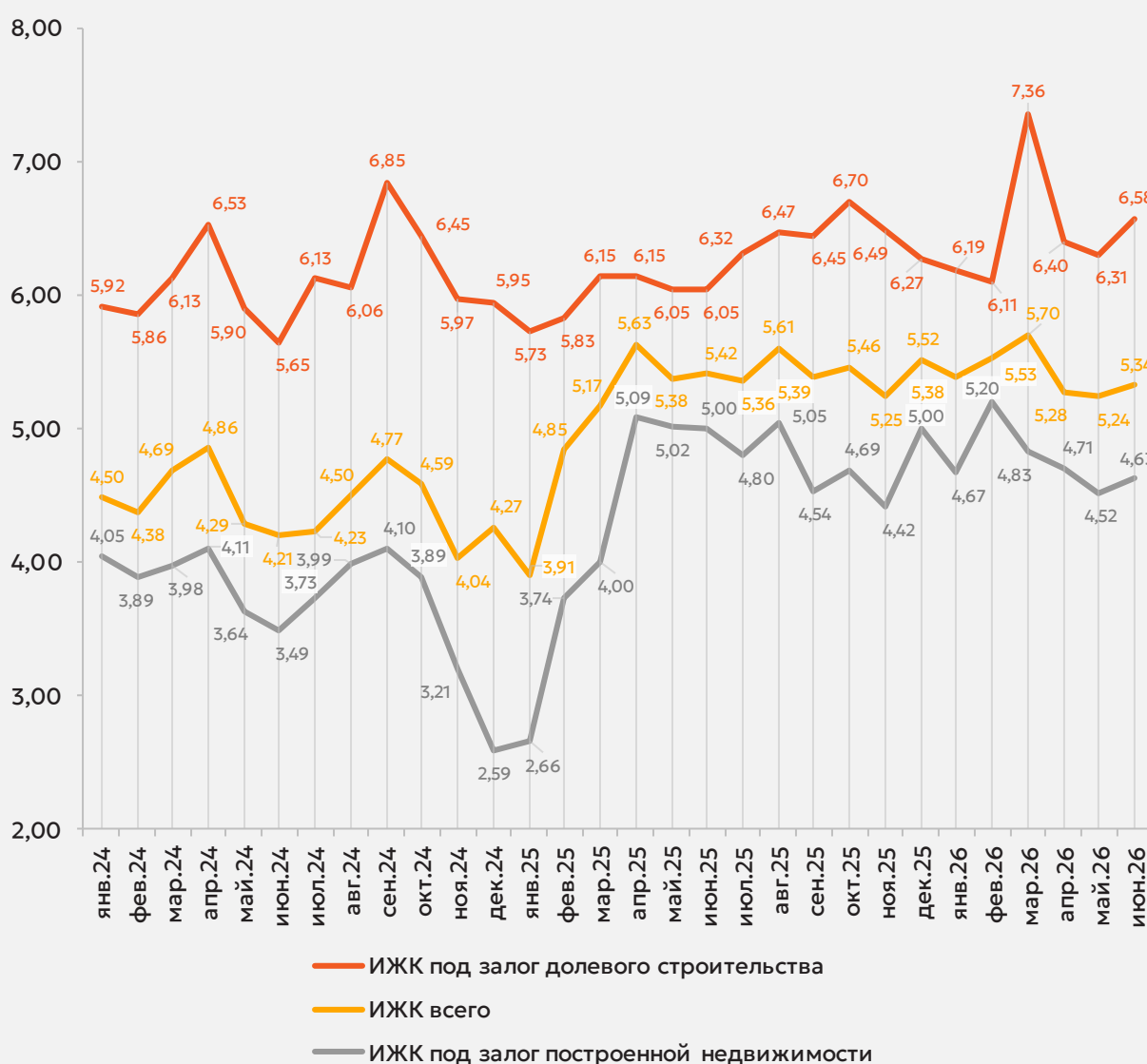


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 7,4% — с 5,00 млн ₽ до 4,63 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Сахалинской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

EP3 Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Сахалинской области, млн ₽



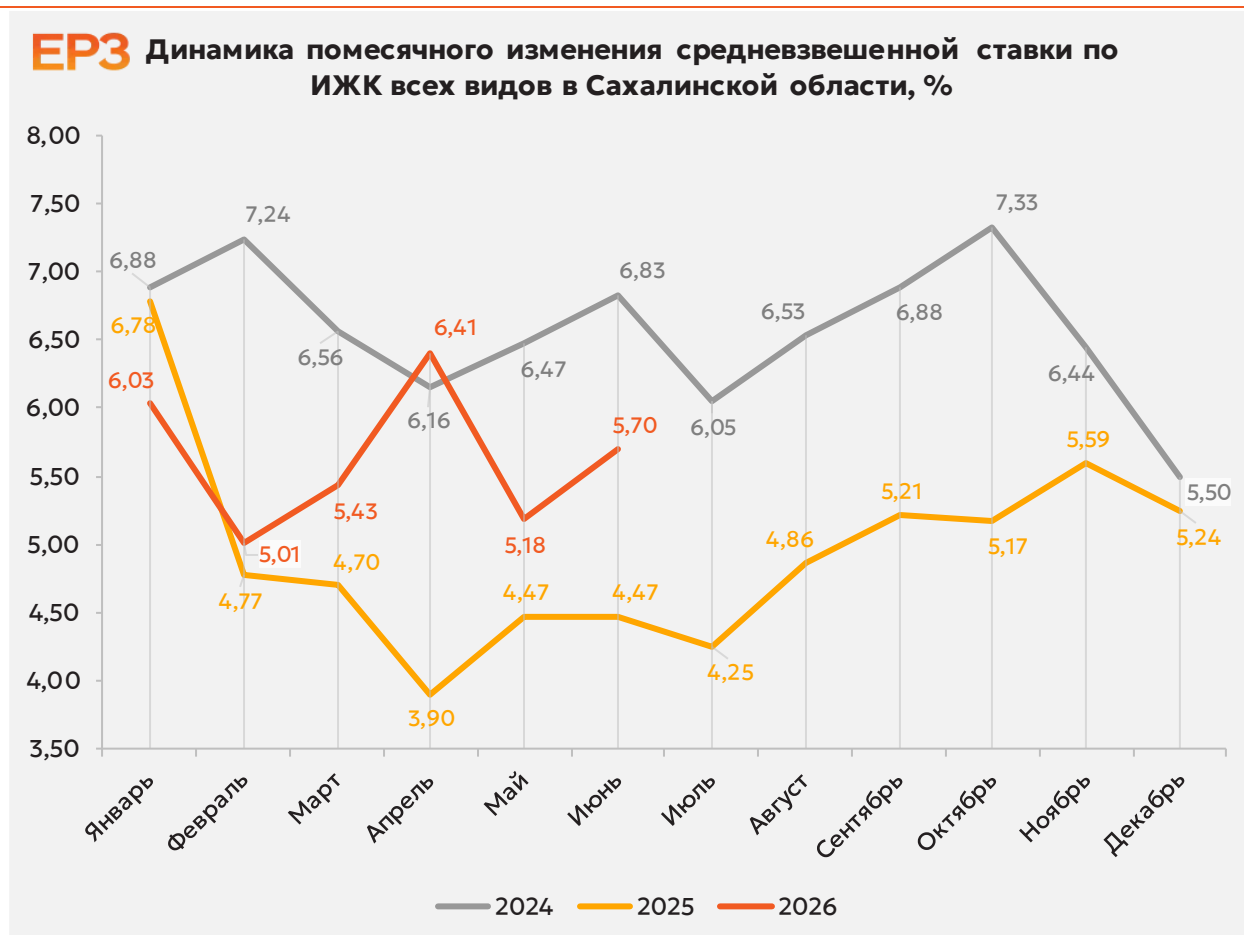
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 21,1 п. п. — с 21,0% до 42,1%.

11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июне 2026 года в Сахалинской области, средневзвешенная ставка составила 5,70%. По сравнению с июнем 2025 года ставка выросла на 1,23 п. п. (с 4,47% до 5,70%).

