



ОБЗОР МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ В II КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА

Аналитический центр ДОМ.РФ,
август 2025 г.



АНАЛИТИКА

Telegram канал



Аналитика в квадрате



Ключевые события рынка жилищного строительства в II квартале 2025 года

Продажи жилья в новостройках **сократились** в условиях завершения «Льготной ипотеки» и высоких рыночных ставок (в I пол. 2025 г. населением зарегистрировано **232 тыс. ДДУ** на жилые помещения, **-27% г/г**). Доля сделок **с ипотекой** снизилась до **70%** от общего количества сделок с 91% в I пол. 2024 г. благодаря высокому числу сделок без ипотеки из-за популярности **рассрочек от застройщиков** и приобретения жилья за счет собственных средств.

В результате снижения продаж соотношение распроданности и стройготовности портфеля строящегося жилья снизилось до **71%** на 01.07.2025 с 88% на конец II кв. 2024 г., а срок реализации непроданного строящегося жилья вырос до **3,7 лет** с 2,1 лет годом ранее, что сигнализирует о рисках затоваренности.

Несмотря на распространение рассрочек, **поступления** на счета эскроу были стабильными (**1,1 трлн руб.**, как и в I кв.), в результате **остатки средств на счетах эскроу** в II кв. 2025 г. выросли на 313 млрд руб. (самый большой квартальный прирост после завершения «Льготной ипотеки») до **6,8 трлн руб.** на 01.07.2025.

Банки продолжили **кредитовать как новые, так и текущие проекты** застройщиков: открытые кредитные линии (**новые лимиты**) выросли на 0,8 трлн руб. за II кв. 2025 г. до **21,4 трлн руб.** на 01.07.2025, а **задолженность застройщиков** по ПФ увеличилась на 0,7 трлн руб. до **9,3 трлн руб.** Однако на фоне снижения покрытия задолженности ПФ (**до ~70%**) счетами эскроу средневзвешенная **ставка по ПФ** увеличилась до **10,7%** на 01.07.2025 (+3,8 п.п. к 01.07.2024).

В II кв. 2025 г. продолжилось **снижение запусков** на фоне охлаждения спроса: за апрель-июнь застройщики в России вывели на рынок **9,9 млн кв. м** (**-20% г/г** после **-26% г/г** в I кв.). Несмотря на сокращение запусков, **портфель строящегося жилья** увеличился до **117,6 млн кв. м** на 01.07.2025 (**+3%** за квартал и **+3%** к 01.07.2024).

Сдержанный спрос привел к **замедлению роста цен** на новостройки с **+2,3%** в I кв. до **+0,7%** в II кв. 2025 г. В целом **за 6 мес.** строящееся жилье в России подорожало **на 3%**, что уступило уровню инфляции (3,8%).

Основные показатели рынка жилищного строительства России¹



Многоквартирное строительство

	II кв. 2024	I кв. 2025	II кв. 2025	кв/кв ²	г/г ²
Запуск новых проектов, млн кв. м	12,3	7,8	9,9	+27%	-20%
Размещенные РНВ, млн кв. м	5,2	5,2	5,2	0%	-1%
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	114,6	114,5	117,6	+3%	+3%



Продажи жилья

Количество ДДУ физ. лиц на жилье, тыс. шт.	197	111	121	+9%	-39%
Доля сделок с ипотекой	100%	66%	74%	+9 п.п.	-25 п.п.



Проектное финансирование

Открытые кредитные линии, трлн руб.	18,8	20,6	21,4	+4%	+14%
Текущая задолженность, трлн руб.	7,4	8,7	9,3	+8%	+27%
Средства на счетах эскроу, трлн руб.	6,8	6,5	6,8	+5%	+1%
Покрытие задолженности средствами на эскроу, %	88	72	71 ³	-1 п.п.	-17 п.п.



Цены на новостройки

Номинальный рост цен, за квартал	+3,2%	+2,3%	+0,7%	-1,7 п.п.	-2,5 п.п.
Реальный рост цен, за квартал	+1,2%	-0,4%	-0,4%	0 п.п.	-1,6 п.п.

Все термины и обозначения приведены на с. 19

¹ Дата отсечения данных в обзоре – 01.07.2025

² Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных

³ Данные на 01.06.2025



Портфель строящегося жилья растет несмотря на снижение запусков

- **Портфель многоквартирного жилья** в стадии строительства⁴ увеличился на **3%** за II кв. 2025 г. и достиг **117,6 млн кв. м** на 01.07.2025 – **максимум** с начала 2025 г.

- переход на **систему проектного финансирования** почти завершен: 98% многоквартирного жилья на 01.07.2025 строилось **с эскроу** (+1 п.п. к 01.07.2024)

- В условиях охлаждения спроса **запуски** оставались низкими – текущий уровень продаж **недостаточен** для наращивания нового предложения

- всего за январь-июнь 2025 г. запущено **17,7 млн кв. м**, из них в I кв. 2025 г. застройщики запустили **7,8 млн кв. м** (-26% г/г), а в II кв. объем увеличился до **9,9 млн кв. м** (-20% г/г) во многом за счет ускорения выхода новых проектов в апреле

- **Ввод многоквартирного жилья** (на основании размещенных в ЕИСЖС разрешений на ввод) лишь немного уступил **уровню прошлого года**: в II кв. 2025 г. застройщики ввели **5,2 млн кв. м** (-1% г/г после -25% г/г в I кв.)

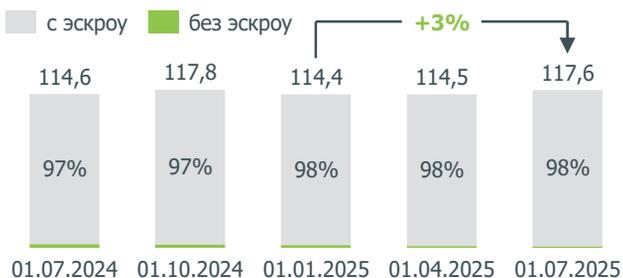
- еще **2,4 млн кв. м** в II кв. 2025 г. введено в многоквартирных домах, которые возводились без привлечения средств дольщиков

- Превышение накопленных за последние 12 мес. запусков над объемом ввода жилья за тот же период на **19%** обеспечивает рост портфеля строящегося жилья

- **Запасы строящегося жилья** (количество лет, в течение которых объем строящегося жилья будет обеспечивать текущие объемы ввода даже при отсутствии новых запусков) увеличились до **3,3 лет** в II кв. 2025 г. с 3,2 лет в I кв. 2025 г.

Объем строящегося жилья вырос на 3% с начала года

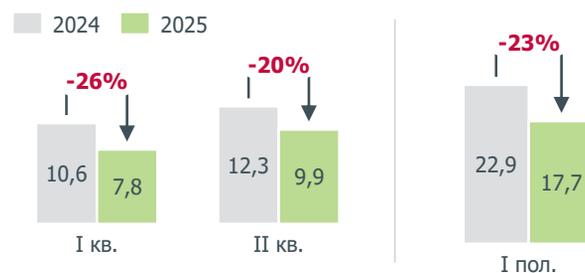
млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

В II кв. 2025 г. запуски больше, чем в I кв., но все еще остаются ниже прошлогоднего уровня

млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

По оценке, запуски новых проектов в 2025 г. сократятся на четверть. Снижение запусков приведет к **сокращению предложения на рынке жилья начиная с 2027 г. и росту цен** на новостройки по мере снижения ставки и восстановления спроса.

Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	2025 г. (Δ к 2024 г.)		
	I кв.	II кв.	I полугодие
Запуски новых проектов , млн кв. м	7,8 (-26%)	9,9 (-20%)	17,7 (-23%)
Размещенные РНВ , млн кв. м	5,2 (-25%)	5,2 (-1%)	10,4 (-14%)
Соотношение запусков новых проектов к размещенным РНВ за последние 12 месяцев ⁵	125% (0 п.п.)	119% (-19 п.п.)	-
Запасы строящегося жилья ⁶ , лет	3,2 (+0,4 лет)	3,3 (+0,2 лет)	-

Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

⁴ На основании проектных деклараций, размещаемых застройщиками многоквартирного жилья в ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф).

⁵ Запуски за последние 12 месяцев / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 месяцев

⁶ Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 месяцев

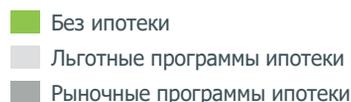


Продажи в новостройках сокращаются на фоне завершения массовой господдержки и высоких рыночных ставок по ипотеке

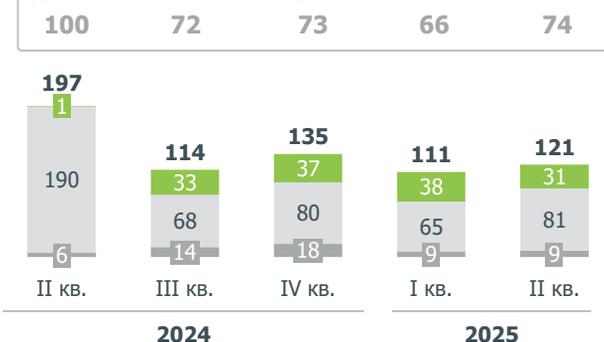
- По данным Росреестра, в I пол. 2025 г. населением в России зарегистрировано **232 тыс. ДДУ** на жилые помещения – на **27%** меньше, чем за I пол. 2024 г. (320 тыс. ДДУ)
 - отмена массовой льготной ипотеки и запретительные ставки по рыночной ипотеке ограничивают возможность наращивания продаж жилья в новостройках
 - в II кв. 2025 г.** населением зарегистрировано **121 тыс. ДДУ** на жилые помещения, что на **39%** уступает уровню в период ажиотажного спроса (во II кв. 2024 г. 197 тыс. ДДУ)
- Доля сделок с ипотекой** в общем числе зарегистрированных населением ДДУ на жилые помещения составила по итогам I пол. 2025 г. **70%**, снизившись с 91% в I пол. 2024 г. вследствие сокращения выдач по программам с господдержкой после отмены «Льготной ипотеки»
 - число сделок по ипотеке **с господдержкой** за 6 месяцев 2025 г. сократилось до **145 тыс. ДДУ** (-48% г/г)
 - «Семейная ипотека», на которую приходится почти **90%** сделок, сократилась в меньшей степени (128 тыс. ДДУ и -13% г/г)
 - количество сделок **по рыночным ипотечным программам** в условиях запретительных ставок на низком уровне (18 тыс. ДДУ)
- Популярность сделок за счет **собственных средств** и программ **рассрочек от застройщиков**, сохраняется
 - количество сделок **без ипотеки** составило **69 тыс. ДДУ** за 6 мес. 2025 г. – столько же, как и в II пол. 2024 г., и в 2,5 раза больше, чем годом ранее (28 тыс. ДДУ в I пол. 2024 г.)
- Соотношение распроданности и стройготовности** портфеля строящегося жилья (71% на 01.07.2025) соответствует норме (60-80%), но продолжает снижаться на фоне низкого спроса (-3 п.п. к 01.04.2025 и -17 п.п. к 01.07.2024)
 - срок реализации непроданного строящегося жилья** (рассчитывается при неизменном темпе продаж последних 12 месяцев) вырос до **3,7 лет** в II кв. 2025 г. с 2,1 лет годом ранее (при норме – 2-3,5 года). Повышение этого уровня говорит о наличии рисков затоваренности

Продажи жилья в II кв. 2025 г. на 39% меньше уровня того же периода 2024 года

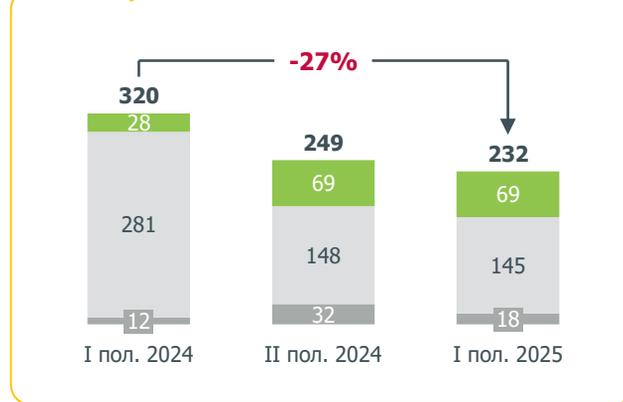
зарег. населением ДДУ на жилые помещения, тыс. шт.



Доля сделок с ипотекой, %



по полугодиям

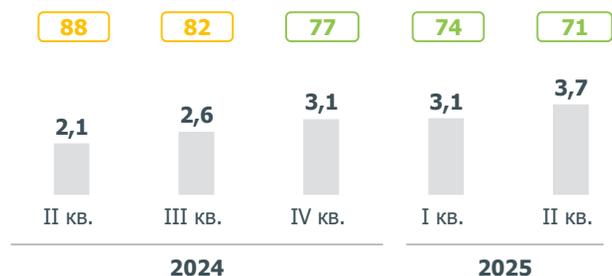


Источники: Росреестр, Банк России, ДОМ.РФ.

Срок реализации непроданного жилья увеличился в условиях охлаждения спроса

xx Соотношение распроданности и стройготовности, %

Срок продажи непроданного строящегося жилья, лет





В первом полугодии 2025 г. цены на новостройки снизились в реальном выражении

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, в II кв. 2025 г. **рост цен на новостройки** в России замедлился до **+0,7%** после +2,3% в I кв. 2025 г.
 - в целом за **6 мес. 2025 г.** цены на новостройки в России увеличились на **3%**, а в реальном выражении (при инфляции 3,8%) снизились на **0,7%**
- Незначительный рост цен в II кв. 2025 г. обусловлен **низким уровнем спроса** на жилье и умеренным удорожанием **себестоимости строительства домов**
 - в II кв. 2025 г., как и кварталом ранее, стоимость большинства стройматериалов для строительства многоквартирных домов повышалась медленнее инфляции
 - в результате за **апрель-июнь** себестоимость строительства жилых домов выросла всего на **0,3-0,5%** (в зависимости от типа дома)
- С начала года **цены на новостройки выросли в 9 из 10 крупнейших регионов** по объему строящегося жилья (~60% портфеля жилищного строительства), при этом **в 7 из них** цены в первой половине года росли медленнее, чем в среднем по стране
 - в **Москве** цены на новостройки увеличивались опережающими темпам: +7,2%, что в ~2,5 раза превышает среднероссийский рост

Рост цен на новостройки в России по итогам I пол. 2025 г. ниже инфляции

% за период



Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

С начала года в 7 из топ-10 регионов⁷ новостройки подорожали меньше, чем в целом по стране

% за период

Регион	I кв.	II кв.	I пол.
1 Москва	+5,0	+2,2	+7,2
2 Ростовская обл.	+1,8	+2,1	+3,9
3 Татарстан	+2,9	+0,3	+3,2
4 Краснодарский кр.	+2,9	+0,0	+3,0
5 Санкт-Петербург	+1,5	+0,5	+2,0
6 Свердловская обл.	+1,6	+0,3	+1,9
7 Ленинградская обл.	+1,1	+0,6	+1,7
8 Московская обл.	+0,9	+0,4	+1,4
9 Тюменская обл.	+1,7	-0,8	+0,9
10 Новосибирская обл.	+0,9	-1,0	-0,1

⁷ По объему строящегося жилья на 01.07.2025

Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

В II кв. 2025 г. стоимость строительства МКД увеличилась умеренно

% за период

в среднем по крупным регионам (без учета увеличения зарплаты, стоимости эксплуатации машин, оборудования, прочих расходов)



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

По оценке ДОМ.РФ, в II пол. 2025 г. **динамика цен** на новостройки в России останется сдержанной при сохранении спроса на пониженном уровне

В II кв. 2025 г. цены на большинство стройматериалов росли медленнее инфляции

изменение в % за период

■ I кв. 2025 ■ II кв. 2025



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.



Во II квартале максимальный с момента завершения «Льготной ипотеки» прирост средств на счетах эскроу

- В II кв. 2025 г. в условиях более высоких, чем в I квартале, запусков, кредитование застройщиков **по новым проектам ускорилось**

- объем открытых застройщикам кредитных линий (**новые лимиты**) вырос на **0,8 трлн руб.** (после +0,4 трлн руб. в I кв. 2025 г.) и составил **21,4 трлн руб.** на 01.07.2025 (+1,2 трлн руб. с начала года)

- Активность финансирования банками **текущего строительства** по итогам II кв. 2025 г. также возросла

- задолженность застройщиков (**выборка лимитов**) по проектному финансированию увеличилась на **0,7 трлн руб.** (+0,4 трлн руб. в I кв.) до **9,3 трлн руб.** на 01.07.2025 (+1,1 трлн руб. с начала года)

- В II кв. 2025 г. остатки **средств на счетах эскроу** увеличились на **313 млрд руб.** – самый большой квартальный прирост после завершения «Льготной ипотеки» несмотря на распространение рассрочек от застройщиков, на 01.07.2025 на эскроу счетах **6,8 трлн руб.**

- за апрель-июнь **на счета эскроу поступило 1,1 трлн руб.** – на 29% меньше, чем в II кв. 2024 г., за счет снижения продаж

- раскрытие счетов** замедлилось до **797 млрд руб.** после 929 млрд руб. за первые три месяца года

- Средневзвешенная ставка по ПФ** продолжила рост (до **10,7%** на 01.07.2025), с некоторым его замедлением: **+0,4 п.п.** за II кв. после +0,9 п.п. в I кв. и +1,6 п.п. в IV кв. 2024 г.

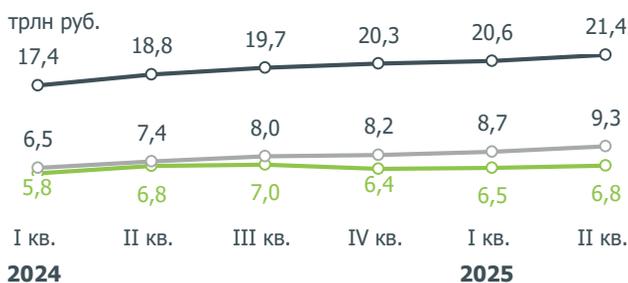
- в структуре задолженности по ПФ увеличилась доля кредитов, выданных по ставке более 20% (до 16% на 01.06.2025, +12 п.п. г/г)

- Повышение ставки по ПФ связано со **снижением покрытия задолженности** застройщиков счетами эскроу (до ~70%), в том числе вследствие распространения рассрочек

- по оценке ДОМ.РФ, объем средств, не перечисленных покупателями на счета эскроу по ранее заключенным договорам ДДУ за счет **продаж в рассрочку**, составил **1,2 трлн руб.** на конец I пол. 2025 г.

В II кв. 2025 г. банки стабильно кредитовали застройщиков

- Открытые кредитные линии
- Средства на счетах эскроу
- Текущая задолженность по кредитам застройщиков



Источник: Банк России.

Прирост средств на счетах эскроу максимальный после завершения «Льготной ипотеки»

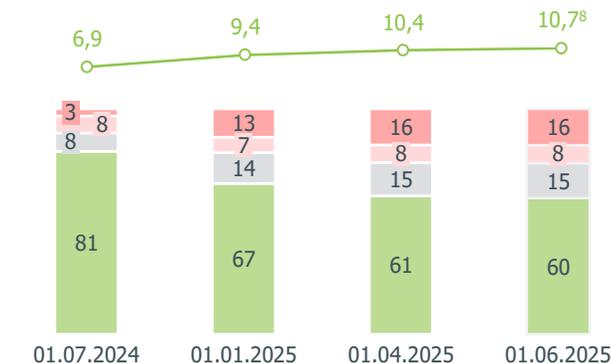
- Раскрытия
- Поступления
- Прирост средств



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Повышение средневзвешенной ставки по ПФ продолжается. Доля кредитов по ставкам более 20% выросла в 5 раз за год

- Средневзвешенная ставка по ПФ, %
- до 12%
- 12-16%
- 16-20%
- Выше 20%



⁸ Данные по ставке по ПФ на 01.07.2025
Источник: Банк России.



Динамика запусков новых проектов по стране неравномерна, в ряде крупных регионов есть рост нового предложения

- Несмотря на снижение девелоперской активности, география **запусков по-прежнему широкая: в I пол. 2025 г.** застройщики вывели на рынок новые проекты в **84 регионах**
- Запуски новых проектов в II кв. 2025 г. снизились во всех федеральных округах, кроме **Северо-Кавказского** (+27% к II кв. 2024 г.) и **Северо-Западного** (+2%)
 - наиболее сильное снижение выхода новых проектов отмечено в **Дальневосточном** (-34% г/г) и **Южном федеральных округах** (-35%)
 - при этом ряд крупных регионов, в т.ч. **с развитой промышленностью**, нарастили объем нового предложения в апреле-июне 2025 г. – **Красноярский край** (+2% г/г), **Иркутская область** (+14%), **Челябинская область** (+15%), **Пермский край** (+38%) и **Нижегородская область** (+58%)
- Запуски новых проектов сократились примерно равномерно как **в крупнейших регионах** по объему строящегося жилья (-23% г/г до 8,7 млн кв. м), так и в субъектах **вне топ-10** (-22% г/г до 9,0 млн кв. м)
 - в регионах **вне топ-10** по-прежнему запускалось больше проектов, чем в крупнейших регионах (на 8% в II кв. и на 3% в I пол. 2025 г.)
 - в результате **доля регионов вне топ-10** по объему строительства увеличилась до **45%** на 01.07.2025 (с 43% на 01.07.2024)

Запуски новых проектов в разрезе федеральных округов в 2025 г., млн кв. м

	II кв.	Δ в %, г/г	I пол.	Δ в %, г/г
Северо-Кавказский	1,2	+27	1,7	-1
Северо-Западный	1,2	+2	2,3	+1
Санкт-Петербург	0,55	+105	1,09	+44
Ленинградская обл.	0,33	-23	0,68	+11
Сибирский	1,0	-14	1,8	+1
в т.ч. крупные и промышленные регионы				
Новосибирская обл.	0,44	-16	0,75	-6
Красноярский край	0,20	+2	0,38	+40
Иркутская обл.	0,10	+14	0,15	-2
Уральский	1,3	-21	2,2	-29
в т.ч. крупные и промышленные регионы				
Свердловская обл.	0,44	-42	0,97	-32
Тюменская обл.	0,43	-1	0,64	-26
Челябинская обл.	0,25	+15	0,34	-23
Центральный	2,4	-26	4,3	-36
Москва	1,04	-19	1,82	-38
Московская обл.	0,60	-21	0,99	-34
Приволжский	1,6	-20	2,9	-16
в т.ч. крупные и промышленные регионы				
Башкортостан	0,12	-68	0,36	-49
Пермский край	0,19	+38	0,32	+21
Нижегородская обл.	0,27	+58	0,38	+36
Дальневосточный	0,5	-34	0,9	-36
Приморский край	0,18	-15	0,26	-51
Южный	1,2	-29	2,3	-24
Краснодарский край	0,39	-32	0,81	-31
Всего в России	9,9	-20%	17,7	-23%

Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Запуски новых проектов в I пол. 2025 г. сократились равномерно как в крупнейших регионах, так и в остальных

млн кв. м



⁹ По объему строящегося жилья на 01.07.2025
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.



Крупнейшие застройщики, имея высокий уровень распроданности портфеля стройки, продолжают выводить на рынок новые проекты,

- За II кв. 2025 г. **топ-10 застройщиков** увеличили совокупный портфель строящегося жилья **на 2%** (чуть меньше, чем в целом по стране, +3%) до **22,1 млн кв. м** на 01.07.2025
 - на лидеров рынка по-прежнему приходится **19%** общего объема жилищного строительства (без изменений к 01.04.2025)
- Несмотря на сдержанный спрос большинство крупнейших компаний в апреле-июне 2025 г. **повысили девелоперскую активность**
 - в II кв. 2025 г. запуски **10 крупнейших** групп компаний выросли до 1,6 млн кв. м (**+18%** г/г), тогда как у **остальных застройщиков** – снизились почти на четверть – до 8,3 млн кв. м
 - рост произошел за счет наращивания вывода новых проектов **7 из топ-10** групп компаний, в т.ч. ГК Самолет (+26% к II кв. 2024 г.), ПИК (+154%) и Точно (годом ранее не было запусков)
- Крупнейшие застройщики продолжают запускать новые проекты в условиях **достаточной распроданности их портфеля**, достигнутой за счет результатов 2024 г.
 - соотношение распроданности и стройготовности у топ-10** групп компаний снижается медленнее (-10% п.п. за год до **89%** на 01.07.2025), чем у остальных застройщиков (-18 п.п. до 67%)

Топ-10 застройщиков нарастили запуски в II кв., у прочих – снижение почти на четверть



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Распроданность портфеля строящегося жилья у топ-10 компаний выше нормального уровня

На 01.07.2025	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности (норма 70%)
Топ-10 застройщиков	39%	44%	89%
Остальные	30%	45%	67%
Всего	32%	45%	71%

Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Показатели жилищного строительства топ-10 застройщиков на 01.07.2025

	Объем строящегося жилья		Запуски новых проектов в II кв. 2025 г.		Соотношение распроданности и стройготовности	
	млн кв. м	Δ к 01.07.24, %	тыс. кв. м	Δ к II кв. 2024 г., тыс. кв. м	%	Δ к 01.07.24, п.п.
1 Самолет	4,8	-8	352	+26	77	-13
2 ПИК	4,3	-1	531	+154	127	+13
3 ТОЧНО	2,4	+58	110	+100	27	-35
4 DOGMA	2,0	+5	66	-72	49	-27
5 ФСК	1,8	-2	76	+40	79	-8
6 ЛСР	1,6	-30	0	-100	75	+6
7 Брусника	1,5	+18	106	-37	85	-25
8 Холдинг Setl Group	1,4	+3	89	+12	203	-18
9 Страна Девелопмент	1,3	+48	215	+136	83	-3
10 A101	1,2	-19	76	+5	110	-20
Топ-10 групп компаний	22,1	+1	1 621	+18	89	-10

Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.



В механизм КРТ вовлекается все больше регионов и застройщиков

- По состоянию на 01.07.2025 объем строящегося жилья по механизму **комплексного развития территорий (КРТ)** достиг **5,6 млн кв. м** – это **5%** от общего объема жилищного строительства в России на ту же дату (117,6 млн кв. м)

- с начала 2023 г. общая площадь строящегося жилья **по проектам КРТ** увеличилась **в 3,4 раза**

- Механизмом пользуется все больше регионов. На конец II кв. 2025 г. строительство проектов КРТ ведется в **42 регионах** (+30 субъектов к 01.01.2023)

- 80%** действующих проектов КРТ сконцентрировано в **10** регионах. Лидерами являются **Московская обл., Краснодарский кр. и Пензенская обл.**

- в ряде регионов доля строящегося жилья по проектам КРТ является значительной: в **Респ. Адыгея (43%), Московской (27%), Пензенской (25%), Нижегородской областях (19%)**

- Строительство проектов КРТ в основном осуществляется по инициативе **собственников земельных участков** (преимущественно девелоперов, выкупивших объекты на перспективных площадках): на 01.07.2025 доля строительства по их инициативе составила **81%** (**4,5 млн кв. м**)

- однако постепенно повышается доля проектов КРТ, которые реализуются по инициативе **органов местного самоуправления** (**1,1 млн кв. м**), – до **19%** на 01.07.2025 с **2%** на 01.01.2023

- Число **застройщиков**, реализующих проекты КРТ, продолжает активно увеличиваться

- с начала 2025 г. число таких застройщиков увеличилось на **20**, а с 01.01.2023 – в **4,3 раза** (с 26 до 113 групп компаний)

- половина** строящихся проектов КРТ приходится на **топ-10** девелоперов. Из крупных застройщиков¹⁰ больше всего проектов КРТ реализуют **ФСК** (34% в портфеле строящегося жилья), **ПИК** (7%), **ССК** (23%)

Доля строящегося по механизму КРТ жилья в общем строительстве увеличилась

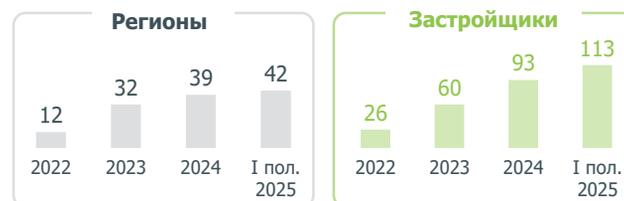
млн кв. м, на конец периода



Источник: ЕИСЖС.

Число регионов и застройщиков, реализующих проекты КРТ, растет

шт., на конец периода



Источник: ЕИСЖС.

Топ-10 регионов по объему жилищного строительства проектов КРТ

Ранг	Регион	Площадь проектов КРТ, тыс. кв. м	Доля в общем портфеле КРТ, %	Доля проектов КРТ в портфеле региона, %
1	Московская обл.	2 250	40	27
2	Краснодарский кр.	592	11	8
3	Пензенская обл.	318	6	25
4	Нижегородская обл.	285	5	19
5	Респ. Адыгея	246	4	43
6	Тюменская обл.	188	3	5
7	Пермский кр.	188	3	10
8	Красноярский кр.	151	3	8
9	Челябинская обл.	139	2	10
10	Ленинградская обл.	132	2	3
ТОП-10, всего		4 489	80	14

Источник: ЕИСЖС.

Топ-10 застройщиков по объему жилищного строительства проектов КРТ

Ранг	Застройщик	Площадь проектов КРТ, тыс. кв. м	Доля в общем портфеле КРТ, %	Доля проектов КРТ в портфеле застройщика, %
1	ФСК	608	11	34
2	ПИК	315	6	7
3	Гранель	279	5	30
4	ССК	275	5	23
5	Территория Жизни	251	5	86
6	GlovaX	249	4	38
7	DOGMA	244	4	12
8	Страна Девелопмент	240	4	19
9	Sminex	186	3	36
10	Самолет	161	3	3
ТОП-10, всего		2 808	50	16

Источник: ЕИСЖС.

¹⁰Топ-20 групп компаний по объему строящегося жилья на 01.07.2025



Приложение 1

Многоквартирное строительство в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м

Регион	Объем на 01.07.2025, тыс. кв. м	Прирост за II кв. 2025 г., тыс. кв. м	Прирост за II кв. 2025 г., %	Соотношение распроданности и стройготовности, %	Прирост соотношения за 2025 г., п.п.	Прирост цен на новостройки за II кв. 2025 г., %
1 Москва	17 676	-54	-0,3	95	+0	+2,2
2 Московская область	8 410	+190	+2,3	74	+0	+0,4
3 Краснодарский край	7 536	-562	-6,9	44	-11	0,0
4 Санкт-Петербург	5 510	-63	-1,1	91	+2	+0,5
5 Свердловская область	5 471	+417	+8,2	80	-13	+0,3
6 Ростовская область	4 546	+38	+0,8	74	-11	+2,1
7 Ленинградская область	4 222	+224	+5,6	63	+0	+0,6
8 Тюменская область	4 159	+216	+5,5	64	-12	-0,8
9 Новосибирская область	3 647	+135	+3,8	62	-10	-1,0
10 Республика Татарстан	3 588	+318	+9,7	71	-8	+0,3
11 Республика Башкортостан	3 406	+49	+1,4	51	-9	-0,6
12 Приморский край	3 026	+9	+0,3	59	-4	+0,7
13 Воронежская область	2 078	+195	+10,4	52	-1	-1,0
14 Пермский край	1 899	+34	+1,8	63	-17	+2,0
15 Республика Крым	1 896	+411	+27,7	82	-12	-
16 Самарская область	1 863	+54	+3,0	63	-7	-0,7
17 Ставропольский край	1 861	+199	+11,9	76	-9	-0,8
18 Красноярский край	1 851	+36	+2,0	55	-17	+0,5
19 Калининградская область	1 580	+74	+4,9	54	+4	+3,2
20 Нижегородская область	1 466	+207	+16,4	102	-13	+1,6
21 Челябинская область	1 456	+98	+7,2	49	-5	+0,3
22 Тульская область	1 408	+95	+7,2	70	-6	+0,8
23 Хабаровский край	1 402	+149	+11,9	76	-14	-0,1
24 Рязанская область	1 280	-63	-4,7	80	-10	+1,8
25 Пензенская область	1 259	+68	+5,7	61	-10	-0,2
26 Удмуртская Республика	1 219	+16	+1,4	71	-12	+2,4
27 Астраханская область	1 012	+84	+9,1	78	-15	+4,3



Приложение 2

Многоквартирное строительство группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м

Группа компаний		Объем на 01.07.2025, тыс. кв. м	Прирост за II кв. 2025 г., тыс. кв. м	Прирост за II кв. 2025 г., %	Соотношение распроданности и стройготовности, %	Прирост соотношения за 2025 г., п.п.
1	Самолет	4 807	-62	-1,3	77	-11
2	ПИК	4 297	+339	+8,6	127	18
3	Точно	2 350	+205	+9,6	27	-7
4	DOGMA	1 966	-99	-4,8	49	-4
5	ФСК	1 766	-84	-4,6	79	-7
6	ЛСР	1 578	-537	-25,4	75	5
7	Брусника	1 508	+74	+5,2	85	-18
8	Холдинг Setl Group	1 366	+259	+23,3	203	-57
9	Страна Девелопмент	1 291	+146	+12,7	83	-3
10	A101	1 220	-183	-13,1	110	-7
11	ССК	1 218	+20	+1,6	80	-3
12	ЮгСтройИнвест	1 176	+37	+3,2	274	-19
13	Эталон	1 163	+98	+9,2	95	-8
14	MR Group	1 112	+41	+3,8	79	3
15	Гранель	923	+140	+17,8	136	25
16	ДОНСТРОЙ	872	-59	-6,3	132	4
17	Level Group	864	+105	+13,8	135	-24
18	Талан	855	-15	-1,7	73	-8
19	Развитие	789	+151	+23,6	58	-4
20	Расцветай	733	+68	+10,2	39	0
21	ЭНКО	683	+95	+16,1	57	-1
22	Glorax	648	+327	+102,1	65	-18
23	Аквилон	591	-11	-1,9	102	-6
24	АБСОЛЮТ	551	+67	+13,7	118	-4
25	ТЭН	546	-11	-2,0	82	-11
26	Sminex	521	-198	-27,6	76	-3
27	АльфаСтройИнвест	512	-25	-4,7	53	-5

Приложение 3

Запуск новых проектов многоквартирного жилья в топ-20 регионах по объему строящегося жилья на 01.07.2025

Москва
1 045 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в II кв. 2025 г.



Москва
1 045 тыс. кв. м



Республика
Башкортостан
124 тыс. кв. м



Московская
область
600 тыс. кв. м



Приморский край
177 тыс. кв. м



Краснодарский
край
389 тыс. кв. м



Воронежская
область
276 тыс. кв. м



Санкт-Петербург
552 тыс. кв. м



Пермский край
190 тыс. кв. м



Свердловская
область
442 тыс. кв. м



Республика Крым
319 тыс. кв. м



Ростовская
область
146 тыс. кв. м



Самарская
область
92 тыс. кв. м



Ленинградская
область
330 тыс. кв. м



Ставропольский
край
272 тыс. кв. м



Тюменская
область
426 тыс. кв. м



Красноярский
край
197 тыс. кв. м



Новосибирская
область
440 тыс. кв. м



Калининградская
область
127 тыс. кв. м



Республика
Татарстан
434 тыс. кв. м



Нижегородская
область
268 тыс. кв. м

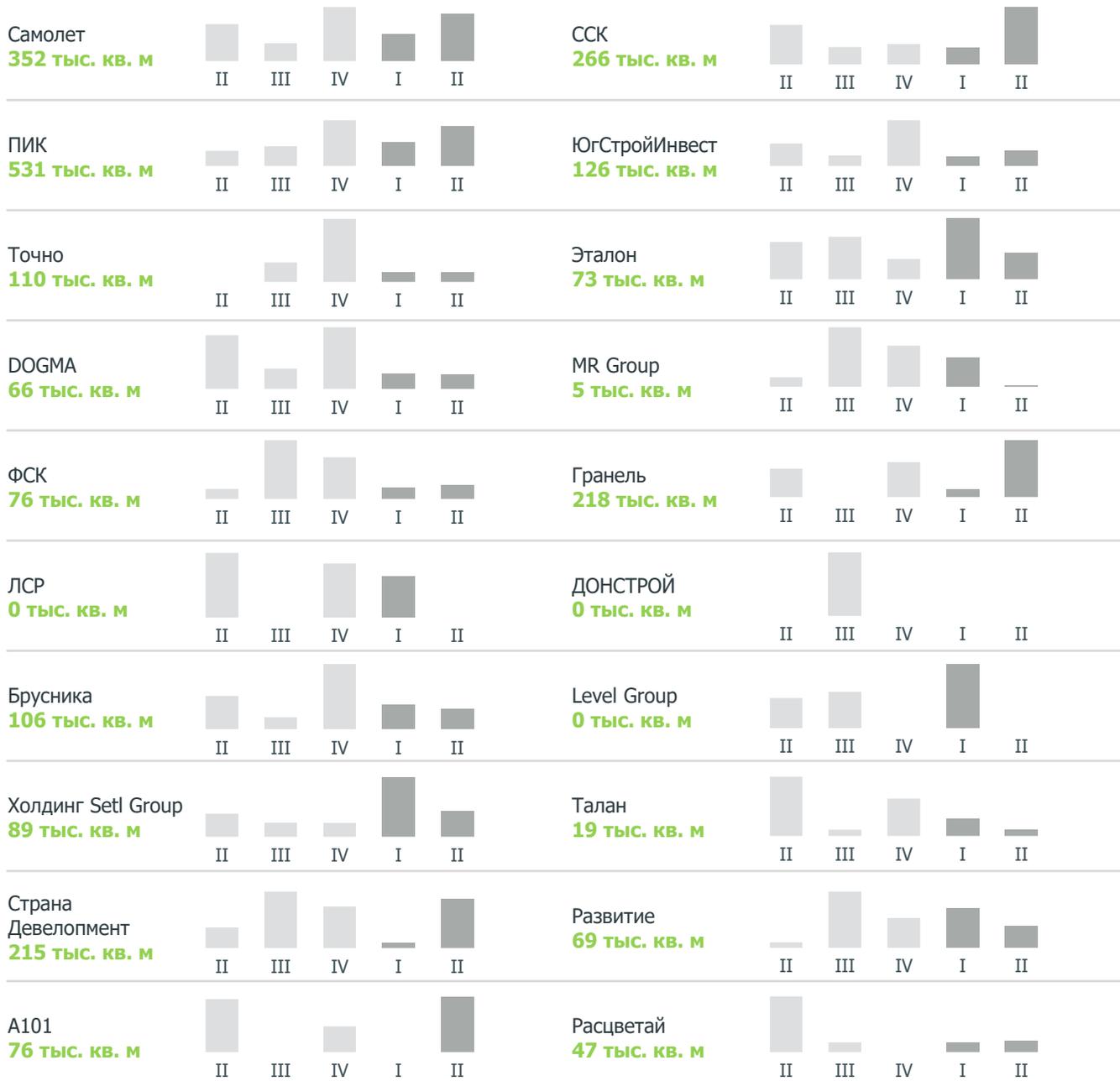


Приложение 4

Запуск новых проектов многоквартирного жилья у топ-20 групп компаний по объему строящегося жилья на 01.07.2025

Самолет
352 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в II кв. 2025 г.



Приложение 5

Переход на проектное финансирование

Переход на проектное финансирование в разрезе категорий населенных пунктов		Миллионники	Средние		Малые	Все населенные пункты
		от 1000 тыс. чел.	250–1000 тыс. чел.	50–250 тыс. чел.	менее 50 тыс. чел.	
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	54 588	34 017	16 542	12 464	117 610
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	53 515	33 573	16 244	12 402	115 734
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	98,0%	98,7%	98,2%	99,5%	98,4%
Количество домов	Всего, шт.	3 215	3 513	2 243	2 556	11 527
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	3 155	3 467	2 213	2 543	11 378
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	98,1%	98,7%	98,7%	99,5%	98,7%

Переход на проектное финансирование в разрезе категорий компаний		Крупные		Средние		Малые		Все группы компаний
		от 1000 тыс. кв. м.	500–1000 тыс. кв. м.	50–500 тыс. кв. м.	10–50 тыс. кв. м.	менее 10 тыс. кв. м.		
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	26 819	9 088	50 759	25 267	5 677	117 610	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	26 514	9 088	49 902	24 668	5 562	115 734	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	98,9%	100,0%	98,3%	97,6%	98,0%	98,4%	
Количество домов	Всего, шт.	1 513	493	4 182	3 426	1 913	11 527	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	1 497	493	4 141	3 373	1 874	11 378	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	98,9%	100,0%	99,0%	98,5%	98,0%	98,7%	

Приложение 6

Уровень реализации строящегося жилья по состоянию на 01.07.2025

■ Проданные квартиры
 ■ Непроданные квартиры
 ■ Продажи не открыты

Реализация жилых помещений в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м, %



Реализация жилых помещений группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м, %



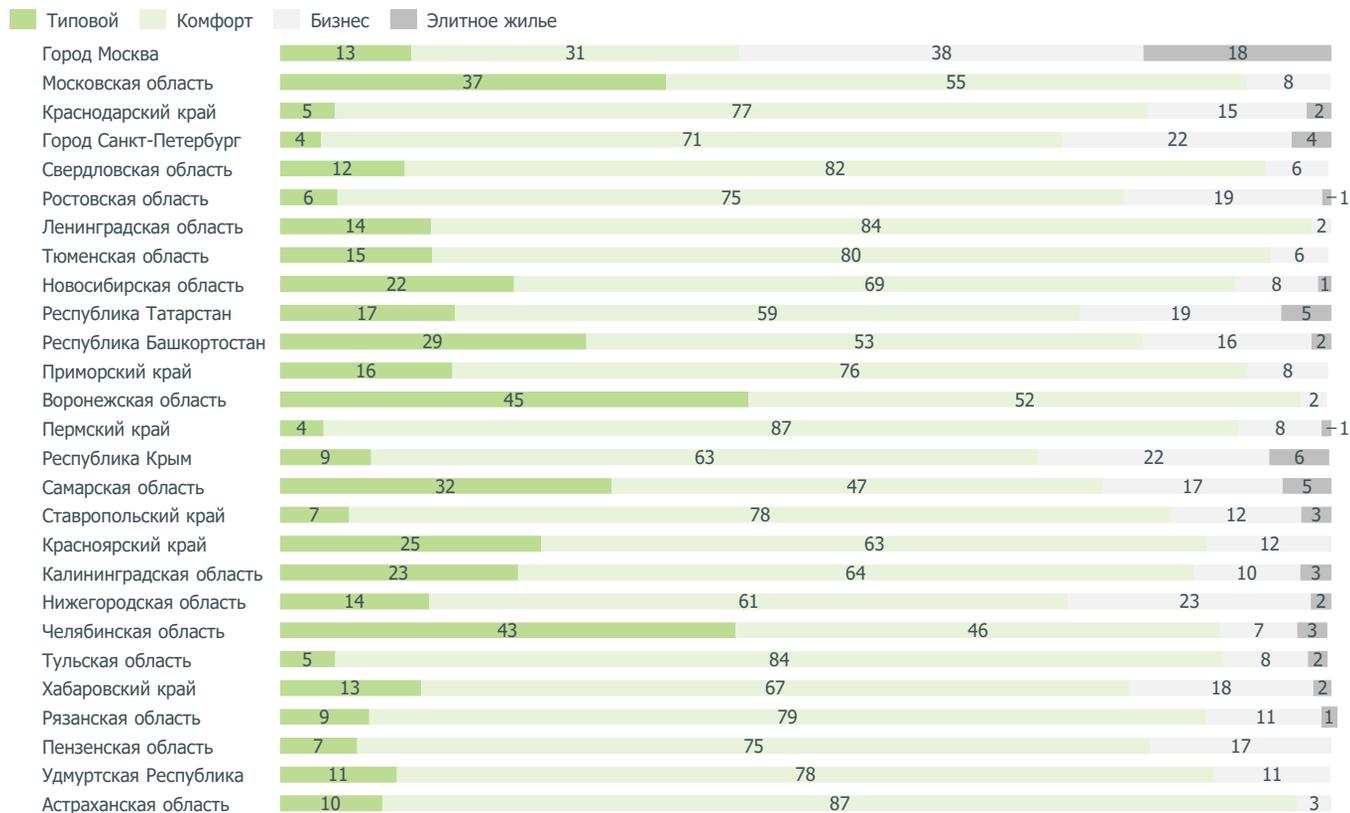
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение 7

Характеристики жилищного строительства. Класс жилья¹¹

на 01.07.2025

Распределение строящейся жилой площади по классам в регионах с объемом строительства более 1 млн кв. м, %



Компании-лидеры в разных классах строящегося жилья, %

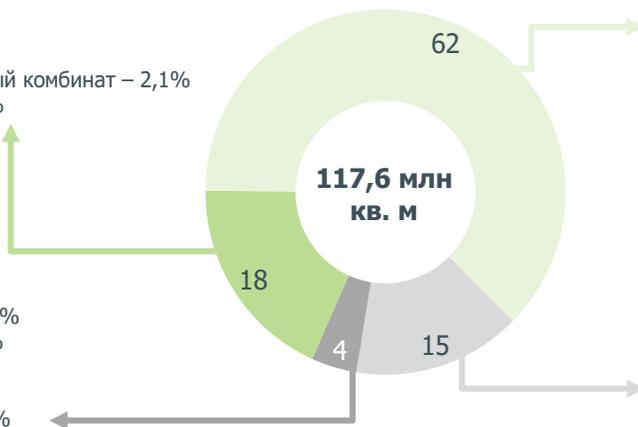
Типовой Комфорт Бизнес Элитное жилье

- 1. Самолет – 11,9%
- 2. ПИК – 10,9%
- 3. Домостроительный комбинат – 2,1%
- 4. Расцветай – 1,5%
- 5. Развитие – 1,1%

- 1. Самолет – 2,7%
- 2. DOGMA – 2,5%
- 3. ТОЧНО – 2,3%
- 4. ПИК – 2%
- 5. Холдинг Setl Group – 1,8%

- 1. ДОНСТРОЙ – 5,9%
- 2. MR Group – 5,6%
- 3. Пионер – 4,2%
- 4. ССК – 3,6%
- 5. Главстрой – 3,5%

- 1. MR Group – 3,8%
- 2. ТОЧНО – 3,7%
- 3. ЛСП – 3,6%
- 4. ДОНСТРОЙ – 3,2%
- 5. ПИК – 2,4%



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

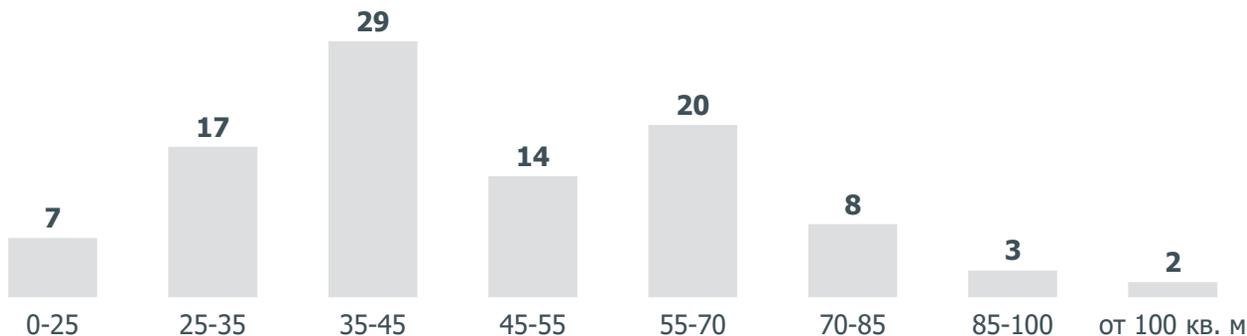
¹¹ Класс жилья представляет собой важный маркетинговый элемент позиционирования объекта жилищного строительства и определяется девелопером самостоятельно. Классификация при этом зависит от многих факторов, среди которых расположение объекта, обеспеченность прилегающих территорий необходимой инфраструктурой, концепция проекта, архитектурно-планировочные и фасадные решения, качество внутренней отделки квартир, мест общего пользования дома и прочее. Класс жилья указывается девелопером в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) при публикации проектной декларации. На основании сведений, размещенных застройщиками в личных кабинетах на сайте наш.дом.рф, выделяется четыре класса строящегося жилья: типовые объекты, объекты класса «комфорт», объекты класса «бизнес» и элитные объекты.

Приложение 8

Характеристики жилищного строительства. Квартирография

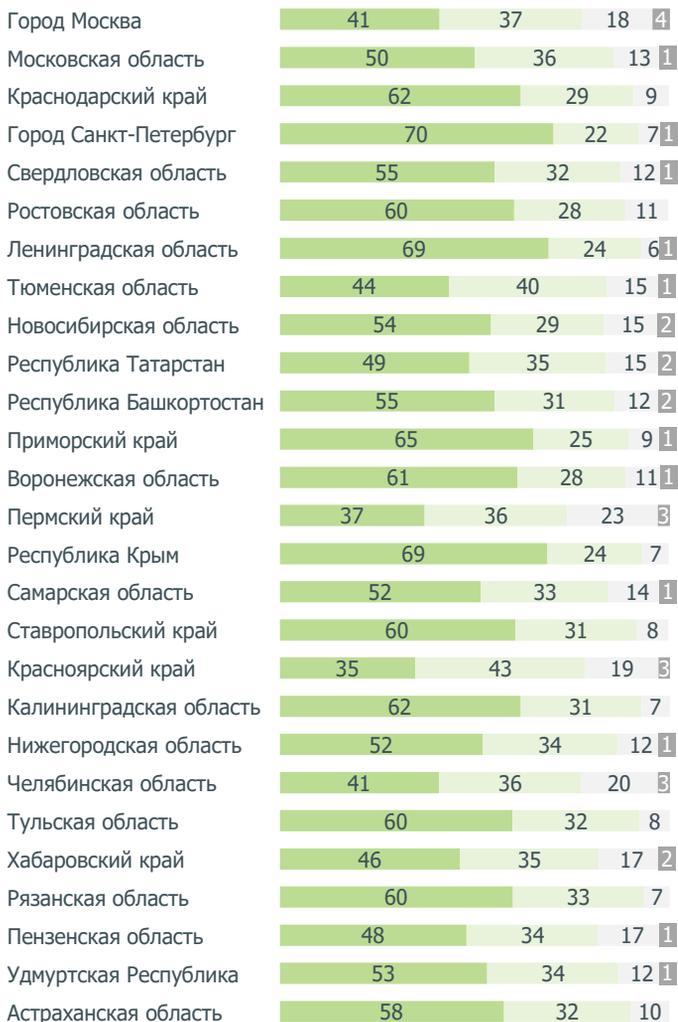
на 01.07.2025

Распределение количества строящихся квартир по площади, %

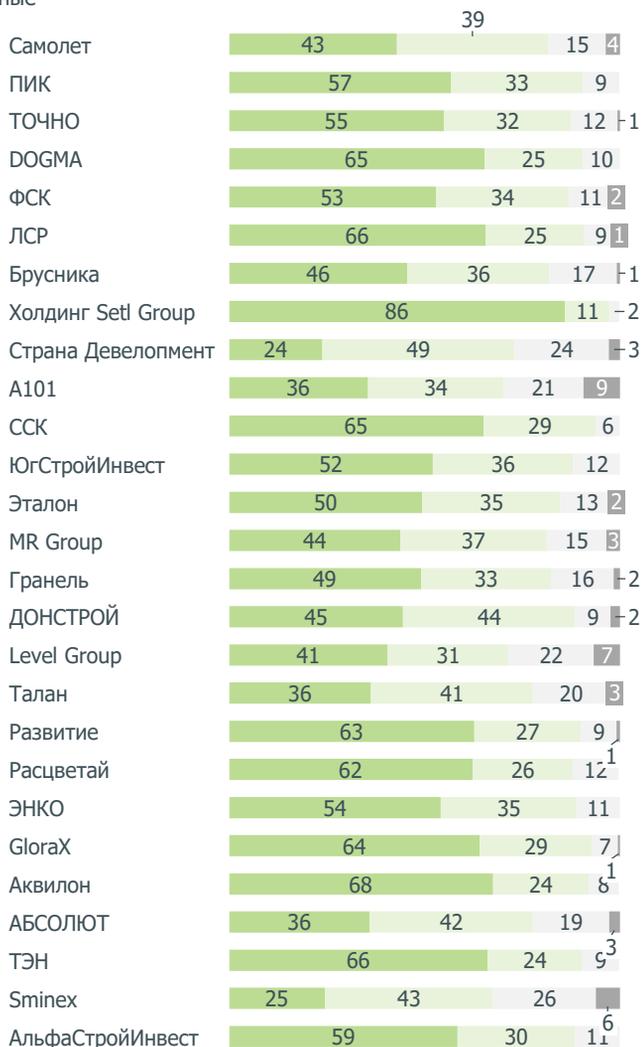


Квартирография в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м, %

1-комнатные 2-комнатные 3-комнатные 4+ комнатные



Квартирография у групп компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м, %



Приложение 9

Характеристики жилищного строительства. Этажность



Распределение строящихся домов по этажности в регионах с объемом многоквартирного долевого строительства жилья более 1 млн кв. м, %

Регион	1-5	6-9	10-16	17+
Город Москва	17	17	74	
Астраханская область	9	22	69	
Пензенская область	3	6	19	72
Красноярский край	1	11	18	69
Свердловская область	20	9	14	58
Приморский край	24	10	14	53
Воронежская область	25	6	18	51
Самарская область	16	5	28	50
Удмуртская Республика	8	14	22	56
Тюменская область	22	8	23	47
Хабаровский край	4	6	42	49
Рязанская область	6	25	23	46
Нижегородская область	12	14	33	42
Ростовская область	6	26	22	45
Краснодарский край	24	9	23	43
Город Санкт-Петербург	23	15	38	24
Тульская область	11	28	34	27
Челябинская область	23	9	42	26
Республика Татарстан	16	24	20	39
Пермский край	9	30	27	34
Московская область	37	11	17	35
Республика Башкортостан	47	11	10	33
Республика Крым	27	27	31	15
Ставропольский край	12	38	32	18
Калининградская область	34	47	18	1

Медианное значение этажности строящихся домов в регионах с объемом многоквартирного долевого строительства жилья более 1 млн кв. м, этажей

Регион	Медианное значение
Город Москва	23
Астраханская область	19
Пензенская область	18
Красноярский край	18
Свердловская область	18
Приморский край	17
Воронежская область	17
Самарская область	17
Удмуртская Республика	17
Тюменская область	16
Хабаровский край	16
Рязанская область	15
Нижегородская область	14
Ростовская область	14
Краснодарский край	12
Город Санкт-Петербург	11
Тульская область	11
Челябинская область	11
Республика Татарстан	11
Пермский край	11
Московская область	10
Республика Башкортостан	9
Республика Крым	9
Ставропольский край	9
Калининградская область	6

Приложение 10

Энергоэффективное жилищное строительство

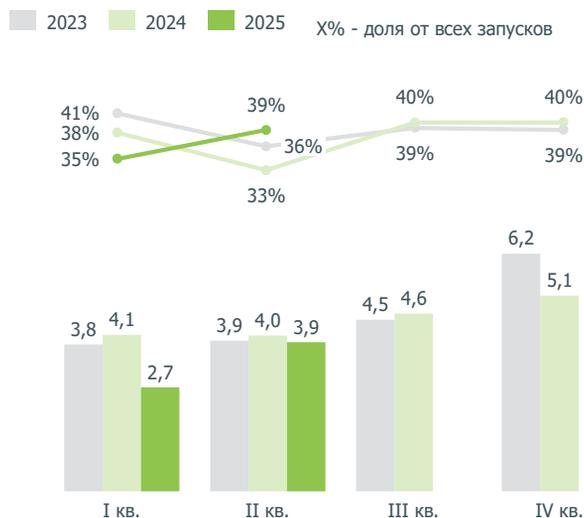
Показатели энергоэффективного жилищного строительства

Показатель	По состоянию на 01.07.2025	Изменение к 01.01.2025
Количество домов, шт.	3 782	+3,1%
Доля в общем числе домов, %	32,8	+0,8 п.п.
Объем строительства, млн кв. м	45,8	+4,8%
Доля в общем объеме строительства, %	38,9	+0,8 п.п.

Топ-15 групп компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.07.2025, тыс. кв. м (XX% – доля в портфеле группы компаний)

Самолет	3 542	-74%
ПИК	3 402	-79%
Страна Девелопмент	1 095	-85%
MR Group	1 092	-98%
Брусника	928	-62%
ЛСР	899	-57%
ДОНСТРОЙ	872	-100%
A101	856	70%
ФСК	781	44%
GloriaX	586	-90%
Аквилон	508	-86%
ТОЧНО	461	-20%
КВС	440	-100%
АБСОЛЮТ	366	-66%
Гранель	344	-37%

Запуски новых энергоэффективных проектов (относящихся к классам А, А+, А++), млн кв. м



Топ-15 регионов по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.07.2025, тыс. кв. м (XX% – доля в портфеле региона)

Город Москва	12 660	-72%
Московская область	4 702	-56%
Тюменская область	2 421	-58%
Свердловская область	2 047	-37%
Город Санкт-Петербург	1 940	-35%
Приморский край	1 854	-61%
Красноярский край	1 064	-58%
Ленинградская область	1 054	-25%
Пензенская область	1 053	-84%
Краснодарский край	803	-11%
Ставропольский край	723	-39%
Самарская область	720	-39%
Хабаровский край	665	-47%
Пермский край	658	-35%
Новосибирская область	656	-18%



Используемые термины и обозначения

Термин	Определение
Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС, портал наш.дом.рф)	Информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации. Оператором ЕИСЖС является Единый институт развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»)
ФЗ №214	Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ
Застройщик / группа компаний-застройщиков / девелопер	Юридическое лицо, осуществляющее многоквартирное жилищное строительство и реализацию объектов недвижимости в рамках ФЗ №214. Несколько застройщиков-юридических лиц, обладающих признаком аффилированности (связи по юридическим и/или экономическим критериям), образуют группу компаний или девелопера. Девелоперы, не являясь юридическими лицами, обладают индивидуализирующими признаками: наименование, символика и т.д. Информация о застройщиках и девелоперах систематизирована в Едином реестре застройщиков портала наш.дом.рф
Многоквартирный жилой дом	Совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий к жилому дому земельный участок либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений и отвечает требованиям положения о признании помещения жилым помещением, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №947
Строящиеся дома	Не являющиеся проблемными дома, информация о строительстве которых внесена посредством размещения проектных деклараций в личных кабинетах застройщиков ЕИСЖС. Информация о строящихся домах систематизирована в каталоге новостроек портала наш.дом.рф
Счет эскроу	Предусмотренный Гражданским кодексом Российской Федерации вид банковского счета. В настоящее время механизм размещения денежных средств на счетах эскроу является единственным способом обеспечения гражданской ответственности застройщика (за исключением проектов реализации объектов недвижимости, соответствующих критериям, перечисленным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480). По договору размещения средств на счету эскроу в рамках процедуры участия в долевом строительстве дольщик перечисляет средства на специальный банковский счет (условный аналог беспроцентного вклада). Перечисленные средства поступают застройщику только после исполнения им своих обязательств в соответствии с ДДУ. При этом средства, размещенные на счету эскроу, могут являться условием для выдачи застройщику целевого кредита на реализацию проекта строительства. Перечень банков, уполномоченных открывать счета эскроу в рамках процедуры долевого строительства объектов недвижимости, устанавливается и актуализируется Центральным банком Российской Федерации на основании критериев, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 №697
Класс энергоэффективности	Согласно своду правил СП50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» при проектировании и эксплуатации новых зданий по величине отклонения расчетного (фактического) значения удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания от нормируемого выделяют очень высокий класс с обозначениями А (отклонение от -40% до -50%), А+ (от -50% до -60%) и А++ (ниже -60%), высокий класс с обозначениями В+ (от -30% до -40%) и В (от -15% до -30%) и нормальный класс с обозначениями С+ (отклонение от -5% до -15%), С (от +5% до -5%), С- (от +15% до +5%)
Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО)	Систематизированный перечень сведений о проблемных домах, который формируется в соответствии с критериями, определенными на законодательном уровне: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство либо в отношении застройщика введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; ▪ В отношении объекта долевого строительства нарушены сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев; ▪ Нарушены сроки передачи объекта долевого строительства гражданам – участникам долевого строительства более чем на 6 месяцев

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru



Новости и исследования о развитии жилищной сферы,
анализ мирового опыта на нашем сайте



Подпишитесь на наш Telegram канал

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки



ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.