



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	4
2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	6
3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ	10



1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ликвидный рынок – это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы. Это гарантирует ликвидность, которая является одним из самых важных критериев оценки инвестиционной привлекательности рынков. Благодаря ликвидности, инвесторы могут быстро и гибко реагировать на изменения условий экономической ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Экономическая ситуация может влиять на ликвидность рынка, вызывая изменения в балансе спроса и предложения¹.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»², весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и

¹ Источник: <https://fsnslr.ru/finansy/cto-takoe-likvidnyi-rynok-i-kak-na-nem-zarabatyvat>



инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.²

По данным Freedom Finance Global³, в плане экономического роста год был весьма успешный. Невзирая на то, что тенденции были неоднозначными. С одной стороны – отчетливо обозначился рост в реальном секторе, причём не за счёт экспорта сырья за рубеж, а благодаря развитию обрабатывающей промышленности и технологий. Кроме того, рынок труда вплотную подошел к уровню полной занятости, а реальные доходы населения уверенно росли, что происходит только в последние два года, ранее они падали почти десять лет. Вместе с тем, обозначилось немало проблем в виде усиления инфляции, слабого рубля, дефицита квалифицированных кадров и низкой производительности труда, а также всё ещё сохраняющейся критической зависимости потребительского сектора и промышленности от импортных поставок.

По мнению Центра структурных исследований РАНХиГС⁴, экономика выросла на 3,9–4%. Все отрасли хорошо адаптировались к санкциям: изменили логистику, улучшили импортозамещение, но при этом, однако, во второй половине года усилились инфляция, колебания валютных курсов, резко ослаб рубль. Закономерным итогом этой ситуации стало торможение роста.

Специалисты Центра политических технологий⁵ отметили, что увеличился разрыв между спросом и предложением, экономика стала все более фрагментированной, неравномерной, в отношении отдельных секторов и видов экономической деятельности. На фоне остальных резко выделяются обрабатывающая промышленность, производство готовых металлоизделий, машиностроение.

По данным CORE.XP⁶, ВВП России за 10 месяцев 2024 года вырос на 4,1% г/г согласно оценке Минэкономразвития, демонстрируя ускорение по сравнению с предыдущим годом, когда по итогам 2023 года показатель вырос на 3,6% г/г, создавая благоприятную экономическую конъюнктуру для рынка коммерческой недвижимости. При этом ключевая ставка с 16% в начале года была повышена до 21% в октябре 2024 года, оказывая давление на инвестиционный сегмент, в частности, за счет существенного удорожания финансирования. Тем не менее рынок демонстрировал рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2024 году на уровне 1,1 трлн. руб.

² Источник: <https://statrielt.ru/downloads/2025-1.pdf>

³ Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/181283/podvedeny-glavnye-ekonomicheskie-itogi-2024>

⁴ Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/181283/podvedeny-glavnye-ekonomicheskie-itogi-2024>

⁵ Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/181283/podvedeny-glavnye-ekonomicheskie-itogi-2024>

⁶ Источник: <https://rentnow.ru/news/corexp-podvodit-itogi-2024-goda-i-delaet-prognoz-na-2025-god>



2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным CORE.XP⁷, на тренды в аренде коммерческой недвижимости повлияло изменения потребительского поведения россиян, что, в свою очередь, поменяло динамику роста арендных ставок для магазинов.

По информации Forbes⁸, высокая ключевая ставка оказала серьезное давление на все сегменты, невзирая на это, для рынка коммерческой недвижимости 2024 год прошел вполне успешно. Ситуации для складов, офисов и торговых центров складывались совершенно по-разному, но единственной общей чертой для них в этом году стала низкая доля вакантных площадей.

По информации РБК⁹, замедление деловой активности уже отмечается на рынке столичной недвижимости. Эта тенденция продолжится и в 2025 году, на рынке будет меньше сделок по покупке и аренде офисов, девелоперы приостановят запуск новых проектов жилой и коммерческой недвижимости.

