

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- потребительская	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
		15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
		16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	Международные резервы (ЗВР), на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.12.24г. 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

Другие показатели		01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически

зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

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 – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

[По данным Росреэстра](#), за январь-сентябрь 2024 года заключено **611 587** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 % меньше**, чем за тот же период 2023 года (**675 375**). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках ([ажиянтажный](#) рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

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 остановки 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 объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

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 части проектного финансирования бизнеса и развития 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, 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, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.
2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svsl/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций
по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

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		
	Янв-сент 2023	Янв-сент 2024	динамика	Янв-сент 2023	Янв-сент 2024	динамика
Российская Федерация	675 375	611 587	0,91	622 818	579 496	0,93
Всего по Центральному ФО	219 271	200 899	0,92	197 195	188 204	0,95
Белгородская область	1 848	1 034	0,56	1 808	1 034	0,57
Брянская область	2 455	2 164	0,88	2 255	2 071	0,92
Владимирская область	2 676	2 032	0,76	2 274	1 991	0,88
Воронежская область	11 009	9 157	0,83	10 578	8 688	0,82
Ивановская область	2 258	1 710	0,76	1 775	1 444	0,81
Калужская область	2 794	1 931	0,69	2 617	1 865	0,71
Костромская область	1 282	1 012	0,79	1 268	1 009	0,80
Курская область	1 499	1 153	0,77	1 467	1 142	0,78
Липецкая область	1 496	2 320	1,55	1 485	2 255	1,52
Московская область	54 605	56 136	1,03	45 897	47 877	1,04
Орловская область	1 473	1 368	0,93	1 414	1 354	0,96
Рязанская область	5 175	5 982	1,16	4 827	5 838	1,21
Смоленская область	2 237	1 819	0,81	2 117	1 791	0,85
Тамбовская область	1 741	1 703	0,98	1 671	1 702	1,02
Тверская область	2 770	2 237	0,81	2 707	2 215	0,82
Тульская область	6 190	5 799	0,94	5 436	5 693	1,05
Ярославская область	3 793	4 092	1,08	3 513	3 705	1,05
Москва	113 970	99 250	0,87	104 086	96 530	0,93
Всего по Северо-Западному ФО	78 891	80 386	1,02	71 438	78 145	1,09
Республика Карелия	1 704	1 336	0,78	1 673	1 331	0,80
Республика Коми	1 472	378	0,26	1 472	378	0,26
Архангельская область	4 019	3 261	0,81	3 654	3 232	0,88
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	2 720	2 156	0,79	2 606	2 152	0,83
Калининградская область	6 205	6 880	1,11	6 026	6 762	1,12
Мурманская область	2	15	7,50	2	9	4,50
Новгородская область	1 051	894	0,85	1 028	883	0,86
Псковская область	1 559	1 502	0,96	1 519	1 501	0,99
Санкт-Петербург	43 597	47 660	1,09	38 086	46 059	1,21
Ленинградская область	16 562	16 304	0,98	15 372	15 838	1,03
Всего по Южному ФО	88 456	88 364	1,00	82 249	79 585	0,97
Республика Адыгея	1 849	3 107	1,68	1 666	3 043	1,83
Республика Калмыкия	433	293	0,68	315	229	0,73

Краснодарский край	49 646	44 872	0,90	49 258	44 465	0,90
Астраханская область	3 008	4 554	1,51	2 963	4 426	1,49
Волгоградская область	7 453	5 594	0,75	6 839	5 415	0,79
Ростовская область	19 889	18 199	0,92	18 662	17 655	0,95
Республика Крым	5 422	10 430	1,92	1 869	3 077	1,65
Севастополь	756	1 315	1,74	677	1 275	1,88
Всего по Северо-Кавказскому ФО	16 212	15 778	0,97	14 245	14 206	1,00
Республика Дагестан	695	599	0,86	95	55	0,58
Республика Ингушетия	115	40	0,35	115	4	0,03
Кабардино-Балкарская Республика	2 253	695	0,31	1 593	165	0,10
Карачаево-Черкесская Республика	61	279	4,57	61	279	4,57
Республика Северная Осетия - Алания	1 513	790	0,52	1 287	773	0,60
Чеченская Республика	60	34	0,57	12	34	2,83
Ставропольский край	11 515	13 341	1,16	11 082	12 896	1,16
Всего по Приволжскому ФО	102 629	83 202	0,81	96 222	80 306	0,83
Республика Башкортостан	14 853	13 645	0,92	13 207	13 131	0,99
Республика Марий Эл	2 562	2 136	0,83	2 548	2 114	0,83
Республика Мордовия	1 433	788	0,55	1 433	788	0,55
Республика Татарстан	17 163	15 826	0,92	14 548	13 959	0,96
Удмуртская Республика	8 541	7 198	0,84	8 541	7 198	0,84
Чувашская Республика - Чувашия	5 903	3 956	0,67	5 867	3 956	0,67
Кировская область	3 263	2 722	0,83	3 136	2 721	0,87
Нижегородская область	11 304	6 627	0,59	10 503	6 461	0,62
Оренбургская область	3 745	3 157	0,84	3 745	3 157	0,84
Пензенская область	6 477	7 196	1,11	6 279	7 033	1,12
Пермский край	10 547	8 189	0,78	10 515	8 182	0,78
Самарская область	8 996	6 622	0,74	8 303	6 471	0,78
Саратовская область	3 745	1 598	0,43	3 500	1 593	0,46
Ульяновская область	4 097	3 542	0,86	4 097	3 542	0,86
Всего по Уральскому ФО	74 727	60 569	0,81	73 179	59 701	0,82
Курганская область	2 330	1 639	0,70	2 330	1 639	0,70
Свердловская область	33 191	27 033	0,81	32 175	26 600	0,83
Тюменская область	25 201	20 656	0,82	24 791	20 618	0,83
Ханты-Мансийский АО - Югра	3 576	2 806	0,78	3 576	2 787	0,78
Ямало-Ненецкий АО	1 031	897	0,87	1 031	551	0,53
Челябинская область	9 398	7 538	0,80	9 276	7 506	0,81
Всего по Сибирскому ФО	67 494	53 134	0,79	63 116	51 814	0,82
Республика Алтай	373	255	0,68	373	255	0,68
Республика Тыва	885	2 264	2,56	867	2 264	2,61
Республика Хакасия	2 450	1 296	0,53	2 425	1 293	0,53
Алтайский край	6 812	4 737	0,70	6 615	4 695	0,71
Красноярский край	11 352	7 472	0,66	11 069	7 395	0,67
Иркутская область	7 305	4 310	0,59	7 009	4 206	0,60
Кемеровская область - Кузбасс	3 856	3 109	0,81	3 806	3 074	0,81
Новосибирская область	30 635	25 760	0,84	27 355	24 743	0,90
Омская область	2 438	2 123	0,87	2 240	2 087	0,93
Томская область	1 388	1 808	1,30	1 357	1 802	1,33

Всего по Дальневосточному ФО	27 695	28 781	1,04	25 174	27 061	1,07
Республика Бурятия	2 247	3 267	1,45	2 161	3 242	1,50
Республика Саха (Якутия)	3 473	2 760	0,79	2 771	2 152	0,78
Забайкальский край	1 205	1 476	1,22	1 205	1 476	1,22
Приморский край	10 508	11 827	1,13	9 297	10 806	1,16
Хабаровский край	5 504	6 235	1,13	4 982	6 169	1,24
Еврейская АО	0	3		0	3	
Амурская область	3 502	1 858	0,53	3 502	1 858	0,53
Камчатский край	51	195	3,82	51	195	3,82
Магаданская область	8	6	0,75	8	6	0,75
Чукотский АО	0	0		0	0	
Сахалинская область	1 197	1 154	0,96	1 197	1 154	0,96
Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ	0	474		0	474	
Донецкая Народная Республика	0	395		0	395	
Запорожская область	0	0		0	0	
Луганская Народная Республика	0	79		0	79	
Херсонская область	0	0		0	0	