

Strategy
Partners

Исследование рынка жилищного строительства в РФ

Август 2025



Права на использование контента

Данное исследование или любая его часть не предназначены для копирования, распространения или тиражирования любыми способами без предварительного письменного разрешения АО «СПГ».

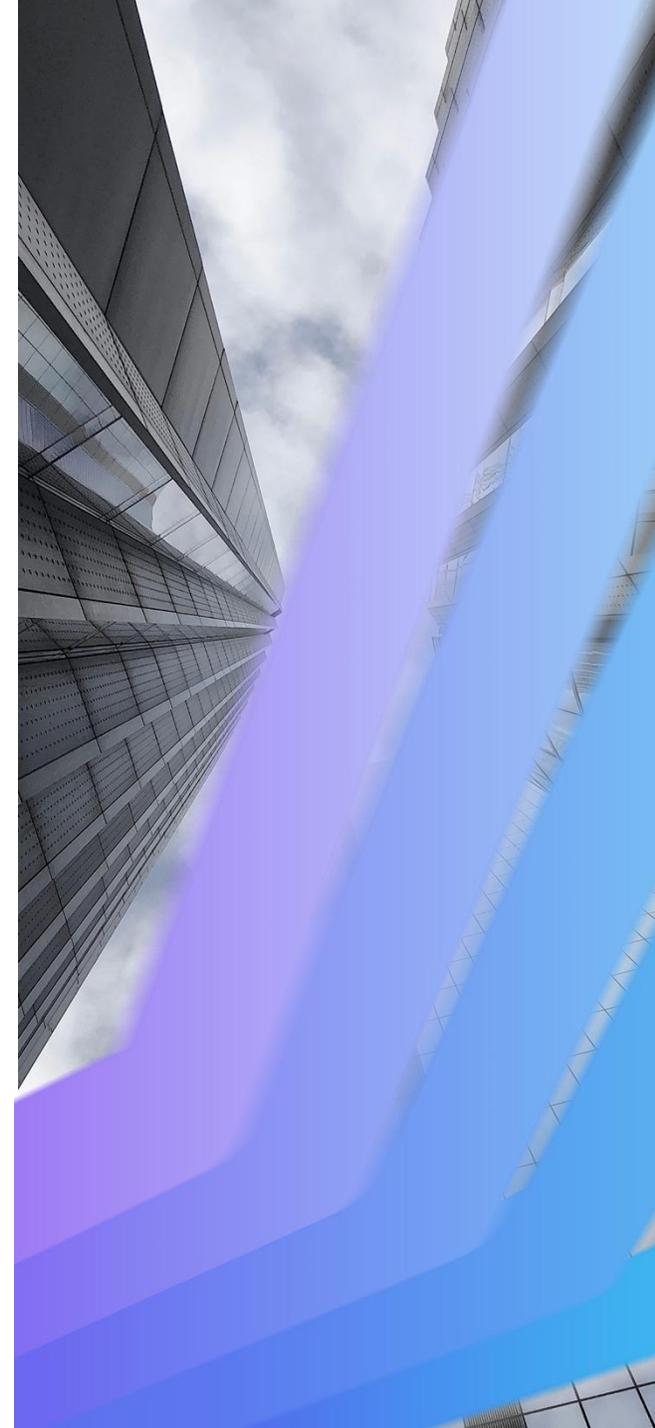
При отсылке к данным исследования упоминание АО «СПГ» обязательно.

Информация, представленная в этом исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса.

Все мнения и оценки, содержащиеся в данном исследовании, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

АО «СПГ» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном исследовании, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru.



Ключевые выводы

1. Начиная со 2П 2024 года динамичный рост российского рынка первичного жилья сменился коррекцией, однако, во 2П 2025 года можно ожидать его стабилизацию:

- Высокие темы роста рынка в денежном выражении в 2019-2023 (в среднем 22% в год) были обусловлены масштабной государственной поддержкой (в первую очередь – массовой и семейной ипотекой), ростом доходов населения и распространением эскроу-счетов.
- Начиная с середины 2024 г. из-за существенного повышения ключевой ставки и сокращения льготной ипотеки на рынке наблюдается сокращение объема сделок.
- Снижение ключевой ставки ЦБ и сокращение девелоперами запусков новых проектов будет способствовать прекращению падения объемов сделок и увеличению роста цен во 2П 2025 года

2. Несмотря на текущее сокращение спроса, большинство российских регионов сохраняют потенциал для роста в средне- и долгосрочном периоде:

- Исходя из уровня распроданности строящихся проектов, в значительной части российских регионов сохраняется баланс, а в некоторых – дефицит предложения новостроек.
- Доля сделок по ДДУ при покупке жилья в регионах в среднем почти в 3 раза ниже, чем в Москве и СПб, что также косвенно свидетельствует о потенциале развития региональных рынков первичного жилья.

3. В базовом сценарии российский рынок первичного жилья увеличится в 1,7 раз к 2032 г. и достигнет 11,3 трлн руб. Этому будет способствовать:

- Смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ – по мере снижения ключевой ставки до 9% к 2028 г. ожидается восстановление рыночного ипотечного кредитования и, как следствие, рост доступности жилья.
- Сохранение программ государственной поддержки, в том числе продление семейной ипотеки до 2030 г.
- Рост доходов населения в среднем на 6% в год и улучшение благосостояния отдельных групп с низким уровнем дохода, что позволит увеличить объемы платежеспособного спроса.
- Устойчивый тренд на урбанизацию и рост численности городского населения – численность населения в отдельных региональных центрах продолжит расти за счёт внутренней миграции (число городов-миллионников выросло с 12 до 16 за период с 2010 г.).
- Сравнительно низкий уровень обеспеченности жильем – по итогам 2024 г. в среднем по РФ приходилось 29 кв. м. на 1 чел., что ниже в 1,5-2 раза уровня отдельных развитых зарубежных экономик.
- Низкая доля обновленного жилого фонда (построенного после 2010 года) во многих

крупных городах РФ.

- Растущая доля ветхого и аварийного жилья: объем аварийного жилого фонда увеличивался в среднем на 6% в 2015-2022 гг., при недостаточных темпах его расселения.
- Дальнейшее распространение инструментов КРТ – активное применение инструментов КРТ наблюдается сегодня только в отдельных регионах РФ, в большинстве – они отсутствуют или применяются ограниченно. Это свидетельствует о наличии потенциала для роста объёмов строительства, т.к. они позволяют снизить стоимость входа в проекты и ускоряют их запуск в границах городской застройки.

4. Отдельные города РФ в оптимистичном сценарии могут продемонстрировать более высокие темпы роста к 2032 году (в 2,1 раз), чем столичные рынки (1,7 раз) при условии реализации потенциала платежеспособного спроса:

- Во многих крупных городах РФ в 2020-2024 гг. наблюдалось относительно невысокое, чем в среднем по РФ, количество сделок по ДДУ по отношению к размеру целевой аудитории, что свидетельствует о недостаточном предложении и наличии нереализованного платежеспособного спроса
- Наиболее высоким потенциалом для роста (при условии появления достаточного объема качественного предложения, отвечающего запросам жителей) обладают такие города, как Волгоград, Казань, Нижний Новгород, Красноярск, Владимир, Ярославль, Мурманск, Омск, Самара, Тольятти, а также Московская область.
- Продолжение экспансии крупных девелоперов с более качественным продуктом будет способствовать реализации потенциала недостаточно развитых региональных рынков жилья.

Краткий обзор основных
тенденций и потенциала
развития рынка жилищного
строительства в РФ

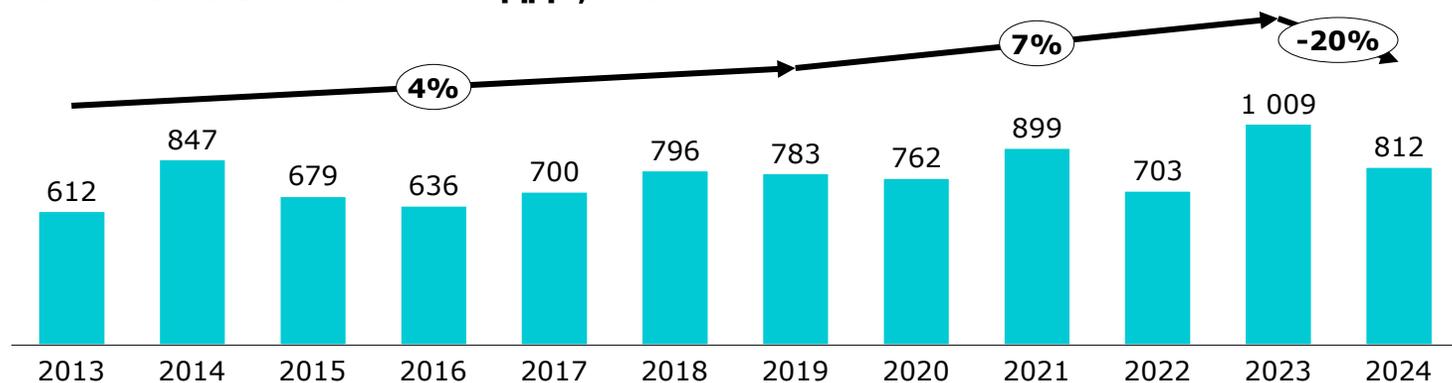


Российский рынок первичного жилья в денежном выражении рос высокими темпами в 2019-2023, однако уже в 2024 г. началась его коррекция

Объем рынка первичного жилья в РФ, млрд руб.



Количество заключенных ДДУ, тыс. шт.



Комментарии



Ключевые факторы, повлиявшие на рост объемов рынка в денежном выражении:

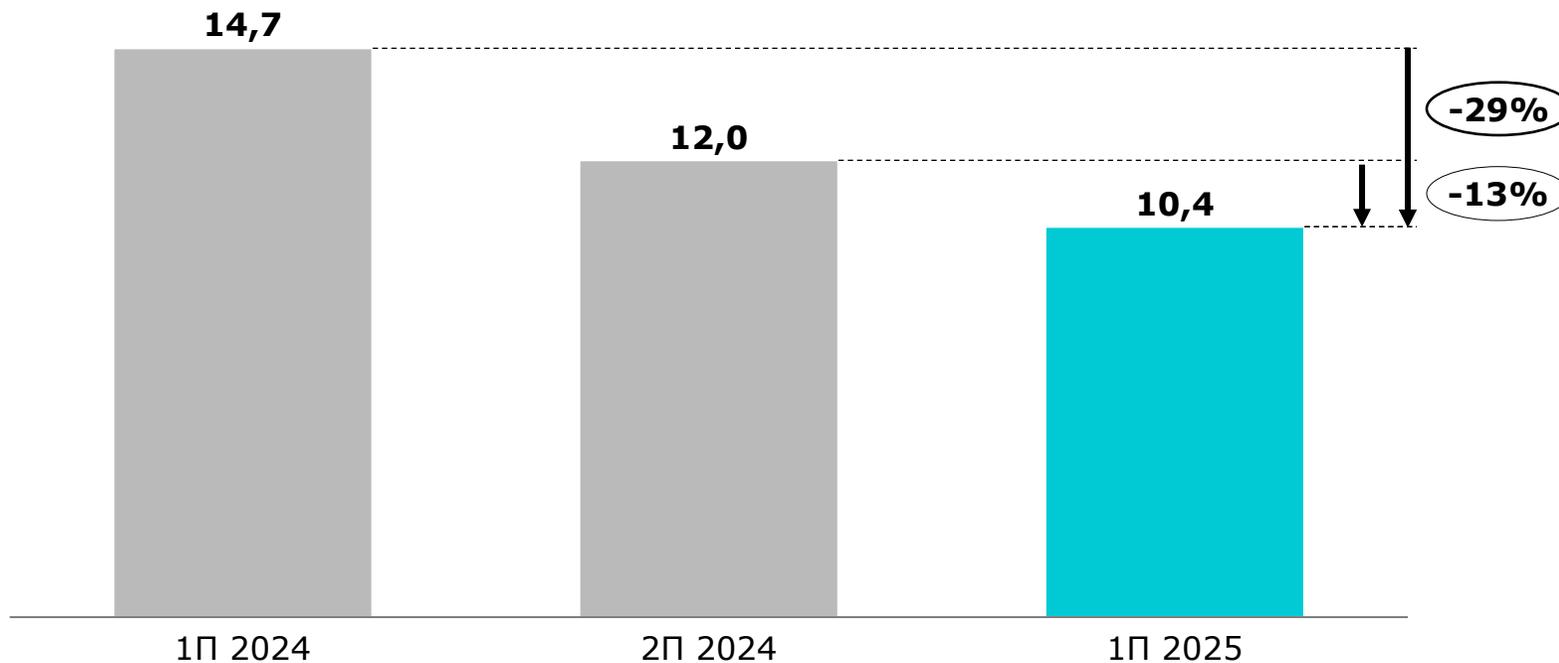
- Масштабная господдержка (в первую очередь, массовая и семейная ипотека)
- Рост заработной платы населения (в среднем на 14% в год)
- Распространение эскроу-счетов при сделках с первичной недвижимостью

Ключевые факторы, повлиявшие на снижение количества сделок в 2024 году:

- Существенное повышение ключевой ставки ЦБ (с 16 до 21%) в совокупности с отменой массовой льготной ипотеки
- Отмена массовой льготной ипотеки с 01.07.2024
- Исчерпание лимитов банков по семейной ипотеке, из-за чего временно приостанавливались выдачи кредитов

В 2025 году коррекция рынка первичного жилья РФ продолжилась, однако с учетом изменения политики ЦБ, во 2П 2025 г. можно ожидать его стабилизацию

Объем заключенных ДДУ в РФ, млн кв. м

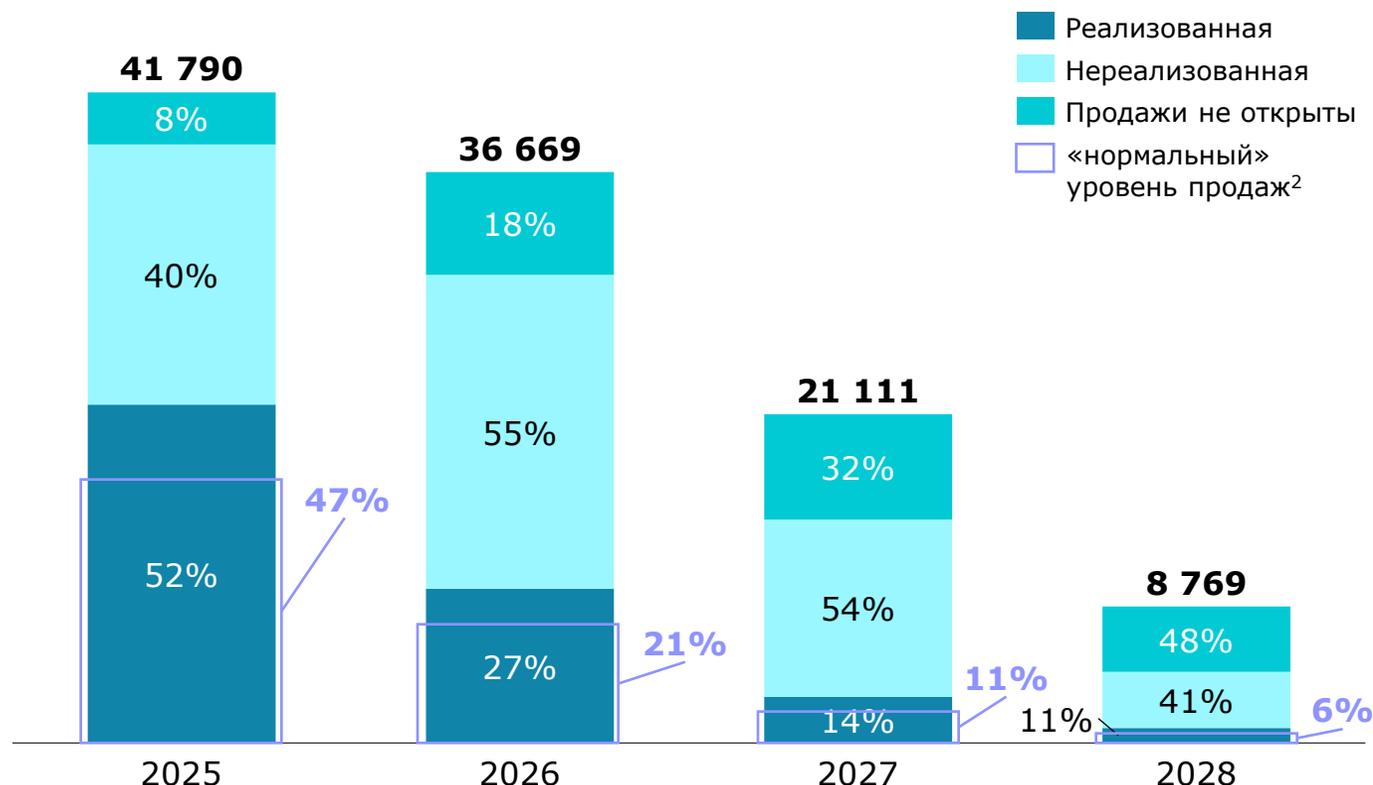


Комментарии

- Небольшой рост цен (в среднем по РФ около 3% за полугодие) не компенсирует падение объема сделок по ДДУ
- Между тем, с учетом перехода ЦБ к политике снижения ставки, а также сокращения в 1П 2025 году девелоперами запуска новых проектов (на 22% относительно сопоставимого периода в 2024 г.), во 2П 2025 года можно ожидать прекращение падения объемов сделок и увеличение роста цен.

Несмотря на ухудшение спроса, в значительной части российских регионов сохраняется баланс, а в некоторых – дефицит предложения новостроек

Объем реализации строящейся жилой недвижимости в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию¹, тыс. кв. м



1 — данные на 11.03.2025; 2 — согласно методологии ДОМ.РФ.

