

**Состояние, тренды и перспективы рынка жилых комплексов
в российских регионах**

Аннотация. В работе анализируется современное положение дел на российском рынке жилищного строительства в контексте макроэкономической турбулентности. Исследуются качественные сдвиги в секторе многоквартирных жилых комплексов, обусловленные жесткими параметрами денежно-кредитной политики, прекращением действия массовых льготных ипотечных программ и изменением предпочтений покупателей. С опорой на официальные статистические данные и экспертную аналитику установлены ведущие тенденции периода 2024-2025 гг., среди которых – уменьшение площади вводимых многоквартирных объектов, сокращение количества стартующих проектов и перенос интереса потребителей на механизмы рассрочки. Акцент сделан на межрегиональных различиях в инвестиционной активности и на антикризисных решениях федерального центра, касающихся облегчения регуляторной нагрузки на девелоперов. В работе прогнозируются альтернативные траектории отраслевого развития на горизонте нескольких лет, обосновывается высокая вероятность возникновения товарного дефицита в отдельных рыночных нишах, а также даются оценки потенциальной неплатежеспособности ряда участников строительного процесса. Полученные выводы и материалы могут быть востребованы девелоперскими структурами, территориальными органами управления, кредитно-финансовыми институтами и аналитическими подразделениями, занятыми вопросами градостроительной политики и жилищного обеспечения.

Ключевые слова: экономика регионов, строительство многоквартирного жилья, инвестиционные инициативы, локальные рынки недвижимости, государственные меры поддержки.

Lyubimov Mikhail Valerievich

Yaroslav-the-Wise Novgorod State University

State, trends, and prospects of the residential complex market in Russian regions

Abstract. This paper examines the current condition of the Russian housing construction market against the backdrop of macroeconomic turbulence. It investigates qualitative shifts in the multifamily residential complex sector, driven by tight monetary policy parameters, the phase-out of broad subsidised mortgage programmes, and changing buyer preferences. Drawing on official statistical data and expert analytics, the study identifies key trends for the 2024–2025 period, including a reduction in the area of commissioned multifamily housing, a decline in the number of newly launched projects, and a shift in consumer interest towards instalment payment mechanisms. Emphasis is placed on interregional differences in investment activity and on anti-crisis measures taken at the federal level to ease the regulatory burden on developers. The paper outlines alternative development trajectories for the sector over a several-year horizon, substantiates a high likelihood of supply shortages in certain market niches, and provides assessments of potential insolvency risks among construction industry participants. The findings and materials may be of value to development companies, territorial governance bodies, financial institutions, and analytical units dealing with urban planning policy and housing provision.

Keywords: regional economies, multifamily housing construction, investment initiatives, local real estate markets, government support measures.

Данная статья сфокусирована на анализе положения российского рынка жилой недвижимости в части многоквартирных домов и жилых комплексов по итогам сентября 2025 года. В обстановке повышенного значения ключевой процентной ставки, отмены

широких льготных ипотечных программ и ослабления платежеспособного спроса отрасль претерпевает значительные преобразования, которые заметно затрагивают все звенья инвестиционно-строительного цикла – от анонсирования новых проектов до передачи готовых объектов эксплуатантам.

Основная задача публикации – структурировать актуальные сведения о введении жилья, охарактеризовать доминирующие рыночные тенденции, дать оценку вложениям ключевых игроков и территориальному распределению инвестиций, а также исследовать комплекс регулирующих мер, инициированных государством для нормализации ситуации. Отдельное внимание в статье уделено прогнозным рискам, включая возможный дефицит предложения в среднесрочной перспективе и финансовую устойчивость застройщиков.

В работе использованы официальные данные Росстата, аналитические материалы Дом.РФ, статистика Циан.Аналитики, заявлений представителей Минстроя и Правительства РФ, а также отраслевая информация по крупнейшим инвесторам и региональным проектам. Исследование может быть полезно для участников рынка, инвесторов, аналитических структур и органов государственной власти, заинтересованных в объективной оценке текущей конъюнктуры и выработке стратегических решений.

В рамках изучения рынка жилых комплексов важно оценить не только непосредственно ввод жилья, но и общую инвестиционно-строительную активность в макрорегионах, поскольку динамика объема выполненных строительных работ является интегральным индикатором состояния отрасли, отражающим как жилищное, так и инфраструктурное, промышленное и коммерческое строительство. Представленная ниже таблица содержит данные Федеральной службы государственной статистики об объемах работ по виду деятельности «Строительство» в разрезе федеральных округов за период с 2000 по 2024 год. Сопоставительный анализ построен на сравнении 2024 года с 2020-м, а не с более ранними периодами, потому как четырехлетний горизонт сравнения дает возможность оценить средне- и краткосрочную динамику без искажений, вызванных структурными сдвигами двадцатилетней давности.

Таблица 1 - Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей)

Федеральный округ	Год						Отношение 2024 к 2020, раз
	2000	2005	2010	2015	2020	2024	
Российская Федерация	503836,8	1754406,2	4454156,1	7010355,7	9686256,6	16780080,1	1,7
Центральный	144969,2	517238,7	1159676,1	1780675,5	2626914,8	4256126,7	1,6
Северо-Западный	52281,2	229684,3	679920,5	1048125,7	1122401,8	1682760,6	1,5
Южный	43542,6	123158	449688,2	598496,4	762653,5	1351268,3	1,8
Северо-Кавказский	13849,6	43246,2	138691,4	268787,1	430622,8	759292,8	1,8
Приволжский	81901,8	280970,5	686114,7	1329777,2	1516676,2	2984185,5	1,9
Уральский	83695	245824,2	578855,4	816487,8	1508205,5	2167115,9	1,4
Сибирский	46866,8	153980,5	377852,1	733398,4	887046	1835348,2	2,1
Дальневосточный	31857	155066,6	373372,1	434607,6	831736,1	1495020,3	1,8

Источник - Регионы России. Социально-экономические показатели. 2025: Стат. сб. / Росстат. – М., 2025. – 1035.- https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Pokaz_2025.pdf

Представленные в таблице 1 статистические данные позволяют проследить динамику объемов строительных работ в разрезе федеральных округов Российской Федерации за период с 2000 по 2024 год. Анализ приведенных показателей свидетельствует о значительном росте строительной отрасли во всех макрорегионах страны, однако темпы этого роста существенно дифференцированы по территориальному признаку. Так, например, за почти четверть века объем выполненных строительных работ в целом по Российской Федерации увеличился более чем в 33 раза, а именно с 503,8 млрд рублей до 16780,1 млрд рублей.

Выбор 2020 года в качестве референтной точки для сравнения объясняется комплексом причин методологического и содержательного характера. Прежде всего, указанный период ознаменовался повсеместным переходом строительной отрасли на механизм проектного финансирования с применением эскроу-счетов, что принципиально трансформировало финансово-организационную модель взаимодействия между застройщиками и участниками долевого строительства. Кроме того, обращение к 2020 году позволяет элиминировать влияние долговременных трендов, характерных для посткризисного восстановления начала 2000-х годов, и сосредоточить внимание на эволюции отрасли в последние годы. Немаловажным обстоятельством выступает и то, что именно в 2020 году строительный комплекс вышел на качественно иной уровень объемных показателей, что делает данный период репрезентативным для оценки последующей траектории развития с учетом постковидных явлений и текущей макроэкономической конъюнктуры.

Обработка статистических данных за период 2020-2024 годов демонстрирует увеличение общероссийского показателя в 1,7 раза, что подтверждает устойчивость восходящей тенденции в строительной сфере, пусть и с некоторым замедлением по сравнению с предшествующими десятилетиями. Лидером по темпам прироста выступает Сибирский федеральный округ, где исследуемый показатель возрос в 2,1 раза – с 887,0 млрд рублей до 1835,3 млрд рублей. Н наш взгляд, это связано с ростом строительной активности в округе в связи с реализацией крупных инфраструктурных проектов и развитием промышленных территориальных кластеров.

На втором месте находится Приволжский федеральный округ с коэффициентом роста 1,9, что указывает на платежеспособный спрос на строительные работы в густонаселенных регионах Поволжья и активную жилую застройку городских агломераций. В Южном и Северо-Кавказском федеральных округах, продемонстрировавших рост в 1,8 раза, наблюдается устойчивое развитие курортно-рекреационной сферы и туристической инфраструктуры, что напрямую связано с государственными программами социально-экономического развития северокавказских регионов.

Рост объемов строительства в 1,8 раза в Дальневосточном федеральном округе обусловлено действием таких инструментов, как программа «Дальневосточный гектар», механизмы преференциального ипотечного кредитования и реализация стратегически значимых инвестиционных инициатив. Центральный федеральный округ, несмотря на самый высокий абсолютный объем строительных работ (4256,1 млрд рублей в 2024 году), показал довольно скромный рост в 1,6 раза, что можно объяснить высокими объемами строительства в 2020 году и значительной степенью насыщенности строительного рынка в столичном регионе. Наименее выраженный прирост наблюдается в Северо-Западном (1,5 раза) и Уральском (1,4 раза) округах, что по нашему мнению можно связать с некоторым застоем в сырьезориентированных субъектах, колебанием мировых цен на энергоресурсы и действующими экономическими санкциями.

Проведенный анализ в разрезе федеральных округов анализ показывает, что при сохранении общей положительной траектории развития строительного комплекса страны наблюдается усиление региональной дифференциации. К наиболее динамично развивающимся округам с реализуемыми крупными федеральными и инвестиционными

программами относятся Сибирский, Приволжский, Южный округа. А традиционно индустриальные регионы (Уральский, Северо-Западный) демонстрируют более умеренные темпы прироста. Данные тенденции важно учитывать при формировании региональных стратегий пространственного развития и корректировке государственной политики в сфере жилищного строительства, особенно в условиях трансформации ипотечных программ и ужесточения денежно-кредитных условий, описанных в основной части настоящего исследования.

Представим общую характеристику самого сегмента «жилые комплексы», который объединяет инвестиционные проекты в сфере строительства многоквартирного жилья (отдельные дома, микрорайоны и жилые кварталы). Так, по состоянию на сентябрь 2025 года в России в этой сфере насчитывалось 11380 активных инициатив с общим объемом запланированных вложений более 30,0 трлн. рублей. В реализации проектов задействовано 795 крупных организаций, которые обеспечивают финансирование, проектирование и непосредственное возведение объектов. К ключевым количественным характеристикам отрасли следует отнести: более 60% всех проектов находятся в активной строительной фазе, около 10% проектов временно приостановлены, десять ведущих инвесторов курируют свыше 1,2 тыс. проектов с совокупным бюджетом 6,7 трлн рублей.

По официальным данным Росстата, в 2024 году общий объем введенного жилья в России составил 107,8 млн кв. м, что на 2% ниже показателя 2023 года. При этом структура ввода выглядела следующим образом:

- 62,3 млн кв. м - индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), рост составил 6%.
- 45,5 млн кв. м - многоквартирные дома (МКД), снижение составило 12,1%.

Снижение объемов ввода МКД в 2024 году обусловлено, по нашему мнению, ослаблением потребительского спроса на фоне высокой ключевой ставки Центробанка и ужесточения условий ипотечного кредитования. Следует отметить, что в первом полугодии 2025 года тенденция сохранилась и общий ввод жилья составил 52,2 млн кв. м, что ниже аналогичного периода 2024 года на 2,4%. Из них МКД – 14,9 млн кв. м (-4,3%), а ИЖС – 37,3 млн кв. м (-1,6%). В региональном разрезе статистические данные представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Регионы-лидеры по вводу жилья за январь–июнь 2025 года

Регион	Объем ввода, млн кв. м	Динамика к I пол. 2024
Московская область	6,6	+14,6%
Краснодарский край	3,3	+6,1%
Москва	2,6	+47,9%
Республика Татарстан	2,2	-7,8%
Ленинградская область	2,2	+1,4%

Источник – Российский статистический ежегодник. 2025: Стат.сб./Росстат. – М., 2025 – 621 с. - https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ejegovodnik_2025.pdf

Что касается основных трендов рынка жилой недвижимости в российских регионах в 2025 году, то он развивался под влиянием нескольких системных факторов, а именно:

- ожидание смягчения денежно-кредитной политики. Практика показала, что покупатели откладывали сделки в расчете на снижение ключевой ставки и, соответственно, ипотечных ставок до уровня ниже 12-14% годовых, что создавало отложенный спрос, который не реализовывался в краткосрочной перспективе;
- замедление роста цен, когда высокие ставки и отмена массовых льготных ипотечных программ привели к остановке активного повышения цен на первичном рынке и застройщики вынуждены были сдерживать стоимость, чтобы сохранить покупательскую способность;
- рост популярности рассрочек оплаты, при котором порядка 40% всех сделок на первичном рынке к середине 2025 года проводились с использованием программ

рассрочки, предлагаемых непосредственно девелоперами, а рыночная ипотека оставалась востребованной в основном для тех, кому требовалась небольшая сумма доплаты;

- сжатие ипотечного кредитования, подтверждаемое данными «Дом.РФ», когда за январь-август 2025 года банки выдали 502 тыс. ипотечных кредитов, что на 48% меньше, чем за тот же период 2024 года;

- падение продаж новостроек, при котором за 8 месяцев 2025 года девелоперы реализовали 14,4 млн кв. м жилья, что в годовом выражении ниже на 17%, а в денежном выражении объем продаж сократился на 8% до 2,9 трлн рублей;

- сокращение числа запусков новых проектов, так по статистическим данным в первом полугодии 2025 года стартовали проекты общей площадью 17,8 млн кв. м или на 22% меньше, чем годом ранее, что создало риск дефицита предложения в ближайшие 2-4 года, особенно в бизнес-классе;

- падение среднемесячного числа сделок, когда по оценкам «Циан.Аналитики» в I полугодии 2025 года среднемесячное количество сделок на первичном рынке оказалось на 20% ниже среднего уровня 2022-2024 годов, когда действовала льготная ипотека.

Основываясь на указанных выше факторах и негативных отраслевых трендах для стабилизации ситуации Министерство строительства РФ и Правительство страны предприняли целый ряд шагов:

1. Упрощение административных процедур. Так, в Градостроительный кодекс РФ внесены изменения, сокращающие количество обязательных процедур для застройщика с 96 до 32 (ниже в 3 раза), а число необходимых документов и согласований – с 989 до 568 (сокращение почти вдвое).

2. Субсидирование кредитов для малых городов. В сентябре 2025 года запущена программа выделения 500 млн. рублей на субсидирование процентных ставок по проектному финансированию для застройщиков, работающих в малых городах, при этом льготная ставка установлена на уровне 12% годовых.

3. Перенос сроков ввода объектов. В качестве антикризисной меры девелоперам разрешено сдвигать сроки сдачи домов в эксплуатацию, чтобы гарантированно завершить строительство. Согласно аналитическим данным на сентябрь 2025 года сроки были перенесены для 19% объектов, а по оценке вице-премьера Марата Хуснуллина, риск банкротства угрожает примерно 20% застройщиков, а если спрос со стороны граждан продолжит снижаться, доля проблемных компаний может превысить 30%.

В настоящее время в России на строительной стадии сосредоточено 11,9 трлн рублей инвестиций, при этом самый масштабный текущий проект – жилой комплекс «Плеханова 11» в Москве (инвестор – холдинг «ПИК-Корпорация») с объемом вложений – 103,8 млрд. рублей. Комплекс расположен в районе Перово, в шаговой доступности от метро и включает пять корпусов на 1509 квартир. Однако, около 10% проектов страны находятся в приостановке и их возобновление зависит от нормализации макроэкономической ситуации.

Десятка лидеров отрасли (включая холдинги «Самолет», «Кортрос» (входит в «Ренову»), «ПИК-Корпорация», а также правительства Москвы и Кемеровской области) реализует 1284 проекта на общую сумму 6,7 трлн рублей. Холдинг «Самолет» как один из ключевых игроков рынка недвижимости ведет более 270 активных проектов в 23 регионах (Москва, Татарстан, Томская, Свердловская, Ленинградская области и др.) с суммарным бюджетом около 900 млрд рублей. Самая крупная инициатива – застройка микрорайона Сосновый Бор в Томске находится на стадии предпроектных проработок. Инвестиции составляют 66 млрд рублей, при этом планируется возвести более 400 тыс. кв. м жилья для 14 тыс. жителей.

Рассматривая региональную структуру инвестиций, следует отметить, что более 30% всех капиталовложений или около 1,3 тыс. проектов сосредоточено в Москве на сумму более 9,3 трлн рублей. На втором месте находится Санкт-Петербург с 517 проектами и 2,1 трлн рублей инвестиций. Его самый крупный объект – жилой квартал в районе реки Каменки (инвестор – «СЭТЛ Каменка») стоимостью 350 млрд рублей находится на

предпроектной стадии. Эксперты оценивают потенциальный объем застройки в 4 млн кв. м комфорт-класса, а строительство может занять по времени 20-25 лет. Третью позицию занимает Свердловская область, у которой 547 проектов на 1,9 трлн рублей. Здесь холдинг «Кортрос» инвестирует 280 млрд рублей в жилой квартал «Горнощитский» в Екатеринбурге, который также находится на стадии предпроектных проработок. Планируется поэтапное строительство до 2035 года, первый этап – 1,2 млн кв. м, общий объем – 3,7 млн кв. м жилья, а также социальные объекты. В целом, на десять российских регионов с наибольшим объемом инвестиций приходится 4,8 тыс. активных проектов с общим бюджетом 20 трлн рублей.

Таким образом, сложившаяся конъюнктура указывает на вероятность сохранения сдержанного спроса в ближайшие кварталы. Однако по мере ожидаемого снижения ключевой ставки и адаптации девелоперов к новым условиям можно прогнозировать постепенное восстановление активности. Ключевыми точками контроля, как и прежде, остаются уровень доступности ипотеки, темпы запуска новых проектов, исполнение перенесенных сроков сдачи, финансовая устойчивость застройщиков, особенно в сегменте малых городов.

При благоприятном сценарии устойчивый рост спроса может сформироваться не ранее второй половины 2026 года, а для наращивания темпов ввода нового жилья девелоперам потребуется не менее года после появления устойчивой положительной динамики.

Список источников

1. «Дом.РФ»: в России на 15% упали продажи новостроек // Национальный банковский журнал. – 2025. – 13 октября https://nbj.ru/news/dom-rf-v-rossii-na-15-upali-prodazhi-nov/70736/?sphrase_id=129295
2. «Циан»: В новостройках продают вдвое меньше квартир, чем на вторичном рынке // Национальный банковский журнал. – 2026. – 17 февраля https://nbj.ru/news/tsian-v-novostroykakh-prodayut-vdvoe-men/72139/?sphrase_id=129294
3. Музыченко М. Продолжается работа по сокращению избыточных требований в строительстве – 2022. – 21 марта <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/prodolzhaetsya-rabota-po-sokrashcheniyu-izbytochnykh-trebovaniy-v-stroitelstve/>
4. Питалев И. Продажи новостроек в России в 2025 году выросли на 6-11% - <https://realty.ria.ru/20251230/prodazhi-2065700178.html>
5. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2025 г. № 2524-р «О субсидирования кредитов для застройщиков в малых городах» - <http://static.government.ru/media/files/SuuphfwZZU8jPD1mmVfsjfhNOFTWYBxy.pdf>
6. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2025: Стат. сб. / Росстат. М., 2025. 1035.- https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Pokaz_2025.pdf
7. Российский статистический ежегодник. 2025: Стат.сб./Росстат. – М., 2025 – 621 с. - https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ejegodnik_2025.pdf

Сведения об авторе

Любимов Михаил Валерьевич, соискатель, ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого», Великий Новгород, Россия

Information about the authors

Lyubimov Mikhail Valerievich, Applicant, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia