



СОСТОЯНИЕ, ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РОССИЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

Июль 2025 г.

МАРКЕТИНГОВАЯ ГРУППА «ТЕКАРТ»

маркетинговая стратегия, бизнес-аналитика и прогнозирование,
интегрированный маркетинг, реклама и цифровые решения



ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

Строительная отрасль имеет **большое значение для экономики России**, но в последние 5 лет развивается в **негативных условиях** давления внешних факторов и нарастающих рисков. В портфолио «Текарт» **более 500** консалтинговых, аналитических и маркетинговых проектов в отрасли с 2003 года. Настоящий открытый отчет посвящен обзору **текущей ситуации** на строительном рынке России и **прогнозированию** ее ключевых показателей на период до 2030 года.

4,9%

ВВП приходилось
на строительную отрасль
в 2024 году

9,2%

населения заняты
в строительной отрасли
в 2024 году

Источник: данные ФСГС РФ по виду деятельности «Строительство»

Пандемия

Остановка деятельности ряда строительных компаний, отток мигрантов, рост цен на материалы и работы, снижение спроса

2021

Введение санкций

Уход зарубежных компаний и инвесторов, нехватка ряда материалов, технологий и оборудования, рост цен, нарушение контрактов, удорожание кредитов

2022

Ключевая ставка 21%

С осени 2024 г. ЦБ сохранял ключевую ставку на уровне 21% (9.06 снижена до 20%), что привело к удорожанию финансирования, росту цен и падению спроса

2024

2025

Ослабление рубля

На фоне повышения налога на добычу полезных ископаемых в 3,5 раза, роста тарифов на грузоперевозки и постпандемического стресса экономики выросли цены на стройматериалы

Ужесточение миграционного законодательства

Это приводит к дефициту кадров. Отток за год оценивается в ~ 20%



СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ: РОСТ В ДЕНЬГАХ

После начала СВО строительная отрасль **ускорила рост в денежном выражении** из-за роста цен. Темпы роста отрасли превышают официальную и неофициальную инфляцию. Среди множества причин – ускоренный рост зарплат из-за дефицита рабочих, а также высокая значимость заемных средств в строительстве.

- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», трлн руб.
- Динамика объема строительных работ, %
- Динамика инфляции, %
- Динамика «индекса оливые», %



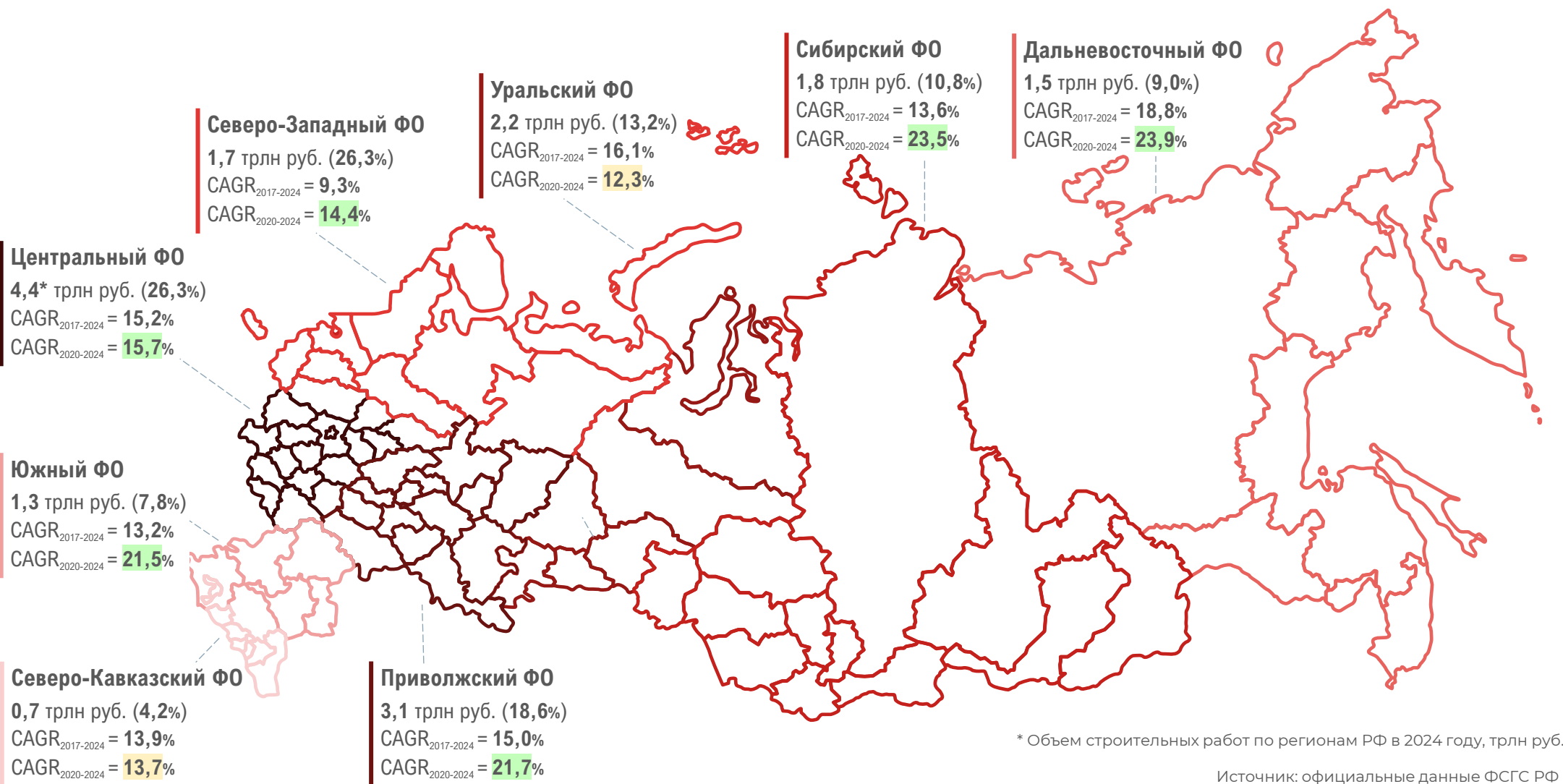
CAGR 2017-2024 **12%**

2017 2021 2024
CAGR 9,9% CAGR 14,9%



СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

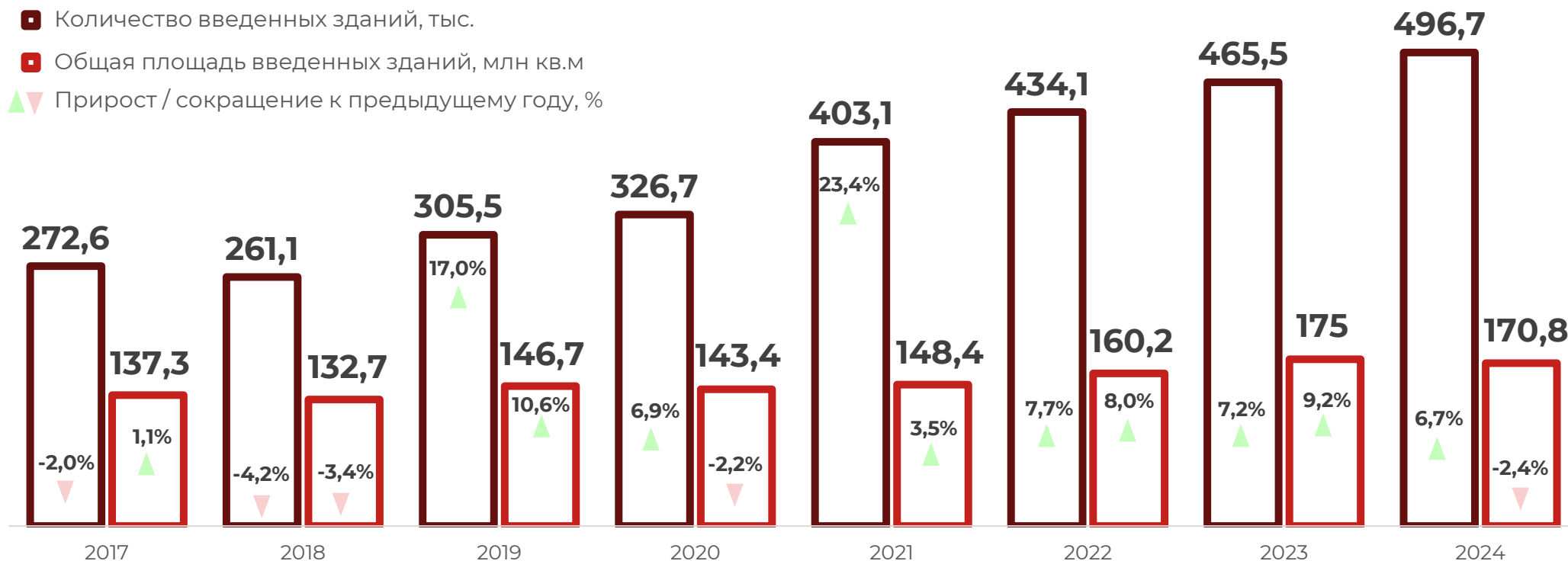
Больше всего денег заработали региональные строительные рынки **Центрального и Приволжского федеральных округов**. Быстрее всего отрасль прирастает в **Сибири**, а медленнее – на **Урале**.





СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ: СОКРАЩЕНИЕ В КВАДРАТНЫХ МЕТРАХ

На фоне роста строительной отрасли в деньгах, ее **физический объем в квадратных метрах** возводимых зданий начал **снижаться**. Также уменьшается средняя площадь возводимых зданий.



Число
введенных зданий

CAGR
2017-2024

8,9%

Общая площадь
введенных зданий

CAGR
2017-2024

3,2%



НЕЖИЛОЕ И ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ТЕМПЫ РОСТА

Жилищное строительство отражает **общую экономическую ситуацию** в стране, и, в первую очередь, зависит от покупательной способности населения. Развитие нежилого строительства связано с ситуацией в **различных секторах экономики** и инвестиционной активностью предпринимателей. В последние годы жилищное строительство росло **быстрее** нежилого.

■ Количество введенных жилых зданий, тыс.

■ Количество введенных нежилых зданий, тыс.

▲ Прирост / сокращение к предыдущему году, %



Число нежилых зданий
CAGR 2017-2024 **1,8%**

Число жилых зданий
CAGR 2017-2024 **9,4%**

■ Общая площадь введенных нежилых зданий, млн кв.м

■ Общая площадь введенных жилых зданий, млн кв.м



Общая площадь нежилых зданий
CAGR 2017-2024 **2,3%**

Общая площадь жилых зданий
CAGR 2017-2024 **3,4%**



НЕЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

Наибольшие объемы нежилых зданий возводятся в **Москве и МО и СПб и ЛО**, а наименьшие – в **Ненецком и Чукотском АО**. **Лучшие темпы роста** – в **Магаданской области и Крыму**.

Нежилое строительство по регионам РФ в 2024 году

Источник: официальные данные ФСГС РФ

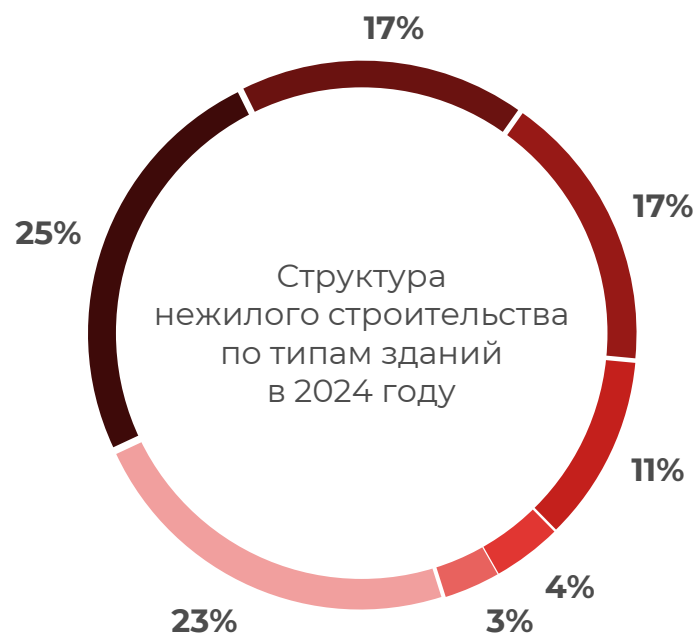


Центральный ФО	12 972,9 тыс. м²	Северо-Западный ФО	4 176,6 тыс. м²	Сибирский ФО	3 410,7 тыс. м²	Северо-Кавказский ФО	2 221,8 тыс. м²
Приволжский ФО	6 866,6 тыс. м²	Южный ФО	4 033,0 тыс. м²	Уральский ФО	2 611,8 тыс. м²	Дальневосточный ФО	2 111,5 тыс. м²



НЕЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: СТРУКТУРА

На нежилое строительство в 2024 году приходилось **22,5% рынка**. **Четверть** возведенных в прошлом году нежилых зданий – **коммерческие**. Быстрее всего прирастает строительство учебных учреждений, самое заметное сокращение – в сегменте сельскохозяйственных зданий.



Сегмент нежилого строительства	млн м²	CAGR ₂₀₁₇₋₂₀₂₄
■ Коммерческие здания*	9,5	0,7%
■ Промышленные здания	6,6	4,6%
■ Учебные здания	6,4	9,9%
■ Сельскохозяйственные здания	4,2	-8,0%
■ Здравоохранение	1,6	2,8%
■ Административные здания**	1,3	-3,2%
■ Прочие	8,8	8,6%

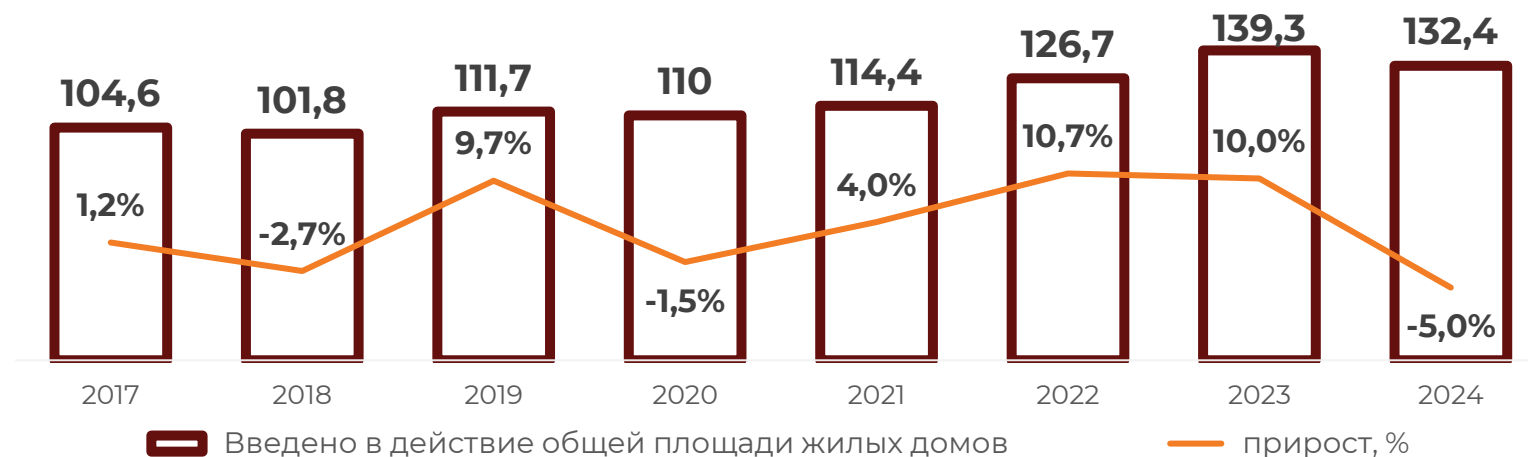
* Коммерческие здания – складские здания, торговые объекты, ТРЦ, торгово-офисные центры, гостиницы, предприятия общественного питания, транспортный / дорожный сервис (АЗС, СТО, автомойки и т. п.) и др.

* Административные здания — здания административных учреждений, офисов, заводоуправлений и т.п.



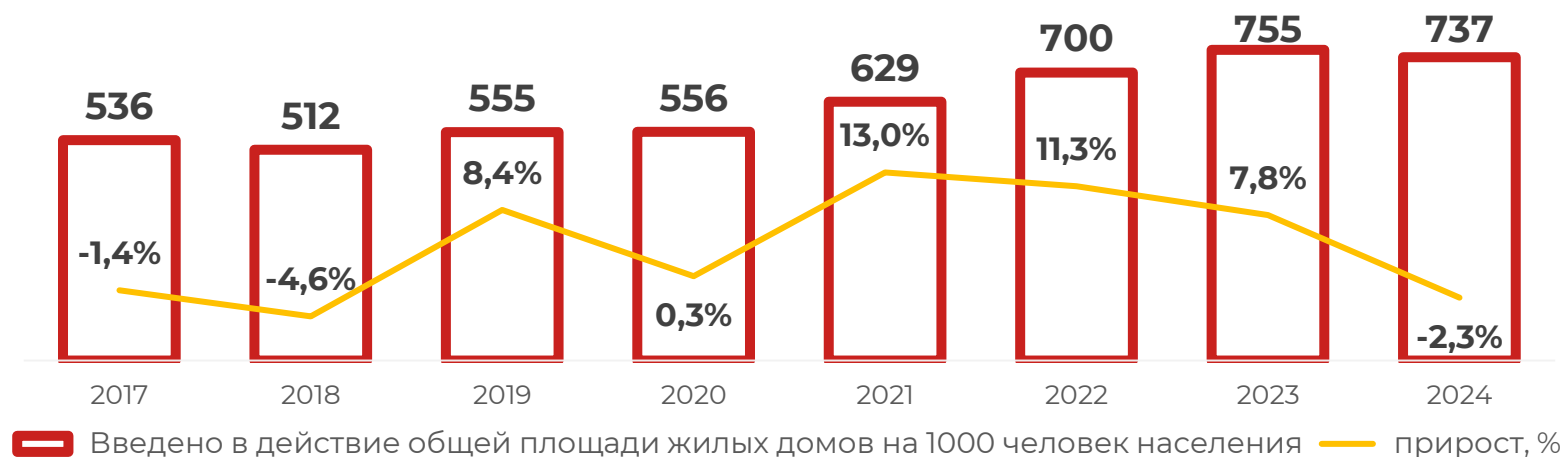
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ДИНАМИКА

В 2024 году объемы жилищного строительства **сократились** больше, чем в ответ на ужесточение требований к застройщикам в 2018 года и пандемию 2020 года. Также впервые с 2019 года сократился показатель ввода жилья на 1000 человек населения.



Объем жилого строительства

CAGR 2017-2024 **3,4%**



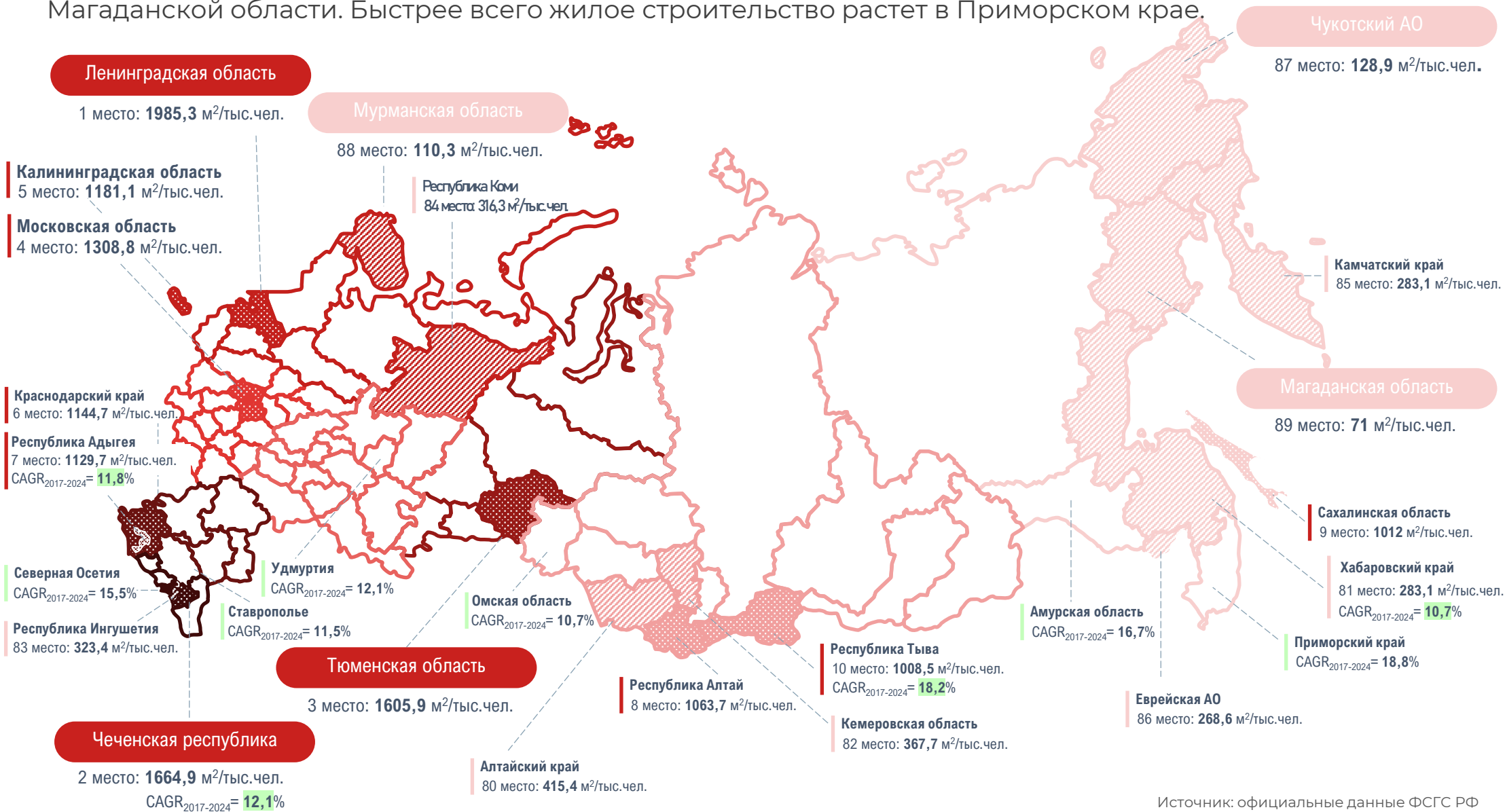
Объем жилого строительства на 1000 человек населения

CAGR 2017-2024 **4,7%**



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

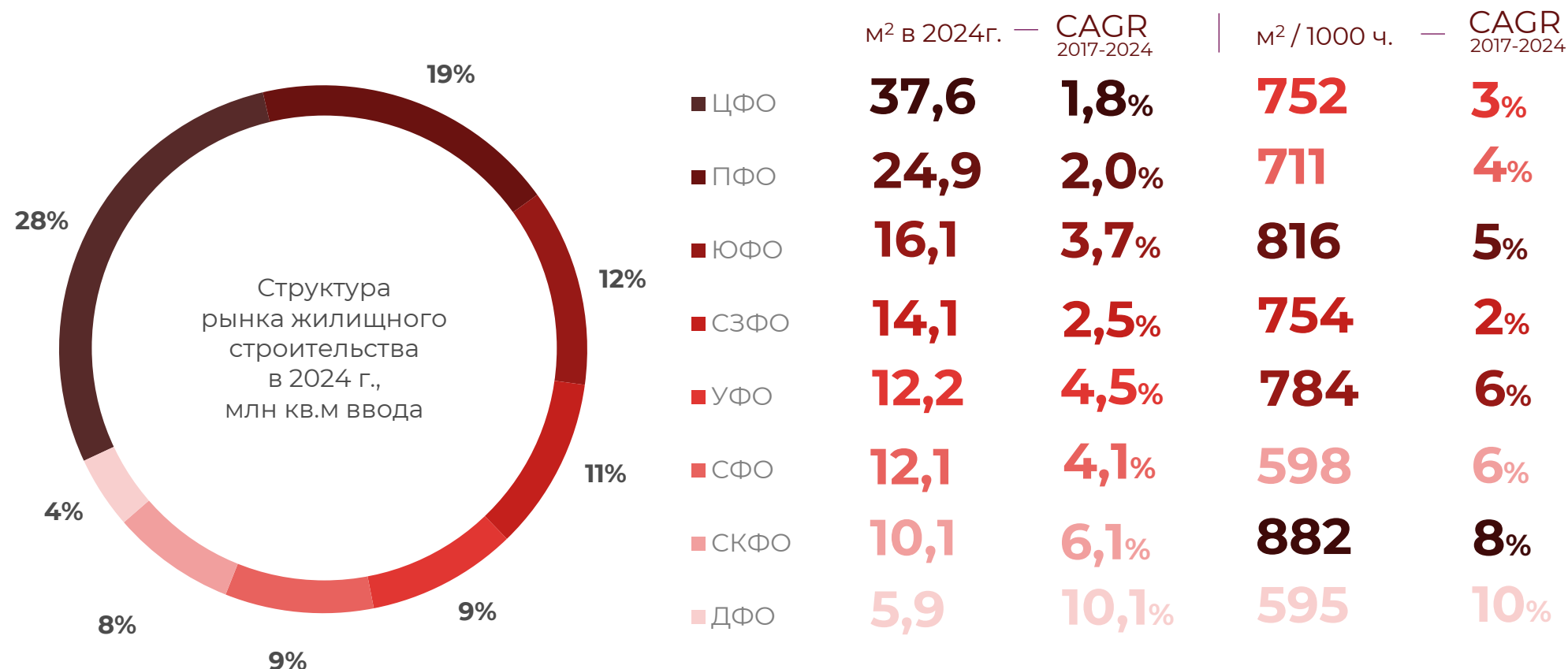
Ленинградская область лидирует по показателю ввода жилья на душу населения. Худшие результаты – у Магаданской области. Быстрее всего жилое строительство растет в Приморском крае.





ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

Наибольшие объемы ввода жилья – в **ЦФО и ПФО**, почти 40% общего объема. Но темпы роста в данных регионах – слабые. Значительно быстрее рынок растет в **ДФО и СКФО**, что определяется преимущественно действующими программами **господдержки**. По показателю ввода жилья на душу населения уверенно лидируют СКФО и ЮФО. Жилищное строительство в **ЮФО** растет в меньшей степени из-за госучастия, но из-за увеличения спроса на жилье в данном регионе.

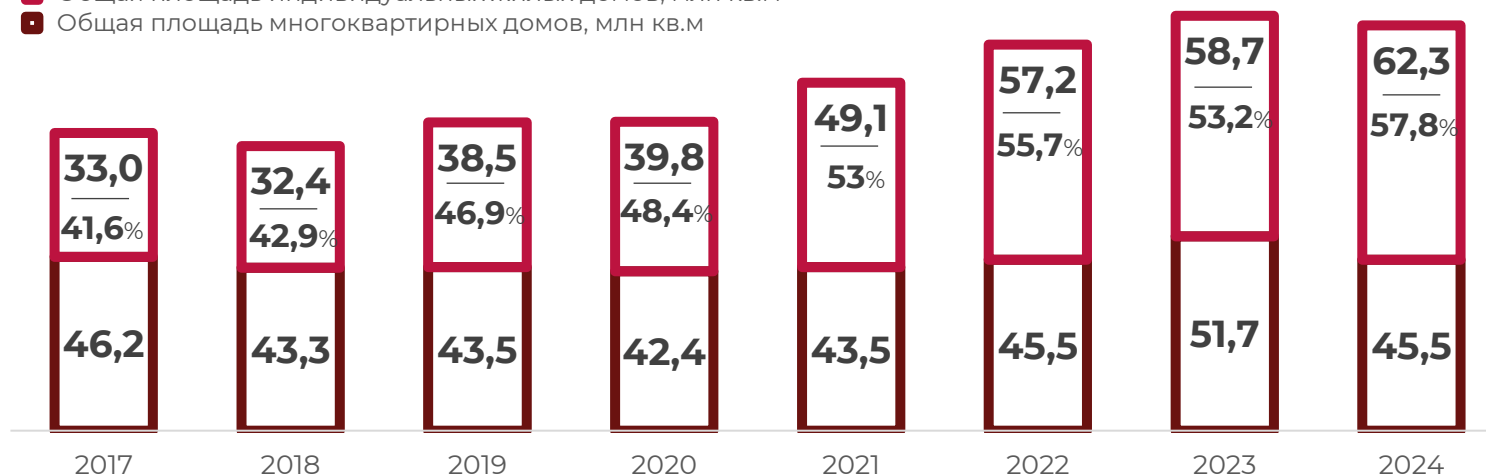




ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ТЕНДЕНЦИИ

В жилищном строительстве **растет доля индивидуальных домов**. Площади строящихся квартир и домов имеют тенденцию к снижению.

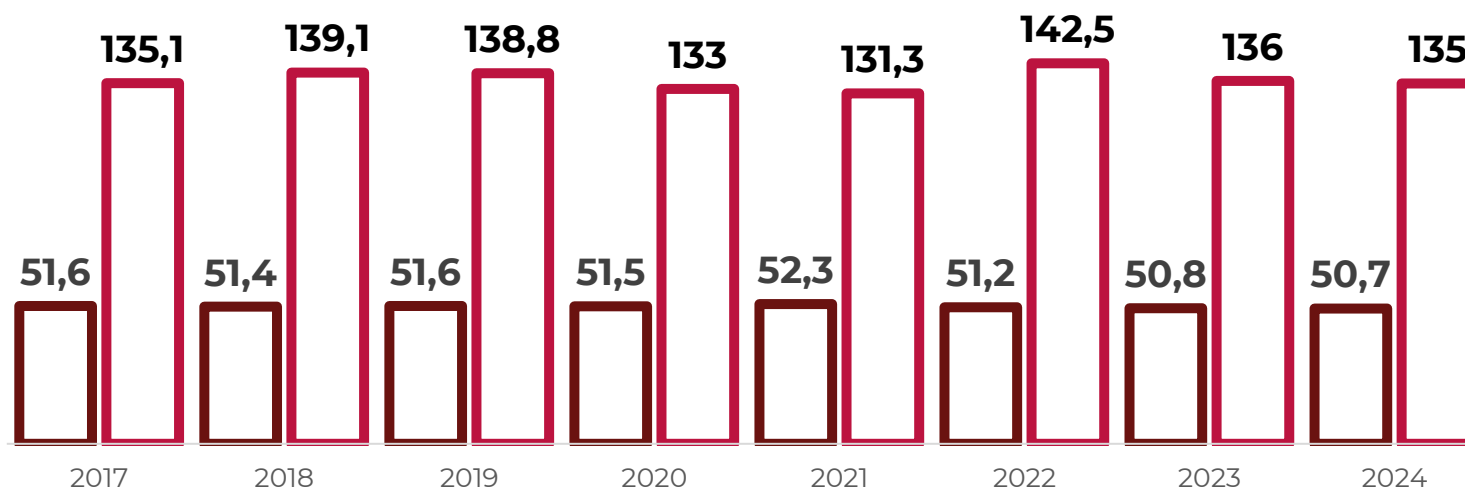
- Общая площадь индивидуальных жилых домов, млн кв.м
- Общая площадь многоквартирных домов, млн кв.м



Площадь индивидуальных домов

CAGR 2017-2024 **9,5%**

- Средняя площадь построенных квартир, кв.м
- Средняя площадь построенных индивидуальных домов, кв.м



Средняя площадь квартир

CAGR 2017-2024 **-0,3%**

Средняя площадь домов

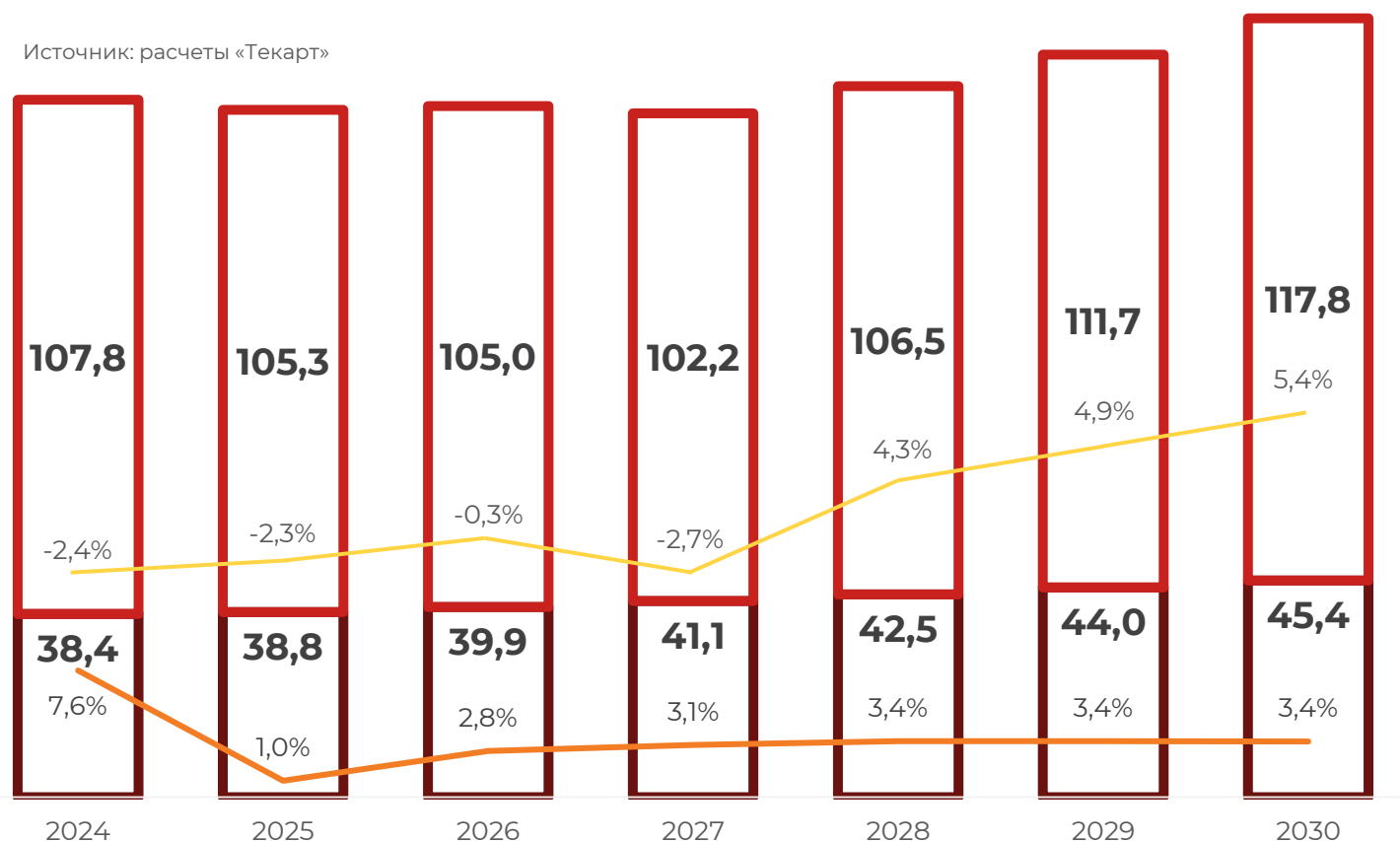
CAGR 2017-2024 **-0,01%**



СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК: ПРОГНОЗ

Согласно прогнозу «Текарт», строительная отрасль России в натуральном выражении будет расти со среднегодовыми темпами 1,9% в период с 2024 по 2030 годы и достигнет к 2030 году **163,2 млн кв.м.** **Нежилое** строительство будет прирастать быстрее жилого и достигнет **45,4 млн кв.м** к 2030 году.

Источник: расчеты «Текарт»



- Прогноз строительства жилых зданий в РФ, млн кв.м
- Прогноз строительства нежилых зданий в РФ, млн кв.м
- Прирост нежилого строительства, %
- Прирост жилищного строительства, %

Жилищное
строительство
CAGR₂₀₂₄₋₂₀₃₀ 1,5%

ИЖС будет расти плавно
CAGR₂₀₂₄₋₂₀₃₀ = 1,7%,

МКД после сокращения в 2024-2027 гг. перейдет к росту только в 2028 г.

Нежилое
строительство
CAGR₂₀₂₄₋₂₀₃₀ 2,8%

Сегмент	CAGR ₂₀₂₄₋₂₀₃₀
Административные	- 5,5%
Здравоохранение	1,7%
Коммерческие	4,8%
Промышленные	4,1%
Сельскохозяйственные	1,4%
Учебные	1,0%



СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК: ПРОГНОЗ

Методология прогнозирования жилищного строительства «Текарт»

Расчет прогноза для МКД учитывает темпы ипотечного кредитования, оперативную статистику отрасли, данные по планируемым к вводу объектам на ближайшие годы, динамику ключевой ставки на среднесрочную перспективу. Для ИЖС, помимо оперативных данных, прогноз учитывал динамику среднедушевых доходов населения и в меньшей степени – кредитования.



Дополнительные факты

- **2025-2026 гг.:** Ввод сохранится на текущем уровне или слегка уменьшится, т.к. хватает запаса текущих проектов; уже явно наблюдается снижением объема ипотечного кредитования; итоговое значение показателя может варьировать от 100 до 110 млн кв.м; возможны резкие скачки по последним месяцам — например, в декабре 2024 было введено 27% от всего МКД, чего давно не было.
- **2027 / 2026-2028 гг.:** Наиболее сложный период; начнет сказываться текущая просадка по вводу новых проектов со стороны девелоперов и высокая ключевая ставка на уже достаточно долгом отрезке времени.
- **2028-2030 гг.:** Ожидаем плавного восстановления сообразно с закладываемыми ЦБ РФ и другими макроинститутами прогнозами.
- **В ИЖС** ситуация будет развиваться менее драматично, что частично подтверждают данные первых месяцев 2025 г.

Методология прогнозирования нежилого строительства «Текарт»

Для точности прогнозирования прогноз строится по сегментам (коммерция, промышленность, социальные здания и т.п.) и учитываются как ретроспективные и оперативные показатели строительства, так и прогнозы Минэкономразвития, а также специфические факторы, характерные для каждого сегмента.



Дополнительные факты

- В **административных** зданиях последние несколько лет наблюдается тенденция сокращения средней площади зданий при примерно одинаковом объеме ввода.
- Активно растет **малоэтажная коммерция** (в первую очередь, логистические комплексы), что ведет к ускорению сегмента.
- Строительство в **сельхозсегменте** прекратит сокращение, перейдет к удержанию объемов строительства.
- **Промышленный** сегмент продолжит развиваться набранными темпами.



МАРКЕТИНГОВАЯ ГРУППА «ТЕКАРТ»

БОЛЕЕ 20 ЛЕТ РАБОТЫ НА РЫНКЕ БИЗНЕС-АНАЛИТИКИ, СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ B2B

Услуги бизнес-аналитики:

- › маркетинговые исследования
- › бизнес-планирование и ТЭО
- › эконометрическое моделирование и прогнозирование
- › бизнес-математика
- › стратегическое планирование и консалтинг
- › исследование удовлетворенности клиентов и партнеров, CX
- › оценка потенциала рынка, востребованности нового продукта или услуги- анализ возможностей
- › развития бизнеса, поиск новых ниш

ПРОЕКТОВ – 2 500

АНАЛИТИКОВ В ШТАТЕ – 25

КАРТотека отраслевых экспертов



www.techart.ru
www.research.techart.ru

Профильные направления «Текарт»:

- | | | |
|--|---|----------------------------------|
| › строительство и строительные материалы | › медицина, фармацевтика и косметология | › инновации |
| › агрокомплекс (АПК) | › информационные технологии (IT) | › химия и нефтехимия |
| › металлургия, металлоконструкции | › промышленное оборудование | › деревопереработка |
| › нефтегазовое оборудование и сервис | | › переработка отходов, вторсырье |
| | | › энергетика |