Источник: ДОМ.РФ; анализ Strategy Partners

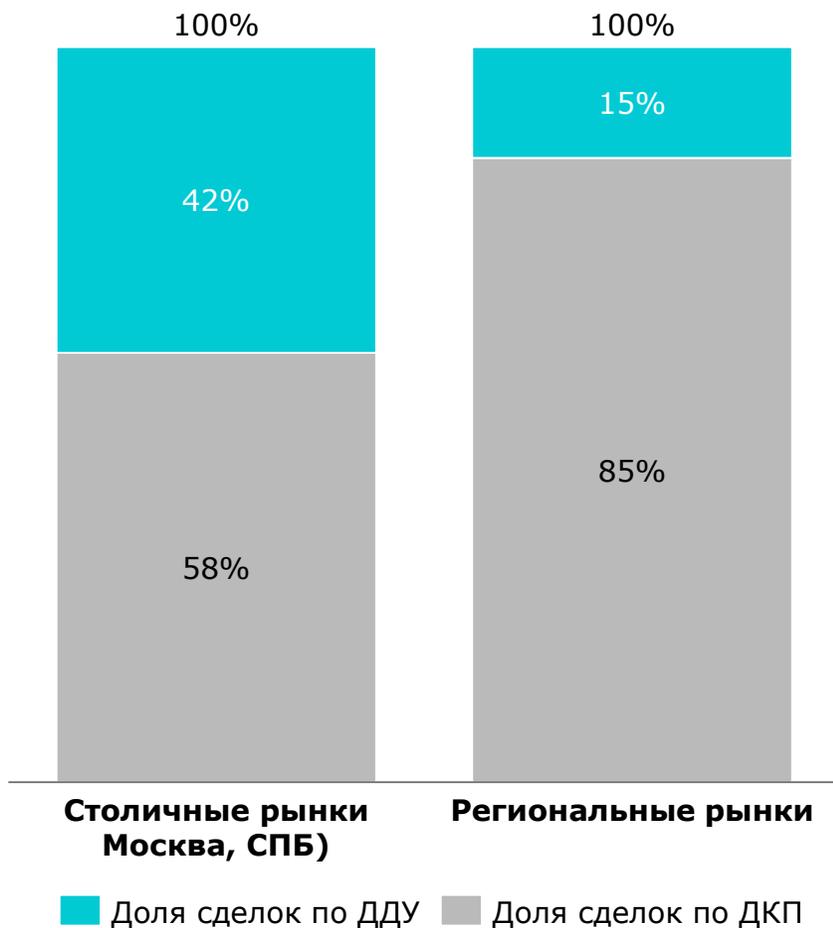
Распределение регионов по сбалансированности спроса и предложения, количество регионов на конец периода, ед.

Соотношение распроданности и стройготовности	2023 г.	2024 г.	Δ, ед.
>80% Дефицит предложения	53	30	-23
60-80% Баланс	20	30	+10
<60% Избыток предложения	13	26	+13

- Топ-3 региона с дефицитом предложения: Москва (94%), Республика Крым (93%), Свердловская область (92%).
- Топ-3 региона с профицитом предложения: Калининградская область (49%), Воронежская область (53%), Челябинская область (54%).

Доля сделок по ДДУ в регионах в 2019-2023 гг. была в среднем почти в 3 раза ниже, чем в Москве и СПб, что свидетельствует о недостаточном предложении новостроек

Средняя доля первичного рынка в количестве сделок по покупке жилья за 2019-2023 гг.



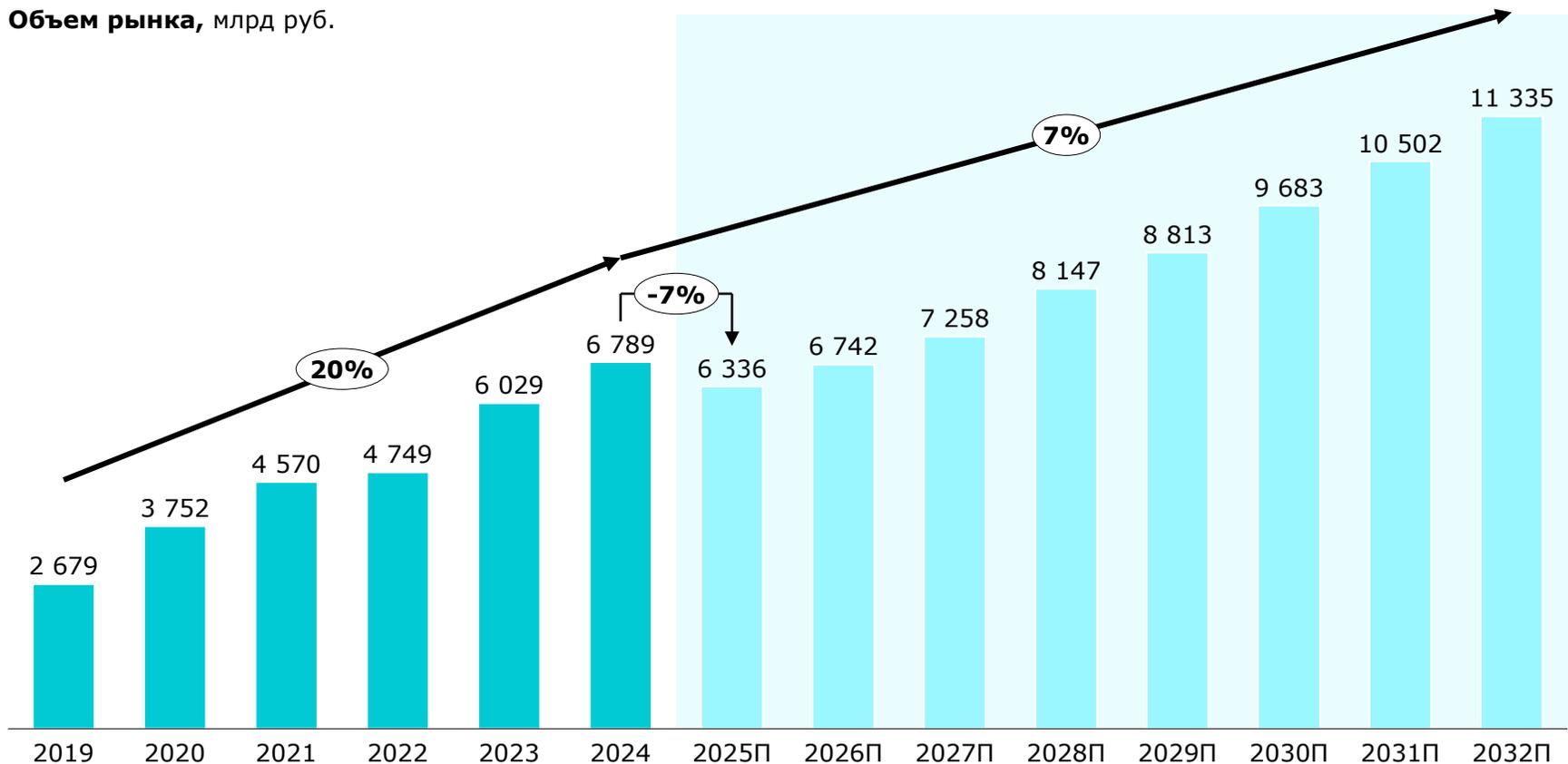
Средняя доля первичного рынка в количестве сделок по покупке жилья в разрезе регионов за 2019-2023 гг.

Москва	56%	44%
Санкт-Петербург	61%	39%
Новосибирская обл.	74%	26%
Московская обл.	75%	25%
Тюменская обл.	75%	25%
Ленинградская обл.	76%	24%
Краснодарский край	82%	18%
Тульская обл.	82%	18%
Свердловская обл.	83%	17%
Приморский край	83%	17%
Красноярский край	84%	16%
Республика Татарстан	86%	14%
Республика Башкортостан	88%	12%
Самарская обл.	88%	12%
Ярославская обл.	88%	12%
Нижегородская обл.	90%	10%
Владимирская обл.	91%	9%
Волгоградская обл.	91%	9%
Омская обл.	92%	8%
Мурманская обл.	100%	0%

В базовом сценарии рынок первичного жилья РФ будет расти в среднем на 7% в год и достигнет 11,3 трлн руб. к 2032 году (рост в 1,7 раз относительно 2024 г.)

Базовый прогноз ключевых показателей рынка первичного жилья в России

Объем рынка, млрд руб.

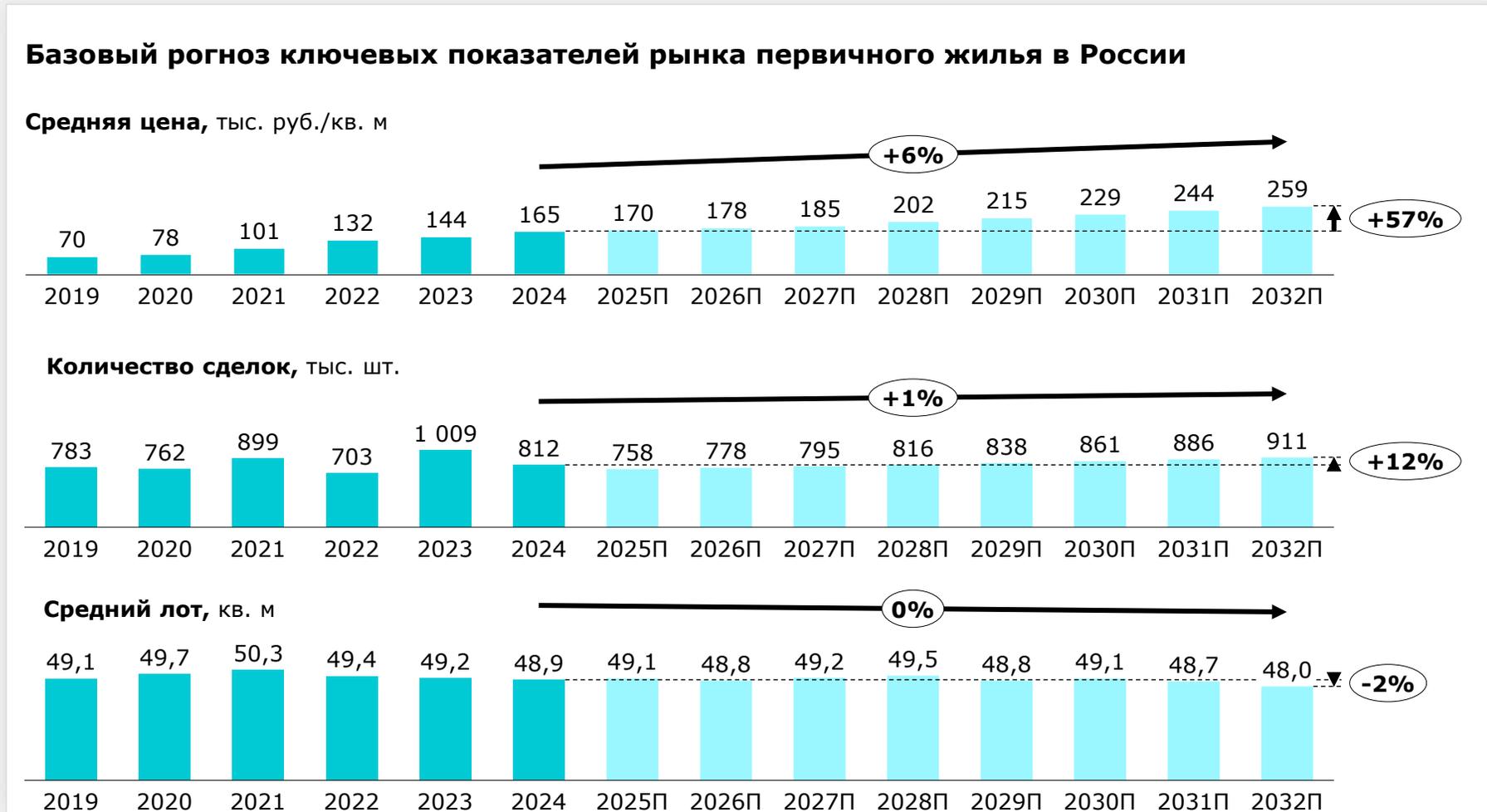


Ключевые факторы роста¹:

- Возврат ключевой ставки к уровню 9% в 2028 г.
- Сохранение программ государственной поддержки, в том числе продление семейной ипотеки до 2030 г.
- Рост доходов населения в среднем на 6% в год и улучшение благосостояния отдельных групп с низким уровнем дохода
- Продолжение экспансии крупных девелоперов с более качественным продуктом на региональные рынки
- Сравнительно низкий уровень обеспеченности качественным жильём, стимулирующий население улучшать жилищные условия
- Растущая доля ветхого и аварийного жилья при недостаточных темпах его расселения
- Дальнейшее распространение инструментов КРТ, которое повысит доступность земельных участков

1 – более подробно в Приложении 1

Базовый сценарий предполагает, что рост рынка первичного жилья в РФ до 2032 года будет происходить, в основном, за счет увеличения цены за кв.м. при небольшом приросте объема сделок



Комментарии



Прогноз средней цены и количества сделок на рынке первичного жилья в РФ сформированы с использованием регрессионных моделей, включающих следующие параметры¹:

- Средняя цена:
 - Прогноз темпа роста ВВП РФ
- Количество сделок:
 - Прогноз численности населения РФ
 - Прогноз ключевой ставки ЦБ РФ
 - Прогноз средней ЗП

Прогноз среднего лота базируется на ретроспективном тренде

¹ – значения параметров представлены в Приложении 3

Отдельные города РФ имеют более высокий потенциал для роста количества сделок по ДДУ ввиду относительно низкого предложения новостроек для целевой аудитории в последние годы

Число сделок ДДУ на тысячу людей, имеющих возможность приобрести квартиру, ед./тыс. чел.

Город	2020	2021	2022	2023	2024
Краснодар	18,3	29,3	21,8	52,8	31,8
Екатеринбург	17,4	21,1	19,1	34,2	25,2
Тюмень	12,2	17,2	17,9	32,8	22,2
Владивосток	15,8	18,0	13,1	18,1	16,1
Уфа	7,6	10,2	8,5	17,5	14,2
Санкт-Петербург	20,4	18,4	13,0	15,3	13,5
Ленинградская область	11,9	11,6	11,3	14,0	11,7
Новосибирск	10,8	12,6	10,7	16,2	11,7
Тула	2,6	3,1	4,6	10,2	10,6
Москва	9,2	10,9	9,1	12,2	10,3
Казань	9,7	7,7	5,6	10,7	9,3
Нижний Новгород	6,9	10,0	5,5	12,1	8,2
Московская область	9,0	10,7	8,0	10,6	7,5
Волгоград	4,2	4,8	4,6	10,6	7,4
Красноярск	8,2	9,8	6,9	12,4	7,2
Ярославль	4,4	5,2	4,2	6,3	6,8
Самара	4,9	4,3	3,3	10,1	5,6
Владимир	3,6	4,5	3,7	5,5	4,7
Омск	2,0	2,5	2,1	4,1	2,3
Тольятти	1,4	1,6	1,3	2,0	2,3
Мурманск	-	-	-	0,4	0,4
Россия	9,2	11,1	8,5	12,1	9,5

Развитые рынки

Рынки с высоким потенциалом роста

Комментарии

- Количество населения с возможностью приобрести квартиру рассчитывалось с использованием Индекса доступности жилья (Институт экономики города) - отношение доходов семьи со среднедушевыми доходами к доходам, необходимым для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотеки, исходя из средневзвешенных процентной ставки, срока кредита и доли первоначального взноса, — 30%.
- Более низкий, чем в среднем по РФ показатель, свидетельствует о возможности предлагать в городе больше новостроек с учетом объема платежеспособного спроса

В случае реализации потенциала платежеспособного спроса на отдельных региональных рынках, они будут расти опережающими темпами

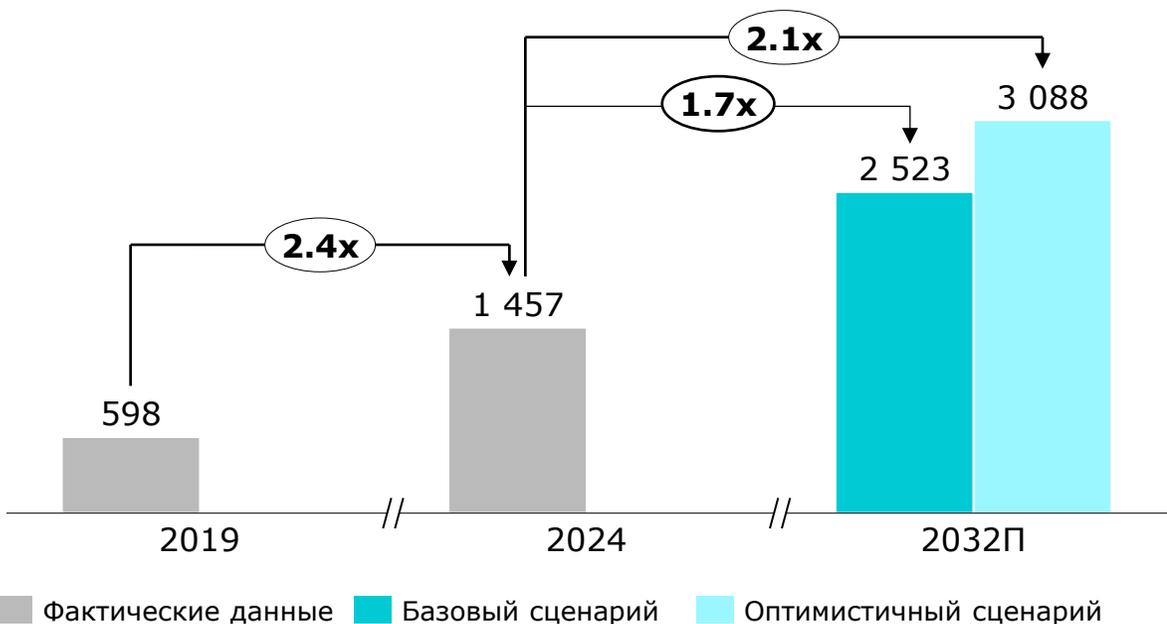
Рынок	Объем рынка, млрд руб. (2024 г.)	Объем рынка, млрд руб. (2032 г., базовый прогноз)	Среднегодовой темп роста рынка, % (2024-2032 гг., базовый прогноз)	Объем рынка млрд руб. (2032 г., оптимистичный прогноз ¹)	Среднегодовой темп роста рынка, % (2024-2032 гг., оптимистичный прогноз ¹)
Россия	6 789,0	11 335,0	7%		
Санкт-Петербург	421,6	825,2	9%		
Москва	1 714,6	2 740,4	6%		
Ленинградская обл.	102,8	197,5	9%		
Московская обл.	355,7	654,5	8%	894,8	12%
Владивосток	66,6	131,1	9%		
Владимир	6,0	11,2	8%	22,1	18%
Волгоград	25,0	46,3	8%	65,8	13%
Екатеринбург	176,1	261,8	5%		
Казань	93,2	162,1	7%	214,0	11%
Краснодар	185,9	268,3	5%		
Красноярск	40,1	77,1	9%	103,5	13%
Мурманск	0,6	1,5	13%	23,2	60%
Нижний Новгород	46,8	87,3	8%	119,5	12%
Новосибирск	95,3	181,2	8%		
Омск	12,0	24,7	9%	95,7	30%
Самара	29,7	49,0	6%	91,7	15%
Тольятти	6,5	8,2	3%	49,3	29%
Тула	25,6	44,6	7%		
Тюмень	106,8	159,6	5%		
Уфа	66,9	123,7	8%		
Ярославль	15,0	33,6	11%	40,2	13%

1 – при условии реализации потенциала развития рынка первичного жилья до среднероссийского уровня

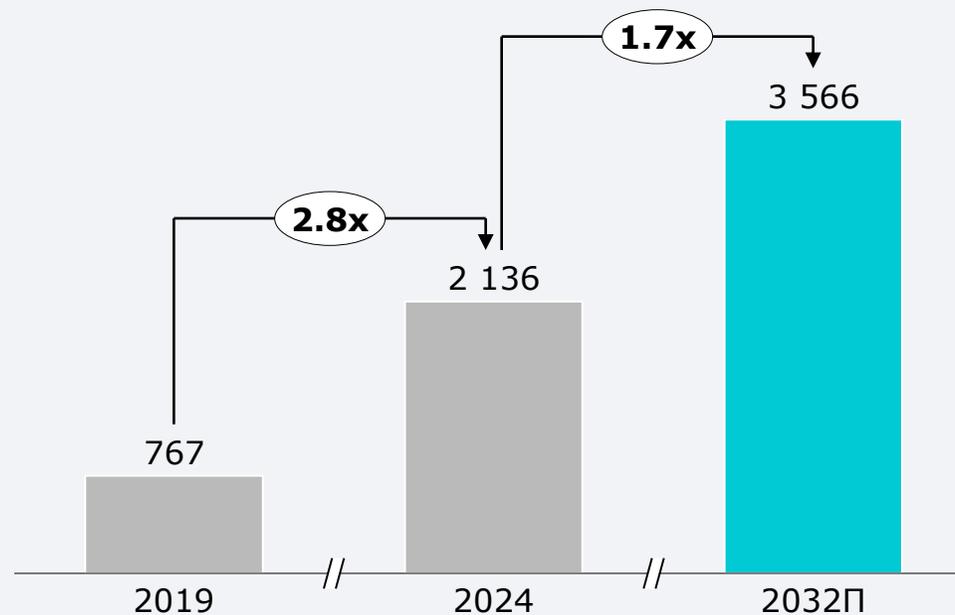
В оптимистичном сценарии, при условии реализации потенциала платежеспособного спроса, темп роста отдельных региональных рынков может составить более 2,1 раз к 2032 году

Объем первичного рынка жилья в РФ, млрд руб.

