



MACON
Real Estate Consultant

**СОСТОЯНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ
МНОГОКВАРТИРНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РФ
В НАЧАЛЕ 2025 ГОДА**

ЯНВАРЬ 2025 Г.

ПЕРВИЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Банк России



Федеральная служба
государственной
статистики

РАСЧЕТЫ И ВЫВОДЫ

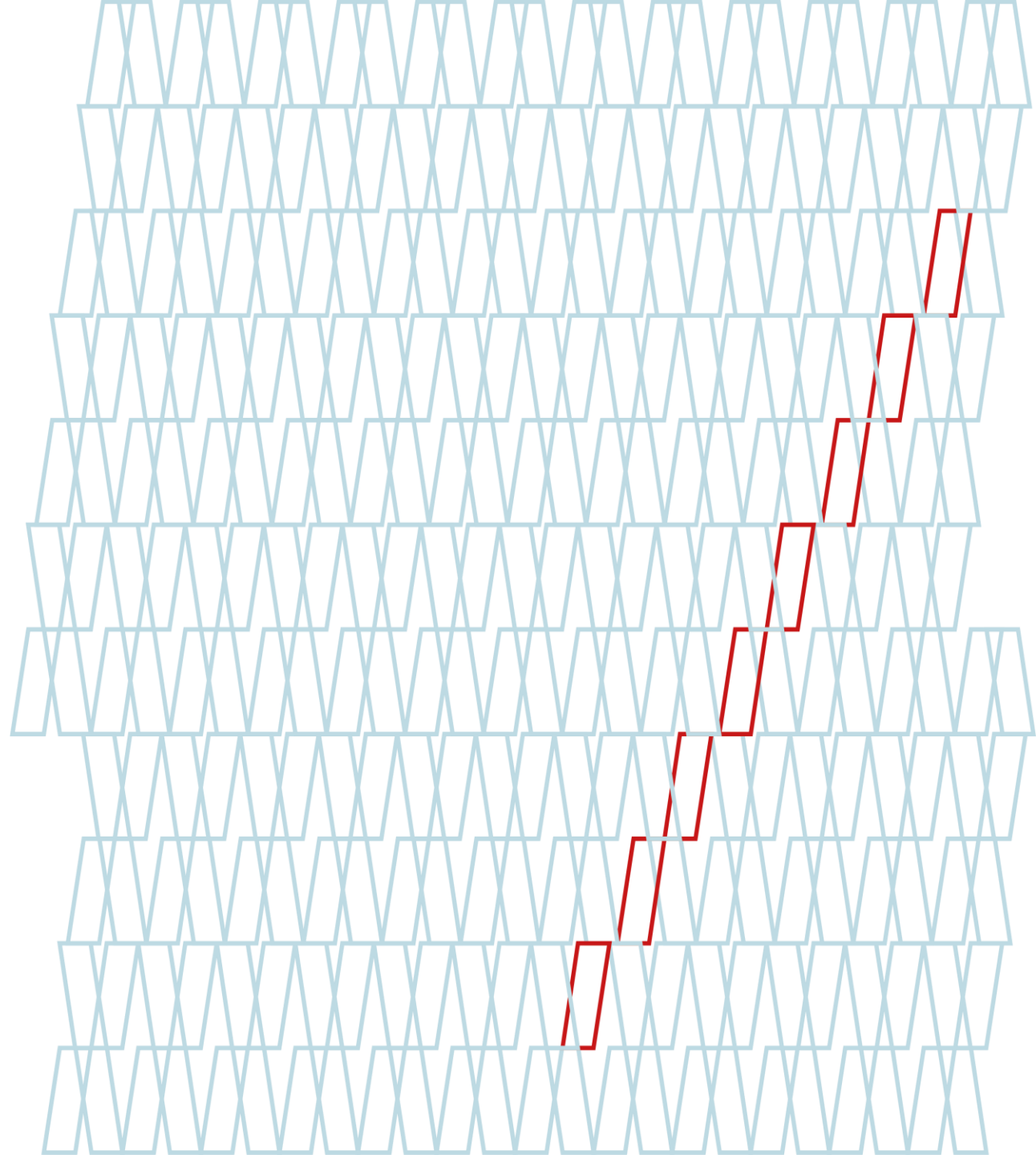


За основу взяты данные за 12 месяцев 2024 г.

При использовании данных обязательна ссылка на консалтинговую компанию MACON.

Информация, характеризующая методики расчётов, выводы и все основные предположения, а так же иная информация, использованная в процессе подготовки настоящего информационного материала может быть предоставлена по запросу. Отдельные части настоящего информационного материала не могут трактоваться отдельно, а только в соответствии с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Информационный материал подготовлен консультантами самостоятельно без какого-либо влияния и содействия со стороны третьих лиц, и является профессиональными, непредвзятыми анализом, мнениями и выводами консультантов.



РЕЗЮМЕ

2024 год рынок завершил падением основных показателей: числа сделок, объемов ввода жилья и запуска новых проектов. На этом фоне предложение начинает быть избыточным: не распроданы почти 70% строящихся квартир. Цены при этом продолжили рост, главным образом, за счет высоких продаж первого полугодия и ряда других объективных факторов. В 2025 году негативные тенденции продолжатся: спрос на недвижимость первичного рынка еще снизится, а цены стабилизируются с небольшой отрицательной коррекцией. Регионы – многолетние лидеры жилищного строительства начнут уступать место новым городам-драйверам, интерес к которым стабильно растет.

Основные индикаторы и тенденции:

- По итогам 2024 года спрос на первичном рынке жилой недвижимости ожидаемо сократился. Падение составило 22%, число заключенных сделок по договорам долевого участия снизилось до 565 тысяч квартир. С учетом сделок в уже сданных домах, общий объем первичного рынка жилья России в 2024 году можно оценить в 700 тысяч квартир.
- Девелоперы отреагировали на падение рынка: упал как ввод жилья на 13%, так и девелоперская активность (выход новых проектов сократился почти треть). Несмотря на это, совокупный объем жилых проектов, находящихся в стадии строительства, обновил максимум, к началу 2025 года его значение достигло 113 млн кв. м (рост на 8%).
- При этом основной прирост объемов строительства обеспечили 5 групп городов – новых драйверов жилищного строительства:
 - ✓ **промышленные центры**, где произошел рост доходов населения за счет бюджетных вливаний в ВПК и развития смежных отраслей;
 - ✓ **города Дальнего Востока**, где действует своя льготная ипотечная программа;

- ✓ **небольшие и средние города**, где имеет место накопленный нереализованный спрос, а новые условия по семейной ипотеке более лояльные;
 - ✓ **республики СКФО**, где по-прежнему преобладает строительство без использования ФЗ-214, но доля его постепенно сокращается;
 - ✓ **побережье Черного моря**, где во многих крупных курортах произошла отмена ранее введенных мораториев на новое строительство и появились комплексные проекты.
- Очевидно изменение географической структуры рынка и по другим измерениям: города-миллионники уступают позиции городам с населением 0,5-1,0 млн чел. В последних стройка выросла на 27% против 13% в миллионниках, спрос упал только на 25% против 31%, а цены в них выросли на 16% против 14% в миллионниках.
 - Среди девелоперов также прослеживается интерес к городам, которые ранее не были центрами девелоперской активности. В 2024 году новые проекты появились в Мурманске (где ранее вообще не было первичного рынка), Кемерово, Владимире, Курске, на Сахалине и других территориях.

Таким образом, в прошлом году зародился явный тренд на замещение «старых» регионов-лидеров строительства новыми городами-драйверами. Города-миллионники с активным жилищным строительством, высокой конкуренцией и ценами вынуждены активнее «тормозить» стройку. Города с более низкими ценами, без рыночного профицита и поддерживаемые льготными ипотечными программами, напротив, демонстрируют большую устойчивость и даже рост показателей. Можно предполагать, что данный тренд будет продолжен в ближайшие годы, и проникновение первичного рынка вглубь России усилится.

- Обычно падение спроса на недвижимость довольно быстро останавливает рост цен. Однако, в 2024 году этого не случилось: они выросли на 20% (без учета Москвы и Санкт-Петербурга, оказывающих сильное влияние на среднюю, – на 14%). Для этого есть объективные причины: активный спрос в первом полугодии, высокая инфляция, сокращение в продажах доли объектов стандарт-класса, увеличение стоимости заемных средств. За 2024 год средняя цена сделки составила 185 тыс. рублей за 1 кв. м., а в целом по России без учета Москвы и Санкт-Петербурга – 136 тыс. рублей.
- Важно отметить, что при анализе публикуемых цен сделок требуется учитывать, что они находятся в отрыве от реальных значений, которые фактически являются выручкой застройщика. Их средняя величина завышена на 8-10% (на величину банковской комиссии при выдаче кредитов, надбавку за полное или частичное субсидирование клиентов застройщиками, а также на стоимость подарков, включенных в стоимость, таких как, ремонт, машиноместо, кладовая). Декларируемые цены застройщиков также существенно отличаются от цен сделок за счет большого числа маркетинговых акций и скидок (главным образом, при наличной оплате).
- В целом, рынок к началу 2025 года характеризуется профицитом (при этом необходимо помнить, что ситуация на отдельных локальных рынках может быть противоположной), что влечет за собой высокие риски девелопмента и снижает потенциал выхода новых проектов. Коэффициент поглощения – срок продажи всех остатков при текущем уровне спроса – составляет 2,8 года, а доля непроданных квартир к концу года достигла 69%.

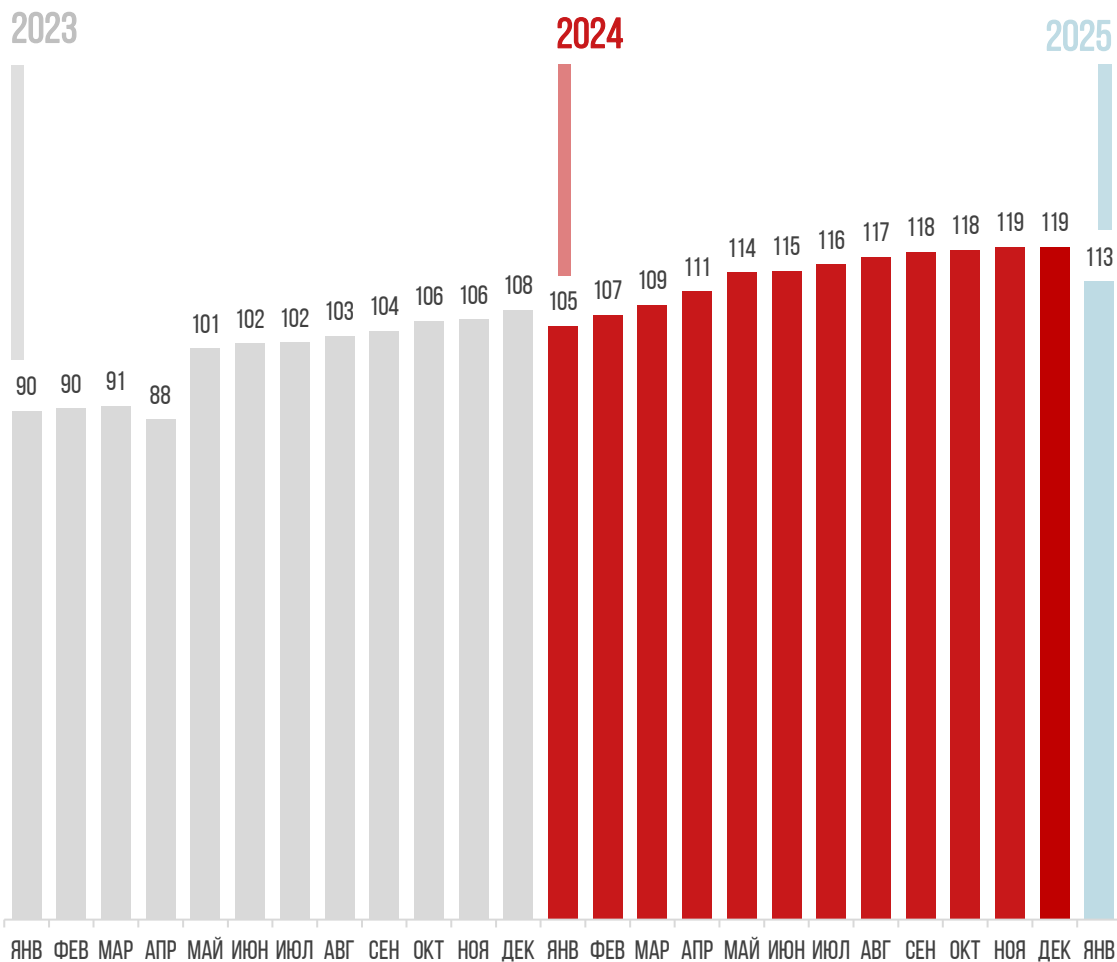
В 2025 ГОДУ РЫНОК ОСТАНЕТСЯ ПОД ВЛИЯНИЕМ ГЛАВНОГО НЕГАТИВНОГО ФАКТОРА – ВЫСОКОЙ СТАВКИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ. СПРОС УПАДЕТ ЕЩЕ НА 20%, А РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ СДЕЛОК ОПУСТЯТСЯ НА 7-10%

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

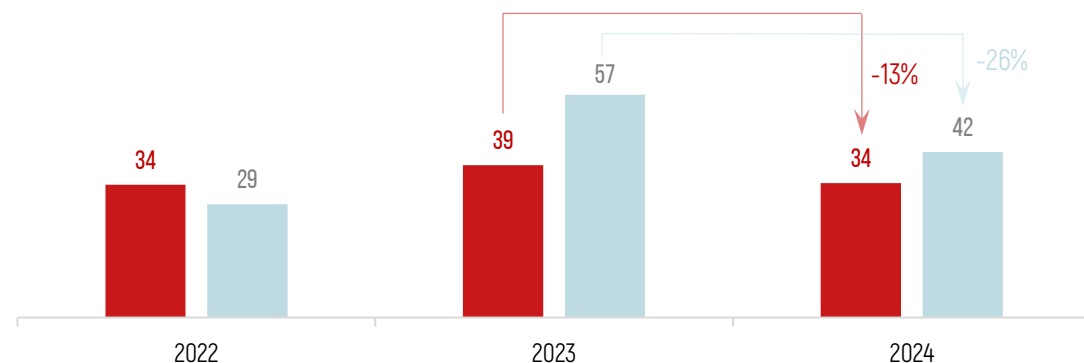
- ❖ **Число сделок упадет на 20% по сравнению с 2024 годом до отметки 440 тыс. ед.** Главный фактор снижения останется тот же, что и во второй половине 2024 года, – высокие ставки по рыночной ипотеке. Поддержка, которые оказывают льготные программы, а также приток спроса в новые регионы-драйверы девелоперской активности не смогут полностью компенсировать падение.
- ❖ **Последует коррекция реальных цен сделок на 7-10%.** Значительное падение продаж потребует реакции от застройщиков в виде стимулирующих спрос инструментов. В конце 2024 года можно было наблюдать скидки, акции и подарки, которые действительно позволили привлечь покупателей. Отметим, что прогнозируемое падение затронет именно реальную стоимость, формирующую выручку застройщика.
- ❖ **Выход новых проектов сократится.** Рынок начинает год с выраженным профицитом: коэффициент поглощения составляет 2,8 года при нормальном значении 1,5-2,5 года. Среди получивших разрешение на строительство в 2024 году проектов 40% не выведено в продажу. К тому же падение спроса продолжится. В этих обстоятельствах девелоперы будут вынуждены придержать запуск новых проектов.
- ❖ **Профицит сохранится до конца года.** Хотя его величина может опуститься ближе к нормативной величине по мере охлаждения девелоперской активности. Накопленный нереализованный объем ограничит рост цен.
- ❖ **Смещение строительства в зоны низкой девелоперской активности.** Данный тренд проявил себя в 2024 году и сохранится в 2025 году. В городах, где имеется накопленная потребность в жилье, льготные ипотечные программы обладают высоким потенциалом, что делает новые проекты в них востребованными.

В 2024 ГОДУ РОСТ ОБЪЕМА ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖИЛСЯ, ЗА ГОД ОН УВЕЛИЧИЛСЯ НА 8%. ПРИ ЭТОМ КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ – ВВОД ЖИЛЬЯ И ВЫХОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ – СНИЗИЛИСЬ

К концу 2024 года совокупный объем строящегося жилья (млн кв. м) достиг максимального значения за современную историю страны – 119 млн кв. м

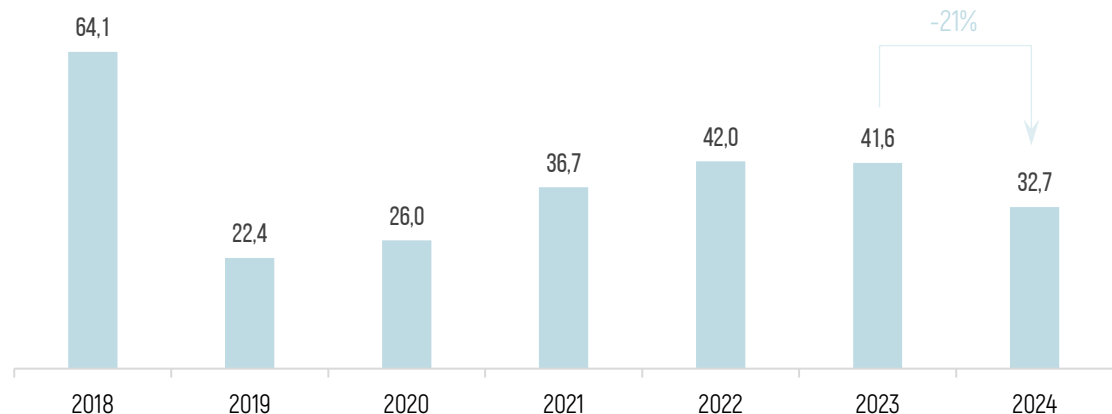


В 2024 году упал объем **ВВОДА ЖИЛЬЯ** и **ВЫХОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ***, млн кв. м



* - объем новых проектов посчитан как разница объема строительства на конец и начало года, суммированная с введенными за период объектами

Объем выданных разрешений на строительство (млн кв. м) упал. При этом 39% проектов с РНС в 2024 году находится в стадии ожидания (продаж по ним не было)



ПРИРОСТ ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА ГОД СОСТАВИЛ 8 МЛН КВ. М. ОБЕСПЕЧИЛИ ЕГО НЕ ТРАДИЦИОННЫЕ РЕГИОНЫ-ЛИДЕРЫ, А НОВЫЕ ГРУППЫ ГОРОДОВ-ДРАЙВЕРОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГРУППЫ РЕГИОНОВ-ЛИДЕРОВ РОСТА ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ	ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.2024, МЛН КВ. М	ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.2025, МЛН КВ. М	ПРИРОСТ ЗА ГОД, МЛН КВ. М
ТОП-15 промышленных городов**	18,0	21,8	+3,8 (+21%)
Дальний Восток***	5,2	7,0	+1,8 (+35%)
города с резко возросшей девелоперской активностью****	1,1	2,8	+1,7 (+155%)
республики СКФО (в регионах происходит переход на «белые» схемы строительства)	1,5	2,5	+1,0 (+67%)
побережье Краснодарского края (только жилье)	1,4	1,9	+0,5 (+31%)
ИТОГО по 5 группам рынков:	27,2	36,0	+8,8 (+32%)

* - оценка компании MАСON на основе планов ввода до конца года и снижения выхода новых проектов в конце года

** - рейтинг составлен компанией MАСON на основе анализа промышленного потенциала городов РФ

*** - регионы действия Дальневосточной ипотеки

**** - города, где на 01.2024 г. строилось не более 50 тыс. кв. м многократного жилья, а прирост строительства за 2024 г. составил 50% и более

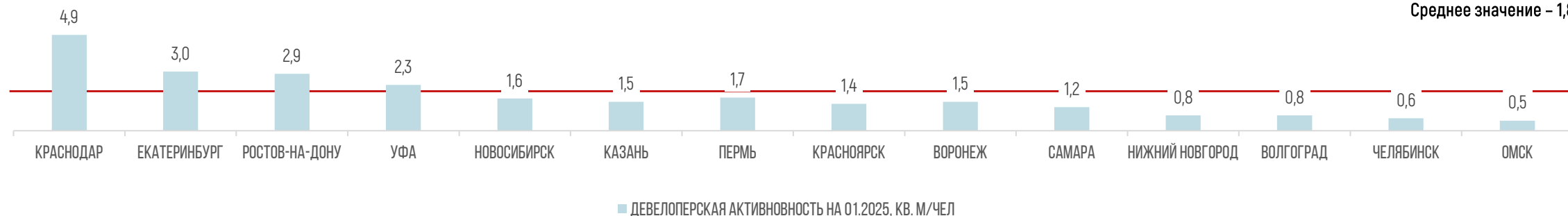
всего в РФ прирост на
8,1 млн кв. м

КРУПНЕЙШИЕ РЫНКИ РФ	ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.2024, МЛН КВ. М	ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.2025, МЛН КВ. М	ПРИРОСТ ЗА ГОД, МЛН КВ. М
Москва и Московская область	24,8	25,8	+1,0 (+4%)
Санкт-Петербург и Ленинградская область	10,2	9,4	-0,8 (-8%)
Краснодар	6,1	5,5	-0,6 (-10%)

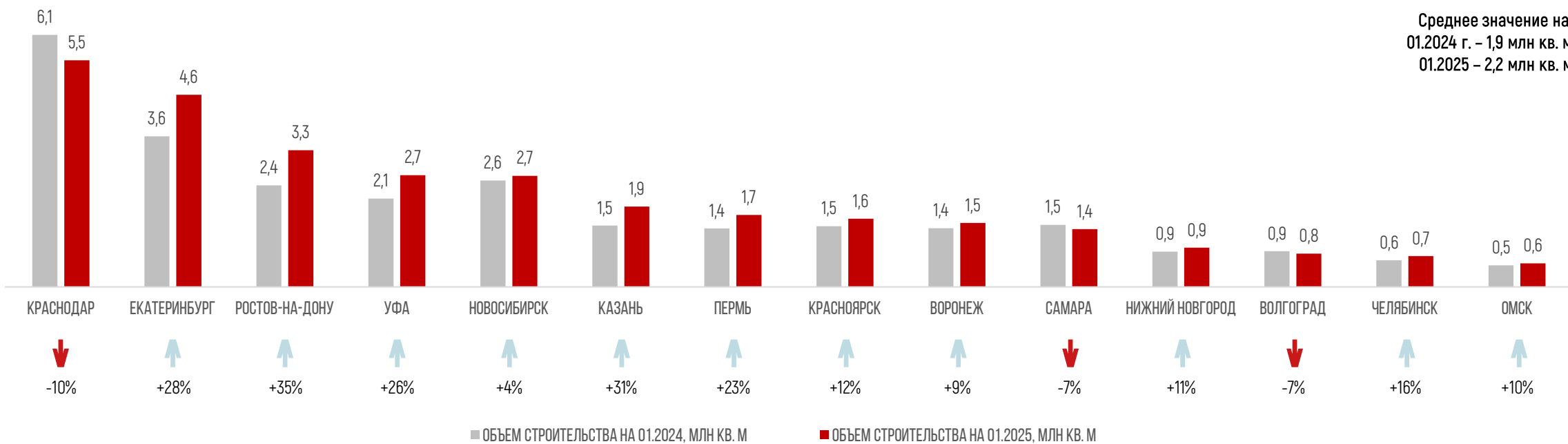
В БОЛЬШИНСТВЕ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ ПРОИЗОШЛО УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА, СРЕДНИЙ ПРИРОСТ СОСТАВИЛ 13%. СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ – 1,8 КВ. М/ЧЕЛ. ДОЛЯ МИЛЛИОННИКОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОСТАЛАСЬ НА УРОВНЕ 27%

ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ

Среднее значение – 1,8

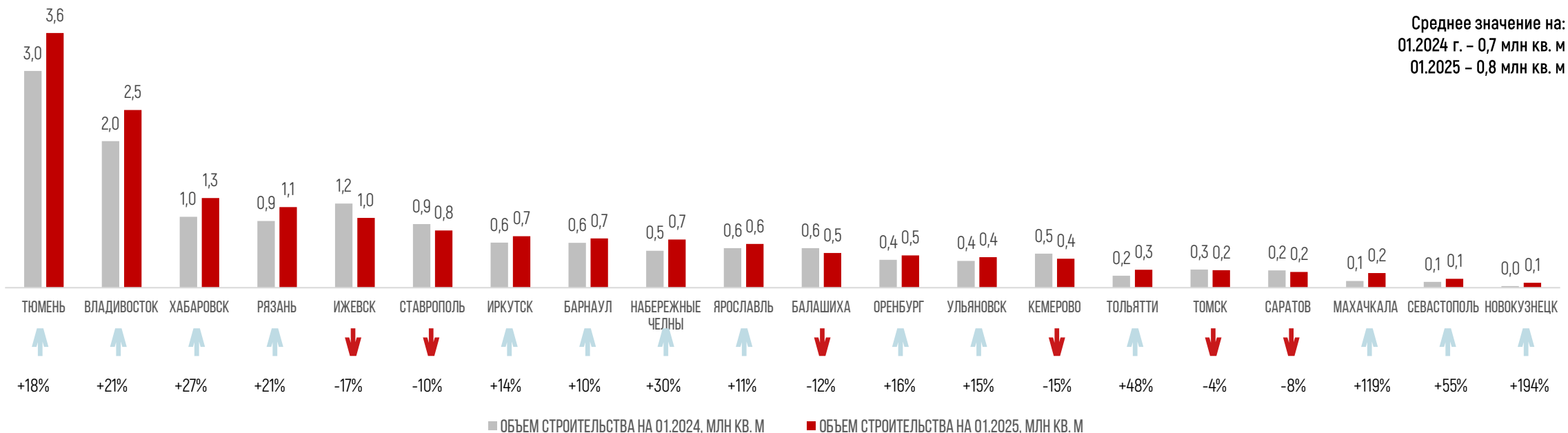
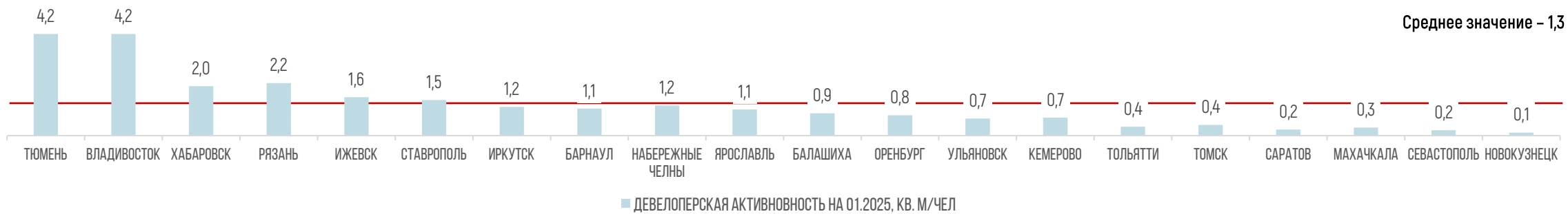


Среднее значение на:
01.2024 г. – 1,9 млн кв. м
01.2025 – 2,2 млн кв. м



В КРУПНЫХ ГОРОДАХ С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ЧЕЛ. ПРОИЗОШЕЛ ВЫРАЖЕННЫЙ РОСТ СТРОИТЕЛЬСТВА, В СРЕДНЕМ ПРИРОСТ В НИХ СОСТАВИЛ +27%. ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ СУЩЕСТВЕННО ВАРЬИРУЕТСЯ ОТ ГОРОДА К ГОРОДУ И В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЕТ 1,3 КВ. М/ЧЕЛ.

ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ДО 1 000 ТЫС. ЧЕЛ.



СРЕДНЯЯ ЦЕНА СДЕЛКИ ВЫРОСЛА НА 20% ОТНОСИТЕЛЬНО 2023 ГОДА, БЕЗ УЧЕТА СТОЛИЧНЫХ ГОРОДОВ* – НА 14%. НО К КОНЦУ ГОДА ЦЕНА СДЕЛКИ ПЕРЕСТАЛА ОТРАЖАТЬ РЕАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М, КОТОРУЮ В ИТОГЕ ПОЛУЧАЕТ ЗАСТРОЙЩИК, ИЗ-ЗА БАНКОВСКИХ НАДБАВОК, ВКЛЮЧЕННЫХ В СТОИМОСТЬ



ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М ЗАВЫШЕНА И НЕ СООТВЕТСТВУЕТ РЕАЛЬНОЙ

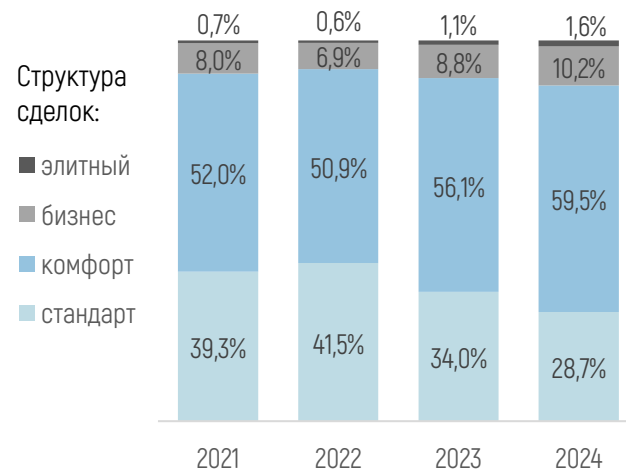
В 2024 году банки ввели комиссию за выдачу ипотеки по льготным программам. Как правило, она включена в стоимость, зафиксированную в договоре долевого участия.

В зависимости от политики застройщика величина надбавки может быть как нулевой (фактически является затратами застройщика), так и достигать 20% (комиссия полностью оплачивается покупателем). В среднем разница между ценой за наличный расчет и по семейной ипотеке (без субсидирования) составляет 10-15%.

К концу 2024 года цена сделки перестала отражать реальную величину, которую получает застройщик от продажи жилья. Ее величина завышена на размер комиссии за выдачу семейной ипотеки, надбавки за субсидирование ставки, а также включенных в стоимость паркинга, кладовой или отделки. Еще одна существенная статья расходов – комиссия агентствам недвижимости.

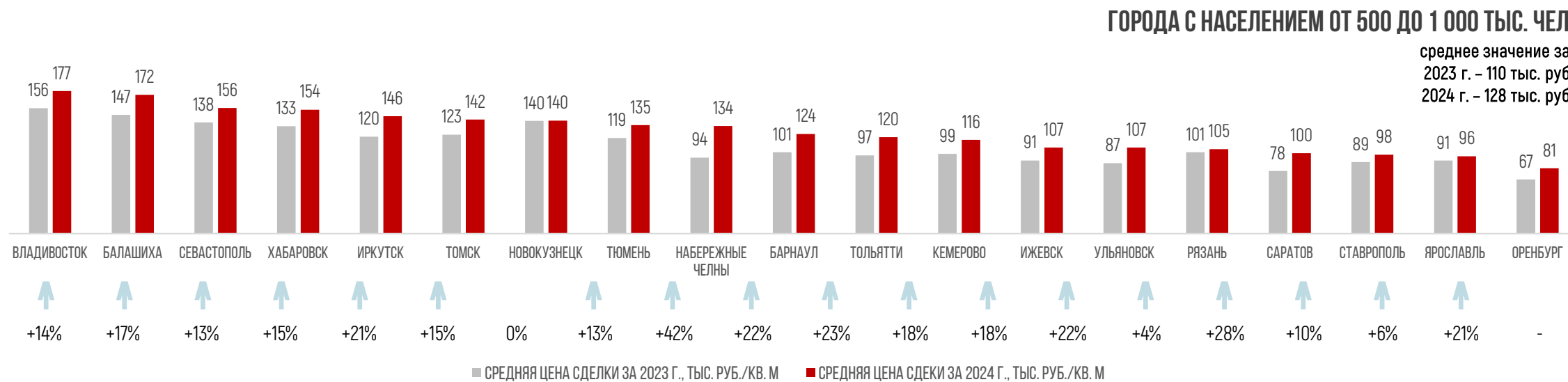
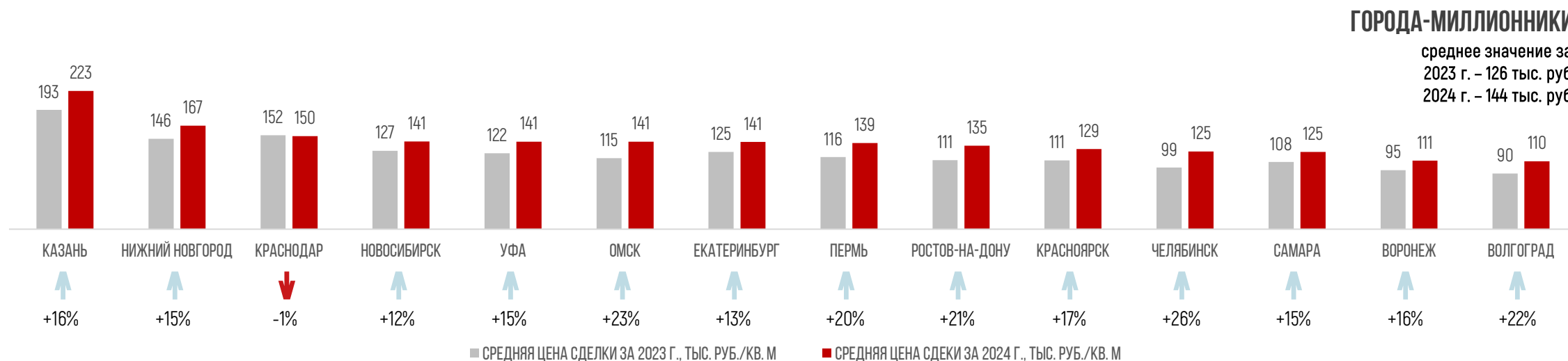
* - столичными городами (столицами) являются Москва и Санкт-Петербург

ЕСТЬ НЕСКОЛЬКО ФАКТОРОВ ПОВЫШЕНИЯ СТОИМОСТИ 1 КВ. М



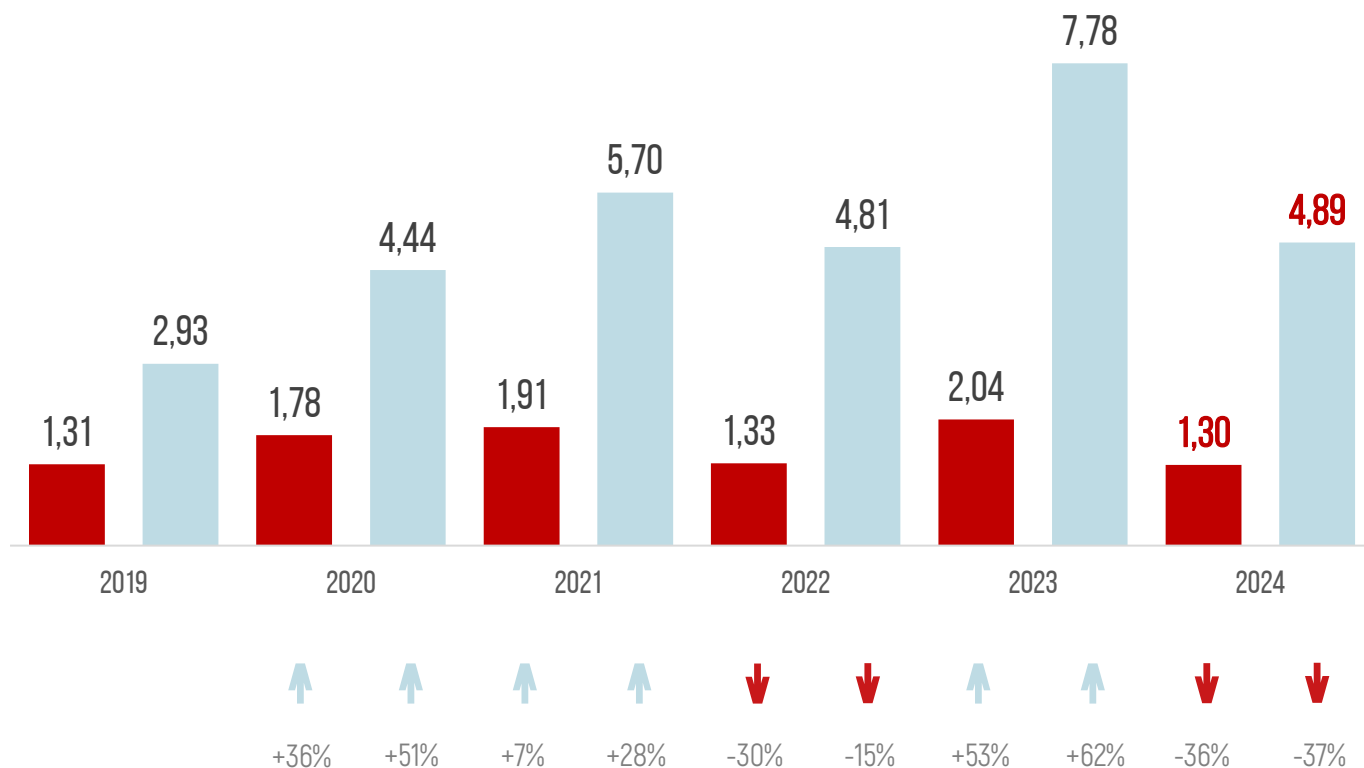
- увеличение доли более дорогих сегментов в структуре сделок;
- рост себестоимости строительства, в том числе из-за необходимости включения социальных объектов в состав крупных проектов;
- повышение стандартов строительства жилья по части мест общего пользования и благоустройства;
- необходимость обслуживания кредита на проектное финансирование, ставка по которому выросла

В СРЕДНЕМ ЦЕНА СДЕЛКИ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ ВЫРОСЛА НА 14%. В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ТАКЖЕ ПОСЛЕДОВАЛ РОСТ ЦЕН В СРЕДНЕМ НА 16%



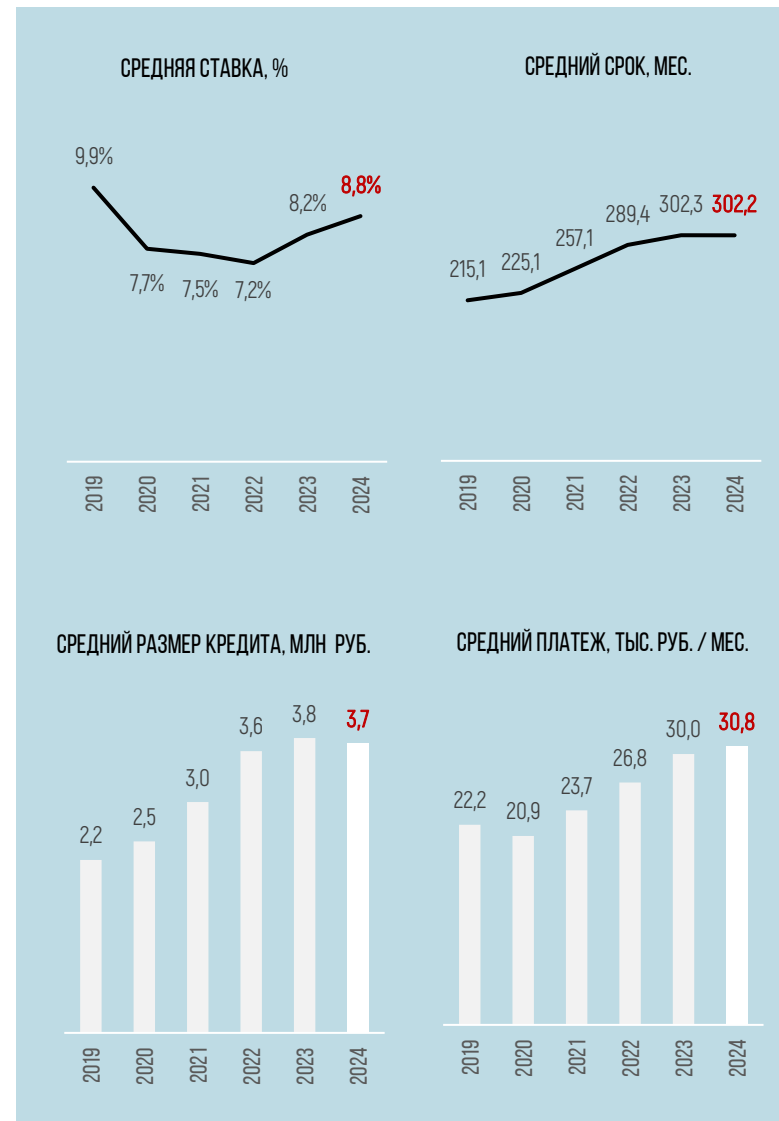
СВОРАЧИВАНИЕ ЛЬГОТНОЙ ПРОГРАММЫ И РОСТ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ОБВАЛИЛИ ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК БОЛЕЕ ЧЕМ НА ТРЕТЬ ОТНОСИТЕЛЬНО РЕКОРДНОГО 2023 ГОДА

Общий рынок ипотеки



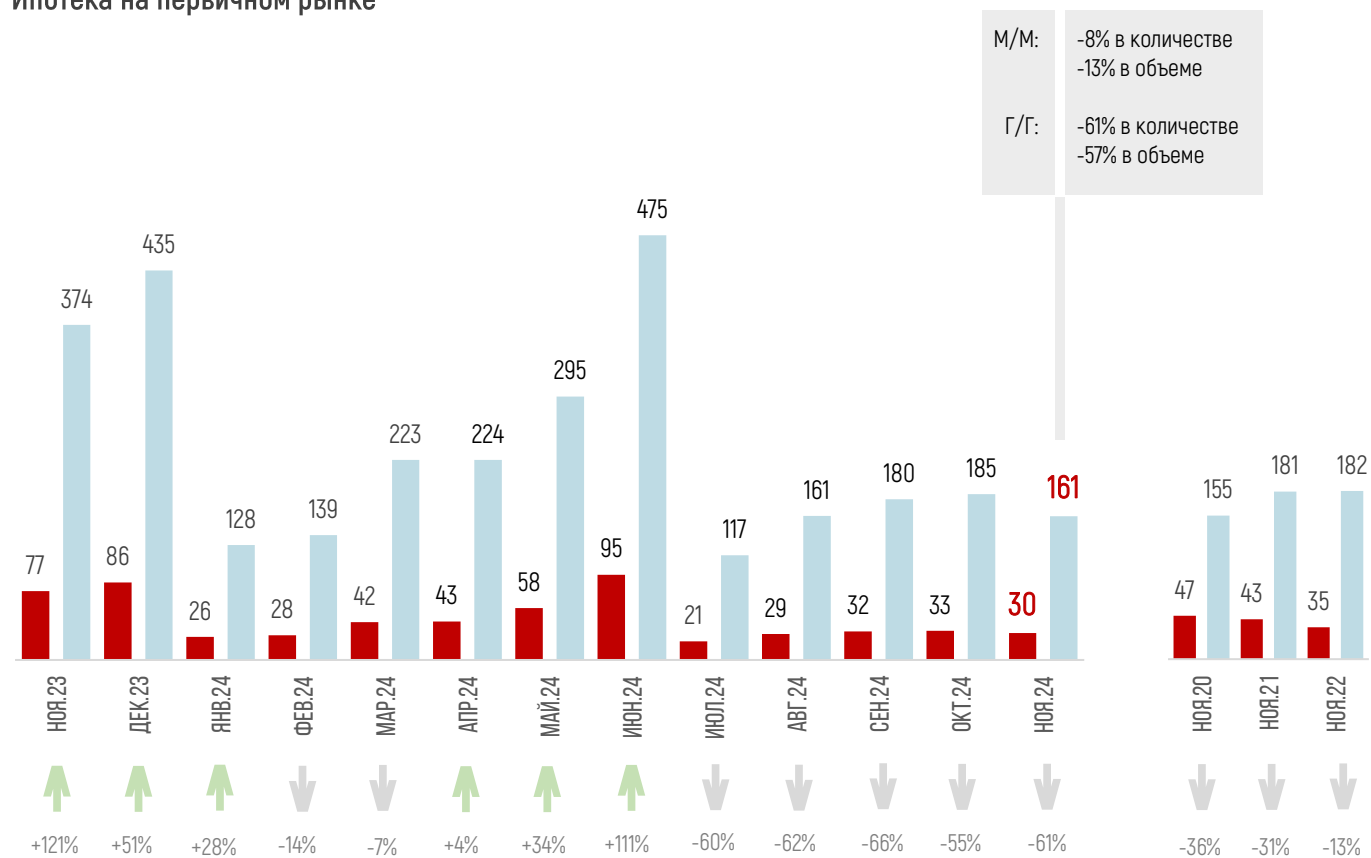
число сделок, млн ед.

объем сделок, трлн руб.



ПАДЕНИЕ В МЕНЬШЕЙ СТЕПЕНИ КОСНУЛОСЬ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА, МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМНЫХ ПАРАМЕТРОВ КОТОРОГО СОПРОВОЖДАЛОСЬ СНИЖЕНИЕМ ЗНАЧЕНИЙ ВСЕХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Ипотека на первичном рынке

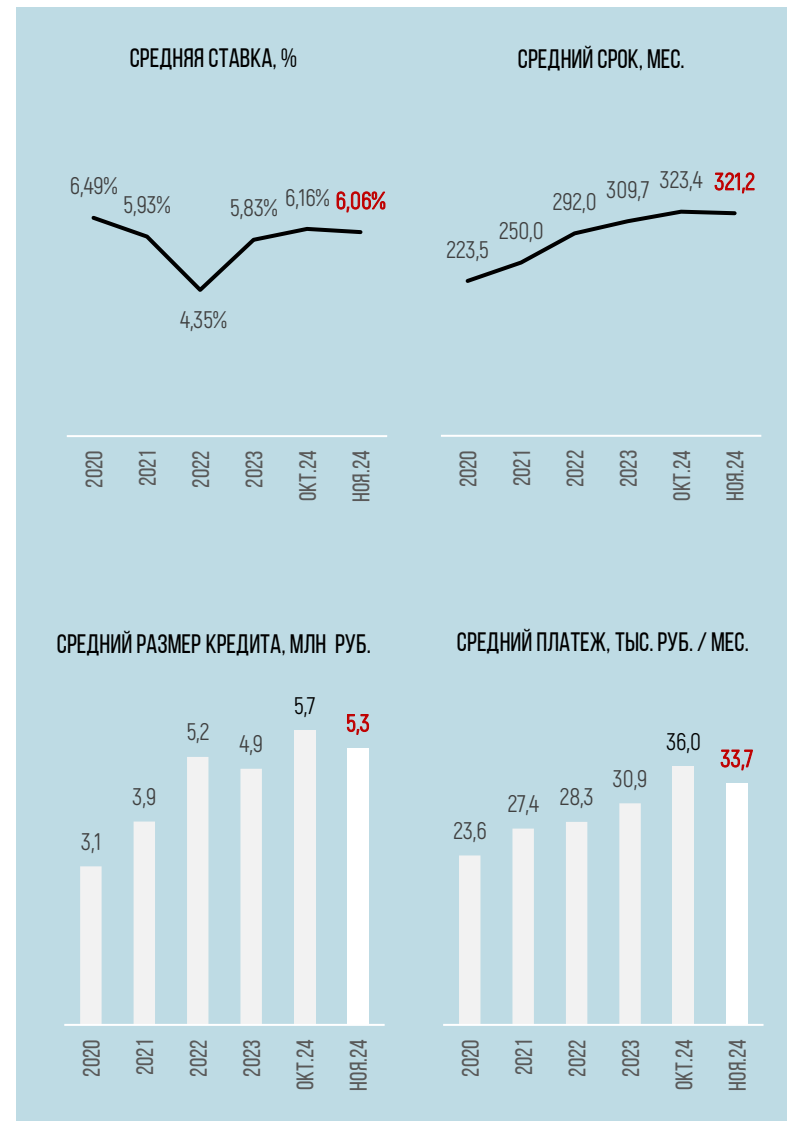


к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

ноябрь 2024 г. к аналогичным периодам прошлых лет

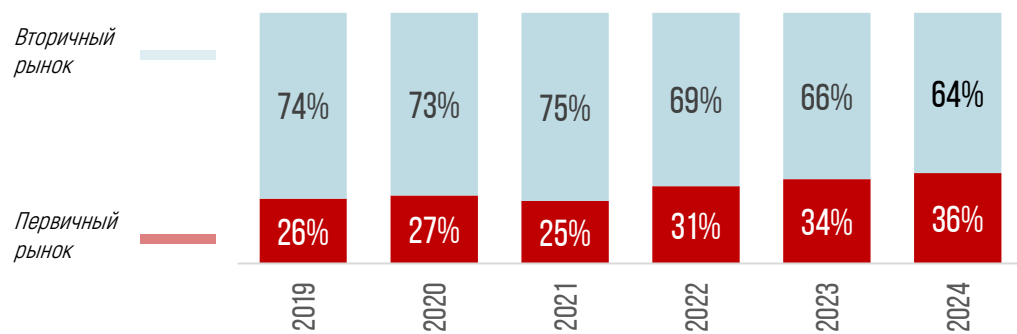
число сделок, млн ед.

объем сделок, трлн руб.

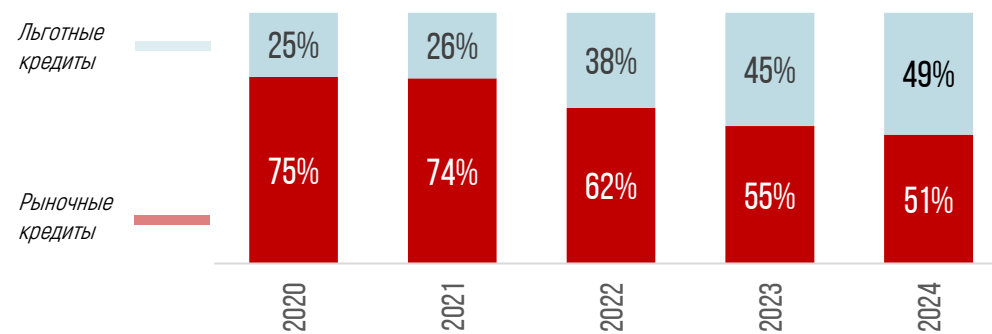


ЗА СЧЕТ СОХРАНЕНИЯ ЧАСТИ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ ДОЛЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ПРОДОЛЖИЛА РАСТИ. НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НЕГАТИВНО ВЛИЯЕТ УЖЕСТОЧЕНИЕ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ

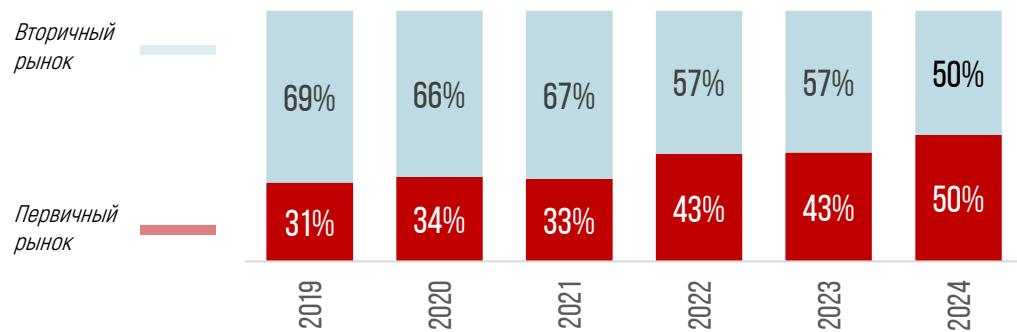
СТРУКТУРА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО ТИПУ РЫНКА (ПО КОЛИЧЕСТВУ)



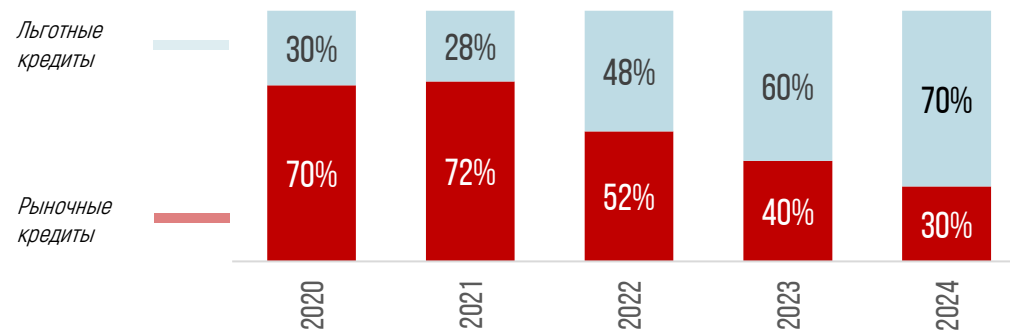
СТРУКТУРА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО СЕГМЕНТАМ (ПО КОЛИЧЕСТВУ)



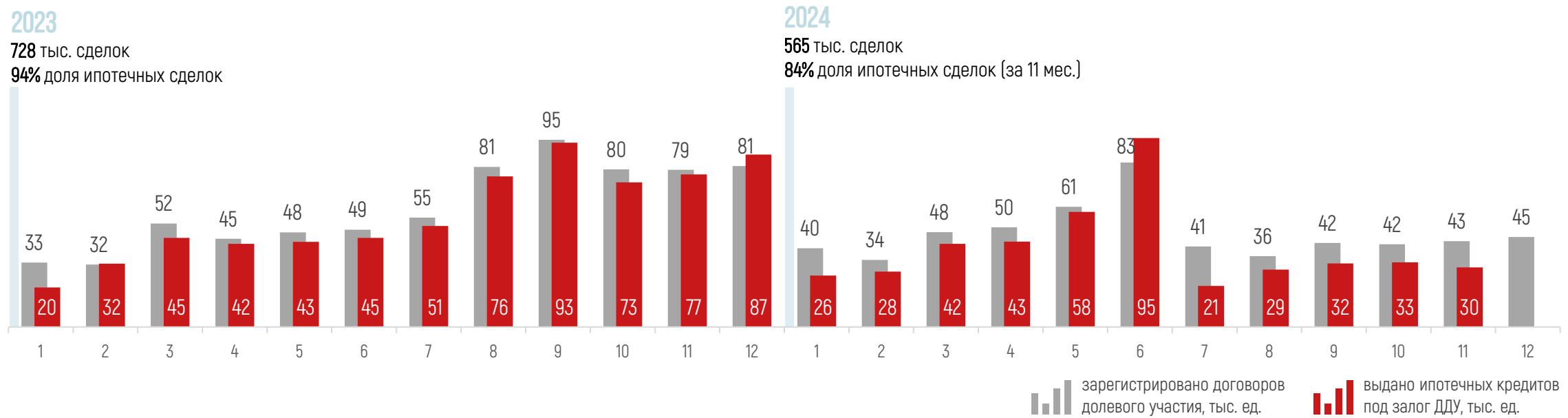
СТРУКТУРА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО ТИПУ РЫНКА (ПО ОБЪЕМУ)



СТРУКТУРА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО СЕГМЕНТАМ (ПО ОБЪЕМУ)



ЧИСЛО СДЕЛОК СОКРАТИЛОСЬ НА 22% ДО 565 ТЫС. ЕД. ОСНОВНОЕ ПАДЕНИЕ ПРИШЛОСЬ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ. ГЛАВНЫЙ ФАКТОР СНИЖЕНИЯ – СОКРАЩЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ



ФАКТОРЫ, ОКАЗАВШИЕ ВЛИЯНИЕ НА СНИЖЕНИЕ ЧИСЛА СДЕЛОК В 2024 ГОДУ:

- завершение льготной ипотечной программы;
- исчерпание лимитов по «семейной» программе, приостановка выдачи кредитов;
- ужесточение условий по «семейной программе» как со стороны государства, так и банков;
- рост ключевой ставки и, соответственно, рыночной ставки по ипотеке выше уровня 20%;
- высокие цены на первичном рынке;
- разрыв баланса между первичным и вторичным рынками (низкие цены и высокие сроки экспозиции на вторичке)

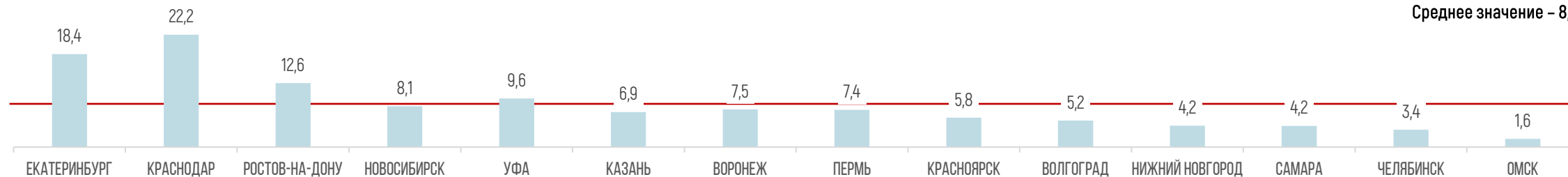
ФАКТОРЫ, ПОДДЕРЖАВШИЕ СПРОС В 2024 ГОДУ:

- продление «семейной» ипотеки до 2030 года;
- Дальневосточная ипотека, материнский капитал, IT-ипотека;
- рост доходов населения, особенно в промышленном секторе;
- траншевые и комбинированные ипотечные программы от застройщиков;
- программы рассрочки от застройщиков;
- скидки, акции и подарки от застройщиков;
- новые проекты, в том числе в городах с ранее низкой девелоперской активностью

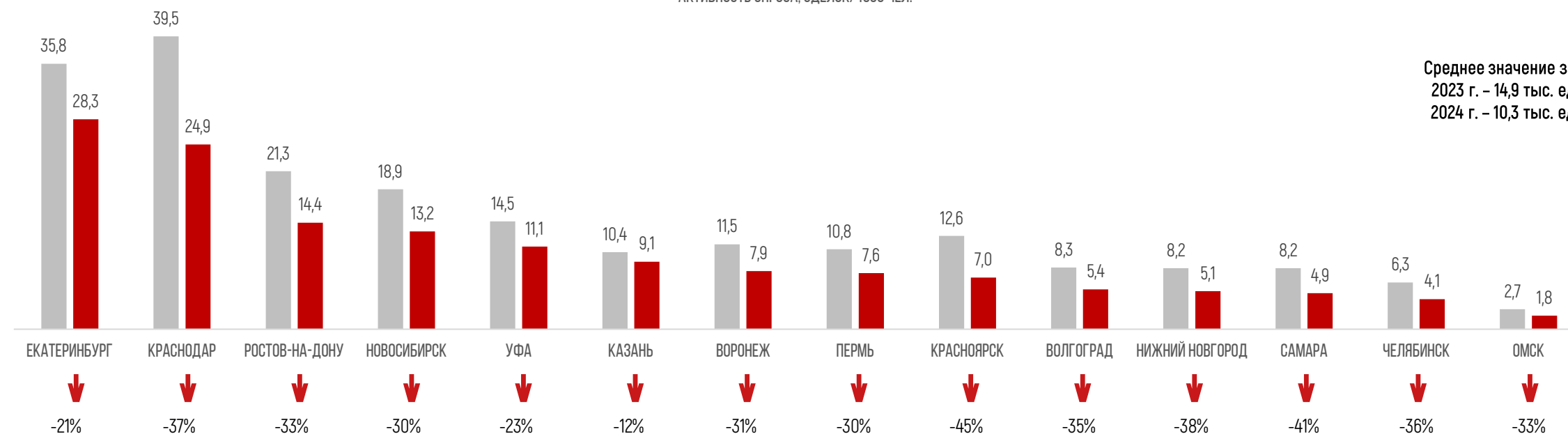
ОБЩЕЕ ЧИСЛО СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ, В 2024 Г. УПАЛО НА 31%*. АКТИВНОСТЬ СПРОСА В СРЕДНЕМ СОСТАВИЛА 8,4 СДЕЛКИ НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК ПРОТИВ 12,2 СДЕЛОК В 2023 ГОДУ

ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ

Среднее значение – 8,4



■ АКТИВНОСТЬ СПРОСА, СДЕЛОК/1000 ЧЕЛ.



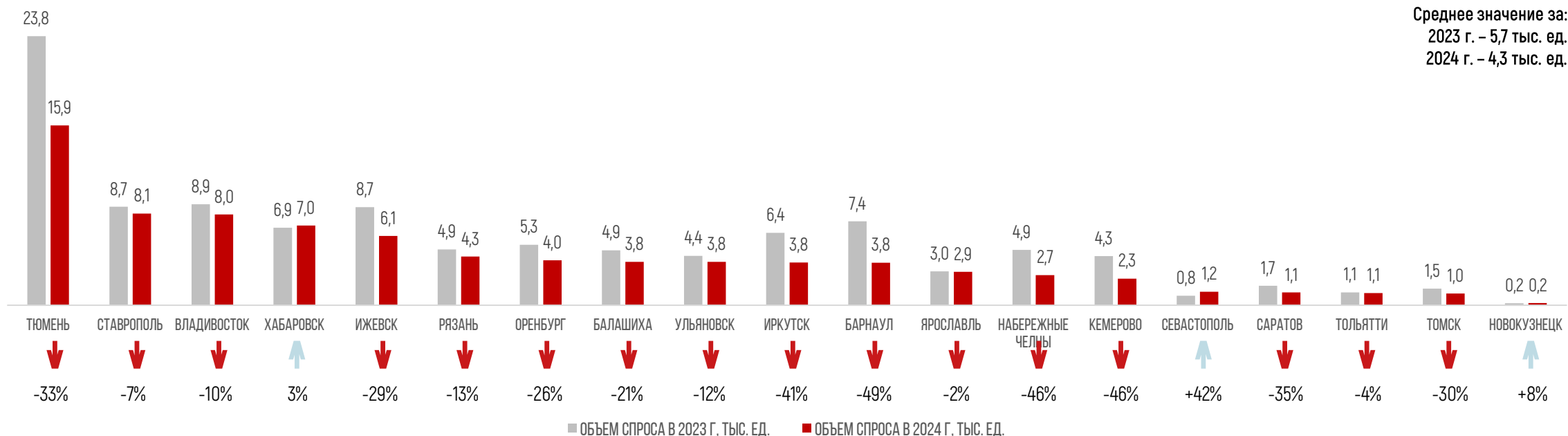
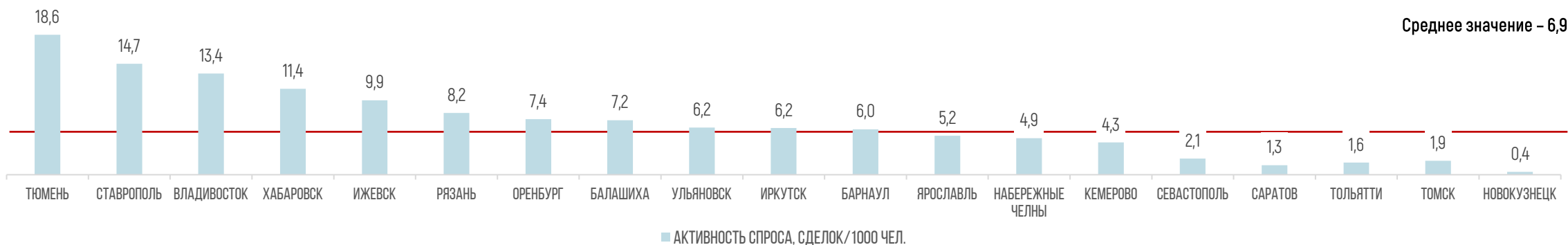
Среднее значение за:
2023 г. – 14,9 тыс. ед.
2024 г. – 10,3 тыс. ед.

■ ОБЪЕМ СПРОСА В 2023 Г, ТЫС. ЕД. ■ ОБЪЕМ СПРОСА В 2024 Г, ТЫС. ЕД.

* - в Москве число сделок упало на 13%, в Санкт-Петербурге – на 15%

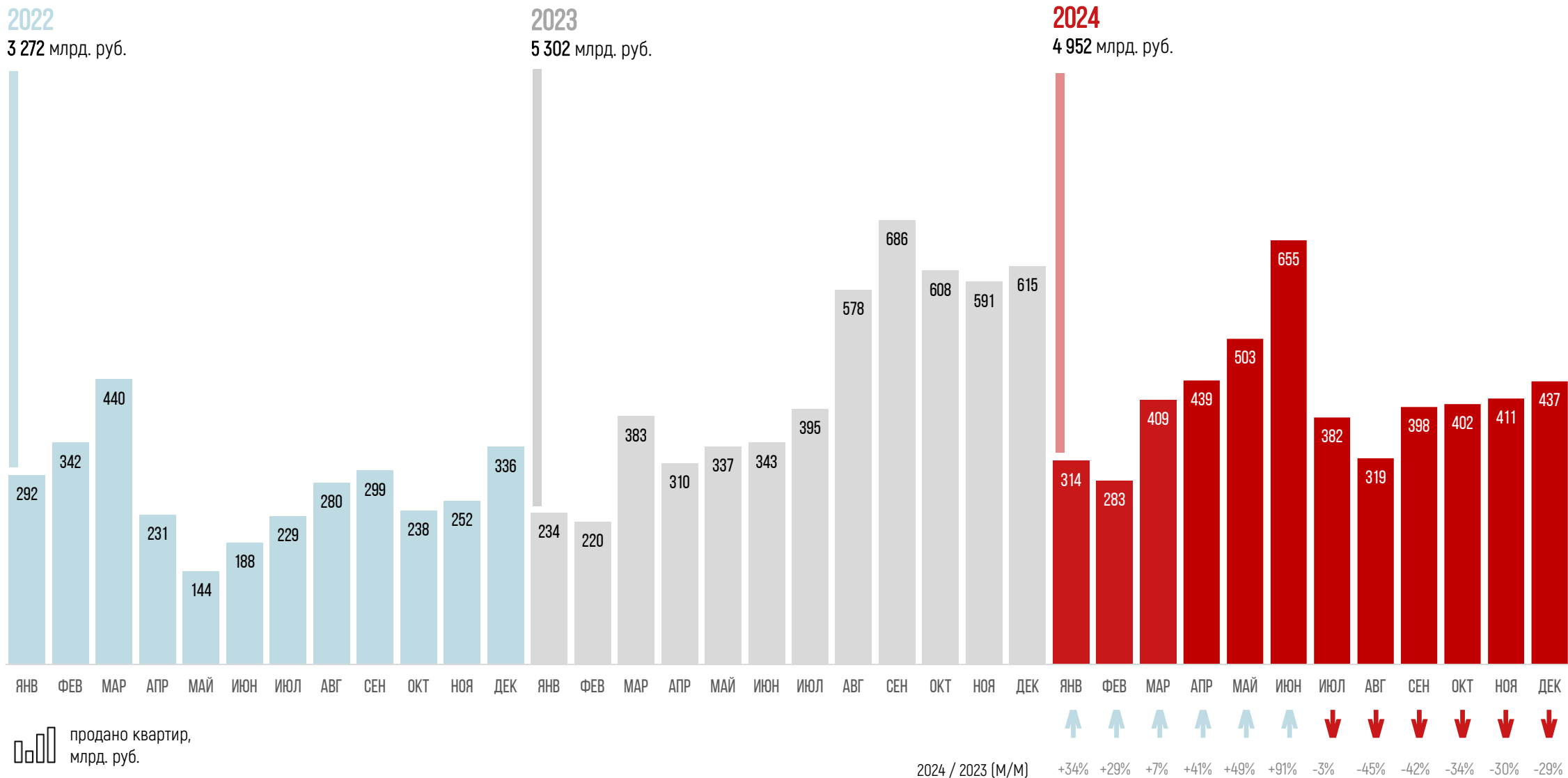
В ГОРОДАХ С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ЧЕЛ. ГЛУБИНА ПАДЕНИЯ ОКАЗАЛАСЬ ЧУТЬ НИЖЕ, ЧЕМ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ, – НА 25%. В НЕКОТОРЫХ ИЗ НИХ ДАЖЕ ПРОИЗОШЕЛ РОСТ. СМЕЩЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ И ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ ЗА ПРЕДЕЛЫ КРУПНЕЙШИХ АГЛОМЕРАЦИЙ – ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ТРЕНДОВ 2024 ГОДА

ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ДО 1 000 ТЫС. ЧЕЛ.



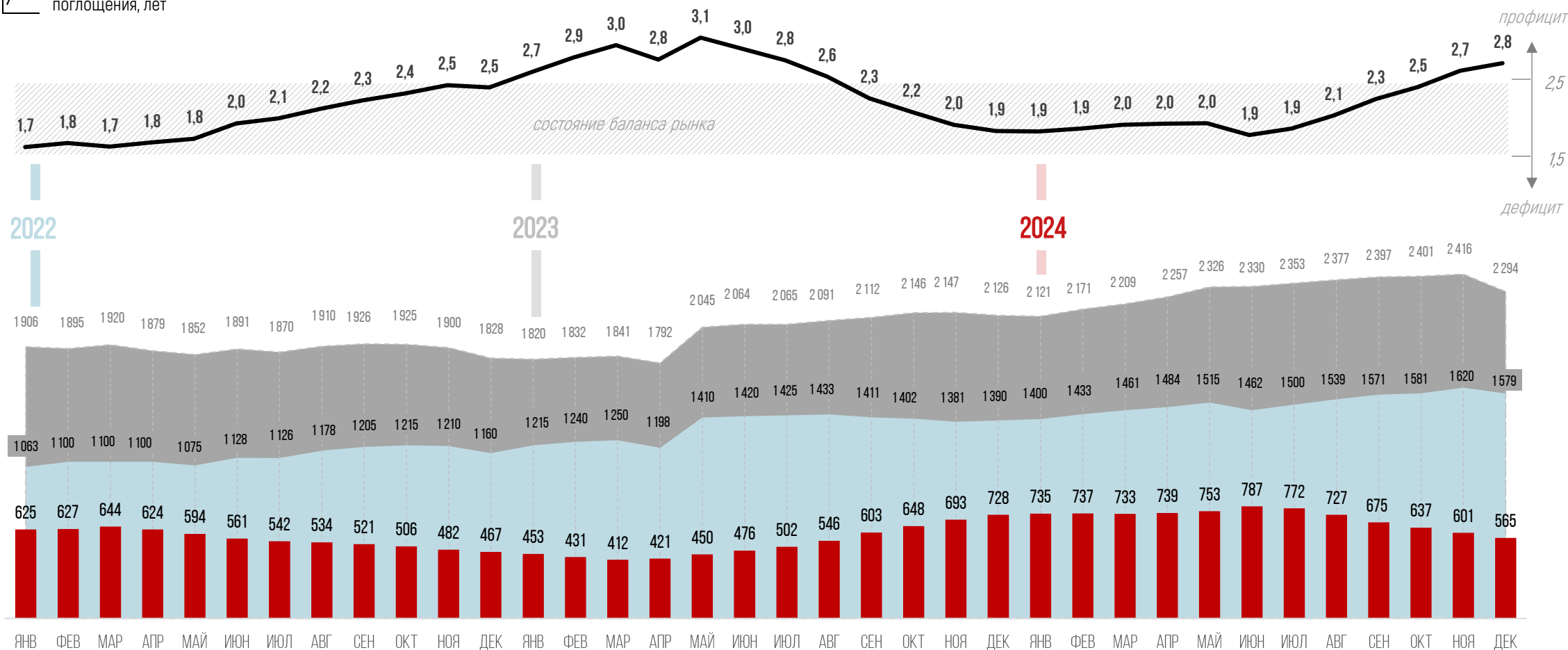
* - в Махачкале выросло число объектов, реализуемых в рамках ФЗ-214, но сделки по ним пока проходят в малом объеме (14 ед. в 2024 г.)

НЕСМОТРЯ НА РОСТ ЦЕН, ГОДОВАЯ ВЫРУЧКА ДЕВЕЛОПЕРОВ СНИЗИЛАСЬ НА 7% ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОШЛОГО ГОДА, ТОГДА КАК В НАТУРАЛЬНОМ НА -22%. НО С ПОПРАВКОЙ НА ОТКЛОНЕНИЕ РЕАЛЬНЫХ ЦЕН СДЕЛОК ОТ ФАКТИЧЕСКИХ ПАДЕНИЕ В ДЕНЕЖНОМ И НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ ОТЛИЧАЕТСЯ НЕ СТОЛЬ СУЩЕСТВЕННО



ПАДЕНИЕ ЧИСЛА СДЕЛОК УВОДИТ РЫНОК В ПРОФИЦИТ. В ПЕРСПЕКТИВЕ 2025 ГОДА ДАННАЯ ТЕНДЕНЦИЯ СОХРАНИТСЯ, ЧТО ПОТРЕБУЕТ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ОСТОРОЖНОСТИ В ВЫВОДЕ НОВЫХ ПРОЕКТОВ. УЖЕ СЕЙЧАС 39% ВСЕХ ПРОЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В 2024 ГОДУ, НЕ ВЫВЕДЕНО В ПРОДАЖУ

коэффициент поглощения, лет



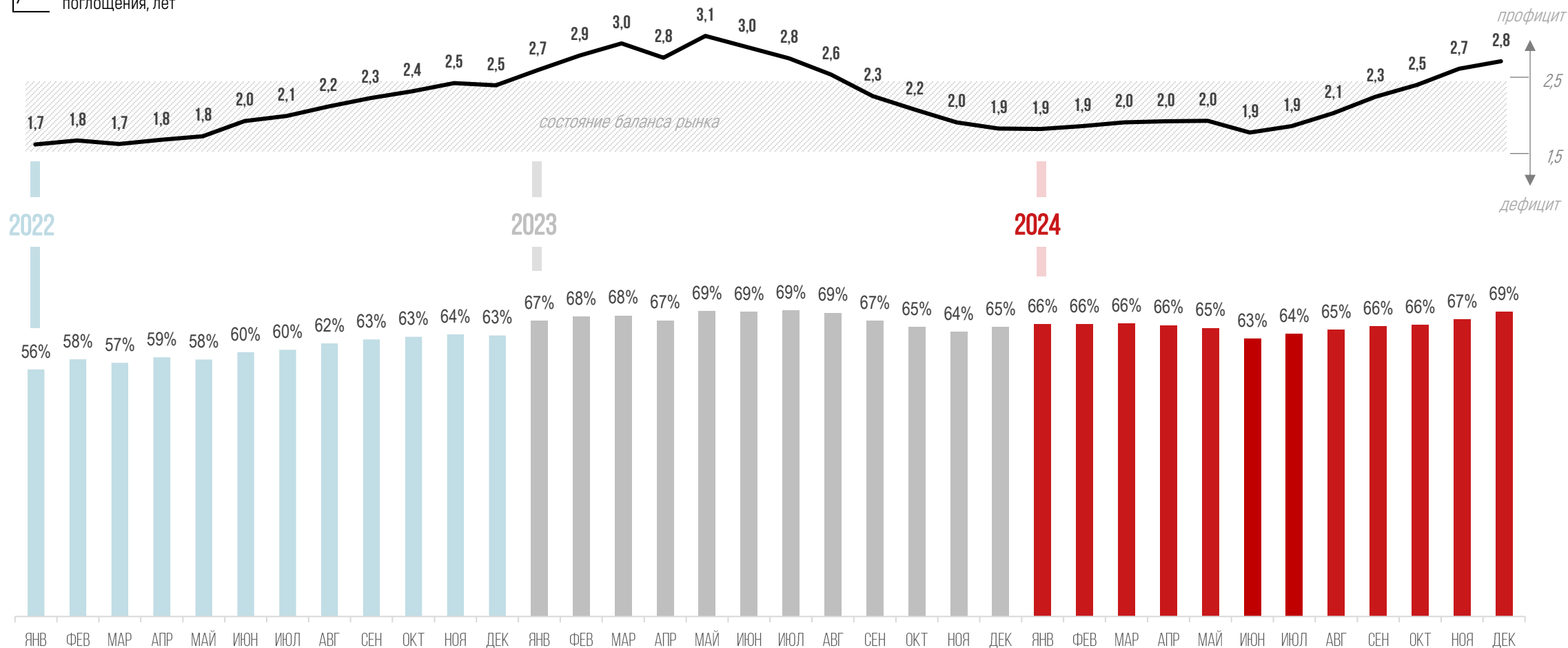
число сделок за последние 12 месяцев, тыс. ед.

объем остатков в строящихся объектах, тыс. ед.

число квартир в строящихся объектах, тыс. ед.

**В ТЕЧЕНИЕ 2023-2024 ГОДОВ ДОЛЯ НЕПРОДАННЫХ КВАРТИР ДЕРЖАЛАСЬ НА СТАБИЛЬНО ВЫСОКОЙ ОТМЕТКЕ.
В УСЛОВИЯХ ОЖИДАЕМОГО ПАДЕНИЯ СПРОСА РИСКИ ВЫВОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ОЦЕНИВАЮТСЯ КАК ОЧЕНЬ ВЫСОКИЕ**

коэффициент
поглощения, лет

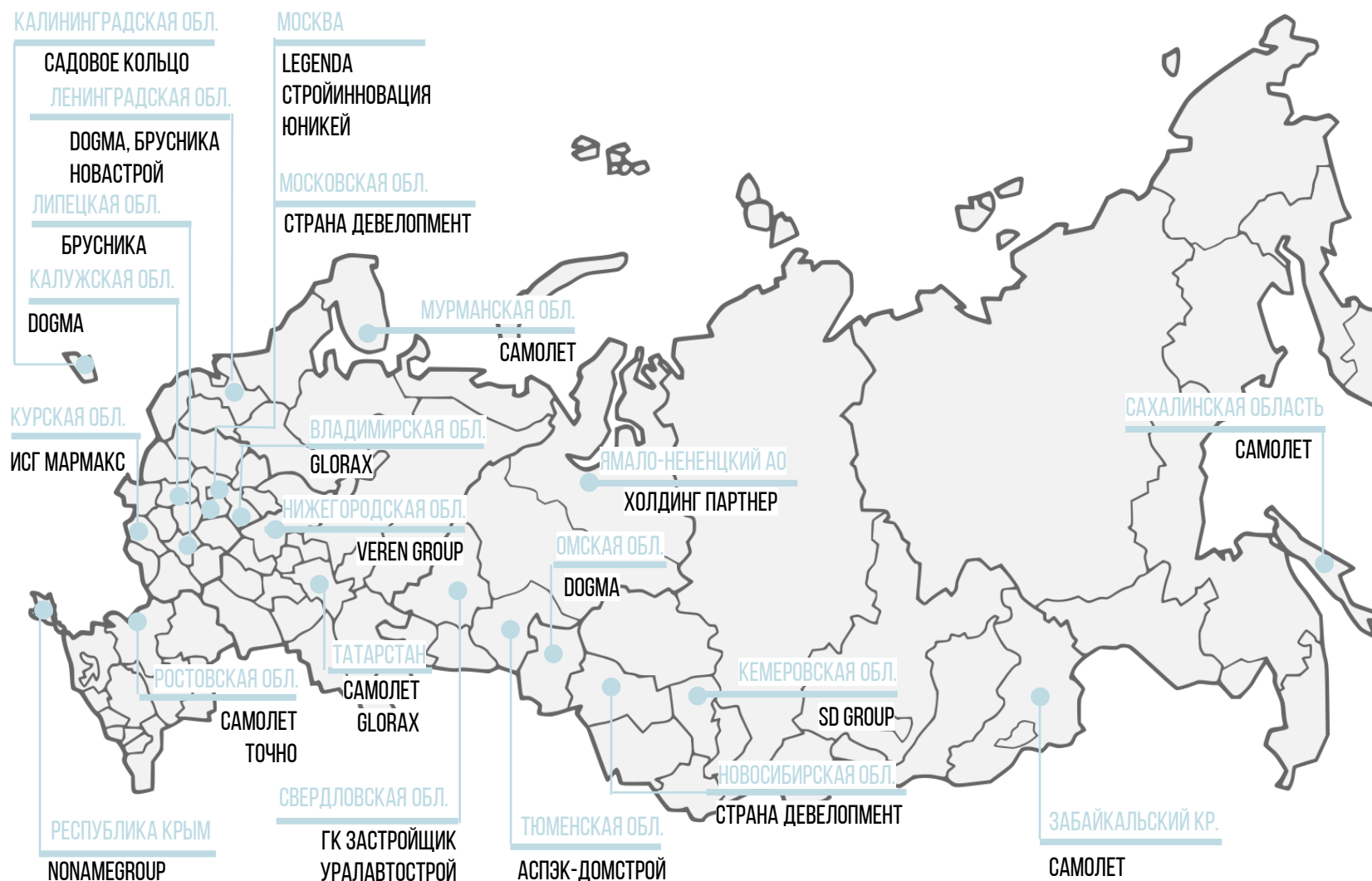


доля нераспроданных квартир
в объеме строительства

НА 10 КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ РФ ПРИШЛОСЬ 25% ПРОДАЖ КВАРТИР В РАМКАХ ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДДУ В 2024 ГОДУ. ДОЛЯ ЭТИХ ЖЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ – 18%

ГРУППА КОМПАНИЙ	ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР В РАМКАХ ДДУ, ЕД.			ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ТЫС. КВ. М			МЕСТО В РЕЙТИНГЕ ОБЪЕМОМ СТРОИТЕЛЬСТВА
	2023	2024	ИЗМЕНЕНИЕ	01.2024	01.2025	ИЗМЕНЕНИЕ	
ПИК	46 389	34 297	-26%	4 160	3 946	-5%	2
Самолет	28 776	27 369	-5%	4 792	4 869	+2%	1
Холдинг Setl Group	14 680	18 087	+23%	1 280	1 108	-13%	11
ЛСР	20 430	12 812	-37%	2 106	2 007	-5%	4
ЮгСтройИнвест	15 196	12 114	-20%	1 067	1 139	+7%	10
A101	10 564	11 263	+7%	1 487	1 306	-12%	8
ФСК	10 519	7 968	-24%	1 700	1 858	+9%	6
Эталон	5 497	6 581	+20%	806	1 065	+32%	14
Брусника	5 859	6 426	+10%	913	1 383	+51%	7
ДОГМА	9 730	5 738	-41%	1 638	1 965	+20%	5
Итого ТОП-10	167 640	142 655	-15%	19 950	20 646	-15%	-
Доля ТОП-10	23%	25%	-	19%	18%	-	-
ИТОГО:	728 183	565 212	-22%	104 773	112 887	+8%	-

ЗА ГОД ЧИСЛО ДЕВЕЛОПЕРОВ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ИЗМЕНИЛОСЬ, УВЕЛИЧИВШИСЬ НА 2% ДО 2,8 ТЫС. КОМПАНИЙ. ПРОДОЛЖИЛАСЬ ТЕНДЕНЦИЯ ЭКСПАНСИИ ДЕВЕЛОПЕРОВ В ДРУГИЕ РЕГИОНЫ: ЗА ГОД ЧИСЛО КОМПАНИЙ, РАБОТАЮЩИХ В ДВУХ РЕГИОНАХ, ВЫРОСЛО НА 9%, В ТРЕХ И БОЛЕЕ – НА 38%



ЧИСЛО РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ	КОМПАНИЙ В 2023 Г.	КОМПАНИЙ В 2024 Г.	ПЕРЕЧЕНЬ КОМПАНИЙ НА 2024 ГОД
1	2 633	2 664	-
2	88	96	-
3	19	27	-
4	5	5	DARS Development, DOGMA, ГК Садовое кольцо, ГК ССК, Группа ЛСР
5	2	6	ГК Страна Девелопмент, ГК ЭНКО, Группа Аквилон, Железно, Унистрой, Холдинг Партнер
6	4	3	ГК Glogax, ГК Развитие, СИК Девелопмент-Юг
7	1	2	Брусника, ГК ФСК
8	1	1	Группа Эталон
9	1	1	Талан
10	0	1	ГК Самолет
15	1	1	ПИК
ИТОГО:	2 755	2 807	-

Источник: открытые данные ЕРЗ

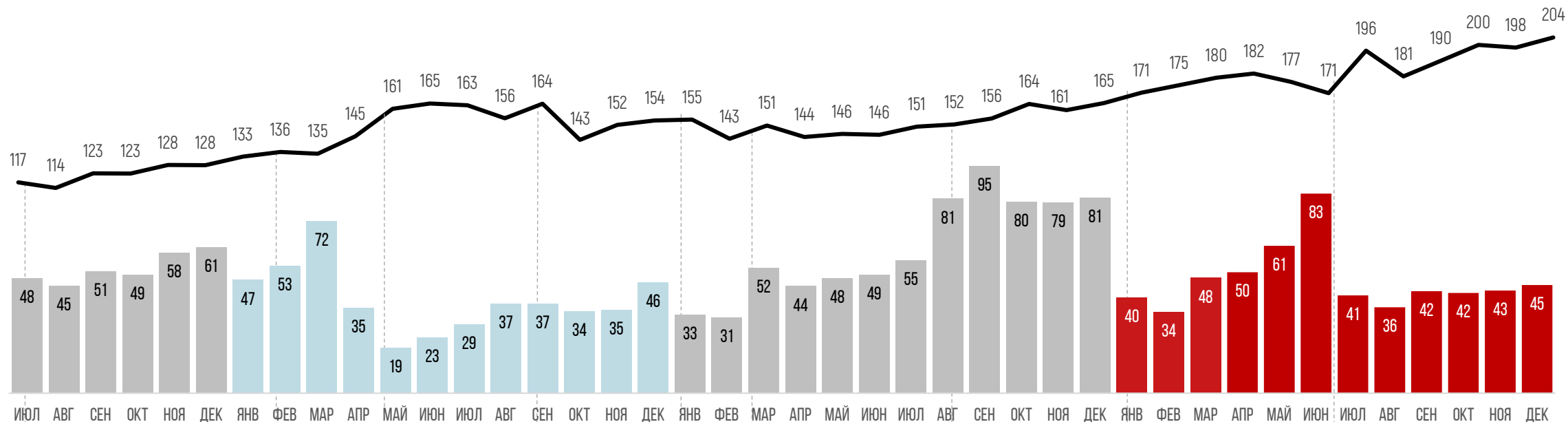
Источники: ЕИСЖС (Дом.РФ), ЕРЗ, МАСОН

ПРИЛОЖЕНИЕ.

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ, ОКАЗАВШИЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ

число сделок,
тыс. ед.

средняя цена продажи
1 кв. м, тыс. руб.



2021

2022

2023

2024

продление льготной программы с 1 июля, с ужесточением условий:
ПВ понижен с 20% до 15%, ставка повышена с 6,5% до 7,0%

объявление СВО, временный рост ставок по льготным программам, паника среди населения

активное появление субсидированных ставок застройщиков

объявление мобилизации, панические настроения

повышение ставок по льготной программе до 8%

второй волны мобилизации не случилось, настроения в обществе стабилизировались, застройщики стали возвращаться к отложенным ранее планам по строительству

рост доходов отдельных групп населения; падение курса рубля, рост ключевой ставки и стоимости рыночных кредитов

повышен ПВ по льготной программе до 30%, по семейной – до 20%; крупные банки ввели комиссию

льготная ипотека закончилась, ужесточены условия по другим программам, ставки по рыночной превысили 20%. С осени лимиты по семейной ипотеке регулярно исчерпываются

MACON



+7 (495) 789-84-24
+7 (861) 210-11-55

mail@macon-consulting.ru

<https://macon-consulting.ru/>