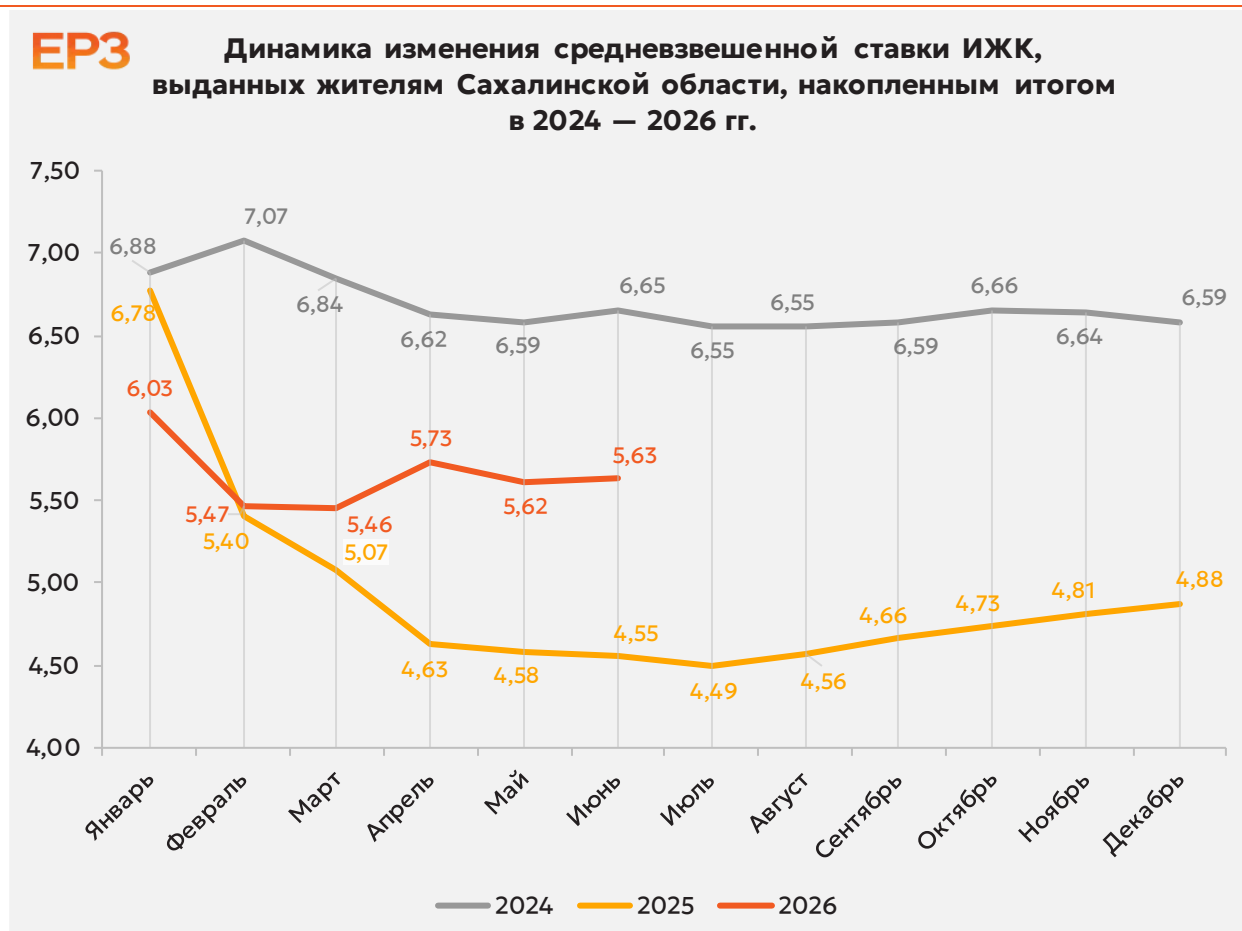
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Сахалинской области представлена на графике 26.

График 26



По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 5,63%, что на 1,08 п.п. больше, чем в 2025 г. (4,55%), и на 1,02 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (6,65%).

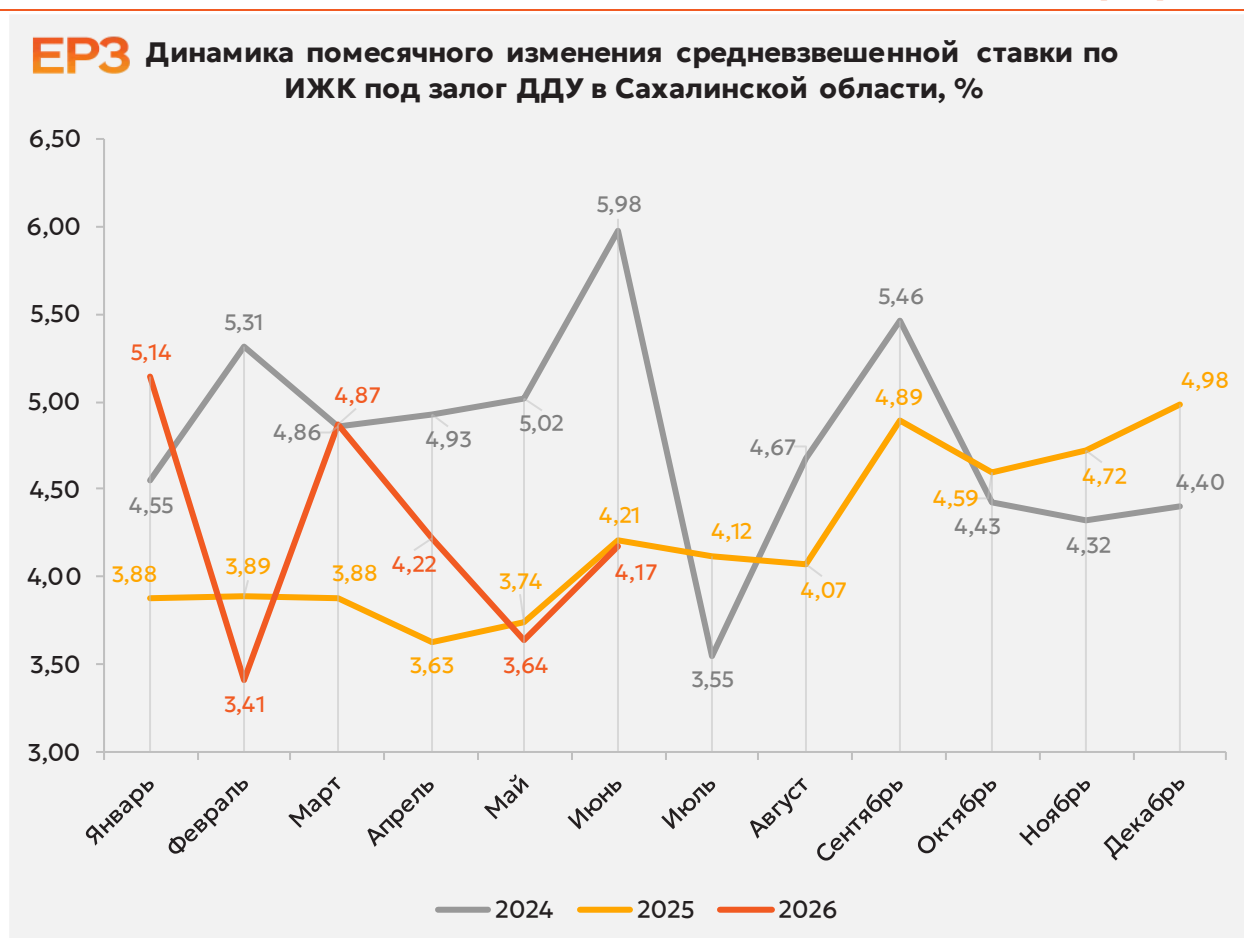
Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом в 2024 — 2026 гг., представлена на графике 27.

График 27

Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Сахалинской области в июне 2026 года, составила 4,17%, что на 0,04 п. п. меньше аналогичного значения за июнь 2025 года (4,21%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Сахалинской области представлена на графике 28.

График 28

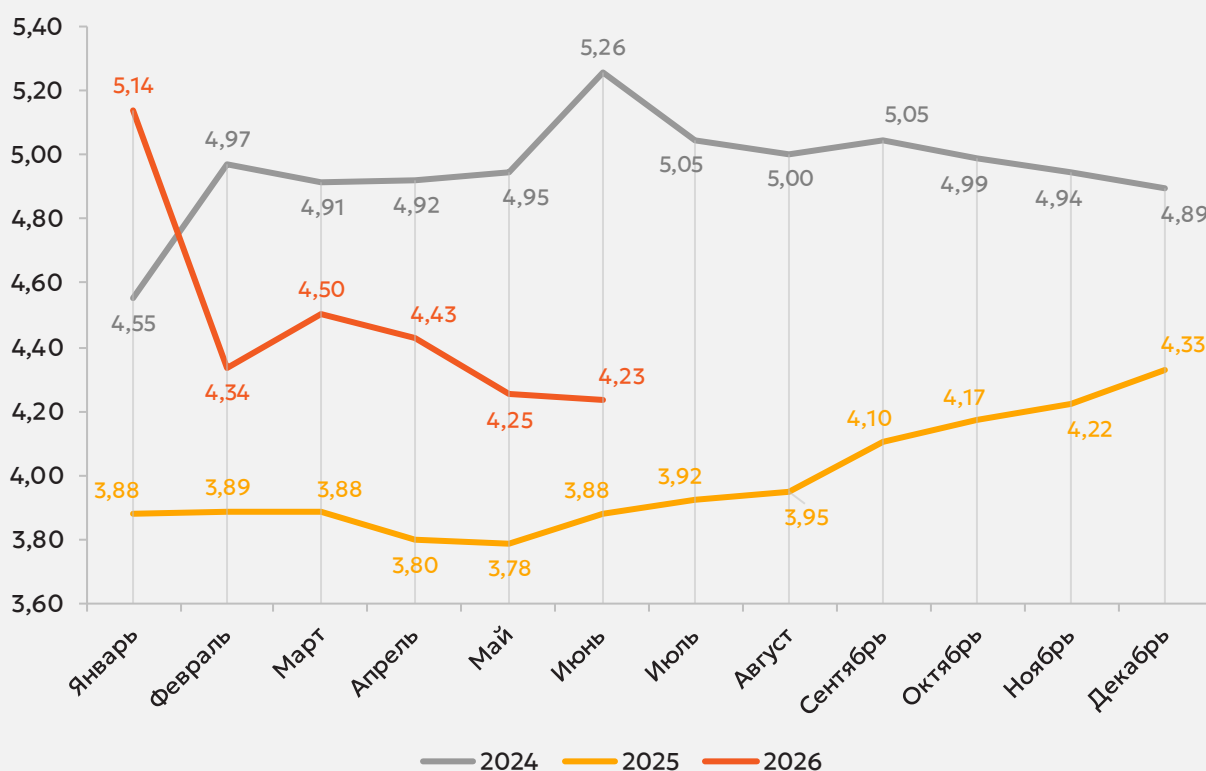


По данным Банка России, за 6 месяцев 2026 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 4,23% (на 1,40 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,35 п.п. больше уровня, достигнутого в 2025 г. (3,88%), и на 1,03 п.п. меньше аналогичного значения 2024 г. (5,26%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг., представлена на графике 29.

График 29

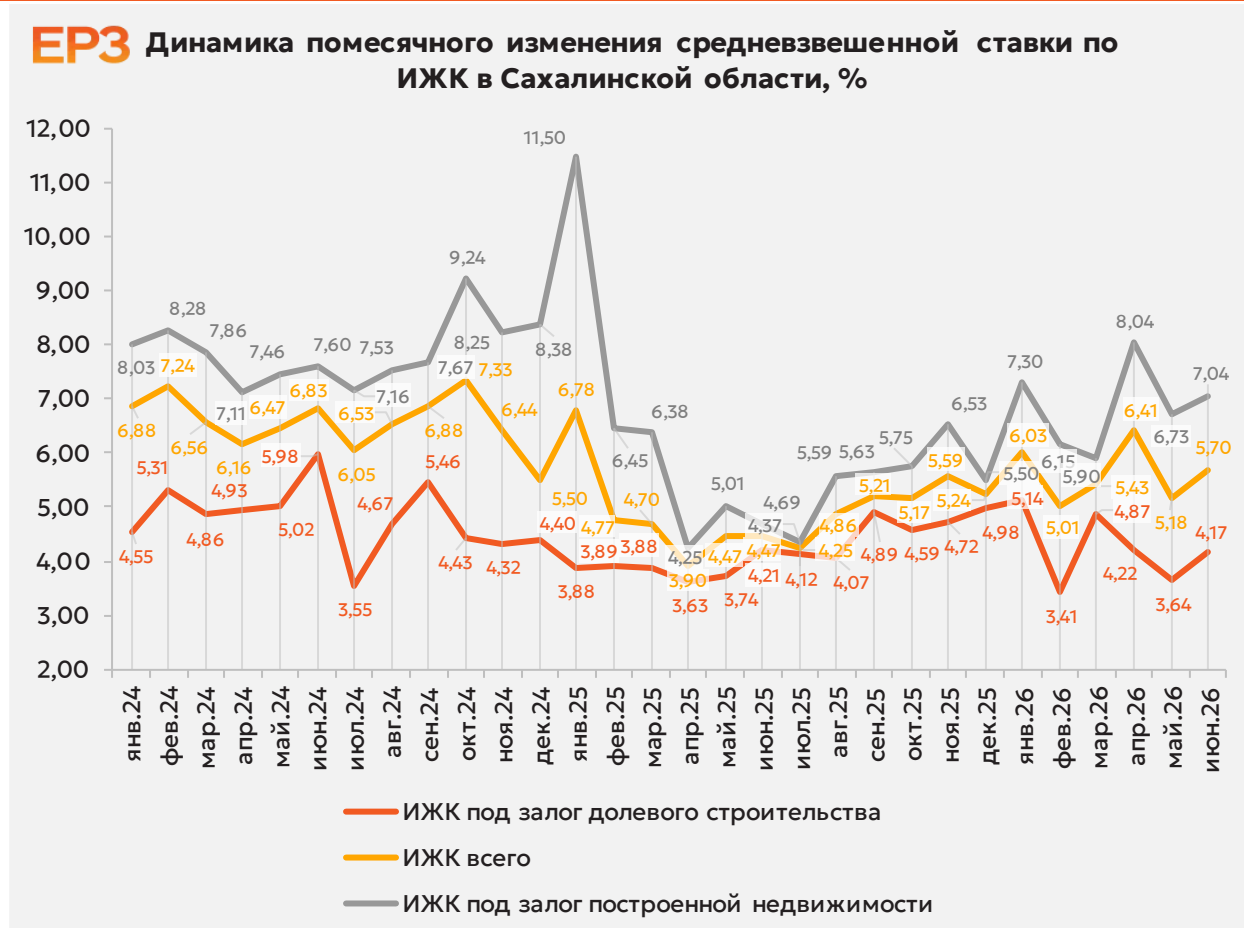
EP3 Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2024 — 2026 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Сахалинской области в июне 2026 года составила 7,04%, что на 2,35 п. п. больше значения за июнь 2025 года (4,69%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Сахалинской области, представлено на графике 30.

График 30



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Сахалинской области увеличилась с 0,26 п. п. до 1,53 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Сахалинской области за год увеличилась с 0,48 п. п. до 2,87 п. п. (График 31).

График 31

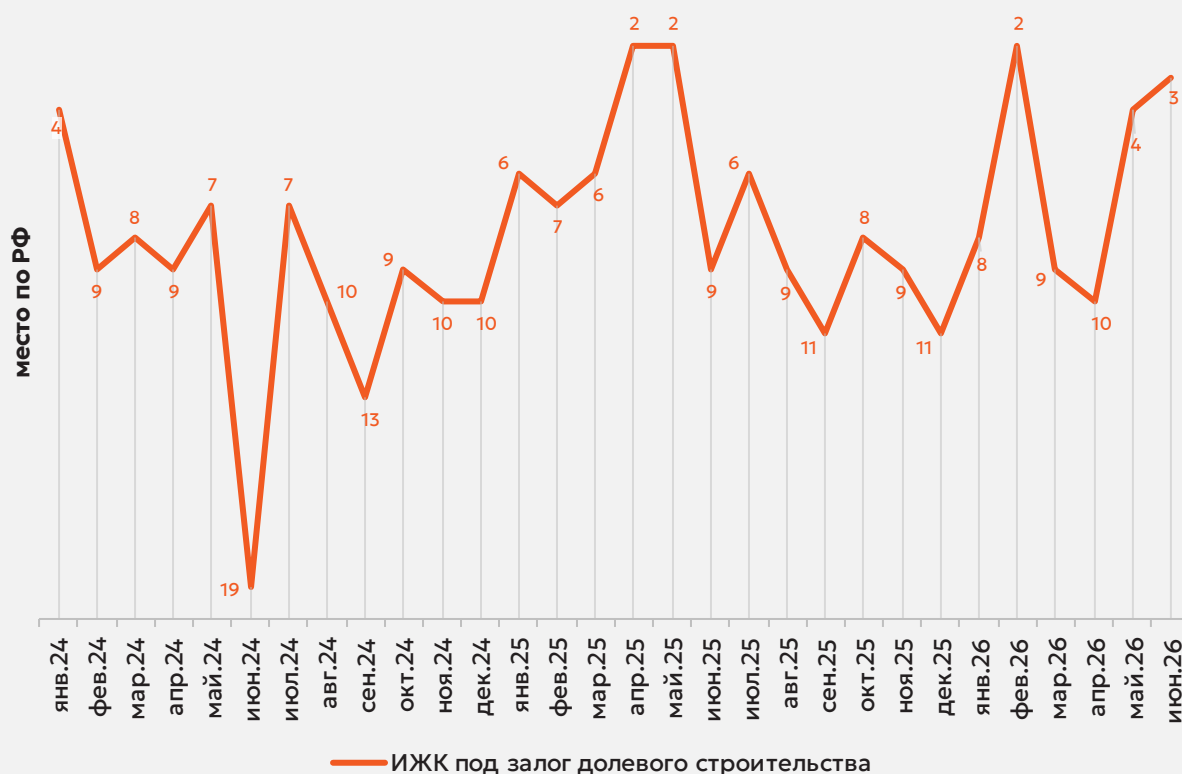


Сахалинская область занимает третье место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Сахалинская область занимает также третье место, и второе место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

EP3 Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2026 года выросли на 1,5% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 1,5% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

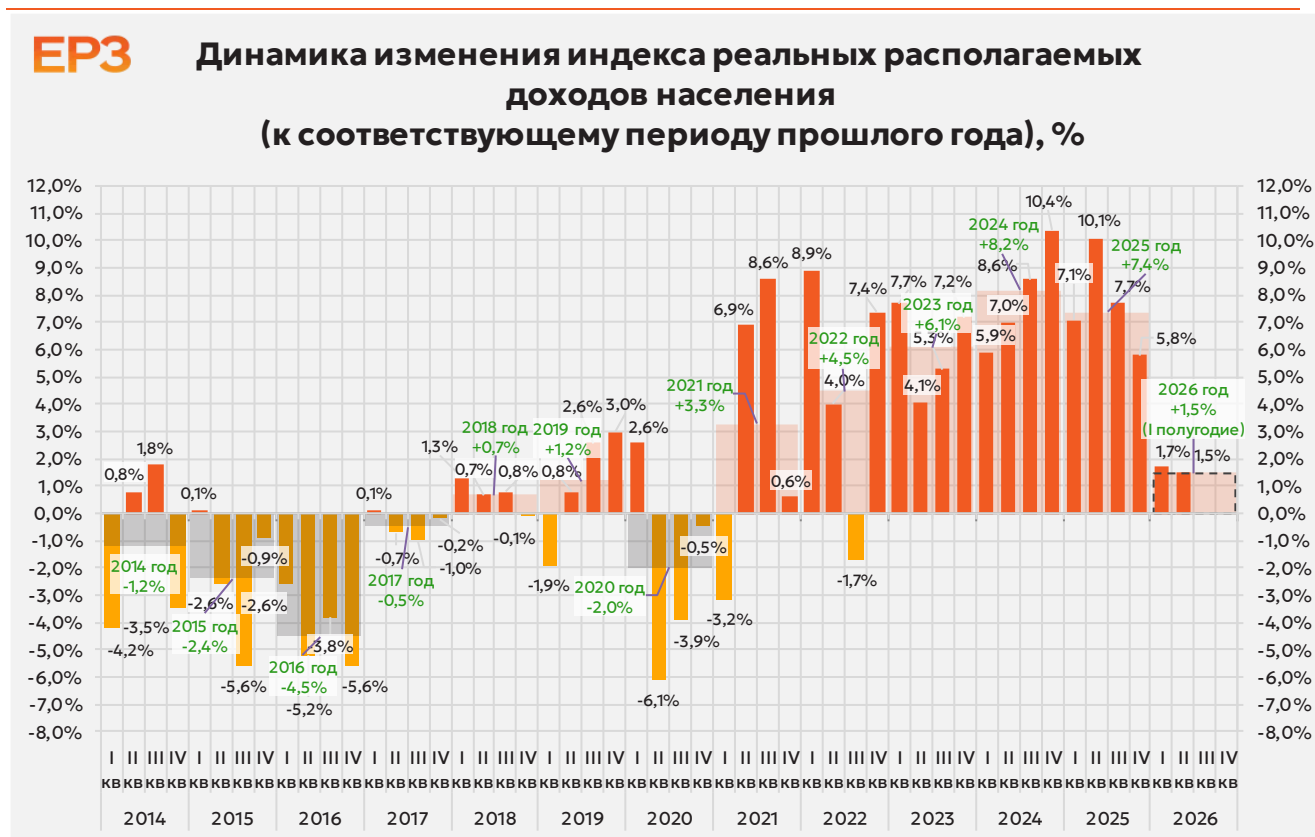
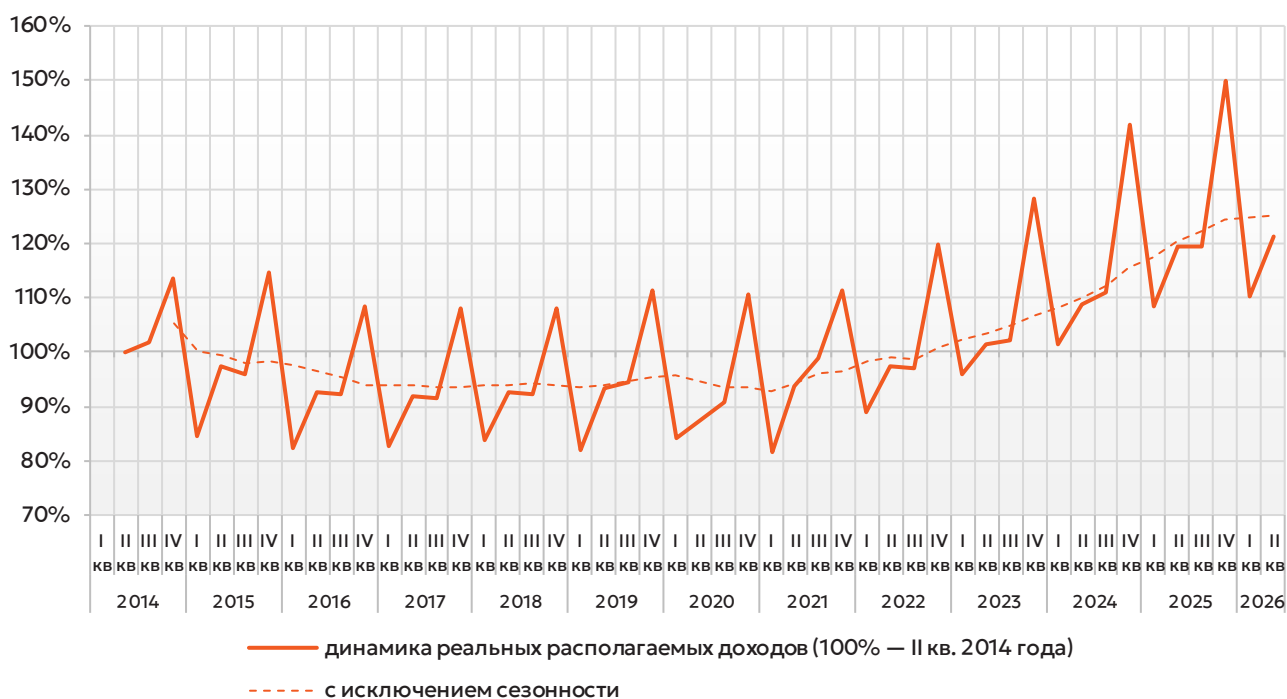


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2026 года составил 21,2% (График 34).

График 34

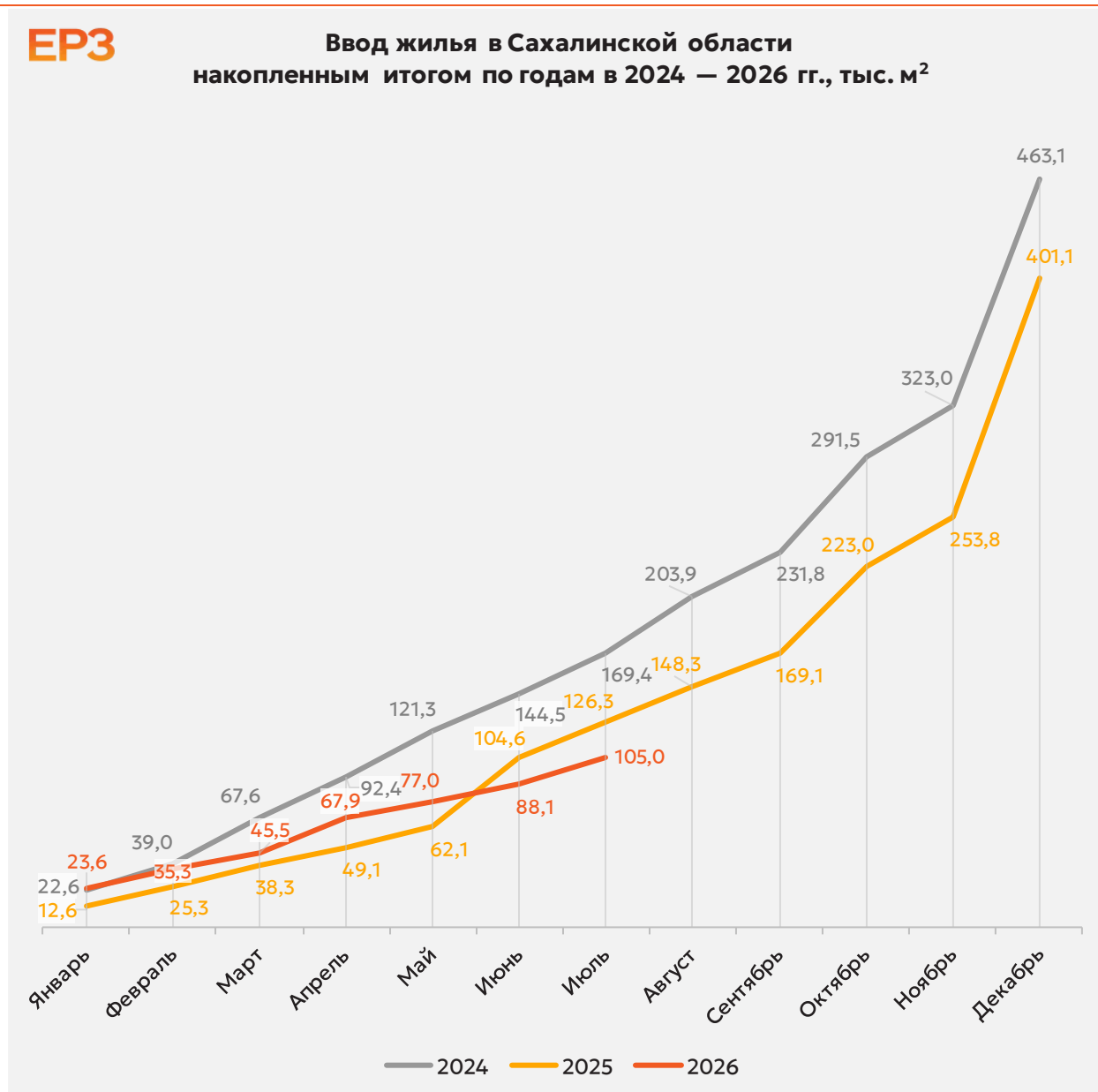
EP3 Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата)