Выборочные региональные рынки¹



Столичные рынки²



1 – Ленинградская обл., Московская обл., Владивосток, Владимир, Волгоград, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Красноярск, Мурманск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Самара, Тольятти, Тула, Тюмень, Уфа и Ярославль; 2 – Москва и Санкт-Петербург

Источник: прогнозная модель Strategy Partners

Продолжение экспансии крупных девелоперов будет способствовать росту качественного предложения на региональных рынках и реализации потенциала спроса

Топ-10 федеральных девелоперов с наиболее диверсифицированным портфелем ¹

Наименование, домашний регион	Регионов присутствия	Объем строительства, тыс. кв. м	Место в объеме строительства в РФ	Новых площадок ² в регионах 2024 г.
 ПИК, г. Москва	15	4 297	2	+2
 ГК Самолет, г. Москва	14	4 807	1	+8
 Т. талан, Удмуртская Республика	13	855	18	+1
 ГК Glorax, г. Санкт-Петербург	11	648	22	+5
 Брусника, Свердловская область	8	1 508	7	+2
 ГК ФСК, г. Москва	7	1 766	5	+1
 Группа Эталон, г. Санкт-Петербург	7	1 163	12	0
 Унистрой, Республика Татарстан	7	500	27	0
 DOGMA, Краснодарский край	5	1 966	4	+3
 Страна Девелопмент, Тюменская область	5	1 291	9	+2

Комментарии

- Повышение привлекательности региональных рынков в последние годы привело к активной экспансии крупных девелоперов и росту предложения качественного жилья в отдельных городах РФ.
- Наиболее быстрорастущие компании уже расширили географию присутствия на пять и более регионов. Самым диверсифицированным региональным портфелем на сегодняшний день обладают ПИК, Самолет, Талан и Glorax.
- Успешность региональной экспансии девелоперов в ближайшие годы будет определяться способностью компаний адаптировать продуктовое предложение под локальные особенности спроса, выстраивать эффективные цепочки поставок и устанавливать конструктивные отношения с региональными властями в земельных вопросах.

1 – по состоянию на 1 июля 2025 г.; 2 – регионы, в которых девелоперы в 2024 году приобрели земельные участки для многоквартирного строительства

Приложение 1. Основные факторы, влияющие на развитие рынка жилищного строительства в РФ до 2032 года



На объем и динамику рынка жилья в РФ в ближайшие годы будут оказывать влияние несколько факторов



Регулирование

- 1 Возврат ключевой ставки к приемлемым значениям в ближайшие два года
- 2 Сохранение значимых программ государственной поддержки спроса на жилье (в том числе продление семейной ипотеки до 2030 года)
- 3 Дальнейшее распространение инструмента КРТ в регионах РФ



Экономика

- 4 Рост доходов населения в целом и улучшение благосостояния групп с низким уровнем дохода.

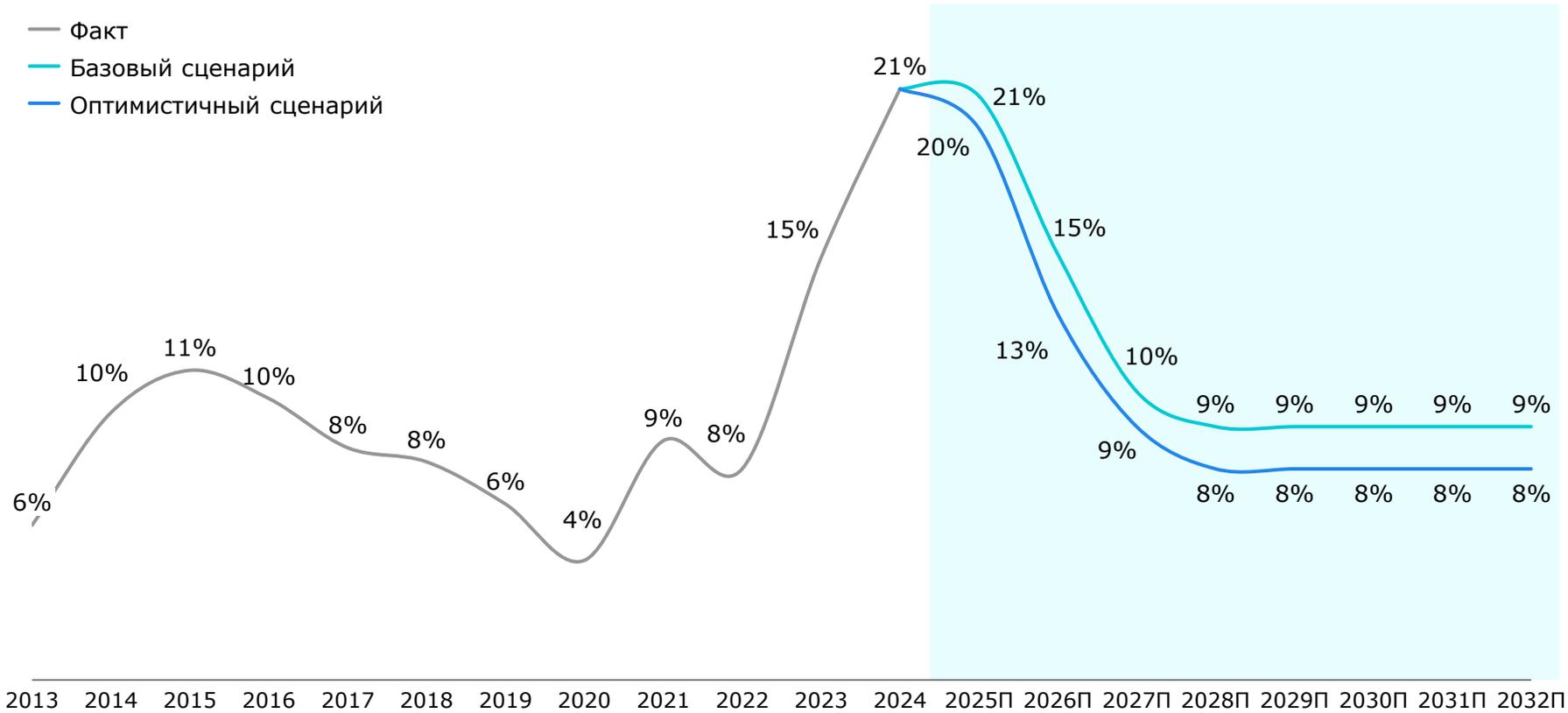


Социальные показатели

- 5 Устойчивый тренд на урбанизацию и рост численности городского населения
- 6 Сравнительно низкий уровень обеспеченности качественным жильём
- 7 Низкий уровень обновленного жилого фонда и растущий объем аварийного жилья, требующего расселения

Возврат ключевой ставки к приемлемым значениям (ожидается после 2027 года) будет способствовать восстановлению спроса на рыночную ипотеку

Ретроспектива и прогноз ключевой ставки ЦБ в среднем за год, %



Источники прогноза:



- Базовый сценарий – Sber MacroVision от 18.04.2025
- Оптимистичный сценарий – прогноз ЦБ РФ от 25.07.2025 г.

Государство продолжит поддерживать спрос на жилье в ближайшие годы через сохранение наиболее значимых льготных программ и развитие новых инструментов

Основные механизмы поддержки спроса на жилье со стороны государства

Действующие механизмы

- Отмена лимитов и продление действия семейной ипотеки, наличие прочих льготных ипотечных программ**
Семейная ипотека, действующая с 2018 г., продлена до 2030 г. с отменой лимитов по финансированию. Кроме того, в России действуют ипотека для IT-специалистов, доступная на территории всей страны, Дальневосточная и Арктическая ипотеки, распространяющиеся на регионы ДФО и территории Арктической зоны Российской Федерации, соответственно.
- Введение Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков**
Введенный с 1 января 2025 года единый ипотечный стандарт позволяет снизить распространение высокорисковых схем ипотечного кредитования путем более подробного информирования заемщиков об условиях кредита и о сопряженных рисках. В нем закреплены единые условия кредитования для всех заемщиков, запрет на длительное размещение средств на аккредитивах, запрет на получение банками вознаграждения от застройщиков или взятие комиссии за снижение ставки кредита и другое.
- Выдача льготной семейной ипотеки на приобретение жилья во вторичном жилом фонде в городах с низкими объемами строительства нового МКД**
С 1 апреля 2025 года действие семейной ипотеки распространено на вторичный рынок в регионах с низким уровнем жилищного строительства. Программа действует в 901 городе, где одновременно строится не более двух многоквартирных домов. В список попали Мурманск, Комсомольск-на-Амуре, Воркута и другие крупные населенные пункты, несколько городов в Крыму, Курской области, ДНР и других регионах. Он охватывает большинство субъектов Российской Федерации, кроме Московской, Ленинградской областей, городов-миллионников.

Планируемые механизмы

- Льготное финансирование застройщиков в малых городах с низким показателем распроданности квартир**
Минстрой планирует субсидировать проекты жилищного строительства в малых городах и регионах, где распроданность квартир в домах со сроком сдачи в 2026 г. не превышает 20%. Данная мера снизит долговую нагрузку застройщиков и простимулирует своевременную сдачу объектов в срок. Планируется к вводу в 2026 г.
- Ограничение выдачи семейной ипотеки по региону регистрации**
Минфин РФ рассматривает ограничение семейной ипотеки по региону регистрации, чтобы исключить инвестиционное использование льгот. Это может вызвать кратковременный рост спроса. В случае принятия в 2026 году ожидается снижение активности на рынках Москвы и Санкт-Петербурга без существенного влияния на региональные рынки.

Большая часть проектов КРТ (82%) сконцентрирована в ТОП-10 регионах, на ТОП-10 застройщиков приходится более половины проектов (54%)

Действующие проекты КРТ

Регион	Площадь проектов КРТ ¹ , тыс. кв. м	Доля в общем портфеле КРТ ¹ , %	Доля проектов КРТ в портфеле региона ¹ , %
Московская обл.	1 884	43	22
Краснодарский край	490	11	6
Пензенская обл.	347	8	27
Пермский край	173	4	9
Тюменская обл.	165	4	4
Челябинская обл.	145	3	10
г. Москва	133	3	1
Адыгея	104	2	23
Красноярский край	95	2	5
Хабаровский край	85	2	7
ТОП-10, всего	3 622	82	8

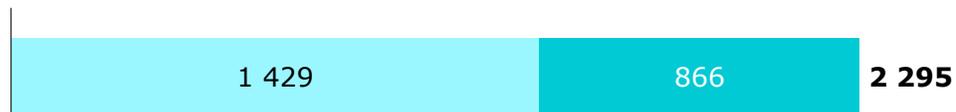
Застройщик	Площадь проектов КРТ ¹ , тыс. кв. м	Доля в общем портфеле КРТ ¹ , %	Доля проектов КРТ в портфеле региона ¹ , %
ФСК	597	14	30
Территория Жизни	329	7	93
ИНГРАД	308	7	43
Гранель	251	6	34
Страна Девелопмент	196	4	19
ПИК	188	4	4
ССК	178	4	16
Железно	133	3	34
DOGMA	106	2	6
СтройИнновация	95	2	83
ТОП-10, всего	2 382	54	19

1 - по данным на 1 октября 2024 г.

Дальнейшее распространение инструментов КРТ повысит доступность земельных участков для реализации крупных жилищных проектов в регионах

Текущее развитие КРТ в РФ²

Количество проектов КРТ, шт.



Площадь территорий под КРТ, тыс. га



Градостроительный потенциал проектов КРТ, млн кв. м



■ В проработке ■ Реализуется

Перспективы развития КРТ



200,6 млн кв. м, из которых

146,4 млн кв. м – жилая площадь

составит градостроительный потенциал территорий, которые дополнительно будут вовлечены в реализацию проектов КРТ до 2030 года.



120 млрд руб.

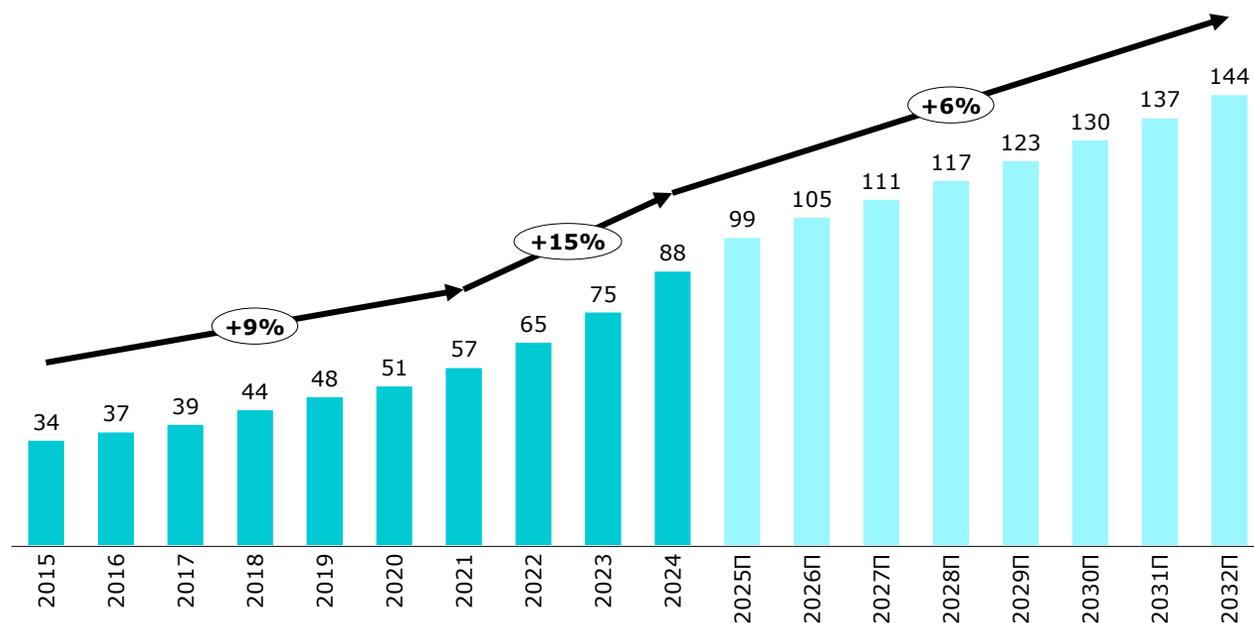
будет направлено на механизм КРТ до 2030 года в соответствии с Посланием Президента РФ Федеральному Собранию от 29 февраля 2024 года. В программу будут включены 37 регионов с низким уровнем бюджетной обеспеченности и имеющие индивидуальные программы развития.

1 – субъекты с уровнем расчетной бюджетной обеспеченности менее 0,65 (до выравнивания); 2 – по данным на 4 февраля 2025 г.

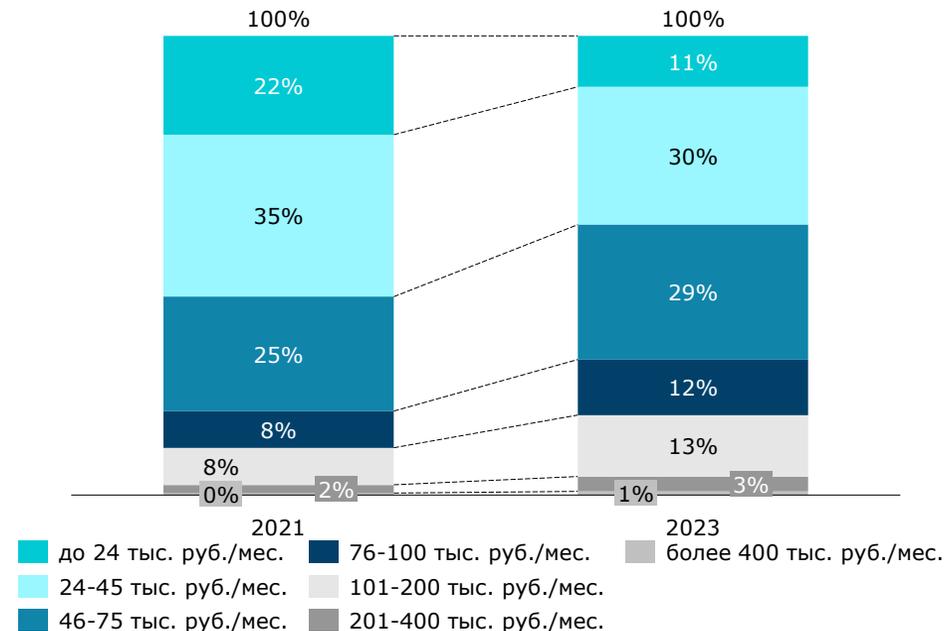
Дальнейший рост доходов населения и доли населения с ЗП выше среднего уровня увеличит доступность жилья и ипотечных кредитов

Социально-экономические показатели РФ

Уровень доходов населения РФ, тыс. руб./мес.



Структура населения по уровню заработной платы в РФ¹, %

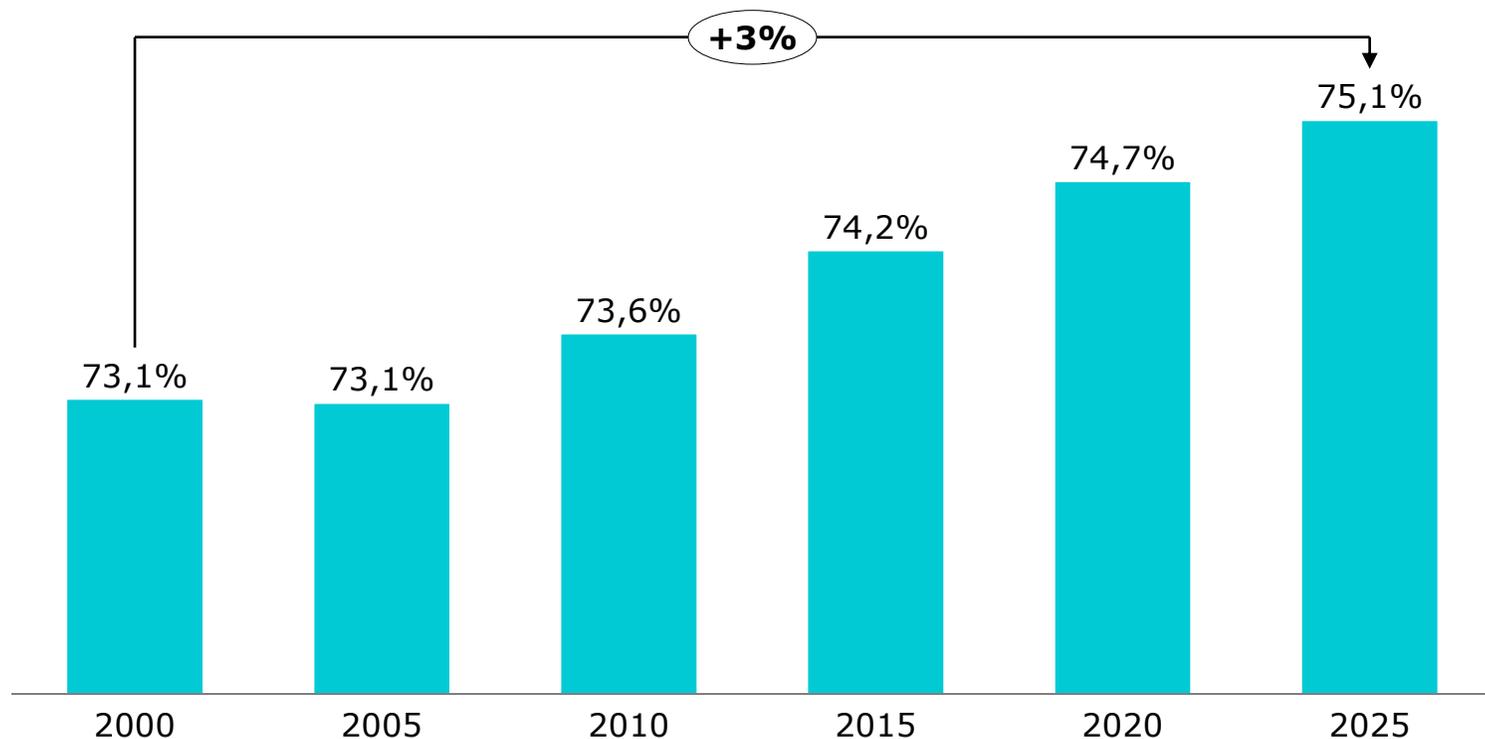


- С 2021 года наблюдается значительная корректировка качественной структуры населения по уровню дохода, обусловленная существенным ростом оплаты труда в отдельных профессиональных группах (военнослужащие, работников ВПК, медицинские работники и др.), что послужило причиной улучшением уровня благосостояния групп населения с низким уровнем дохода.
- Тем не менее, в крупных городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, Казань и др., цены на недвижимость выросли на десятки процентов за последние 5–10 лет. Одновременно рост номинальных зарплат отстает от темпов удорожания жилья. В результате растет разница в уровне доступности жилья (когда цена квартиры составляет 70–100% от годового дохода семьи). Для крупных городов необходимо 5–6 лет дохода семьи для покупки квартиры, в регионах – от 2х до 4х лет.

1 – данные за 2022 и 2024 гг. отсутствуют

Устойчивый тренд на урбанизацию и рост численности городского населения будет поддерживать рост жилищного строительства в крупнейших городах РФ

Доля городского населения в общей численности населения на 1 января года¹, %
(млн чел.)



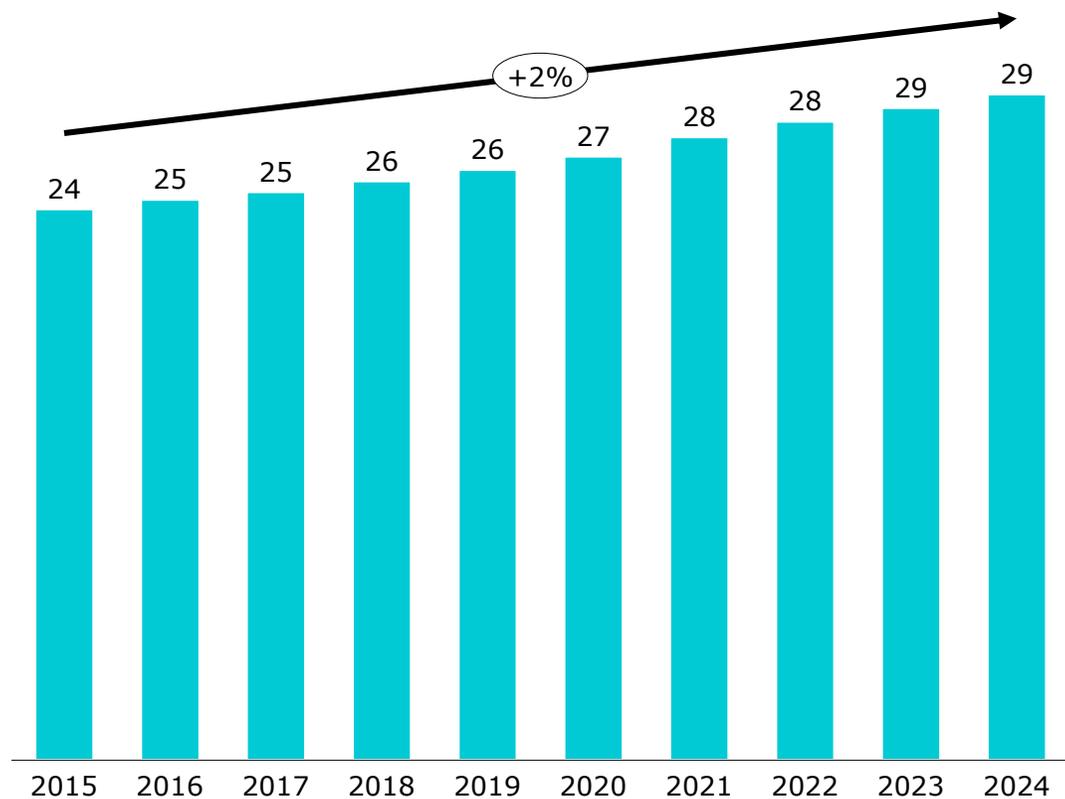
Комментарии:

- По состоянию на 1 января 2025 года в городах проживает 109,8 млн человек. С 2010 года число городов-миллионников увеличилось с 12 до 16 за счет Красноярска, Краснодара, Воронежа и Перми.
- К числу наиболее быстрорастущих городов РФ за последние 10 лет (в основном за счет миграции) относят: Краснодар, Сургут, Москву, Тюмень, Санкт-Петербург, Казань, Новосибирск, Нижневартовск, Каспийск.

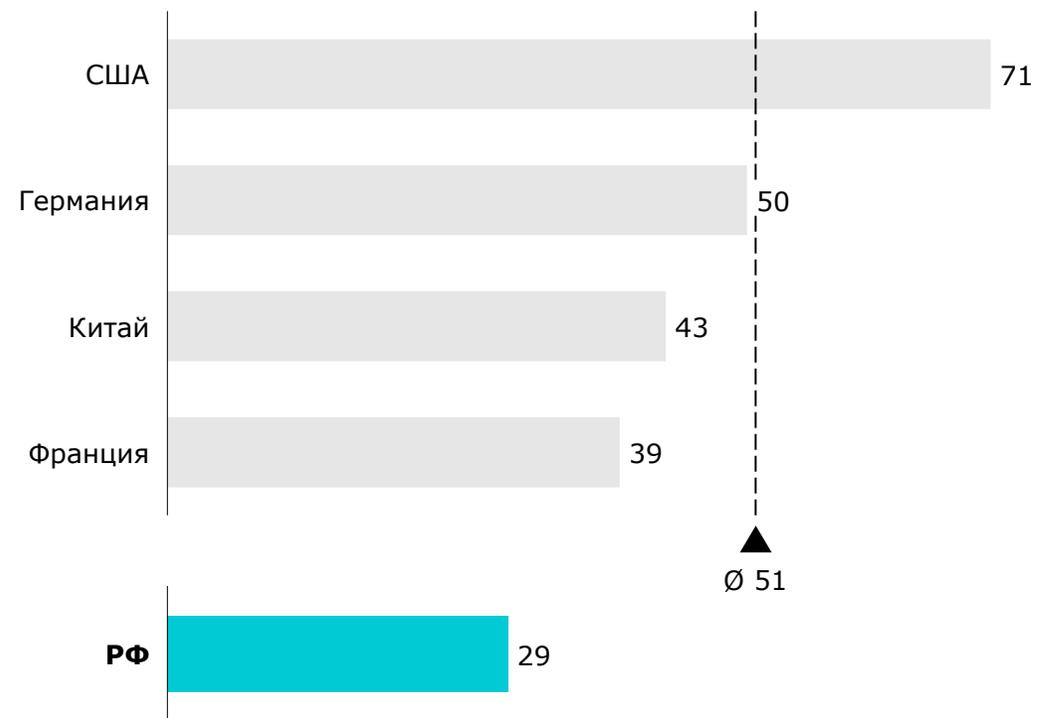
1 – без учета новых регионов

Обеспеченность жильем населения РФ демонстрирует устойчивый рост, но при этом она все еще остается низкой относительно зарубежной практики

Обеспеченность площадью жилых помещений на 1 чел. в РФ, кв. м

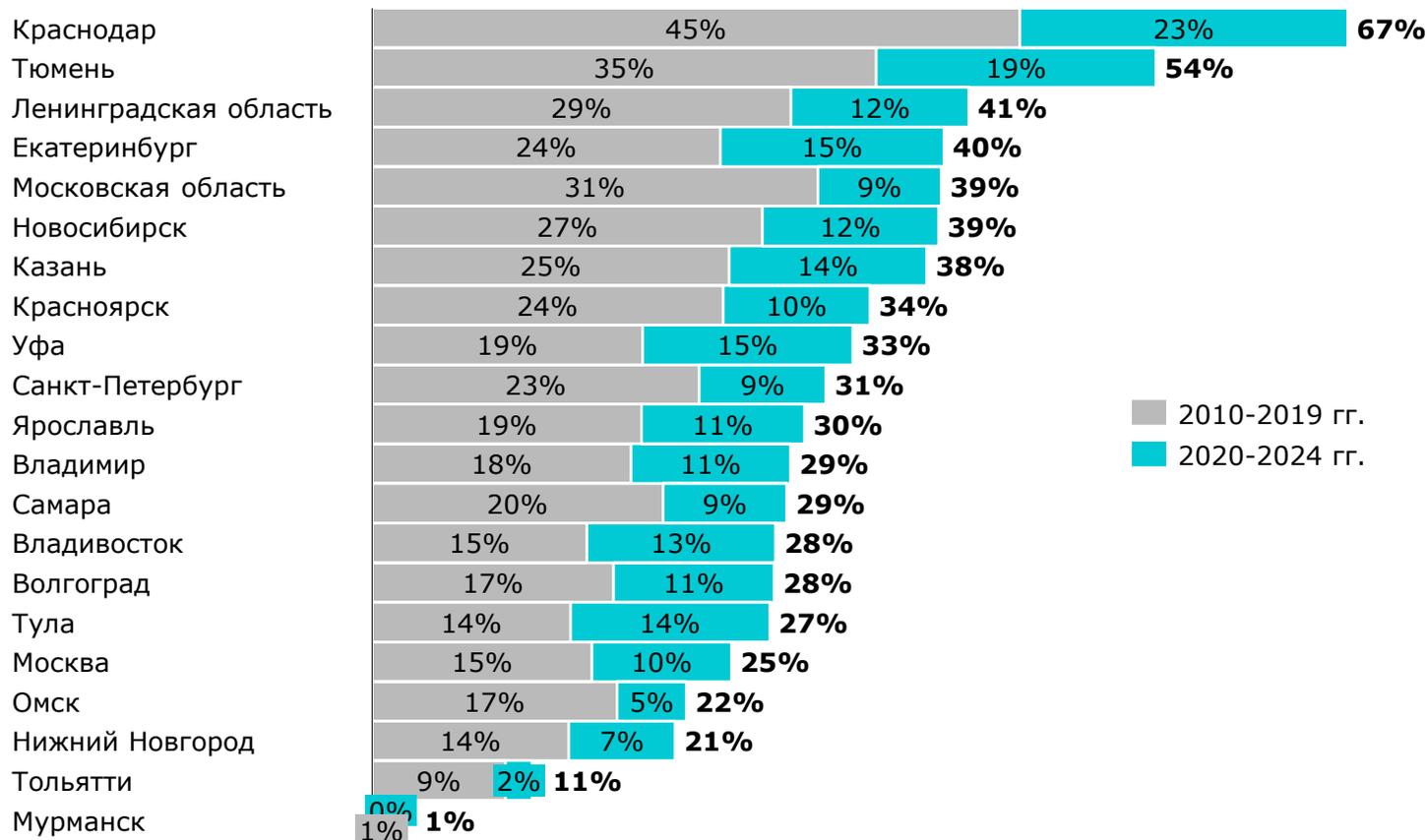


Обеспеченность площадью жилых помещений на 1 чел. в РФ и зарубежных странах, 2024 г., кв. м



Многие региональные рынки имеют низкий уровень обновленного жилого фонда, что также будет поддерживать спрос на новое жильё

Многоквартирный жилой фонд, построенный после 2010 г., % от общей площади всего жилищного фонда по состоянию на 2024 г.



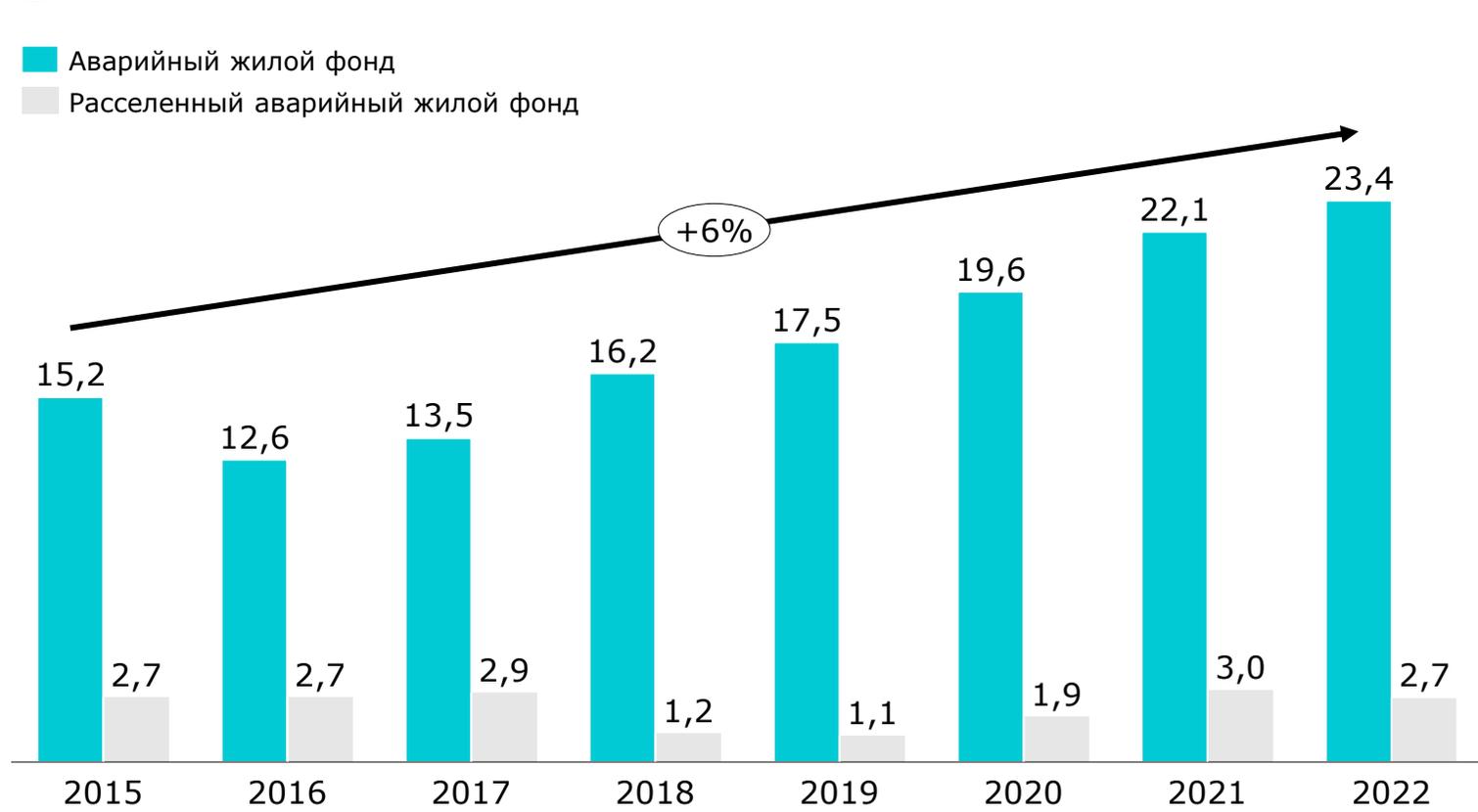
Комментарии



- На многих региональных рынках доля жилья, построенного после 2020 года, составляет не более 15%, что будет поддерживать спрос на новое жильё.
- Исключением являются рынки Тюмени и Краснодара, где в последние годы велось масштабное строительство жилья и доля обновленного жилого фонда существенно выше группы сравнения. Это может ограничивать спрос на новое жильё и также вести к усилению конкуренции с вторичным рынком в ближайшие годы.

