

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Челябинская область

октябрь 2025

Текущий объем строительства, м²

на октябрь 2025

1 608 445

+7,7% к октябрю 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

59 516

-4,3% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за август 2025

Банк России

827

+38,8% к августу 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на октябрь 2025

52,4

+4,0% к октябрю 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на сентябрь 2025

СберИндекс

125 647

+14,7% к сентябрю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

38,0%

+1,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за август 2025

Банк России

6,10

-0,90 п.п. к августу 2024

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Челябинской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Челябинской области по объемам строительства	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Челябинской области	26
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Челябинской области.....	27
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Челябинской области	31
11. Ипотечное кредитование для жителей Челябинской области (официальная статистика Банка России).....	32
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области	32
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области	36
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области	44
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области	49
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	56
13. Ввод жилья в Челябинской области (официальная статистика Росстата)....	58
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Челябинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г	69
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Челябинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	71
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц	74
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	78

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Челябинской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Челябинской области на октябрь 2025 года выявлено **154 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **30 671 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 608 445 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	135	87,7%	29 621	96,6%	1 557 409	96,8%
дом с апартаментами	5	3,2%	939	3,1%	40 193	2,5%
блокированный дом	14	9,1%	111	0,4%	10 843	0,7%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,6% строящихся жилых единиц.

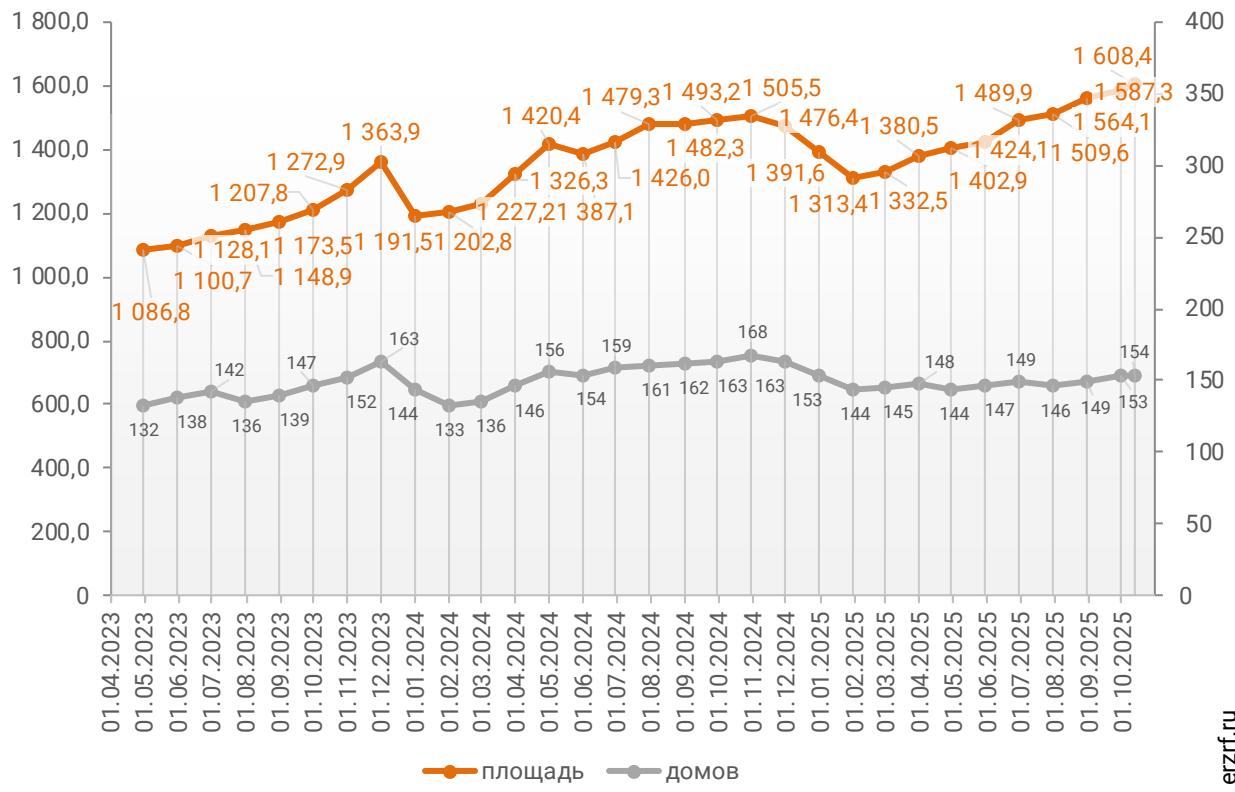
На дома с апартаментами приходится 3,1% строящихся жилых единиц.

Доля блокированных домов составляет 0,4% строящихся жилых единиц.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Челябинской области представлена на графике 1.

График 1

**Динамика изменения количества объектов (ед.)
и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства
в Челябинской области**



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области

Застройщики жилья в Челябинской области осуществляют строительство в 11 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Челябинск	59	38,3%	17 457	56,9%	952 373	59,2%
Сосновский	58	37,7%	7 499	24,4%	379 391	23,6%
Западный	35	22,7%	4 428	14,4%	226 304	14,1%
Пригородный	15	9,7%	2 468	8,0%	119 564	7,4%
Красное поле	6	3,9%	595	1,9%	33 071	2,1%
Саргазы	2	1,3%	8	0,0%	452	0,0%
Магнитогорск	15	9,7%	2 522	8,2%	135 911	8,4%
Миасс	10	6,5%	1 386	4,5%	55 820	3,5%
Северный	1	0,6%	490	1,6%	22 082	1,4%
Южноуральск	4	2,6%	392	1,3%	19 245	1,2%
Копейск	3	1,9%	397	1,3%	17 944	1,1%
Терема	1	0,6%	204	0,7%	13 743	0,9%
Троицк	1	0,6%	213	0,7%	7 714	0,5%
Сыростан	1	0,6%	70	0,2%	2 587	0,2%
Коркинский	1	0,6%	41	0,1%	1 635	0,1%
Коркино	1	0,6%	41	0,1%	1 635	0,1%
	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Челябинск (59,2% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по срокам выдачи разрешения на строительство

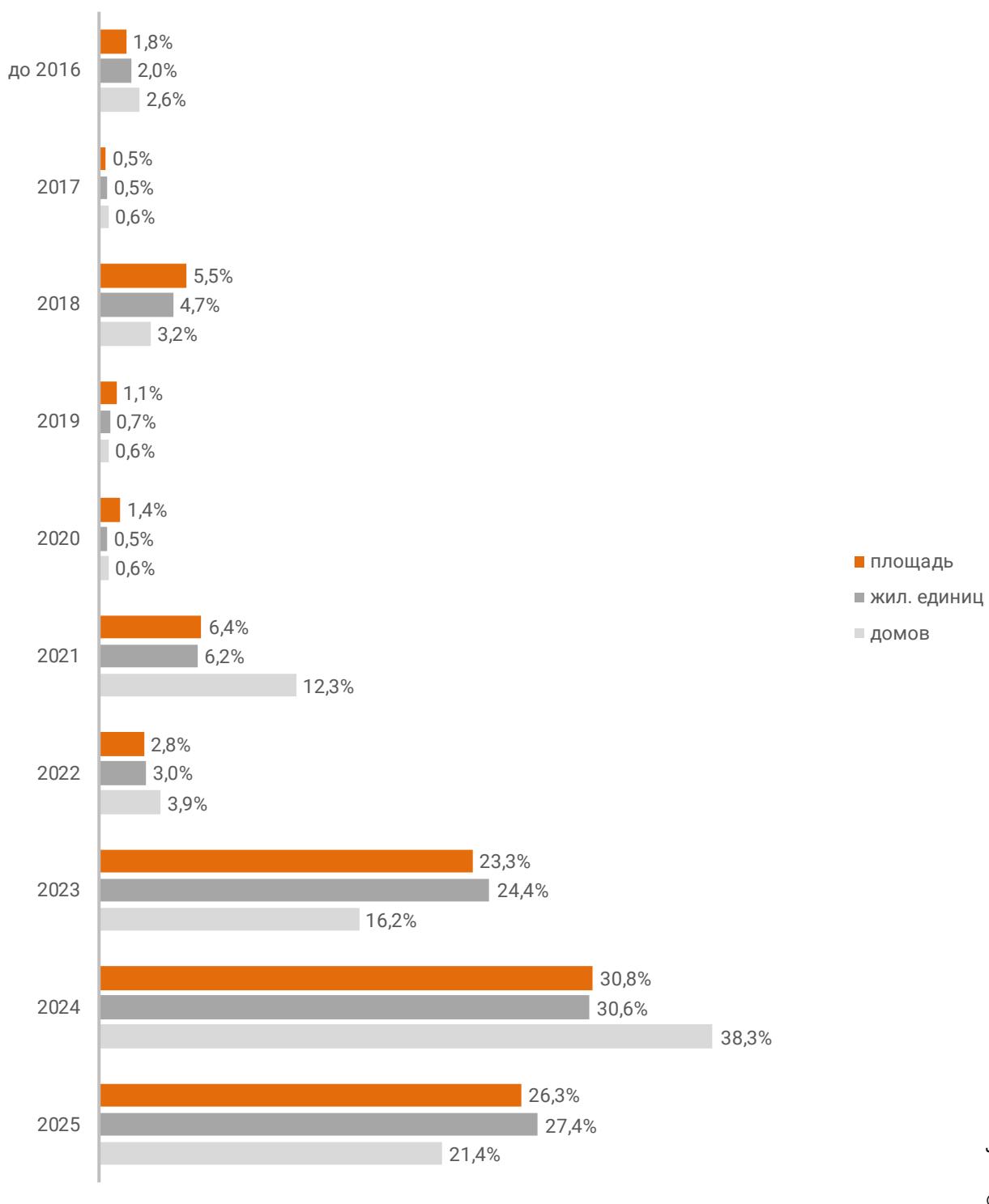
Застройщики жилья в Челябинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2014 г. по сентябрь 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	4	2,6%	618	2,0%	28 183	1,8%
2017	1	0,6%	160	0,5%	7 796	0,5%
2018	5	3,2%	1 434	4,7%	88 526	5,5%
2019	1	0,6%	217	0,7%	18 223	1,1%
2020	1	0,6%	163	0,5%	21 984	1,4%
2021	19	12,3%	1 891	6,2%	103 458	6,4%
2022	6	3,9%	907	3,0%	45 757	2,8%
2023	25	16,2%	7 481	24,4%	374 844	23,3%
2024	59	38,3%	9 397	30,6%	496 155	30,8%
2025	33	21,4%	8 403	27,4%	423 519	26,3%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (30,8% по площади жилых единиц).

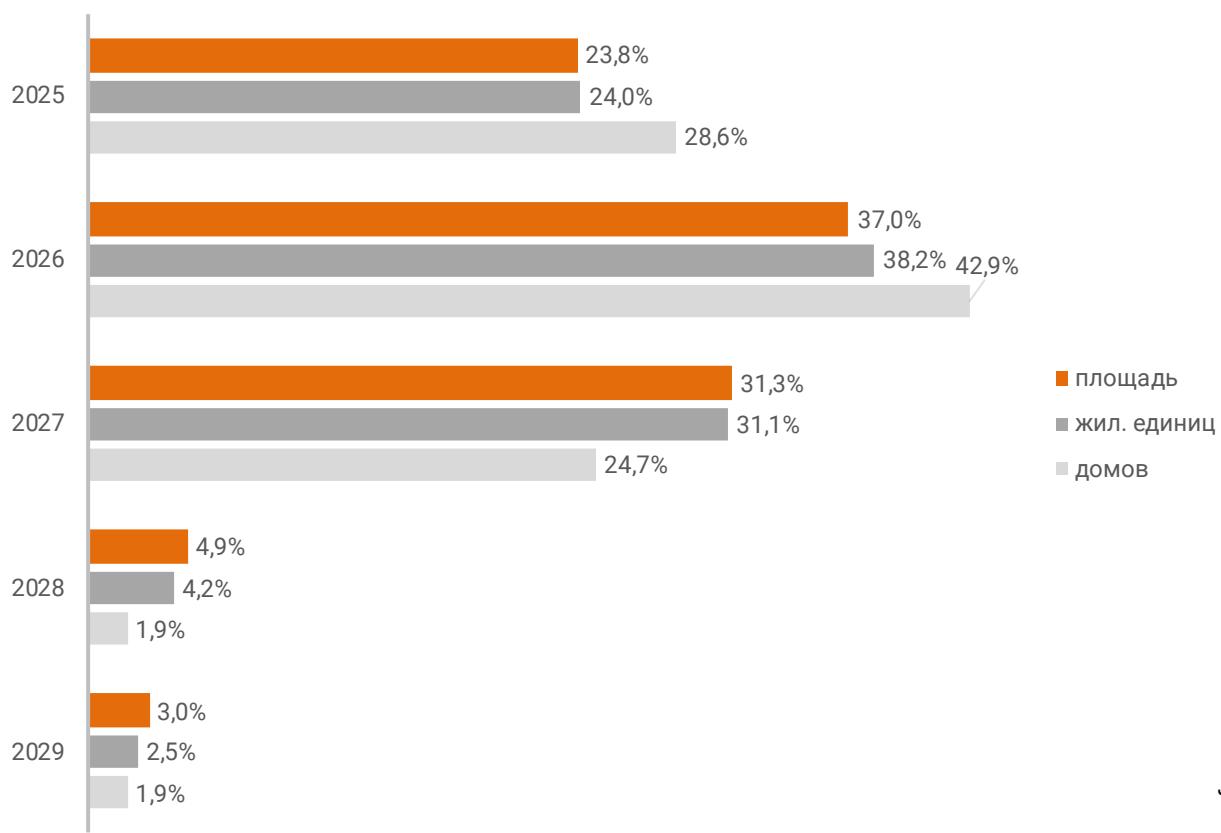
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

В Челябинской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	44	28,6%	7 348	24,0%	383 004	23,8%
2026	66	42,9%	11 722	38,2%	595 074	37,0%
2027	38	24,7%	9 541	31,1%	503 556	31,3%
2028	3	1,9%	1 297	4,2%	78 400	4,9%
2029	3	1,9%	763	2,5%	48 411	3,0%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Челябинской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 383 004 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 364 781 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц m ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц m ²	%
2025	383 004	2021	33 590	8,8%
		2024	9 853	2,6%
		2025	162 960	42,5%
2026	595 074	2020	19 311	3,2%
		2024	49 467	8,3%
		2025	92 244	15,5%
2027	503 556	2025	28 014	5,6%
Общий итог			395 439	24,6%

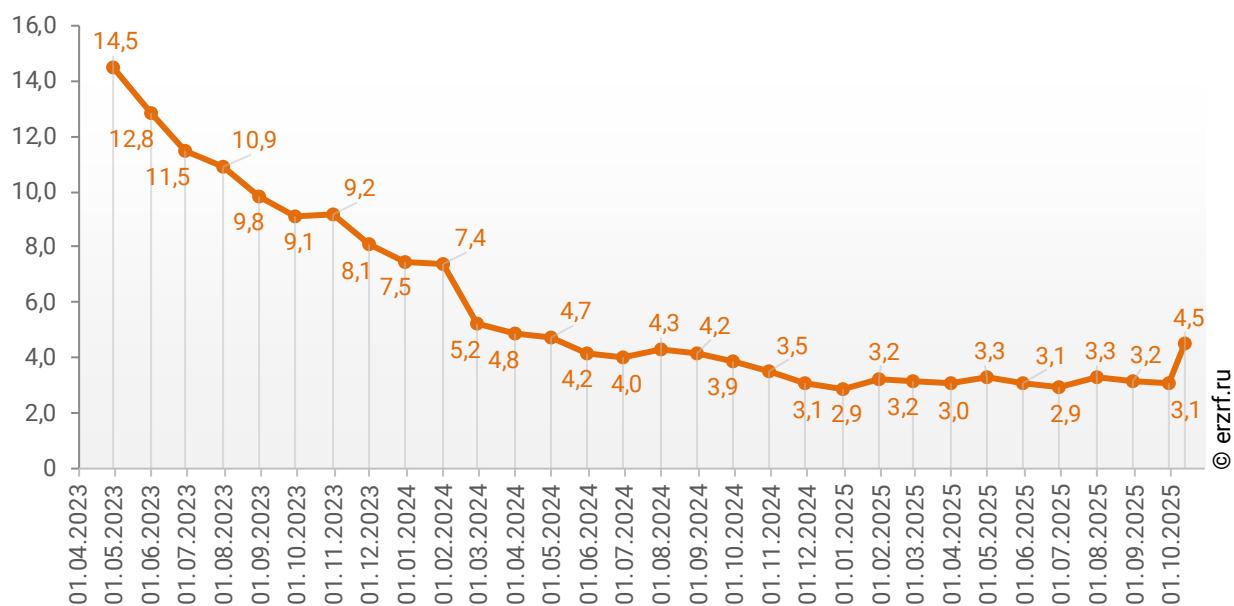
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2025 года (162 960 м²), что составляет 42,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области по состоянию на октябрь 2025 года составляет 4,5 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области, месяцев



© erzrf.ru

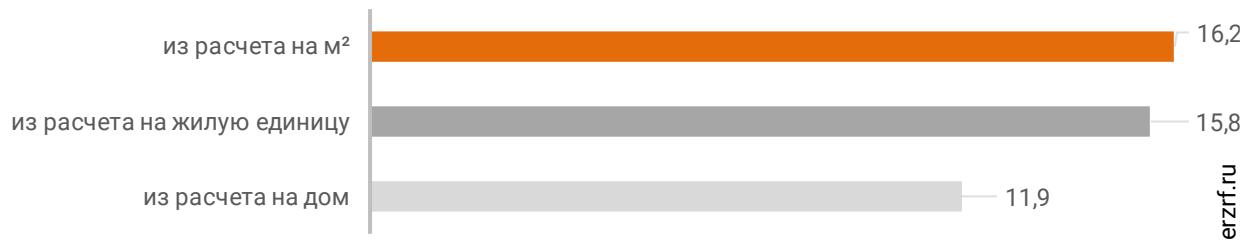
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Челябинской области составляет (Гистограмма 3):

- 11,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 15,8 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 16,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Челябинской области

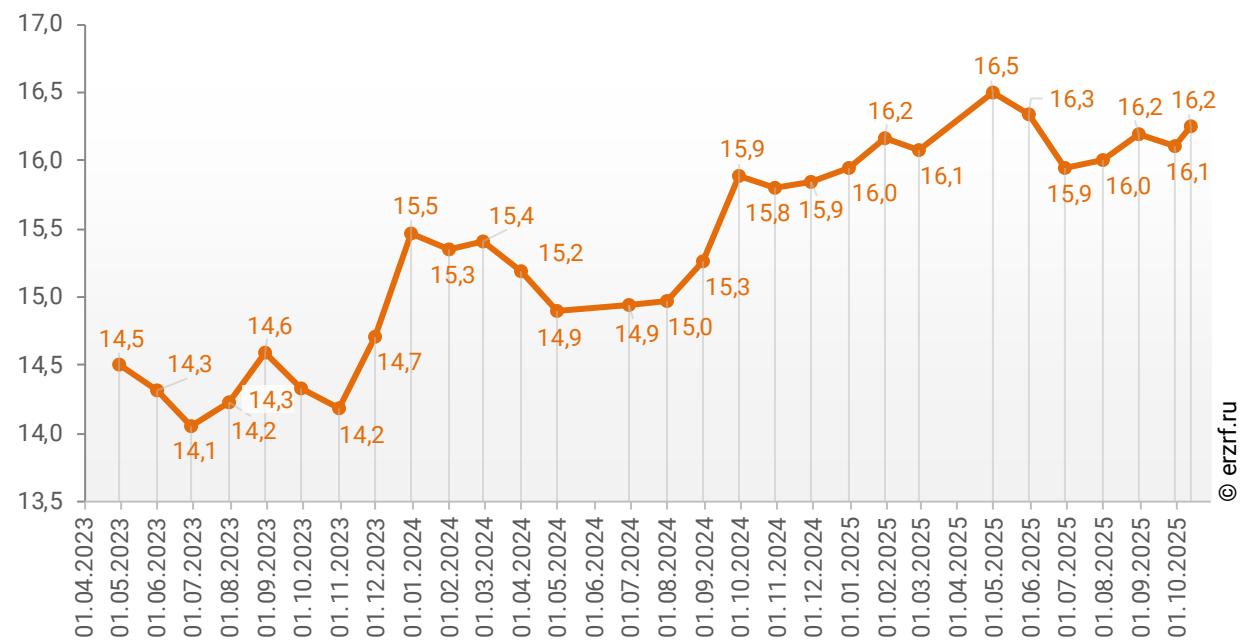


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Челябинской области представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Челябинской области (на м²)



© erzrf.ru

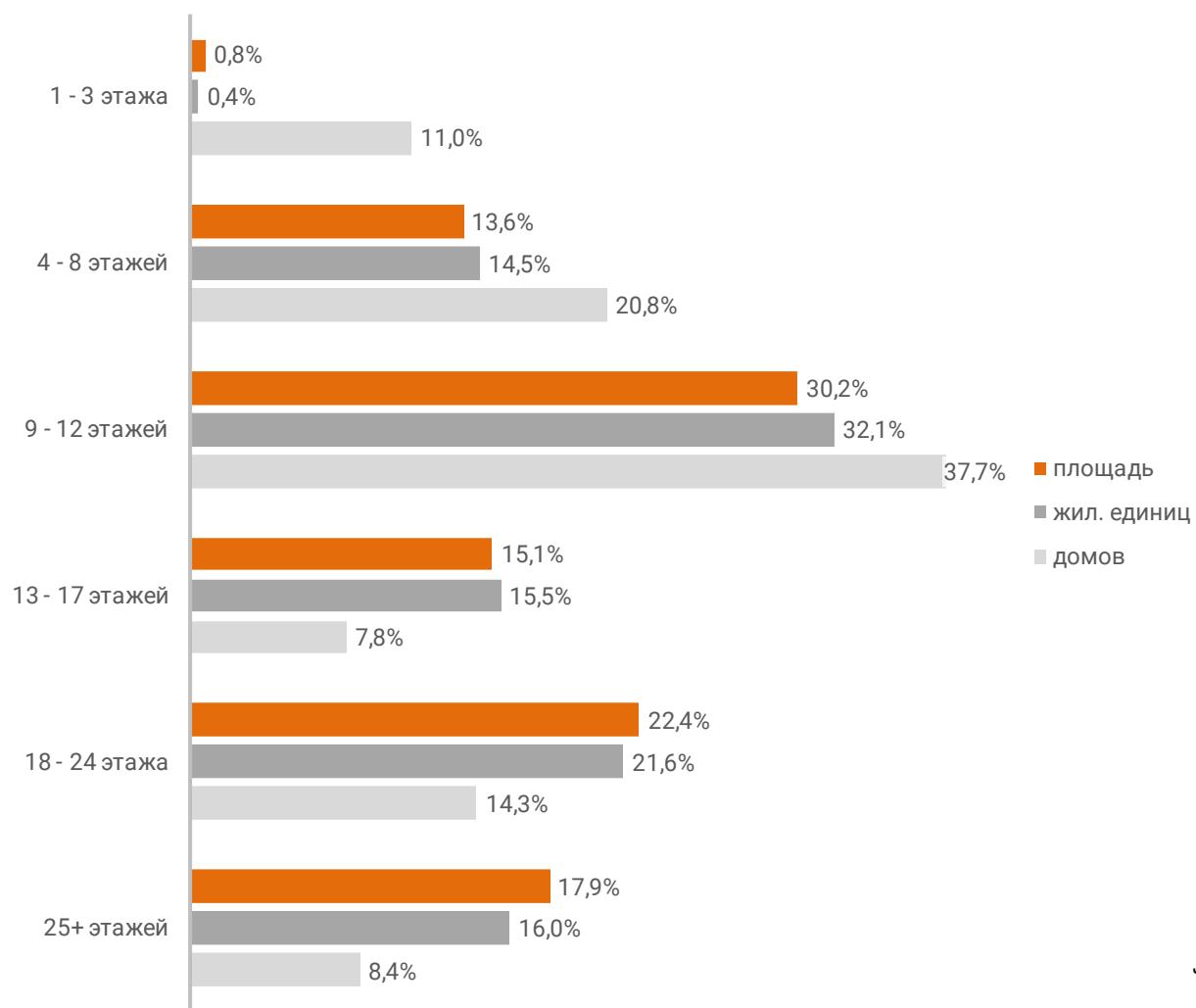
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	17	11,0%	131	0,4%	12 094	0,8%
4 - 8 этажей	32	20,8%	4 438	14,5%	219 071	13,6%
9 - 12 этажей	58	37,7%	9 839	32,1%	486 491	30,2%
13 - 17 этажей	12	7,8%	4 750	15,5%	242 521	15,1%
18 - 24 этажа	22	14,3%	6 619	21,6%	359 934	22,4%
25+ этажей	13	8,4%	4 894	16,0%	288 334	17,9%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Челябинской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 30,2% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Челябинской области составляет 17,9%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,6%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Челябинской области представлена на графике 4.