АН ФРИДОМ¹⁰ сообщает, что рынок коммерческой недвижимости в России за 2024 год претерпел серьезные изменения, обусловленные внутренними и внешними экономическими факторами. В каждом федеральном округе прослеживаются уникальные тенденции: в Москве и Санкт-Петербурге наблюдается смещение спроса к компактным объектам стрит-ритейла и офисам в густонаселённых районах, а в регионах сохраняется высокий интерес к многофункциональным комплексам, отвечающим потребностям жилых массивов и пригородов. Недвижимость остаётся приоритетным выбором для инвесторов в условиях нестабильности альтернативных рынков. Доходность от аренды коммерческих помещений достигла 8–12% годовых, что значительно выше, чем на жилом рынке. В регионах России акцент смещается на малый формат и многофункциональные центры, которые могут включать торговые, офисные и развлекательные пространства. Таким образом, регионы России демонстрируют разную динамику на рынке коммерческой недвижимости, обусловленную экономическими особенностями и уровнем доходов населения. В 2025 году эксперты ожидают сохранение интереса к малым форматам и многофункциональным комплексам, особенно в крупных городах, как в Москве и Петербурге, так и в региональных центрах. Прогнозы на 2025 год указывают на продолжение роста арендных ставок. Снижение ключевой ставки до более доступного уровня ожидается не ранее 2026 года, что оставит девелоперов в условиях высокой стоимости заёмных средств. Эти факторы ограничат строительство новых объектов, что может привести к дальнейшему дефициту коммерческой недвижимости и увеличению арендных ставок на 10-15% в ближайшем году, особенно для качественных складских и офисных площадей в крупных городах.

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости России остаётся устойчивым и перспективным для инвестиций, особенно в сегментах с высокой доходностью, таких как стрит-ритейл и складская недвижимость¹¹.

⁷ Источник: <https://buybrand.ru/news/trendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-povliyali-na-perspektivy-reteyla-v-2025-m/>

⁸ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

⁹ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6732fac49a794719060c4263>

¹⁰ Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost-v-rossii-itogi-2024-goda-i-prognozy-na-2025-y-dlya-moskvy-i-regionov/>

¹¹ Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost-v-rossii-itogi-2024-goda-i-prognozy-na-2025-y-dlya-moskvy-i-regionov/>



По мнению ЦИАН¹², коммерческая недвижимость также будет реагировать на изменения. Спрос на покупку офисов и бизнес-центров может увеличиться в связи с ростом курса доллара и увеличение затрат на аренду. Падение покупательской способности может снизить востребованность торговых центров и торговых площадей.

Рынок офисной недвижимости

По информации Forbes¹³, рынок офисной недвижимости в 2024 году характеризовался сделками с очень большими и очень маленькими площадями. Большие сделки совершали в основном компании из госсектора.

Кроме крупных сделок, на рынок огромное влияние оказал продолжающийся рост популярности продажи небольших офисных площадей частным инвесторам и конечным пользователям. По оценке CORE.XP¹⁴, 93% всех сделок по купле-продаже пришлось на малые площади до 500 кв. м, общая площадь реализованных таким образом офисов — свыше 113 000 кв. м.

По данным Business Club¹⁵, необходимо понимать цель приобретения офисов - инвестиционная или для конечного пользования. Продажа площадей, особенно «в мелкую нарезку», в будущем может негативно сказаться на офисных комплексах класса А. Во-первых, это может снижать инвестиционную привлекательность объекта. Во-вторых, не совсем понятно, как в реальности будет осуществляться управление проданными помещениями и не отразится ли «самодеятельность» новых владельцев площадей в конечном итоге на репутации самого бизнес-центра».

По мнению Nikoliers¹⁶, некоторые эксперты смотрят на эту тенденцию оптимистичнее. Рынок пополнится новыми игроками, например, частными инвесторами, арендодателями и продавцами офисной недвижимости.

Согласно прогнозам CORE.XP¹⁷, участники рынка ожидают, что обе тенденции, то есть покупка очень больших и очень малых площадей, будут определяющими и в 2025 году, с той лишь разницей, что часть «мелкой нарезки» наконец-то выйдет на рынок и можно будет оценить ее влияние на практике. Большой объем офисов из объектов, проданных розничным инвесторам, рынок увидит уже в 2025-м.

По данным редакции «РБК-Недвижимости»¹⁸, в конце 2024 года на рынке уже отмечалось замедление деловой активности. На фоне дорогих денег в 2025 году компании снизят активность по покупке и аренде офисной недвижимости в Москве.

По информации консалтинговой компании CMWP¹⁹, многие игроки рынка, заинтересованные в наращивании площадей в 2023–2024 годах, уже начали переориентироваться на продажу. В 2025 году эта тенденция может продолжиться, продажа офисных площадей сохранится приоритетной стратегией реализации для девелоперов новых бизнес-центров.

¹² Источник: <https://nn.cian.ru/blogs-pochemu-tseny-na-nedvizhimost-mogut-vyrasti-na-50-v-period-20252026-godov-337830/>

¹³ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

¹⁴ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

¹⁵ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

¹⁶ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

¹⁷ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

¹⁸ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6732fac49a794719060c4263>

¹⁹ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6732fac49a794719060c4263>



АН ФРИДОМ²⁰ сообщает, что в регионах также наблюдается стабилизация рынка офисной недвижимости, где спрос больше сфокусирован на бюджетные помещения.

Рынок торговой недвижимости

По оценке NF Group²¹, доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы на конец III квартала составила 6,5%, снизившись за год на 1,9 п. п. Аналитики CORE.XP²² подсчитали, что к концу года незанятыми оставались 5,5%. Таким образом, вакансия оказалась на минимальных значениях. Но это, по словам опрошенных экспертов, не помогло рынку ТЦ стать успешным.

По данным NF Group²³, в 2024 году динамика трафика в ТЦ была неоднородной. Рост посещаемости наблюдался в определенные периоды, такие как первые месяцы года и сезон распродаж. При этом районные ТЦ показали большую устойчивость благодаря своей доступности и наличию товаров первой необходимости, что сделало их привлекательными даже в периоды снижения покупательской активности. Одной из основных причин снижения доходности является значительный рост расходов на обслуживание, эксплуатацию и налоги, эти расходы увеличиваются с каждым годом, что может сказываться на прибыльности. Кроме того, владельцы ТЦ сталкиваются с необходимостью инвестировать в модернизацию инфраструктуры и повышение качества обслуживания.

По информации консалтинговой компании CMWP²⁴, согласно прогнозу ЦБ, в 2025 году все еще будет наблюдаться ажиотажный потребительский спрос, значимые признаки охлаждения которого могут появиться лишь в конце года.

В 2024 году, по данным АН ФРИДОМ²⁵, стрит-ритейл сохранил устойчивую популярность, особенно среди сетевых арендаторов, подписывающих долгосрочные договоры. Такие объекты демонстрируют высокую надёжность на фоне нестабильности на финансовых рынках. Наибольший спрос наблюдался на помещения в спальнях районах, что связано с увеличением потребности в локальных торговых точках и миниатюрных объектах в густонаселённых зонах. Москва остаётся самым активным рынком коммерческой недвижимости. Наблюдается рост спроса на помещения под стрит-ритейл в спальнях районах, а также на небольшие объекты возле станций метро и крупных деловых центров. Тем не менее, покупка крупноформатных торговых площадей остаётся под вопросом, так как спрос на них стабилен, но не растёт из-за высокого уровня конкуренции и смещения предпочтений к малому формату.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»²⁶, насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернетторговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

²⁰ Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost-v-rossii-itogi-2024-goda-i-prognozy-na-2025-y-dlya-moskvy-i-regionov/>

²¹ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

²² Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

²³ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

²⁴ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6732fac49a794719060c4263>

²⁵ Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost-v-rossii-itogi-2024-goda-i-prognozy-na-2025-y-dlya-moskvy-i-regionov/>

²⁶ Источник: <https://statrielt.ru/downloads/2025-1.pdf>



Рынок складской недвижимости

По информации NF Group²⁷, после нескольких лет планомерного роста спроса в сегменте складской недвижимости к концу 2024 года участники рынка начали прогнозировать его снижение. Сокращение количества сделок в сегменте складской недвижимости в следующем году представляется весьма вероятным. Спрос будет смещаться в сторону спекулятивного строительства и вторичного рынка, где ставки пока остаются более доступными, а также покупки складов в собственность, что становится привлекательным решением для крупных игроков, стремящихся снизить операционные риски.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»²⁸, в условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

По мнению ЦИАН²⁹, коммерческая недвижимость также будет реагировать на изменения. Сектор складской недвижимости остается стабильным благодаря развитию онлайн-торговли.

По итогам, подведенным CORE.XP³⁰, после рекордного 2023 года складской рынок России продолжает демонстрировать высокую активность: годовой объем сделок аренды-покупки составит 6,1 млн кв. м по итогам 2024 года. В 2024 году продолжилось смещение фокуса на региональные рынки, основным драйвером спроса на складские площади остается онлайн-ритейл. При этом объем сделок без учета онлайн-ритейлеров существенно меньше рекордных показателей. CORE.XP прогнозируют в 2025 году существенное снижение объема сделок – не менее 30%.

В условиях удорожания стоимости банковского финансирования многие конечные пользователи пересматривают планы по развитию, оптимизируют складские мощности, что непосредственно отражается на объемах спроса. Ожидается, что наибольшее падение спроса произойдет в числе компаний, преимущественно арендующих/покупающих спекулятивные складские помещения площадью до 30 тыс. кв. м. По прогнозам CORE.XP, годовой объем сделок на рынке складской недвижимости в 2025 году составит 4,3 млн кв. м, что сопоставимо с показателем 2021 года.

По оценкам аналитиков CORE.XP, еще одной тенденцией 2024 года стало продолжение стремительного роста ставок аренды. Рост ставок был обеспечен высоким спросом на фоне нехватки предложения, удорожанием стоимости финансирования ввиду повышения ключевой ставки, ростом себестоимости строительства. Согласно прогнозам CORE.XP, в 2025 году темпы роста ставок замедлятся до 15%, при этом не исключены «скачки» в случае повышения ключевой ставки³¹.

²⁷ Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/528288-kluc-protiv-betona-kak-ros-rynok-kommerceskoj-nedvizimosti-v-god-dorogih-deneg>

²⁸ Источник: <https://statrielt.ru/downloads/2025-1.pdf>

²⁹ Источник: <https://nn.cian.ru/blogs-pochemu-tseny-na-nedvizhimost-mogut-vyrasti-na-50-v-period-20252026-godov-337830/>

³⁰ Источник: <https://www.retail.ru/articles/core-xp-itogi-goda-i-trendy-na-rynke-kommercheskoj-i-skladskoj-nedvizhimosti/>

³¹ Источник: <https://www.retail.ru/articles/core-xp-itogi-goda-i-trendy-na-rynke-kommercheskoj-i-skladskoj-nedvizhimosti/>



3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»³², рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. С рынка уходят наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

Как отмечают эксперты Циан.Аналитики³³, цены в 2025 году могут показать рост, близкий к цифрам официальной инфляции, то есть 5–7%. Медленный рост цен также прогнозируют в Bescar Asset Management, холдинге Setl Group и компании «Главстрой». В Группе «Эталон» считают, что цены в 2025 году вырастут на 14–15%. Большинство экспертов сходятся во мнении, что застройщики будут строить меньше, а объём квадратных метров, выведенных на рынок, в 2025 году сократится. Застройщики будут вынуждены замораживать развитие проектов с невысокой маржой на начальной стадии проработки. Проекты на высокой стадии предпроектной проработки и получившие разрешение на строительство будут выходить на рынок. На фоне падения спроса количество квартир в экспозиции будет планомерно увеличиваться. По мнению экспертов Группы «Эталон»³⁴, территории, которые будут чувствовать себя в 2025-м неплохо, — Дальний Восток и Арктика. Именно сюда могут направить своё внимание некоторые застройщики, поскольку там сформирована долгосрочная потребность в новых объёмах жилья, а покупатели могут взять ипотеку под 2% годовых. Застройщики будут давать скидки, но далеко не в каждом проекте. Себестоимость строительства растёт гораздо быстрее цен на квартиры: у девелоперов не так много возможностей предоставлять большие скидки. Доля сделок с рассрочкой растёт и у некоторых застройщиков составляет уже 80%, становясь при этом главным инструментом застройщиков.

Согласно данным ЦИАН³⁵, цены на квадратный метр в крупных городах за последний год выросли в 2,5 раза. При этом более 40% сделок совершаются на этапе котлована, что позволяет сэкономить до 20-30% от финальной стоимости жилья. Это позволяет застройщикам поддерживать спрос даже в условиях высоких процентных ставок.

³² Источник: <https://statrielt.ru/downloads/2025-1.pdf>

³³ Источник: <https://www.cian.ru/stati-novostrojki-v-2025-chto-budet-s-tsenami-i-ipotekoj-337463/>

³⁴ Источник: <https://www.cian.ru/stati-novostrojki-v-2025-chto-budet-s-tsenami-i-ipotekoj-337463/>

³⁵ Источник: <https://shop.renlife.ru/articles/prognoz-cen-na-nedvizhimost-v-2025-godu>



По данным ЦИАН³⁶, в следующие два года рынок жилья может следовать нескольким тенденциям:

- Рост цен на новостройки. Себестоимость строительства растёт, дефицит новостроек подталкивает цены вверх.
- Повышение стоимости вторичного жилья. Люди будут перекладывать сбережения из обесценивающегося рубля в недвижимость.
- Спрос на ликвидные объекты. Самыми востребованными оказались квартиры комфорт-класса и жильё в крупных городах.

По данным исследования Mirkvartir.ru³⁷, во втором полугодии 2024 года, часть спроса с рынка новостроек, на котором больше нет льготной ипотеки, переместилась на «вторичку», что поспособствовало, вкупе с инфляцией, собственникам немного поднять цены, при этом в целом спрос на недвижимость упал. Вследствие чего объекты с продажи переориентировались на аренду. Предложение в целом по стране почти не увеличилось (+3%).

Специалисты Mirkvartir.ru³⁸ отмечают, что квадратный метр квартир на «вторичке» подорожал в 68 городах из исследованных 70, в 2 упал. Наибольший прирост по итогам года был зафиксирован в Краснодаре (+28,6%), Сочи (+20,8%), Курске (+20,5%), Улан-Удэ (+17,2%) и Набережных Челнах (+16,8%). Наименьший – в Кемерове (+1%), Владивостоке (+1,1%), Магнитогорске (+1,4%), Вологде (+1,5%) и Архангельске (+1,5%). Снижение цены произошло в Сургуте (-1,6%) и Ленинградской области (-0,7%).

В среднем по России квадратный метр подорожал за год на 7,9%, до 117 847 рублей.

Средний лот на вторичном рынке за год вырос в цене в 65 городах из 70, в 5 упал.

Больше всего подорожали квартиры в Краснодаре (+31,1%), Курске (+20,3%), Набережных Челнах (+16,5%), Кургане (+14,8%) и Сочи (+14,6%). Меньше всего – в Магнитогорске (+0,3%), Иванове (+1,1%), Хабаровске (+1,1%), Владивостоке (+1,5%) и Брянске (+1,5%). Подешевели объекты в Ярославле (-2,5%), Сургуте (-1%), Якутске (-0,7%), Мурманске (-0,4%) и Туле (-0,3%). Московские квартиры подорожали на 14,2%, в Подмоскowie – на 8,3%, в Петербурге – на 9,5%. В целом по всем городам общая цена объекта выросла на 7,1%.

По данным МИР КВАРТИР³⁹, на первичном рынке в первом полугодии главным драйвером рынка была льготная ипотека, продолжившая раскрутку цен. Во втором ситуацию стали определять растущая ключевая ставка и проценты по жилищным кредитам, и произошел перелом. Во многих городах рост цен замедлился, а кое-где они начали снижаться.