Дополнительным фактором стимулирования жилищного строительства в РФ является растущий объем аварийного жилого фонда, требующего расселения

Аварийный жилой фонд и расселенный аварийный жилой фонд, 2015–2022 гг., млн кв. м



Комментарии:

- Объем аварийного жилого фонда увеличивался в среднем на 6% с 2015 по 2022¹ год. Темпы расселения значительно отстают от темпов обветшания – доля расселенного аварийного жилого фонда составляла от 6 до 21% от аварийного жилого фонда в 2015–2022¹ годах
- В основном обветшание охватывает региональные рынки из-за отсутствия программ реновации как в Москве и Санкт-Петербурге
- Хотя расселение идет по программам реновации и практически не затрагивает частный рынок девелопмента, данные процессы также имеют отражение в сфере стимулирования продаж на первичном рынке: цепочки расселения запускают продажи на вторичном рынке и приводят к формированию первоначальных взносов для категории людей, ранее не имевших возможность приобрести новое жилье

1 – данные за следующие периоды отсутствуют

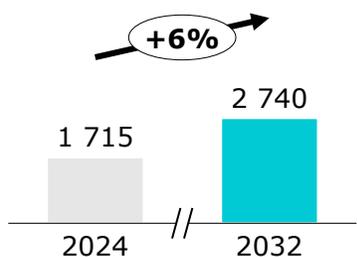
Приложение 2. Краткий обзор
текущего состояния и
потенциала развития
выборочных региональных
рынков жилья



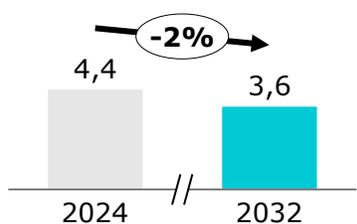
Первичный рынок жилья г. Москвы будет развиваться умеренными темпами - 6% в год, преимущественно за счет роста цен при снижении объема сделок

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Москвы

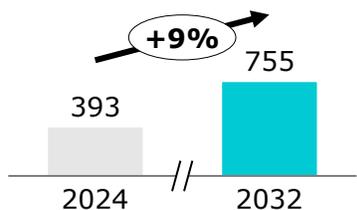
Объем рынка, млрд руб.



Общая площадь сделок, млн кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** г. Москва является лидером в РФ по объёму сделок и уровню цен на рынке первичного жилья (1 715 млрд руб. в 2024 г.). В 2019–2024 гг. рынок рос в среднем на 26% в год как за счёт увеличения объёма сделок (с 3,3 до 4,4 млн кв. м), так и роста цен (со 177 до 393 тыс. руб./кв. м). Текущий уровень распроданности к стройготовности составляет 100%, что выше, чем во многих городах РФ, и указывает на дефицит предложения. Относительно небольшая доля новостроек — всего 25% жилищного фонда было введено после 2010 г. — поддерживает интерес покупателей к новому жилью более высокого качества, причём часть устаревших домов будет заменена в рамках программы реновации.
- **Конкуренция:** рынок характеризуется высокой конкуренцией, обусловленной как значительным присутствием федеральных девелоперов (доля — 29%), крупных региональных игроков (доля топ-5 — 28%), так и активной экспансией застройщиков из регионов. При этом уровень консолидации рынка относительно низкий: на топ-3 девелопера приходится 26% объёма строящегося жилья.
- **Земельный рынок:** рынок земельных участков в Москве является самым развитым в РФ, имеет высокую инвестиционную привлекательность, однако также характеризуется высокой конкуренцией и высокими ценами, вызванными дефицитом

перспективных лотов. Градостроительные процедуры (изменение ВРИ, получение разрешения на строительство и т. д.) характеризуются высокой сложностью. Город также предъявляет высокие требования к дополнительной инфраструктуре при строительстве жилья (социальная инфраструктура, места приложения труда), при этом действует программа создания мест приложения труда, позволяющая девелоперам получить льготы по арендной ставке или изменению ВРИ.

- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, стабильная численность населения за счет миграции и инвестиционная привлекательность рынка Москвы как делового и туристического центра России.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья г. Москвы в 2024–2032 гг. составит 6% и достигнет 2 740 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- Первичный рынок жилья г. Москвы в 2025–2032 гг. сохранит лидирующие позиции в РФ по объёму сделок и ценовому уровню, при этом конкуренция среди девелоперов усилится (как за покупателей, так и за земельные участки), в том числе за счёт активной экспансии игроков из регионов.

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 26% всего рынка
Репутация застройщиков	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,4 балла) ниже среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 29%
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Сложности с внесением изменений в ПЗЗ для смены ВРИ участков и частое изменение законодательства

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

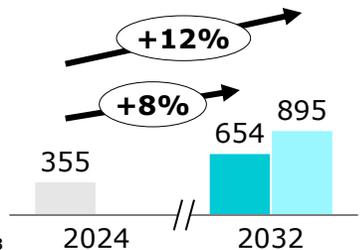
На рынке первичного жилья Московской области прогнозируется рост на уровне 8-12% в год, как за счет увеличения цен, так и объема сделок

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Московской обл.

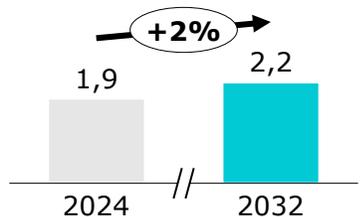
Объем рынка, млрд руб.



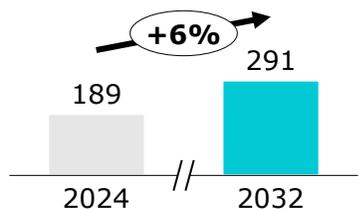
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, млн кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- Текущий объём рынка и уровень насыщения:** рынок Московской области является третьим в РФ по объёму сделок в денежном выражении (356 млрд руб. в 2024 г.), несмотря на то, что он в 2024 г. снизился до уровня 2021 г. Уровень распроданности к стройготовности в 73% свидетельствует о текущей сбалансированности рынка, при этом с учётом стабильного роста объёмов строительства с 2022 г. возможно возникновение переизбытка предложения в ближайшие годы.
- Конкуренция:** отличительной особенностью рынка Подмоскovie является высокая конкуренция, обусловленная значительным присутствием федеральных девелоперов (доля рынка — 42%), при этом три федеральных игрока: Самолёт, ПИК и ФСК контролируют 36% рынка. Также на рынке присутствует несколько крупных региональных игроков (доля топ-5 — 16%). На топ-3 девелоперов приходится 36% объёмов строительства, что является средним для РФ уровнем консолидации рынка. Высокая доля нового жилья (39% жилого фонда введено после 2010 года) создаёт предпосылки для роста конкуренции девелоперов с новым вторичным рынком в отдельных локациях.
- Земельный рынок:** в Московской области наблюдается высокий спрос и конкуренция среди девелоперов за земельные участки, особенно в ближайшей к Москве зоне. Благодаря программе КРТ стоимость участков на первичном рынке остаётся относительно низкой, на вторичном рынке цены значительно выше. Кроме того, более простые и быстрые по сравнению со столицей градостроительные процедуры делают рынок более доступным для застройщиков по сравнению с Москвой.
- Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, рост численности населения преимущественно за счёт миграции. Развитие рынка Московской области также будет поддерживаться «перетоком» спроса из Москвы, где более высокие цены на жильё и повышенным лимитом по семейной ипотеке (12 млн руб.) при более доступной стоимости жилья, чем в Москве.
- Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Московской области в 2024–2032 гг. составит 8%, а его объём достигнет 654 млрд руб. к 2032 г. (как за счет увеличения цен (6%), так и объёмов сделок (5%)), что более чем вдвое превысит текущие показатели. В оптимистичном сценарии¹ (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объём рынка к 2032 г. может вырасти до 895 млрд руб.
- Развитию рынка первичного жилья Московской области также будут способствовать наличие программы КРТ и более простые по сравнению со столицей градостроительные процедуры. При этом ожидается, что сохранится высокая конкуренция со стороны крупных федеральных девелоперов, которые уже контролируют более трети рынка, а в отдельных локациях — возможен рост конкуренции с вторичным рынком ввиду значительной доли обновлённого жилого фонда за последние годы.

Ключевые параметры рынка

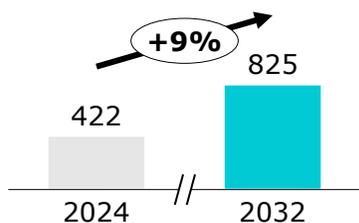
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●○○○	Топ-3 застройщика контролируют 36% рынка
Репутация застройщиков	●○○○	Средняя оценка застройщиков (2,8 балла), что ниже, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	●○○○	Доля федеральных игроков составляет 42%, присутствуют 6 из 10
Административные и законодательные барьеры	○○●○	Действует КРТ, новым игрокам проще зайти на рынок МО, чем в Москву, но конкуренция за участки высокая

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения)

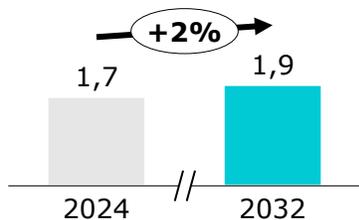
На рынке первичного жилья Санкт-Петербурга прогнозируется рост на уровне 9% в год как за счет увеличения цен, так и объема сделок

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Санкт-Петербурга

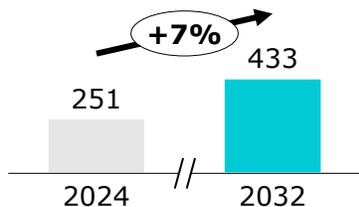
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, млн кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** рынок первичного жилья Санкт-Петербурга — один из крупнейших в РФ по объёму сделок и уровню цен (422 млрд руб. в 2024 г.). В 2019–2024 гг. он рос в среднем на 13% в год, преимущественно за счёт увеличения цен (со 110 до 251 тыс. руб./кв. м). Объём строительства устойчиво сокращается с 2019 г., что связано с задержками утверждения ПЗЗ и ограниченным предложением земельных участков. Это, в свою очередь, формирует дефицит предложения жилья и рост цен. Соотношение распроданности к стройготовности составляет 96%, что указывает на дефицит предложения. Относительно невысокая доля нового жилья (31% жилого фонда введено после 2010 года) будет оказывать поддержку спросу на новые, более качественные проекты.
- **Конкуренция:** рынок характеризуется высокой конкуренцией, обусловленной значительным присутствием крупных региональных игроков (доля топ-5 — 48%), а также нескольких федеральных девелоперов (доля — 19%). Доля топ-3 игроков составляет 39% в объёме строительства, что является средним для РФ уровнем консолидации рынка. Высокий уровень конкуренции со стороны региональных девелоперов в ближайшие годы сохранится ввиду реализации крупных проектов такими компаниями, как Setl Group, Старт Девелопмент, КВС и др.
- **Земельный рынок:** предложение доступных земельных участков в границах города ограничено, а их стоимость остается высокой, в том числе из-за отсутствия программы КРТ. В городе присутствуют значительные градостроительные ограничения, в частности не принятые ПЗЗ.
- **Драйверы роста:** рост доходов как в среднем по РФ, небольшой рост численности населения за счёт миграции, высокая доступность жилья по семейной ипотеке (лимит по кредиту в 12 млн руб. покрывает более 90% стоимости среднего лота) и инвестиционная привлекательность рынка Санкт-Петербурга как делового и туристического центра России.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Санкт-Петербурга в 2024–2032 гг. составит 9%, а объём рынка достигнет 825 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- Первичный рынок жилья Санкт-Петербурга в 2025–2032 гг. сохранит одну из лидирующих позиций в РФ по объёму сделок и уровню цен. При этом на рынке будет наблюдаться высокая конкуренция среди девелоперов за земельные участки. Одним из значимых факторов развития рынка является введение новых ПЗЗ, которые в настоящее время сдерживают запуск ряда крупных проектов

Ключевые параметры рынка

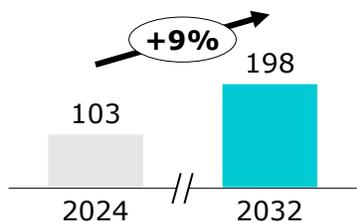
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 39% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,7 балла) совпадает со средним показателем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 19%
Административные и законодательные барьеры	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Неопределенность с ПЗЗ в затрудняет получение ГПЗУ и РИС

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

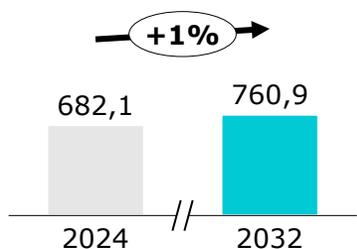
Рынок первичного жилья Ленинградской области будет расти со среднегодовым темпом 9%, преимущественно за счет роста цен

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Ленинградской обл.

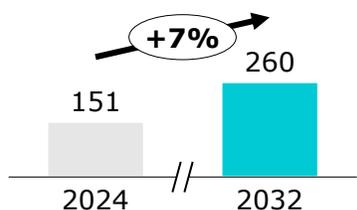
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** объем рынка первичного жилья Ленобласти в 2024 году составил 103 млрд руб., что характеризует его как один из крупнейших в РФ. В 2019–2024 гг. рынок рос в среднем на 19% в год как за счёт увеличения объёма сделок (с 548 до 682 тыс. кв. м), так и цен (с 79 до 151 тыс. руб./кв. м). С 2020 г. девелоперы активно наращивали объёмы строительства, что уже привело к переизбытку предложения на рынке, что выражается в относительно невысоком коэффициенте распроданности к стройготовности — 61%.
- **Конкуренция:** рынок первичного жилья Ленинградской области отличается высокой конкуренцией, обусловленной значительным присутствием федеральных девелоперов (доля — 28%) и крупных региональных игроков (доля топ-5 — 26%). Доля топ-3 девелоперов составляет 36%, что является средним для РФ уровнем консолидации рынка. Федеральные застройщики (GlovaX, Самолёт, Эталон) планируют увеличение объёмов строительства в регионе, что будет способствовать увеличению их доли и конкуренции на рынке. Ввиду значительной доли нового жилья (около 41% жилого фонда введено после 2010 года) в перспективе возможен также рост конкуренции девелоперов с новым вторичным рынком.
- **Земельный рынок:** земельный рынок Ленобласти характеризуется относительно высокой доступностью благодаря программе КРТ и отсутствию существенных градостроительных ограничений для МКД.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, рост численности населения за счет миграции. Развитие рынка Ленинградской области также будет поддерживаться дефицитом жилья и более высокими ценами в Санкт-Петербурге, а также повышенным лимитом по семейной ипотеке (12 млн руб.) при более доступной стоимости жилья, чем в Санкт-Петербурге.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Ленинградской области в 2024–2032 гг. составит 9%, а объём рынка достигнет 198 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- Рынок первичного жилья Ленинградской области в 2025–2032 гг. останется привлекательным для девелоперов, несмотря на текущий избыток предложения и высокую конкуренцию. Этому будут способствовать близкое расположение к одному из крупнейших рынков РФ (Санкт-Петербург), на котором существует дефицит предложения, а также программа КРТ. Ожидается рост конкуренции со стороны федеральных девелоперов, а в отдельных локациях — возможно усиление конкуренции с вторичным рынком ввиду значительной доли обновлённого жилого фонда за последние годы.

Ключевые параметры рынка

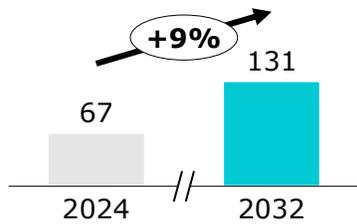
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	3 из 3 (полностью)	Топ-3 застройщика контролируют 36% рынка
Репутация застройщиков	4 из 5 (высоко)	Средняя оценка застройщиков (4,1 балла), что выше, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	3 из 10 (низко)	Доля федеральных игроков составляет 28%, присутствуют 5 из 10
Административные и законодательные барьеры	3 из 3 (полностью)	Действует КРТ, новым игрокам проще зайти на рынок Ленобласти, чем в СПб

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

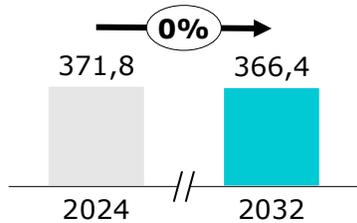
Рост рынка Владивостока, который будет поддерживаться действием дальневосточной ипотеки, составит в среднем 9% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Владивостока

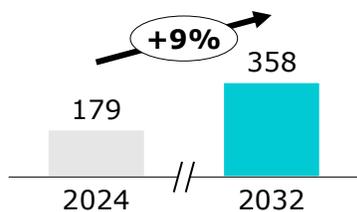
Объем рынка, млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** рынок первичного жилья Владивостока — один из немногих рынков, который показал рост объемов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и составил 67 млрд руб. (372 тыс. кв. м). Основным фактором роста рынка стала льготная дальневосточная ипотека, которая поддержала рост цен при небольшом снижении количества сделок. Динамичный рост объемов строительства (более трёх раз за последние 6 лет) на текущий момент привёл к относительному перенасыщению рынка (коэффициент распроданности к стройготовности составляет 60%). При этом относительно невысокий уровень обновлённого жилого фонда (28% построено после 2010 года) будет способствовать спросу на новые, более качественные проекты в ближайшие годы.
- **Конкуренция:** рынок характеризуется средним уровнем конкуренции: на рынке присутствуют как федеральные игроки (доля — 23%), так и крупные региональные девелоперы (доля топ-5 — 22%). При этом уровень консолидации рынка относительно низкий: на топ-3 девелоперов приходится 24%. Федеральные застройщики, в т. ч. GloraX и Самолёт, планируют наращивать объёмы строительства, что увеличит их долю и усилит конкуренцию на рынке.
- **Земельный рынок:** земельный рынок Владивостока характеризуется средней доступностью из-за сложного рельефа

и высокой плотности застройки, что ограничивает количество перспективных участков. Программа КРТ является ключевым инструментом повышения доступности земельного рынка для застройщиков.

- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя при сохранении стабильной численности населения. Дополнительные региональные факторы — действие программы дальневосточной ипотеки, а также инвестиционная привлекательность Владивостока как делового и туристического центра РФ.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Владивостока в 2024–2032 гг. составит 9%, а объём рынка достигнет 131 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- На рынке первичного жилья Владивостока в 2025-2032 гг. сохранится стабильный спрос, который будет поддерживаться действием льготной дальневосточной ипотеки, сохранением текущей численности населения, невысокой долей обновленного жилого фонда. Ожидается увеличение конкуренции со стороны федеральных девелоперов как за счет наращивания объемов со стороны присутствующих игроков, так и за счет новых.

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Топ-3 девелопера контролируют 24% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,6 балла) незначительно ниже среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 23%
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Специфические административные барьеры отсутствуют

1 – средняя оценка EP3 – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

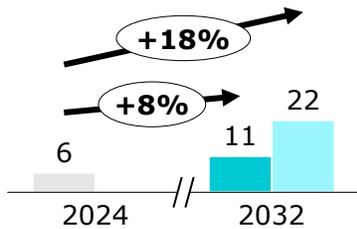
Ввиду текущей низкой базы, рынок первичного жилья Владимира может развиваться ускоренными темпами - 8-18% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Владимира

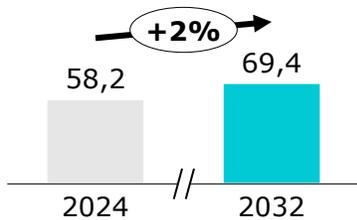
Объем рынка, млрд руб.



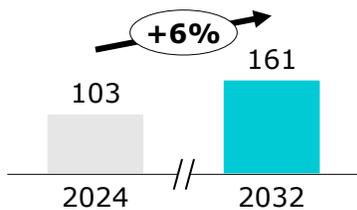
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** объем рынка первичного жилья Владимира вырос на 2% по сравнению с 2023 г. и составил 6 млрд руб. (58 тыс. кв. м) по итогам 2024 г. Объем строительства сократился вдвое с 2019 г. вследствие консервативной стратегии застройщиков. Высокий уровень распроданности к стройготовности (90%) свидетельствует о дефиците предложения. Относительно невысокий уровень обновленного жилого фонда (29% построено после 2010 года) также будет способствовать спросу на новые, более качественные проекты.
- **Конкуренция:** рынок отличается высокой долей региональных игроков (52%) и низким уровнем присутствия федеральных девелоперов (5%). При этом существенное отставание локальных застройщиков по качеству продукта создает благоприятные условия для выхода новых участников.
- **Земельный рынок:** земельный рынок Владимира характеризуется относительно высокой доступностью благодаря отсутствию значимых барьеров, низкой конкуренции среди застройщиков и умеренной стоимости как на первичном, так и на вторичном рынках.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя при сохранении стабильной численности населения. Дополнительные факторы роста — инвестиционная привлекательность Владимира как туристического центра, высокая доступность жилья по семейной ипотеке (лимит по кредиту в 6 млн руб. покрывает более 90% стоимости среднего лота), а также отложенный спрос, связанный с низким уровнем развития рынка и дефицитом качественного предложения.
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Владимира в 2024–2032 гг. составит 8% и достигнет 11 млрд руб. к 2032 г. (при стабильном объеме сделок). При условии увеличения предложения качественного жилья и реализации потенциала потребительского спроса в оптимистичном сценарии¹ объем рынка имеет потенциал роста до 22 млрд руб. к 2032 г.

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Топ-3 застройщика Владимира контролируют 39% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (4,3 балла) выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Glorax – единственный федеральный девелопер на рынке с долей 5%
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Специфические административные барьеры отсутствуют

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

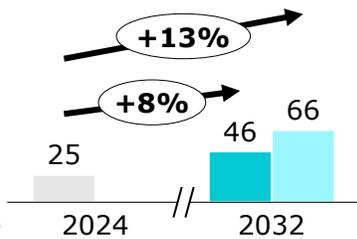
Рынок Волгограда может расти опережающими темпами: 8-13% в год, при условии увеличения качественного предложения

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Волгограда

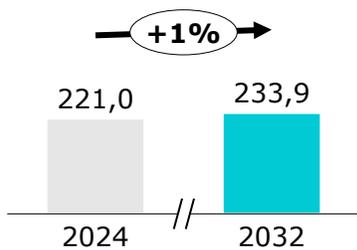
Объем рынка, млрд руб.



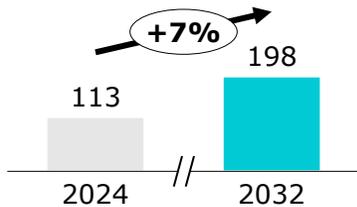
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объём рынка и уровень насыщения:** с 2021 г. объём рынка первичного жилья Волгограда вырос в 2,5 раза — как за счёт увеличения объёма сделок (со 165 до 221 тыс. кв. м), так и роста цен (с 63 до 113 тыс. руб./кв. м). При этом при численности населения свыше 1 млн человек текущая ёмкость рынка (25 млрд руб. по итогам 2024 г.) является относительно низкой. Уровень распроданности к стройготовности (80%) свидетельствует о наличии небольшого дефицита предложения новостроек. Относительно невысокий уровень обновлённого жилого фонда (28% построено после 2010 года) также будет способствовать спросу на новое, более качественное жильё.
- **Конкуренция:** на текущий момент на рынке присутствуют только региональные застройщики (топ-5 контролируют 33% рынка). Существенное отставание локальных застройщиков по качеству продукта создаёт благоприятные условия для выхода новых участников с более привлекательным продуктовым предложением.
- **Земельный рынок:** в Волгограде и пригороде активно развивается механизм КРТ, количество сделок растёт, цены остаются относительно низкими ввиду умеренной конкуренции. При этом ограничениями для развития жилой застройки может служить высокий износ инженерной инфраструктуры сетей водоснабжения, значительная водоохранная зона, сложные грунты.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя при сохранении стабильной численности населения за счет миграции. Дополнительные факторы роста — отложенный спрос, обусловленный низким уровнем развития рынка и дефицитом качественного жилья, высокая доступность жилья по семейной ипотеке (лимит по кредиту в 6 млн руб. покрывает более 90% стоимости среднего лота).
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Волгограда в 2024–2032 гг. составит 8%, и достигнет 46 млрд руб. к 2032 г. (при стабильном объеме сделок). В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объём рынка имеет потенциал увеличения до 66 млрд руб.
- Актуальный уровень развития рынка первичного жилья в г. Волгограде является относительно низким для города-миллионника. При этом высокая динамика роста за последние годы, недостаток качественного предложения и относительная доступность земли создают предпосылки для его дальнейшего развития, в т. ч. за счет прихода федеральных игроков.

Ключевые параметры рынка

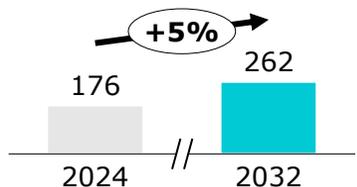
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	○○●	Топ-3 девелопера Волгограда контролируют 23% рынка
Репутация застройщиков	○○●	Средняя оценка застройщиков (4,4 балла) превышает средний показатель по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	○○●	На рынке Волгограда отсутствуют федеральные девелоперы
Административные и законодательные барьеры	○●○	Обширная водоохранная зона Волги, предельный процент жилой застройки – 40%, предельная этажность – 24 этажа

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения)

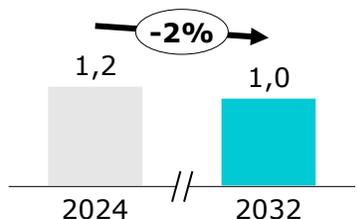
На рынке первичного жилья Екатеринбурга прогнозируется умеренный темп роста — 5% в год, при этом рынок сохранит позиции среди крупнейших по объемам рынков РФ

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Екатеринбурга

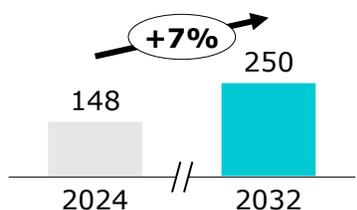
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, млн кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объём рынка и уровень насыщения:** рынок Екатеринбурга — один из крупнейших в России. В 2021–2024 гг. рынок рос в среднем на 24% в год — как за счёт увеличения объёма сделок (с 1,0 до 1,2 млн кв. м), так и роста цен (с 92 до 148 тыс. руб. за кв. м). Коэффициент распроданности к стройготовности на уровне 83% указывает на наличие небольшого дефицита.
- **Конкуренция:** рынок Екатеринбурга характеризуется высокой конкуренцией, обусловленной как значительным присутствием федеральных девелоперов (доля — 19%), так и наличием крупных региональных игроков (доля топ-5 — 22%). При этом уровень консолидации рынка относительно низкий: на топ-3 девелоперов приходится 17%. Региональные девелоперы демонстрируют качество и масштабы строительства, сопоставимые с федеральными игроками. Ввиду значительной доли нового жилья (около 40% жилого фонда введено после 2010 года) возможен также рост конкуренции со стороны нового вторичного рынка.
- **Земельный рынок:** характеризуется средней доступностью, несмотря на действие программы КРТ. Выход федеральных застройщиков (Самолет, Эталон, Страна Девелопмент) за последние 5 лет стимулировал рост цен на землю.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя и численности населения, в т. ч. за счет миграции. Дополнительные факторы роста — инвестиционная привлекательность Екатеринбурга как делового, образовательного и туристического центра России.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья в г. Екатеринбурге в 2024–2032 гг. составит 5%, и он достигнет 262 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- Первичный рынок Екатеринбурга сохранит позиции среди крупнейших по объёмам рынков новостроек в РФ. При этом конкуренция между федеральными и региональными девелоперами будет усиливаться, т. к. уровень консолидации рынка сейчас низкий. Также возможно увеличение конкуренции со стороны вторичного рынка ввиду высокой доли нового жилого фонда. Ключевыми факторами успешной конкуренции на первичном рынке будет являться земельный банк и качество продуктового предложения.

Ключевые параметры рынка

Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	Уровень 1 (3 из 3)	Топ-3 застройщика контролируют 17% рынка
Репутация застройщиков	Уровень 3 (3 из 3)	Средняя оценка застройщиков (4,3 балла) выше среднего показателя по РФ ¹ на 7%
Присутствие федеральных девелоперов	Уровень 1 (7 из 7)	На рынке действует 7 федеральных игроков с общей долей 16%
Административные и законодательные барьеры	Уровень 1 (3 из 3)	Большое количество ОКН, непрозрачная процедура отселения собственников аварийного жилья и др.

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

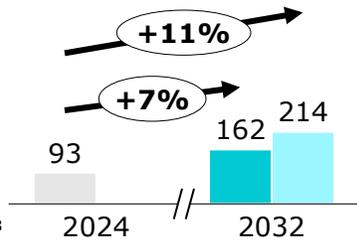
Рынок первичного жилья Казани обладает потенциалом для роста 7-11% в год, ввиду низкого уровня насыщения, активного развития программы КРТ, а также увеличения численности населения и его доходов

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Казани

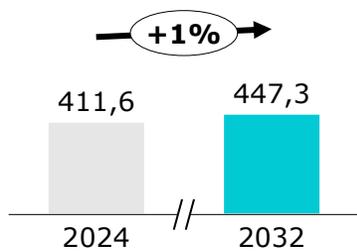
Объем рынка, млрд руб.



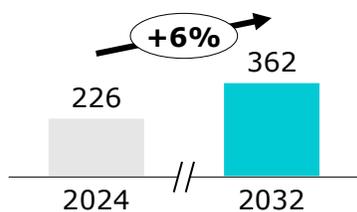
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** с 2019 г. рынок первичного жилья Казани вырос более чем в 5 раз — как за счёт увеличения объёма сделок (с 214 до 412 тыс. кв. м), так и роста цен (с 83 до 227 тыс. руб./кв. м). При этом при текущей численности населения и уровне платёжеспособного спроса объём рынка является относительно низким по сравнению с рядом сопоставимых городов России. Несмотря на устойчивый рост объёмов строительства с 2021 г., текущий коэффициент распроданности к стройготовности в 82% указывает на наличие незначительного дефицита.
- **Конкуренция:** рынок Казани характеризуется высокой конкуренцией, обусловленной как наличием крупных региональных игроков (доля топ-5 – 47%), так и значительным присутствием федеральных девелоперов (доля — 29%). Уровень консолидации является средним для РФ: на топ-3 девелопера приходится 33%. Крупные региональные компании демонстрируют качество и масштабы строительства, сопоставимые с федеральными игроками. Федеральные застройщики ПИК, Самолет и GloraX активно приобретают земельные участки и планируют увеличить долю рынка. Ввиду значительной доли нового жилья (около 38% жилого фонда введено после 2010 года) в перспективе возможен также рост конкуренции девелоперов с новым вторичным рынком.
- **Земельный рынок:** город ежегодно выделяет крупные земельные участки под КРТ для поддержки массового

- строительства многоквартирного жилья. При этом доступность земельного рынка оценивается как средняя ввиду дефицита участков на первичном рынке, высоких цен на вторичном и конкуренции между региональными и федеральными девелоперами.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя и численности населения за счет естественного и миграционного прироста. Дополнительные факторы роста количества сделок — недостаточный по сравнению с сопоставимыми городами уровень развития рынка, инвестиционная привлекательность Казани как делового, научного и туристического центра РФ.
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Казани составит 7% и достигнет 162 млрд руб. к 2032 г. В оптимистичном сценарии² при условии реализации потенциала потребительского спроса объём рынка может увеличиться до 214 млрд руб., что более чем в 2 раза превышает текущий уровень.
- Конкуренция среди девелоперов в период 2025-2032 гг., которая уже является высокой, еще усилится, в том числе за счёт продолжения экспансии федеральных девелоперов. Также возможно увеличение конкуренции со стороны вторичного рынка ввиду высокой доли нового жилого фонда. Ключевыми факторами успешной конкуренции на первичном рынке будут являться земельный банк и качество продуктового предложения.

Ключевые параметры рынка

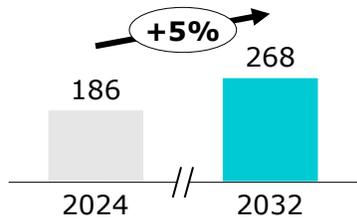
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●●○	Топ-3 застройщика контролируют 35% рынка
Репутация застройщиков	○○●	Средняя оценка застройщиков (4,2 балла), что выше, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	●○○	Доля федеральных игроков составляет 29%, присутствуют 6 из 10 лидеров рынка
Административные и законодательные барьеры	●●○	Действует программа КРТ, но при этом высокая конкуренция за земельные участки

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

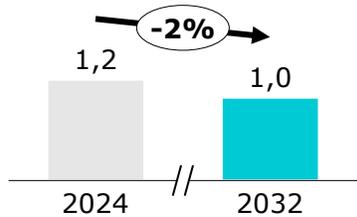
На рынке первичного жилья г. Краснодар наблюдается затоваренность, в связи с чем в перспективе двух лет можно ожидать коррекцию объема сделок и умеренные темпы роста – 5% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Краснодара

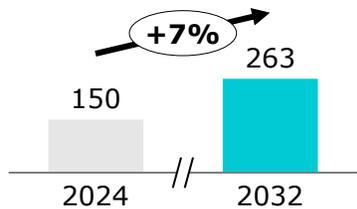
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, млн кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объём рынка и уровень насыщения:** в 2024 г. рынок Краснодара являлся крупнейшим по объёму среди региональных центров РФ. С 2020 года он вырос в 5 раз — как за счёт удвоения объёма сделок (с 0,6 до 1,2 млн кв. м), так и роста цен (с 56 до 150 тыс. руб. за кв. м). При этом из-за высокой доли ипотеки в сделках (90%) рынок существенно сократился после отмены отдельных льготных ипотечных программ. Несмотря на сокращение объёмов строительства с 2022 г., в текущий момент на рынке наблюдается самая низкая распроданность по отношению к стройготовности (46%) среди городов-миллионников, что свидетельствует о переизбытке предложения.
- **Конкуренция:** рынок характеризуется высокой консолидацией — топ-3 игрока контролируют 47% рынка. Большинство застройщиков являются локальными. Качество продукта региональных девелоперов относительно низкое. Доля нового жилого фонда, построенного после 2010 года, составляет 67%, что является самым высоким показателем в РФ и уже создает дополнительную конкуренцию для девелоперов.
- **Земельный рынок:** несмотря на активное развитие программы КРТ, доступность участков оценивается как средняя из-за высокой конкуренции и низкой прозрачности торгов.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, рост численности населения за счет миграции. Дополнительные факторы роста количества сделок — инвестиционная привлекательность Краснодара как делового и туристического центра РФ, наличие жилищных сертификатов, способствующих привлечению населения из других регионов.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Краснодара в 2024-2032 гг. составит 5%, и он достигнет 268 млрд руб. к 2032 г. (при стабильном объёме сделок).
- На рынке первичного жилья в г. Краснодаре наблюдается затоваренность, в связи с чем в перспективе двух лет можно ожидать продолжение коррекции объема сделок и замедление роста цен. На рынке сохранится высокая конкуренция за покупателя, в том числе за счёт существенного объёма нового жилого фонда, а также высоких барьеров для входа новых игроков из-за высокой консолидации рынка.

Ключевые параметры рынка

Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	● ○ ○	Топ-3 застройщика контролируют 47% рынка
Репутация застройщиков	○ ○ ●	Средняя оценка застройщиков (3,9 балла), что выше, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	● ○ ○	Доля федеральных игроков составляет 18%, присутствует 1 девелопер
Административные и законодательные барьеры	○ ● ○	Недостаточно прозрачная процедура торгов и высокая конкуренция

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

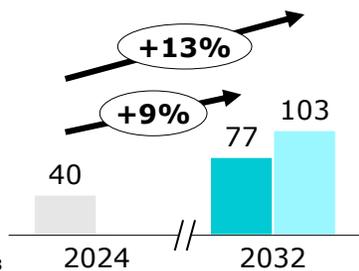
Текущий уровень развития рынка г. Красноярск является относительно низким для города-миллионника, что создает предпосылки для его дальнейшего роста на уровне 9-13% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Красноярска

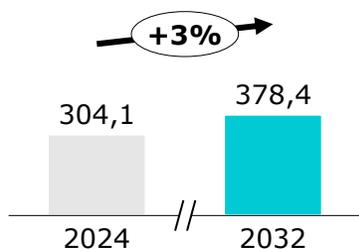
Объем рынка, млрд руб.



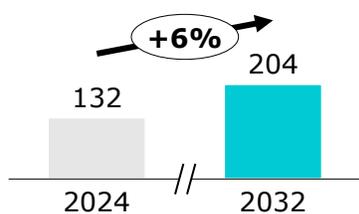
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** на рынке первичного жилья Красноярска наблюдался существенный рост в 2023 г. до 64 млрд. руб. с дальнейшим снижением до 40 млрд руб. (304 тыс. кв. м) в 2024 г., что при численности населения более 1 млн чел. свидетельствует об относительно невысоком уровне развития рынка. Объем строительства снижался до 2022 года и затем стабилизировался на уровне около 1,7 млн кв. м. При этом на рынке наблюдается невысокий коэффициент распроданности к стройготовности в 66%, что указывает на избыток предложения. Невысокая доля обновленного жилого фонда (34% построено после 2010 года) будет оказывать дополнительную поддержку спросу в ближайшие годы.
- **Конкуренция:** рынок характеризуется доминированием региональных игроков (топ-5 контролируют 46% рынка) и отсутствием конкуренции со стороны федеральных девелоперов, что, в т. ч., отражается на низком качестве продуктового предложения. Уровень консолидации рынка — средний для России: доля топ-3 составляет 33%. В ближайшее время планируется выход федерального девелопера (Glorax) с крупным проектом.
- **Земельный рынок:** текущая доступность земельного рынка Красноярска оценивается как высокая за счёт действия программы КРТ и отсутствию существенных административных

- барьеров. Однако планируемые изменения в программу в 2025-2026 гг. могут негативно сказаться на доступности земель для строительства жилья в среднесрочной перспективе.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя и численности населения за счет миграции, недостаточная насыщенность рынка качественным предложением, а также инвестиционная привлекательность Красноярска как делового центра Восточной Сибири.
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Красноярска в 2024–2032 гг. составит 9% и достигнет 77 млрд руб. к 2032 г. (за счет роста цен и количества сделок). В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объем рынка может увеличиться до 103 млрд руб., что в 2,5 раза выше текущего уровня.
- Недостаток качественного предложения и невысокая доля обновленного жилого фонда создают предпосылки для его дальнейшего развития, в том числе за счёт прихода федеральных игроков. Определённым риском для развития рынка могут стать изменения в программе КРТ (2025-2026 гг.) с более существенными ограничениями для застройщиков.

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 33% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков 4,9 балла выше, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	На рынке отсутствуют федеральные девелоперы
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Специфические административные барьеры отсутствуют

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

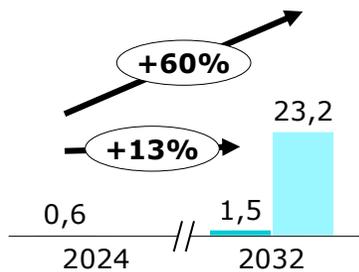
Вследствие отсутствия предложения новостроек за последние несколько лет, рынок первичного жилья Мурманска обладает высоким потенциалом для роста - на 13-60% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Мурманска (включая пос. Кола)

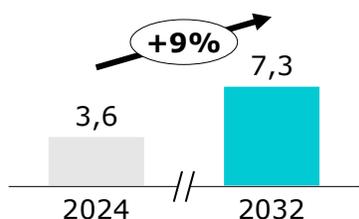
Объем рынка,
млрд руб.



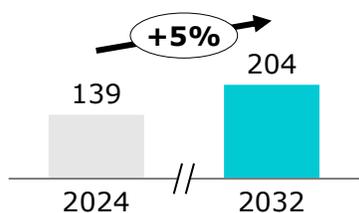
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** в 2024 г. объем сделок в Мурманске составил всего 3,6 тыс. кв. м (0,6 млрд руб.), что свидетельствует о начальной фазе его развития. Несмотря на запущенные федеральными застройщиками проекты в 2023–2024 гг., коэффициент распроданности к стройготовности составляет 147%, что свидетельствует о высоком дефиците новостроек на рынке. Существенным фактором поддержки рынка является минимальная доля обновления жилого фонда с 2010 года (1%).
- **Конкуренция:** на рынке лидируют федеральные девелоперы GlogaX и Самолет с долями около 33% каждый, планирующие в ближайший период увеличить свои доли за счёт новых проектов КРТ. На рынке также присутствуют несколько локальных застройщиков, реализующих небольшие проекты.
- **Земельный рынок:** доступность земельного рынка высокая благодаря ограниченной конкуренции и развитию механизмов КРТ.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, льготная арктическая ипотека, а также отложенный спрос, связанным с дефицитом качественного

жилья. Кроме того, дополнительным фактором будет являться исключение Мурманска из программы семейной ипотеки на вторичное жильё, что позволит сосредоточить спрос на первичном рынке.

- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Мурманска в 2024–2032 гг. составит 13% и достигнет 1,5 млрд руб. к 2032 г., что в 3 раза выше показателя 2024 г. преимущественно за счет роста количества сделок. В оптимистичном сценарии² (при условии роста качественного предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объем рынка может увеличиться до 23 млрд руб.
- Рынок первичного жилья Мурманска обладает высоким потенциалом роста в 2025–2032 гг. вследствие отсутствия предложения новостроек за последние несколько лет, устаревшего жилого фонда, а также наличия льготной арктической ипотеки. Продолжение экспансии на рынок федеральных девелоперов позволит реализовать крупные проекты и удовлетворить отложенный спрос.

Ключевые параметры рынка

Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●○○○	Доля топ-3 застройщиков – 82% рынка, что обусловлено неразвитостью рынка
Репутация застройщиков	○○○●	Оценка у региональных застройщиков отсутствует, у федеральных выше, чем в РФ ²
Присутствие федеральных девелоперов	●○○○	Доля федеральных игроков составляет 66%, присутствуют 2 из 10
Административные и законодательные барьеры	○○○●	Действует программа КРТ, правительство активно заключает соглашения

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

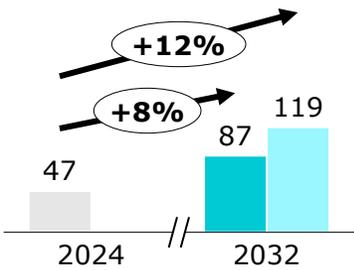
Текущий уровень развития рынка г. Нижнего Новгорода является относительно низким по сравнению с рядом сопоставимых городов РФ, что создает предпосылки для его роста на уровне 8-12% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Нижнего Новгорода

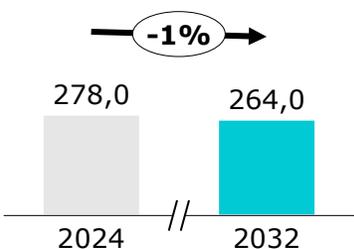
Объем рынка, млрд руб.



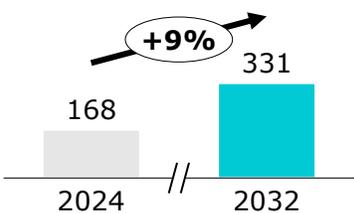
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** с 2020 года рынок вырос в 2,5 раза и в 2024 г. составил 47 млрд руб. (278 тыс. кв. м), однако при численности населения более 1 млн человек такой объем свидетельствует о невысоком уровне развития рынка. Коэффициент распроданности к стройготовности составляет 113%, что свидетельствует о дефиците предложения новостроек. Город также характеризуется невысокой долей обновленного жилого фонда (21% построено после 2010 г.).
- **Конкуренция:** на текущий момент рынок характеризуется доминированием региональных игроков (доля топ-5 составляет 33%), а также ограниченным присутствием трёх федеральных игроков с суммарной долей 14%. Уровень консолидации рынка относительно низкий для РФ: на трёх крупнейших девелоперов приходится 25%. Ожидается усиление позиций лидера рынка GloraX за счёт анонсированных крупных проектов.
- **Земельный рынок:** характеризуется высокой доступностью благодаря отсутствию существенных градостроительных ограничений, активному развитию программы КРТ и сравнительно низкой стоимости земли.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов населения, а также инвестиционная привлекательность Нижнего Новгорода как туристического и промышленного центра РФ.
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Нижнего Новгорода в 2024–2032 гг. составит 8% и достигнет 87 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен. В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объём рынка может увеличиться до 119 млрд руб.
- Текущий уровень развития рынка первичного жилья г. Нижнего Новгорода является относительно низким по сравнению с рядом сопоставимых городов РФ, несмотря на динамичный рост за последние 5 лет. Продолжение экспансии на рынок федеральных девелоперов позволит реализовать крупные проекты и удовлетворить отложенный спрос.

Ключевые параметры рынка

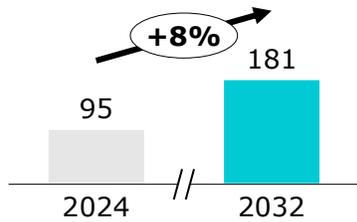
	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 23% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (4,5 балла) выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 14%
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Администрация активно развивает программу КРТ. Наблюдается появление новых федеральных игроков

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

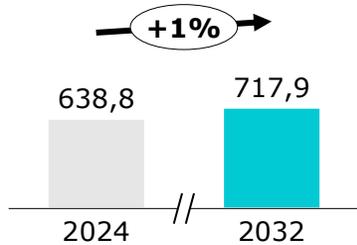
Рынок первичного жилья Новосибирска является сегодня одним из крупнейших в РФ, ожидается что он сохранит свои позиции и будет расти в среднем на 8% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Новосибирска

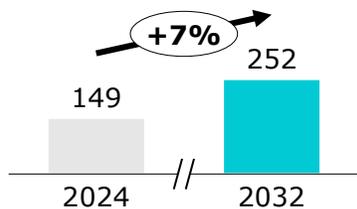
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** в 2021–2024 гг. рынок рос в среднем на 15% в год и составил 95 млрд. руб. в 2024 г., преимущественно, за счёт увеличения цен (со 100 до 168 тыс. руб./кв. м). Объем строительства в Новосибирске с 2019 г. существенно не изменился, при этом коэффициент распроданности к стройготовности на уровне 69% свидетельствует о риске затоваренности.
- **Конкуренция:** на рынке доминируют крупные региональные застройщики (доля топ-5 — 38%), федеральные застройщики представлены только 2 крупными сибирскими компаниями (Брусника и Страна Девелопмент), суммарная доля которых составляет около 10%. Федеральные компании на данном рынке предлагают продукт более высокого качества, чем региональные, что свидетельствует о возможностях для новых игроков. Около 40% жилого фонда Новосибирска построено после 2010 года, что может в перспективе также усилить конкуренцию для новостроек со стороны вторичного жилья.
- **Земельный рынок:** на первичном рынке наблюдается высокая конкуренция застройщиков, что стимулирует рост цен. Вторичный рынок не публичен.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя населения при сохранении численности населения за счет миграции. Дополнительным фактором роста рынка является инвестиционная привлекательность Новосибирска как делового, образовательного и научного центра РФ.
- **Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Новосибирска в 2024-2032 гг. составит 8% и достигнет 181 млрд руб. к 2032 г., что в 2 раза выше текущих показателей. Рост будет достигаться как за счет увеличения цен (+7% в год), так и количества сделок (+5% в год).
- С учётом динамичного роста за последние 5 лет рынок первичного жилья в г. Новосибирске является сегодня одним из крупнейших в России. На рынке в 2025-2032 гг. сохранится высокая конкуренция среди девелоперов — как за покупателя, так и за земельные ресурсы. Дополнительное конкурентное давление может оказывать существенный объём обновлённого за последние годы жилого фонда (вторичный рынок).

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля топ-3 застройщиков – 33% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,6 балла) незначительно ниже, чем в среднем по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 10%, присутствуют 2 из 10
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Строительство в городе исключительно по программе КРТ

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

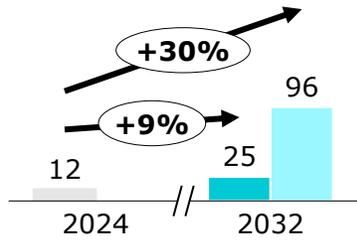
Текущий уровень развития первичного рынка жилья Омска является самым низким среди городов-миллионников, что создает предпосылки для ускоренного роста на уровне 9-30% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Омска

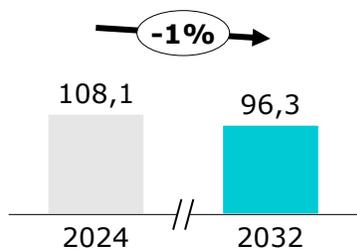
Объем рынка, млрд руб.



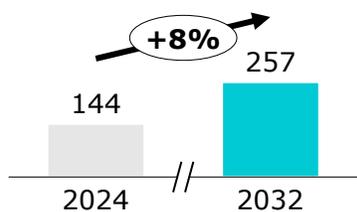
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- Текущий объем рынка и уровень насыщения:** 2024 г. объем первичного жилья в Омске составил 12 млрд руб. (108,1 тыс. кв. м), что является низким показателем для города-миллионника. За 6 лет объем строительства утроился, чему способствовал выход федеральных девелоперов в 2021-2022 гг., при этом текущий коэффициент распроданности к стройготовности на уровне 60% свидетельствует о риске затоваренности. Однако существенным фактором поддержки спроса на первичном рынке будет низкая доля обновленного жилого фонда (22% построено после 2010 года).
- Конкуренция:** рынок первичного жилья Омска характеризуется высокой конкуренцией, обусловленной как значительным присутствием федеральных девелоперов (доля — 36%), так и наличием крупных региональных игроков (доля топ-5 — 32%). Уровень консолидации на рынке высокий — на топ-3 приходится 40% объемов строительства. При этом существенное отставание локальных застройщиков по качеству продукта создаёт благоприятные условия для выхода новых участников. Конкурентное давление усилится за счёт выхода на рынок нового федерального застройщика — GlogaX с крупным проектом.
- Земельный рынок:** земельный рынок Омска характеризуется средним уровнем доступности из-за градостроительных ограничений (обязательства по строительству социальной инфраструктуры). Программа КРТ применяется ограниченно, что в т. ч. сдерживает развитие рынка.
- Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя. Дополнительные факторы роста — отложенный спрос, обусловленный низким уровнем развития рынка и дефицитом качественного жилья.
- Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Омска в 2024–2032 гг. составит 9%, и достигнет 25 млрд руб. к 2032 г. (преимущественно за счет роста цен). В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объем рынка имеет потенциал увеличения до 96 млрд руб.
- Текущий уровень развития рынка первичного жилья г. Омска является низким для города-миллионника. При этом недостаток качественного предложения, невысокая доля обновленного жилого фонда и относительная доступность земли создают предпосылки для его развития. Ожидается, что усилится конкуренция со стороны крупных федеральных девелоперов, которые уже контролируют более трети рынка

Ключевые параметры рынка

Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	○ ● ○ ○	Топ-3 девелопера контролируют 40% рынка
Репутация застройщиков	○ ● ○ ○	Средняя оценка застройщиков (3,9 балла) незначительно выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	● ○ ○ ○	Доля федеральных игроков составляет 36%
Административные и законодательные барьеры	○ ● ○ ○	Обязательства по возведению объектов социальной инфраструктуры

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 – По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

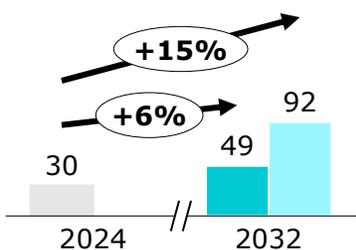
Недостаток качественного предложения рынка первичного жилья Самары при росте численности населения и его благосостояния создают предпосылки для его дальнейшего развития на уровне 6-15% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Самары

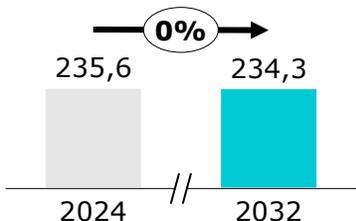
Объем рынка, млрд руб.



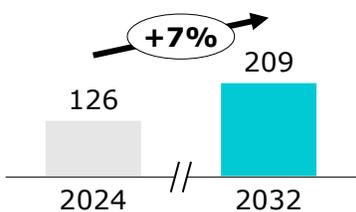
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- Текущий объем рынка и уровень насыщения:** с 2020 г. объем рынка первичного жилья Самары в денежном выражении удвоился, главным образом за счёт роста цен (с 55 до 126 тыс. руб./кв. м). Несмотря на это, при численности населения более 1 млн человек текущая ёмкость рынка, составившая 30 млрд руб. по итогам 2024 г., остаётся относительно низкой. Объем строительства с 2019 года стабилен — примерно 1,4 млн кв. м, при этом коэффициент распроданности к стройготовности составляет 62%, что свидетельствует об избытке предложения. Невысокий уровень обновления жилищного фонда (29% построено после 2010 года) будет поддерживать спрос на новое и более качественное жильё.
- Конкуренция:** рынок характеризуется доминированием региональных игроков (топ-5 контролируют 54% рынка) и отсутствием конкуренции со стороны федеральных девелоперов, что, в т. ч., отражается на низком качестве продукта. В ближайшее время планируется выход федерального девелопера (ГК «Развитие») с двумя проектами.
- Земельный рынок:** земельный рынок Самары характеризуется низкой доступностью из-за своей закрытости, высокого износа инженерной инфраструктуры сетей водоснабжения и водоотведения, сложных грунтов и неактивного применения механизма КРТ.
- Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, рост численности населения за счёт миграции. Дополнительные региональные факторы — отложенный спрос вследствие низкого уровня развития рынка и качества продукта локальных девелоперов, а также инвестиционная привлекательность Самары как туристического и промышленного центра России.
- Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Самары в 2024-2032 гг. составит 6% и достигнет 49 млрд руб. к 2032 г. (при стабильном объёме сделок). В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения и реализации потенциала потребительского спроса) объём рынка имеет потенциал увеличения до 92 млрд руб.
- Текущий уровень развития рынка первичного жилья в г. Самаре является относительно низким для города-миллионника. При этом недостаток качественного предложения, невысокая доля обновлённого жилого фонда и рост численности населения создают предпосылки для его развития, в т. ч. за счёт прихода федеральных игроков. Одним из значимых факторов развития рынка является активное применение механизма КРТ, который на сегодняшний день неразвит.

Ключевые параметры рынка

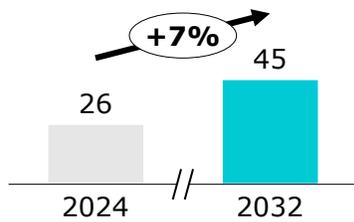
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●●○	Топ-3 застройщика контролируют 46% рынка
Репутация застройщиков	●○○	Средняя оценка застройщиков (3,3 балла) ниже среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	○○●	На рынке Самары действуют только региональные девелоперы
Административные и законодательные барьеры	●○○	Закрытость рынка

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 - По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

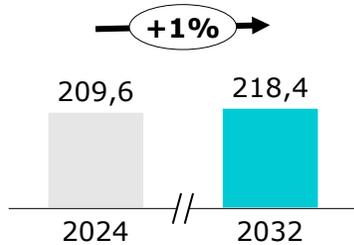
Первичный рынок жилья Тулы в период до 2032 года продолжит устойчивый рост - в среднем на 7% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Тулы

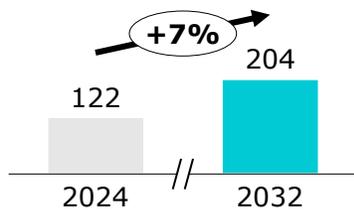
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** объем рынка первичного жилья Тулы вырос на 24% по сравнению с 2023 г. и составил 26 млрд руб. (210 тыс. кв. м) по итогам 2024 года. С 2019 г. девелоперы активно наращивали объёмы строительства, что уже привело к небольшому переизбытку предложения на рынке (отношение распроданности к стройготовности — 58%). При этом относительно невысокий уровень обновлённого жилого фонда (27% построено после 2010 года) будет способствовать спросу на новое, более качественное жильё в ближайшие годы.
- **Конкуренция:** на текущий момент на рынке присутствуют только региональные застройщики, при этом уровень консолидации на рынке высокий (топ-3 игрока — 58%). В ближайшее время планируется выход федерального девелопера GloraX с проектом КРТ.
- **Земельный рынок:** текущая доступность земельного рынка Тулы оценивается как высокая за счёт действия программы КРТ и отсутствия существенных градостроительных барьеров.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя (в т. ч. работников оборонно-промышленного комплекса). Дополнительный фактор роста количества сделок — отложенный спрос из-за дефицита качественного предложения, высокая доступность жилья по семейной ипотеке (лимит по кредиту в 6 млн руб. покрывает более 90% стоимости среднего лота), а также инвестиционная привлекательность города как туристического центра.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Тулы в 2024-2032 гг. составит 7% и достигнет 45 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счёт роста цен.
- На рынке первичного жилья Тулы в 2025-2032 гг. сохранится стабильный спрос, который будет поддерживаться дефицитом качественного предложения, невысокой долей обновлённого жилого фонда и доступностью земельного рынка. Ожидается увеличение конкуренции за счёт появления на рынке первого федерального девелопера — GloraX.

Ключевые параметры рынка

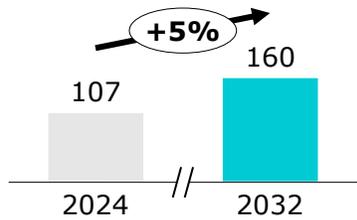
	Уровень	
Консолидация рынка	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 58% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,9 балла) незначительно выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	На рынке Тулы действуют только региональные девелоперы
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Отсутствие существенных ограничений и умеренная конкуренция

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

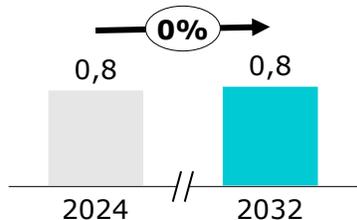
Первичный рынок жилья Тюмени сохранит статус одного из наиболее развитых и крупных в РФ, при этом будет демонстрировать умеренный рост на 5% в год ввиду высокого объема предложения новостроек за последние годы

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Тюмени

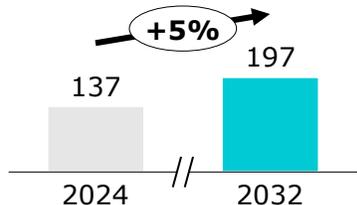
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** рынок Тюмени является одним из крупнейших в РФ, несмотря на численность населения менее 1 млн чел. С 2020 г. объем рынка в денежном выражении увеличился более чем втрое, достигнув 107 млрд руб. в 2024 г. Объем строительства за последние 6 лет вырос в 4 раза, что, в том числе, связано с высоким спросом со стороны жителей ХМАО и ЯНАО. При этом текущий уровень распроданности к стройготовности — 69% — указывает на наличие избытка предложения.
- **Конкуренция:** отличительной особенностью рынка Тюмени является высокая конкуренция, обусловленная значительным присутствием федеральных девелоперов (доля рынка 32%), при этом два федеральных игрока: Страна Девелопмент и Брусника контролируют 26% рынка (рынок является для них ключевым). Также на рынке присутствует несколько крупных региональных игроков (доля топ-5 — 25%). На топ-3 девелоперов приходится 36% объемов строительства, что является средним для РФ уровнем консолидации рынка. Более половины жилого фонда города построено после 2010 года, что в перспективе может создать дополнительную конкуренцию для первичного жилья.
- **Земельный рынок:** несмотря на активное развитие программы КРТ, доступность участков оценивается как средняя из-за высокой конкуренции.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, существенно увеличение численности населения за счет естественного прироста и миграции (более 1 млн чел. к 2032 г.). Дополнительный фактор роста количества сделок — жилищные сертификаты по программе «Сотрудничество» для жителей ХМАО и ЯНАО.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья г. Тюмени в 2024–2032 гг. составит 5% и достигнет 160 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен.
- Первичный рынок Тюмени сохранит позиции среди крупнейших рынков новостроек в РФ. На рынке сохранится высокая конкуренция за покупателя, в том числе за счет существенного объема нового жилого фонда. Ключевыми факторами успешной конкуренции на первичном рынке будут земельный банк и качество предложения

Ключевые параметры рынка

Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●○○	Топ-3 застройщика контролируют 36% рынка
Репутация застройщиков	○○●	Средняя оценка застройщиков (4,4 балла) выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	●○○	Доля федеральных игроков составляет 32%
Административные и законодательные барьеры	○○●	Высокая конкуренция и наличие умеренных ограничений

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства)

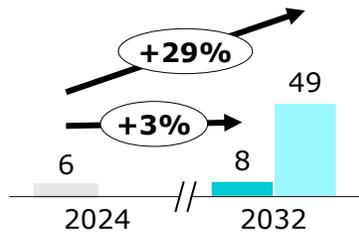
Рынок Тольятти имеет высокий потенциал для роста - до 29% в год ввиду относительно низкого уровня развития при сравнении с сопоставимыми городами

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Тольятти

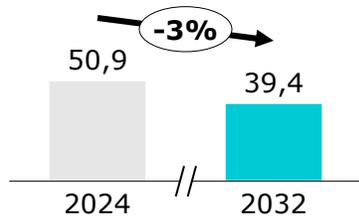
Объем рынка, млрд руб.



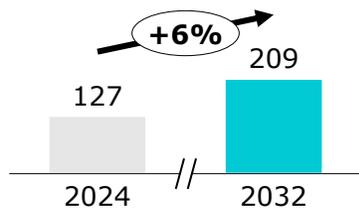
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- Текущий объем рынка и уровень насыщения:** рынок первичного жилья Тольятти — один из немногих рынков, который показал существенный рост (+43%) объёмов в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и составил 6 млрд руб. (51 тыс. кв. м). Основным фактором роста рынка стало появление федерального девелопера Унистрой с качественным предложением. При этом высокий коэффициент распроданности к строительной готовности (82%) указывает на сохраняющийся небольшой дефицит предложения. Существенным фактором потенциала развития рынка является низкая доля обновлённого жилого фонда — 11% построено после 2010 г.
- Конкуренция:** рынок отличает высокая доля региональных игроков (совокупная доля топ-5 — 52%). Конкуренция со стороны федерального девелопера Унистрой также высокая, так как он занимает лидирующую позицию по объёму строительства (24%) и предлагает продукт более высокого качества, чем локальные игроки.
- Земельный рынок:** земельный рынок Тольятти характеризуется низкой доступностью из-за отсутствия применения программы КРТ и его закрытости.
- Драйверы роста:** умеренный рост доходов населения. Дополнительный фактор роста количества сделок — отложенный спрос из-за низкого уровня развития рынка и качества продукта, а также реализация новых инвестиционных проектов в городе и ОЭЗ, стимулирующих спрос на жильё для работников и инвесторов.
- Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Тольятти в 2024–2032 гг. составит 3%, а его объём достигнет 8 млрд руб. к 2032 г. преимущественно за счет роста цен. В оптимистичном сценарии² (при условии роста качества предложения, появления новых федеральных девелоперов и реализации потенциала потребительского спроса) объём рынка к 2032 г. может вырасти до 49 млрд руб.
- Рынок первичного жилья Тольятти обладает высоким потенциалом роста в 2025–2032 гг. вследствие недостатка качественного предложения новостроек и устаревшего жилого фонда. Продолжение экспансии федеральных девелоперов на рынок позволит реализовать крупные проекты и удовлетворить отложенный спрос.

Ключевые параметры рынка

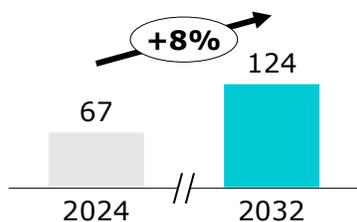
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	●○○○	Топ-3 застройщика контролируют 53% рынка
Репутация застройщиков	○○●○	Средняя оценка застройщиков (3,3 балла) ниже среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	●○○○	Доля федеральных игроков составляет 24%, и это одна компания Унистрой
Административные и законодательные барьеры	●○○○	Закрытость рынка

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 – По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

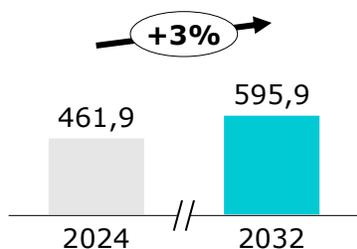
С учетом высокой динамики развития в последние годы, в период до 2032 г. на рынке первичного жилья Уфы ожидается умеренный темп роста - 8% в год

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Уфы

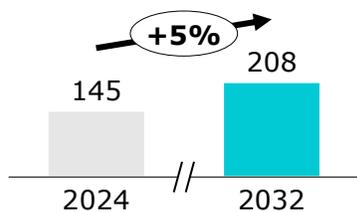
Объем рынка,
млрд руб.



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена,
тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- **Текущий объем рынка и уровень насыщения:** с 2020 г. объем рынка первичного жилья Уфы вырос в 3 раза как за счёт увеличения объёма сделок (со 270 до 462 тыс. кв. м), так и цен (с 76 до 145 тыс. руб./кв. м). При численности населения свыше 1 млн человек текущая ёмкость рынка (67 млрд руб. по итогам 2024 г.) является относительно низкой. Текущий уровень распроданности к стройготовности (59%) свидетельствует о небольшом избытке предложения на рынке. Невысокая доля обновлённого жилого фонда (33% построено после 2010 года) будет дополнительно поддерживать спрос в ближайшие годы.
- **Конкуренция:** на рынке доминируют крупные региональные застройщики (доля топ-5 — 36%), федеральные застройщики представлены только двумя компаниями (Самолёт и Талан), суммарная доля которых составляет около 5%. Федеральные компании на данном рынке предлагают продукт более высокого качества, чем региональные, что свидетельствует о возможностях для новых игроков. Федеральный застройщик Самолёт планирует наращивать объёмы строительства (компания приобрела участок), что увеличит его долю и усилит конкуренцию на рынке.
- **Земельный рынок:** несмотря на активное развитие программы КРТ в Уфе, доступность участков оценивается как средняя из-за высокой конкуренции и сложных грунтов.
- **Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя, увеличение численности населения за счёт миграции. Дополнительный фактор роста количества сделок — отложенный спрос, обусловленный низким уровнем развития рынка и дефицитом качественного жилья.
- **Потенциал роста:** среднегодовой темп роста рынка первичного жилья г. Уфы в 2024–2032 гг. составит 8% и достигнет 124 млрд руб. к 2032 году. Рост будет обеспечен как за счёт повышения цен (+5% в год), так и за счёт увеличения количества сделок (+3% в год).
- Текущий уровень развития рынка первичного жилья г. Уфа является относительно низким по сравнению с рядом сопоставимых городов РФ, несмотря на динамичный рост за последние 5 лет. Продолжение экспансии на рынок федеральных девелоперов позволит реализовать крупные проекты и удовлетворить отложенный спрос.

Ключевые параметры рынка

	Уровень	
Консолидация рынка	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Топ-3 застройщика контролируют 25% рынка
Репутация застройщиков	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Средняя оценка застройщиков (3,4 балла) незначительно ниже среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Доля федеральных игроков составляет 5%
Административные и законодательные барьеры	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	Высокая конкуренция и наличие несущественных ограничений

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 – По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

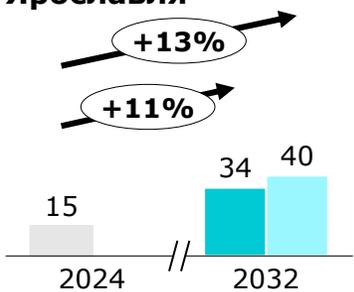
Рынок первичного жилья Ярославля обладает потенциалом для опережающего роста в период до 2032 г. на уровне 11-13%

Ключевые показатели и прогноз рынка первичного жилья Ярославля

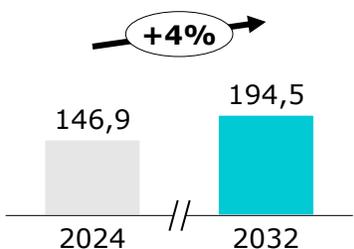
Объем рынка, млрд руб.



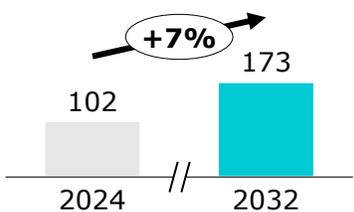
■ Базовый прогноз
■ Оптимистичный прогноз



Общая площадь сделок, тыс. кв. м



Средняя цена, тыс. руб./кв. м



Основные характеристики рынка первичного жилья:

- Текущий объем рынка и уровень насыщения:** объем рынка первичного жилья Ярославля вырос на 8% по сравнению с 2023 г. и составил 15 млрд руб. (147 тыс. кв. м) по итогам 2024 г. Основным фактором роста рынка стал рост цены, тогда как объем сделок остался стабильным. Объем строительства в Ярославле с 2019 г. существенно не изменился, при этом коэффициент распроданности к стройготовности на уровне 74% свидетельствует о текущей сбалансированности рынка. Относительно низкий уровень обновленного жилого фонда (30% построено после 2010 г.) будет поддерживать спрос на новое качественное жильё.
- Конкуренция:** рынок характеризуется средним уровнем конкуренции: присутствуют как федеральные игроки (доля — 22%), так и крупные региональные девелоперы (доля топ-5 — 25%). При этом уровень консолидации рынка относительно низкий: на топ-3 девелоперов приходится 25%. Федеральный застройщик GloraX планирует наращивать объёмы строительства (заявлено 3 проекта), что увеличит его долю и усилит конкуренцию на рынке.
- Земельный рынок:** в Ярославле активно развивается механизм КРТ, количество сделок растёт, цены остаются относительно низкими ввиду умеренной конкуренции. При этом ограничениями для развития жилой застройки может являться обширная водоохранная зона Волги и объединённая зона охраны ОКН в центре Ярославля.
- Драйверы роста:** опережающий рост доходов относительно общероссийского показателя. Дополнительный фактор роста количества сделок — инвестиционная привлекательность Ярославля как туристического центра и высокая доступность жилья по семейной ипотеке (лимит по кредиту в 6 млн руб. покрывает более 90% стоимости среднего лота).
- Потенциал роста:** в базовом сценарии среднегодовой темп роста рынка первичного жилья Ярославля в 2024–2032 гг. составит 11% и достигнет 34 млрд руб. к 2032 г. Рост будет обеспечен как за счёт повышения цен (+7% в год), так и за счёт увеличения количества сделок (+3% в год). При условии увеличения предложения качественного жилья и реализации потенциала потребительского спроса в оптимистичном сценарии² объём рынка имеет потенциал роста до 40 млрд руб. к 2032 г.
- Развитию рынка первичного жилья Ярославля также будут способствовать наличие программы КРТ, умеренная конкуренция за земельные участки под девелопмент и невысокая доля нового жилого фонда.

Ключевые параметры рынка

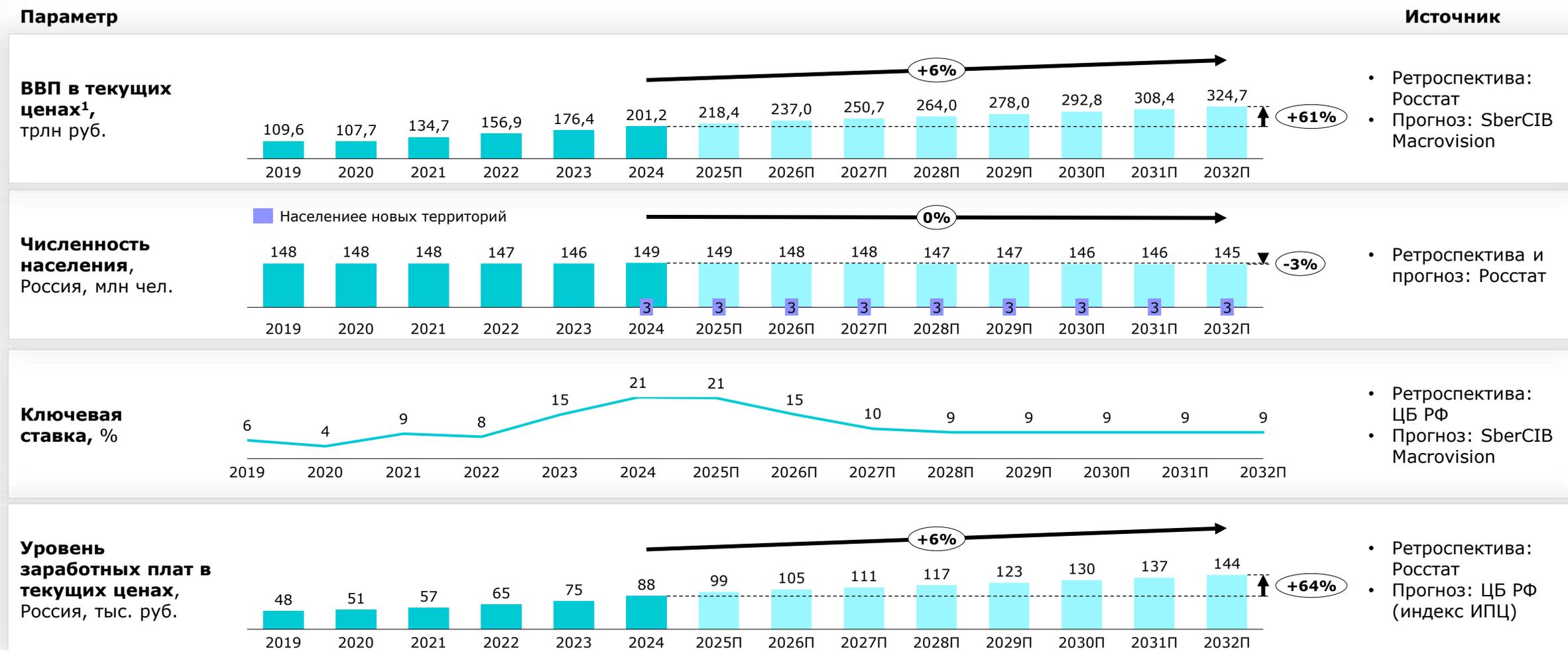
Параметр	Уровень	Описание
Консолидация рынка	○ ○ ●	Топ-3 застройщика контролируют 25% рынка
Репутация застройщиков	○ ○ ●	Средняя оценка застройщиков (4,4 балла) выше среднего показателя по РФ ¹
Присутствие федеральных девелоперов	● ○ ○	Доля федеральных игроков составляет 22%
Административные и законодательные барьеры	○ ○ ●	Большое количество лотов, содействие администрации в реализации КРТ

1 – средняя оценка ЕРЗ – 3,7 балла (соблюдение застройщиками сроков строительства); 2 – По данным на конец 2024 г. количество сделок ДДУ к количеству населения, имеющих возможность приобрести квартиру находится на уровне ниже среднего по РФ (9,5 сделок на 1000 населения), что говорит о наличии потенциального неудовлетворенного спроса (например, ввиду недостатка или низкого качества предложения).

Приложение 3. Предпосылки
моделирования ключевых
параметров рынка



Ключевые макроэкономические предпосылки прогноза развития рынка первичного жилья в РФ



Strategy Partners — ведущая российская консалтинговая компания. Мы помогаем командам из разных отраслей быстро адаптироваться к изменениям и находить эффективные решения для достижения целей.

Стратегическое консультирование девелоперских компаний и инвесторов в объекты недвижимости является одним из направлений специализации нашей компании. За последние годы мы реализовали десятки проектов по разработке стратегий и совершенствованию моделей управления для крупнейших девелоперских компаний РФ и СНГ, подготовке концепций и бизнес-планов инвестиционных проектов в сфере недвижимости, мастер-планированию комплексного освоения территорий.

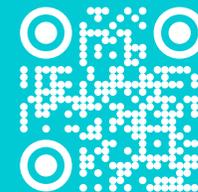


Михаил Ермилов
Управляющий партнер
+7 (925) 591-12-01
ermilov@strategy.ru

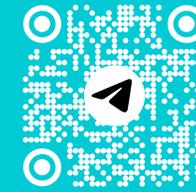


Елена Киселёва
Партнер практики
«Недвижимость и развитие территорий»
+7 (985) 769-71-36
kiseleva@strategy.ru

Новости рынка, информация о мерах господдержки, исследования и комментарии экспертов в наших социальных сетях



strategy.ru



t.me/strate
gypartners

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17
+7 (495) 730-77-47 | inbox@strategy.ru