

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 задолженность 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-март 25/24
		+/- % г/г		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2		+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7		+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0		+6,1	+7,3	+8,4

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-май 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,3
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+5,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 44,7 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+2,0
9.	Грузооборот транспорта – 2 328,8 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 195,6 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+1,0
11.	Оборот розничной торговли – 23,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,3
12.	Оборот общественного питания – 1,6 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,3
13.	Объем платных услуг населению – 7,9 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,2
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+5,6
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.25	+23,4	+5,4	0,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,9
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.25	+23,9	+17,6	+12,6
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+24,2
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 20.06.25г: 687,2 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+15,9
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за 1 кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-1,29 трлн. руб.
20.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0	нет данных
21.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.06.25г. 54,1 млрд. долл. США	0.0	-2,3	+2,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
22.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	20,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	78,65
24.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	68,94

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 сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета,

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено **157 561** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **12** % меньше, чем за январь-март 2024 года (**179 687**) и на **3** % меньше чем за январь-март 2023 года (**163 140**) (см. приложение):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период январь – март :				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
Российская Федерация, в т.ч по:	163 140	179 687	157 561	0,97	0,88
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральском ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, 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 стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной

рентабельности строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста, обусловленного в большей степени девальвацией 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 инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен обесцениванием денег на фоне мер Правительства России по стабилизации экономики.

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 строительных материалов, 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.

Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.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=l>,
- 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 04.07.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

Приложение

**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>.

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

№	Округа и субъекты РФ	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				
		Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24	Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24
1	Российская Федерация	163 140	179 687	157 561	0,97	0,88	147 133	168 435	150 215	1,02	0,89
2	Всего по Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99	46 794	54 720	56 673	1,21	1,04

3	Белгородская область	289	328	362	1,25	1,10	263	328	362	1,38	1,10
4	Брянская область	440	547	487	1,11	0,89	383	520	472	1,23	0,91
5	Владимирская область	469	653	568	1,21	0,87	341	637	556	1,63	0,87
6	Воронежская область	2 098	2 566	2 375	1,13	0,93	1 891	2 256	2 287	1,21	1,01
7	Ивановская область	533	727	265	0,50	0,36	478	525	237	0,50	0,45
8	Калужская область	585	555	522	0,89	0,94	527	520	519	0,98	1,00
9	Костромская область	311	270	275	0,88	1,02	304	268	274	0,90	1,02
10	Курская область	296	365	646	2,18	1,77	292	361	645	2,21	1,79
11	Липецкая область	300	579	518	1,73	0,89	295	579	518	1,76	0,89
12	Московская область	13 203	16 826	16 698	1,26	0,99	10 413	13 564	14 898	1,43	1,10
13	Орловская область	514	322	281	0,55	0,87	468	314	281	0,60	0,89
14	Рязанская область	1 356	1 615	1 819	1,34	1,13	1 253	1 552	1 802	1,44	1,16
15	Смоленская область	463	664	545	1,18	0,82	424	640	545	1,29	0,85
16	Тамбовская область	430	406	359	0,83	0,88	429	405	359	0,84	0,89
17	Тверская область	713	714	428	0,60	0,60	700	700	428	0,61	0,61
18	Тульская область	1 180	1 682	1 250	1,06	0,74	1 123	1 658	1 248	1,11	0,75
19	Ярославская область	1 024	855	1 161	1,13	1,36	932	781	1 024	1,10	1,31
20	Москва	28 517	30 088	30 706	1,08	1,02	26 278	29 112	30 218	1,15	1,04
21	Всего по Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81	18 335	22 633	18 601	1,01	0,82
22	Республика Карелия	451	351	384	0,85	1,09	439	346	384	0,87	1,11
23	Республика Коми	476	138	138	0,29	1,00	476	138	138	0,29	1,00
24	Архангельская область	932	1 041	937	1,01	0,90	704	1 031	922	1,31	0,89
25	Ненецкий АО										
26	Вологодская область	668	543	633	0,95	1,17	628	539	633	1,01	1,17
27	Калининградская область	1 202	1 648	1 988	1,65	1,21	1 124	1 618	1 938	1,72	1,20
28	Мурманская область	0	6	88		14,67	0	1	88		
29	Новгородская область	249	232	204	0,82	0,88	249	232	190	0,76	0,82
30	Псковская область	460	422	302	0,66	0,72	451	422	302	0,67	0,72
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	9 366	0,73	0,64	9 910	13 703	9 264	0,93	0,68
32	Ленинградская область	5 040	4 948	5 286	1,05	1,07	4 354	4 603	4 742	1,09	1,03
33	Всего по Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76	19 610	23 817	18 590	0,95	0,78
34	Республика Адыгея	391	1 091	810	2,07	0,74	317	1 042	731	2,31	0,70
35	Республика Калмыкия	71	87	21	0,30	0,24	49	57	19	0,39	0,33
36	Краснодарский край	13 392	14 266	8 888	0,66	0,62	13 282	14 145	8 796	0,66	0,62
37	Астраханская область	528	1 255	790	1,50	0,63	515	1 247	784	1,52	0,63
38	Волгоградская область	1 739	1 575	1 343	0,77	0,85	1 577	1 528	1 301	0,82	0,85
39	Ростовская область	3 681	4 940	4 540	1,23	0,92	3 482	4 819	4 215	1,21	0,87
40	Республика Крым	818	2 435	3 203	3,92	1,32	266	634	2 521	9,48	3,98
41	Севастополь	151	349	227	1,50	0,65	122	345	223	1,83	0,65
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94	3 630	4 016	3 836	1,06	0,96
43	Республика Дагестан	132	294	188	1,42	0,64	53	5	56	1,06	11,20
44	Республика Ингушетия	2	23	53	26,50	2,30	2			0,00	#ДЕЛ /0!
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	283	2,67	0,88	36	92	50	1,39	0,54
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	195	19,50	3,98	10	49	195	19,50	3,98
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	294	0,40	1,88	642	150	294	0,46	1,96
48	Чеченская Республика	13	22		0,00	0,00	5	9		0,00	0,00
49	Ставропольский край	2 952	3 798	3 377	1,14	0,89	2 882	3 711	3 241	1,12	0,87
50	Всего по Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92	22 706	22 384	20 076	0,88	0,90
51	Республика Башкортостан	3 387	3 835	2 963	0,87	0,77	2 949	3 656	2 872	0,97	0,79

52	Республика Марий Эл	530	675	512	0,97	0,76	529	675	501	0,95	0,74
53	Республика Мордовия	259	196	175	0,68	0,89	259	196	175	0,68	0,89
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	4 623	1,21	1,09	3 385	3 746	3 886	1,15	1,04
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	1 676	0,83	0,89	2 028	1 887	1 661	0,82	0,88
56	Чувашская Республика - Чувашия	1 508	1 125	1 097	0,73	0,98	1 507	1 125	1 097	0,73	0,98
57	Кировская область	771	758	833	1,08	1,10	722	757	832	1,15	1,10
58	Нижегородская область	3 042	2 083	2 229	0,73	1,07	2 692	2 054	2 010	0,75	0,98
59	Оренбургская область	670	812	921	1,37	1,13	670	812	921	1,37	1,13
60	Пензенская область	2 066	1 699	1 599	0,77	0,94	2 010	1 666	1 395	0,69	0,84
61	Пермский край	2 410	2 390	2 322	0,96	0,97	2 395	2 388	2 322	0,97	0,97
62	Самарская область	1 721	2 219	1 494	0,87	0,67	1 547	2 186	1 473	0,95	0,67
63	Саратовская область	1 005	420	313	0,31	0,75	887	415	313	0,35	0,75
64	Ульяновская область	1 126	821	618	0,55	0,75	1 126	821	618	0,55	0,75
65	Всего по Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78	15 823	17 828	14 041	0,89	0,79
66	Курганская область	479	405	469	0,98	1,16	479	405	469	0,98	1,16
67	Свердловская область	7 566	8 510	6 336	0,84	0,74	7 111	8 216	6 291	0,88	0,77
68	Тюменская область	5 588	6 191	4 764	0,85	0,77	5 550	6 173	4 762	0,86	0,77
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	889	764	492	0,55	0,64	889	764	489	0,55	0,64
70	Ямало-Ненецкий АО	124	258	173	1,40	0,67	124	258	94	0,76	0,36
71	Челябинская область	1 719	2 014	1 947	1,13	0,97	1 670	2 012	1 936	1,16	0,96
72	Всего по Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64	14 402	15 544	10 092	0,70	0,65
73	Республика Алтай	99	45	106	1,07	2,36	99	45	106	1,07	2,36
74	Республика Тыва	159	1 150	87	0,55	0,08	146	1 150	87	0,60	0,08
75	Республика Хакасия	504	285	458	0,91	1,61	495	284	452	0,91	1,59
76	Алтайский край	1 831	1 612	1 171	0,64	0,73	1 710	1 595	1 159	0,68	0,73
77	Красноярский край	2 538	1 762	1 176	0,46	0,67	2 329	1 747	1 176	0,50	0,67
78	Иркутская область	2 419	1 236	1 198	0,50	0,97	2 316	1 193	1 136	0,49	0,95
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	837	1,04	0,85	787	968	833	1,06	0,86
80	Новосибирская область	7 051	7 921	4 577	0,65	0,58	5 777	7 511	4 426	0,77	0,59
81	Омская область	500	608	465	0,93	0,76	417	584	450	1,08	0,77
82	Томская область	335	471	267	0,80	0,57	326	467	267	0,82	0,57
83	Всего по Дальнево- сточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12	5 833	7 413	8 306	1,42	1,12
84	Республика Бурятия	735	816	1 431	1,95	1,75	654	791	1 431	2,19	1,81
85	Республика Саха (Яку- тия)	733	676	444	0,61	0,66	604	517	309	0,51	0,60
86	Забайкальский край	253	332	523	2,07	1,58	253	332	523	2,07	1,58
87	Приморский край	2 365	3 452	3 884	1,64	1,13	2 143	3 184	3 469	1,62	1,09
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1 775	1,50	1,17	1 018	1 495	1 771	1,74	1,18
89	Еврейская АО	0	0	0			0	0	0		
90	Амурская область	766	672	422	0,55	0,63	766	672	422	0,55	0,63
91	Камчатский край		44	81		1,84		44	81		1,84
92	Магаданская область	2					2				
93	Чукотский АО										
94	Сахалинская область	393	378	300	0,76	0,79	393	378	300	0,76	0,79