Из исследованных 70 городов квадратный метр строящейся недвижимости подорожал в 64 городах, в 6 подешевел. Наиболее активной динамикой отличились Улан-Удэ (+29,6%), Севастополь (+25,8%), Чита (+25,2%), Оренбург (+25%) и Саранск (+21,6%). Наименее активной – Белгород (+0,8%), Мурманск (+2,9%), Ярославль (+3,2%), Пенза (+3,4%) и Ставрополь (+4,5%). Подешевели Махачкала (-15,5%), Архангельск (-9,3%), Грозный (-7,6%), Нижний Тагил (-4,3%), Магнитогорск (-1,7%) и Краснодар (-1,5%).

Московский «квадрат» за год подорожал на 12,3%, подмосковный – на 4,9%. В Санкт-Петербурге он вырос на 6,6%. В среднем по всем городам рост цены квадратного метра составил 11%.

В 59 городах из 70 средняя стоимость квартиры выросла, в 11 упала.

Больше всего подорожали лоты в Оренбурге (+29%), Саранске (+24,9%), Севастополе (+22,4%), Симферополе (+22,2%) и Самаре (+19,9%). Меньше всего – в Ленинградской области (+2,2%), Пензе (+2,3%), Томске (+2,4%), Нижнем Новгороде (+2,7%) и Курске (+3,3%).

³⁶ Источник: <https://nn.cian.ru/blogs-pochemu-tseny-na-nedvizhimost-mogut-vyrasti-na-50-v-period-20252026-godov-337830/>

³⁷ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/12/27/itogi-goda-na/>

³⁸ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/12/27/itogi-goda-na/>

³⁹ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/12/27/itogi-goda-na/>



Отрицательная динамика, по данным Mirkvartir.ru⁴⁰, наиболее отчетливо прослеживалась в Грозном (-17,6%), Махачкале (-16,8%), Новокузнецке (-15,7%), Архангельске (-8,8%) и Нижнем Тагиле (-6,8%). В Москве средний объект на «первичке» вырос в цене на 14,9%, в Подмосковье – на 7,3%, в Петербурге – на 7,9%. В целом по стране средняя квартира подорожала на 7,5%. Предложение новостроек по сравнению с началом года увеличилось на 19%, что объясняется снижением спроса.

По данным ДВИЖЕНИЕ.РУ⁴¹, в сложившейся на рынке экономической ситуации ожидать в 2025 году резкого снижения цен на недвижимость не стоит, сходятся во мнении эксперты. Себестоимость строительства растет: увеличиваются затраты на строительномонтажные работы, рабочую силу из-за дефицита специалистов, вслед за «ключом» растут ставки по кредитам для бизнеса.

В Аналитическом центре «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»⁴² отмечают, что застройщики могут начать снижать цены, но незначительно, порядка 5-10%. За последние два года стоимость недвижимости — как востребованной, так и низколиквидных объектов — росла вслед за новостройками.

В отделе продаж компании VIRA⁴³ предполагают, что на вторичном рынке в первой половине 2025 года, скорее всего, будет стагнация в ценах, а квартиры будут реализовываться темпами, аналогичными 2024 году».

Аналитики рейтингового агентства АКРА⁴⁴ ожидают снижения цен на вторичном рынке на 3–5% в начале 2025 года. В 2025 году динамика цен на вторичном рынке будет зависеть от снижения ключевой ставки ЦБ. В том случае, если ставка снизится, к концу следующего года ипотека станет доступнее, и рост цен на вторичное жилье может заметно опередить инфляцию.

Специалисты «Живой Комплекс LES»⁴⁵ ожидают в 2025 году стабилизацию ситуации на рынке недвижимости и спада ажиотажа, который наблюдался с 2020 года. Сокращение спроса приведет к замедлению вывода новых объектов на рынок и обострению конкуренции между застройщиками за оставшихся покупателей. В этой борьбе решающими факторами станут качество и стоимость предлагаемых объектов.

⁴⁰ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/12/27/itogi-goda-na/>

⁴¹ Источник: <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>

⁴² Источник: <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>

⁴³ Источник: <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>

⁴⁴ Источник: <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>

⁴⁵ Источник: <https://dvizhenie.ru/media/467/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2024-2025-godu>