

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-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – нет данных)	-1,2	+4,1	+4,3	нет данных
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июль 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,0
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+4,2
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 59,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,0
9.	Грузооборот транспорта – 3211,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 298,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,3
11.	Оборот розничной торговли – 34,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 2,3 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,0
13.	Объем платных услуг населению – 11,3 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,9
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,8

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.25	+23,4	+5,4	-3,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.25	+23,9	+17,6	+12,8
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+37,3
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 29.08.25г. 685,5 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+11,7
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 январь-июнь кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,34 трлн.руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.08.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	18,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,56
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,82

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 переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

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 предприятий.

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-июнь 2025 года в России заключено **315 206** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **28 %** меньше, чем за январь-июнь 2024 года (**439 587**) (см. [приложение](#)):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках ([ажитажный](#) 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 **21-18%**, 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 при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения. В связи с этим [растет](#) доля нереализованных новых квартир.

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. 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 цен, 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.

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 возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.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 СтатПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.09.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатПелл. Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statpelt@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/>**

		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				
		1 полдуг 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24	1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Белгородская область	808	742	836	0,92	1,13	769	742	836	0,96	1,13
4.	Брянская область	1 204	1 558	1 127	1,29	0,72	1 067	1 493	1 089	1,40	0,73
5.	Владимирская область	1 285	1 506	1 284	1,17	0,85	1 026	1 479	1 313	1,44	0,89
6.	Воронежская область	5 084	6 483	4 607	1,28	0,71	4 816	6 083	4 380	1,26	0,72
7.	Ивановская область	1 118	1 344	499	1,20	0,37	943	1 099	466	1,17	0,42
8.	Калужская область	1 866	1 449	1 061	0,78	0,73	1 751	1 404	1 024	0,80	0,73
9.	Костромская область	664	724	537	1,09	0,74	657	721	527	1,10	0,73
10.	Курская область	662	958	1 331	1,45	1,39	638	948	1 330	1,49	1,40

11	Липецкая область	616	1 505	1 081	2,44	0,72	605	1 502	1 079	2,48	0,72
12	Московская область	30 724	41 832	29 844	1,36	0,71	24 999	35 311	26 151	1,41	0,74
13	Орловская область	891	981	552	1,10	0,56	841	972	551	1,16	0,57
14	Рязанская область	2 694	4 026	3 430	1,49	0,85	2 457	3 907	3 373	1,59	0,86
15	Смоленская область	1 345	1 476	1 049	1,10	0,71	1 256	1 448	1 016	1,15	0,70
16	Тамбовская область	1 060	1 141	731	1,08	0,64	991	1 140	731	1,15	0,64
17	Тверская область	1 534	1 793	1 013	1,17	0,56	1 510	1 772	1 013	1,17	0,57
18	Тульская область	3 904	4 322	3 085	1,11	0,71	3 272	4 227	2 785	1,29	0,66
19	Ярославская область	2 226	2 667	2 354	1,20	0,88	2 035	2 492	2 035	1,22	0,82
20	Москва	67 239	68 900	55 622	1,02	0,81	59 638	66 732	54 916	1,12	0,82
21	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
22	Республика Карелия	900	907	774	1,01	0,85	872	902	774	1,03	0,86
23	Республика Коми	803	335	255	0,42	0,76	803	335	255	0,42	0,76
24	Архангельская область	2 212	2 510	2 039	1,13	0,81	1 874	2 492	1 993	1,33	0,80
25	Ненецкий АО	0	0	0			0	0	0		
26	Вологодская область	1 413	1 542	1 227	1,09	0,80	1 331	1 538	1 225	1,16	0,80
27	Калининградская область	3 442	4 291	4 695	1,25	1,09	3 323	4 215	4 575	1,27	1,09
28	Мурманская область	2	11	219	5,50	19,91	2	6	216	3,00	36,00
29	Новгородская область	555	656	389	1,18	0,59	543	647	373	1,19	0,58
30	Псковская область	910	1 020	649	1,12	0,64	888	1 020	649	1,15	0,64
31	Санкт-Петербург	25 885	33 831	19 422	1,31	0,57	21 350	32 484	19 248	1,52	0,59
32	Ленинградская область	10 037	11 548	9 809	1,15	0,85	9 113	11 132	9 096	1,22	0,82
33	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
34	Республика Адыгея	828	2 151	2 235	2,60	1,04	721	2 093	1 808	2,90	0,86
35	Республика Калмыкия	203	160	66	0,79	0,41	140	118	60	0,84	0,51
36	Краснодарский край	29 327	33 901	17 633	1,16	0,52	29 084	33 574	25 283	1,15	0,75
37	Астраханская область	1 466	3 364	1 922	2,29	0,57	1 437	3 257	1 900	2,27	0,58
38	Волгоградская область	4 044	4 212	2 640	1,04	0,63	3 688	4 084	2 564	1,11	0,63
39	Ростовская область	10 031	13 000	9 754	1,30	0,75	9 440	12 617	9 094	1,34	0,72
40	Республика Крым	2 481	6 842	6 919	2,76	1,01	852	1 878	5 692	2,20	3,03
41	Севастополь	393	842	646	2,14	0,77	352	825	640	2,34	0,78
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
43	Республика Дагестан	406	527	401	1,30	0,76	75	13	111	0,17	8,54
44	Республика Ингушетия	37	31	67	0,84	2,16	37	0	0	0,00	#ДЕЛ/0!
45	Кабардино-Балкарская Республика	1 229	695	825	0,57	1,19	898	165	669	0,18	4,05
46	Карачаево-Черкесская Республика	29	140	304	4,83	2,17	29	140	304	4,83	2,17
47	Республика Северная Осетия - Алания	1 221	555	433	0,45	0,78	1 026	539	433	0,53	0,80
48	Чеченская Республика	43	30	19	0,70	0,63	9	30	19	3,33	0,63
49	Ставропольский край	6 442	9 356	7 123	1,45	0,76	6 173	9 051	6 236	1,47	0,69
50	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
51	Республика Башкортостан	7 681	9 841	5 838	1,28	0,59	6 756	9 448	5 668	1,40	0,60
52	Республика Марий Эл	1 399	1 544	1 055	1,10	0,68	1 390	1 525	1 039	1,10	0,68
53	Республика Мордовия	631	557	379	0,88	0,68	631	557	378	0,88	0,68
54	Республика Татарстан	8 793	12 654	10 193	1,44	0,81	7 772	11 172	9 754	1,44	0,87
55	Удмуртская Республика	4 510	5 401	3 243	1,20	0,60	4 510	5 401	3 224	1,20	0,60

56	Чувашская Республика - Чувашия	3 354	3 056	2 271	0,91	0,74	3 318	3 056	2 271	0,92	0,74
57	Кировская область	1 774	1 847	1 722	1,04	0,93	1 648	1 846	1 663	1,12	0,90
58	Нижегородская область	5 860	5 157	4 426	0,88	0,86	5 387	5 097	4 204	0,95	0,82
59	Оренбургская область	1 806	2 208	1 997	1,22	0,90	1 806	2 208	1 997	1,22	0,90
60	Пензенская область	4 089	4 536	2 970	1,11	0,65	3 952	4 481	2 206	1,13	0,49
61	Пермский край	5 440	5 981	4 663	1,10	0,78	5 412	5 974	4 663	1,10	0,78
62	Самарская область	4 130	4 918	3 153	1,19	0,64	3 761	4 811	3 075	1,28	0,64
63	Саратовская область	1 813	1 002	701	0,55	0,70	1 644	997	696	0,61	0,70
64	Ульяновская область	2 460	2 596	1 257	1,06	0,48	2 460	2 596	1 257	1,06	0,48
65	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
66	Курганская область	1 184	1 215	859	1,03	0,71	1 184	1 215	859	1,03	0,71
67	Свердловская область	17 072	20 157	13 169	1,18	0,65	16 317	19 767	13 155	1,21	0,67
68	Тюменская область	13 211	14 946	9 915	1,13	0,66	12 812	14 910	9 905	1,16	0,66
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 966	2 064	1 088	1,05	0,53	1 966	2 045	1 085	1,04	0,53
70	Ямало-Ненецкий АО	720	556	494	0,77	0,89	720	468	281	0,65	0,60
71	Челябинская область	4 304	5 647	3 816	1,31	0,68	4 238	5 627	3 796	1,33	0,67
72	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
73	Республика Алтай	171	151	346	0,88	2,29	171	151	346	0,88	2,29
74	Республика Тыва	496	2 125	386	4,28	0,18	478	2 125	386	4,45	0,18
75	Республика Хакасия	1 209	969	956	0,80	0,99	1 195	967	950	0,81	0,98
76	Алтайский край	3 961	3 516	2 686	0,89	0,76	3 806	3 487	2 670	0,92	0,77
77	Красноярский край	5 934	5 312	2 705	0,90	0,51	5 713	5 297	2 705	0,93	0,51
78	Иркутская область	4 382	3 124	2 325	0,71	0,74	4 198	3 061	2 280	0,73	0,74
79	Кемеровская область - Кузбасс	1 861	2 174	1 600	1,17	0,74	1 837	2 143	1 600	1,17	0,75
80	Новосибирская область	16 197	18 170	10 796	1,12	0,59	13 897	17 412	10 502	1,25	0,60
81	Омская область	1 178	1 433	1 033	1,22	0,72	990	1 400	1 007	1,41	0,72
82	Томская область	714	1 349	614	1,89	0,46	685	1 343	614	1,96	0,46
83	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92
84	Республика Бурятия	1 398	1 928	2 728	1,38	1,41	1 315	1 903	2 728	1,45	1,43
85	Республика Саха (Якутия)	1 978	1 987	1 103	1,00	0,56	1 610	1 555	798	0,97	0,51
86	Забайкальский край	632	910	1 137	1,44	1,25	632	910	1 132	1,44	1,24
87	Приморский край	5 669	8 089	7 170	1,43	0,89	5 021	7 501	6 359	1,49	0,85
88	Хабаровский край	2 924	4 264	3 713	1,46	0,87	2 586	4 223	3 697	1,63	0,88
89	Еврейская АО	0	0	0			0	0	0		
90	Амурская область	1 730	1 460	1 335	0,84	0,91	1 730	1 460	1 335	0,84	0,91
91	Камчатский край	0	125	146		1,17	0	125	146		1,17
92	Магаданская область	2	0	0	0,00		2	0	0	0,00	
93	Чукотский АО	0	0	0			0	0	0		
94	Сахалинская область	783	754	710	0,96	0,94	783	754	710	0,96	0,94

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации