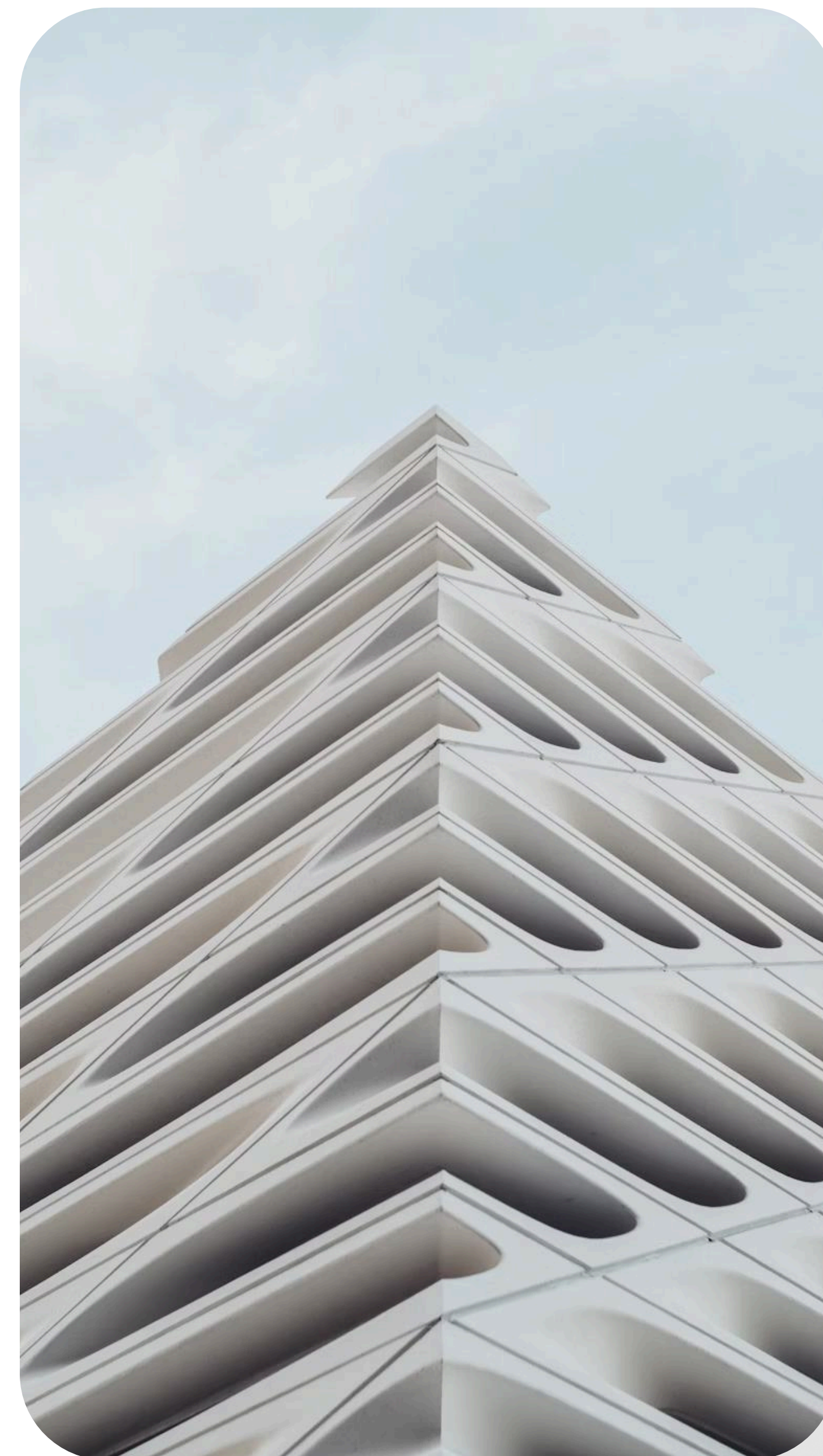




ТЮМЕНЬ В КОНТЕКСТЕ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ

Ключевые тренды развития рынка
первичной недвижимости РФ

Март 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 70 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

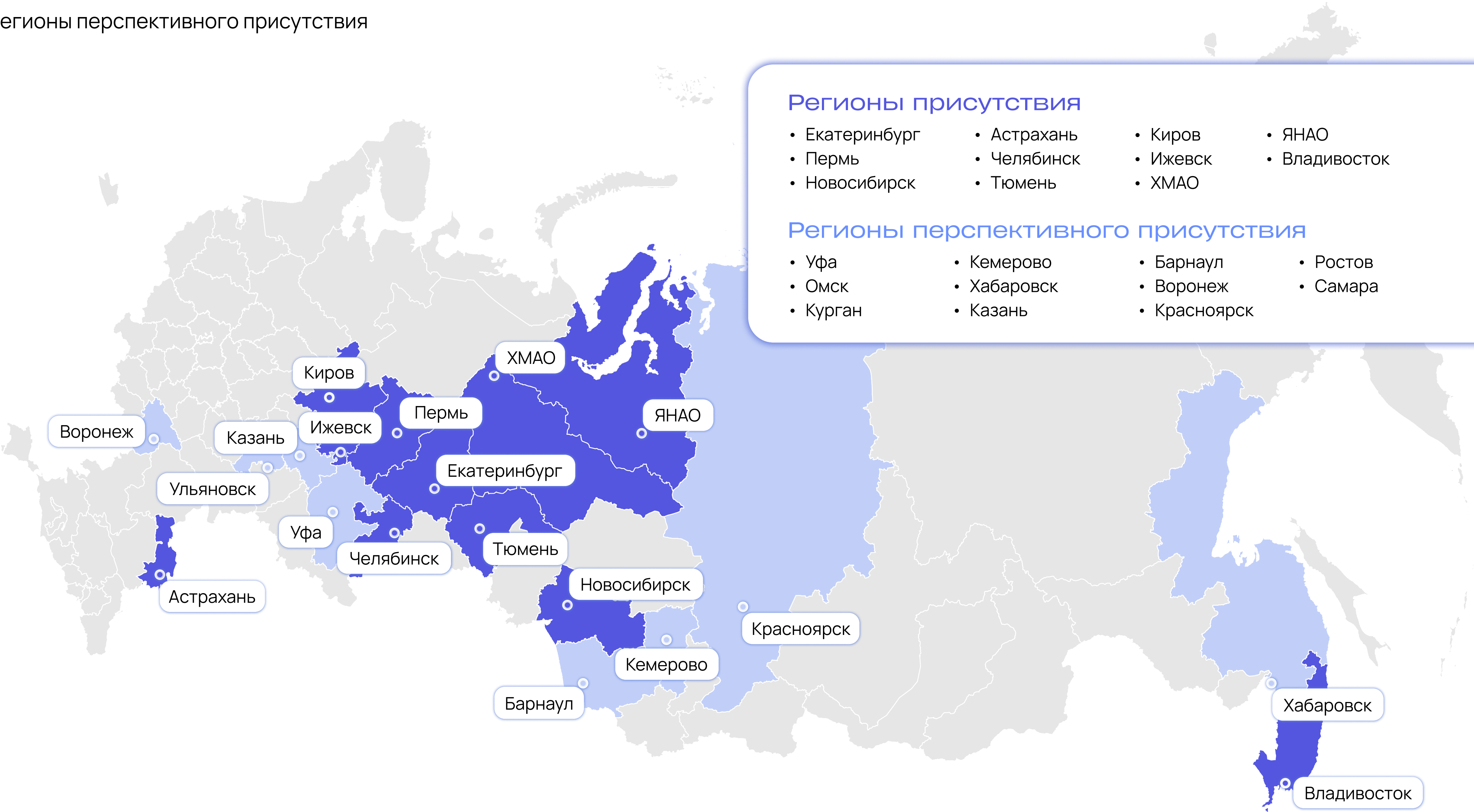


Детализация
в разрезе
каждого лота



Региональная стратегия ОБЪЕКТИВ.РФ

- Регионы присутствия
- Регионы перспективного присутствия



Регионы присутствия

- Екатеринбург
- Пермь
- Новосибирск
- Астрахань
- Челябинск
- Тюмень
- Киров
- Ижевск
- ХМАО
- ЯНАО
- Владивосток

Регионы перспективного присутствия

- Уфа
- Омск
- Курган
- Кемерово
- Хабаровск
- Казань
- Барнаул
- Воронеж
- Красноярск
- Ростов
- Самара

ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ

ЕКАТЕРИНБУРГ

НАСЕЛЕНИЕ

1 536 183



1,706 млн м²

объем экспозиции

НОВОСИБИРСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 633 851



1,072 млн м²

объем экспозиции

ПЕРМЬ

НАСЕЛЕНИЕ

1 026 912



545,9 тыс. м²

объем экспозиции

ЧЕЛЯБИНСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 177 058



363,4 тыс. м²

объем экспозиции

ТЮМЕНЬ

НАСЕЛЕНИЕ

872 100



1,604 млн м²

объем экспозиции

ТРЕНД №1. «Инерционный» вывод новых проектов на рынок замедляется, объем экспозиции стагнирует в большинстве городов



Динамика объема экспозиции на РПН, м²

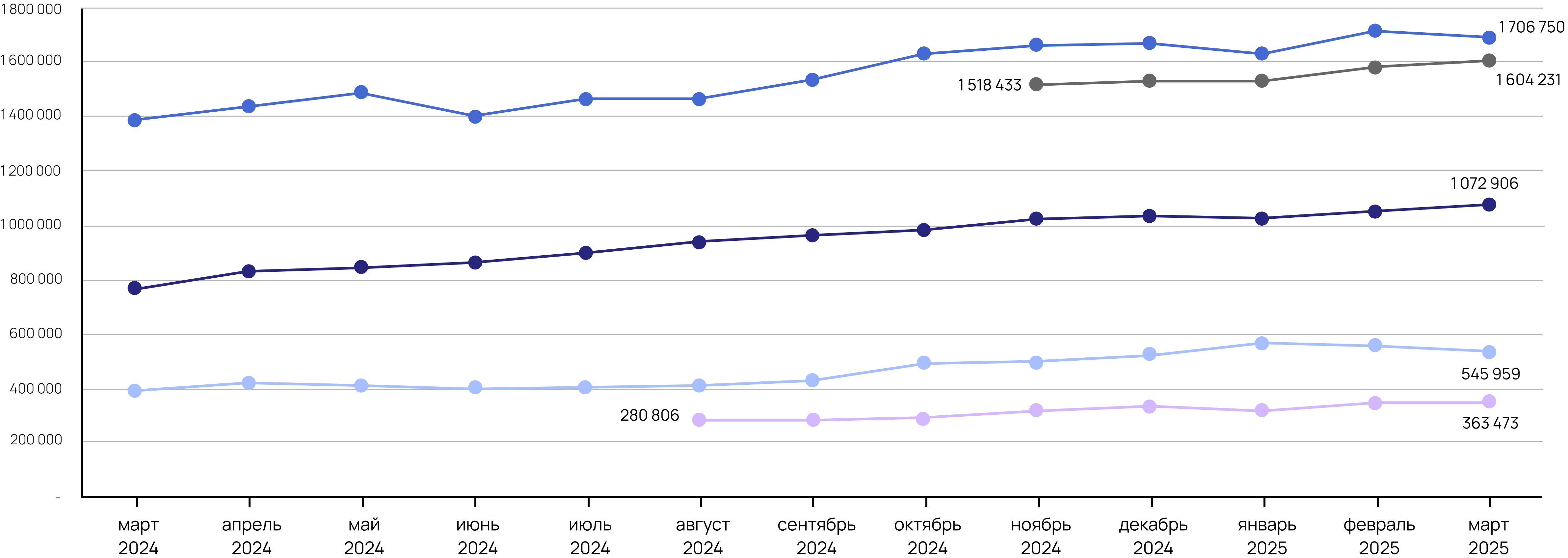
Челябинск* Пермь Новосибирск Тюмень* Екатеринбург

Динамика в %, март 2024 – март 2025

+29,4% +40,9% +40,2% +5,7% +23,3%

Динамика в %, февраль 2025 – март 2025

+3,5% -3,0% +1,5% +1,1% -1,1%

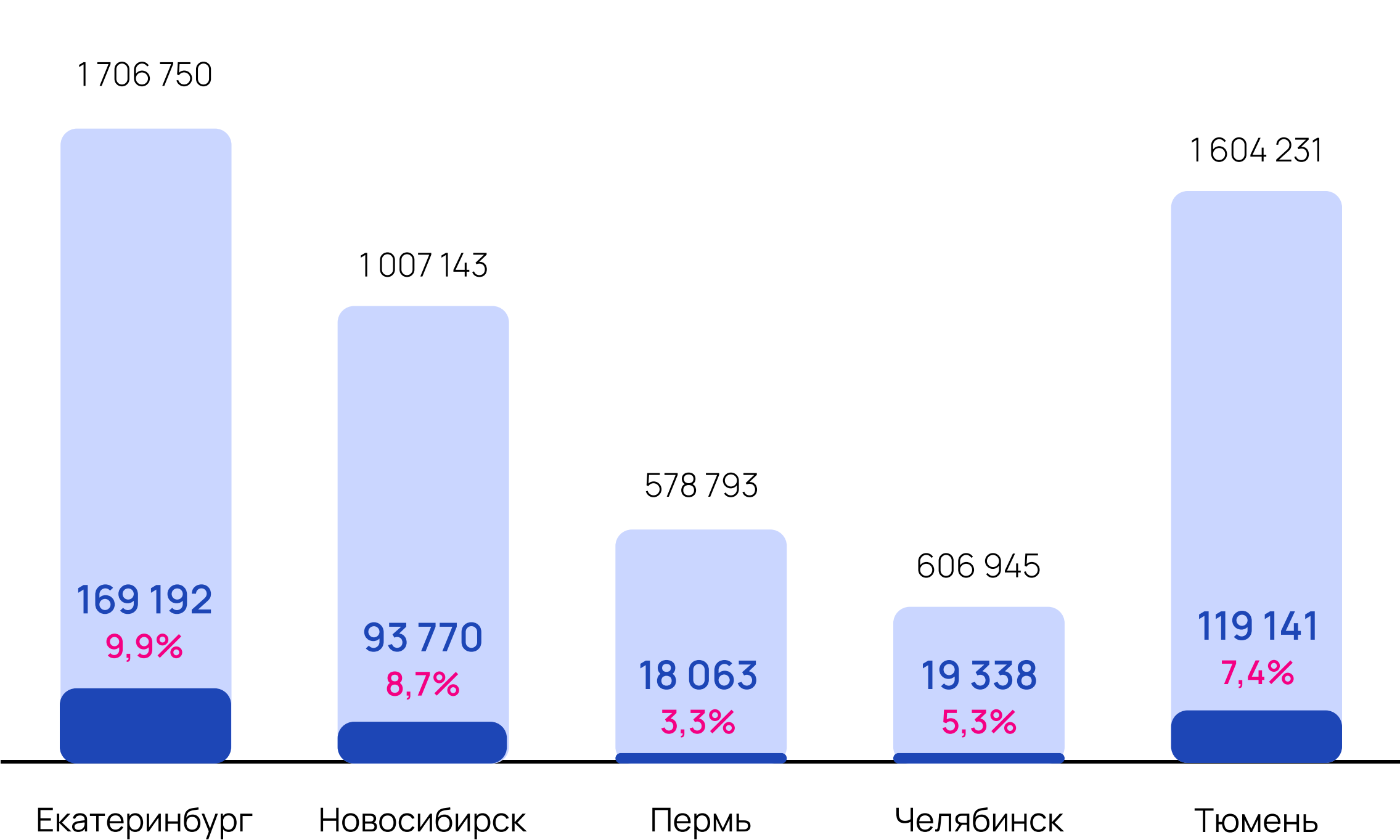


*Данные по экспозиции представлены с начала работы сервиса «Объектив.рф» в городе

«Инерционный» вывод новых проектов замедлился, но товарный запас был существенно пополнен, рынку нужна корректировка на фоне падающих показателей спроса. Приведены данные по проектам, которые стартовали в 2025 году.

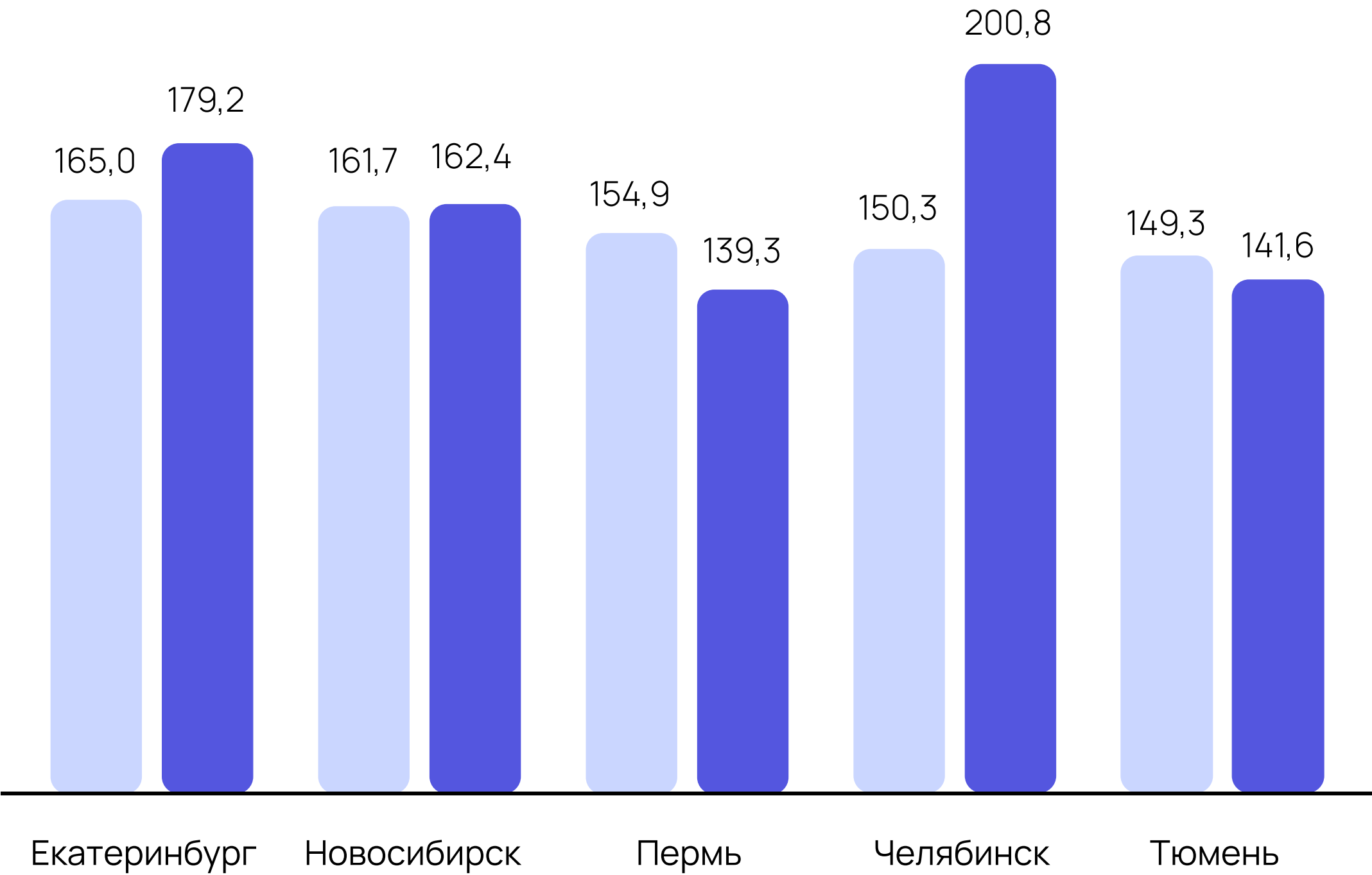
Площадь новых проектов составляет от 3 до 10% экспозиции, в зависимости от города

- Общая площадь экспозиции РПН, м²
- Совокупная площадь проектов, стартовавших в 2025 году
- Доля совокупной площади новых проектов в экспозиции, %



Средняя цена новых проектов может быть выше или ниже средней по городу, в зависимости от класса жилья и типа лотов, выведенных в продажу.

- Средняя цена по городу в марте, тыс. руб./м²
- Средняя цена проектов, стартовавших в 2025 г., тыс. руб./м²

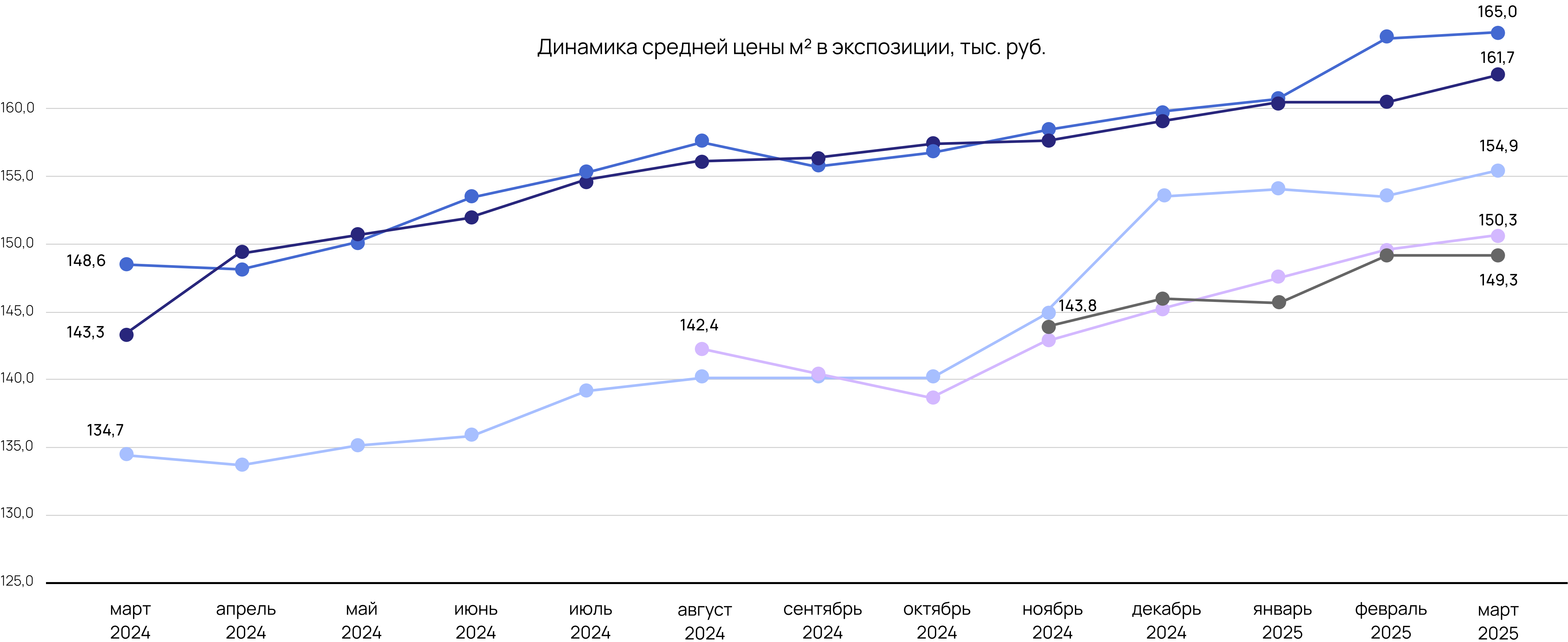


ТРЕНД №2. Средние цены м² на первичном рынке недвижимости демонстрируют устойчивый рост

Вопреки ожиданиям, показатель средней цены м² предложения на РПН в городах-миллионниках продолжил рост, основанием для которого становится не высокий уровень спроса, а необходимость повышать цены, включая в стоимость квартиры компенсацию коммерческих субсидий (ПВ, снижение % по ипотеке и т.д) и банковских комиссий

Челябинск*
Пермь
Новосибирск
Екатеринбург
Тюмень*

Динамика средней цены м² за март 2024 – март 2025 г.



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

ТРЕНД №3. Первый квартал 2025 года демонстрирует слабые результаты продаж

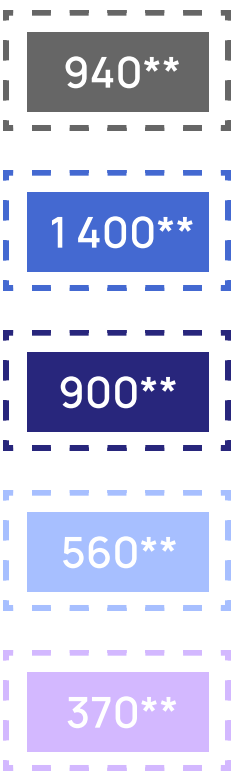
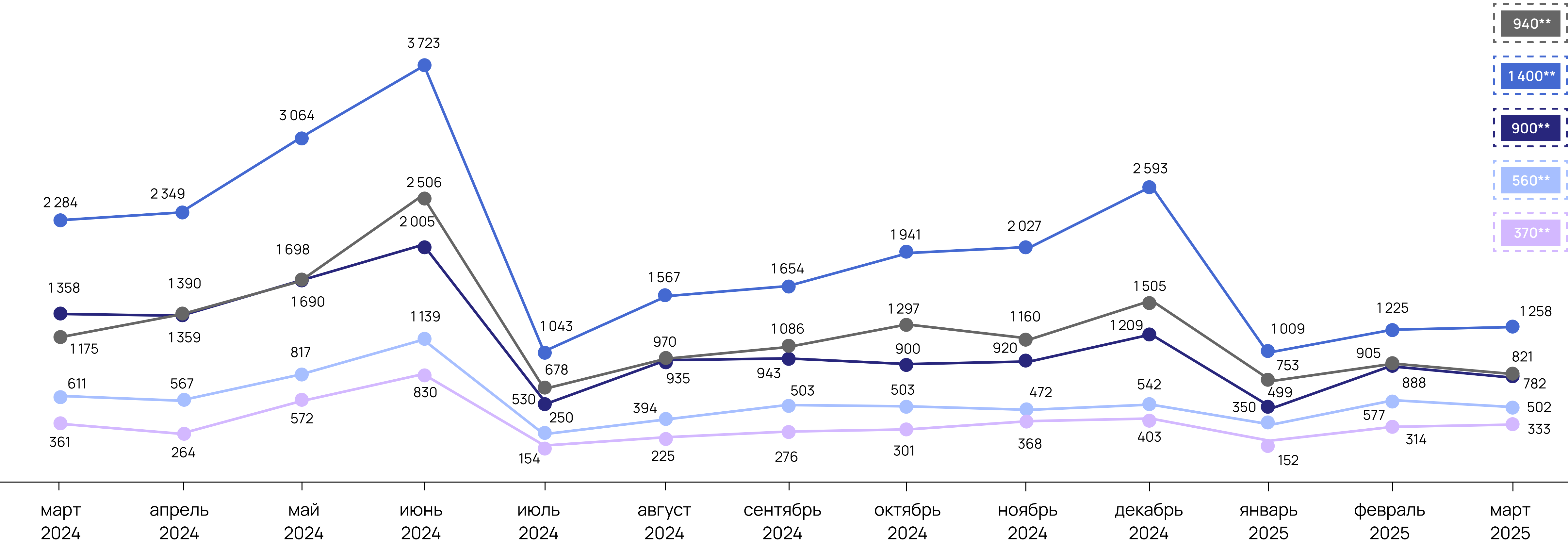
Показатели спроса нестабильны, имеют разнонаправленную динамику

Челябинск Пермь Новосибирск Екатеринбург Тюмень

Динамика, март 2024 г. – март 2025 г.



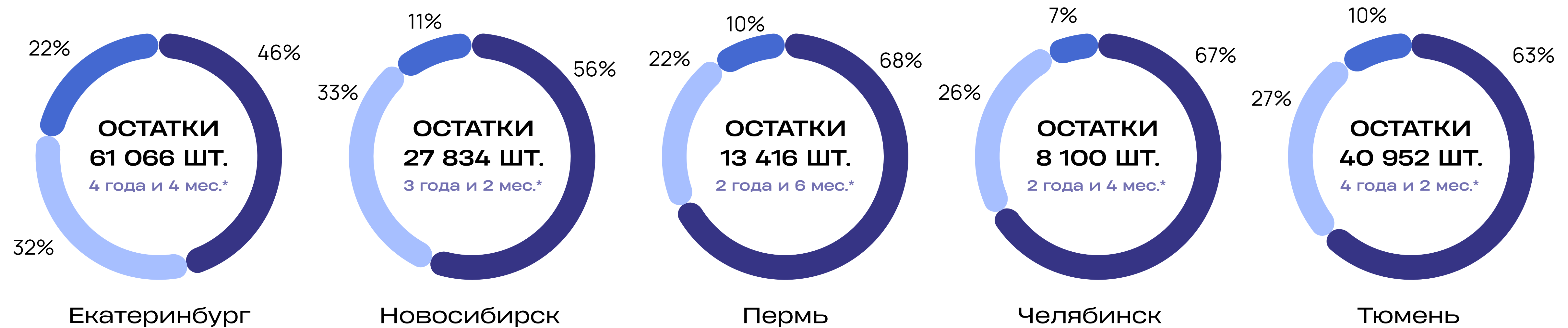
Среднемесечное поглощение, шт.



*Согласно данным Росреестра на 07.04.2025 **Ориентировочный экспертный прогноз количества сделок ДДУ в марте 2024г. (точное значение показателя будет сформировано в конце апреля, по завершению всех регистрационных процессов Росреестра)

ТРЕНД №4. 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 марте 2025 г.

