

Индекс цен предложения в новостройках Sdelio — август 2026

Москва: 458 881 ₽/м²; индекс 135,8; к предыдущему месяцу +0,7%; к прошлому году +11,6%.

367 проектов; 357 совпадающих. Покрытие: 2023-01–2026-08; 44 мес.; 220–477 проектов; наблюдения по 2026-08-31.

Санкт-Петербург: 269 755 ₽/м²; индекс 120,1; к предыдущему месяцу +0,4%; к прошлому году +7,9%.

237 проектов; 231 совпадающих. Покрытие: 2023-01–2026-08; 44 мес.; 111–272 проектов; наблюдения по 2026-08-31.

Индекс ипотечной наценки Sdelio: квартальный показатель Росстата, II кв. 2026; mm-rosstat-v1; Sdelio по данным Росстата.

Россия: первичный рынок 221 974 ₽/м², вторичный рынок 146 470 ₽/м²; наценка +51,5%.

Санкт-Петербург: первичный рынок 307 973 ₽/м², вторичный рынок 249 854 ₽/м²; наценка +23,3%.

Москва: первичный рынок 481 191 ₽/м², вторичный рынок 391 067 ₽/м²; наценка +23,0%.

Выпуск 2026-08, v1; опубликован 2026-10-18; наблюдения по 2026-08-31.

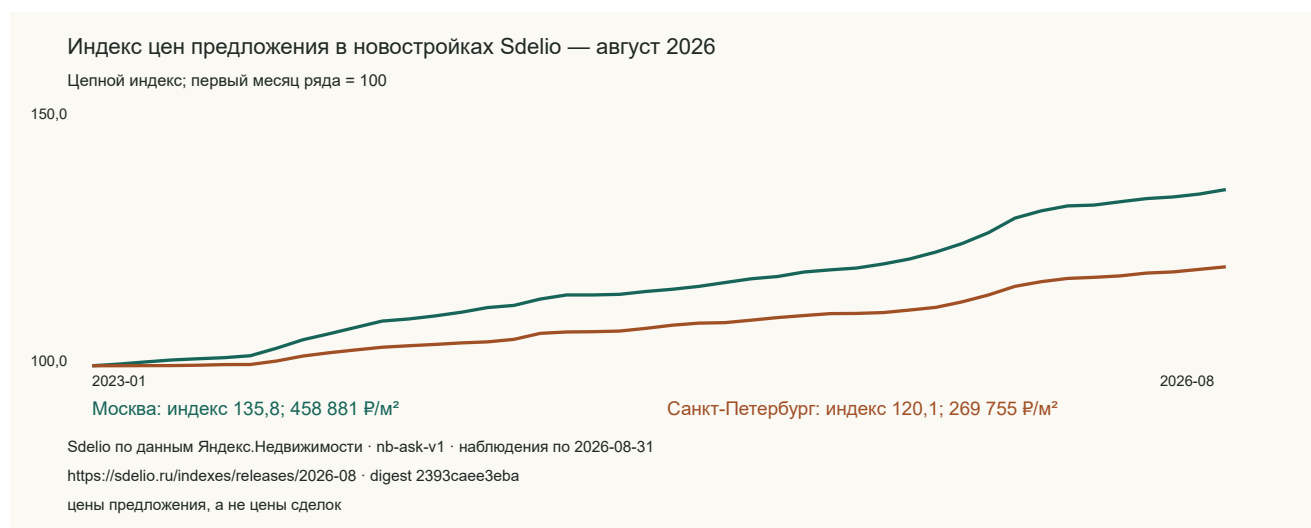
<https://sdelio.ru/indexes/releases/2026-08>

<https://sdelio.ru/methodology#newbuild-asking-price>

Методология nb-ask-v1; Sdelio по данным Яндекс.Недвижимости.

Снимок sha256:2393cae3eba2397e88e3e98323840d8290f9db0b62210e89ffc9ff830581839; краткий digest 2393cae3eba.

цены предложения, а не цены сделок



Методология и ограничения

Источник — агрегированные цены предложения по жилым комплексам из Яндекс.Недвижимости: средняя цена квадратного метра по проекту в целом, без разбивки по комнатности.

Для каждого проекта берётся среднее значение за календарный месяц; уровень индекса — медиана этих значений по всем проектам города, в рублях за квадратный метр с округлением до рубля.

Изменение считается цепным методом по совпадающим проектам: для каждой пары соседних месяцев берётся медиана отношения цены проекта к его цене в предыдущем месяце, и значения перемножаются.

Месяц входит в ряд, только если в нём не меньше 100 проектов и не меньше 30 проектов совпадают с предыдущим месяцем; публикуется непрерывный ряд без пропусков, заканчивающийся последним таким месяцем.

Текущий календарный месяц не публикуется до его завершения; ряд из меньше чем шести месяцев не публикуется.

Это цены предложения, которые указывают продавцы, а не цены сделок: скидки, акции и условия ипотеки не учитываются.

Покрытие ограничено проектами, представленными в Яндекс.Недвижимости; число проектов в каждом месяце указано рядом со значением.

Медианный уровень зависит от состава проектов в выборке; цепной индекс по совпадающим проектам смену состава не отражает.

Индекс описывает рынок города в целом и не является оценкой стоимости конкретной квартиры.

Наценка = средняя цена первичного рынка / средняя цена вторичного рынка того же региона в том же квартале – 1, в процентах.

Источник — средние цены Росстата за квадратный метр общей площади на конец квартала. Основной показатель использует все типы квартир; типовые и улучшенные категории сопоставляются отдельно при наличии обеих цен.

Публикуется последний квартал текущего сегмента с двумя положительными ценами. Одного квартала достаточно для среза. Пропуски не заполняются; отрицательный разрыв сохраняется.

Между IV кв. 2025 и I кв. 2026 уровни средних цен Росстата меняются скачком, поэтому ряд с 2026 года и архив 2021–2025 годов считаются отдельно; изменения через эту границу не рассчитываются.

Значение считается актуальным 150 дней с даты публикации Росстатом последнего файла; без среза по России в целом индекс не публикуется.

Разрыв часто связывают с льготной и субсидируемой застройщиками ипотекой, однако расчёт не выделяет её самостоятельный вклад и не измеряет наценку конкретной квартиры.

Новизна, качество, локации и состав объектов первичного и вторичного рынков различаются. Даже одинаковые категории качества не означают парного сравнения квартир.

Это квартальные средние, а не изменение цены конкретного объекта. Региональные данные нельзя выдавать за городские. Возможны пропуски и пересмотры статистики.

Архив до 2026 года показан отдельно; причина разрыва методологии не подтверждена. Показатель не является рекомендацией по покупке или финансированию.

Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Не является публичной офертой. Расчётные показатели на основе исторических данных не являются гарантией будущей доходности.