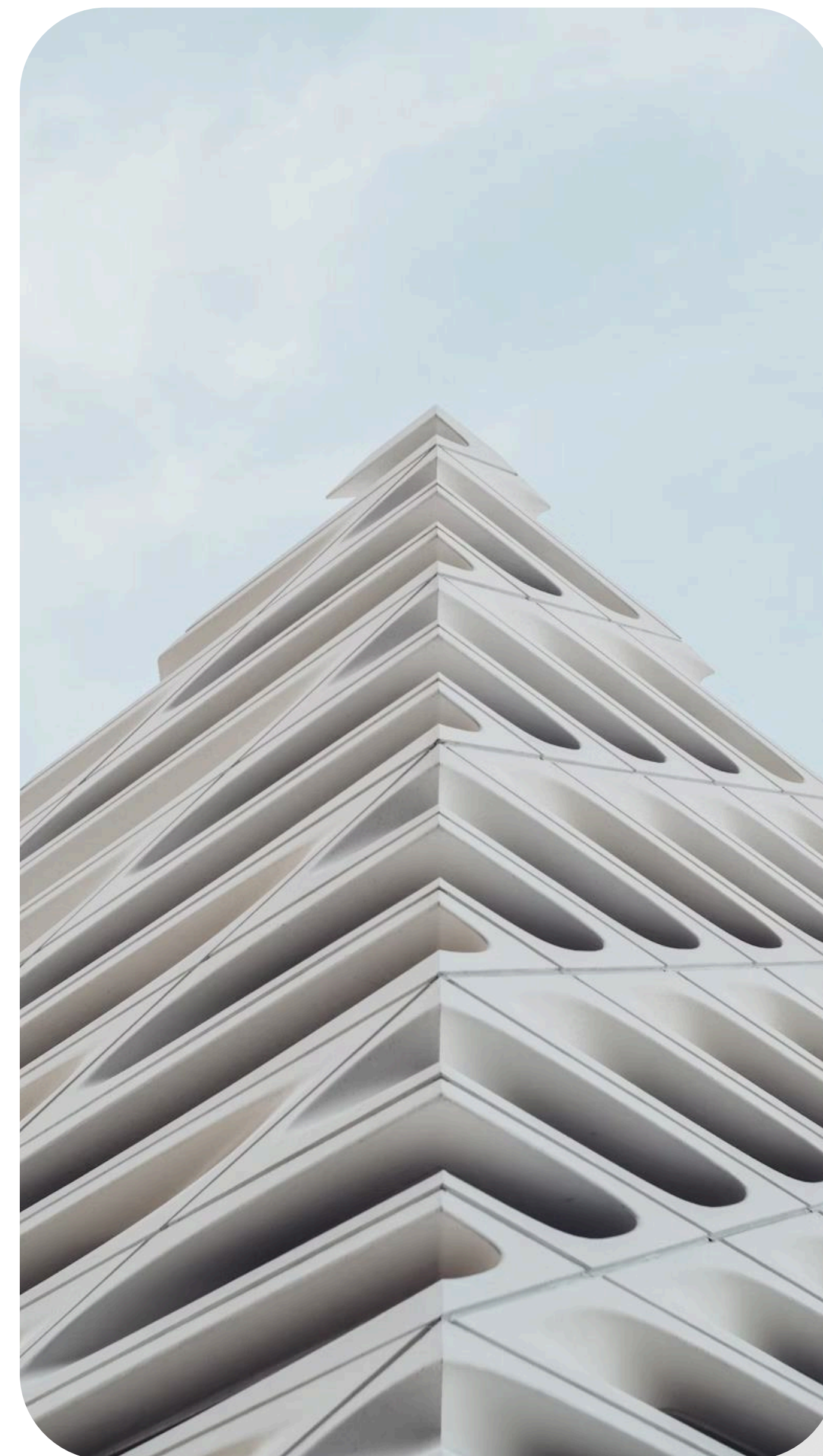




КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

в городах-миллионниках РФ

Июнь 2025 г.





Ксения Чернецкая

Сертифицированный аналитик рынка недвижимости Российской гильдии риелторов

Практик с 10-летним опытом в сфере аналитического маркетинга

Автор концепции интегративной аналитики в девелопменте

Глава экспертного центра сервиса цифровой аналитики
ОБЪЕКТИВ.РФ

О нас

С 2019 года ОБЪЕКТИВ.РФ создает кастомные продукты в PropTech сегменте. Мы лидеры в области цифровой аналитики рынка недвижимости на Урале.

Сервис цифровой аналитики ОБЪЕКТИВ.РФ создавался в сотрудничестве с практиками рынка — аналитиками девелоперских компаний.

Сегодня сервис продолжает развиваться на основе экспертизы уже более 90 девелоперских компаний РФ. Постоянный контроль качества данных и собственные инновационные разработки позволяют системе отражать максимально объективную картину рынка, для того, чтобы вы могли оперативно принимать решения и повышать маржинальность проектов.



ОБЪЕКТИВ

Ежедневное
обновление
данных

Центр
маркетинговых
исследований



Мониторинг
сделок
ДДУ и ДКП



100+
параметров
для оценки
рынка

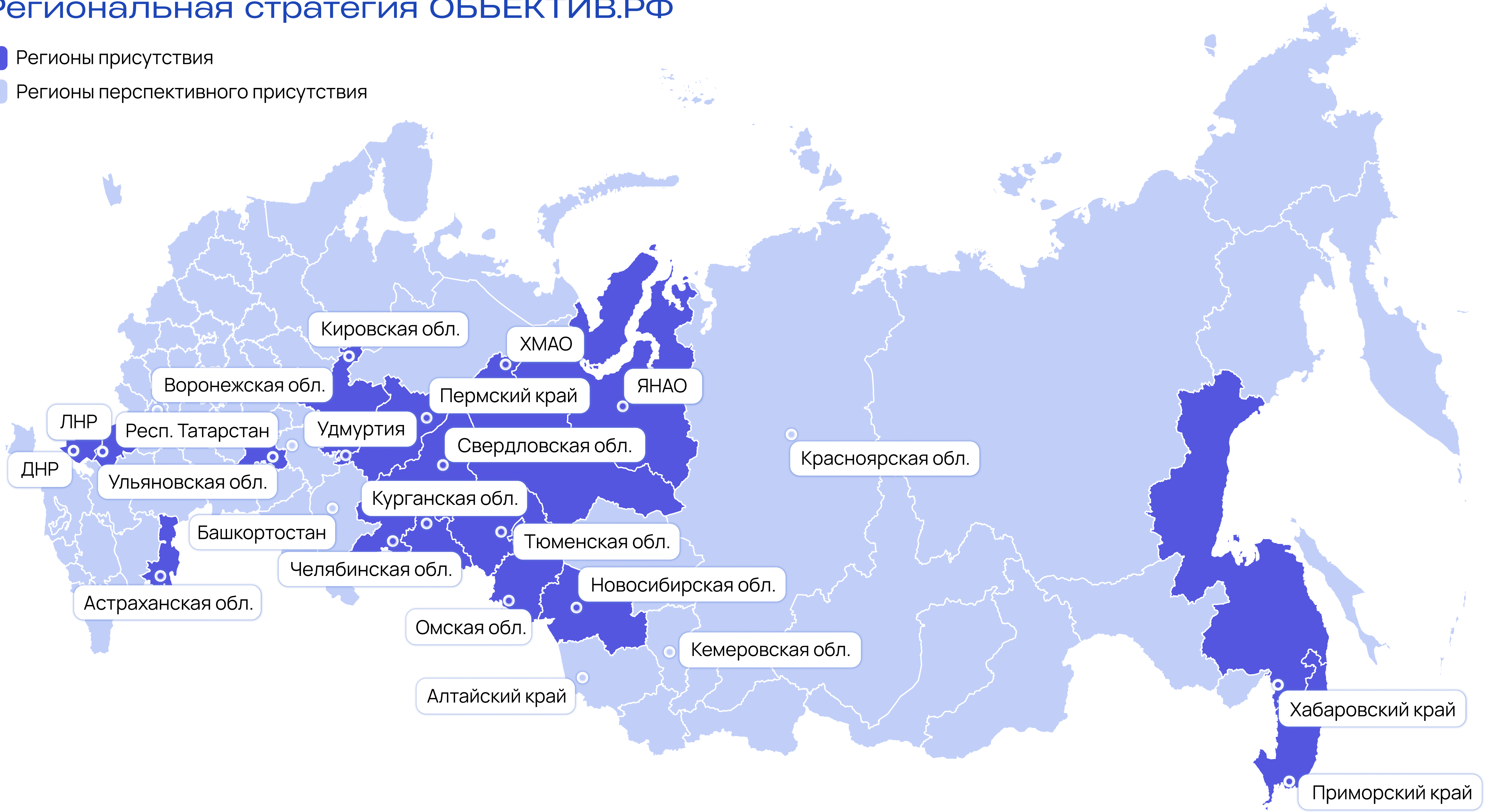


Детализация
в разрезе
каждого лота



Региональная стратегия ОБЪЕКТИВ.РФ

- Регионы присутствия
- Регионы перспективного присутствия



ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ

ЕКАТЕРИНБУРГ

НАСЕЛЕНИЕ

1 580 109



1,877 млн м²
объем экспозиции

НОВОСИБИРСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 633 851



1,067 млн м²
объем экспозиции

ПЕРМЬ

НАСЕЛЕНИЕ

1 026 912



542,4 тыс. м²
объем экспозиции

ЧЕЛЯБИНСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 196 695



707,9 тыс. м²
объем экспозиции

ТЮМЕНЬ

НАСЕЛЕНИЕ

872 100



1,619 млн м²
объем экспозиции

ТРЕНД №1. Объем экспозиции с начала года растет в большинстве городов – миллионников



Динамика объема экспозиции на РПН, м²

Челябинск* Пермь Новосибирск Тюмень* Екатеринбург

Динамика в %, январь 2025 – июнь 2025

+28,3%

-4,0%

+3,8%

+5,2%

+14,9%

Динамика в %, май 2025 – июнь 2025

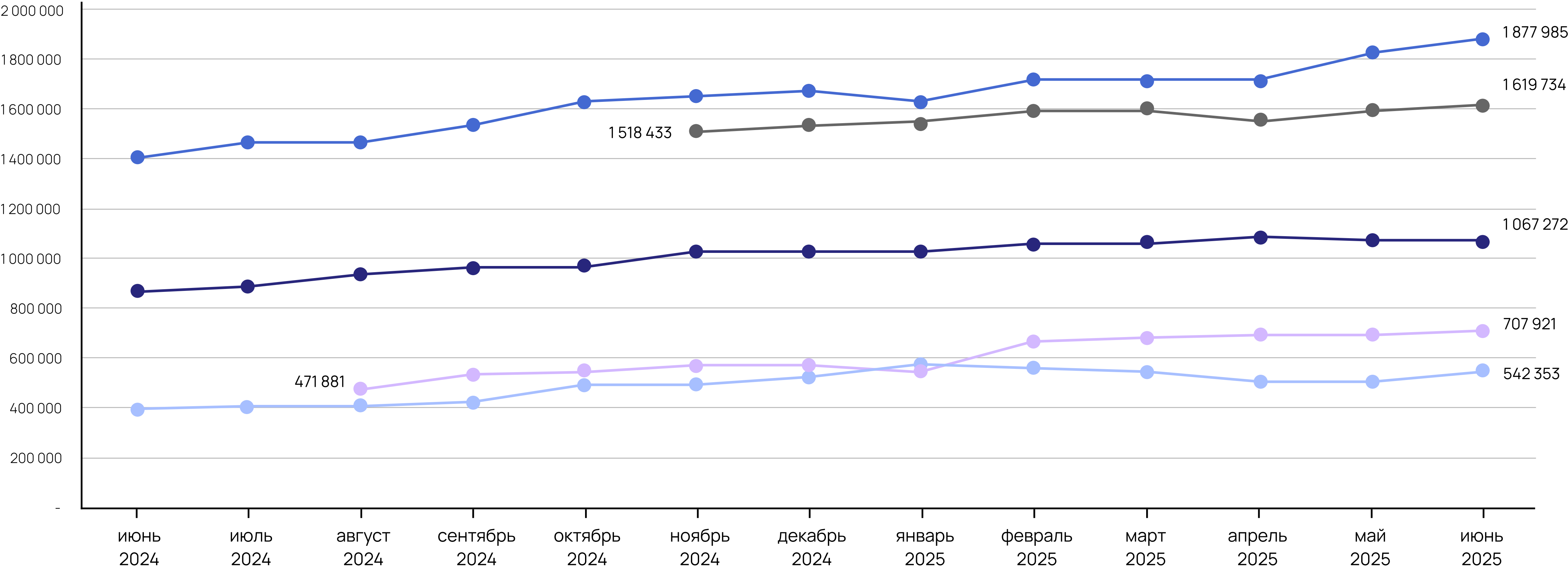
+1,2%

+6,7%

-1,1%

+3,6%

+3,3%



*Данные по экспозиции представлены с начала работы сервиса «Объектив.рф» в городе

ТРЕНД №2. Рост средней цены м² в экспозиции рынка первичной недвижимости затормозился

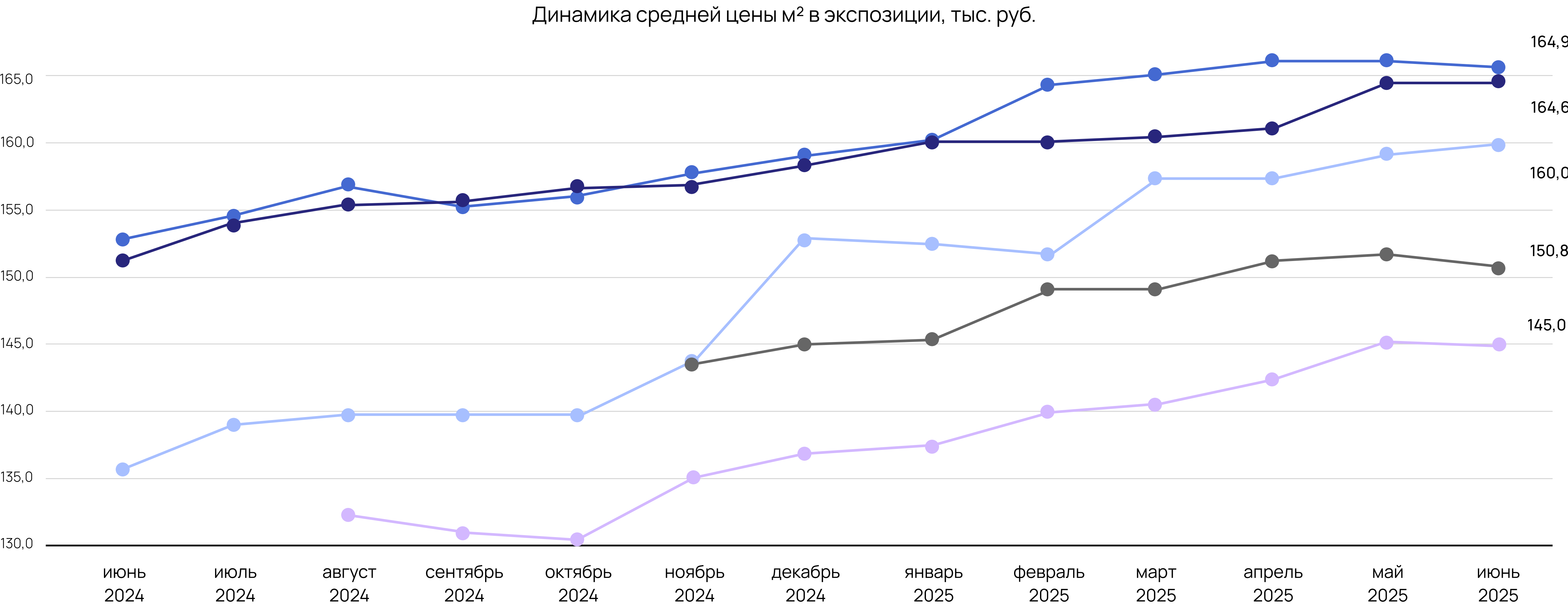
Показатель средней цены м² предложения на РПН в городах-миллионниках демонстрирует небольшое снижение в сравнении с маем, что свидетельствует о начале мягких корректировок цен в условиях переизбытка предложения

Челябинск*
Пермь
Новосибирск
Екатеринбург
Тюмень*

Динамика средней цены м² за январь 2025 – июнь 2025 г.



Динамика средней цены м² за май 2025 – июнь 2025 г.



*Данные представлены с начала работы сервиса «Объектив.рф» в городе

ТРЕНД №3. Первая половина 2025 года демонстрирует слабые результаты продаж

По итогу двух кварталов 2025 года среднеемесячное количество сделок ДДУ в крупных городах РФ на 30% меньше, чем аналогичный показатель 2024 года, на результатах первого полугодия также сказался фактор сезонности. Рынок замер в ожидании новых реальных стимулов к росту

Челябинск Пермь Новосибирск Екатеринбург Тюмень

Среднемесячное поглощение, шт.

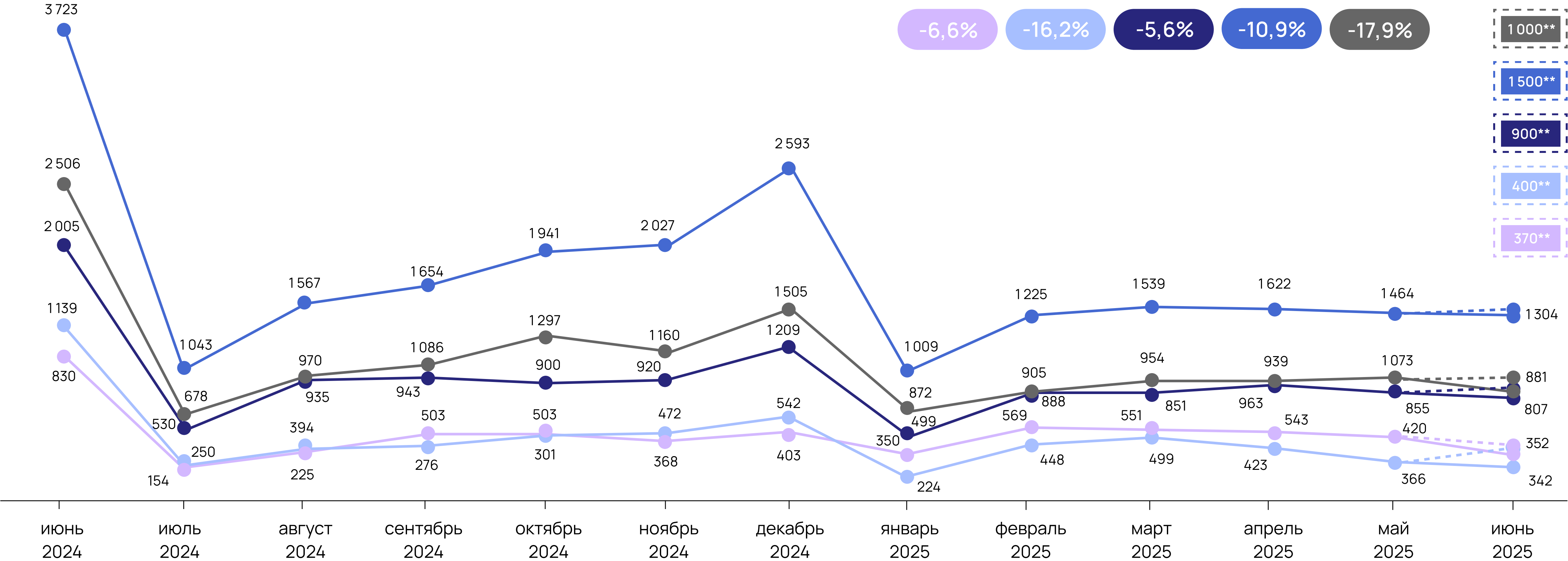
2024 г.	584 шт.	564 шт.	1 204 шт.	2 113 шт.	1 228 шт.
2025 г.	380 шт.	461 шт.	808 шт.	1 408 шт.	892 шт.

Динамика, январь 2025 г. – июнь 2025 г.

+53,4%	+0,9%	+59,8%	+26,7%	+26,2%
--------	-------	--------	--------	--------

Динамика, май 2025 г. – июнь 2025 г.

-6,6%	-16,2%	-5,6%	-10,9%	-17,9%
-------	--------	-------	--------	--------

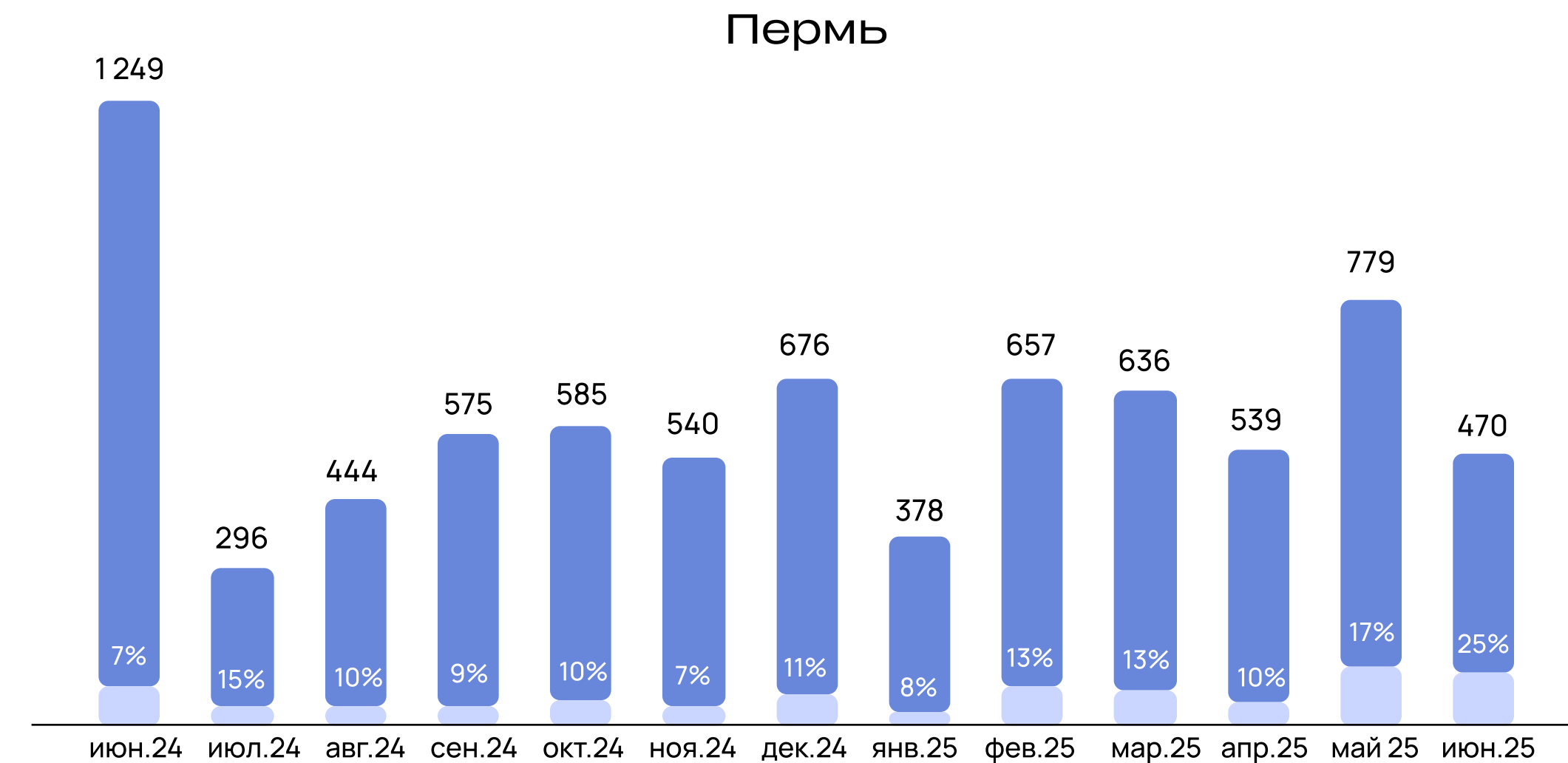
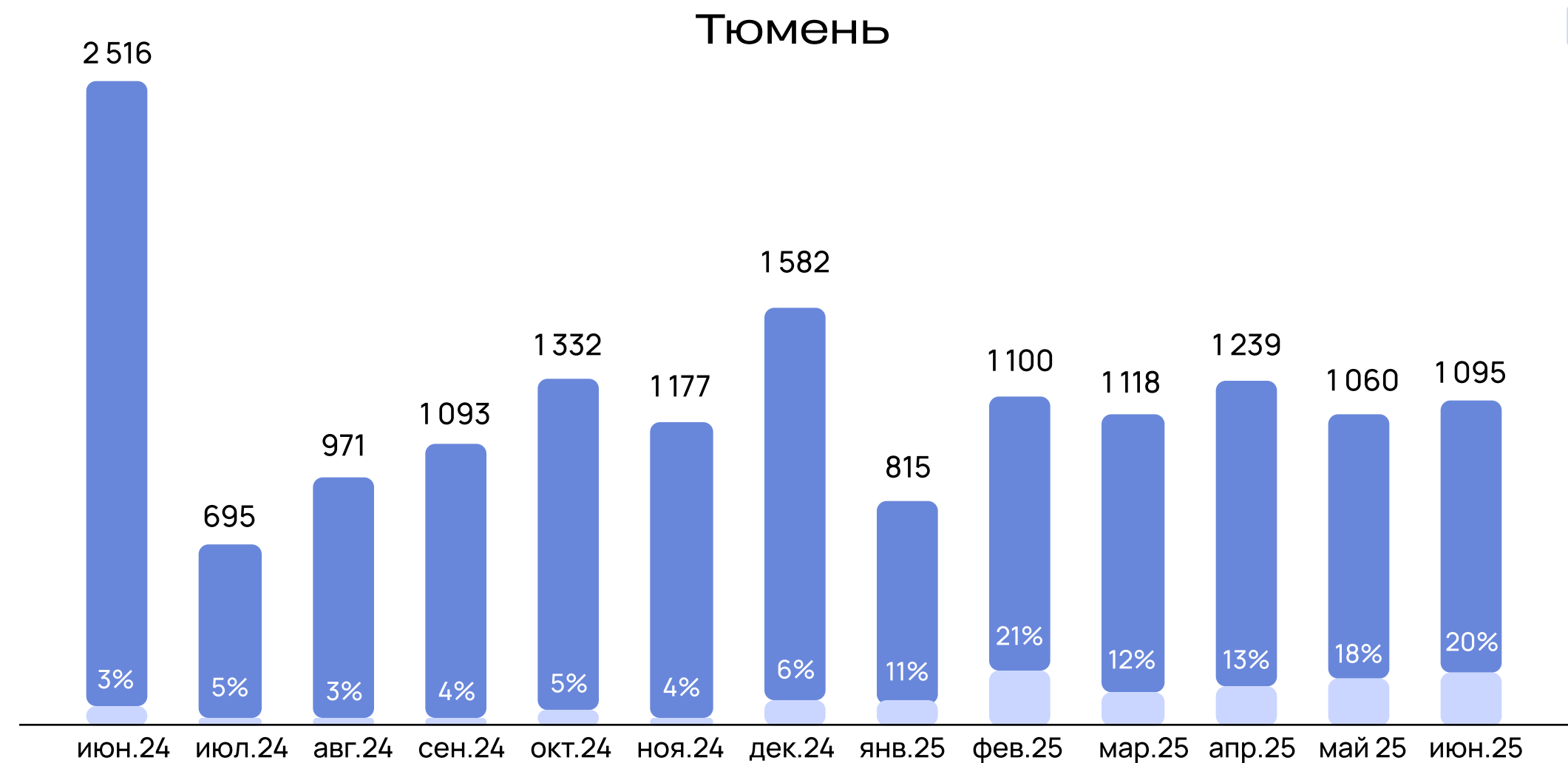
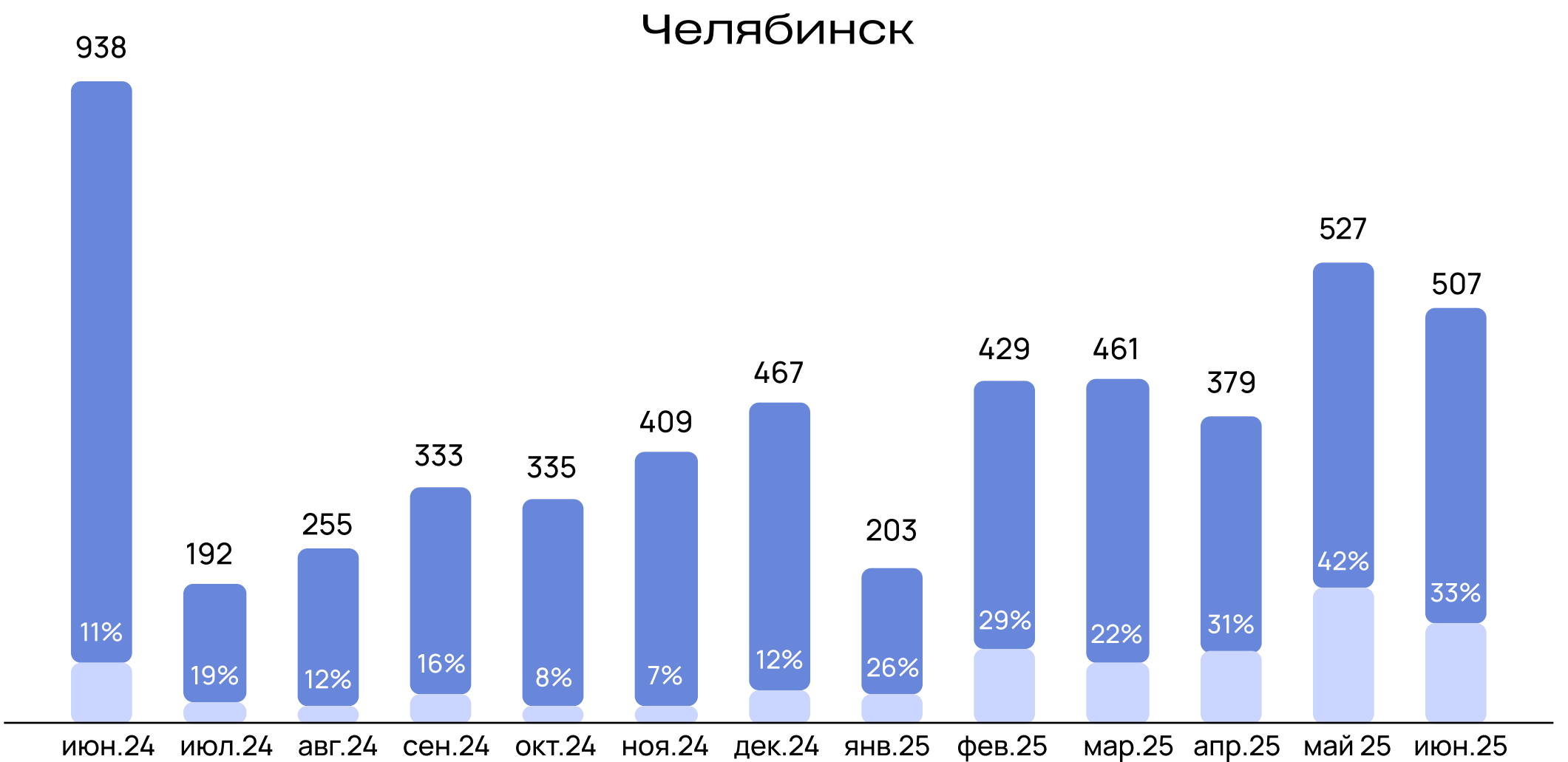


*Согласно данным Росреестра на 07.07.2025 **Ориентировочный экспертный прогноз количества сделок ДДУ в июне 2024г. (точное значение показателя будет сформировано в конце июля, по завершению всех регистрационных процессов Росреестра)

ТРЕНД №4. Доля сделок по договорам ДКП (продажа после получения РВЭ)
в общей структуре реализации показывает положительную динамику



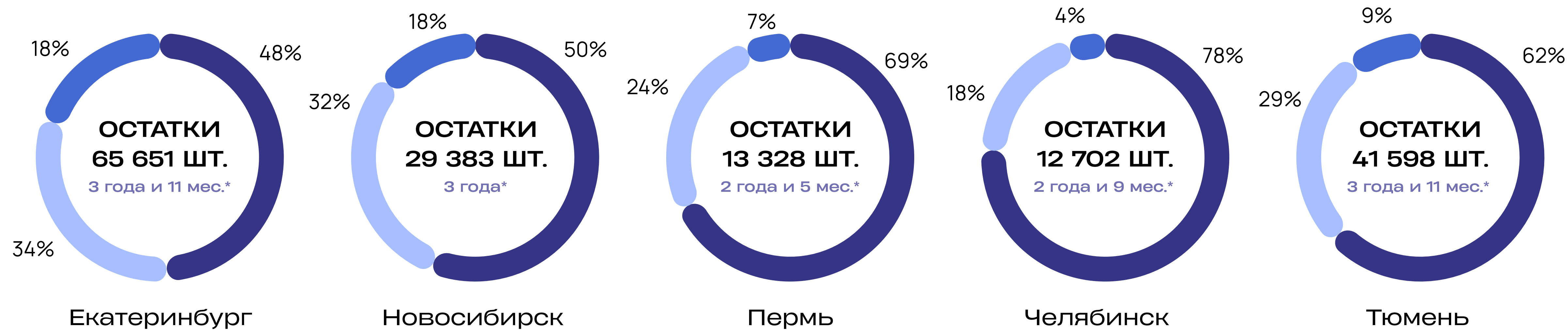
Срок экспозиции проектов на РПН увеличивается, количество остатков после ввода растет. В то же время покупатель смещает интерес в сторону готового жилья в силу минимальных рисков и более высокой вероятности дисконта.



■ Сделок всего
■ Сделки ДКП

ТРЕНД №5. Локальные рынки в стадии насыщения

На фоне снижения спроса девелоперы корректируют ассортимент, многие сдвигают сроки старта продаж перспективных проектов.



● Резерв ● Экспозиция ● Вымывания

*Прогнозные сроки, необходимые для реализации остатков с учетом среднемесячного поглощения за 2025 г.

Распределение остатков в строящемся жилье в июне 2025 г.

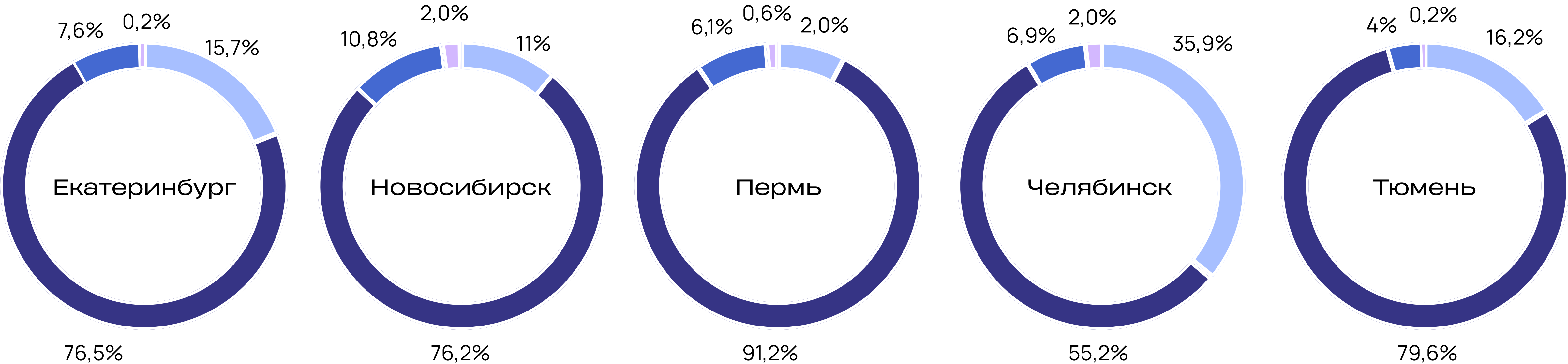
Показатель	Екатеринбург	Новосибирск	Пермь	Челябинск	Тюмень
Экспозиция	31 606 шт.	14 673 шт.	9 182 шт.	9 943 шт.	25 837 шт.
Резерв	22 465 шт.	9 317 шт.	3 236 шт.	2 237 шт.	11 983 шт.
Вымывания	11 580 шт.	5 393 шт.	910 шт.	522 шт.	3 778 шт.
Остатки	65 651 шт.	29 383 шт.	13 328 шт.	12 702 шт.	41 598 шт.

ТРЕНД №6. «Комфорт» остается максимально конкурентным классом в структуре предложения

Большая часть новых проектов, стартовавших в 2025 году также позиционируется как комфорт-класс

Объем предложения в разрезе класса в июне 2025 г., м²

Стандарт Комфорт Бизнес Премиум



ТРЕНД №7. Медленное и планомерное восстановление доли ипотечных сделок в структуре продаж

Доля ипотечных сделок январь–июнь, %

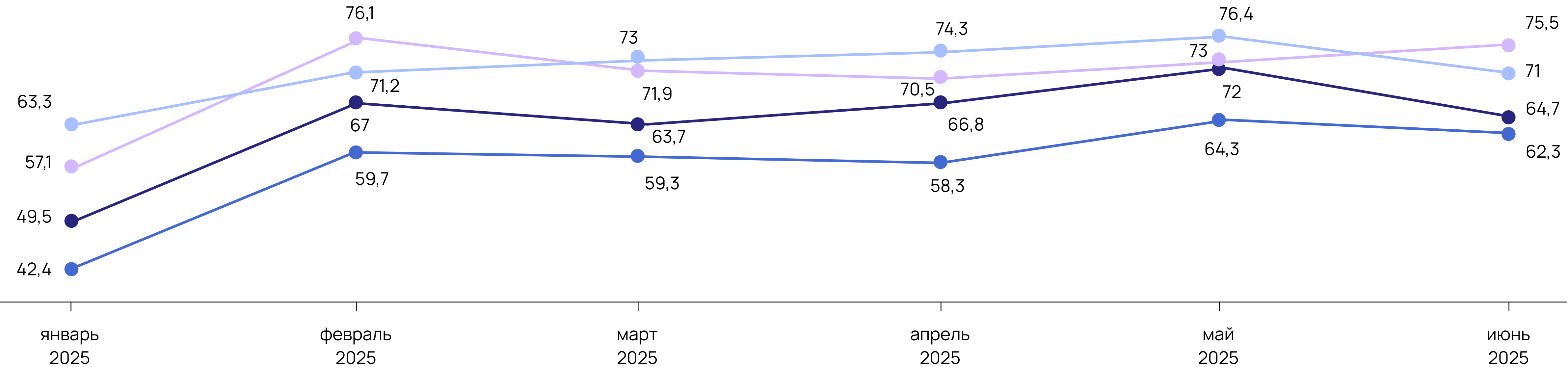
Челябинск* Пермь Новосибирск Екатеринбург

Динамика, январь 2025 г. – июнь 2025 г.

+32,2% +12,2% +30,7% +46,9%

Динамика, май 2025 г. – июнь 2025 г.

-3,4% -7,4% -10,4% -3,1%



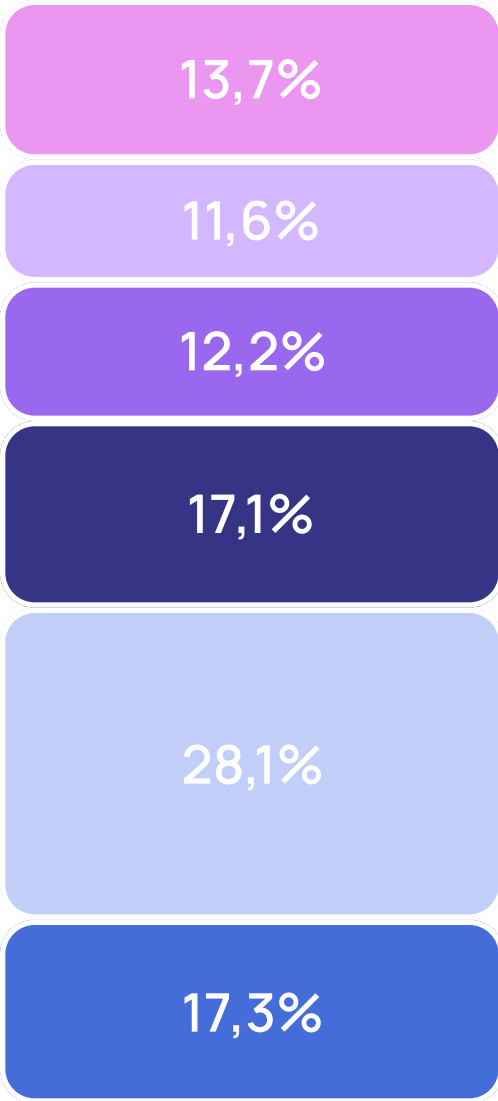
В январе 2025 года зафиксирован минимум – до 40% в отдельных городах. С февраля начался рост: повлияли сезонность и усиление мер поддержки – Минфин увеличил компенсации банкам, отменены комиссии за льготные займы. После февральского повышения тренда на рост не отмечено, значение восстановилось до средних показателей 62-75% в июне.

Тренд №8. Ориентация спроса на сегмент 30–40 м², который занимает максимальную долю в структуре реализации

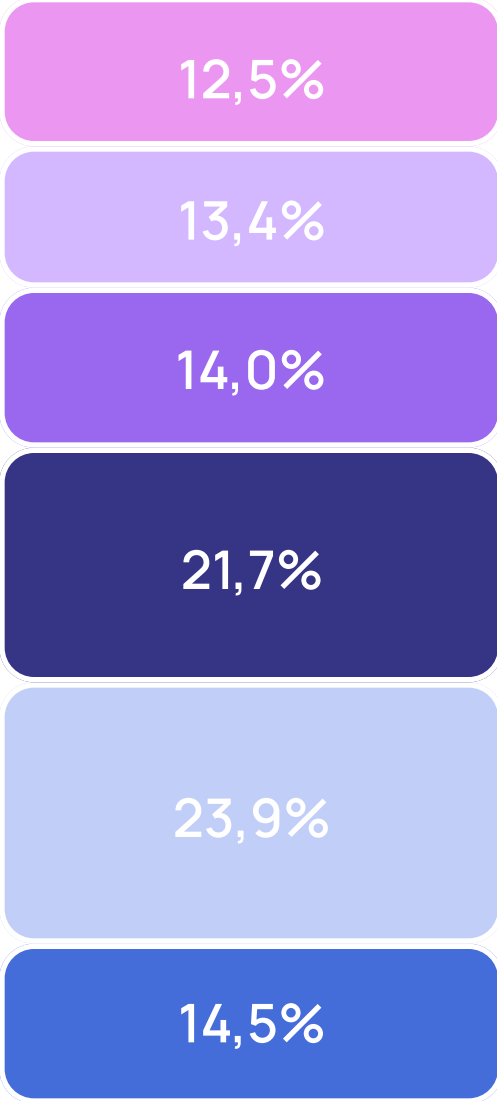
Структура сделок ДДУ* в диапазоне 10 м²

до 30 м² 30-40 м² 40-50 м² 50-60м² 60-70 м² остальные

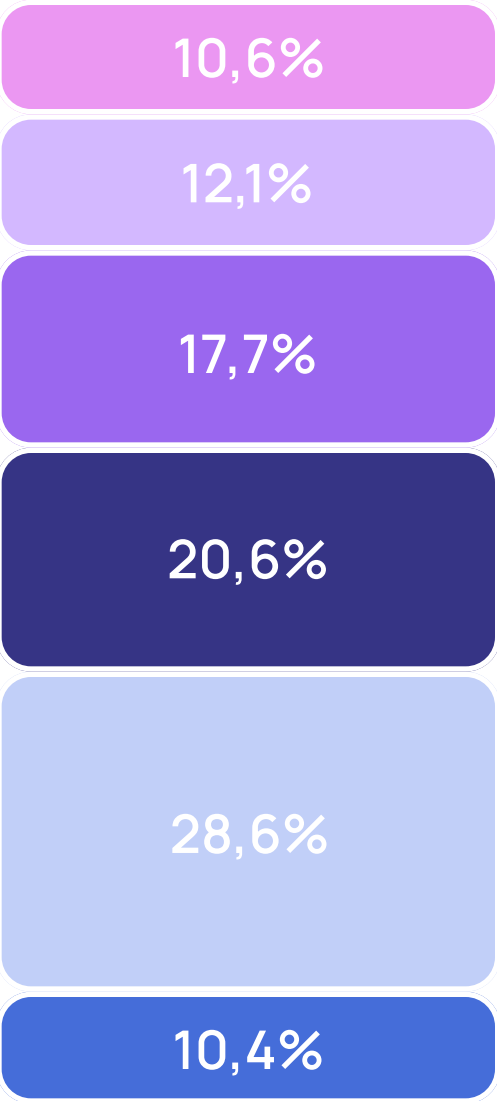
Екатеринбург



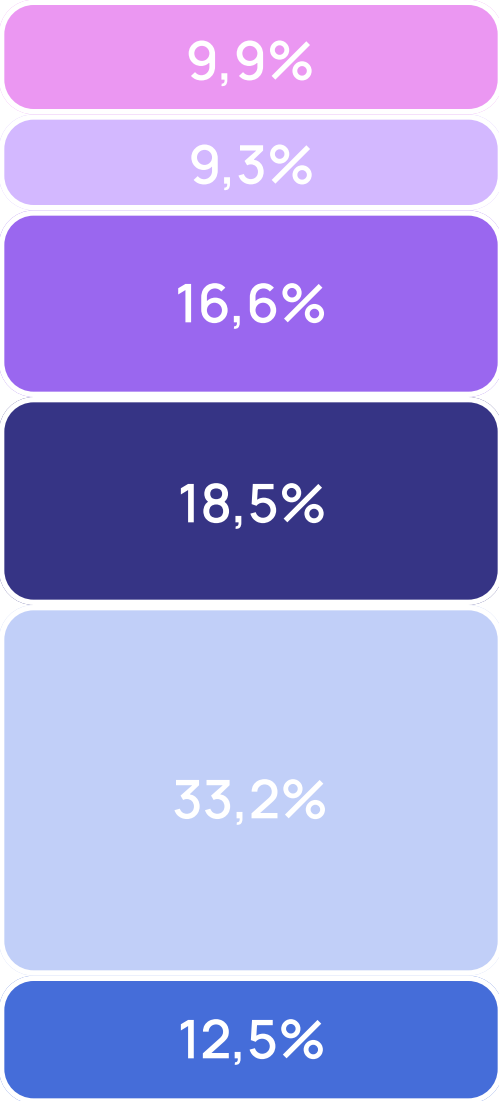
Новосибирск



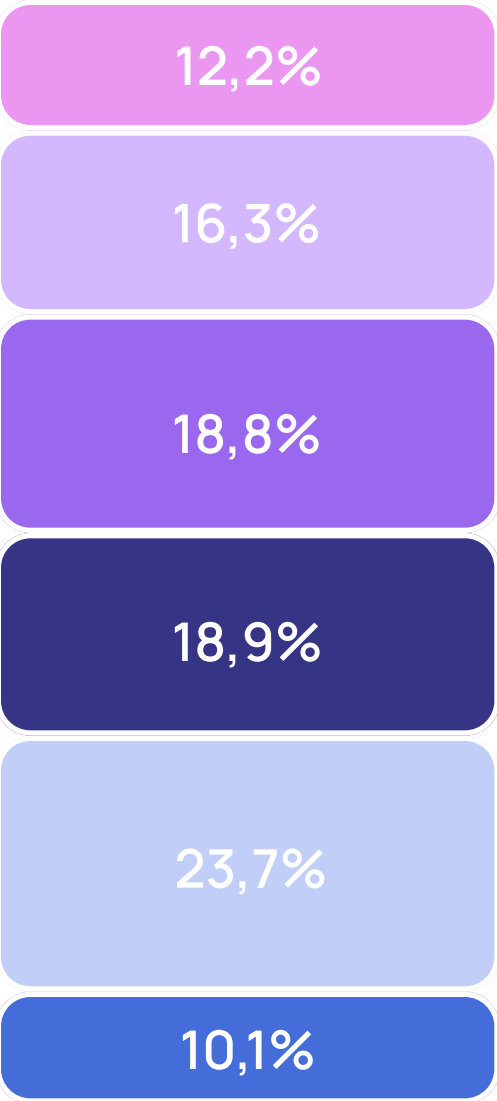
Пермь



Челябинск

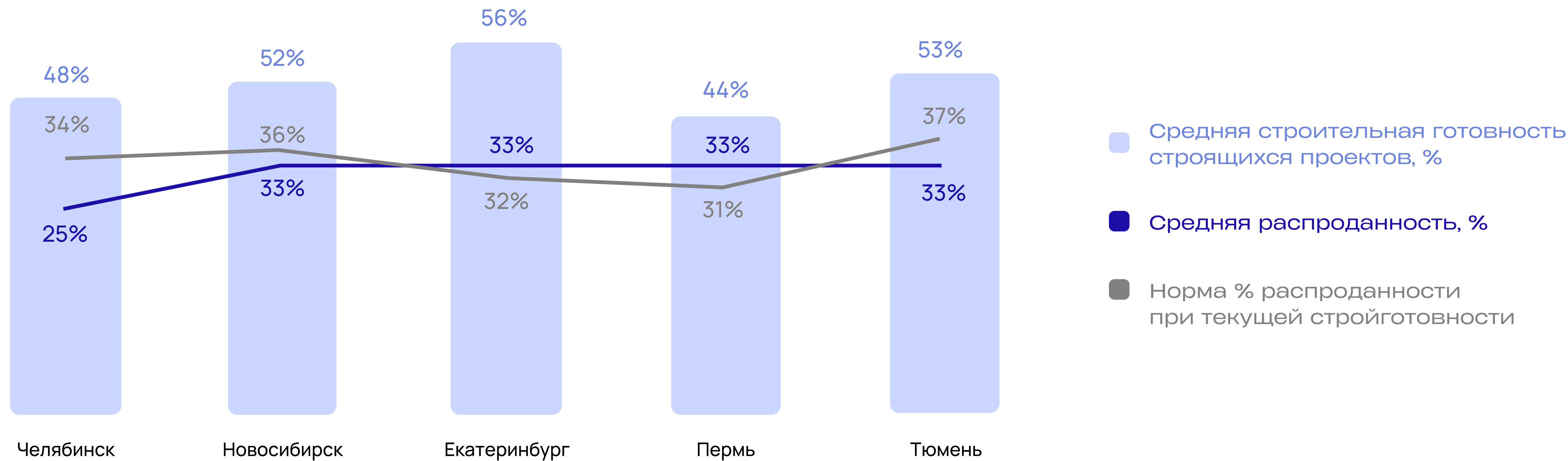


Тюмень



*По данным сервиса «Объектив.рф» за июнь 2025 года

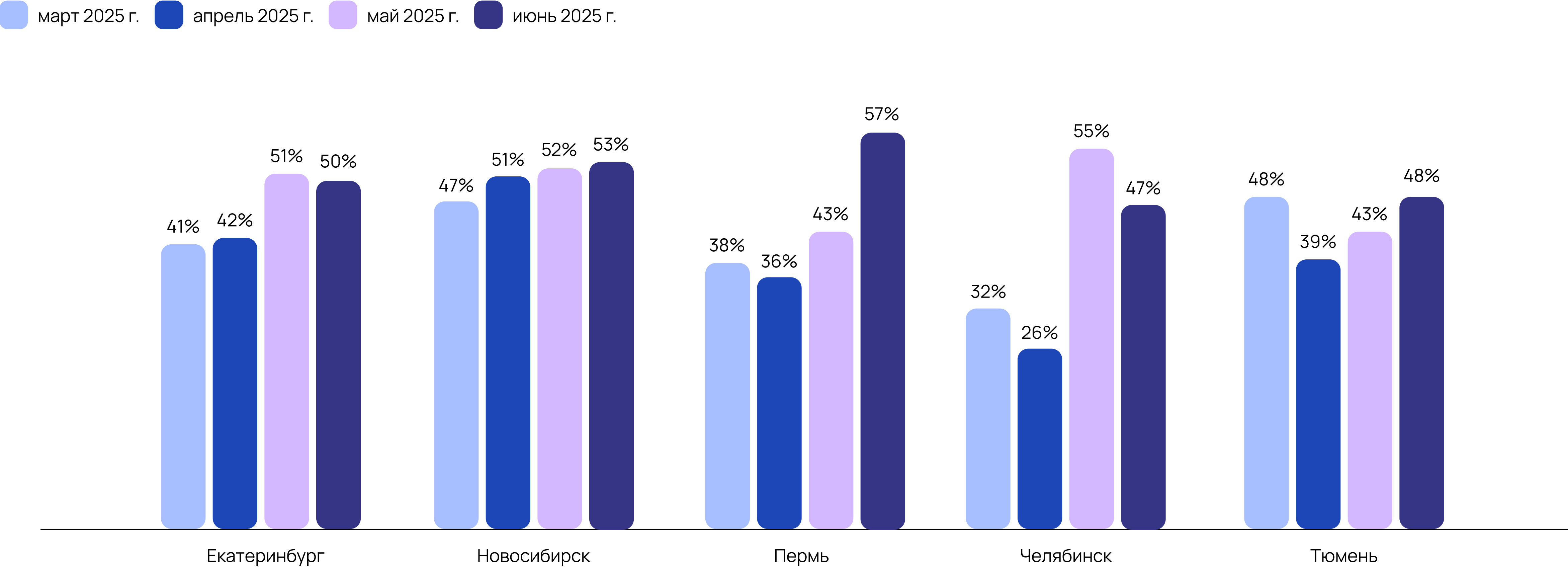
ТРЕНД №9. В Перми и Екатеринбурге распроданность выше нормы, в Тюмени, Новосибирске и Челябинске – отстает



Средняя строительная готовность строящихся проектов в городах-миллионниках составляет 44-53%, при этом распродано в них 25-33% квартир.. Оптимальным показателем считается 35% распроданных квартир при строительной готовности проекта 50%. Чем ближе средний процент распроданности объектов к среднему проценту строительной готовности, тем лучше ситуация на первичном рынке недвижимости региона.

ТРЕНД №10. Индекс тревожности продолжает показывать рост с начала года

Снижение конверсии из бронирований в сделки в июне 2025 года продолжается: влияние сезонного фактора с учетом высоких ипотечных ставок и необходимости рассчитывать разные финансовые схемы приобретения в итоге действует на удлинение цикла сделки.



Индекс тревожности — это показатель, который позволяет оценить покупательские настроения на рынке первичной недвижимости и описывает конверсию из бронирований в реальные сделки. Другими словами, какой процент покупателей не довели свое решение о покупке квартиры до конца.

■ В среднем за июнь 2025 г. в городах миллионниках индекс тревожности составил 51% - именно такая доля бронирований не конвертировалась в сделки.



TELEGRAM



Ксения Чернецкая
Руководитель ЦМИ «Объектив.рф»

TG-КАНАЛ



**ЗАПИСКИ
ОБЪЕКТОЛОГА**

САЙТ



ОБЪЕКТИВ.РФ