

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 банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
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 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
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 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

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, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. 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 потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – [Росстат стр. 28](#)), 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, 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 – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен 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-декабрь 2024 года заключено **812 201** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **20 % меньше**, чем за январь-декабрь 2023 года (**1 009 277**).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках ([ажитажный](#) рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%**, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться 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 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 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 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 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, 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, появлению новой архитектуры, 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 насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений 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 замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал 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 рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, 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 и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

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 автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких 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, комплексы и площадки, 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-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
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 11.02.2025 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: statielt@bk.ru.

Приложение 1

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-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация	1 009 277	812 201	0,80	938 281	769 557	0,82
Всего по Центральному ФО:	323 498	269 767	0,83	295 561	254 885	0,86
Белгородская область	3 074	1 506	0,49	3 034	1 506	0,50
Брянская область	3 603	2 852	0,79	3 376	2 725	0,81
Владимирская область	4 047	2 805	0,69	3 599	2 740	0,76
Воронежская область	17 126	12 382	0,72	16 557	11 742	0,71
Ивановская область	3 173	2 299	0,72	2 518	1 995	0,79
Калужская область	3 892	2 578	0,66	3 632	2 503	0,69
Костромская область	1 842	1 365	0,74	1 828	1 362	0,75
Курская область	2 351	1 594	0,68	2 313	1 582	0,68
Липецкая область	2 429	3 071	1,26	2 410	3 001	1,25
Московская область	79 466	71 234	0,90	67 841	61 833	0,91
Орловская область	2 213	1 730	0,78	2 119	1 710	0,81
Рязанская область	8 000	8 170	1,02	7 565	8 005	1,06
Смоленская область	3 292	2 459	0,75	3 143	2 431	0,77
Тамбовская область	2 666	2 638	0,99	2 592	2 637	1,02
Тверская область	4 045	2 846	0,70	3 977	2 798	0,70
Тульская область	9 943	7 669	0,77	9 143	7 541	0,82
Ярославская область	5 934	5 559	0,94	5 214	5 064	0,97
Москва	166 402	137 010	0,82	154 700	133 710	0,86
Всего по Северо-Западному ФО:	116 727	106 486	0,91	107 853	103 785	0,96

Республика Карелия	2 712	2 066	0,76	2 673	2 061	0,77
Республика Коми	1 841	655	0,36	1 841	655	0,36
Архангельская область	5 356	5 253	0,98	4 989	5 196	1,04
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	4 027	2 952	0,73	3 882	2 948	0,76
Калининградская область	9 732	9 783	1,01	9 521	9 601	1,01
Мурманская область	4	78		4	72	
Новгородская область	1 548	1 142	0,74	1 498	1 113	0,74
Псковская область	2 317	1 935	0,84	2 265	1 934	0,85
Санкт-Петербург	64 510	60 441	0,94	58 030	58 715	1,01
Ленинградская область	24 680	22 181	0,90	23 150	21 490	0,93
Всего по Южному ФО:	136 608	114 474	0,84	126 955	101 420	0,80
Республика Адыгея	3 606	3 925	1,09	3 319	3 665	1,10
Республика Калмыкия	644	403	0,63	526	315	0,60
Краснодарский край	75 885	56 445	0,74	75 333	55 852	0,74
Астраханская область	4 673	5 458	1,17	4 615	5 316	1,15
Волгоградская область	11 033	7 245	0,66	10 302	7 014	0,68
Ростовская область	30 676	24 475	0,80	28 982	23 617	0,81
Республика Крым	8 901	14 807	1,66	2 888	4 019	1,39
Севастополь	1 190	1 716	1,44	990	1 622	1,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	24 720	20 660	0,84	21 895	18 459	0,84
Республика Дагестан	1 054	714	0,68	113	71	0,63
Республика Ингушетия	116	82	0,71	116	4	0,03
Кабардино-Балкарская Республика	3 419	733	0,21	2 512	203	0,08
Карачаево-Черкесская Республика	113	448	3,96	113	448	3,96
Республика Северная Осетия - Алания	1 888	1 121	0,59	1 645	1 104	0,67
Чеченская Республика	100	55	0,55	18	55	3,06
Ставропольский край	18 030	17 507	0,97	17 378	16 574	0,95
Всего по Приволжскому ФО:	153 088	110 441	0,72	144 759	106 511	0,74
Республика Башкортостан	22 963	18 211	0,79	20 749	17 571	0,85
Республика Марий Эл	3 573	2 788	0,78	3 551	2 760	0,78
Республика Мордовия	2 029	1 045	0,52	2 029	1 045	0,52
Республика Татарстан	26 683	20 711	0,78	22 970	18 117	0,79
Удмуртская Республика	13 093	9 491	0,72	13 093	9 491	0,72
Чувашская Республика - Чувашия	8 048	5 111	0,64	8 012	5 111	0,64
Кировская область	4 383	3 878	0,88	4 256	3 875	0,91
Нижегородская область	15 867	9 061	0,57	15 035	8 895	0,59
Оренбургская область	5 727	4 262	0,74	5 727	4 262	0,74
Пензенская область	9 426	9 615	1,02	9 169	9 328	1,02
Пермский край	15 301	10 911	0,71	15 268	10 904	0,71
Самарская область	13 723	8 640	0,63	12 930	8 440	0,65
Саратовская область	6 316	2 137	0,34	6 014	2 132	0,35
Ульяновская область	5 956	4 580	0,77	5 956	4 580	0,77
Всего по Уральскому ФО:	113 026	81 551	0,72	109 405	80 416	0,74
Курганская область	3 331	2 206	0,66	3 331	2 206	0,66
Свердловская область	52 357	36 864	0,70	49 312	36 392	0,74
Тюменская область	36 553	27 519	0,75	36 132	27 459	0,76

Ханты-Мансийский АО - Югра	5 465	3 489	0,64	5 465	3 469	0,63
Ямало-Ненецкий АО	1 308	1 304	1,00	1 308	761	0,58
Челябинская область	14 012	10 169	0,73	13 857	10 129	0,73
Всего по Сибирскому ФО:	98 859	67 494	0,68	92 676	65 461	0,71
Республика Алтай	602	358	0,59	602	358	0,59
Республика Тыва	1 794	2 300	1,28	1 776	2 300	1,30
Республика Хакасия	3 236	1 862	0,58	3 190	1 854	0,58
Алтайский край	9 955	6 348	0,64	9 719	6 269	0,65
Красноярский край	16 021	9 211	0,57	15 730	9 119	0,58
Иркутская область	10 182	5 994	0,59	9 777	5 865	0,60
Кемеровская область - Кузбасс	6 026	4 160	0,69	5 961	4 066	0,68
Новосибирская область	44 986	32 022	0,71	40 136	30 459	0,76
Омская область	3 702	2 765	0,75	3 462	2 703	0,78
Томская область	2 355	2 474	1,05	2 323	2 468	1,06
Всего по Дальневосточному ФО:	42 577	40 508	0,95	39 003	37 800	0,97
Республика Бурятия	3 544	4 940	1,39	3 457	4 915	1,42
Республика Саха (Якутия)	5 140	3 162	0,62	4 021	2 458	0,61
Забайкальский край	1 872	2 264	1,21	1 872	2 264	1,21
Приморский край	16 426	16 121	0,98	14 644	14 701	1,00
Хабаровский край	8 693	9 652	1,11	8 107	9 093	1,12
Еврейская АО	0	3		0	3	
Амурская область	4 804	2 597	0,54	4 804	2 597	0,54
Камчатский край	147	251	1,71	147	251	1,71
Магаданская область	8	6	0,75	8	6	0,75
Чукотский АО	1	0		1	0	
Сахалинская область	1 942	1 512	0,78	1 942	1 512	0,78
Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ:	174	820	4,71	174	820	4,71
Донецкая Народная Республика	174	633	3,64	174	633	3,64
Запорожская область	0	0		0	0	
Луганская Народная Республика	0	187		0	187	
Херсонская область	0	0		0	0	