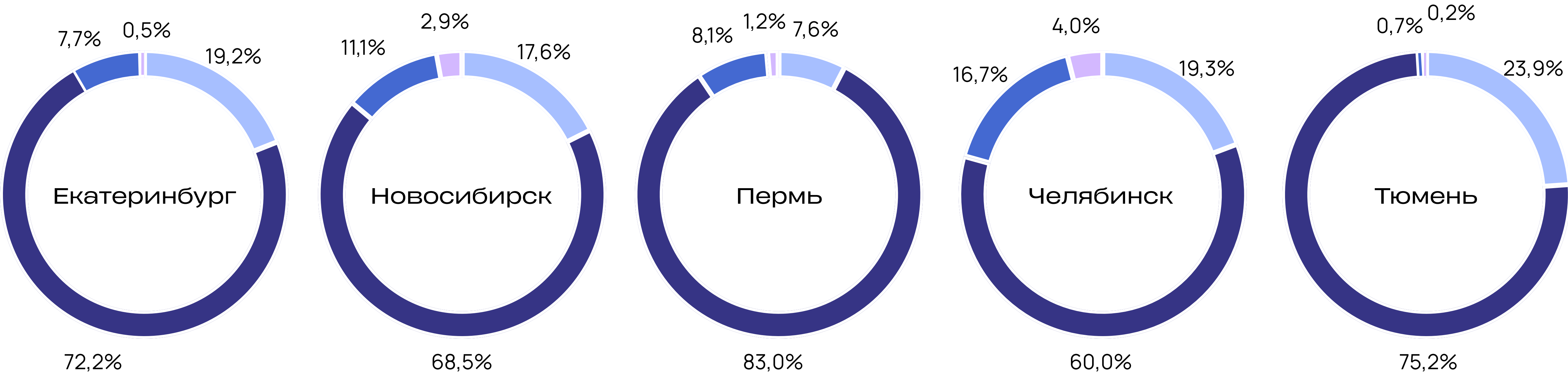
Показатель	Екатеринбург	Новосибирск	Пермь	Челябинск	Тюмень
Вымывания	13 483 шт.	3 117 шт.	1 485 шт.	538 шт.	4 032 шт.
Экспозиция	28 238 шт.	15 491 шт.	8 561 шт.	5 474 шт.	25 762 шт.
Резерв	19 345 шт.	9 226 шт.	3 370 шт.	2 088 шт.	11 158 шт.
Остатки	61 066 шт.	27 834 шт.	13 416 шт.	8 100 шт.	40 952 шт.

ТРЕНД №5. «Комфорт» остается максимально конкурентным классом в структуре предложения



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

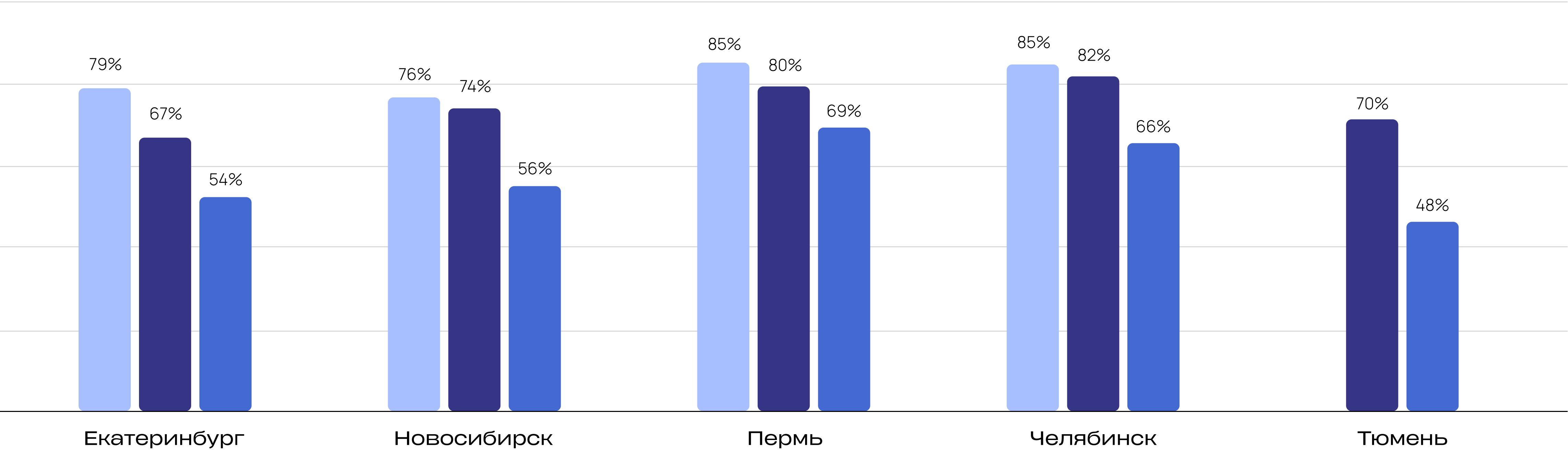
Стандарт Комфорт Бизнес Премиум



ТРЕНД №6. Поступательное сокращение доли ипотечных сделок в структуре продаж

Доля ипотечных сделок, %

- 2023 год
- 2024 год
- I квартал 2025 года



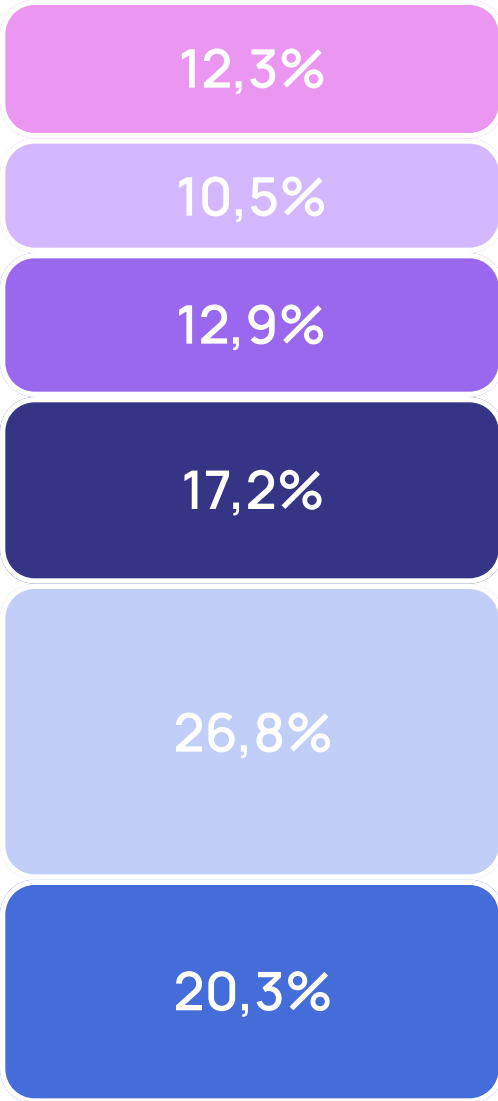
Доля ипотеки в сделках за 2024 год оказалась ненамного ниже, чем в 2023-м, однако со второй половины прошлого года она падает. В январе 2025 г. доля ипотеки показала минимальные значения, до 40% в отдельных городах, но в феврале-марте показатель вырос. Это можно объяснить как фактором сезонности после традиционно слабого первого месяца года, так и тем фактом, что Минфин увеличил уровень возмещения банкам по семейной ипотеке и ряду других программ, чтобы поддержать ипотечное кредитование.

Тренд №7. Ориентация спроса на сегмент 30–40 м², который занимает максимальную долю в структуре реализации

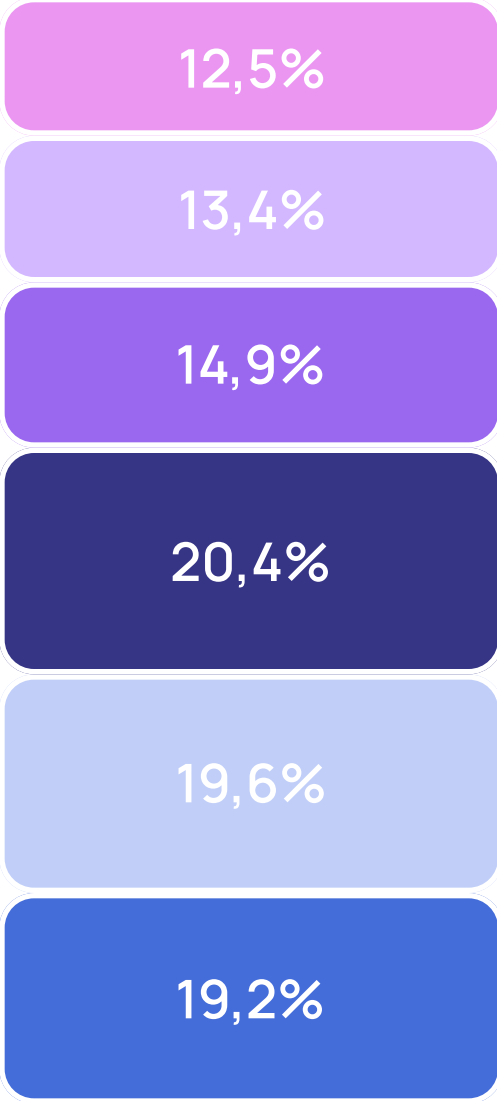
Структура сделок ДДУ* в диапазоне 10 м²

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

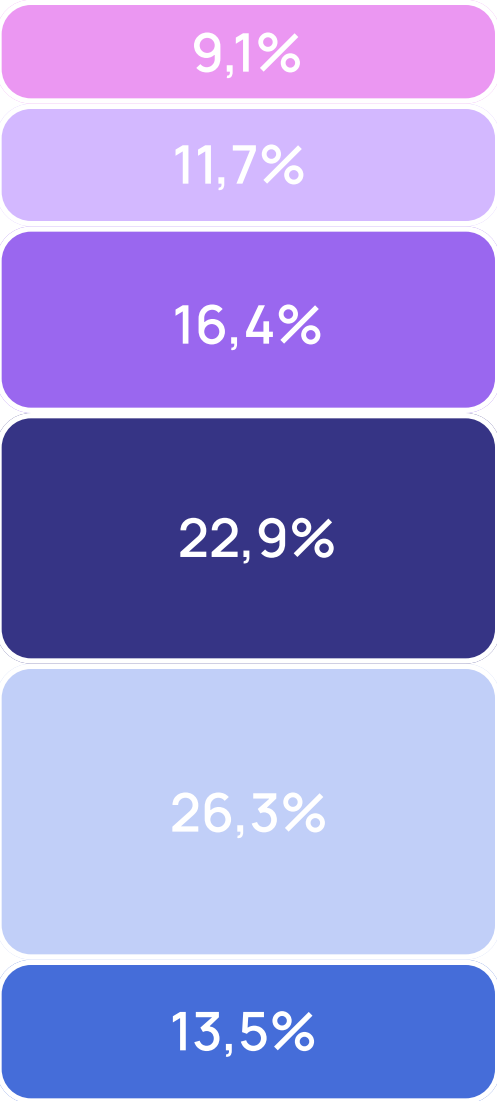
Екатеринбург



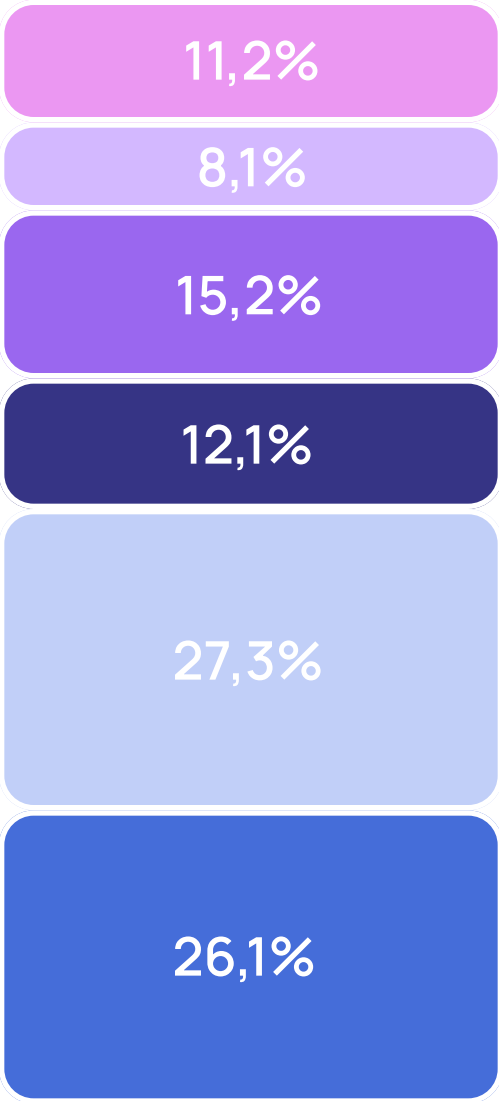
Новосибирск



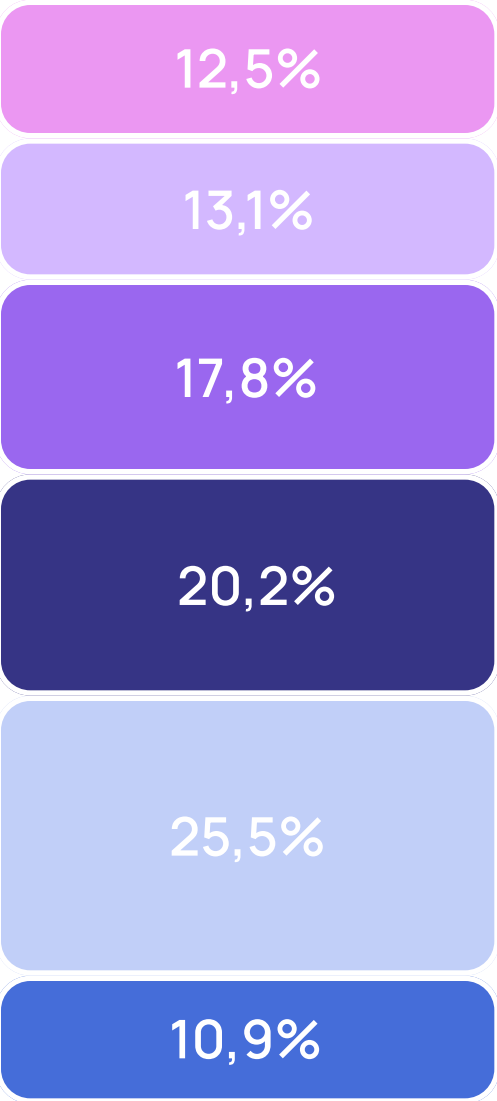
Пермь



Челябинск

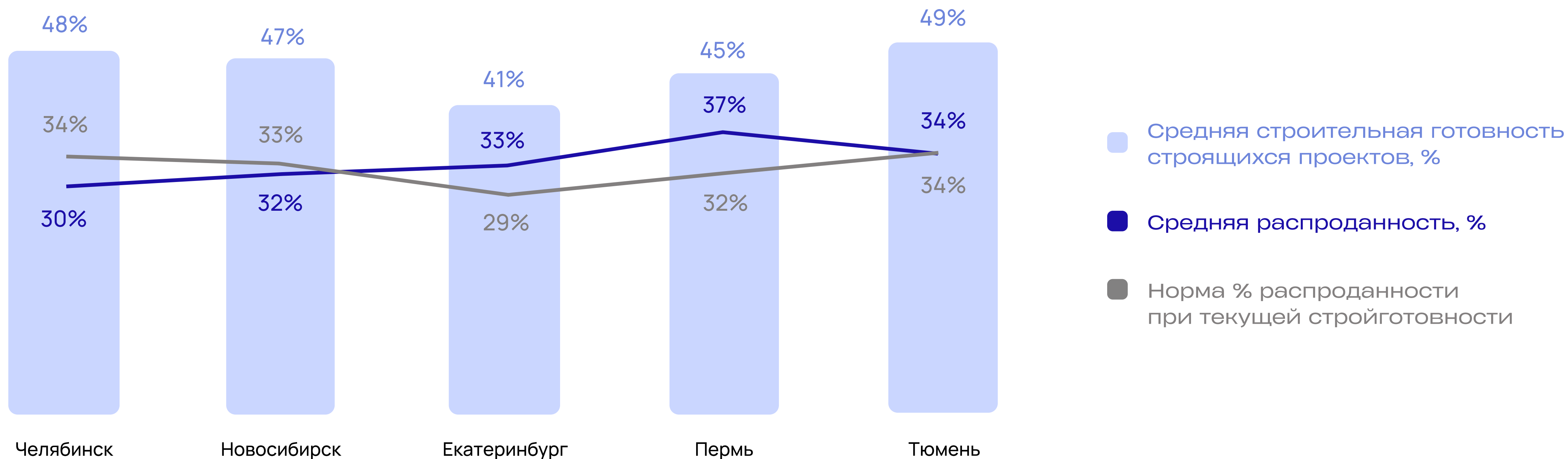


Тюмень



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

ТРЕНД №8. В Тюмени распроданность в норме, в Перми и Екатеринбурге выше нормы, в Новосибирске и Челябинске – отстает



Средняя строительная готовность строящихся проектов в городах-миллионниках составляет 41-48%, при этом в них продано 30-37% 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.

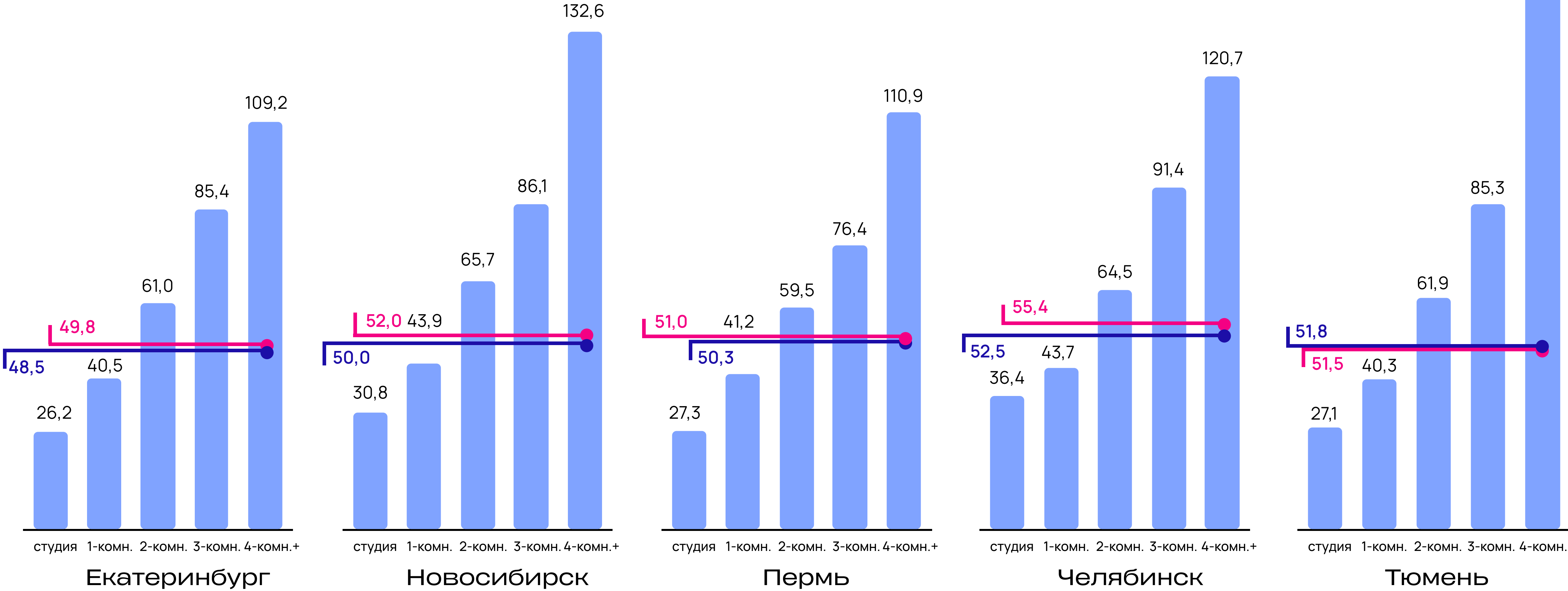
Тренд №9. В большинстве городов средний метраж продаваемой квартиры укрупняется

Средняя площадь квартиры в продаже, м²

● средняя площадь 2025 г. ● средняя по всем типам квартир 2024 г. ● средняя по всем типам квартир в 2025 г.

50,9* м²

средняя площадь квартир на
экспозиции в новостройках РФ в 2024 г.

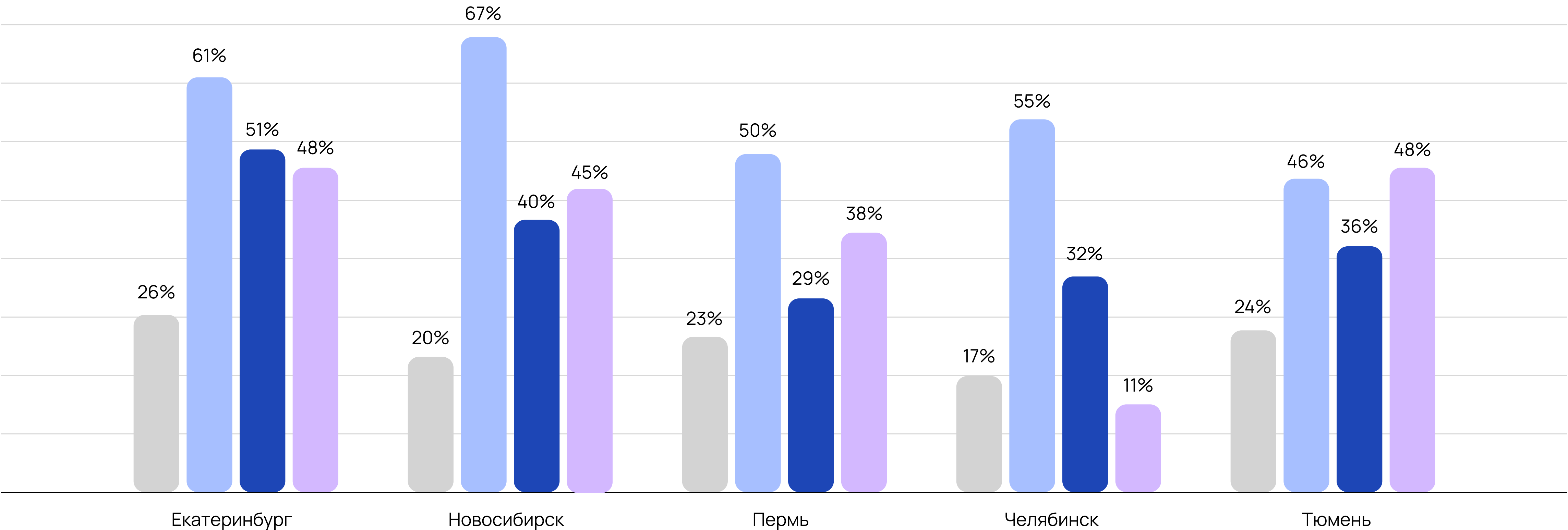


*источник Дом.рф

ТРЕНД №10. Индекс тревожности вырос в начале года

Снижение конверсии из бронирований в сделки в феврале 2025 года, скорее всего, отражает влияние сезонного фактора: с учетом высоких ипотечных ставок и необходимости рассчитывать разные финансовые схемы приобретения цикл сделки удлиняется.

декабрь 2024 г. январь 2025 г. февраль 2025 г. март 2025 г.



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 февраль 2025 г. в городах-миллиониках индекс тревожности составил 38% — именно такая доля бронирований не конвертировалась в сделки.

РАБОТА С АНАЛИТИКОЙ РЫНКА. 5 КЛЮЧЕВЫХ ПРИНЦИПОВ

- 1 Оценка рыночной ситуации критически важна на всех этапах девелоперского бизнеса – от оценки перспективного земельного участка до оперативной корректировки ценообразования в стадии реализации
- 2 Аналитика должна быть доступна всему коммерческому и финансовому блоку компании
- 3 **Важный принцип работы с аналитикой:** минимум времени на сбор данных, максимум на интерпретацию
- 4 **Интегративность:** смотреть на свои показатели в контексте рынка и на рынок в контексте своих показателей
- 5 **Оперативность и регулярность**

ЦИФРОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РАБОТЫ С РЫНОЧНОЙ АНАЛИТИКОЙ

Модель 1

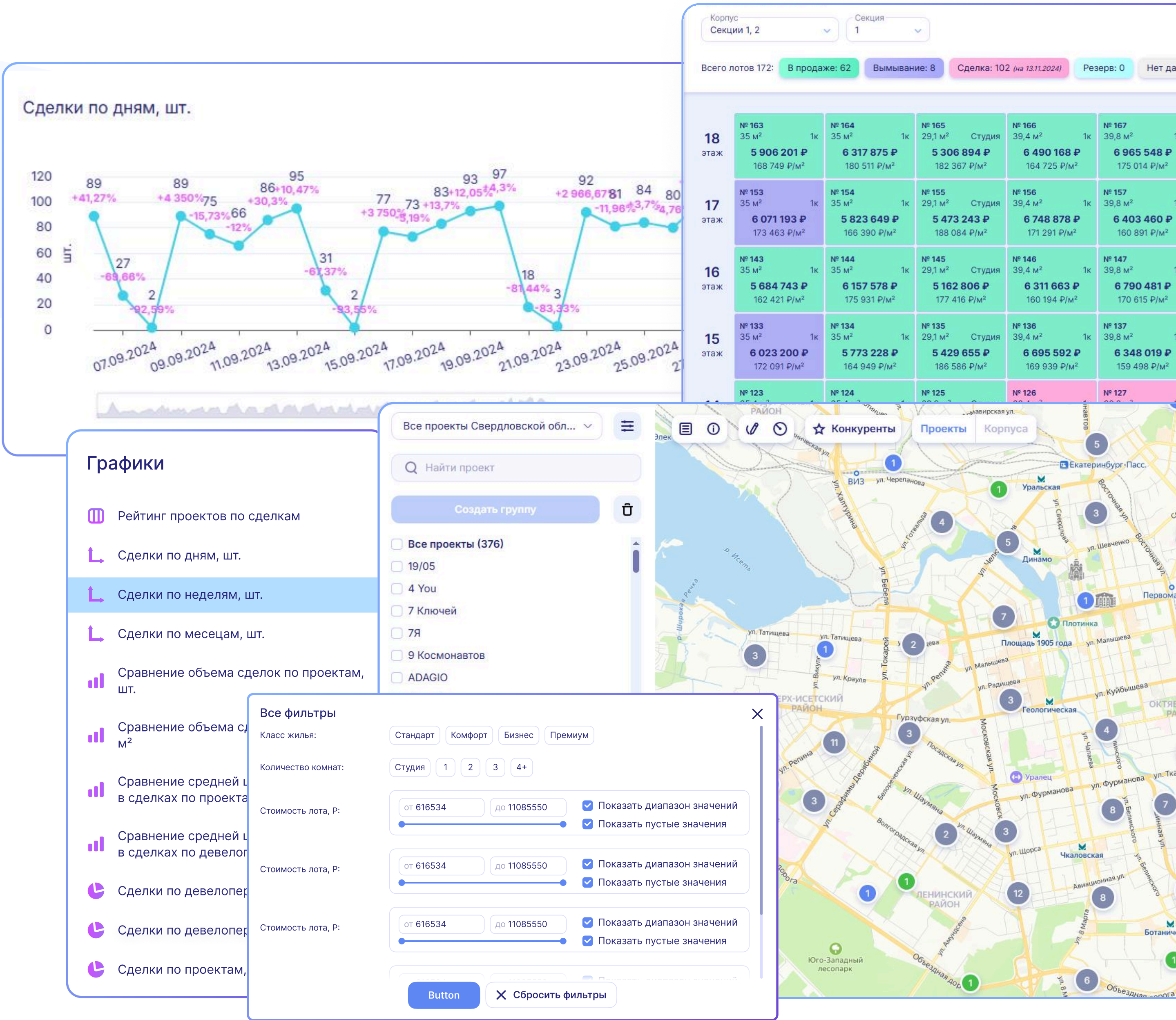
- В портфеле застройщика более 5 проектов
- В структуре компании есть профильный отдел
- Аналитика встроена в ключевые этапы бизнес-процессов компании

Решение

- Цифровой аналитический сервис с полным объемом данных (экспозиция, бронирования, сделки ДДУ/ДУПТ, сделки ДКП)
- Выгрузка API
- Дашборды с важными метриками для профильных отделов компании

Затраты

70-100 тыс. руб. ежемесячно



ЦИФРОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РАБОТЫ С РЫНОЧНОЙ АНАЛИТИКОЙ

Модель 2

В портфеле застройщика до 5 проектов

Интерпретация рыночных данных проводится специалистами коммерческого блока (РОП, РОМ, коммерческий директор)

Базовые области работы с аналитикой: оценка новых земельных участков, ценообразование

Решение

- Коммерческий монитор: ежедневно обновляемый дашборд с ключевыми метриками рынка + интеграция данных CRM системы
- Аутсорс-аналитика: комплексный маркетинговый анализ земельного участка и рынка в локации, технические задания на квартирографию, продуктовые исследования, ценовые модели

Затраты

до 50 тыс. руб. ежемесячно, аутсорс-проекты – по потребности

ДЕВЕЛОПЕР (ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

171,5

Средняя цена, тыс. Р/м²

0,1%

К пред. мес., %

КОНКУРЕНТНАЯ ГРУППА

171,5

Средняя цена, тыс. Р/м²

0,1%

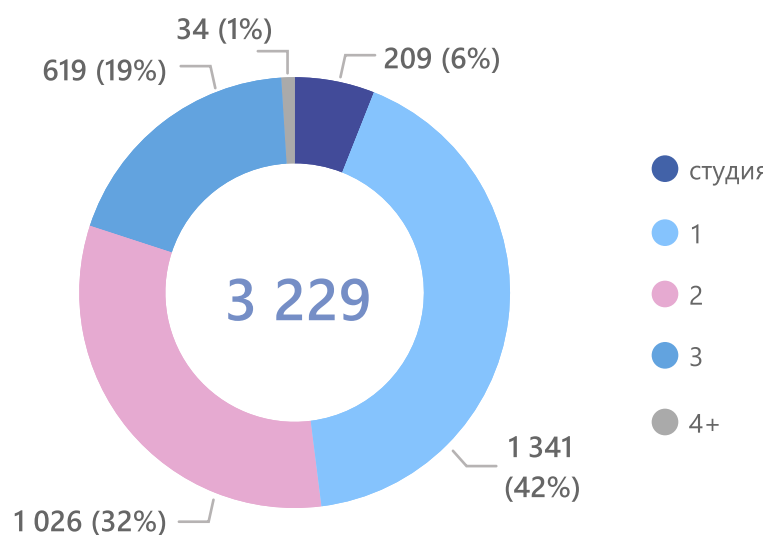
К пред. мес., %

ЕКАТЕРИН

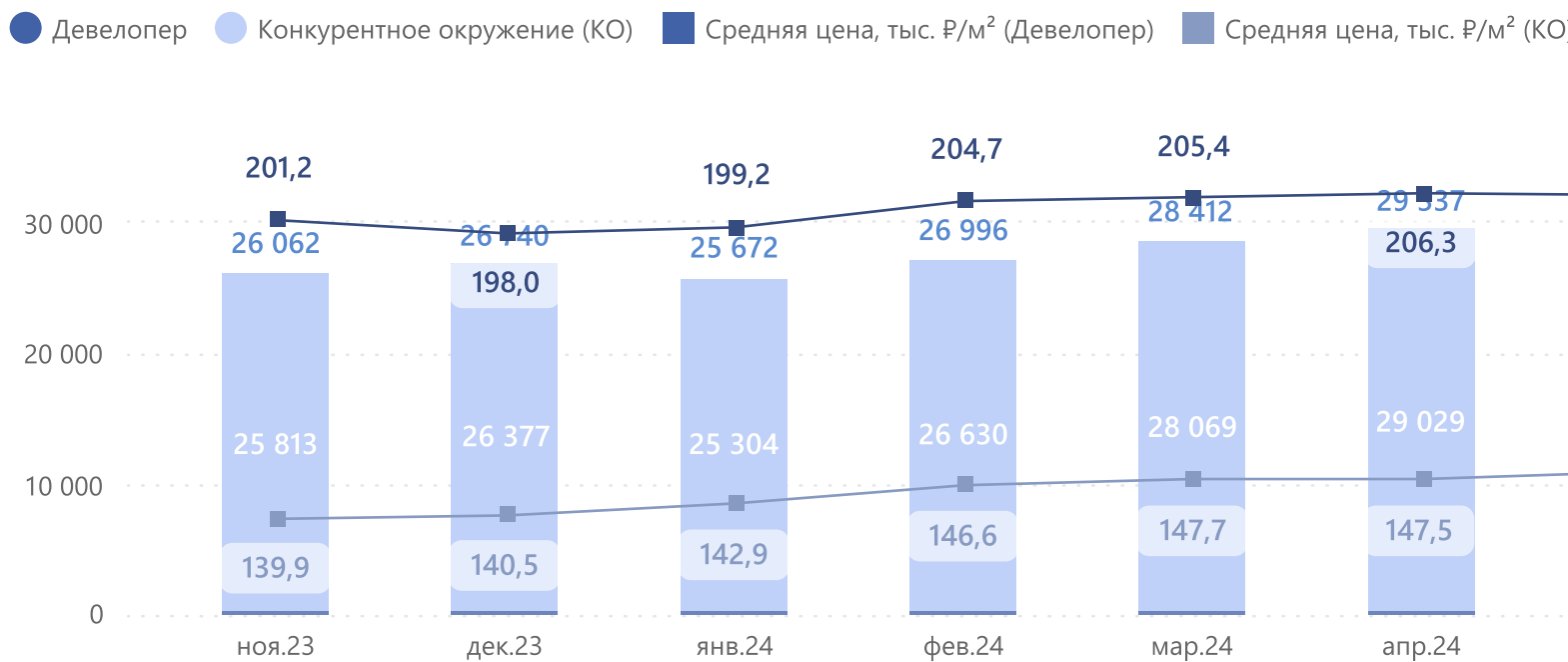
171,5

Средняя цена, тыс. Р/м²

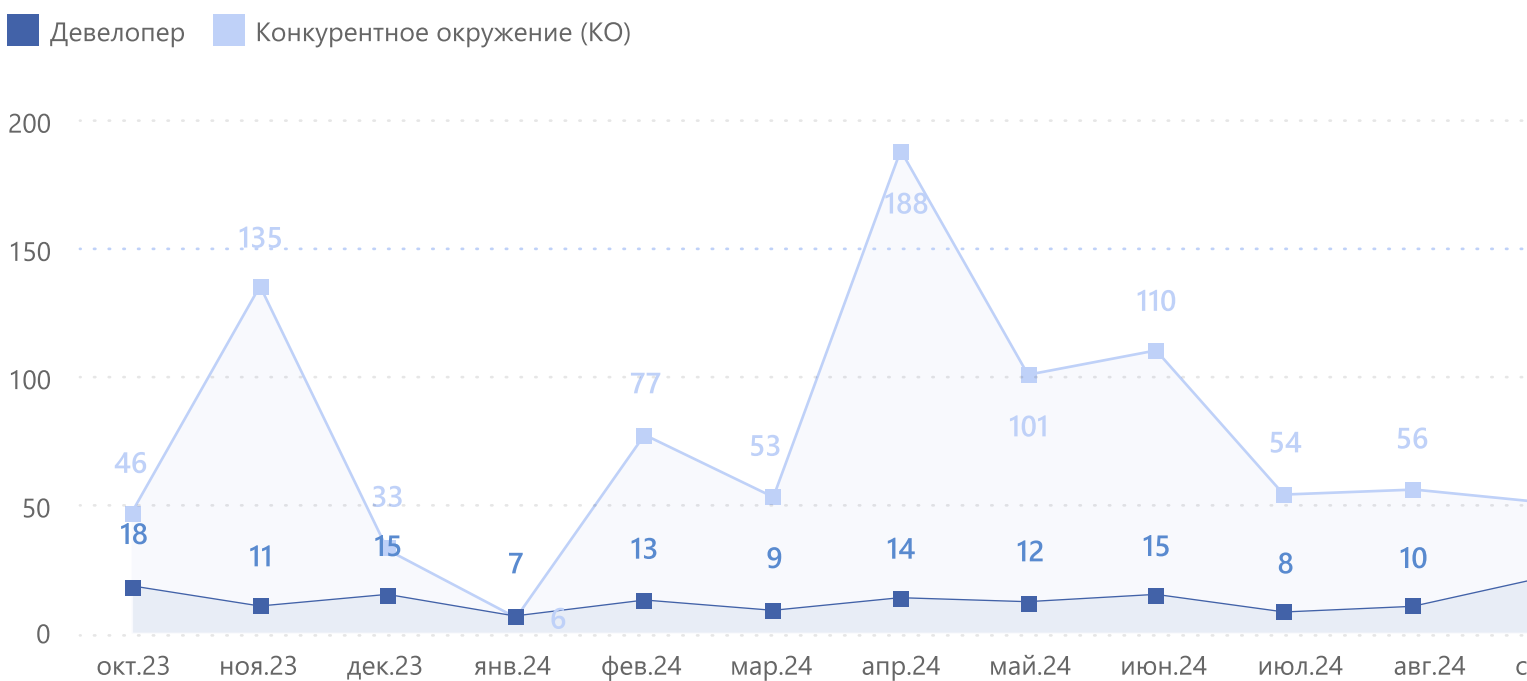
СТРУКТУРА ОСТАТКОВ ПО КОМНАТНОСТИ



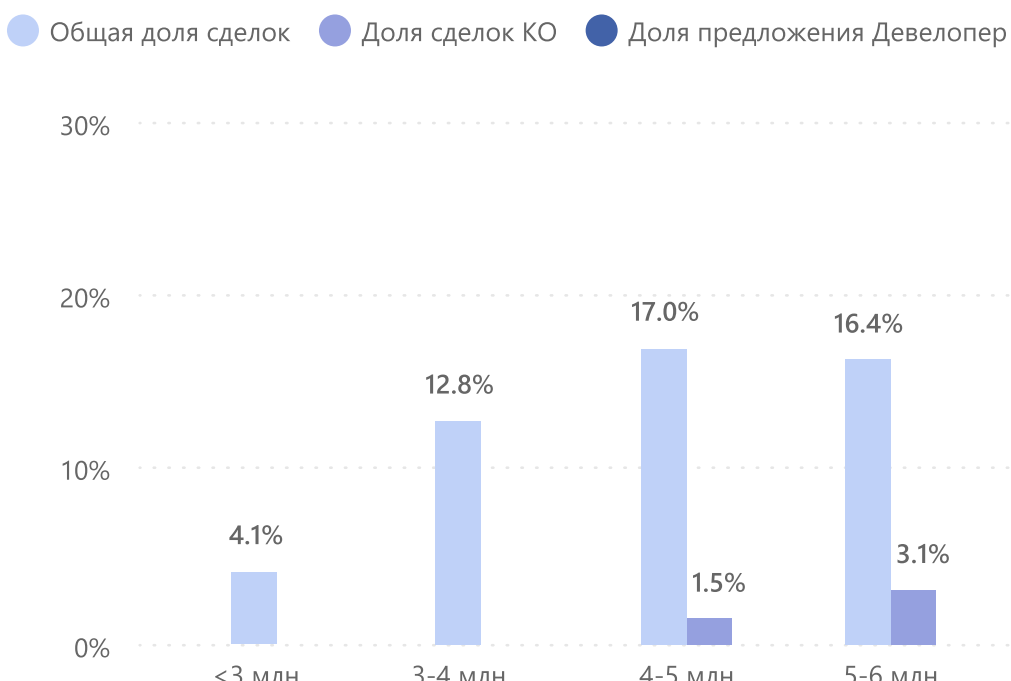
ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ СДЕЛОК



ДОЛЯ СДЕЛОК В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И КО В СРАВНЕНИИ С ДОЛЕЙ



ЦИФРОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РАБОТЫ С РЫНОЧНОЙ АНАЛИТИКОЙ

Модель 3

В портфеле застройщика 1-3 проекта

Интерпретация рыночных данных проводится специалистами коммерческого блока (РОП, РОМ, коммерческий директор)

Базовые области работы с аналитикой: оценка новых земельных участков, ценообразование

Решение

- Доступ в аналитический сервис для наблюдения за узкой группой конкурентов, пообъектный тариф
- Аутсорс-аналитика: комплексный маркетинговый анализ земельного участка и рынка в локации, технические задания на квартирографию, продуктовые исследования, ценовые модели, интегративное ценообразование

Затраты

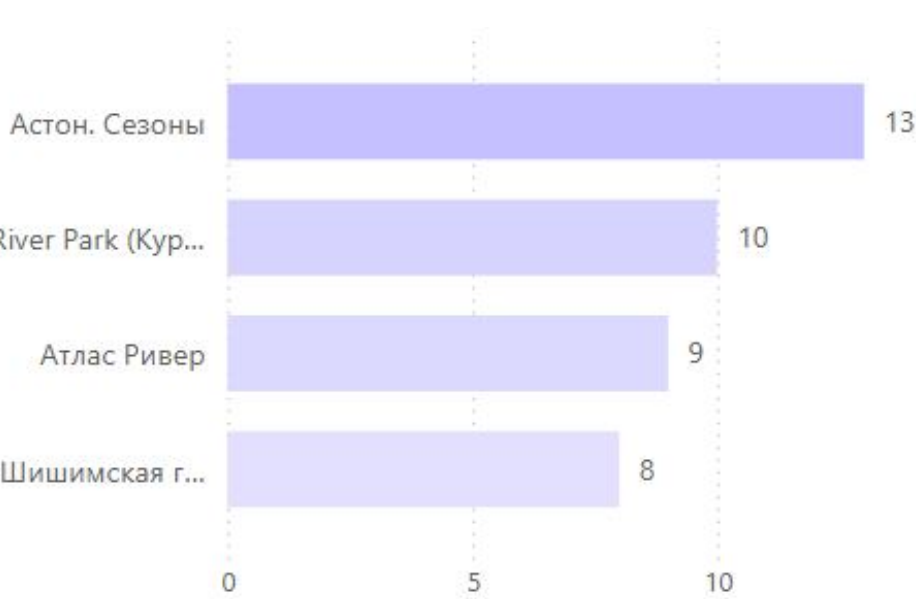
до 30 тыс. руб. ежемесячно, аутсорс-проекты – по потребности

ПД, шт.
281

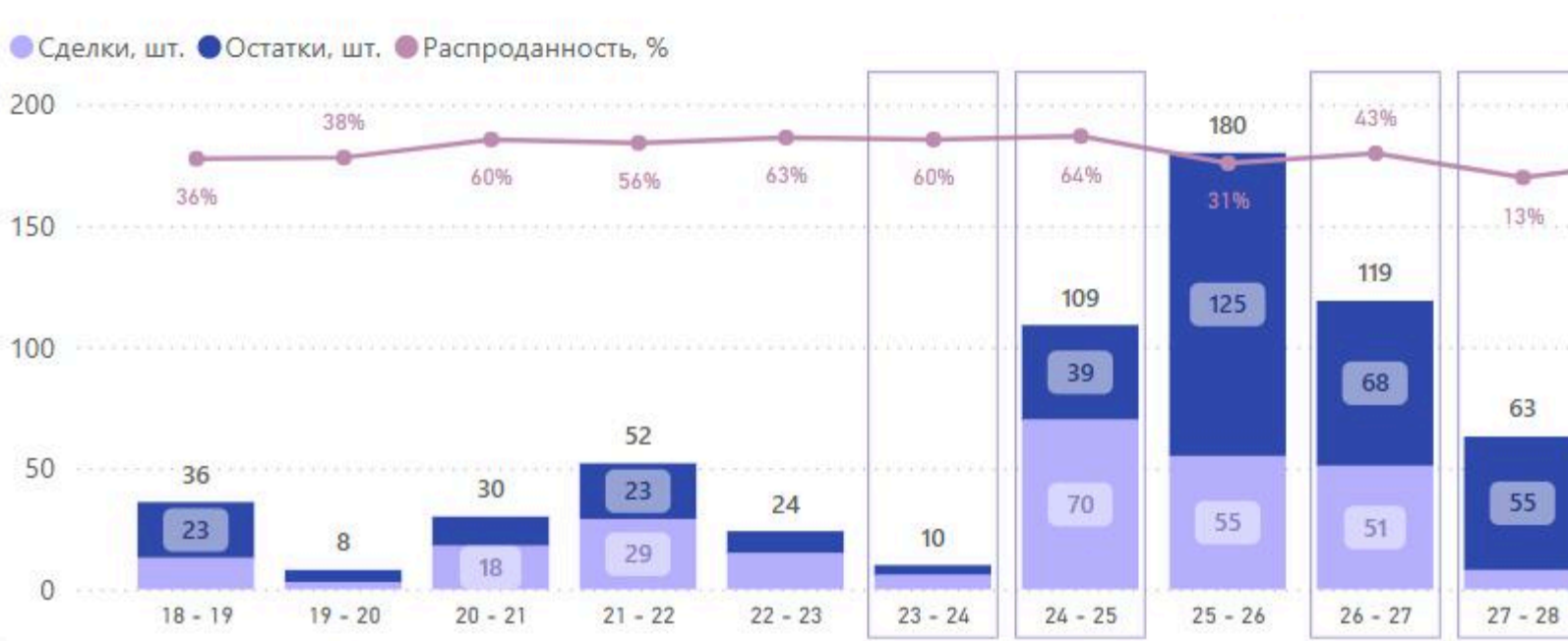
СДЕЛКИ, шт.
40

ОСТАТКИ, шт.
2

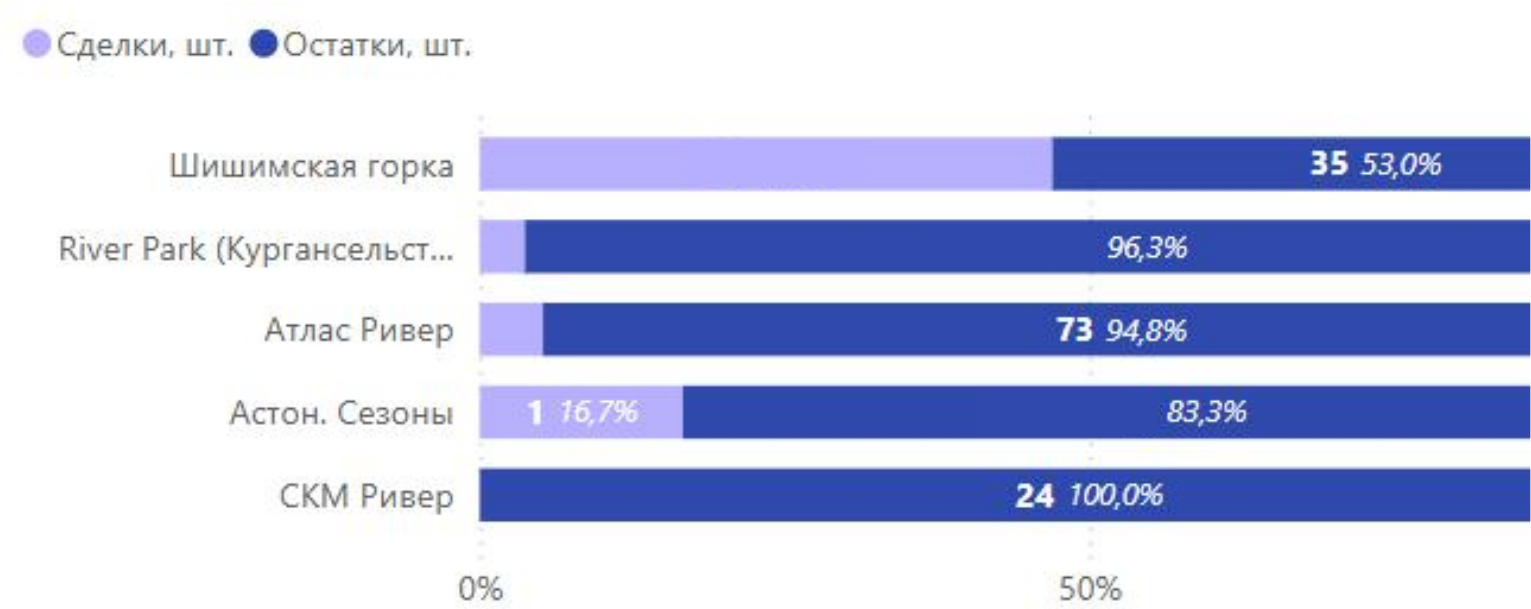
РЕЙТИНГ ПРОЕКТОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ СДЕЛОК



РАСПРОДАННОСТЬ ЛОТОВ ПО ПЛОЩАДЯМ



СООТНОШЕНИЕ ПРОДАННЫХ ЛОТОВ И ОСТАТКОВ В ЖК



РАСПРОДАННОСТЬ ЛОТОВ ПО ПЛОЩАДЯМ В РАЗРЕЗЕ ЖК

Диапазон	Название ЖК	ПД, шт.	Сдел
30 - 31	Атлас Ривер	1	
34 - 35	Атлас Ривер	21	
	СКМ Ривер	15	
35 - 36	Астон. Сезоны	55	
	Атлас Ривер	24	
	СКМ Ривер	53	
36 - 37	River Park (Кургансельстрой)	19	
	Астон. Сезоны	20	
	Атлас Ривер	15	

КАКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ РАБОТЫ С АНАЛИТИКОЙ ИСПОЛЪЗУЮТСЯ СЕГОДНЯ

Распределение выбора инструментов среди
девелоперов-партнеров сервиса «Объектив.рф»

74

девелопера

По итогам марта
2025 среди
партнеров
сервиса

Используют
максимальный
уровень
доступа
к системе

72%

Используют
доступ к данным
по конкретным
объектам

28%

Девелоперов
используют
интерактивные
аналитические
дашборды

13%

Старт услуги –
сентябрь 2024 года

Клиентов
обращаются
к услугам
экспертного
центра
«Объектив.рф»

45%

1 раз в 6 месяцев
(аутсорс аналитика)



TELEGRAM



Ксения Чернецкая
Руководитель ЦМИ «Объектив.рф»

TG-КАНАЛ



**ЗАПИСКИ
ОБЪЕКТОЛОГА**

САЙТ



ОБЪЕКТИВ.РФ