



Telegram канал



Аналитика в квадрате



# Тенденции в жилищной сфере Центрального федерального округа

Аналитический центр ДОМ.РФ





# Значимые для рынка жилья макротренды в 2024-2025 гг. – высокие зарплаты и ставки, ужесточение регулирования, переход к адресным льготным программам



## Макро-драйверы



Активный рост зарплат и доходов граждан



Новые точки роста в регионах



Продление адресных льготных программ

## Макро-риски



Повышение ключевой ставки



Ужесточение регулирования Банка России



Сворачивание массовой льготной ипотеки



Большой объем корпоративного долга застройщиков, привязанного к ключевой ставке



**Основной среднесрочный риск для спроса на ипотеку и жилье – сохранение ключевой ставки на высоком уровне дольше, чем сейчас прогнозирует Банк России**



# ЦФО – наиболее густонаселенный из федеральных округов, производящий более трети ВРП страны



**4%**

территории России  
занимает ЦФО



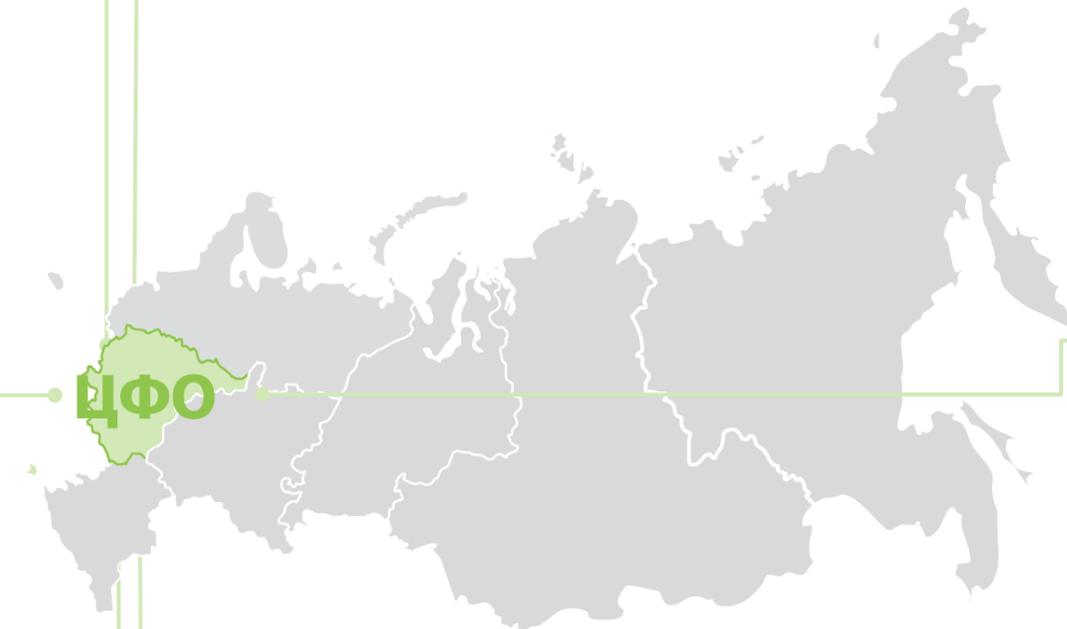
**28%** (40,2 млн человек)

населения проживает  
в ЦФО



**34%**

от общего ВРП  
регионов России



**Преобладают большие  
и крупные населенные  
пункты**

44% населенных пунктов – от 100 до 250 тыс. человек, еще 19% – от 250 тыс. до 1 млн человек



**3-е место по обеспеченности  
жильем на человека**

Жилищный фонд: 1211 млн кв. м,  
30,1 кв. м на душу



**Развиты разнообразные  
отрасли экономики**

Ключевые отрасли – обрабатывающие производства, производство и распределение газа, воды и электроэнергии, сельское хозяйство



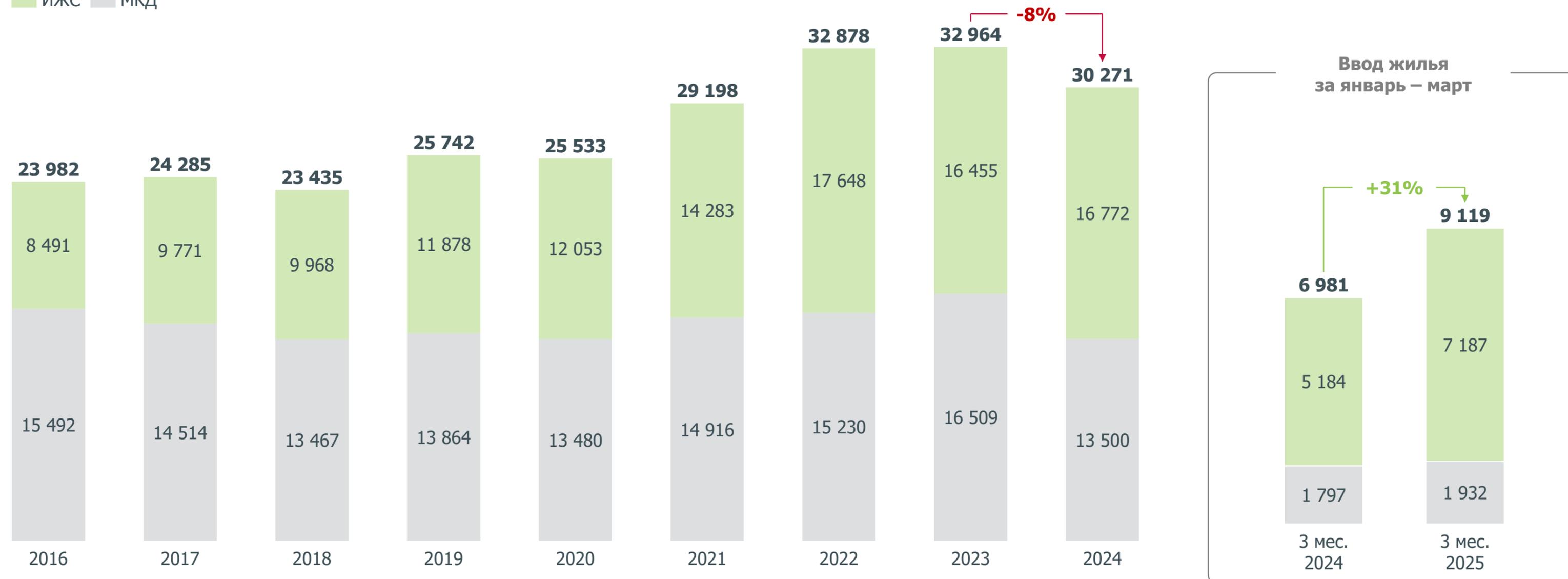
# В 2024 году ввод жилья в ЦФО снизился относительно высокого уровня двух предыдущих лет, но превысил значения 2016-2021 гг.



**Ввод жилья в ЦФО в 2024 г. поддержал сегмент ИЖС (+2% г/г), тогда как ввод МКД замедлился (-18% г/г) до уровня 2020 г. При этом по итогам 3 мес. 2025 г. ввод жилья увеличился в обоих сегментах**

ТЫС. КВ. М

ИЖС МКД



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.



# В I квартале 2025 г. объем введенного жилья увеличился в 13 из 18 регионов ЦФО, по итогам 2024 г. рост наблюдался только в 5 субъектах



	Ввод жилья за 2024 г., тыс. кв. м			Прирост ввода жилья к 2023 г., %	Ввод жилья на человека за 2024 г., кв. м/чел.	Ввод жилья за 3 мес. 2025 г., тыс. кв. м			Прирост ввода жилья к 3 мес. 2024 г., %
	МКД	ИЖС	Итого			МКД	ИЖС	Итого	
<b>РФ</b>	45 496	62 270	<b>107 766</b>	<b>-2</b>	0,74	7 315	24 657	<b>31 972</b>	<b>+9</b>
<b>ЦФО</b>	13 500	16 772	<b>30 271</b>	<b>-8</b>	0,75	1 932	7 187	<b>9 119</b>	<b>+31</b>
Московская область	3 454	7 950	11 404	-9	1,32	3 868	4 118		+53
Город Москва	5 898	6 548		-11	0,50	1 258			+23
Воронежская область	1 933			-4	0,85	536			+51
Владимирская область	1 028			-10	0,78	285			-19
Калужская область	970			-13	0,91	335			+10
Ярославская область	954			0	0,80	279			-5
Тульская область	917			-17	0,62	268			+12
Тверская область	864			+4	0,72	360			+51
Белгородская область	853			-11	0,57	155			-21
Липецкая область	791			+3	0,71	132			-20
Курская область	722			+16	0,68	231			+65
Брянская область	610			+7	0,53	136			-55
Рязанская область	603			-23	0,56	227			+135
Смоленская область	495			-7	0,57	164			+12
Ивановская область	460			-10	0,51	226			+87
Тамбовская область	418			-13	0,44	145			+27
Орловская область	385			+3	0,56	116			+12
Костромская область	319			-12	0,56	149			+59



# Ввод ИЖС в ЦФО вырос почти на 40% по итогам 3 месяцев 2025 г. На этот сегмент приходится основной объем ввода жилья в округе, как и по России в целом



	Ввод ИЖС за 2024 г., тыс. кв. м	Прирост к 2023 г., %	Доля ИЖС во вводе жилья, %	Распределение количества построенных домов по материалам стен в 2023 г., %	Ввод ИЖС за 3 мес. 2025 г., тыс. кв. м	Прирост ввода ИЖС к 3 мес. 2024 г., %
<b>РФ</b>	<b>62 270</b>	<b>+6</b>	58	32 13 20 34	<b>24 657</b>	<b>+20</b>
<b>ЦФО</b>	<b>16 772</b>	<b>+2</b>	55	37 10 17 36	<b>7 187</b>	<b>+39</b>
Московская область	7 950	+4	70	44 6 7 43	3 868	+61
Воронежская область	1 160	+16	60	17 5 40 39	287	-1
Владимирская область	820	+5	80	42 7 10 41	265	-18
Калужская область	740	-10	76	41 12 9 38	314	+34
Белгородская область	669	+1	78	9 39 49	146	-23
Город Москва	650	-22	10	31 24 34 11	269	+16
Тверская область	610	+19	71	58 11 18 12	349	+88
Тульская область	598	-7	65	42 20 34	242	+42
Ярославская область	557	+7	58	53 10 13 23	223	+27
Липецкая область	501	-13	63	13 16 65 7	131	-13
Курская область	501	+23	69	21 60 15	186	+83
Брянская область	400	+55	66	10 12 38 39	97	-54
Рязанская область	332	-22	55	25 56 17	174	+92
Ивановская область	295	-3	64	35 9 22 34	192	+83
Смоленская область	287	-12	58	26 12 9 52	119	+17
Тамбовская область	282	-5	67	22 21 29 28	115	+27
Костромская область	220	0	69	35 18 17 30	131	+65
Орловская область	200	+3	52	20 12 33 34	80	+46

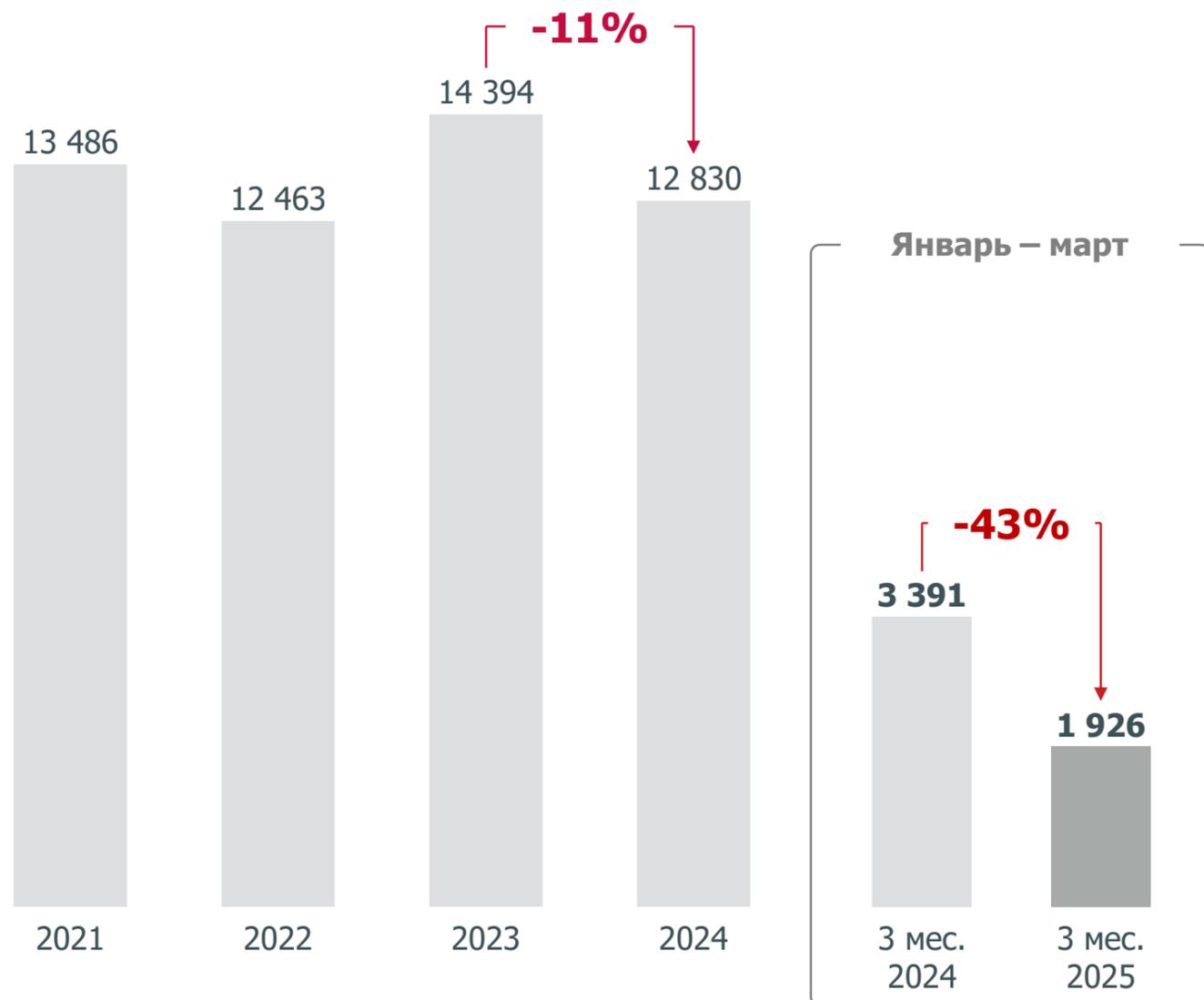


# На ЦФО приходится почти треть всего строящегося многоквартирного жилья в стране



## В I кв. 2025 г. застройщики в ЦФО продолжили сокращать запуски новых проектов

ТЫС. КВ. М

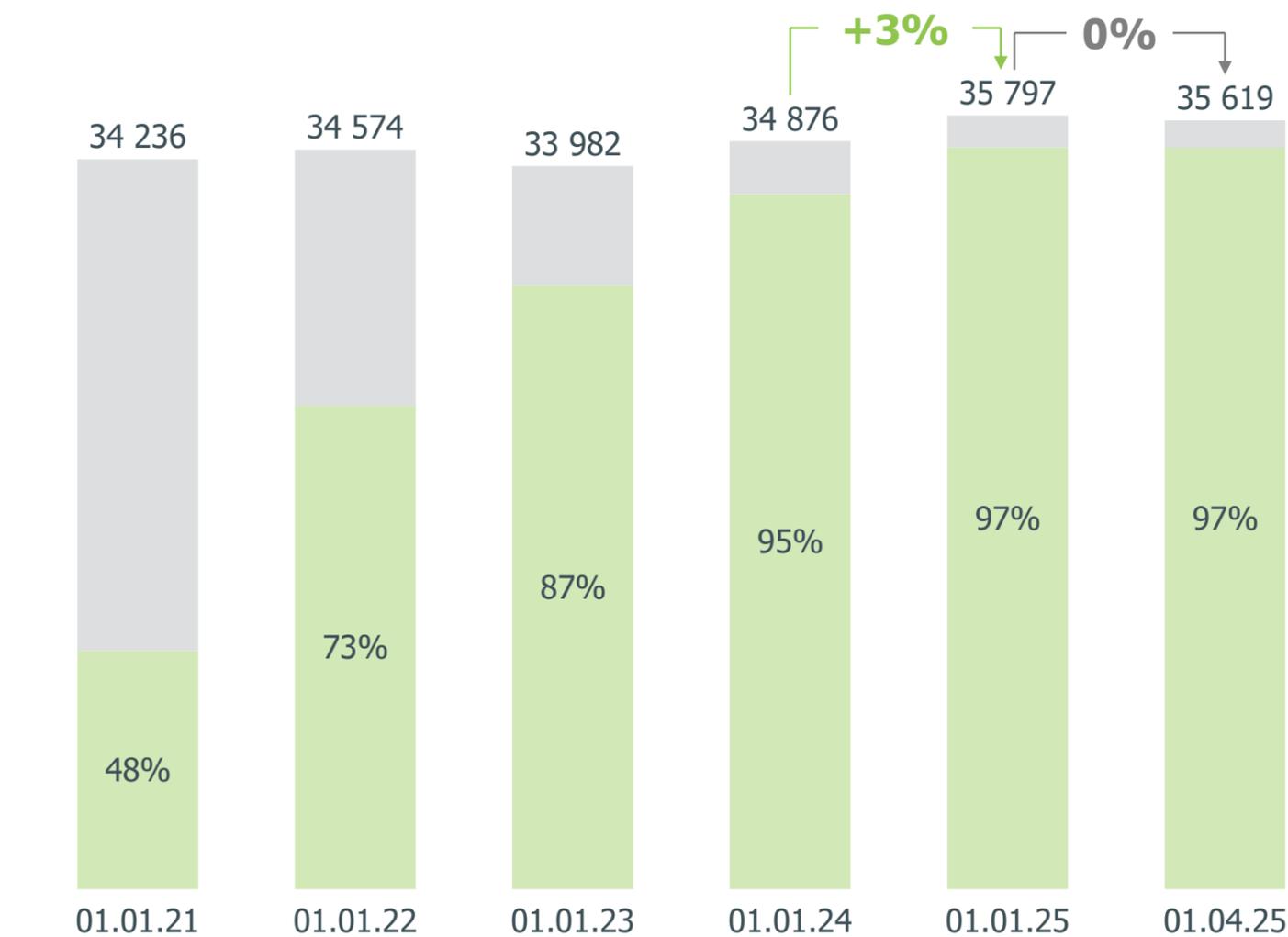


Источник: ЕИСЖС.

## Портфель строящегося жилья в ЦФО сохраняется на высоком уровне

ТЫС. КВ. М

Объем строящегося жилья с использованием счетов эскроу



Источник: ЕИСЖС.



# На 01.04.2025 портфель строящегося жилья в ЦФО сократился на 1% г/г во многом за счет Московской области, при этом рост портфеля наблюдался в 9 субъектах округа



	Портфель строящегося жилья на 01.04.2025, тыс. кв. м	Прирост портфеля к 01.04.2024, %	Запуски новых проектов за 3 мес. 2025 г., тыс. кв. м	Прирост запусков к 3 мес. 2024 г., %
<b>РФ</b>	114 549	+6	8 098	-24
<b>ЦФО</b>	35 619	-1	1 926	-43
Москва	17 275	0	776	-52
Московская область	8 311	-6	384	-47
Воронежская область	2 040	+10	291	+102
Тульская область	1 376	+6	86	-49
Рязанская область	1 275	-5	19	-92
Ярославская область	789	+8	29	-67
Владимирская область	644	+1	44	+31
Липецкая область	575	+2	30	+47
Калужская область	526	+19	7	-88
Смоленская область	403	+3	67	+226
Брянская область	403	-5	37	-60
Тверская область	380	-18	6	-83
Ивановская область	338	-4	26	-2
Тамбовская область	327	+11	62	+186
Орловская область	306	-12	18	-43
Курская область	258	+4	0	-100
Белгородская область	250	-8	14	+88
Костромская область	142	-8	29	+1



## В ЦФО работает 591 застройщик, на топ-10 приходится 38% строящегося жилья в округе



		Объем строящегося жилья на 01.04.2025		Доля в объеме строящегося жилья на 01.04.2025		
		тыс. кв. м	Прирост г/г, %	%	Прирост г/г, п.п.	
1	ПИК		3 030	-5	8	0
2	Самолет		2 984	-24	8	-3
3	ФСК		1 500	+4	4	0
4	A101		1 153	-16	3	-1
5	MR Group		1 106	+6	3	0
6	Level Group		881	+36	2	+1
7	ДОНСТРОЙ		872	+2	2	0
8	ЛСР		730	+20	2	0
9	Гранель		651	-5	2	0
10	Развитие		621	+11	2	0
<b>Топ-10 групп компаний</b>			<b>13 500</b>	<b>-6</b>	<b>38</b>	<b>-1</b>
Прочие компании			<b>22 118</b>	<b>+2</b>	<b>62</b>	<b>+1</b>
<b>Всего</b>			<b>35 619</b>	<b>-1</b>		



# Доля строящегося жилья бизнес- и элитного классов, домов повышенной этажности и многокомнатных квартир в ЦФО больше, чем в целом по стране

**В ЦФО преобладают дома повышенной этажности – на них приходится почти 40% строящегося жилья**

**ЦФО**



**2 619**

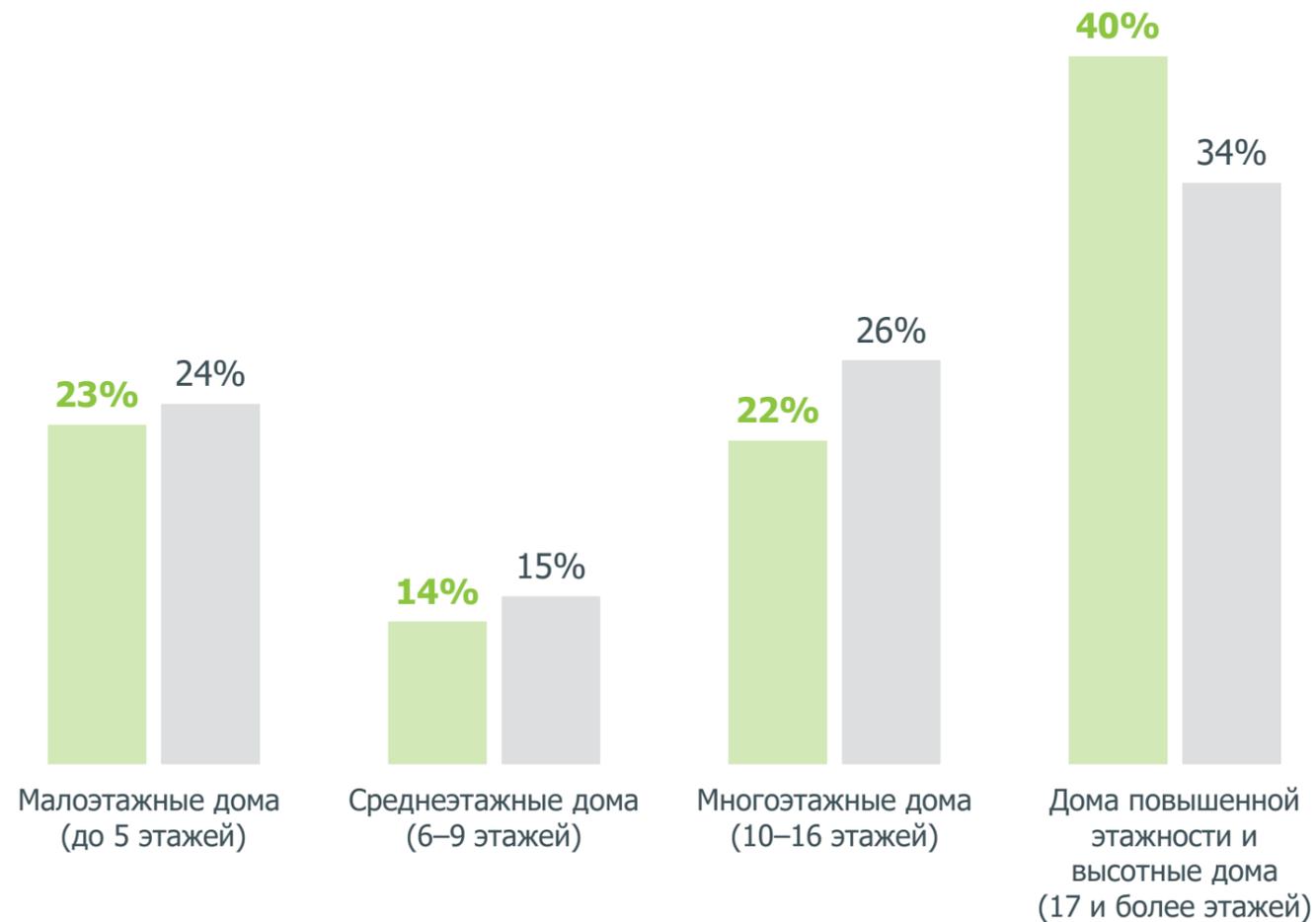
новостроек на 01.04.2025

**Россия**



**11 301**

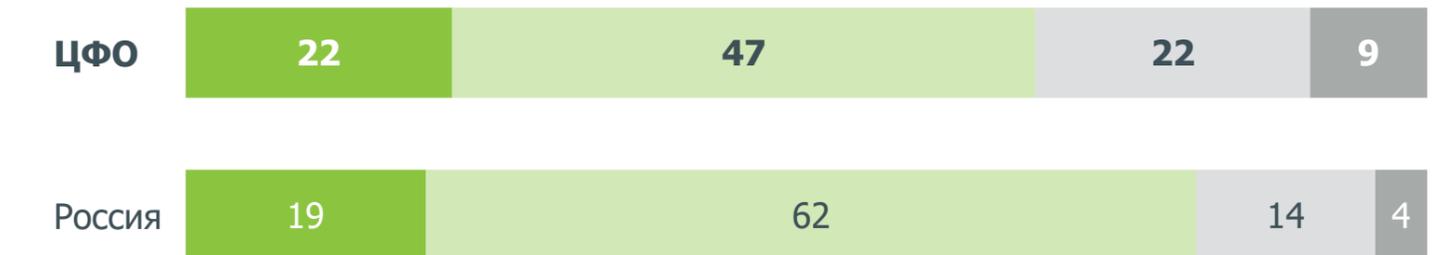
новостроек на 01.04.2025



**Доля строящихся в ЦФО многоквартирных домов бизнес- и элитного классов выше общероссийской**

■ Типовой ■ Комфорт ■ Бизнес ■ Элитное жилье

%, по площади строительства



**53% строящегося жилья в ЦФО приходится на 2-х и более комнатные квартиры (в РФ – 47%)**

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

%, по количеству квартир

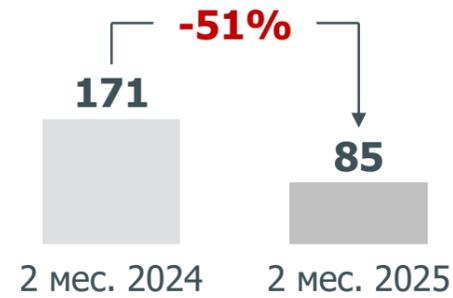




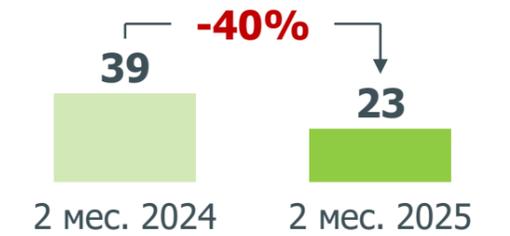
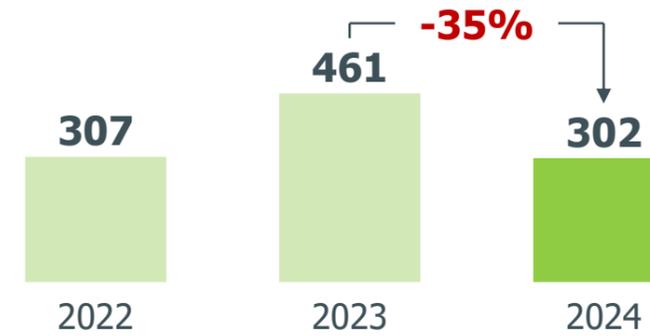
# В 2024 – начале 2025 гг. выдача ипотеки в ЦФО сократилась из-за окончания массовой господдержки, роста рыночных ставок и ужесточения регулирования



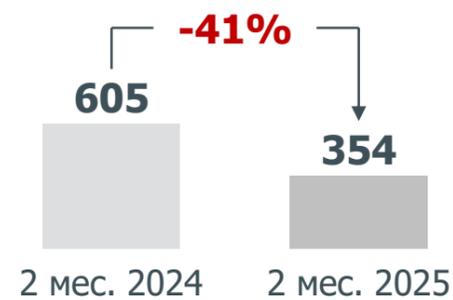
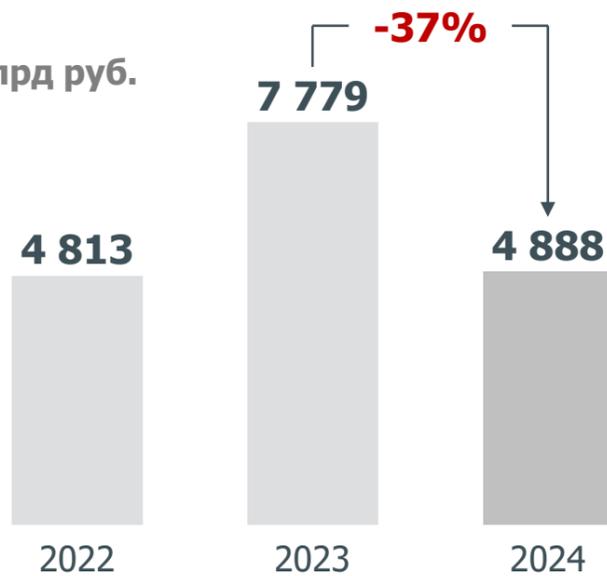
**Россия**  
тыс. кредитов



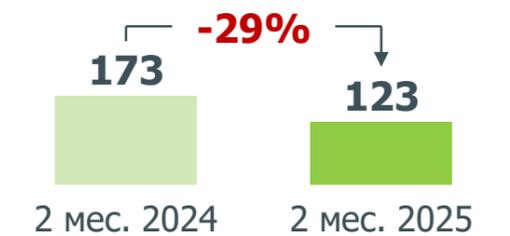
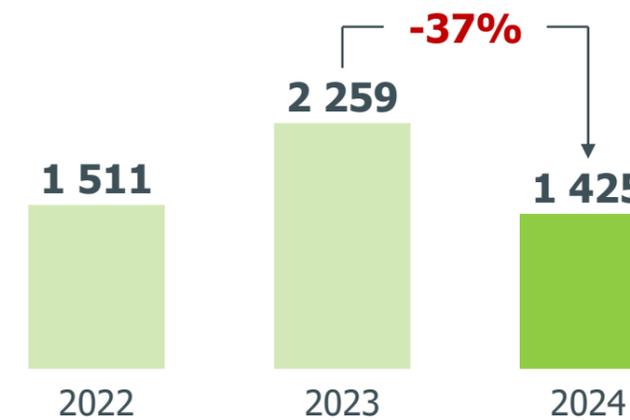
**Центральный федеральный округ**  
тыс. кредитов



**Россия**  
млрд руб.



**Центральный федеральный округ**  
млрд руб.





# Поддержку рынку ипотеки в ЦФО оказывают адресные госпрограммы, наиболее популярна «Семейная ипотека»



■ Семейная ■ Льготная ■ IT-ипотека ■ Дальневосточная и арктическая

Выдача ипотеки с господдержкой за 2024 г., тыс. шт.

Изменение к 2023 г., %

Выдача ипотеки с господдержкой за 3 мес. 2025 г., тыс. шт.

Изменение к 3 мес. 2024 г. \*, %

	Семейная	Льготная	IT-ипотека	Дальневосточная и арктическая	Итого	Изменение к 2023 г., %	Семейная	Льготная	IT-ипотека	Дальневосточная и арктическая	Итого	Изменение к 3 мес. 2024 г. *, %
<b>РФ</b>	377	179	34	44	<b>633</b>	<b>-33</b>	78	6	85		<b>85</b>	<b>-5</b>
<b>ЦФО</b>	110	47	14		<b>171</b>	<b>-34</b>	26		27		<b>27</b>	<b>+8</b>
Город Москва	43	11	9		<b>63</b>	<b>-34</b>	12		12		<b>12</b>	<b>+20</b>
Московская область	35	17	3		<b>55</b>	<b>-35</b>	7		7		<b>7</b>	<b>-12</b>
Воронежская область	7	3			<b>11</b>	<b>-37</b>	1		1,4		<b>1,4</b>	<b>+15</b>
Тульская область	4	3			<b>7</b>	<b>-20</b>	1		1		<b>1</b>	<b>-13</b>
Рязанская область	3	2			<b>5</b>	<b>-29</b>	1		1		<b>1</b>	<b>+18</b>
Ярославская область	3	1			<b>4</b>	<b>-34</b>	1		1		<b>1</b>	<b>+22</b>
Тверская область	2				<b>3</b>	<b>-41</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>-7</b>
Калужская область	2				<b>3</b>	<b>-33</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>+10</b>
Владимирская область	2				<b>3</b>	<b>-32</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>+11</b>
Брянская область	2				<b>2</b>	<b>-28</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>+23</b>
Курская область	2				<b>2</b>	<b>-40</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>+29</b>
Липецкая область	2				<b>2</b>	<b>-18</b>	0,4		0,4		<b>0,4</b>	<b>+40</b>
Смоленская область	1				<b>2</b>	<b>-31</b>	0,3		0,3		<b>0,3</b>	<b>+37</b>
Белгородская область	1				<b>2</b>	<b>-48</b>	0,3		0,3		<b>0,3</b>	<b>+90</b>
Орловская область	1				<b>2</b>	<b>-22</b>	0,3		0,3		<b>0,3</b>	<b>+34</b>
Тамбовская область	1				<b>2</b>	<b>-17</b>	0,3		0,3		<b>0,3</b>	<b>+28</b>
Костромская область	1				<b>2</b>	<b>-32</b>	0,3		0,3		<b>0,3</b>	<b>+36</b>
Ивановская область	1				<b>1</b>	<b>-39</b>	0,2		0,2		<b>0,2</b>	<b>-10</b>

\* Без учета «Льготной ипотеки»  
Источник: ДОМ.РФ.



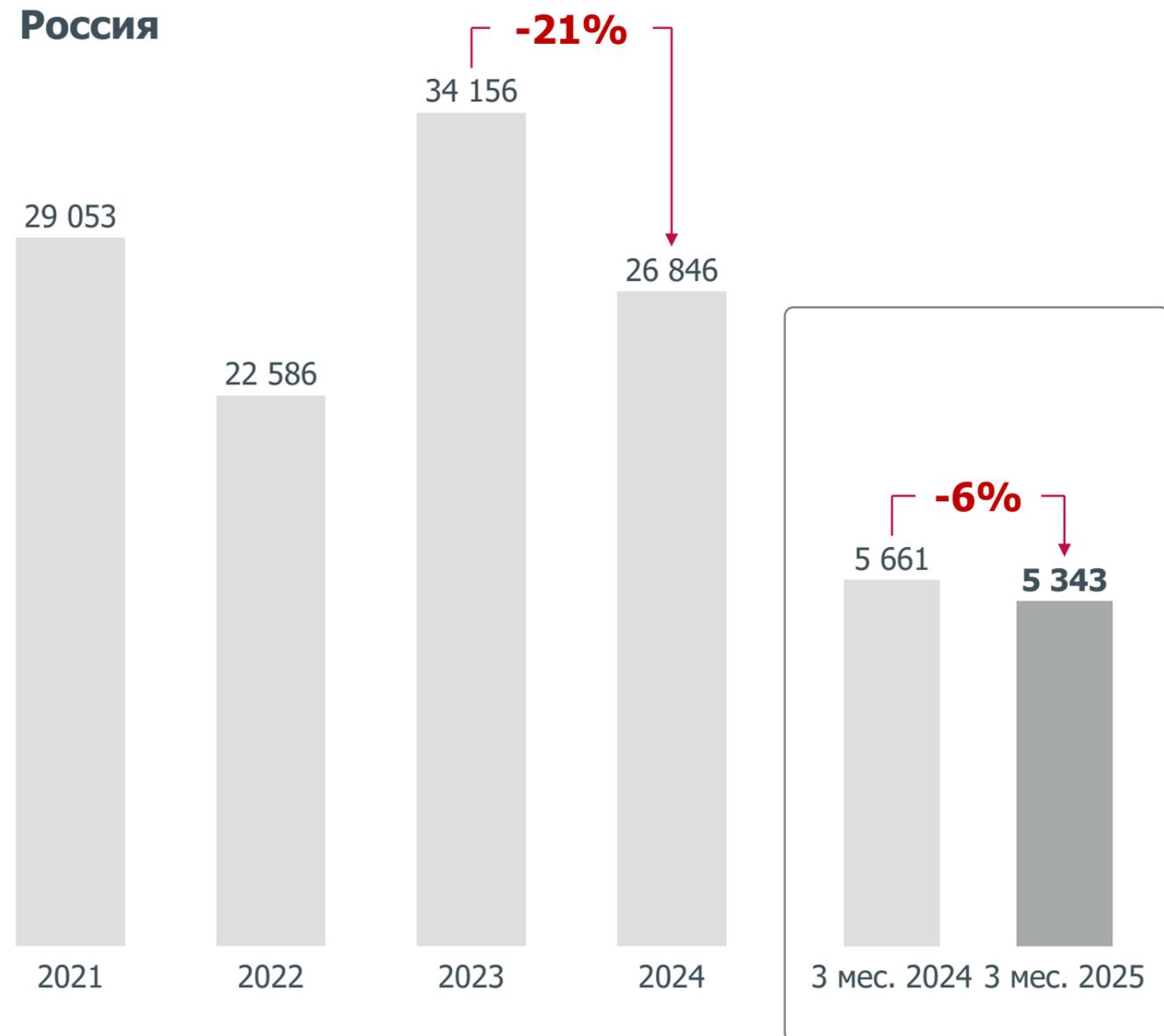
# В 2024 году продажи жилья в новостройках ЦФО снизились меньше (-16%), чем в среднем по стране (-21%)



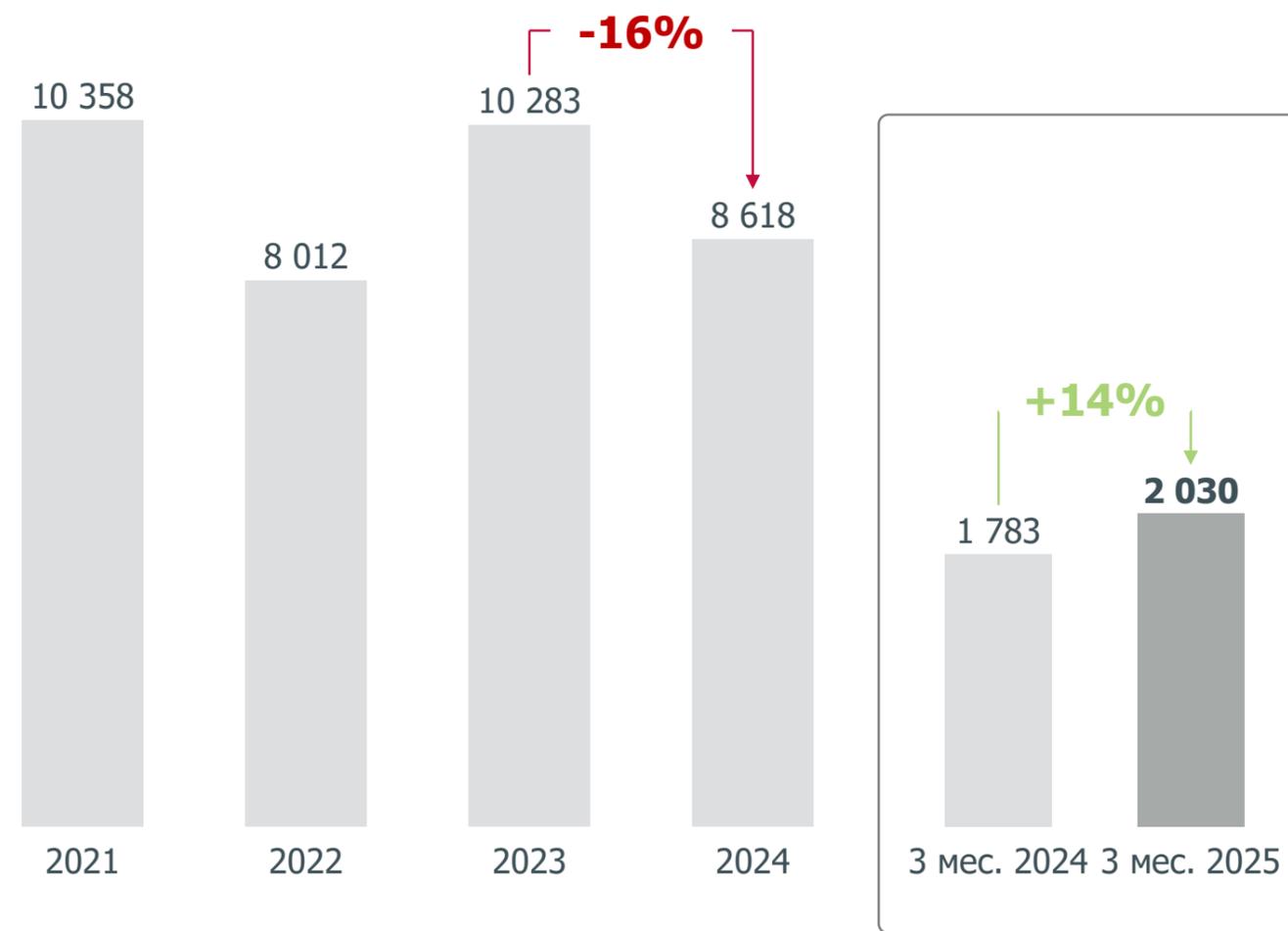
За 3 мес. 2025 г. продажи на первичном рынке в ЦФО выросли на 14% в годовом выражении, тогда как в целом по России – снизились на 6%

ТЫС. КВ. М

## Россия



## Центральный федеральный округ



Источник: ЕИСЖС.



# В I квартале 2025 г. продажи жилья в новостройках выросли в 8 из 18 регионов ЦФО, при этом 3/4 всех продаж пришлось на Москву и Московскую область



	Продажи жилья в новостройках за 3 мес. 2025 г., тыс. кв. м	Прирост продаж к 3 мес. 2024 г., %	Распроданность строящегося жилья на 01.04.2025	Стройготовность на 01.04.2025	Соотношение распроданности и стройготовности
<b>РФ</b>	5 343	-6	31%	43%	74%
<b>ЦФО</b>	2 030	+14	38%	46%	83%
Город Москва	1 014	+16	46%	48%	96%
Московская область	522	+28	35%	45%	77%
Воронежская область	109	+4	23%	45%	52%
Тульская область	56	-10	32%	44%	71%
Рязанская область	54	+9	33%	41%	81%
Ярославская область	46	+28	29%	43%	67%
Курская область	33	+88	27%	35%	77%
Владимирская область	25	-25	35%	49%	72%
Смоленская область	25	-8	25%	36%	69%
Липецкая область	22	-9	27%	50%	54%
Брянская область	22	-2	27%	44%	62%
Калужская область	19	-4	21%	43%	49%
Тамбовская область	16	-39	31%	41%	77%
Белгородская область	15	+34	29%	47%	61%
Тверская область	14	-42	22%	53%	41%
Костромская область	14	+21	34%	43%	79%
Орловская область	13	-23	18%	44%	40%
Ивановская область	11	-19	31%	46%	68%

На момент ввода (100% стройготовность) распроданность должна составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности, а если выше 80% – риски дефицита предложения



# В ЦФО распроданность новостроек с близкими сроками ввода выше равновесного уровня, как и в целом по России

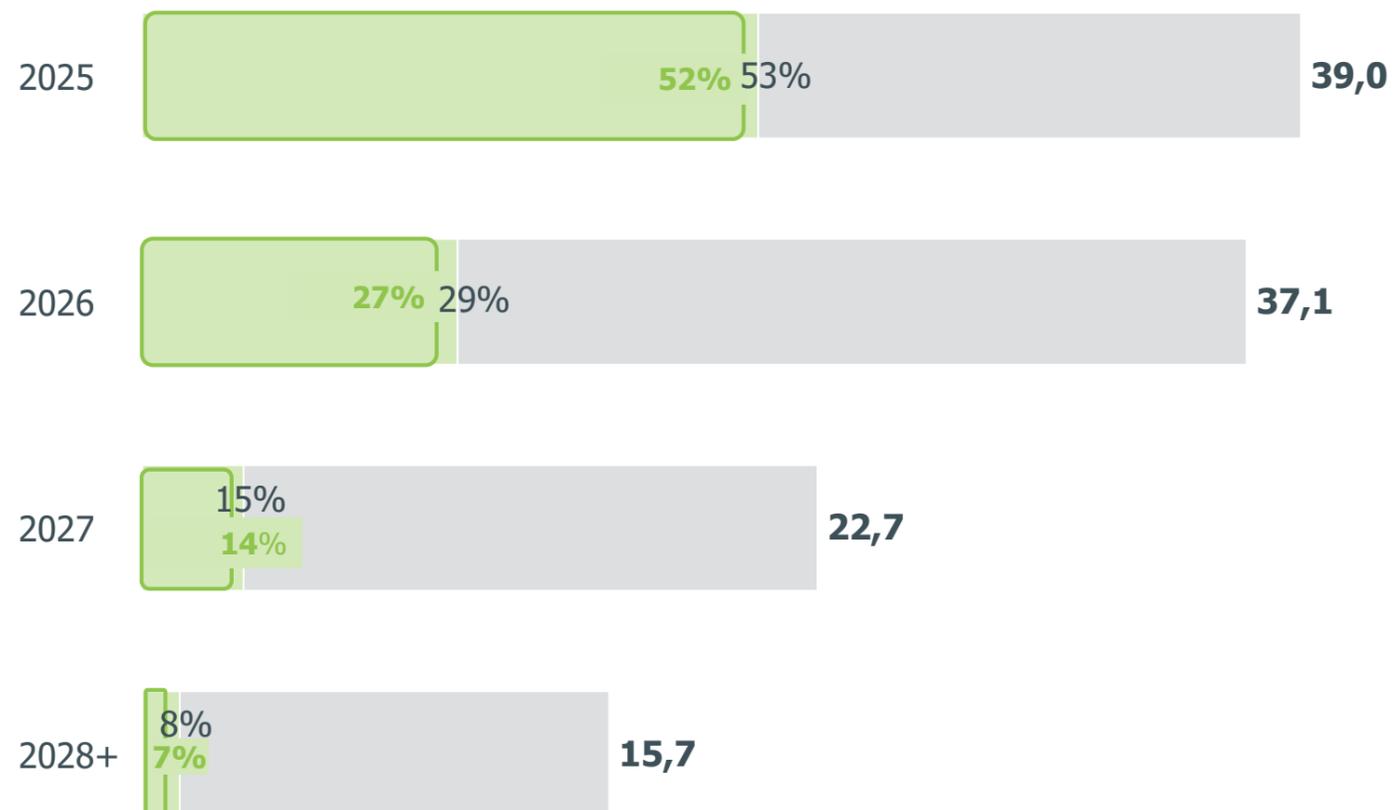


## В проектах с плановым вводом в 2025 г. в ЦФО реализовано 61% площадей при норме 54% с учетом текущего уровня стройготовности

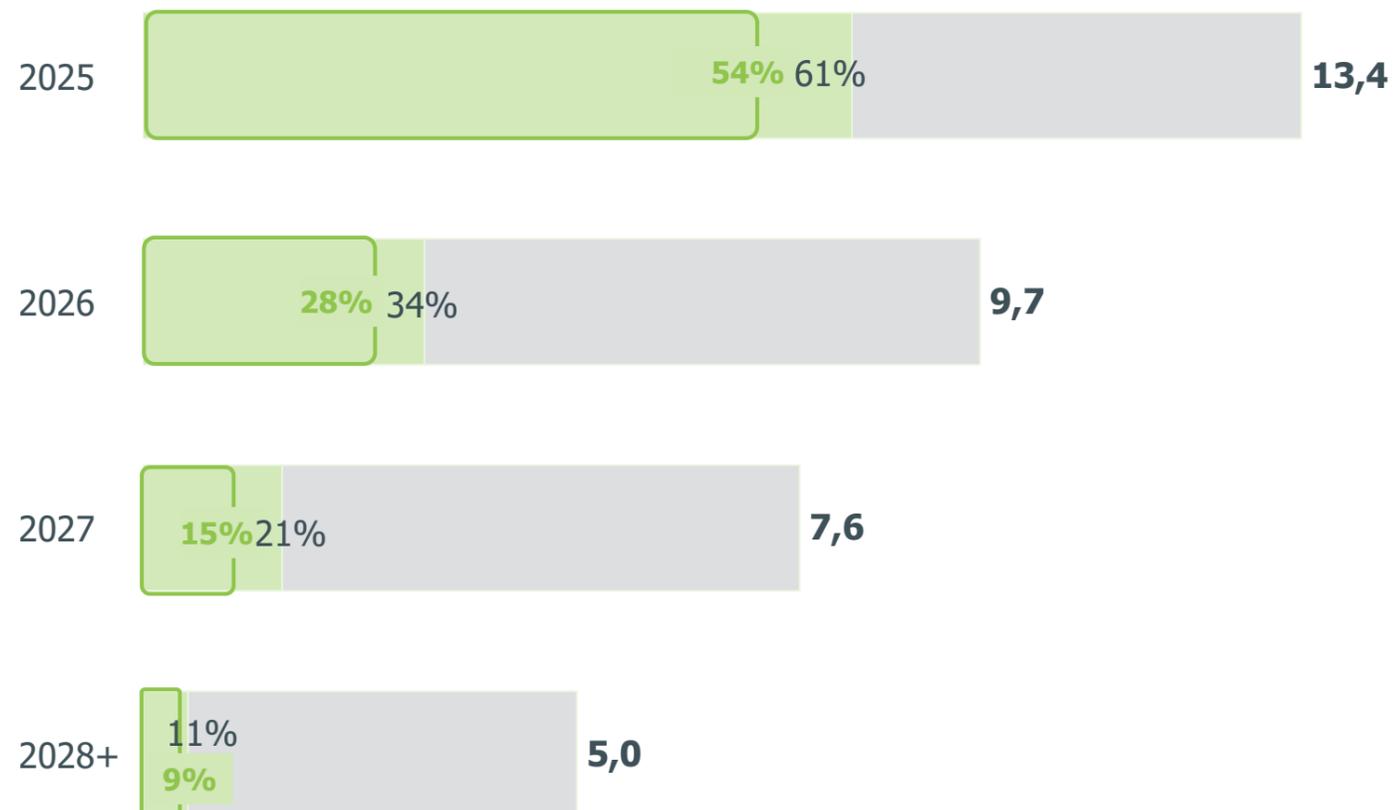
Распроданность строящегося жилья по плановым годам ввода на 01.04.2025, млн кв. м

