

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-окт 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,0
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,8
7.	Строительство всего (14,1 трлн.руб.)	+9,0	+2,1	+3,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	-4,6
9.	Грузооборот транспорта (4 585,1 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,4
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,8
11.	Оборот розничной торговли – 50,0 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,4
12.	Оборот общественного питания – 3,49 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению –16,4 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,6
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.25 (35 339,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.25 (140,7 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,5
	- из них просроченная задолженность (372,8 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы России (<u>ЗБР</u>), на 28.11.25г: 733,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+19,4
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-сент 2025 года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,8 трлн. руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.11.25г. 56,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+6,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 27.10.25г., %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	76,09
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,57

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных

добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запады последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

Для решения текущих задач экономики России государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

[По данным Росреестра](#), за январь-сентябрь 2025 года в России заключено **506 299** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **17** % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (**611 113**) (см. [приложение](#)). По федеральным округам:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87

Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок в 2025 году стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21-16,5%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Сокращение объемов ипотечного кредитования привело к снижению спроса в сегменте жилья эконом-класса и росту доли премиум-класса, где рост цен сохранился, учитывая рост цен стройматериалов, комплектующих, ГСМ и энергии. Рост себестоимости строительства и снижение продаж повлекло за собой банкротство неэффективных застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

В 2024 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf>).

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Белгородская область	1 034	1 320	1,28	1 034	1 320	1,28
Брянская область	2 164	1 813	0,84	2 071	1 708	0,82
Владимирская область	2 032	2 522	1,24	1 991	2 543	1,28
Воронежская область	9 157	7 766	0,85	8 688	7 119	0,82
Ивановская область	1 710	887	0,52	1 444	838	0,58
Калужская область	1 931	1 644	0,85	1 865	1 530	0,82
Костромская область	1 012	919	0,91	1 009	857	0,85
Курская область	1 153	2 112	1,83	1 142	2 111	1,85
Липецкая область	2 320	1 725	0,74	2 255	1 723	0,76
Московская область	56 136	44 011	0,78	47 877	36 654	0,77
Орловская область	1 368	948	0,69	1 354	947	0,70
Рязанская область	5 982	5 440	0,91	5 838	5 314	0,91
Смоленская область	1 819	1 633	0,90	1 791	1 600	0,89
Тамбовская область	1 703	1 453	0,85	1 702	1 453	0,85
Тверская область	2 237	1 573	0,70	2 215	1 573	0,71
Тульская область	5 799	7 441	1,28	5 693	9 166	1,61
Ярославская область	4 092	3 764	0,92	3 705	3 376	0,91
Москва	99 250	84 595	0,85	96 530	83 231	0,86
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Республика Карелия	1 336	1 283	0,96	1 331	1 283	0,96
Республика Коми	378	351	0,93	378	351	0,93
Архангельская область	3 261	3 229	0,99	3 232	3 160	0,98
Ненецкий АО						
Вологодская область	2 156	1 910	0,89	2 152	1 906	0,89
Калининградская область	6 880	7 701	1,12	6 762	7 536	1,11
Мурманская область	15	433	28,87	9	382	42,44
Новгородская область	894	764	0,85	883	738	0,84
Псковская область	1 502	1 110	0,74	1 501	1 110	0,74
Санкт-Петербург	47 660	30 497	0,64	46 059	30 267	0,66
Ленинградская область	16 304	15 442	0,95	15 838	14 258	0,90
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90

Республика Адыгея	3 107	4 616	1,49	3 043	3 785	1,24
Республика Калмыкия	293	114	0,39	229	104	0,45
Краснодарский край	44 872	28 010	0,62	44 465	36 141	0,81
Астраханская область	4 554	3 029	0,67	4 426	2 985	0,67
Волгоградская область	5 594	4 199	0,75	5 415	3 972	0,73
Ростовская область	18 199	15 825	0,87	17 655	14 782	0,84
Республика Крым	10 430	11 443	1,10	3 077	8 754	2,84
Севастополь	1 315	860	0,65	1 275	851	0,67
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Республика Дагестан	599	695	1,16	55	143	2,60
Республика Ингушетия	40	100	2,50	4	12	3,00
Кабардино-Балкарская Республика	695	1 288	1,85	165	769	4,66
Карачаево-Черкесская Республика	279	488	1,75	279	488	1,75
Республика Северная Осетия - Алания	790	811	1,03	773	808	1,05
Чеченская Республика	34	72	2,12	34	72	2,12
Ставропольский край	13 341	11 083	0,83	12 896	10 017	0,78
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Республика Башкортостан	13 645	10 184	0,75	13 131	10 014	0,76
Республика Марий Эл	2 136	1 783	0,83	2 114	1 809	0,86
Республика Мордовия	788	683	0,87	788	676	0,86
Республика Татарстан	15 826	15 472	0,98	13 959	14 351	1,03
Удмуртская Республика	7 198	5 449	0,76	7 198	5 378	0,75
Чувашская Республика - Чувашия	3 956	3 684	0,93	3 956	3 684	0,93
Кировская область	2 722	2 748	1,01	2 721	2 660	0,98
Нижегородская область	6 627	7 422	1,12	6 461	7 194	1,11
Оренбургская область	3 157	3 197	1,01	3 157	3 197	1,01
Пензенская область	7 196	4 705	0,65	7 033	3 060	0,44
Пермский край	8 189	7 668	0,94	8 182	7 668	0,94
Самарская область	6 622	5 264	0,79	6 471	5 175	0,80
Саратовская область	1 598	1 438	0,90	1 593	1 422	0,89
Ульяновская область	3 542	2 177	0,61	3 542	2 177	0,61
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Курганская область	1 639	1 360	0,83	1 639	1 360	0,83
Свердловская область	27 033	22 159	0,82	26 600	21 404	0,80
Тюменская область	20 656	16 739	0,81	20 618	15 135	0,73
Ханты-Мансийский АО - Югра	2 806	1 717	0,61	2 787	1 714	0,61
Ямало-Ненецкий АО	897	818	0,91	551	492	0,89
Челябинская область	7 538	6 077	0,81	7 506	6 042	0,80
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Республика Алтай	255	522	2,05	255	522	2,05
Республика Тыва	2 264	751	0,33	2 264	751	0,33
Республика Хакасия	1 296	1 507	1,16	1 293	1 448	1,12
Алтайский край	4 737	4 637	0,98	4 695	4 620	0,98
Красноярский край	7 472	4 640	0,62	7 395	4 639	0,63
Иркутская область	4 310	3 912	0,91	4 206	3 811	0,91
Кемеровская область - Кузбасс	3 109	2 531	0,81	3 074	2 430	0,79
Новосибирская область	25 760	17 577	0,68	24 743	17 174	0,69
Омская область	2 123	2 027	0,95	2 087	1 989	0,95
Томская область	1 808	1 158	0,64	1 802	1 155	0,64
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
Республика Бурятия	3 267	4 356	1,33	3 242	4 356	1,34

Республика Саха (Якутия)	2 760	2 444	0,89	2 152	1 522	0,71
Забайкальский край	1 476	1 940	1,31	1 476	1 877	1,27
Приморский край	11 827	10 849	0,92	10 806	9 668	0,89
Хабаровский край	6 235	6 322	1,01	6 169	6 297	1,02
Еврейская АО	3	0	0,00	3	0	0,00
Амурская область	1 858	1 881	1,01	1 858	1 881	1,01
Камчатский край	195	192	0,98	195	192	0,98
Магаданская область	6	5	0,83	6	5	0,83
Чукотский АО	0	1		0	1	
Сахалинская область	1 154	1 384	1,20	1 154	1 282	1,11
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						