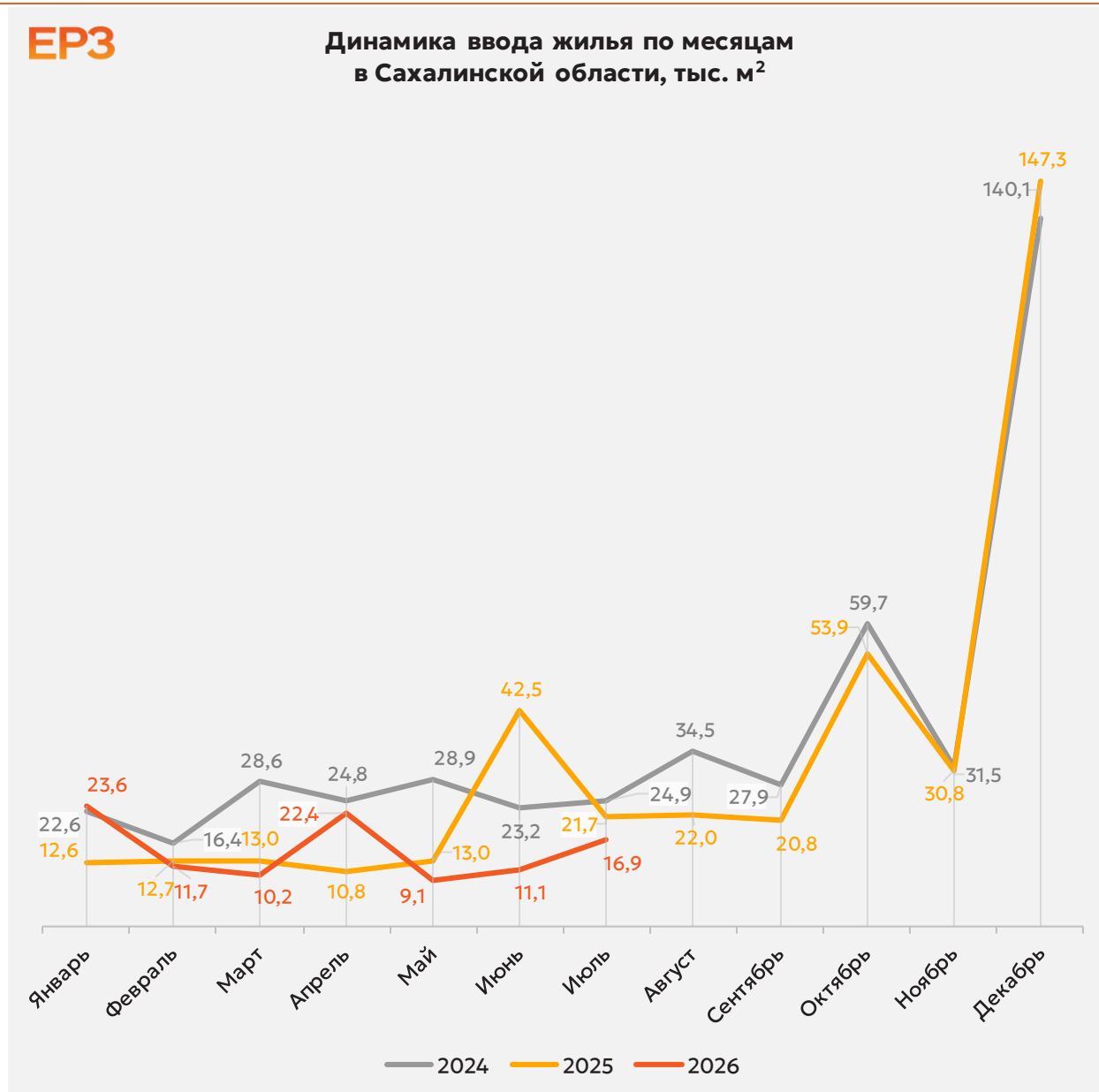
Отчетность Росстата за 7 месяцев 2026 г. показывает снижение на 16,9% графика ввода жилья в Сахалинской области в 2026 г. по сравнению с 2025 г. и снижение на 38,0% по отношению к 2024 г. (График 35).

График 35



В июле 2026 года в Сахалинской области введено 16,9 тыс. м² жилья. Это на 22,1%, или на 4,8 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2025 года (График 36).

График 36



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Сахалинской области третий месяц подряд.

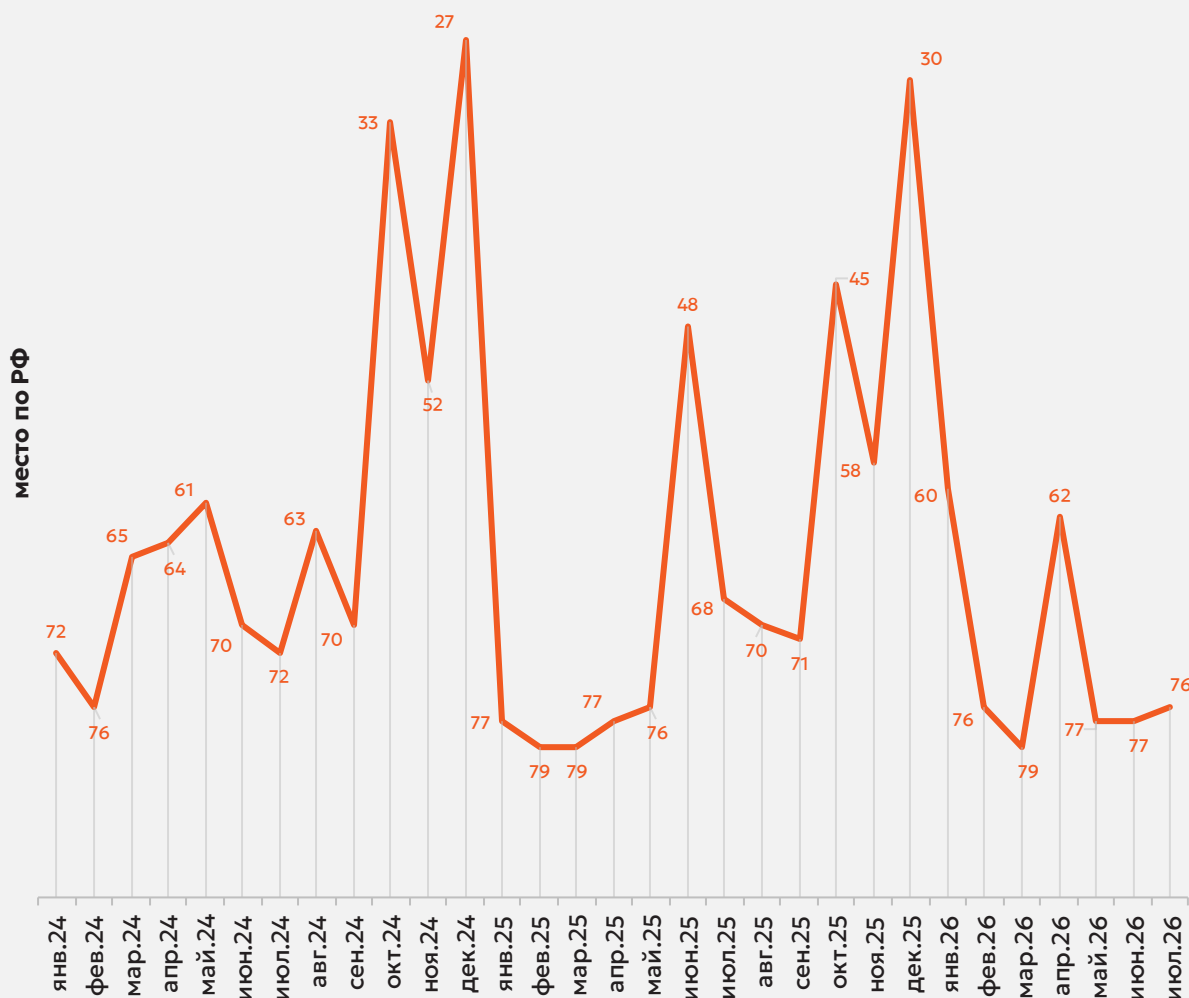
График 37



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Сахалинская область занимает 76-е место по показателю ввода жилья за июль 2026 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 62-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 74-м месте. (График 38).

График 38

EP3 Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



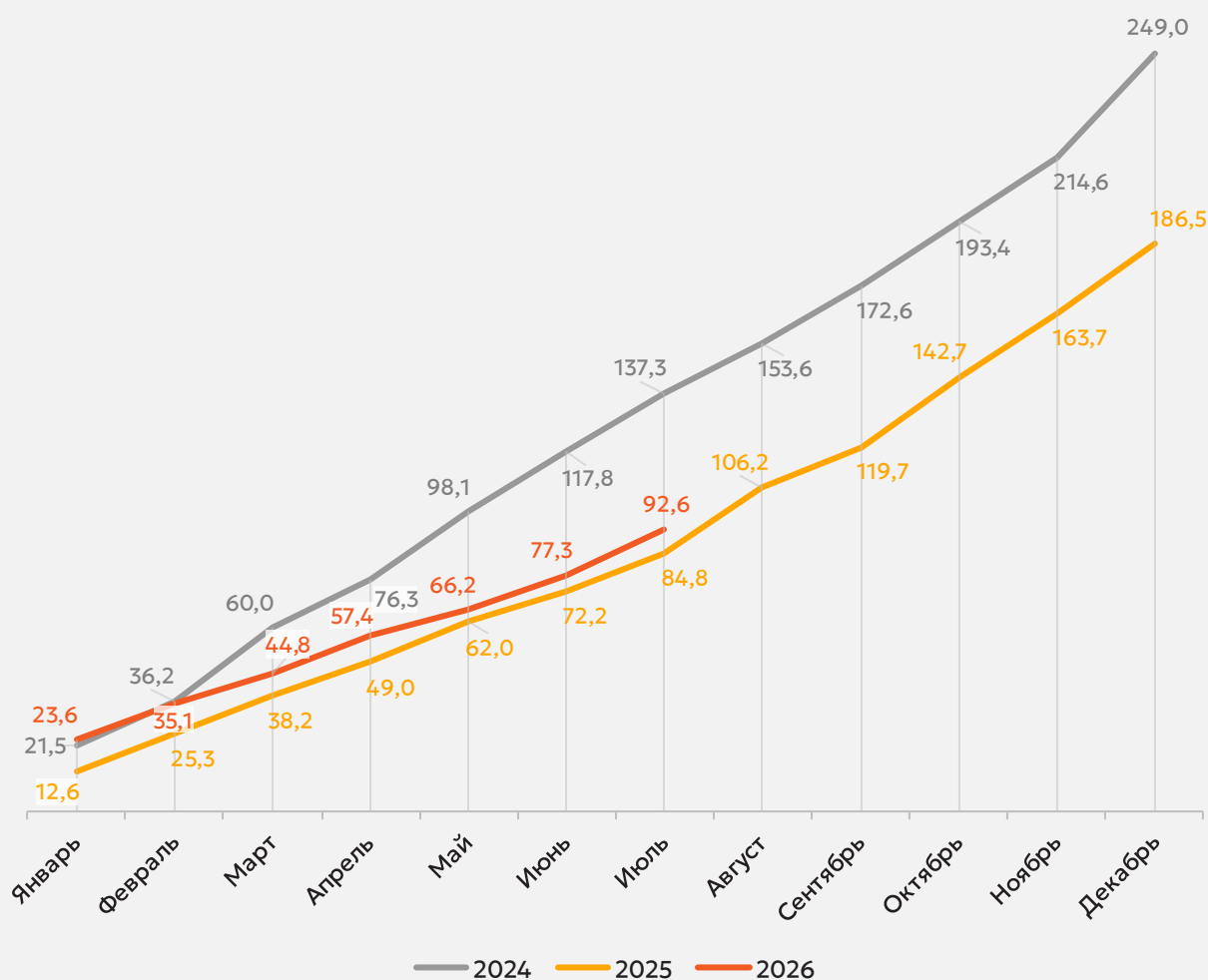
За январь — июль 2026 года по показателю ввода жилья Сахалинская область занимает 78-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 35-е место, а по динамике относительного прироста — 52-е место.

В Сахалинской области за 7 месяцев 2026 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 9,2% по отношению к аналогичному периоду 2025 г. и снижение на 32,6% по отношению к 2024 г. (График 39).

График 39

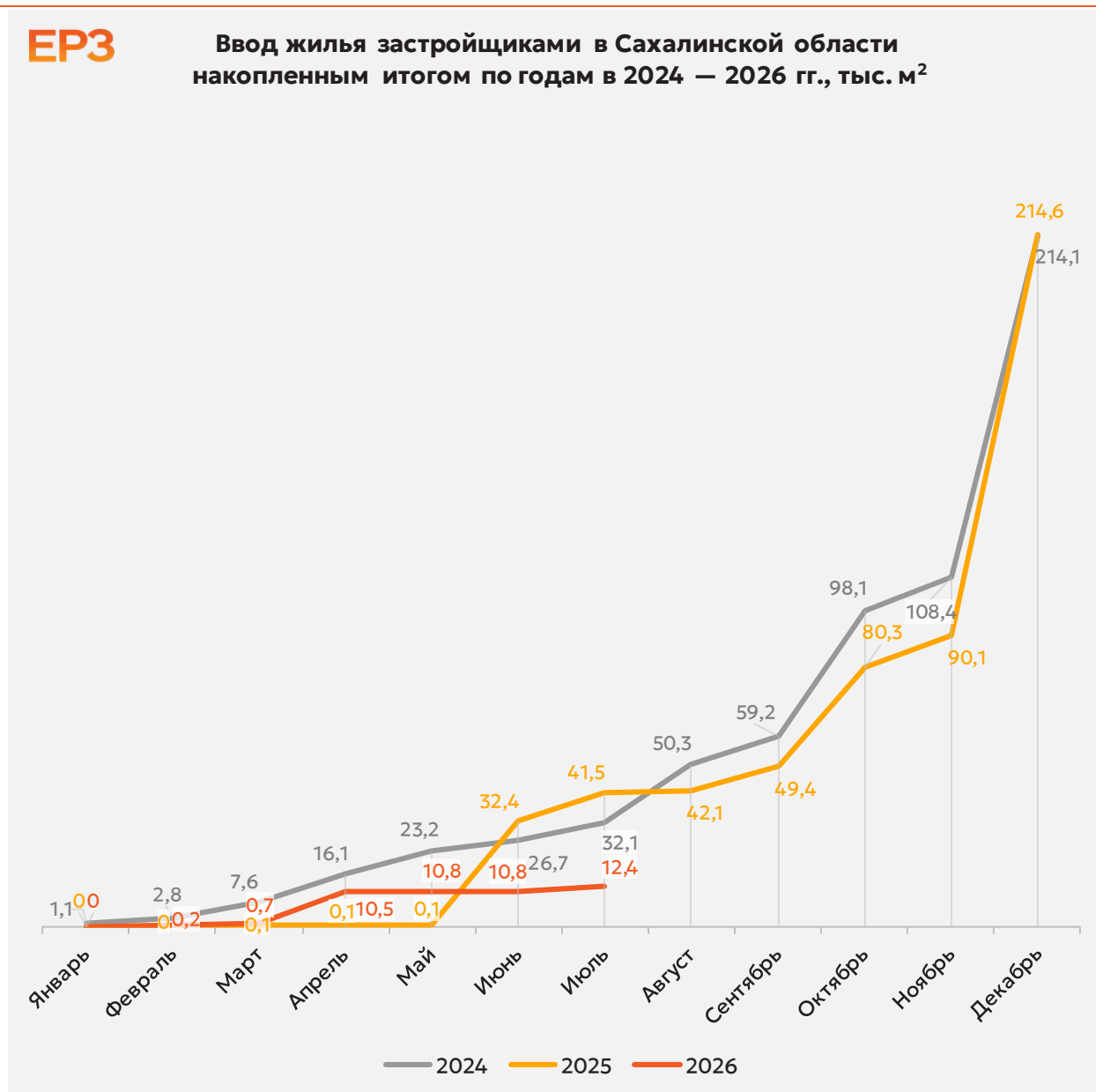
EP3

Ввод жилья населением в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2024 — 2026 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2026 г. показывают снижение на 70,1% к уровню 2025 г. и снижение на 61,4% к 2024 г. (График 40).

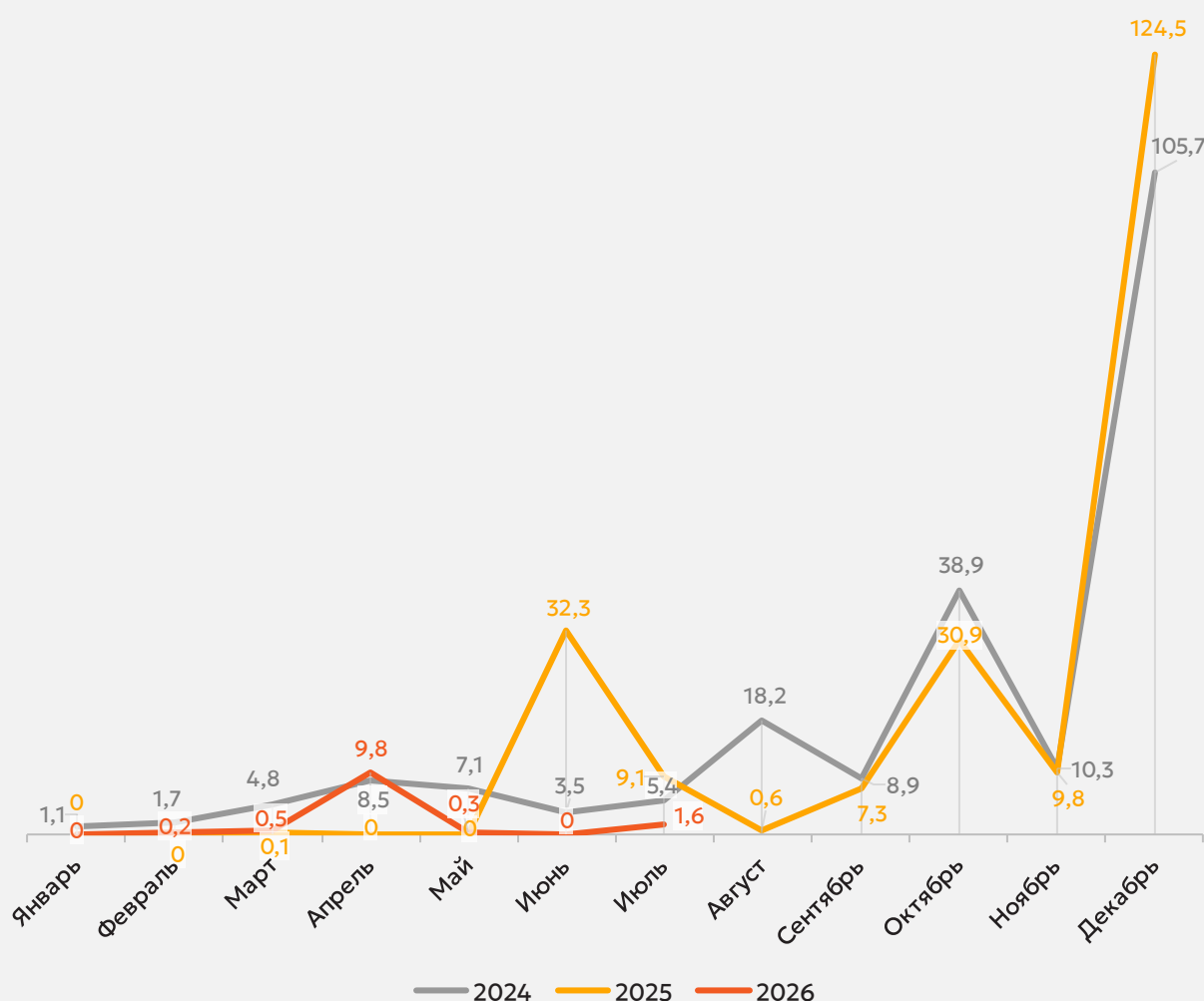
График 40



В июле 2026 года в Сахалинской области застройщиками введено 1,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 82,4%, или на 7,5 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2025 года (График 41).

График 41

EP3 Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Сахалинской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Сахалинской области второй месяц подряд.

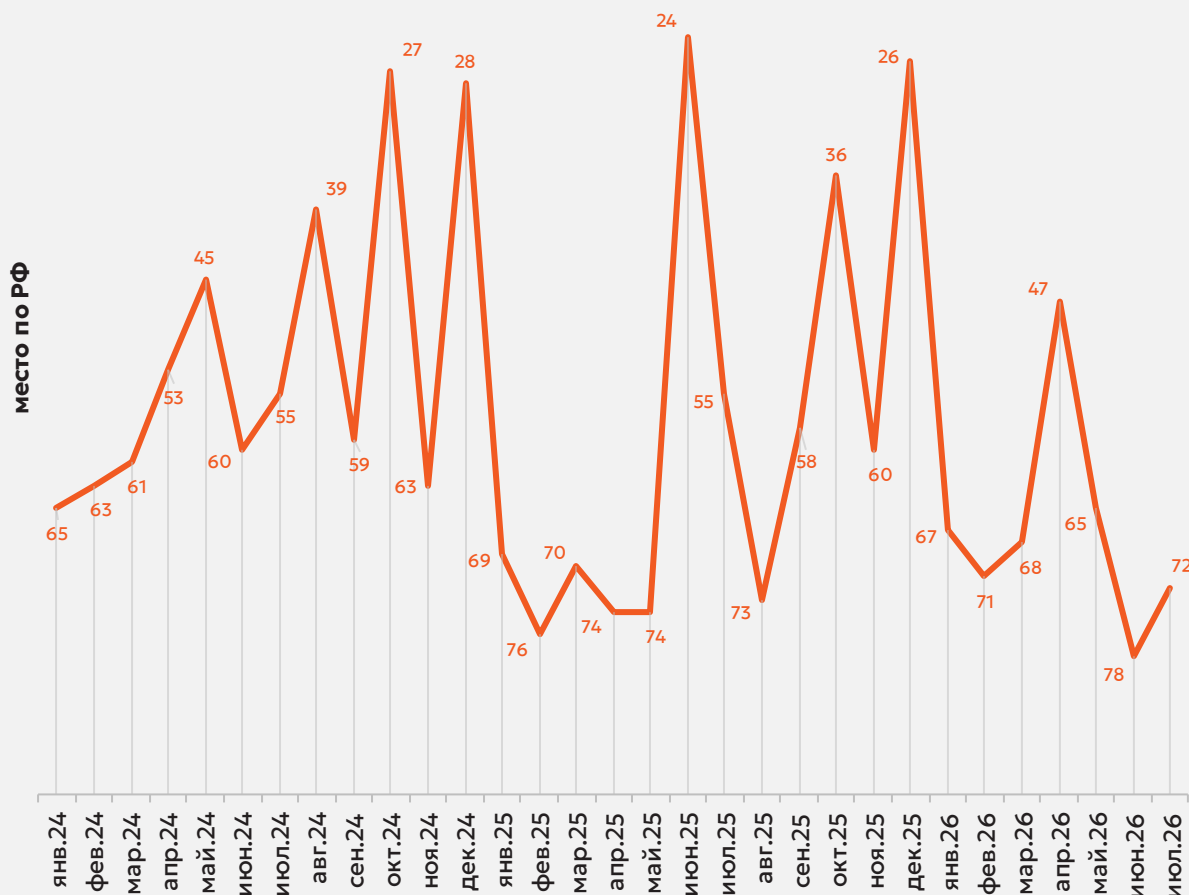
График 42



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июль 2026 года Сахалинская область занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года — 66-е место, по динамике относительного прироста — 73-е место. (График 43).

График 43

EP3 Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



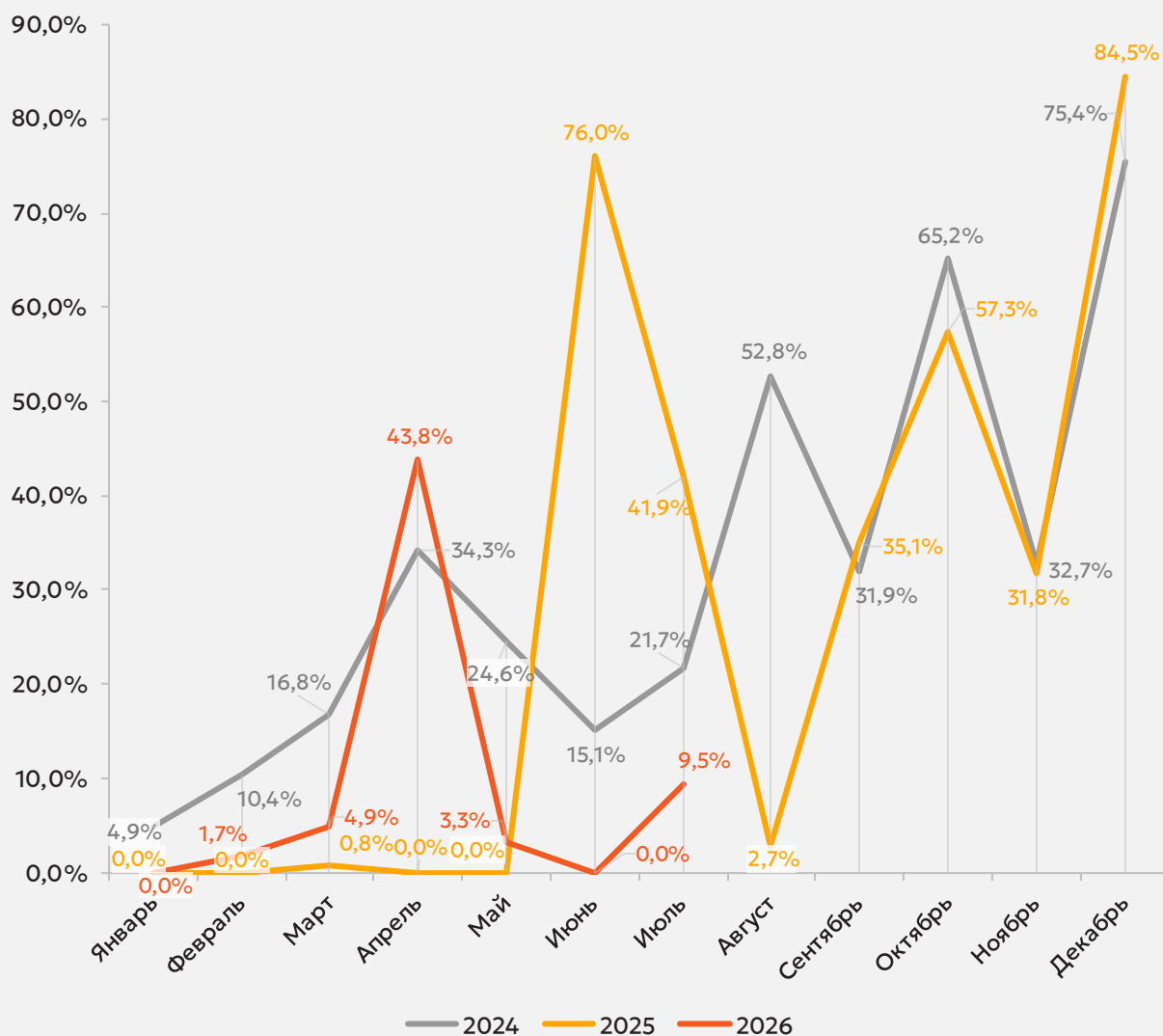
По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь — июль 2026 года Сахалинская область занимает 78-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период — 68-е место, по динамике относительного прироста — 81-е место.

В июле 2026 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области составила 9,5%, что на 32,5 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2025 года.

График 44

EP3

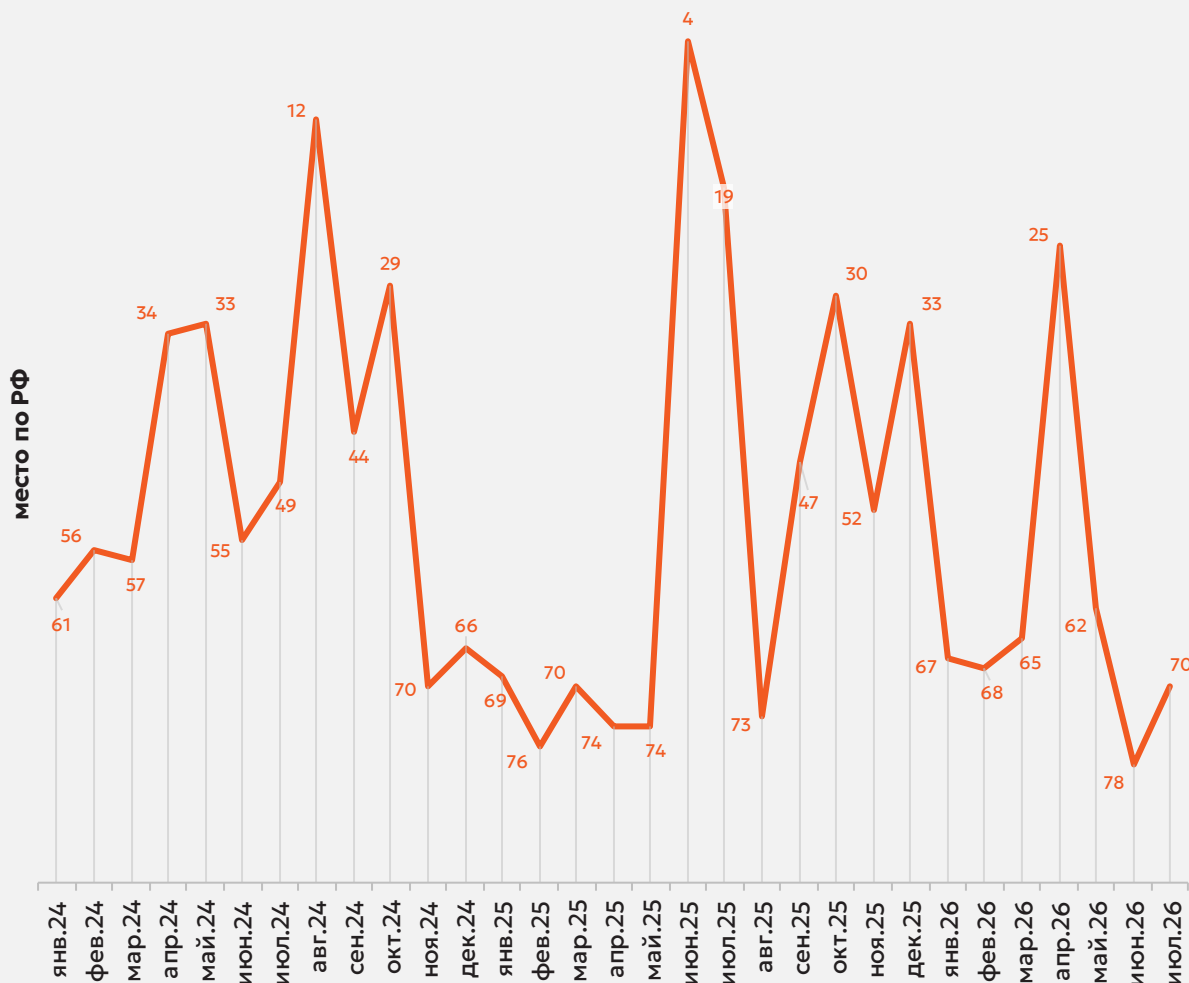
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области, %



По этому показателю Сахалинская область занимает 70-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

EP3 Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



Доля ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2026 г. составила 11,8% против 32,9% за этот же период 2025 г. и 18,9% — за этот же период 2024 г. По этому показателю Сахалинская область занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2026 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
			домов	единиц	
			ед.	ед.	м ²
III квартал 2026	ПИК	УЮН Парк	2	392	15 404
III квартал 2026	ГК Главстрой-Регионы	Легенда	1	240	11 290
III квартал 2026	СЗ ПрескоттСтрой	По ул. Пионерская	2	80	4 186
IV квартал 2026	СЗ Горизонт	Горизонт	9	378	24 381
IV квартал 2026	СахалинДом	Южный парк	1	453	20 921
IV квартал 2026	ГК Самолет	Сердце Сахалина	4	363	17 110
Общий итог			19	1 906	93 292

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Сахалинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Зелёная планета на Мира	Южно-Сахалинск	Арт Эль	10	1 230	64 082
2	Сердце Сахалина	Корсаков	ГК Самолет	9	1 053	50 020
3	Легенда	Южно-Сахалинск	ГК Главстрой-Регионы	3	1 087	49 959
4	Горизонт	Южно-Сахалинск	СЗ Горизонт	15	654	42 191
5	Южный парк	Южно-Сахалинск	СахалинДом	1	453	20 921
6	Зелёная планета (с. Новотроицкое)	Новотроицкое	Арт Эль	3	378	19 641
7	Собрание	Южно-Сахалинск	СЗ Инвестиция	1	371	18 994
8	Садовые кварталы	Новотроицкое	ЭС Девелопмент	4	378	16 703
9	УЮН Парк	Южно-Сахалинск	ПИК	2	392	15 404
10	Роуз-Таун	Южно-Сахалинск	СХ SSD Group	1	294	13 443
11	Лаперуз	Южно-Сахалинск	СЗ Лаперуз ДВ	1	120	13 047
12	Рождественская	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	1	152	8 327
13	Ривер парк	Новотроицкое	ЭС Девелопмент	2	135	7 005
14	По ул. Октябрьская	Новотроицкое	СЗ Геометрия	1	160	5 880
15	По ул. Пионерская	Долинск	СЗ ПрескоттСтрой	2	80	4 186
Общий итог				56	6 937	349 803

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
1	<i>По ул. Октябрьская</i>	Новотроицкое	СЗ Геометрия	36,8
2	<i>УЮН Парк</i>	Южно-Сахалинск	ПИК	39,3
3	<i>Садовые кварталы</i>	Новотроицкое	ЭС Девелопмент	44,2
4	<i>Роуз-Таун</i>	Южно-Сахалинск	CX SSD Group	45,7
5	<i>Легенда</i>	Южно-Сахалинск	ГК Главстрой-Регионы	46,0
6	<i>Южный парк</i>	Южно-Сахалинск	СахалинДом	46,2
7	<i>Сердце Сахалина</i>	Корсаков	ГК Самолет	47,5
8	<i>Собрание</i>	Южно-Сахалинск	СЗ Инвестиция	51,2
9	<i>Ривер парк</i>	Новотроицкое	ЭС Девелопмент	51,9
10	<i>Зелёная планета (с. Новотроицкое)</i>	Новотроицкое	Арт Эль	52,0
11	<i>Зелёная планета на Мира</i>	Южно-Сахалинск	Арт Эль	52,1
12	<i>По ул. Пионерская</i>	Долинск	СЗ ПрескоттСтрой	52,3
13	<i>Рождественская</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	54,8
14	<i>Горизонт</i>	Южно-Сахалинск	СЗ Горизонт	64,5
15	<i>Лаперуз</i>	Южно-Сахалинск	СЗ Лаперуз ДВ	108,7
Общий итог				50,4

ЕРЗ

ЭКОСИСТЕМА ДЛЯ ТЕХ, КТО СТРОИТ

Всё, что мы делаем, направлено на выявление и распространение лучших практик многоквартирного строительства. Помогаем понять картину рынка новостроек во всем его многообразии и применить полученные знания для улучшения облика городов России

наша миссия — сделать города лучше

01

масштаб в цифрах	2900 застройщиков в базе	5938 жилых комплексов в базе	20 000+ продуктовых решений в фотобанке
164 номинации в премии ТОП ЖК	1500+ участков в маркетплейсе земли	150+ параметров сравнения ЖК	180+ состязательных докладов Олимпиады девелоперов

02

01 Аналитика и рейтинги Застройщики, ЖК, регионы, города по десяткам параметров	02 Знаки отличия Премия ТОП ЖК (с 2019), Книга рекордов, Зал славы девелопмента	03 События Российская строительная неделя (с 2018), Саммит застройщиков для CEO (с 2020), Олимпиада девелоперов, урбан-туры
04 Знания Фотобанк продуктовых решений, курсы повышения квалификации, исследования рынка и покупателей	05 Бизнес Маркетплейс земли с брокерскими услугами	06 Медиа Лента новостей, Telegram-канал, ЕРЗ-видео

Платные услуги

ЕРЗ

Реклама на портале erzrf.ru и в Telegram-канале @erzrf

ПРАЙС 2026

РЕКЛАМА НА САЙТЕ ERZRF.RU

Размещение баннеров на сайте ЕРЗ

Стоимость зависит от выбранного баннера и места размещения на сайте

от 49 000 до 132 000 ₽

Статья (интервью, обзор, аналитика)

В соответствующем разделе сайта. Объём — до 10 000 символов + фото

38 000 ₽

Деловая информация в «Федеральных новостях»

Объём — до 2 500 символов + фото

от 46 000 ₽

Деловая информация в «Региональных новостях»

Объём — до 2 500 символов + фото

20 000 ₽

Ежедневная рассылка

Размещение баннера Заказчика в ежедневной рассылке подписчикам портала

от 39 000 ₽

Рекламный пиксель

Посетители сайта, опознанные пикселем как пользователи соцсети, попадают в базу профилей

29 000 ₽

ПАКЕТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

комплексное размещение со скидкой

ЛАЙТ

- ✓ баннер основной (приоритетное место): 1 месяц
- ✓ баннеры добавочные (на свободных местах): 1 шт
- ✓ статья до 10 000 знаков: 1 шт
- ✓ рассылка подписчикам: 1 шт

94 500 ₽

СТАНДАРТ

- ✓ баннер основной: 3 месяца
- ✓ баннеры добавочные: 1 шт
- ✓ статья до 10 000 знаков: 3 шт
- ✓ новость (релиз) в рег. ленте до 3000 знаков: 3 шт
- ✓ рассылка подписчикам: 1 шт

199 990 ₽

ПРЕМИУМ

- ✓ баннер основной: 9 месяцев
- ✓ баннеры добавочные: 9 месяцев
- ✓ статья до 10 000 знаков: 6 шт
- ✓ новость (релиз) в рег. ленте до 3000 знаков: 12 шт
- ✓ рассылка подписчикам: 12 шт
- ✓ «Рекламный пиксель»

632 990 ₽

TELEGRAM-КАНАЛ @ERZRF

пост с закреплением 1 час в ТОП

27 000 ₽

1 час в ТОП, сутки в ленте

Закреп в канале

+20% к стоимости поста

33 000 ₽

1 час в ТОП, 3 дня в ленте

Сториз

+20% к стоимости поста

42 000 ₽

1 час в ТОП, 30 дней в ленте со дня публикации

Пакет из нескольких постов

скидка

Технические требования: пост с визуальным материалом — до 2 048 символов; текстовый пост без вложений — до 4 096 символов.

Стоимость услуг на сайте указана с учётом НДС 5%, в Telegram-канале — с учётом НДС. Работаем по договору с маркировкой рекламы — маркируем самостоятельно. Условия и цены по индивидуальным форматам — по запросу.