□ «Нормальный» уровень распроданности при текущей стройготовности    ■ Доля проданного жилья

### Россия



### Центральный федеральный округ





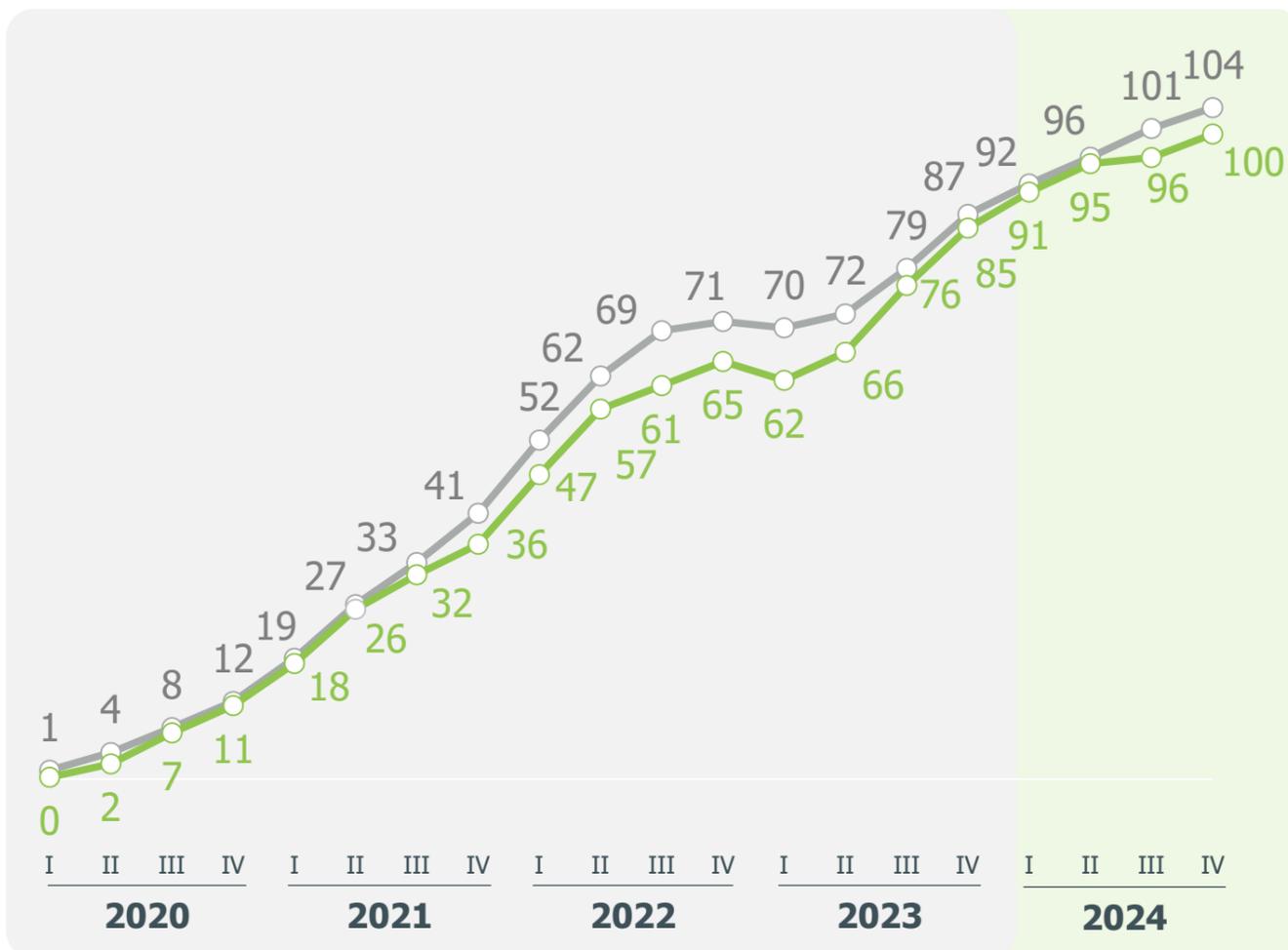
# Новостройки в ЦФО в 2024 году подорожали на 8% – почти как и в среднем по России (+9%)



С 2020 г. цены на новостройки в ЦФО выросли в 2 раза – примерно как и целом по стране

Изменение номинальных цен на новостройки в России и ЦФО с 2020 г., %

○ Россия ○ ЦФО



В 2024 г. в половине регионов ЦФО прирост цен на первичном рынке жилья был ниже среднероссийского

Изменение номинальных цен на новостройки в регионах ЦФО, % г/г

	2020	2021	2022	2023	2024	2020 - 2024
<b>РФ</b>	<b>+12</b>	<b>+26</b>	<b>+21</b>	<b>+10</b>	<b>+9</b>	<b>+104</b>
<b>ЦФО</b>	<b>+11</b>	<b>+22</b>	<b>+21</b>	<b>+13</b>	<b>+8</b>	<b>+100</b>
Город Москва	+6	+27	+16	+14	+8	<b>+91</b>
Московская область	+15	+13	+20	+16	+1	<b>+81</b>
Воронежская область	+20	+22	+26	+12	+13	<b>+132</b>
Тульская область	+25	+9	+13	-4	+9	<b>+61</b>
Рязанская область	+23	+22	+45	+4	+9	<b>+149</b>
Ярославская область	+4	+17	+30	+7	+7	<b>+82</b>
Тверская область	+8	+31	+28	+8	+9	<b>+114</b>
Калужская область	+16	+11	+32	+12	+7	<b>+105</b>
Владимирская область	+16	+25	+26	+11	+16	<b>+135</b>
Брянская область	+12	+20	+27	+4	+8	<b>+91</b>
Курская область	+18	+27	+17	+6	+12	<b>+107</b>
Липецкая область	+12	+29	+25	+4	+6	<b>+99</b>
Смоленская область	+11	+18	+25	+19	+11	<b>+116</b>
Белгородская область	+7	+14	+19	+6	+5	<b>+61</b>
Орловская область	+24	+31	+20	+9	+7	<b>+127</b>
Тамбовская область	+10	+7	+26	+11	+10	<b>+81</b>
Костромская область	+16	+18	+22	+5	+9	<b>+92</b>
Ивановская область	+7	+33	+7	+10	+7	<b>+79</b>

Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

# Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)

Новости и исследования о развитии жилищной сферы – в разделе «Аналитика» официального сайта ДОМ.РФ:  
<https://дом.рф/analytics/>



**Подпишитесь на наш Telegram канал**

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки