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Челябинской области является 33-этажный многоквартирный дом в ЖК «Весенний квартал», застройщик «Девелопер Весна». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	33	Девелопер Весна	многоквартирный дом	Весенний квартал
2	32	С3 Никс на Энтузиастов	многоквартирный дом	НИКС Про на Энтузиастов
3	31	Группа Голос Трест Магнитострой	дом с апартаментами многоквартирный дом	ГОЛОС в сердце города Спортивный
4	26	ГК НИКС Трест Магнитострой	многоквартирный дом	НИКС Про на Лесопарковой Академ-Riverside
5	25	Концепт Строй Новые горизонты	многоквартирный дом	Западный луч Манхэттен

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Челябинской области является многоквартирный дом в ЖК «Академ-Riverside», застройщик «Трест Магнитострой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

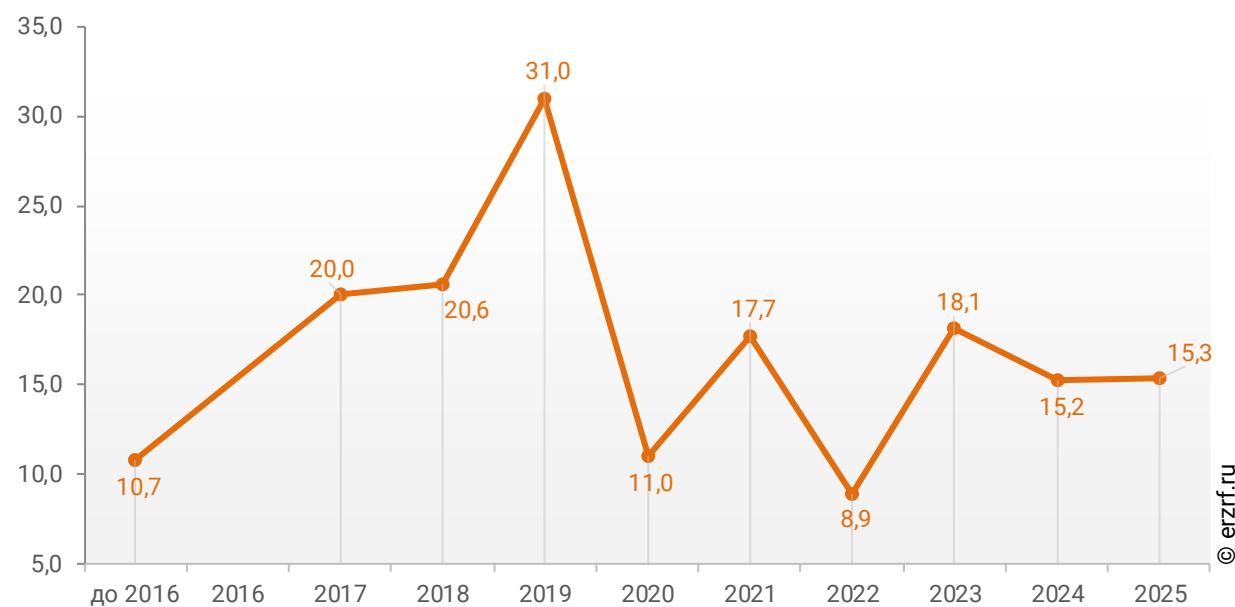
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	45 747	Трест Магнитострой	многоквартирный дом	Академ-Riverside
2	44 824	Трест Магнитострой	многоквартирный дом	Спортивный
3	40 458	С3 Симфония	многоквартирный дом	Симфония
4	38 072	Группа Голос	многоквартирный дом	Бутик-квартал Голос Меридиан
5	33 590	Концепт Строй	многоквартирный дом	Пятый элемент

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Челябинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 15,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц
Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство,
этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по материалам стен строящихся домов

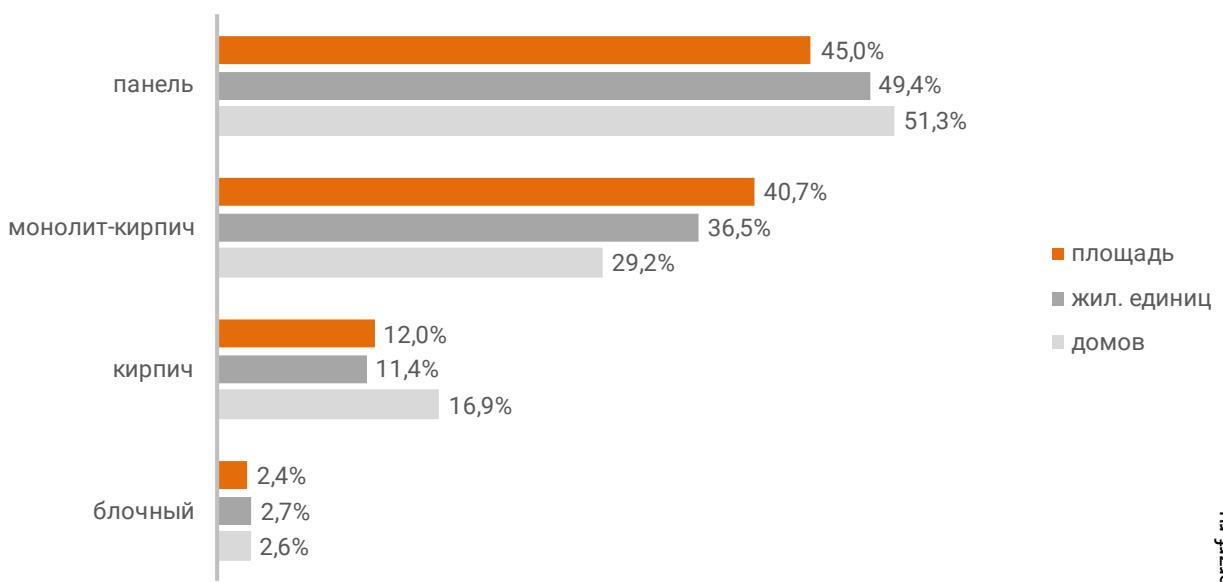
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	79	51,3%	15 152	49,4%	723 629	45,0%
монолит-кирпич	45	29,2%	11 192	36,5%	654 120	40,7%
кирпич	26	16,9%	3 505	11,4%	192 308	12,0%
блочный	4	2,6%	822	2,7%	38 388	2,4%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Гистограмма 5

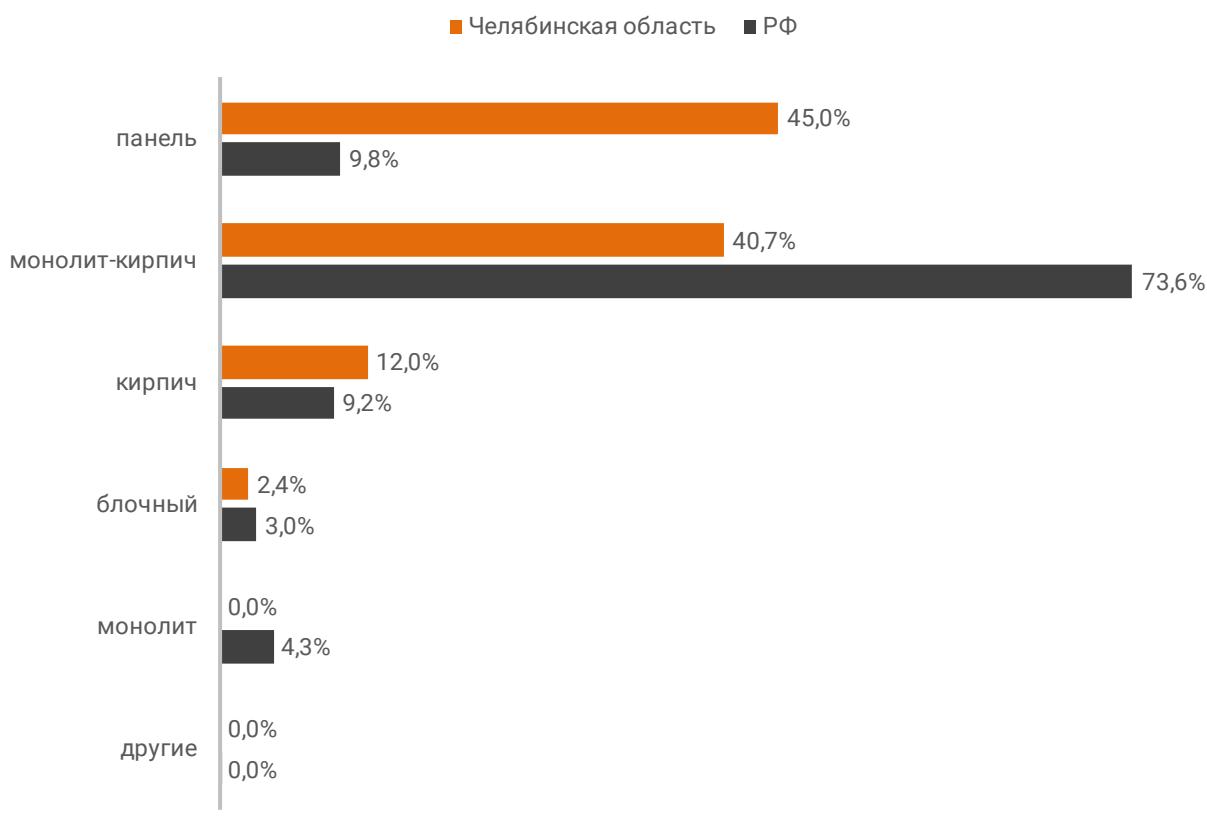
Распределение жилых новостроек Челябинской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Челябинской области является панель. Из нее возводится 45,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 9,8% (Гистограмма 6).

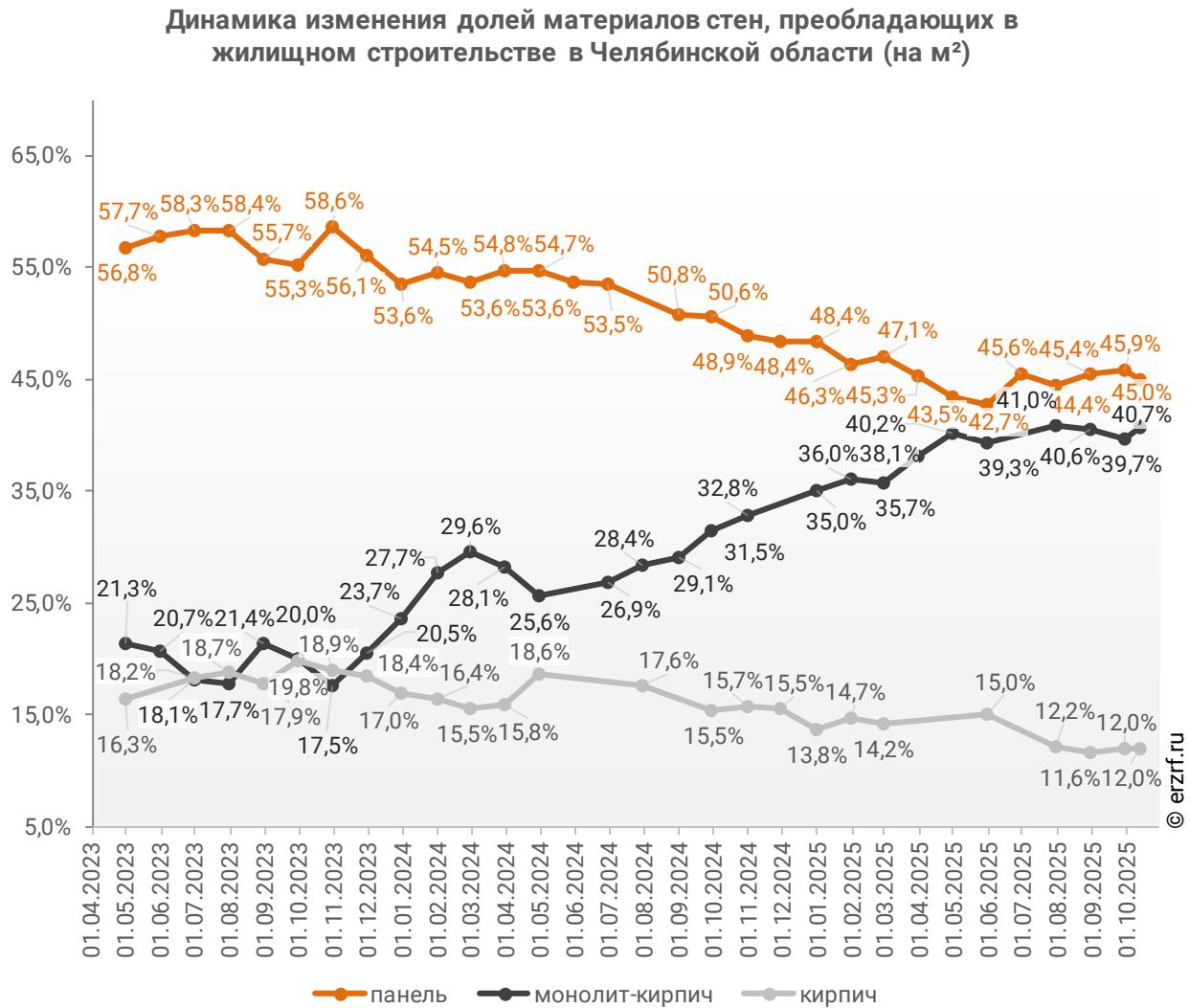
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Челябинской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Челябинской области, представлена на графике 6.

График 6



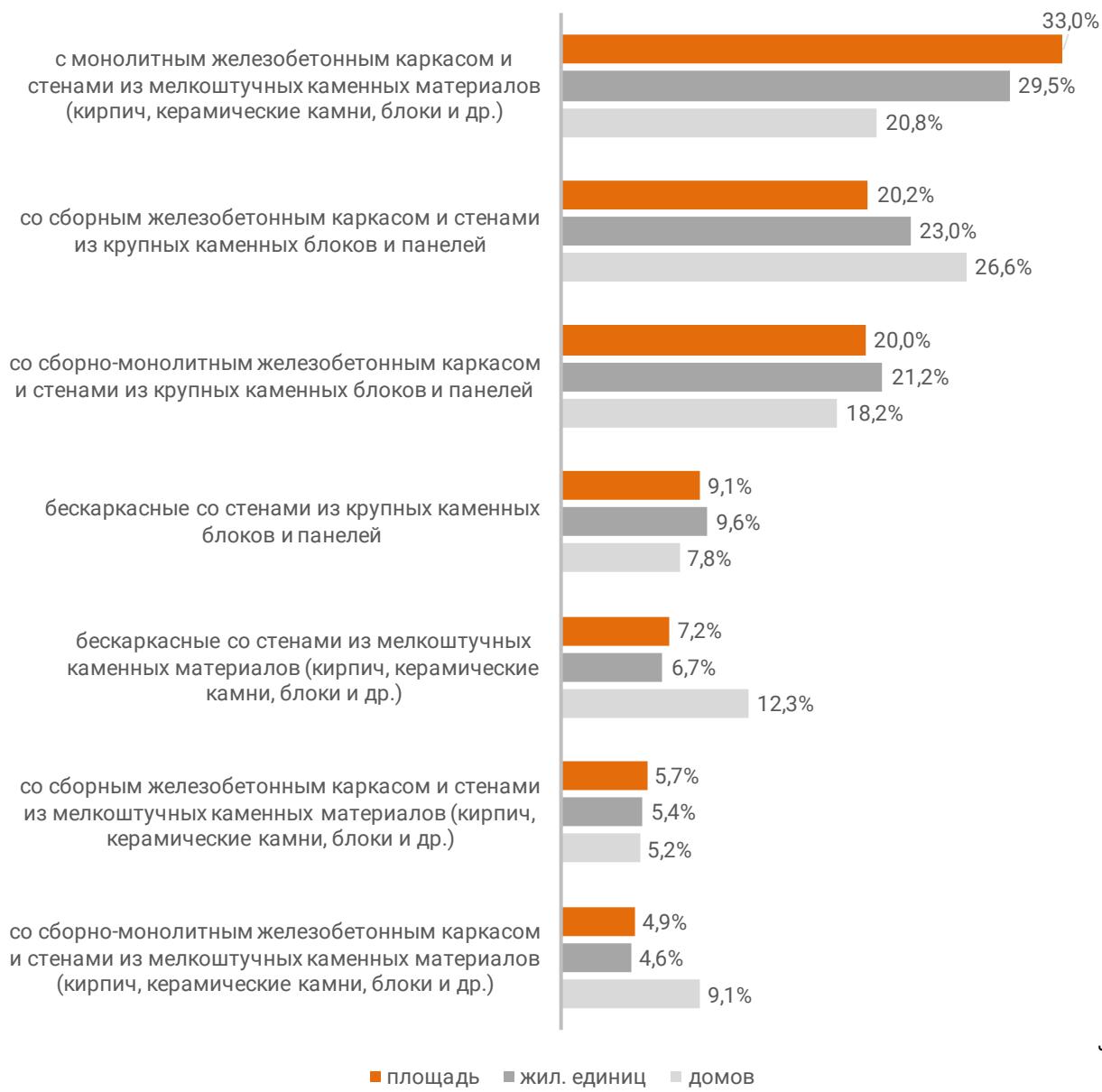
Среди строящегося жилья Челябинской области у 100,0% материала наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 33,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	32	20,8%	9 045	29,5%	530 275	33,0%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	41	26,6%	7 058	23,0%	324 972	20,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	28	18,2%	6 492	21,2%	322 169	20,0%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	12	7,8%	2 951	9,6%	146 746	9,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	19	12,3%	2 058	6,7%	115 009	7,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	8	5,2%	1 646	5,4%	90 945	5,7%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	14	9,1%	1 421	4,6%	78 329	4,9%
Общий итог	154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Гистограмма 7**Распределение жилых новостроек Челябинской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)**

7. ТОП застройщиков Челябинской области по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2025 года строительство жилья в Челябинской области осуществляют 45 застройщиков (брендов), которые представлены 78 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Челябинской области на октябрь 2025 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Трест Магнитострой	17	11,0%	5 129	16,7%	269 595	16,8%
2	Группа Голос	9	5,8%	2 560	8,3%	162 707	10,1%
3	ГК ПАО АПРИ	26	16,9%	2 856	9,3%	158 480	9,9%
4	ГК ИКАР	10	6,5%	2 378	7,8%	137 487	8,5%
5	С3 Симфония	5	3,2%	2 551	8,3%	127 679	7,9%
6	Новые горизонты	3	1,9%	1 406	4,6%	67 929	4,2%
7	С3 A74	9	5,8%	1 352	4,4%	62 433	3,9%
8	ГК НИКС	6	3,9%	1 048	3,4%	59 291	3,7%
9	С3 Привилегия Партнерс-4	5	3,2%	1 191	3,9%	57 105	3,6%
10	Концепт Строй	2	1,3%	826	2,7%	52 901	3,3%
11	С3 Сириус	4	2,6%	1 191	3,9%	48 853	3,0%
12	ЭкоСити	5	3,2%	902	2,9%	43 713	2,7%
13	ГК Бетотек-Застройщик	5	3,2%	767	2,5%	40 939	2,5%
14	Девелопер Весна	2	1,3%	554	1,8%	40 224	2,5%
15	С3 Никс на Энтузиастов	1	0,6%	506	1,6%	28 536	1,8%
16	С3 ЖК на Блюхера 5	2	1,3%	573	1,9%	23 150	1,4%
17	С3 Доминанта	2	1,3%	389	1,3%	20 385	1,3%
18	С3 Тургояк-Резорт	3	1,9%	652	2,1%	19 383	1,2%
19	С3 МС-Инвест	4	2,6%	297	1,0%	19 377	1,2%
20	С3 Белый хутор	1	0,6%	288	0,9%	14 513	0,9%
21	С3 НИКС Лайн 1	2	1,3%	340	1,1%	12 869	0,8%
22	СК Каскад	1	0,6%	268	0,9%	12 719	0,8%
23	С3 ABC-Стандарт	2	1,3%	210	0,7%	11 010	0,7%
24	С3 Эристави-Южный	2	1,3%	223	0,7%	10 877	0,7%
25	КПД ЗАКАЗЧИК	1	0,6%	225	0,7%	9 591	0,6%
26	С3 Корд	2	1,3%	139	0,5%	8 886	0,6%
27	ГК Би.Ай.Ди Групп	3	1,9%	165	0,5%	7 859	0,5%
28	С3 Центрстрой	1	0,6%	160	0,5%	7 796	0,5%
29	С3 Основа-Миасс	1	0,6%	170	0,6%	7 715	0,5%
30	С3 Эристави-Троицк	1	0,6%	213	0,7%	7 714	0,5%
31	С3 Ключевой-1	2	1,3%	112	0,4%	6 700	0,4%
32	Метчелстрой	1	0,6%	149	0,5%	6 450	0,4%
33	С3 Завидово	1	0,6%	92	0,3%	4 751	0,3%

№	Застройщик	Стоящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
34	C3 Наш дом	1	0,6%	100	0,3%	4 692	0,3%
35	C3 УралАртСтрой	1	0,6%	90	0,3%	4 629	0,3%
36	C3 Основа-Копейск	1	0,6%	85	0,3%	4 625	0,3%
37	C3 Эверест-Строй	1	0,6%	80	0,3%	3 729	0,2%
38	Архитектурная практика	1	0,6%	69	0,2%	3 676	0,2%
39	C3 Верста	1	0,6%	72	0,2%	3 548	0,2%
40	C3 Флагман	1	0,6%	61	0,2%	3 298	0,2%
41	C3 Монолит-Маг	1	0,6%	69	0,2%	3 248	0,2%
42	C3 РЕ-Стайлинг Про	1	0,6%	44	0,1%	2 709	0,2%
43	ИСК Строй сити	1	0,6%	70	0,2%	2 587	0,2%
44	C3 Эристави-Коркино	1	0,6%	41	0,1%	1 635	0,1%
45	C3 Символ плюс	2	1,3%	8	0,0%	452	0,0%
Общий итог		154	100%	30 671	100%	1 608 445	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Челябинской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	%
1	★ 2,0	Трест Магнитострой	269 595	69 877	25,9%	5,3
2	★ 5,0	Группа Голос	162 707	0	0,0%	-
3	★ 4,5	ГК ПАО АПРИ	158 480	93 259	58,8%	3,7
4	★ 5,0	ГК ИКАР	137 487	6 327	4,6%	0,3
5	★ 5,0	C3 Симфония	127 679	37 648	29,5%	1,2
6	★ 0,5	Новые горизонты	67 929	28 014	41,2%	9,9
7	★ 3,0	C3 А74	62 433	38 381	61,5%	5,5
8	★ 5,0	ГК НИКС	59 291	0	0,0%	-
9	н/р	C3 Привилегия Партнерс-4	57 105	0	0,0%	-
10	★ 0,5	Концепт Строй	52 901	52 901	100%	60,6
11	★ 5,0	C3 Сириус	48 853	0	0,0%	-
12	★ 0,5	ЭкоСити	43 713	27 252	62,3%	4,9
13	★ 5,0	ГК Бетотек-Застройщик	40 939	0	0,0%	-

* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;

н/р – нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

Совокупная S жилых единиц

№	Рейтинг EPЗ*	Застройщик	всего	в т.ч. с переносом сроков с прошлых периодов		Уточнение срока
				м ²	м ²	
14	★ 4,0	Девелопер Весна	40 224	0	0,0%	-
15	н/р	С3 Никс на Энтузиастов	28 536	0	0,0%	-
16	н/р	С3 ЖК на Блюхера 5	23 150	0	0,0%	-
17	н/р	С3 Доминанта	20 385	9 853	48,3%	5,8
18	★ 2,0	С3 Тургояк-Резорт	19 383	14 790	76,3%	14,3
19	н/р	С3 МС-Инвест	19 377	0	0,0%	-
20	н/р	С3 Белый хутор	14 513	0	0,0%	-
21	н/р	С3 НИКС Лайн 1	12 869	0	0,0%	-
22	★ 5,0	СК Каскад	12 719	0	0,0%	-
23	н/р	С3 АВС-Стандарт	11 010	0	0,0%	-
24	н/р	С3 Эристави-Южный	10 877	0	0,0%	-
25	н/р	КПД ЗАКАЗЧИК	9 591	0	0,0%	-
26	н/р	С3 Корд	8 886	3 917	44,1%	2,7
27	н/р	ГК Би.Ай.Ди Групп	7 859	799	10,2%	0,3
28	★ 0,5	С3 Центрстрой	7 796	7 796	100%	12,0
29	н/р	С3 Основа-Миасс	7 715	0	0,0%	-
30	н/р	С3 Эристави-Троицк	7 714	0	0,0%	-
31	★ 3,0	С3 Ключевой-1	6 700	0	0,0%	-
32	★ 5,0	Метчелстрой	6 450	0	0,0%	-
33	н/р	С3 Завидово	4 751	0	0,0%	-
34	н/р	С3 Наш дом	4 692	0	0,0%	-
35	н/р	С3 УралАртСтрой	4 629	0	0,0%	-
36	н/р	С3 Основа-Копейск	4 625	4 625	100%	9,0
37	н/р	С3 Эверест-Строй	3 729	0	0,0%	-
38	н/р	Архитектурная практика	3 676	0	0,0%	-
39	н/р	С3 Верста	3 548	0	0,0%	-
40	н/р	С3 Флагман	3 298	0	0,0%	-
41	н/р	С3 Монолит-Маг	3 248	0	0,0%	-
42	н/р	С3 Ре-Стайлинг Про	2 709	0	0,0%	-
43	★ 2,0	ИСК Строй сити	2 587	0	0,0%	-
44	н/р	С3 Эристави-Коркино	1 635	0	0,0%	-
45	н/р	С3 Символ плюс	452	0	0,0%	-
Общий итог			1 608 445	395 439	24,6%	4,5

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Концепт Строй» и составляет 60,6 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Челябинской области

В Челябинской области возводится 75 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Академ-Riverside» (город Челябинск). В этом жилом комплексе застройщик «Трест Магнитострой» возводит 7 домов, включающих 2 652 жилые единицы, совокупной площадью 144 605 м².

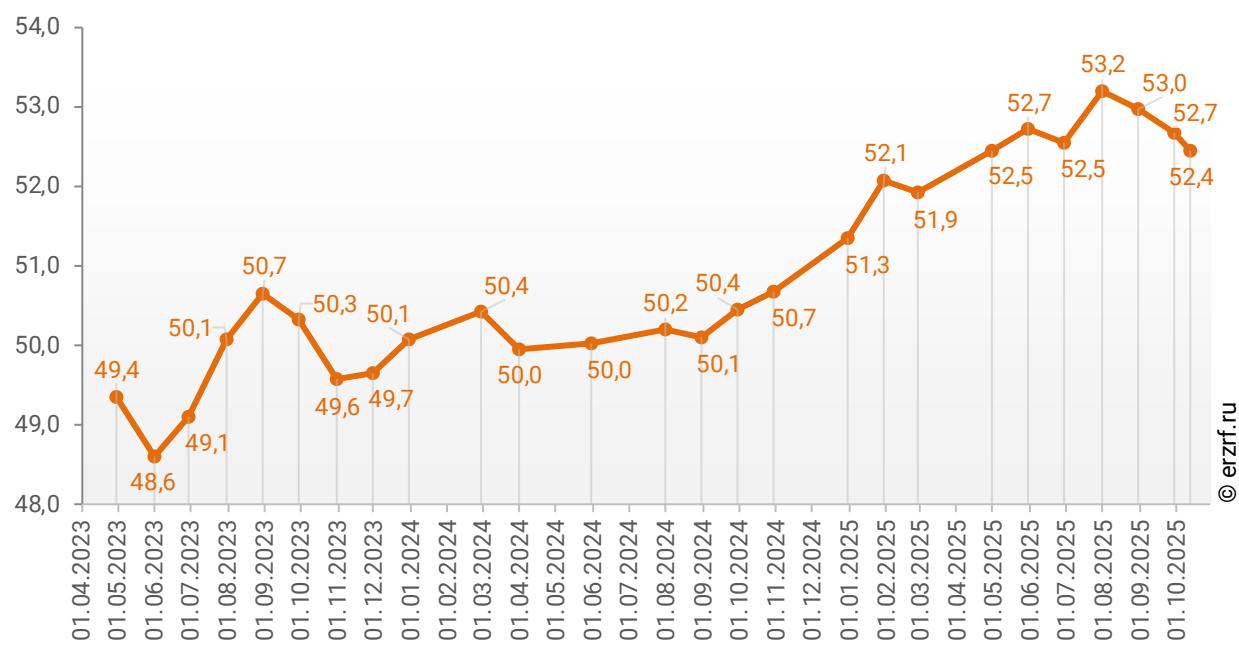
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Челябинской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Челябинской области, составляет 52,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Челябинской области представлена на графике 7.

График 7

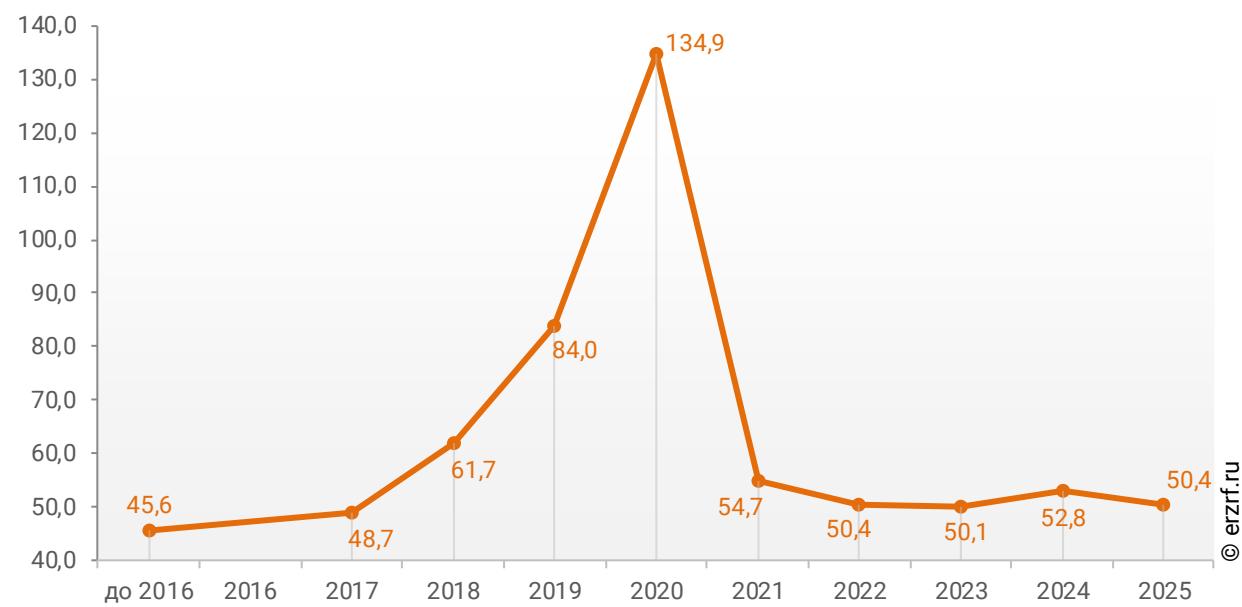
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в Челябинской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Челябинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 50,4 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

Распределение средней площади строящихся жилых единиц
Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство,
м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Тургояк-Резорт» – 29,7 м². Самая большая – у застройщика «Девелопер Весна» – 72,6 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ Тургояк-Резорт	29,7
СЗ Эристави-Троицк	36,2
ИСК Строй сити	37,0
СЗ НИКС Лайн 1	37,9
СЗ Эристави-Коркино	39,9
СЗ ЖК на Блюхера 5	40,4
СЗ Сириус	41,0
КПД ЗАКАЗЧИК	42,6
Метчелстрой	43,3
СЗ Основа-Миасс	45,4
СЗ А74	46,2
СЗ Эверест-Строй	46,6
СЗ Наш дом	46,9
СЗ Монолит-Маг	47,1
СК Каскад	47,5
ГК Би.Ай.Ди Групп	47,6
СЗ Привилегия Партнерс-4	47,9
Новые горизонты	48,3
ЭкоСити	48,5
СЗ Центрстрой	48,7
СЗ Эристави-Южный	48,8
СЗ Верста	49,3
СЗ Симфония	50,1
СЗ Белый хутор	50,4
СЗ УралАртСтрой	51,4
СЗ Завидово	51,6
СЗ Доминанта	52,4
СЗ АВС-Стандарт	52,4
Трест Магнитострой	52,6
Архитектурная практика	53,3
ГК Бетотек-Застройщик	53,4
СЗ Флагман	54,1
СЗ Основа-Копейск	54,4
ГК ПАО АПРИ	55,5
СЗ Никс на Энтузиастов	56,4
СЗ Символ плюс	56,5
ГК НИКС	56,6
ГК ИКАР	57,8
СЗ Ключевой-1	59,8
СЗ Ре-Стайлинг Про	61,6
Группа Голос	63,6
СЗ Корд	63,9

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Концепт Строй	64,0
С3 МС-Инвест	65,2
Девелопер Весна	72,6
Общий итог	52,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Парк-отель Тургояк-Резорт» – 29,7 м², застройщик «С3 Тургояк-Резорт». Наибольшая – в ЖК «Клубный дом Большой» – 134,9 м², застройщик «ГК ИКАР».

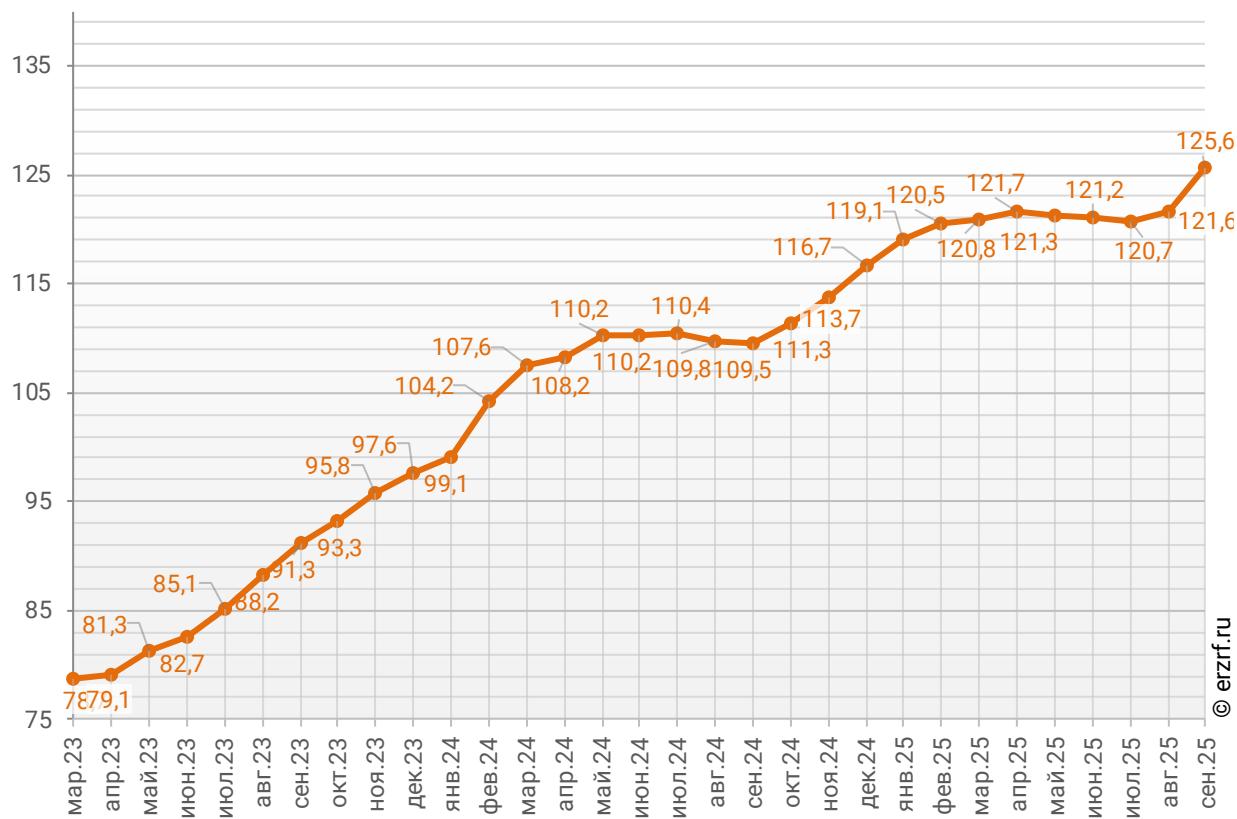
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Челябинской области

По состоянию на сентябрь 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Челябинской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 125 647 рублей. За месяц цена выросла на 3,3%. За год цена увеличилась на 14,7%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Челябинской области представлена на графике 9.

График 9

Динамика изменения средней цены новостроек
в Челябинской области, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

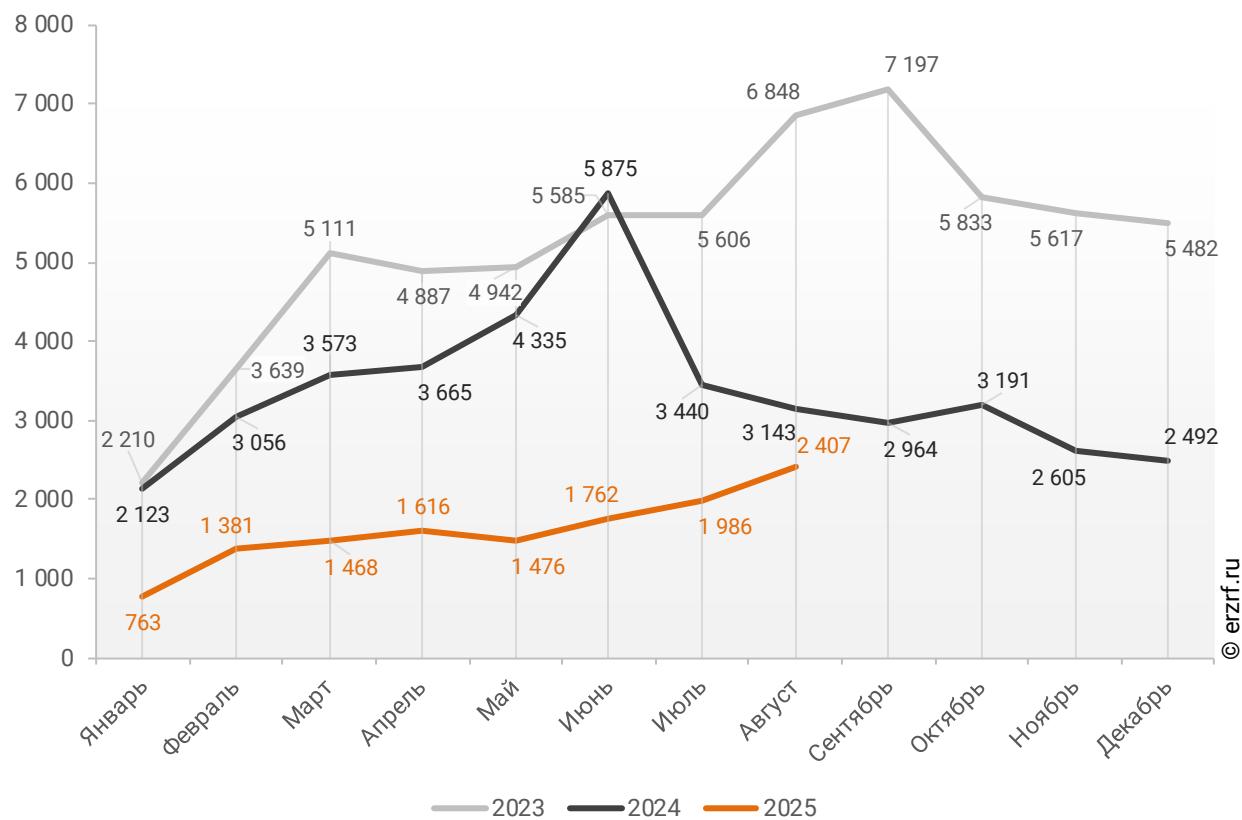
11. Ипотечное кредитование для жителей Челябинской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Челябинской области, составило 12 859, что на 56,0% меньше уровня 2024 г. (29 210 ИЖК), и на 66,9% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (38 828 ИЖК).

График 10

Динамика помесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

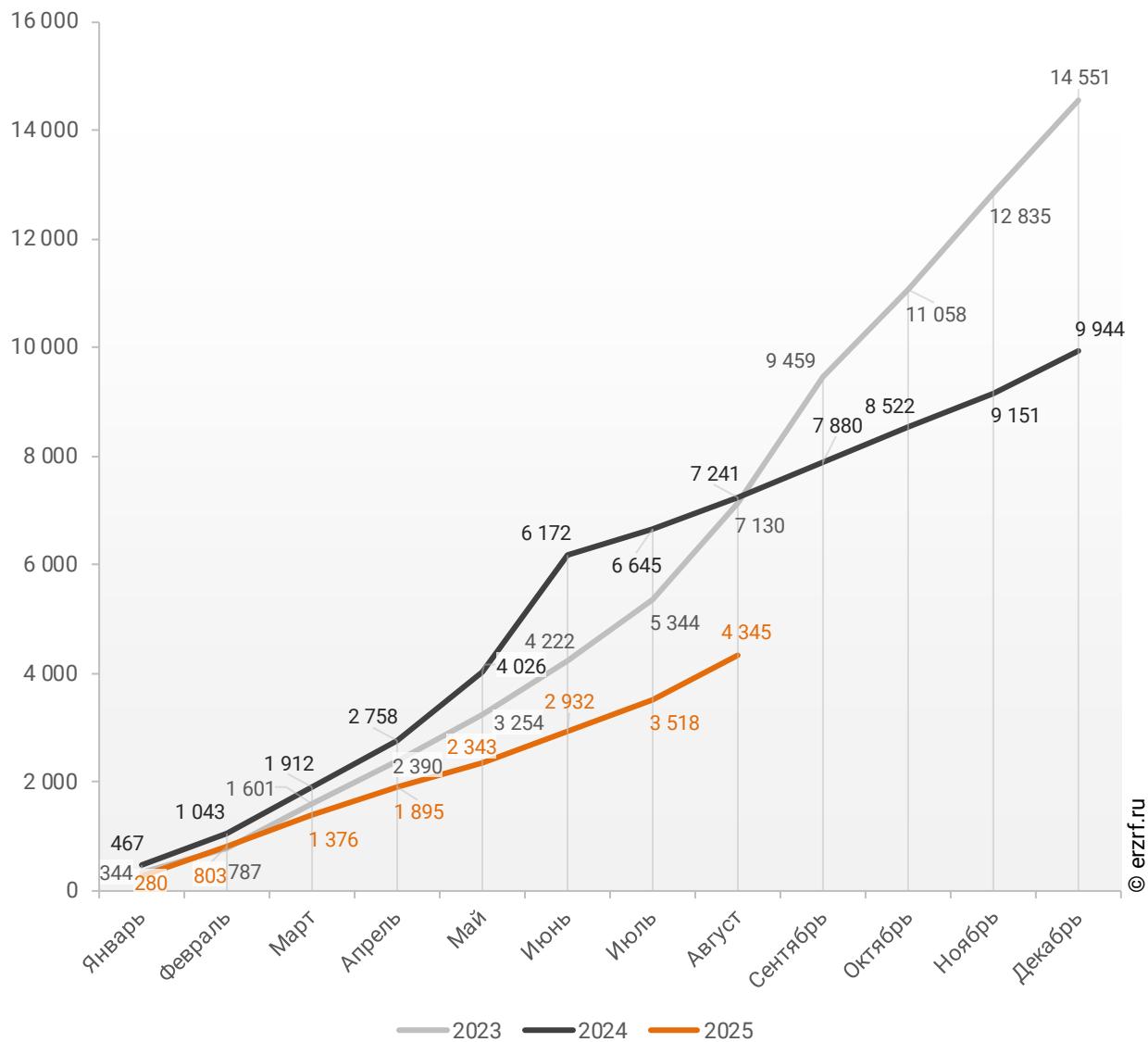


За 8 месяцев 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Челябинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 4 345, что на 40,0% меньше, чем в 2024 г. (7 241 ИЖК), и на 39,1% меньше соответствующего значения 2023 г. (7 130 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

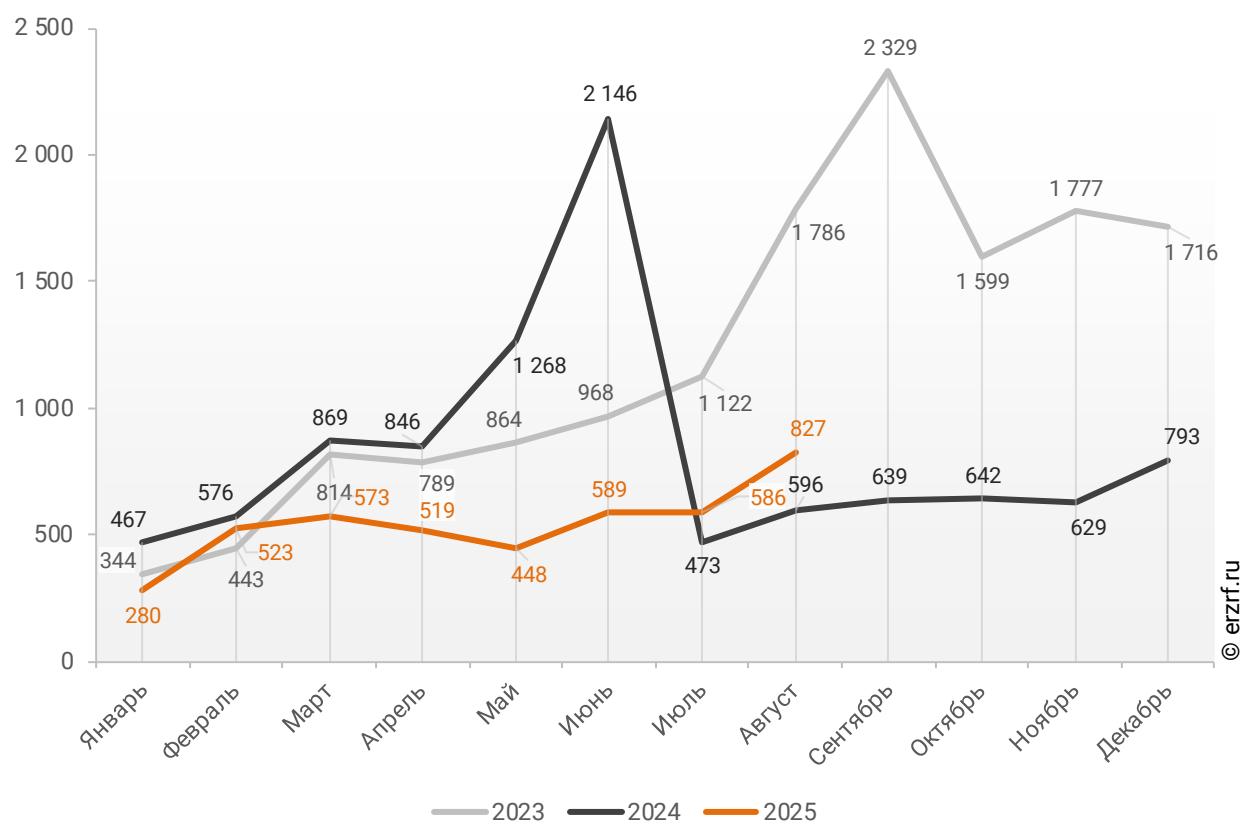


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Челябинской области в августе 2025 года увеличилось на 38,8% по сравнению с августом 2024 года (827 против 596 годом ранее).

Помесчная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика помесчного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

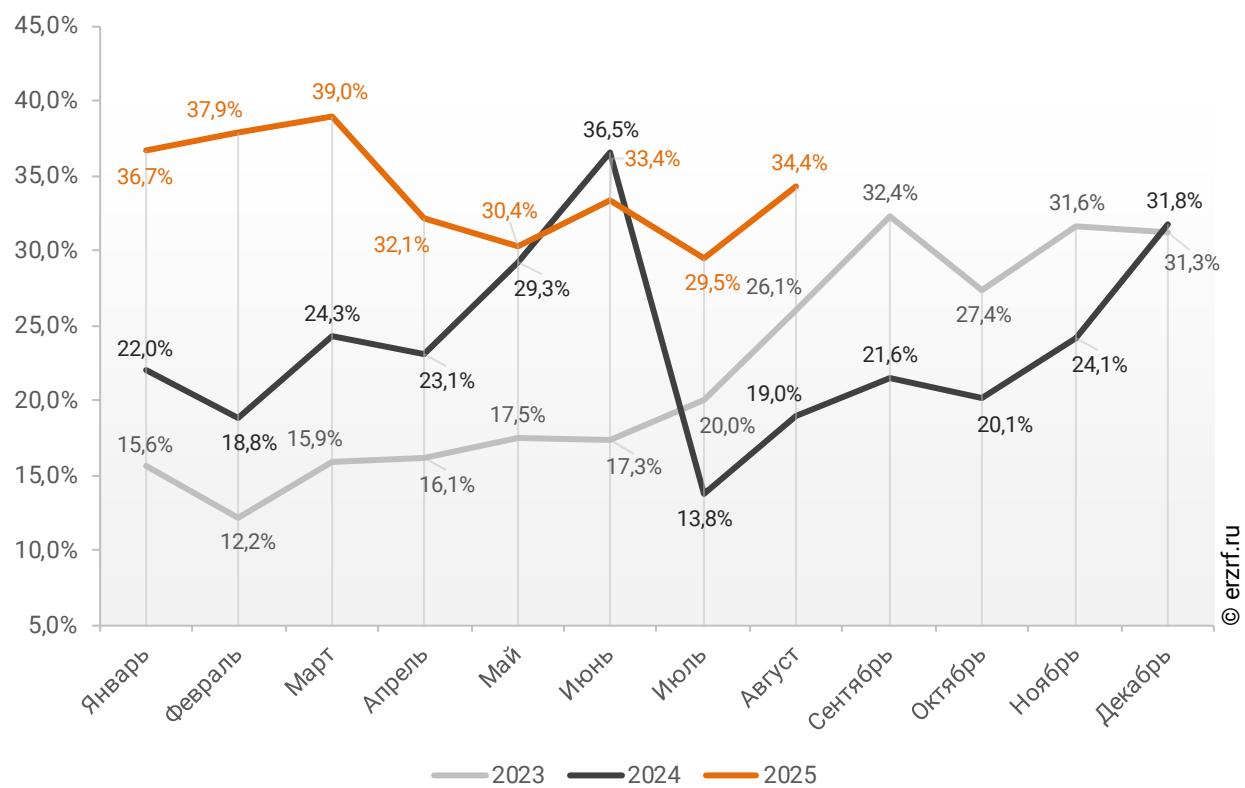


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2025 г., составила 33,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области за этот же период, что на 9,0 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (24,8%), и на 15,4 п.п. больше уровня 2023 г. (18,4%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.



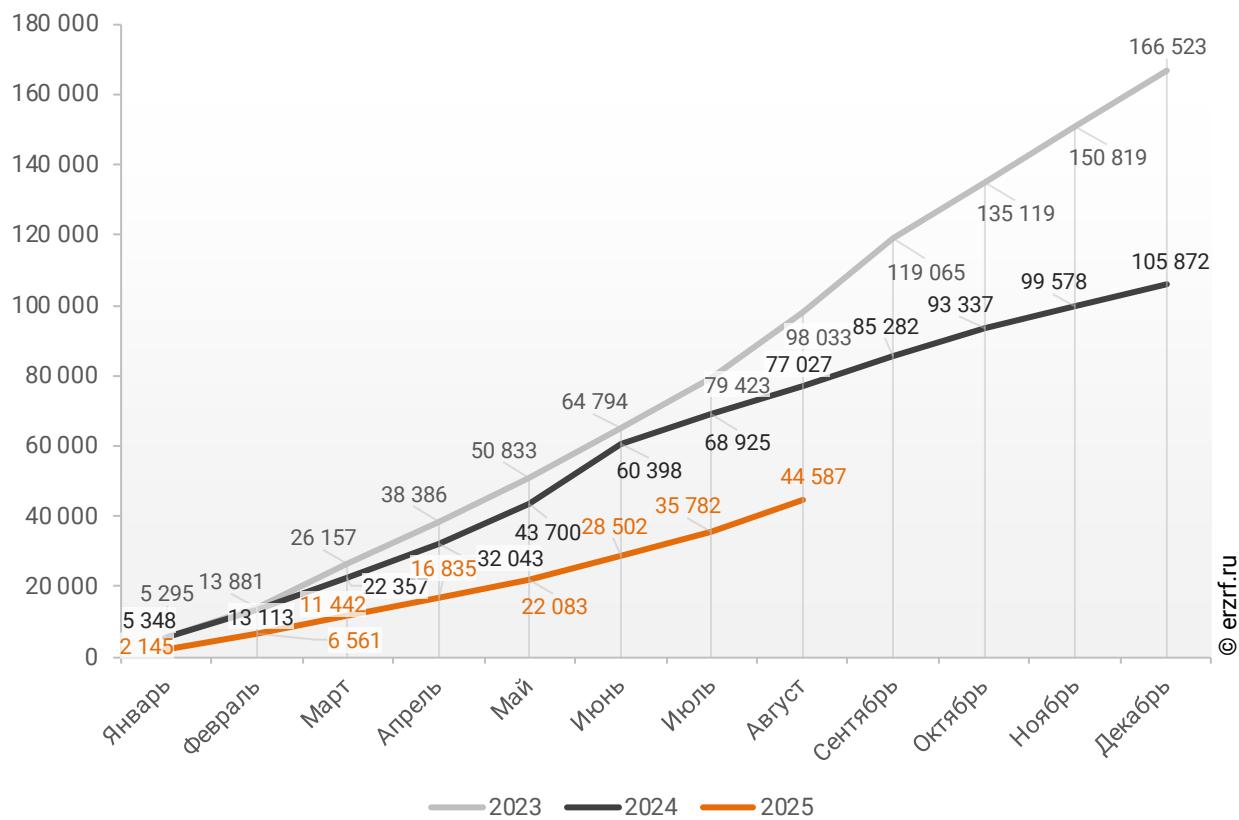
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Челябинской области, составил 44,59 млрд ₽, что на 42,1% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (77,03 млрд ₽), и на 54,5% меньше аналогичного значения 2023 г. (98,03 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

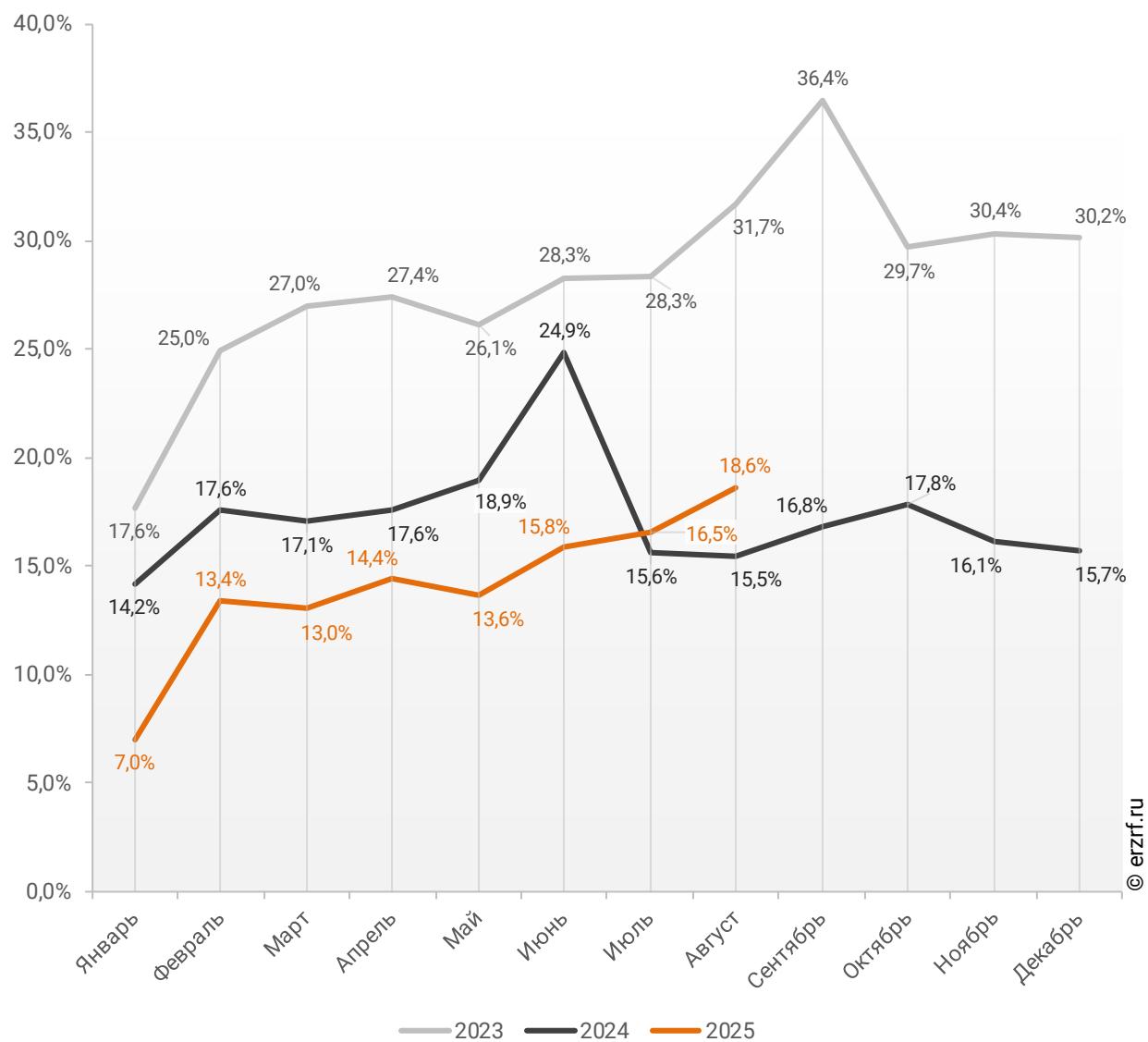


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2025 г. жителям Челябинской области (309,06 млрд ₽), доля ИЖК составила 14,4%, что на 3,6 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (18,0%), и на 12,7 п.п. меньше уровня 2023 г. (27,1%).

Помесечная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика помесечного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

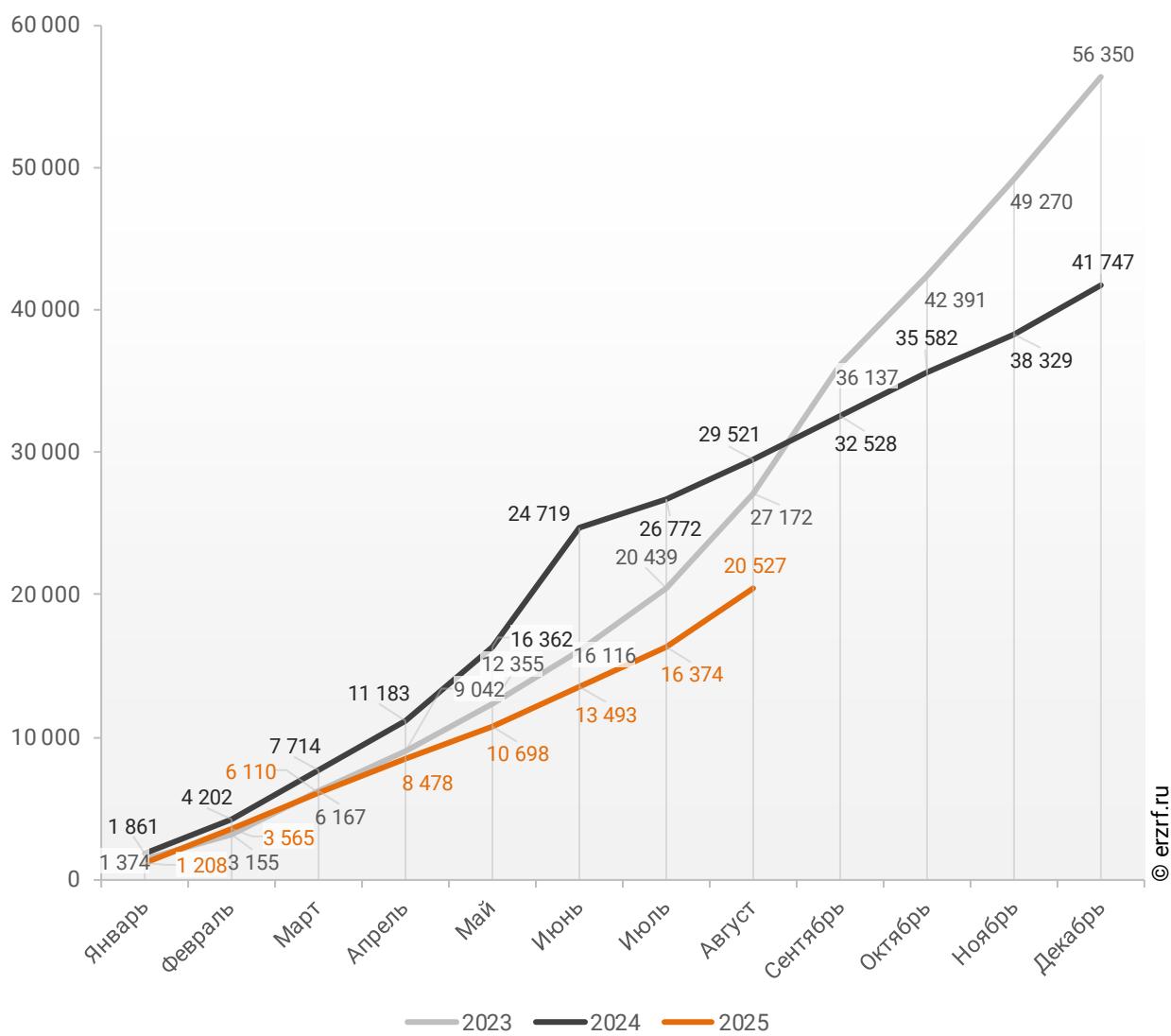


За 8 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Челябинской области под залог ДДУ, составил 20,53 млрд ₽ (46,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области). Это на 30,5% меньше аналогичного значения 2024 г. (29,52 млрд ₽), и на 24,5% меньше, чем в 2023 г. (27,17 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог
ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.,
млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2025 г. жителям Челябинской области (309,06 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,6%, что на 0,3 п.п. меньше уровня 2024 г. (6,9%), и на 0,9 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (7,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Челябинской области в 2023 – 2025 гг.**

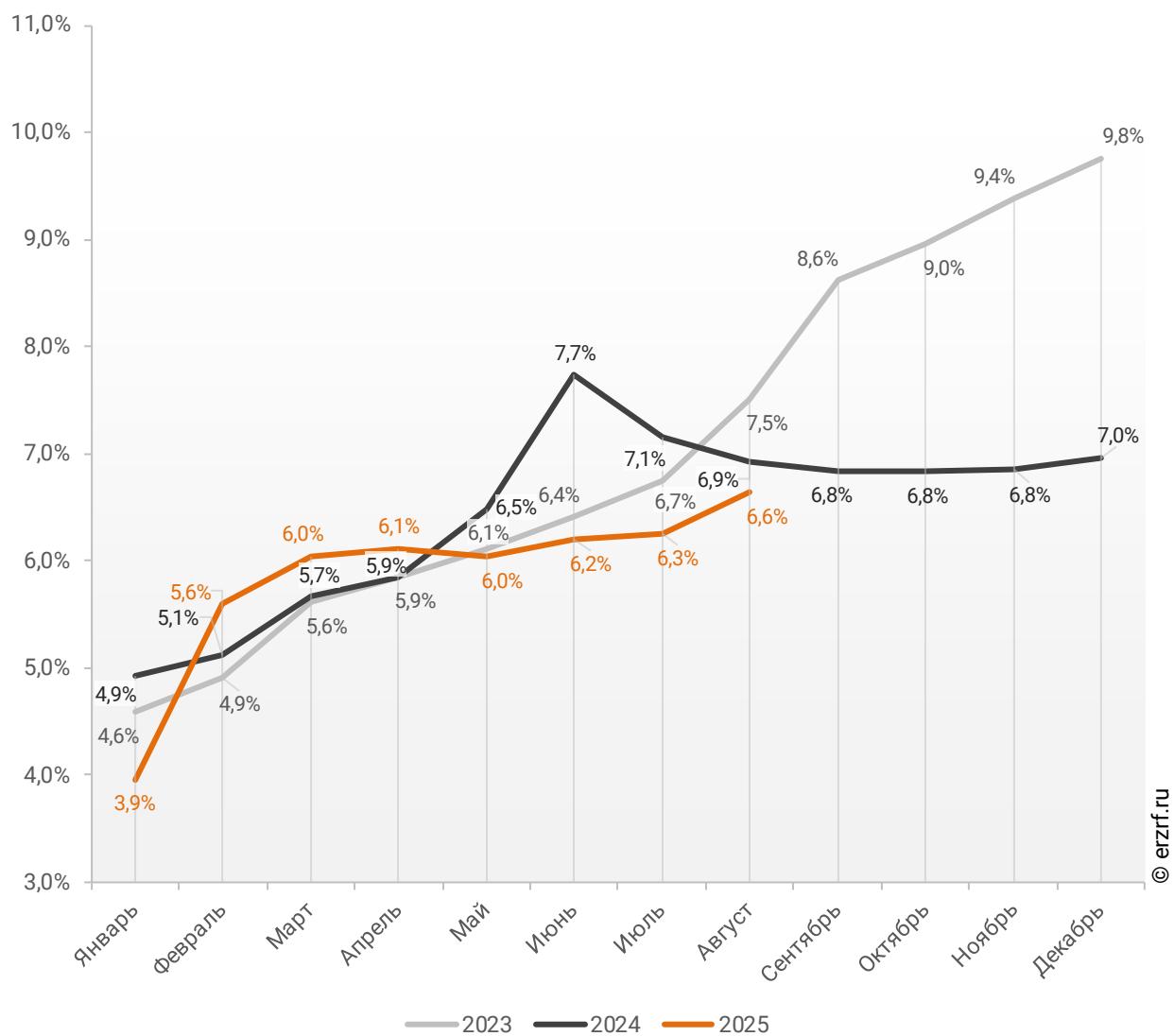
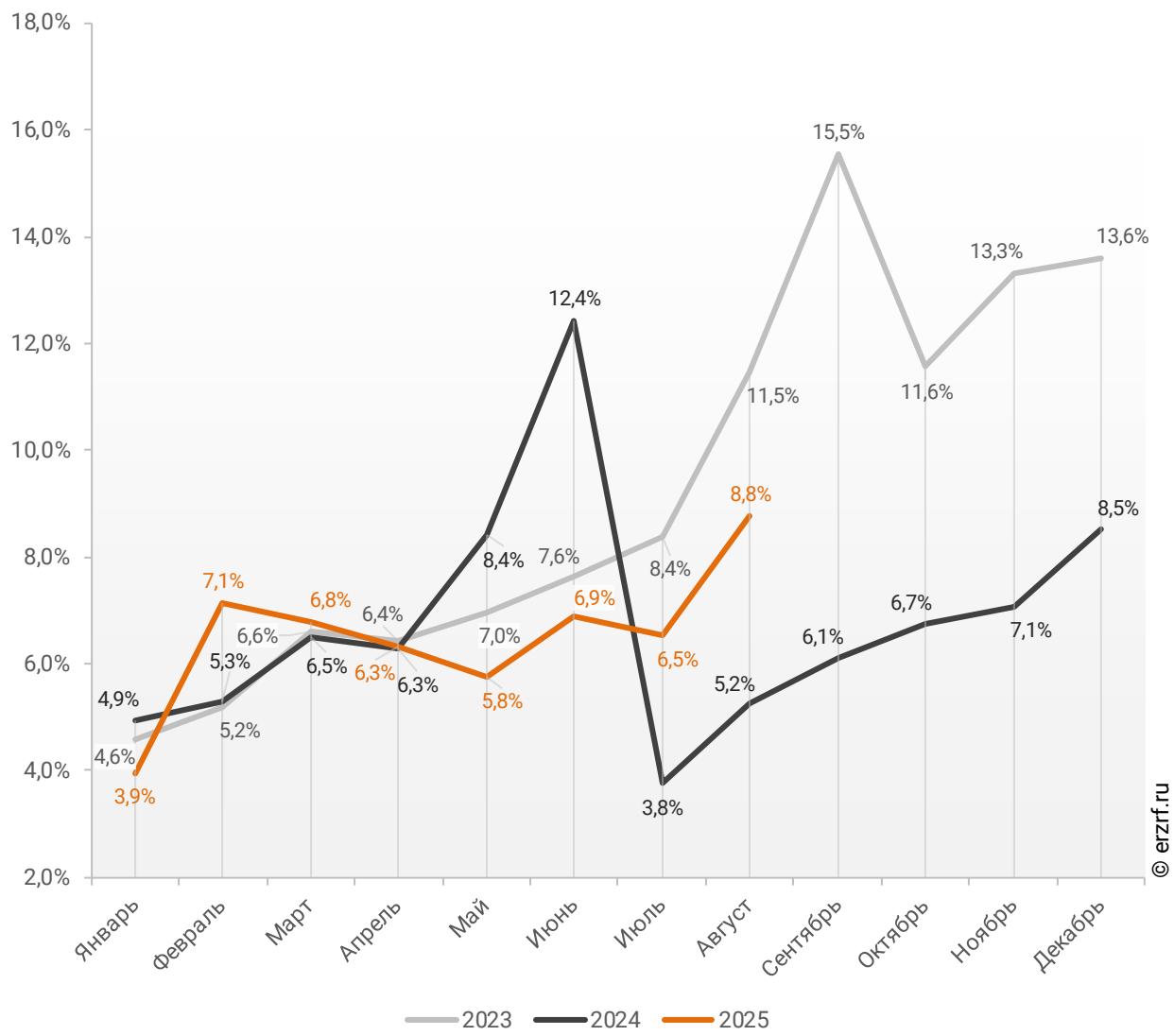


График 18

**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Челябинской области в 2023 – 2025 гг.**

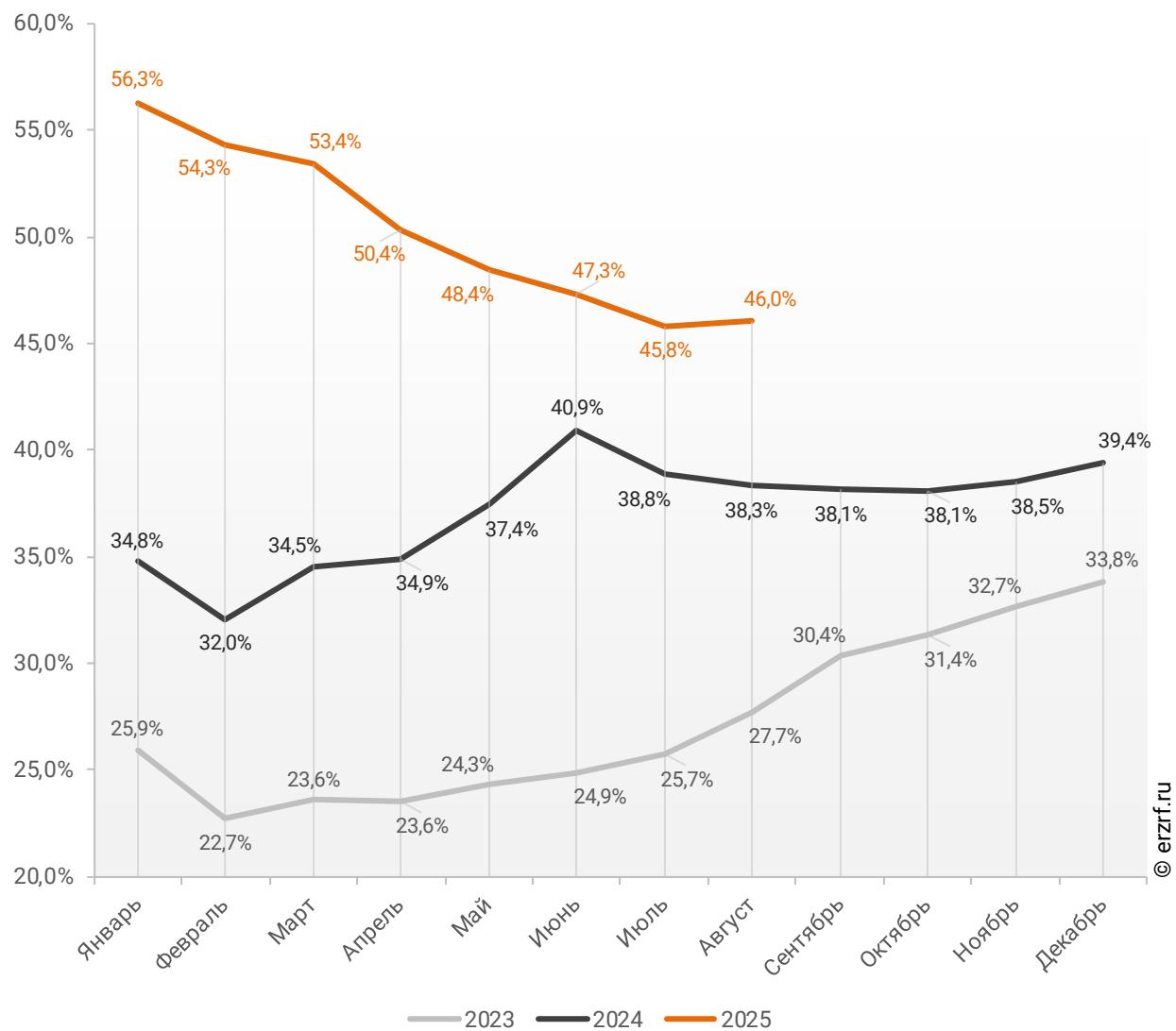


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2025 г., составила 46,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области за этот же период, что на 7,7 п.п. больше, чем в 2024 г. (38,3%), и на 18,3 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (27,7%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

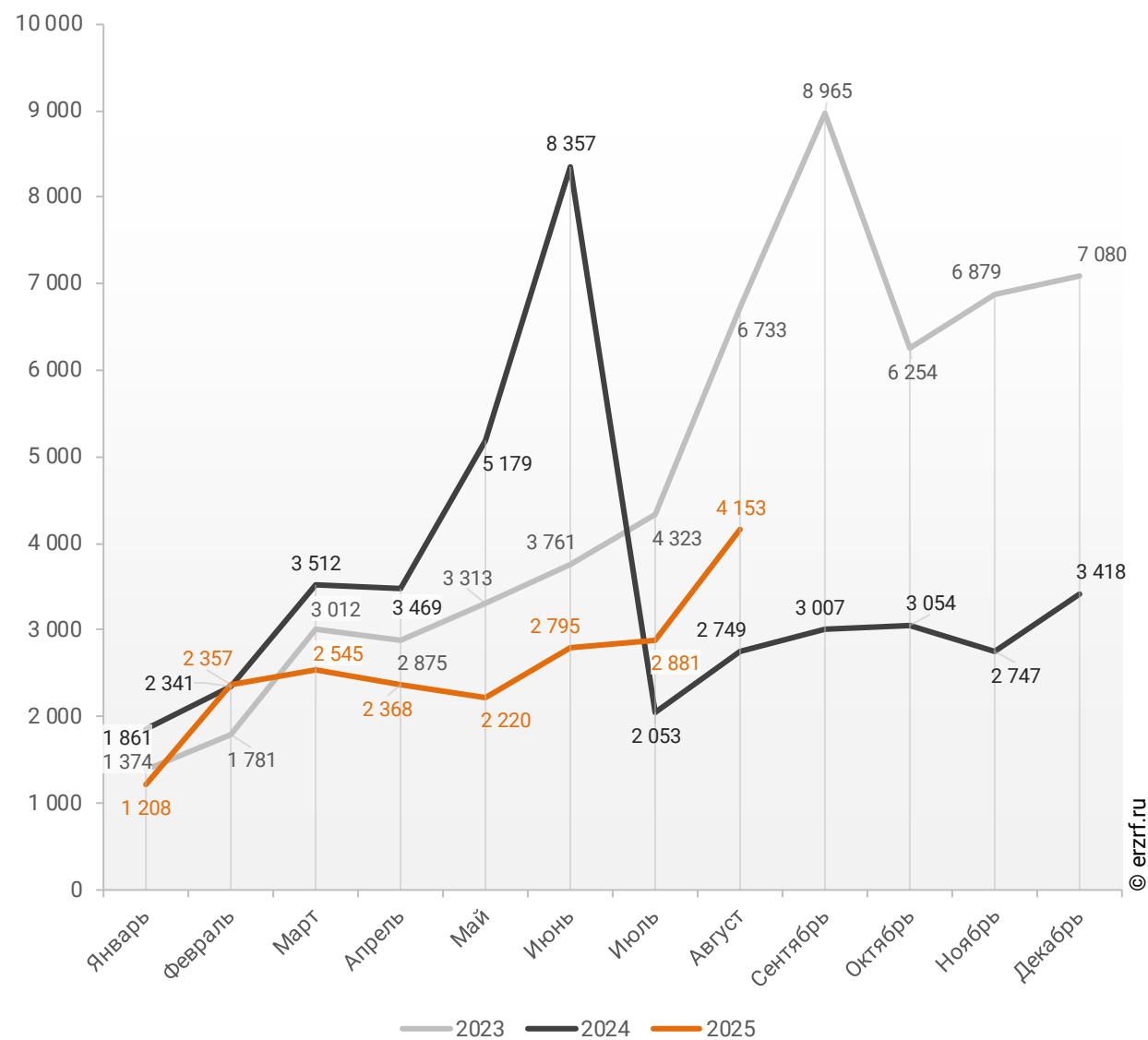


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Челябинской области в августе 2025 года, увеличился на 51,1% по сравнению с августом 2024 года (4,15 млрд ₽ против 2,75 млрд ₽ годом ранее).

Помесчная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

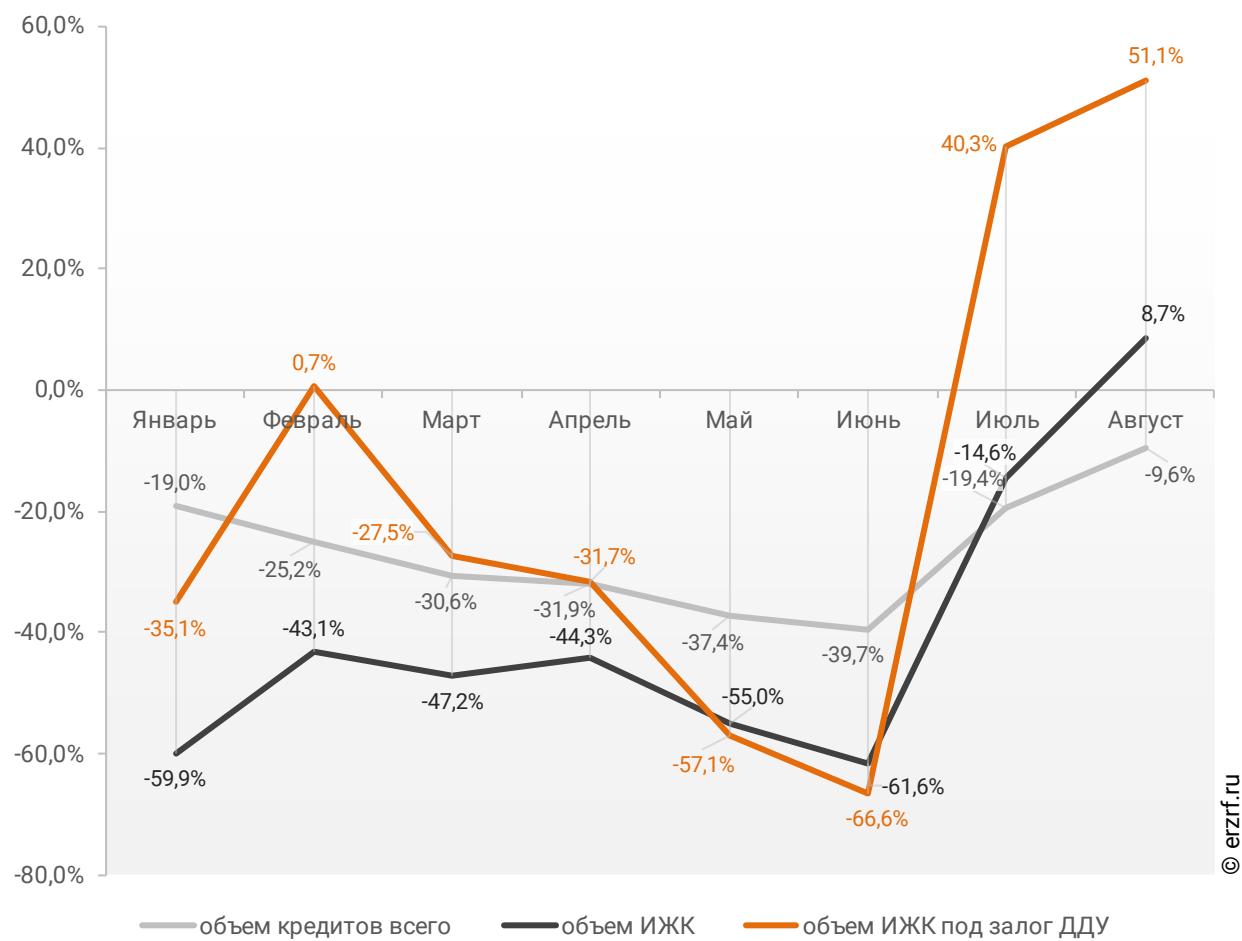
Динамика помесчного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 51,1% в августе 2025 года по сравнению с августом 2024 года сопровождался уменьшением объема всех видов кредитов на 9,6% (47,33 млрд ₽ против 52,38 млрд ₽ годом ранее), а также увеличением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 8,7% (8,81 млрд ₽ против 8,10 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2025 года
по сравнению с аналогичными месяцами 2024 года
в Челябинской области (по видам кредитов)**



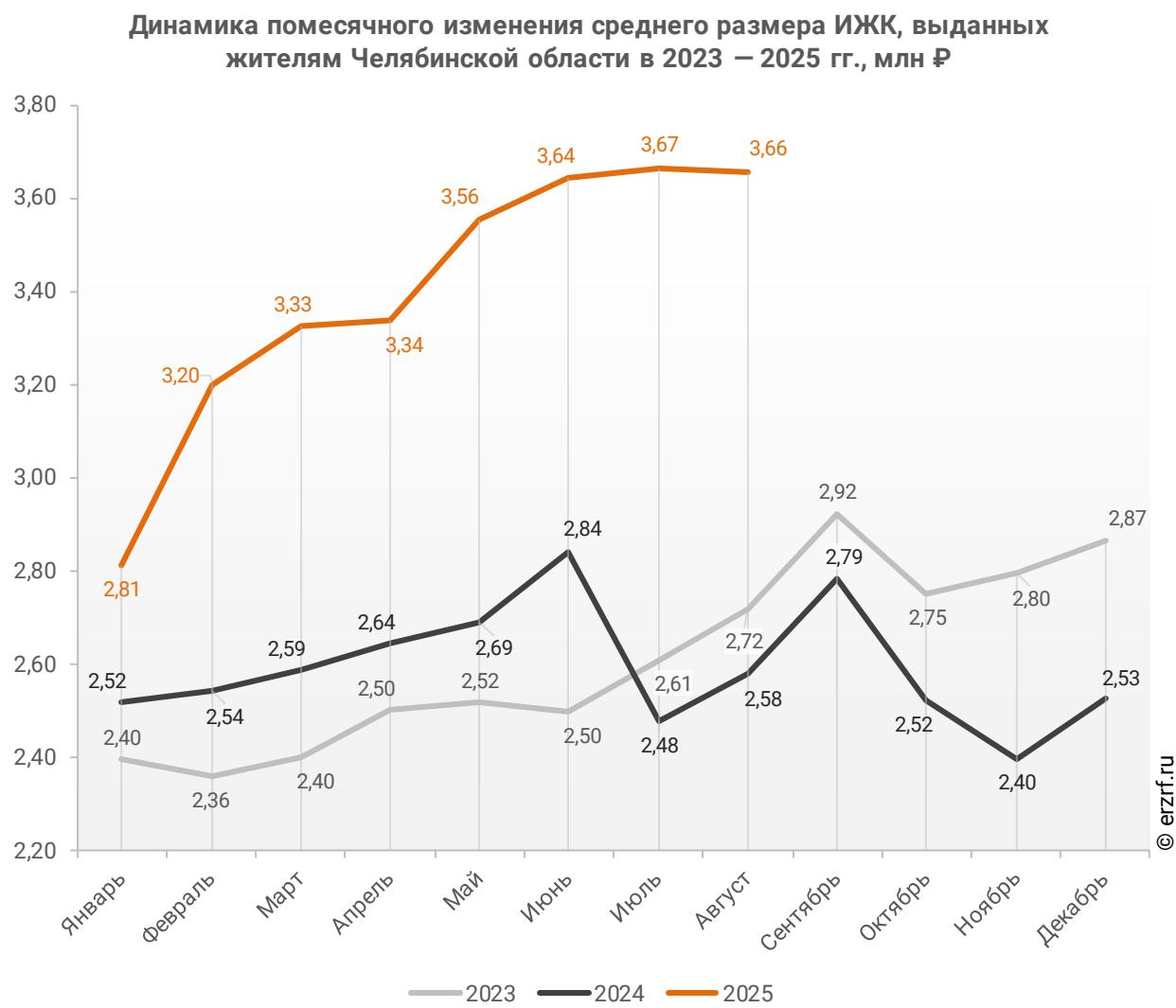
По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Челябинской области кредитов всех видов за январь – август составила 6,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 46,0%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По официальной статистике Банка России в августе 2025 г. средний размер ИЖК в Челябинской области составил 3,66 млн ₽, что на 41,9% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (2,58 млн ₽), и на 34,6% больше аналогичного значения 2023 г. (2,72 млн ₽).

Помесчная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

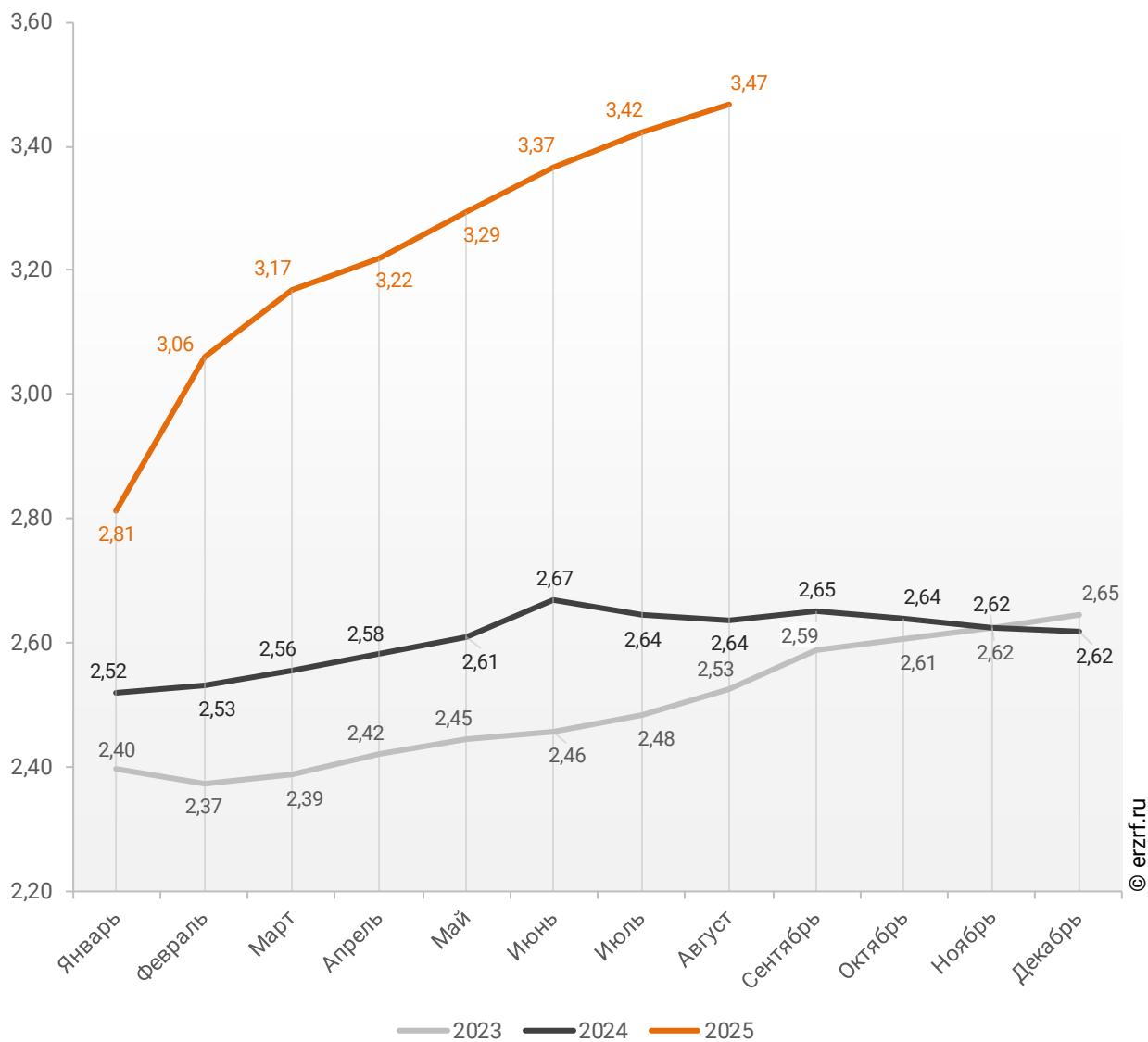


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составил 3,47 млн ₽, что на 31,5% больше, чем в 2024 г. (2,64 млн ₽), и на 37,3% больше соответствующего значения 2023 г. (2,53 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

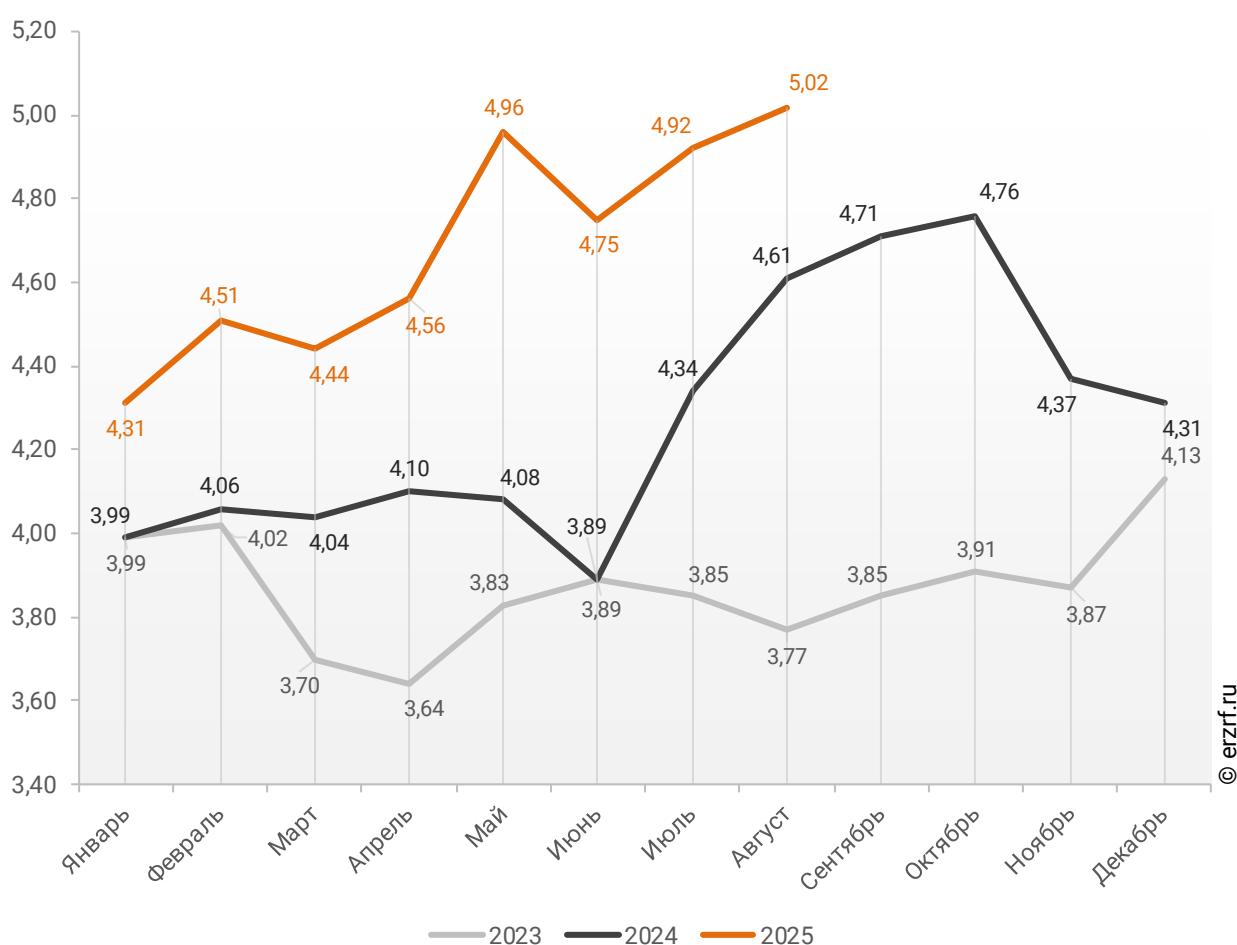


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Челябинской области в августе 2025 года увеличился на 8,9% по сравнению с августом 2024 года (5,02 млн ₽ против 4,61 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 2,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

**Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК под залог
ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.,
млн ₽**

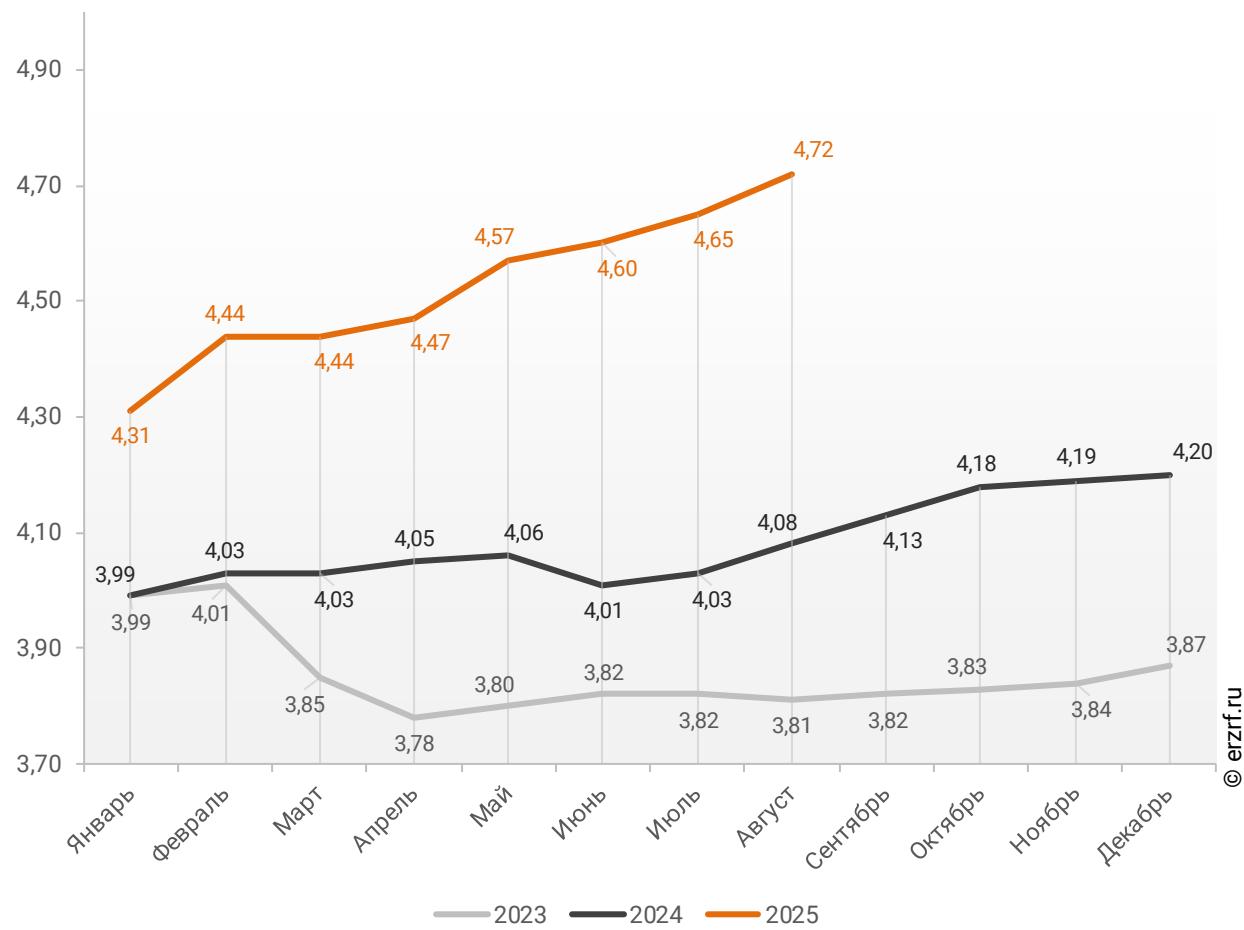


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составил 4,72 млн ₽ (на 36,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области). Это на 15,7% больше соответствующего значения 2024 г. (4,08 млн ₽), и на 23,9% больше уровня 2023 г. (3,81 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

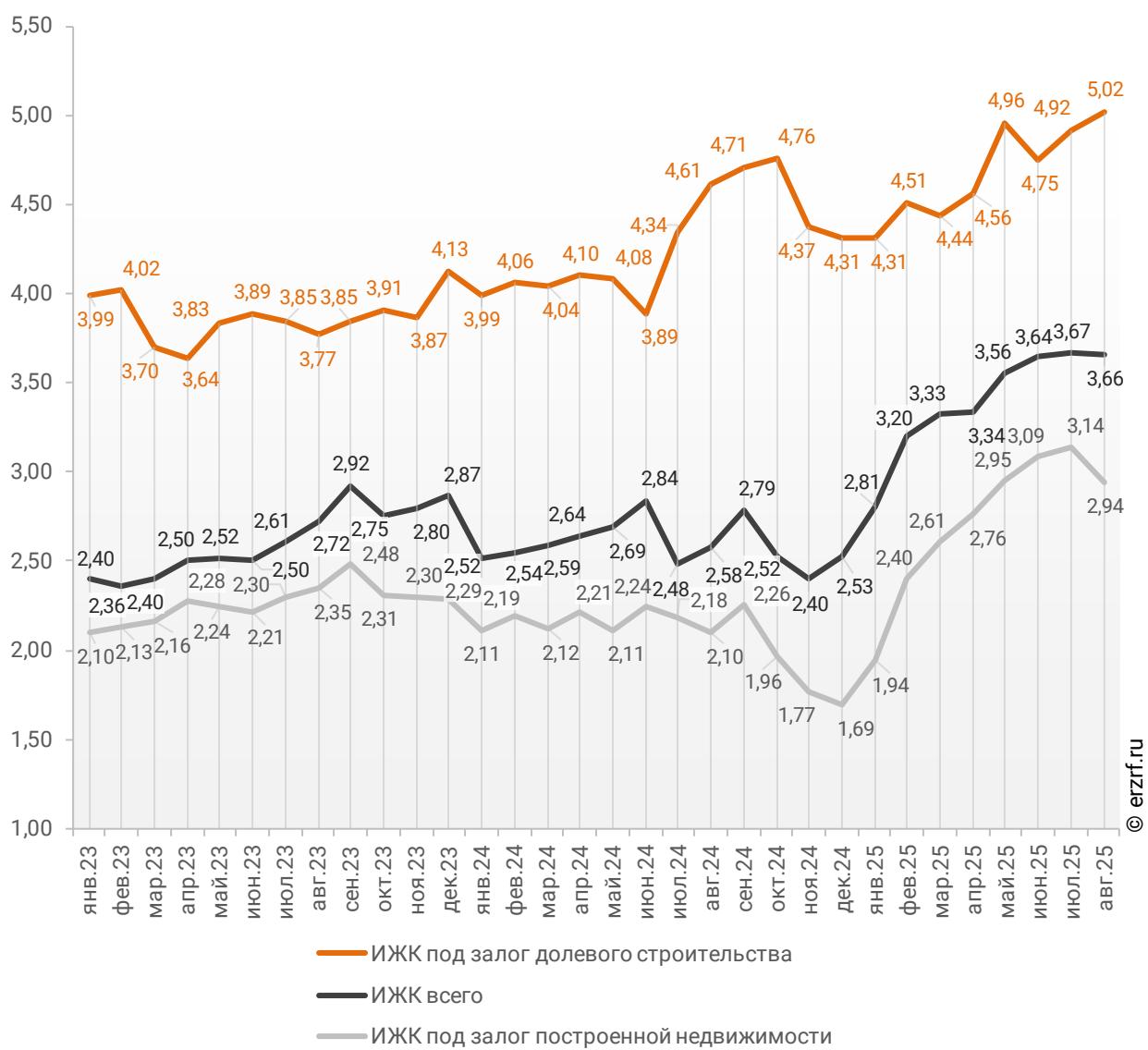


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 40,0% – с 2,10 млн ₽ до 2,94 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Челябинской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Челябинской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 48,8 п. п. – с 119,5% до 70,7%.

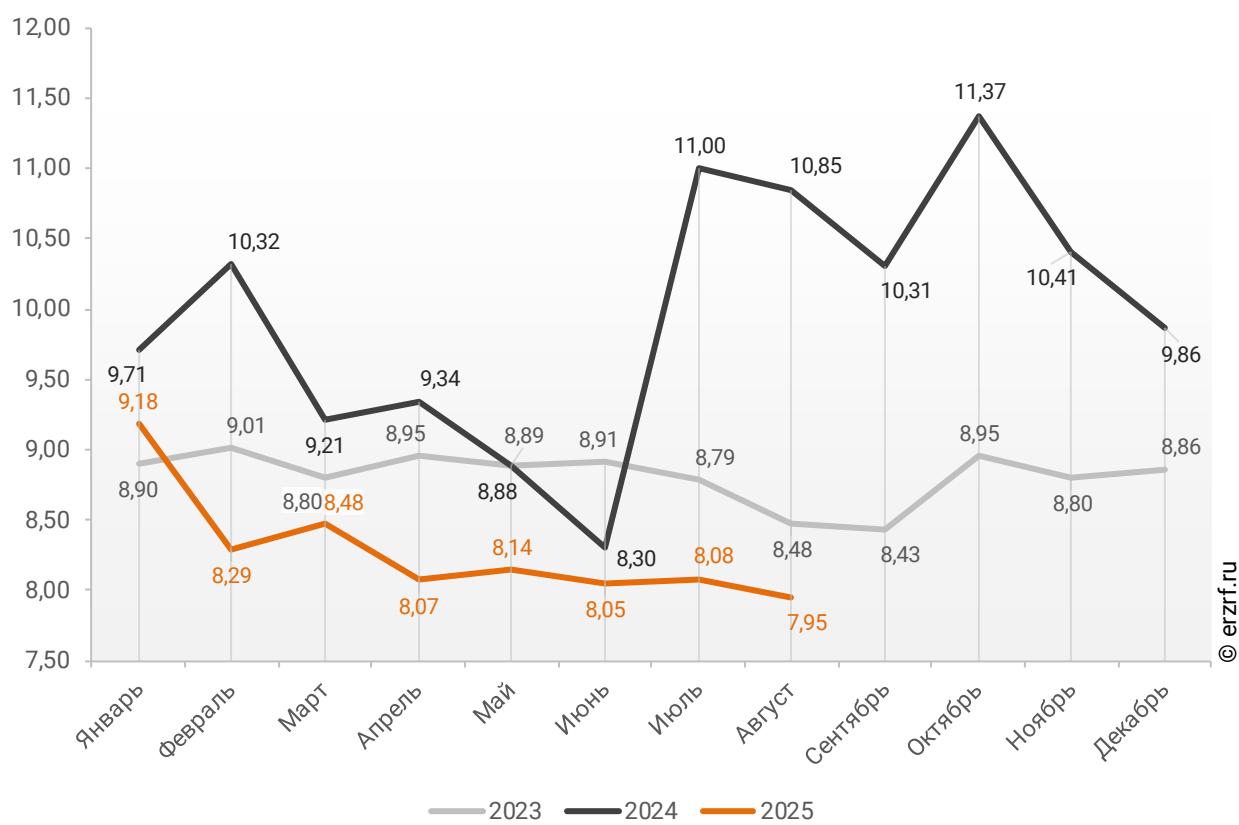
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2025 года в Челябинской области, средневзвешенная ставка составила 7,95%. По сравнению с августом 2024 года ставка снизилась на 2,90 п. п. (с 10,85% до 7,95%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Челябинской области представлена на графике 27.

График 27

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Челябинской области, %

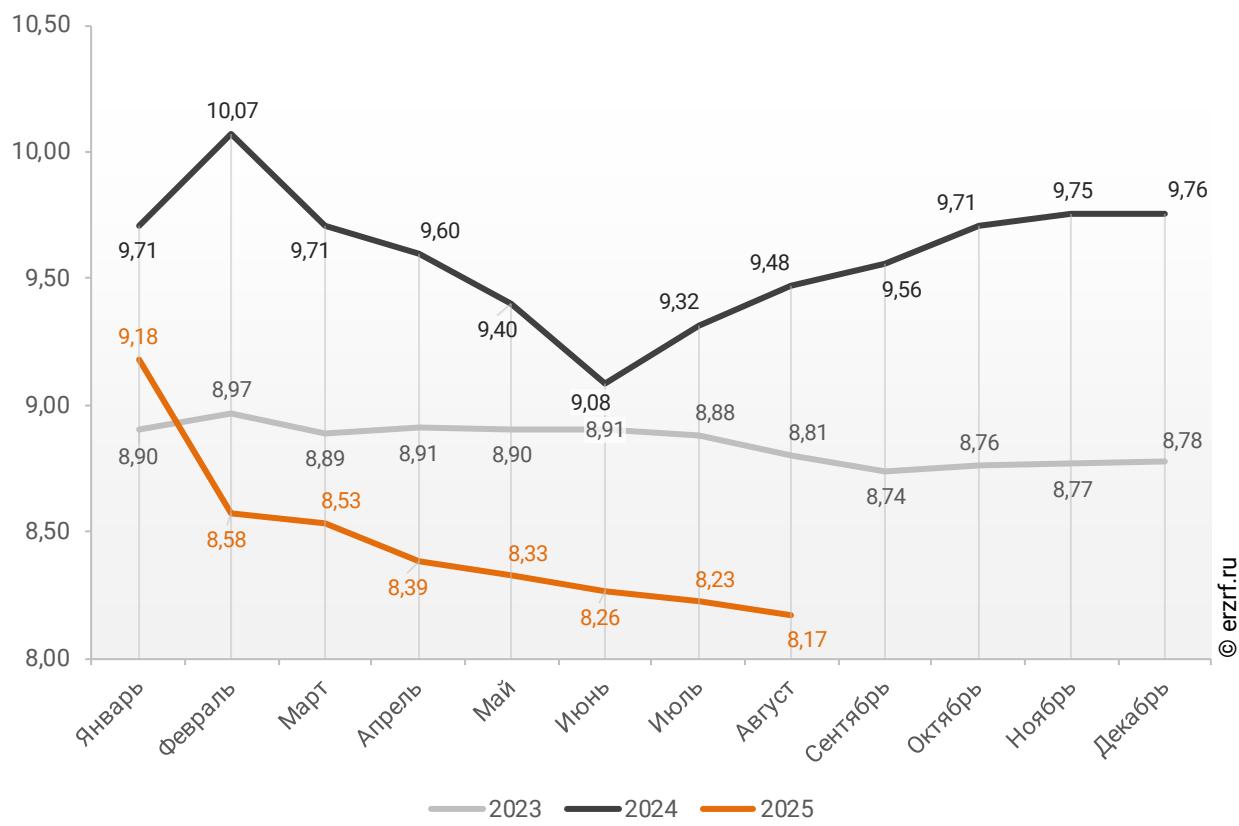


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составила 8,17%, что на 1,31 п.п. меньше, чем в 2024 г. (9,48%), и на 0,64 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,81%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг.

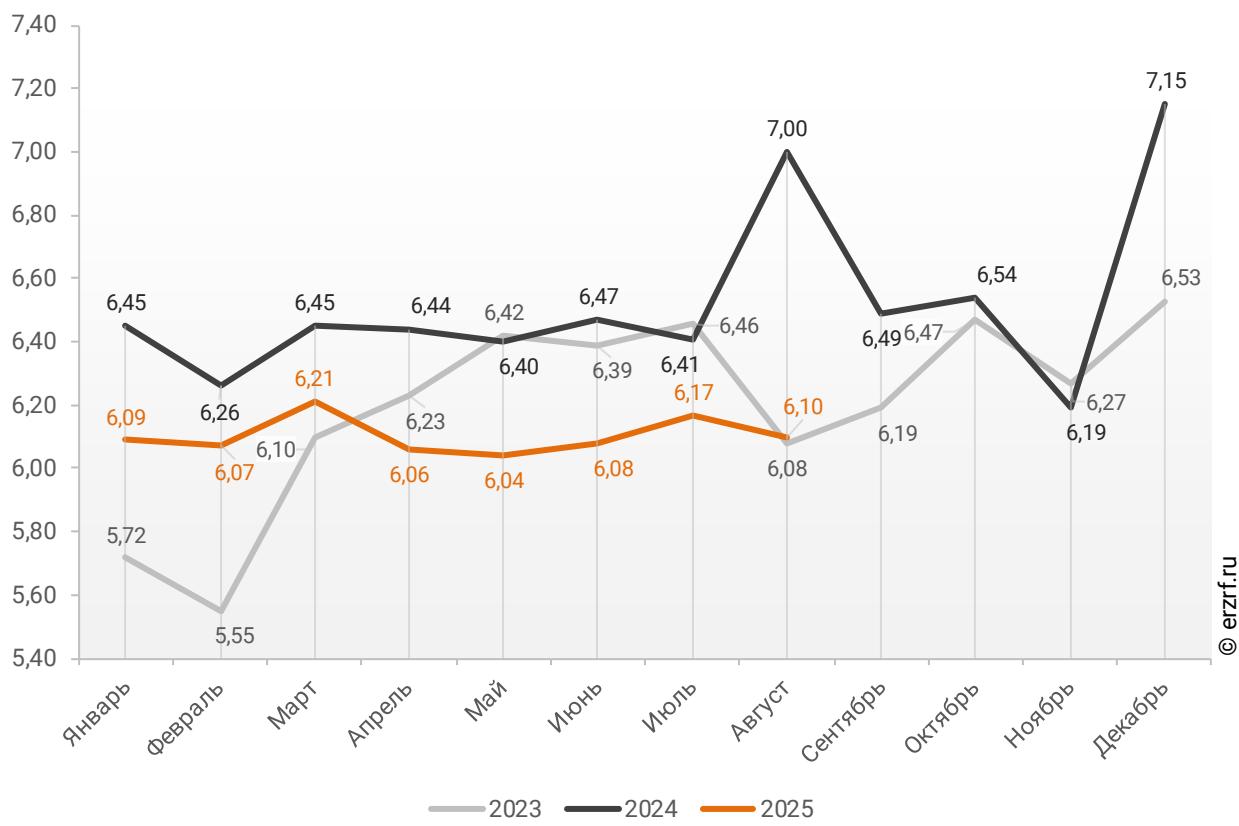


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Челябинской области в августе 2025 года, составила 6,10%, что на 0,90 п. п. меньше аналогичного значения за август 2024 года (7,00%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Челябинской области представлена на графике 29.

График 29

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Челябинской области, %

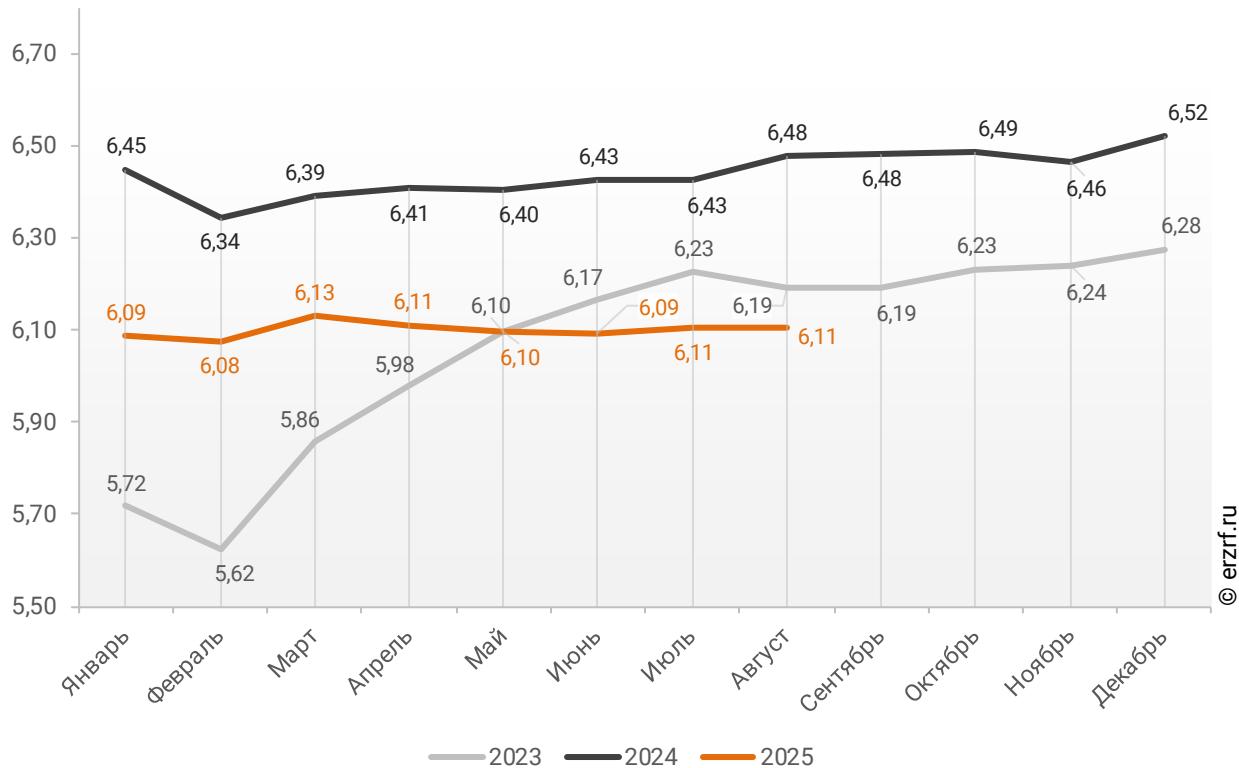


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Челябинской области, накопленным итогом составила 6,11% (на 2,06 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,37 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,48%), и на 0,08 п.п. меньше аналогичного значения 2023 г. (6,19%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2023 – 2025 гг.

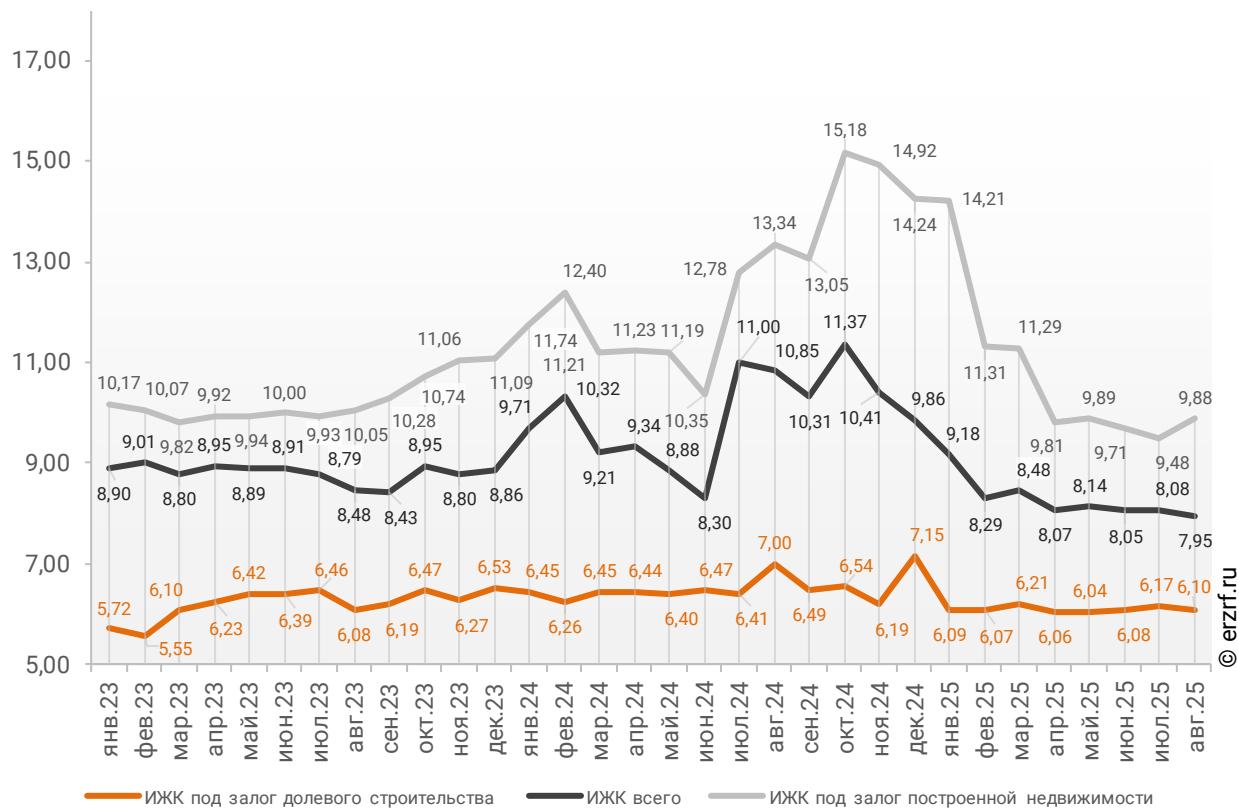


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Челябинской области в августе 2025 года составила 9,88%, что на 3,46 п. п. меньше значения за август 2024 года (13,34%).

Сравнение помесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Челябинской области, представлено на графике 31.

График 31

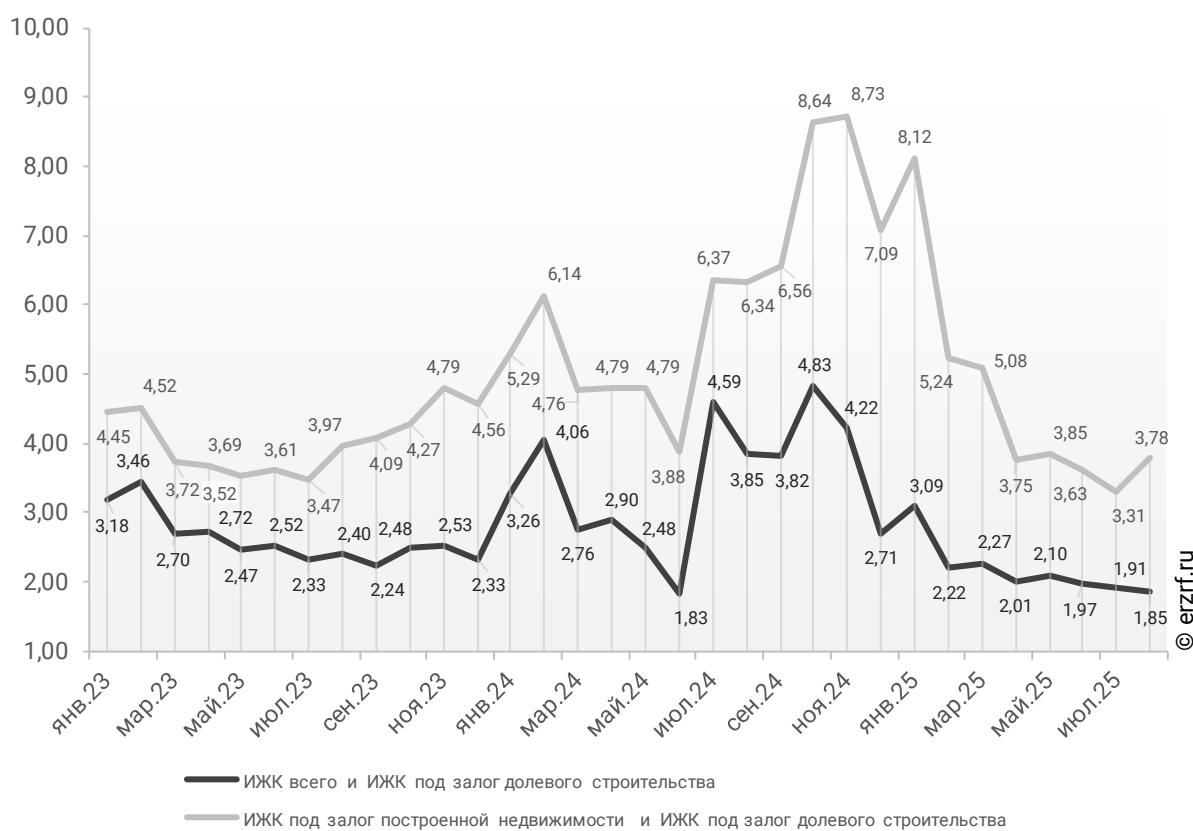
**Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК
в Челябинской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Челябинской области уменьшилась с 3,85 п. п. до 1,85 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Челябинской области за год уменьшилась с 6,34 п. п. до 3,78 п. п. (График 32).

График 32

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Челябинской области, п. п.

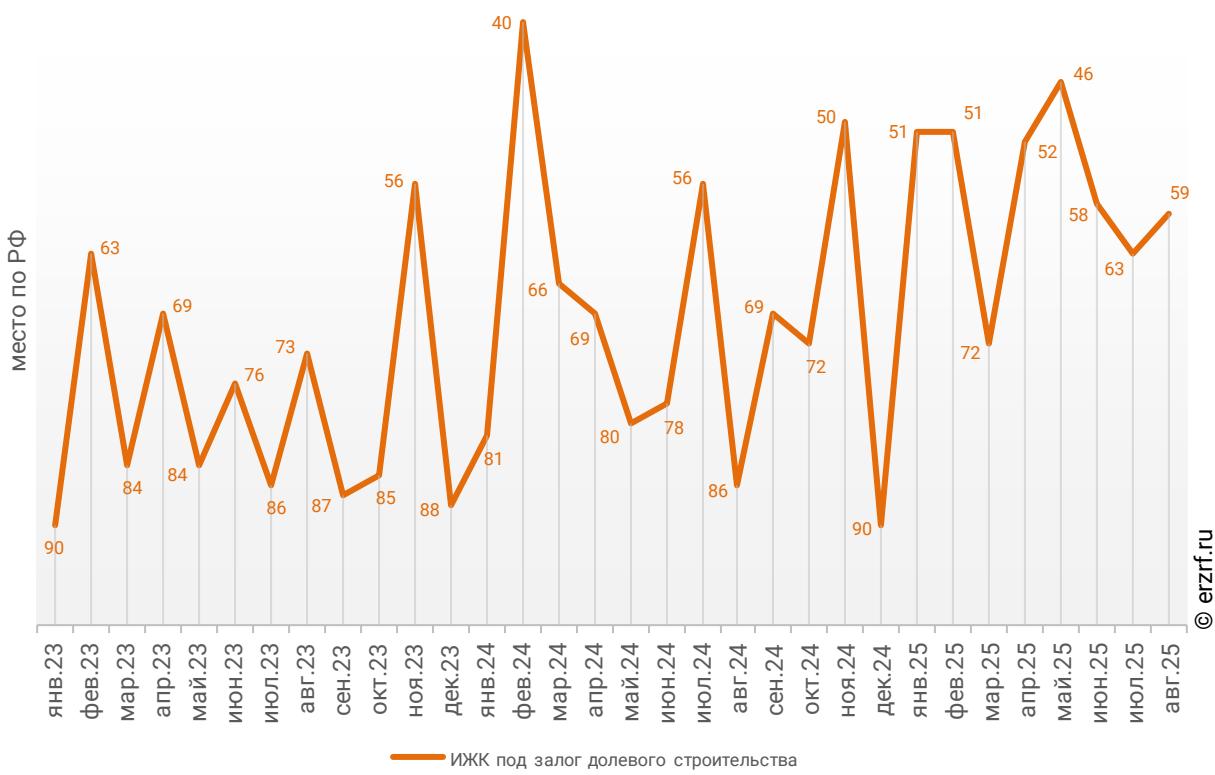


Челябинская область занимает 56-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Челябинская область занимает 59-е место, и 45-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2025 года выросли на 7,0% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 7,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения (к соответствующему периоду прошлого года), %

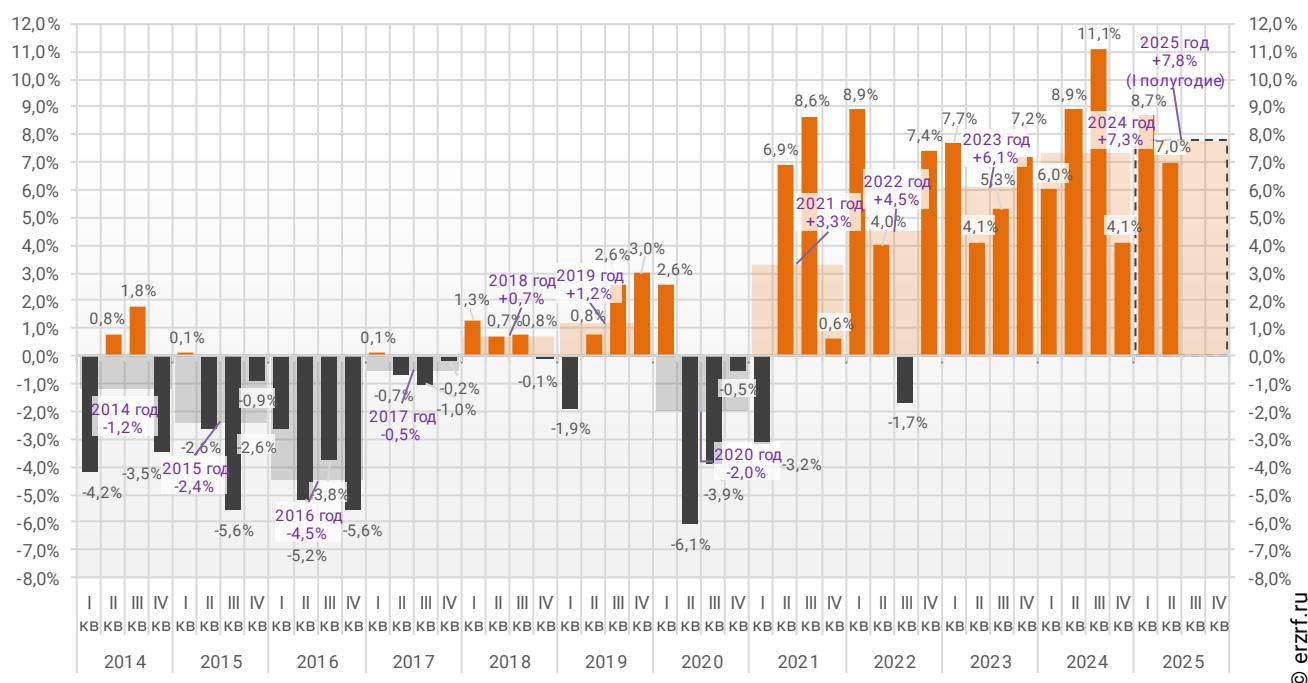
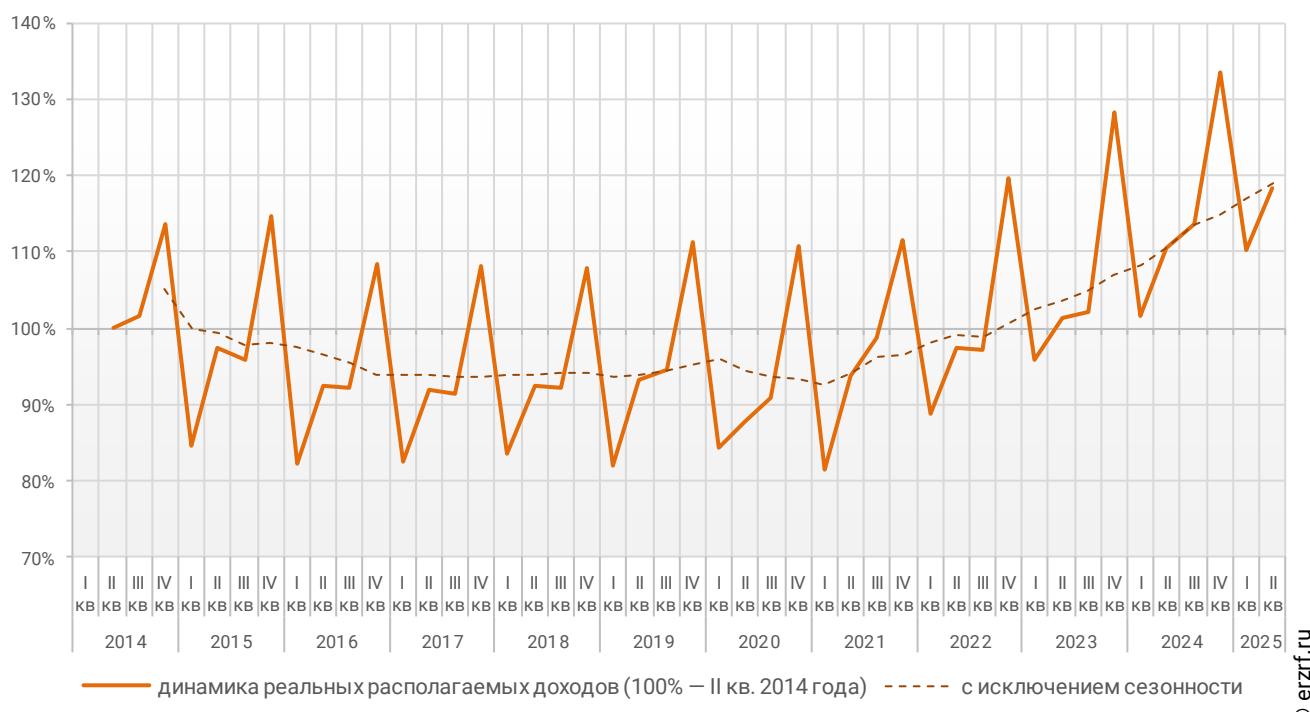


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2025 года составил 18,2% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения

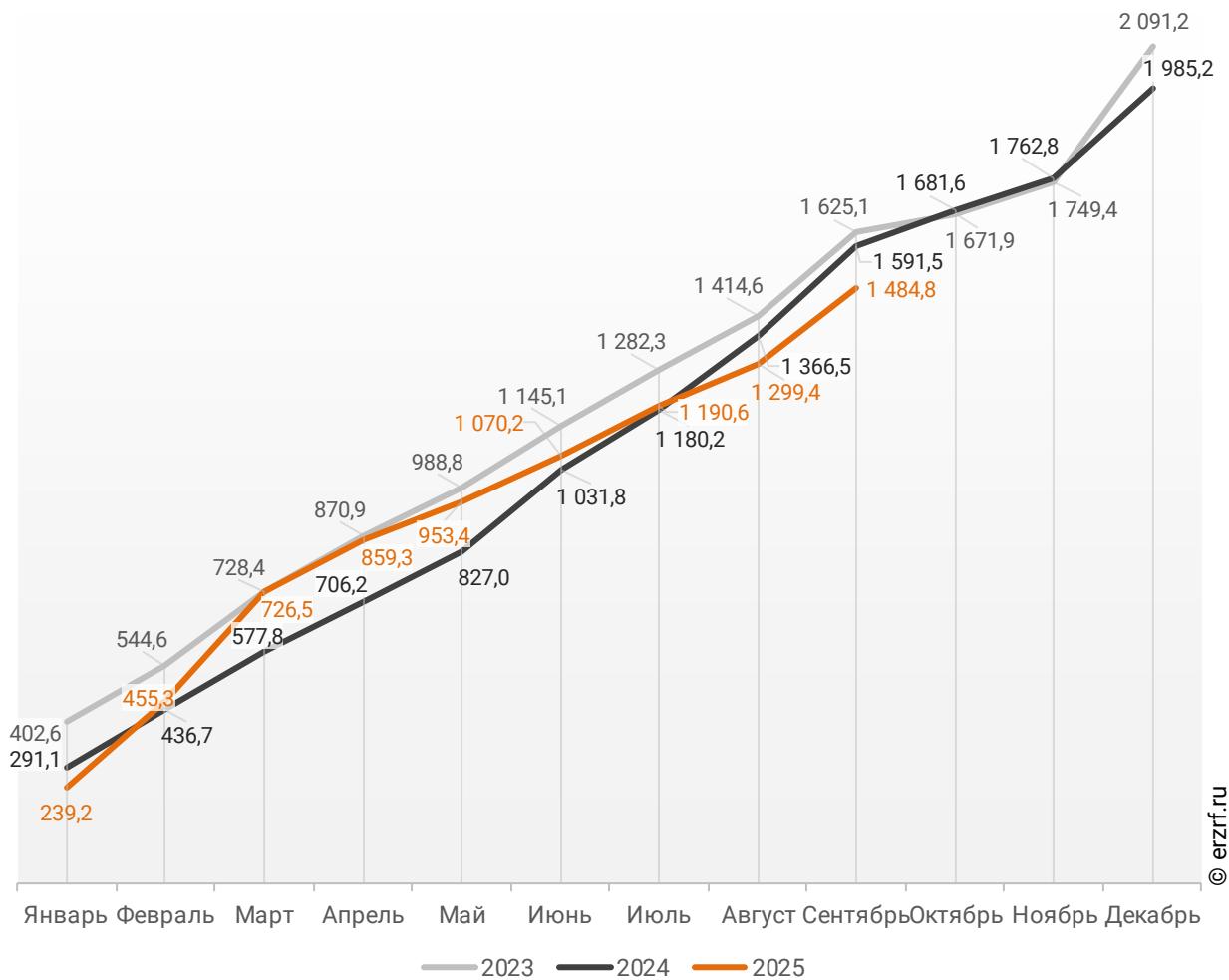


13. Ввод жилья в Челябинской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2025 г. показывает снижение на 6,7% графика ввода жилья в Челябинской области в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и снижение на 8,6% по отношению к 2023 г. (График 36).

График 36

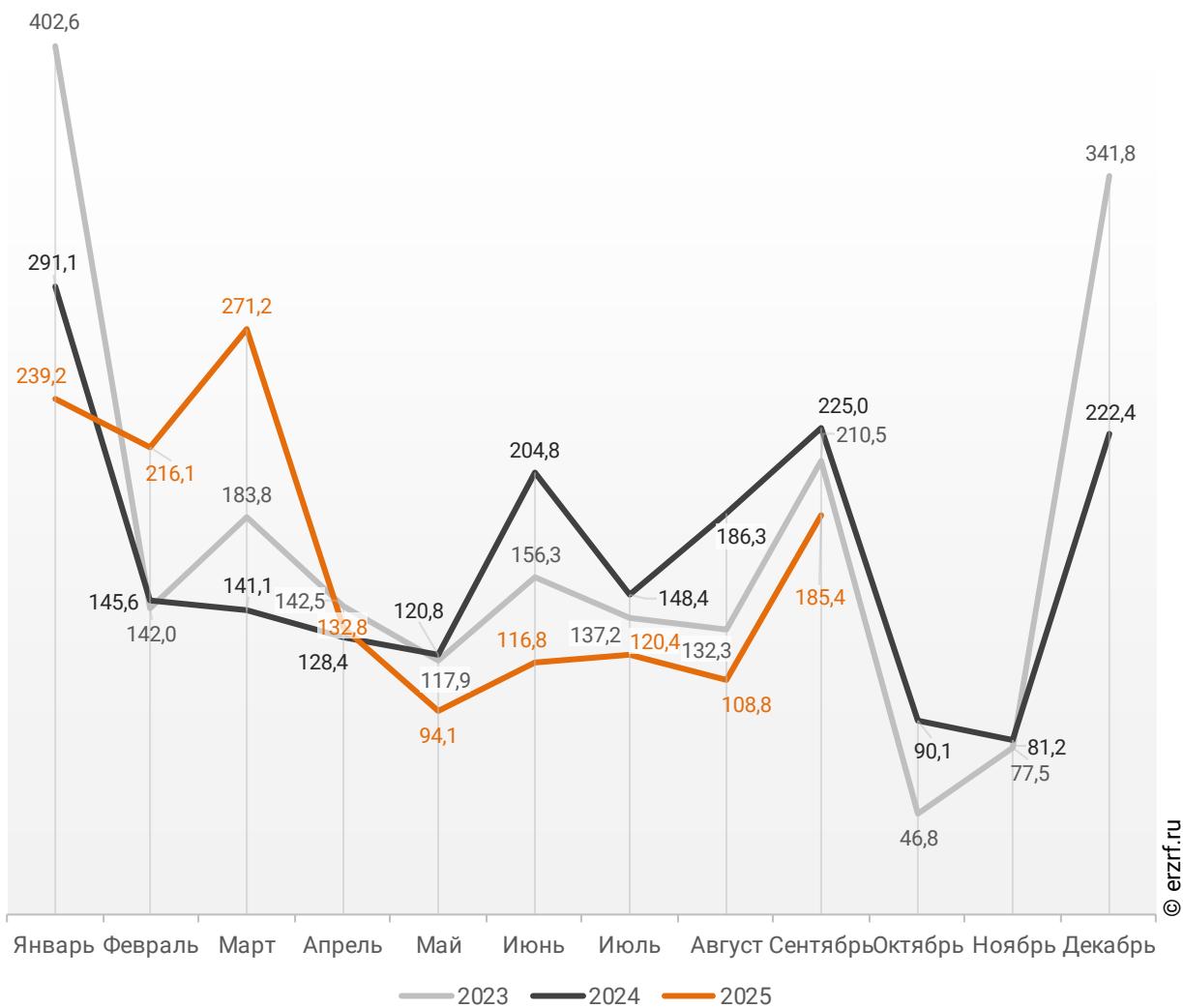
Ввод жилья в Челябинской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В сентябре 2025 года в Челябинской области введено 185,4 тыс. м² жилья. Это на 17,6%, или на 39,6 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 37).

График 37

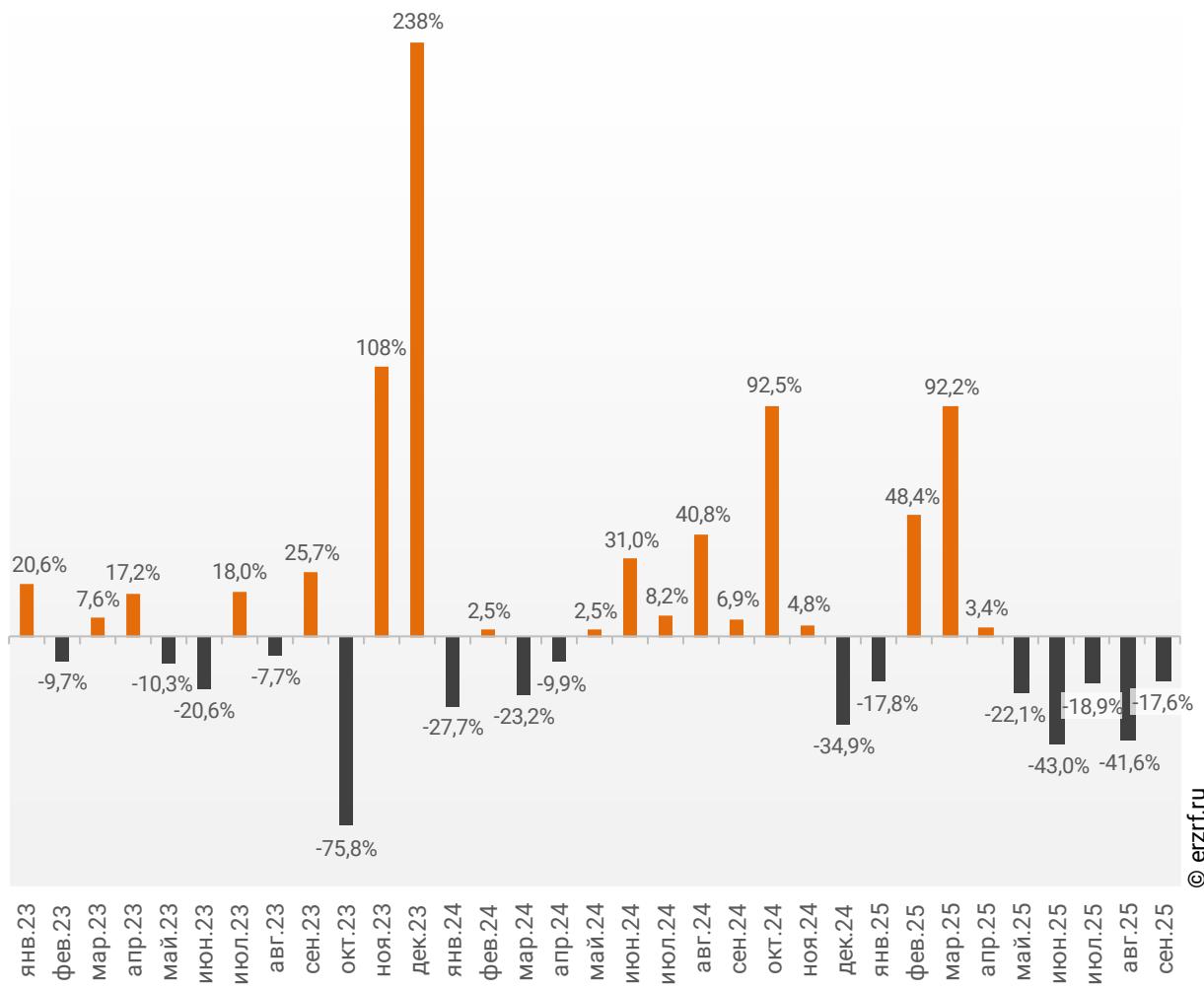
Динамика ввода жилья по месяцам
в Челябинской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Челябинской области пятый месяц подряд.

График 38

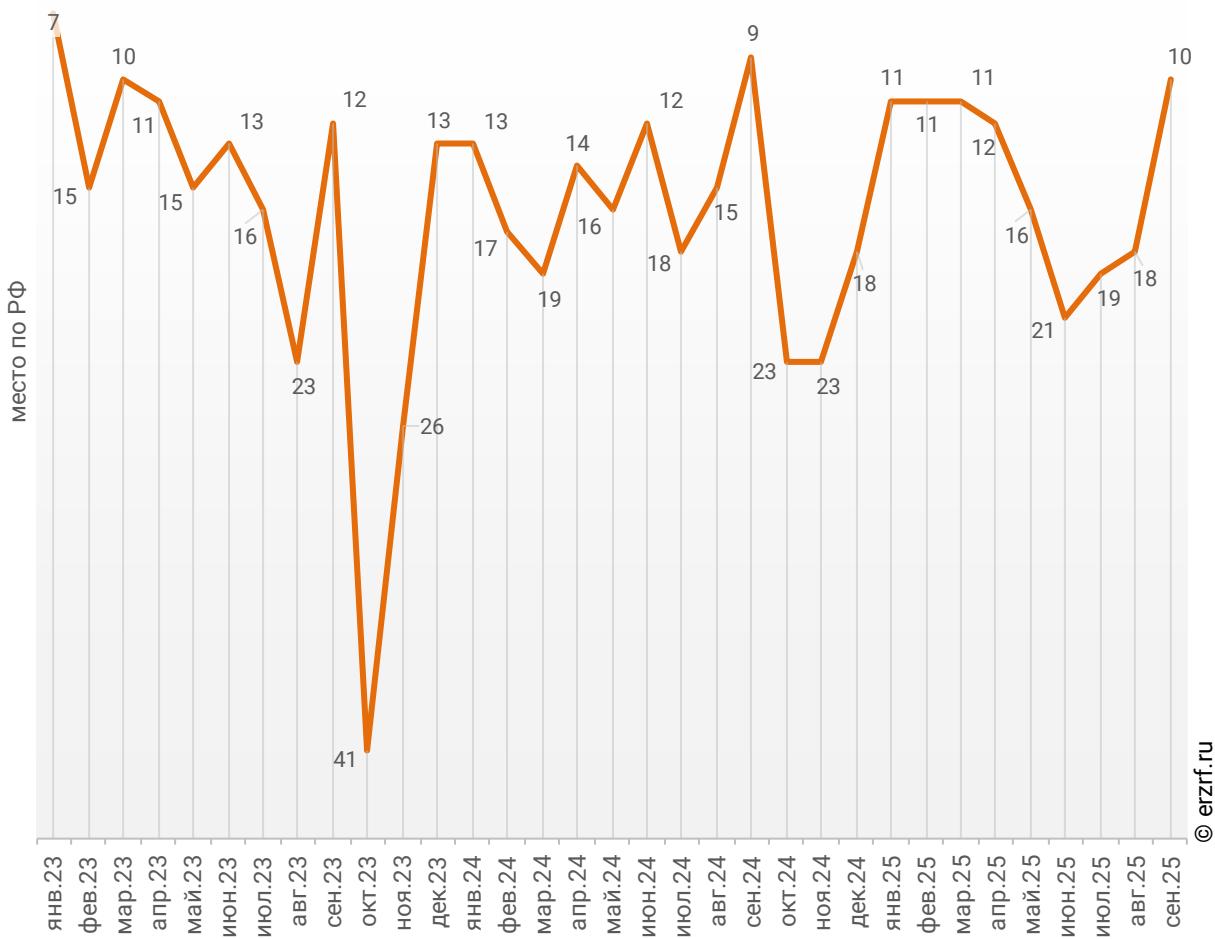
Динамика прироста ввода жилья в Челябинской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Челябинская область занимает 10-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 75-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 55-м месте. (График 39).

График 39

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

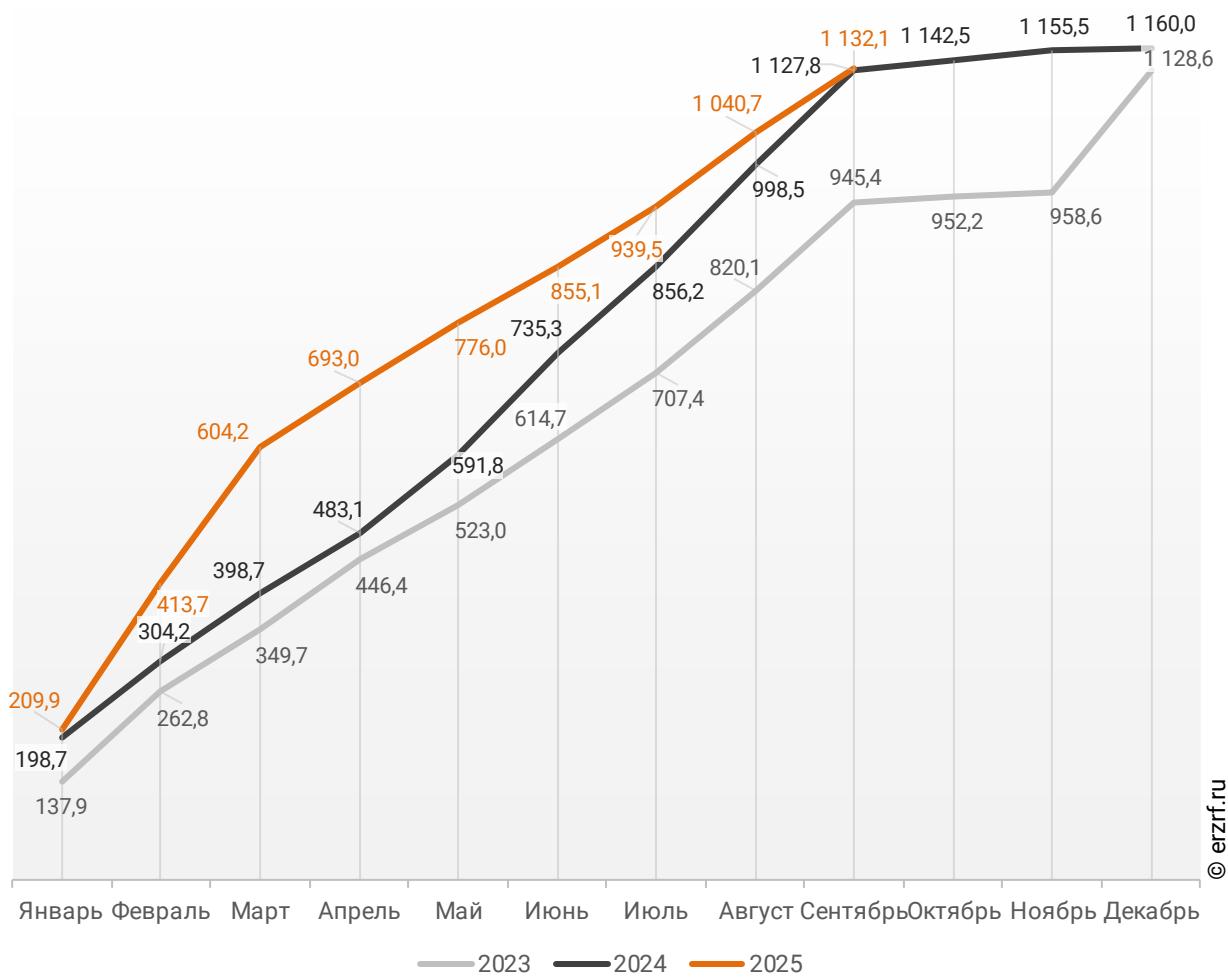


За январь – сентябрь 2025 года по показателю ввода жилья Челябинская область занимает 14-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 70-е место, а по динамике относительного прироста – 47-е место.

В Челябинской области за 9 месяцев 2025 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 0,4% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 19,7% по отношению к 2023 г. (График 40).

График 40

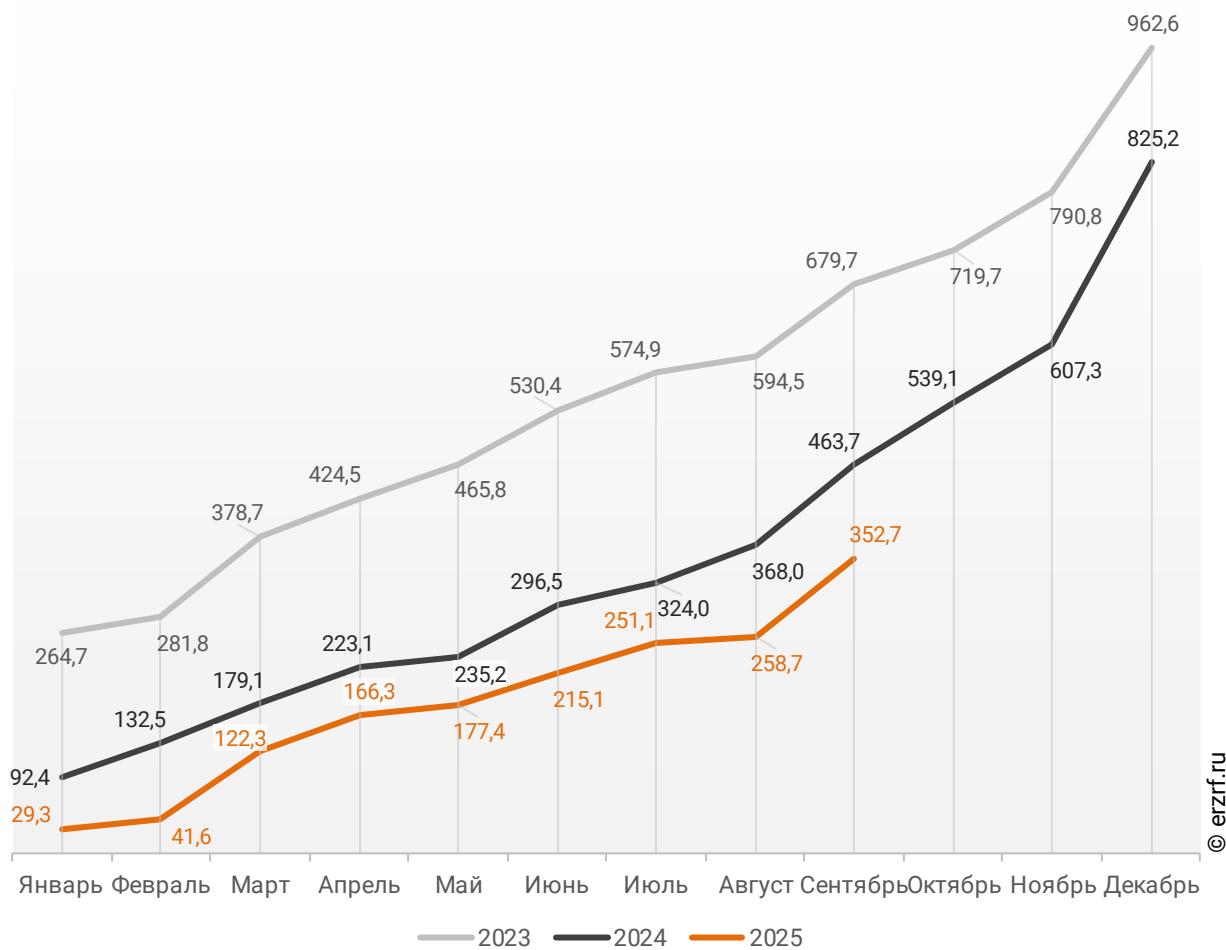
Ввод жилья населением в Челябинской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2025 г. показывают снижение на 23,9% к уровню 2024 г. и снижение на 48,1% к 2023 г. (График 41).

График 41

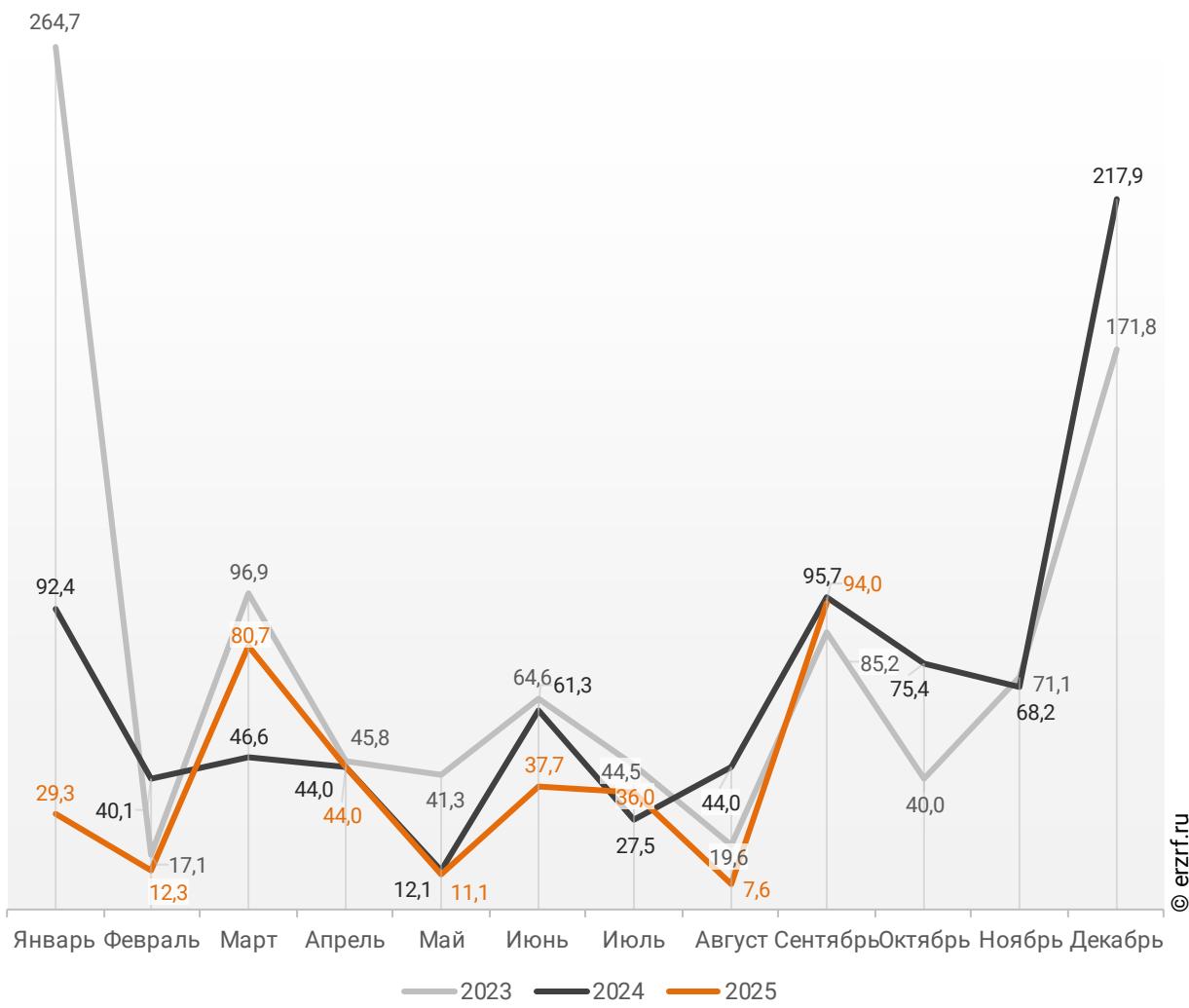
Ввод жилья застройщиками в Челябинской области накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В сентябре 2025 года в Челябинской области застройщиками введено 94,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 1,8%, или на 1,7 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 42).

График 42

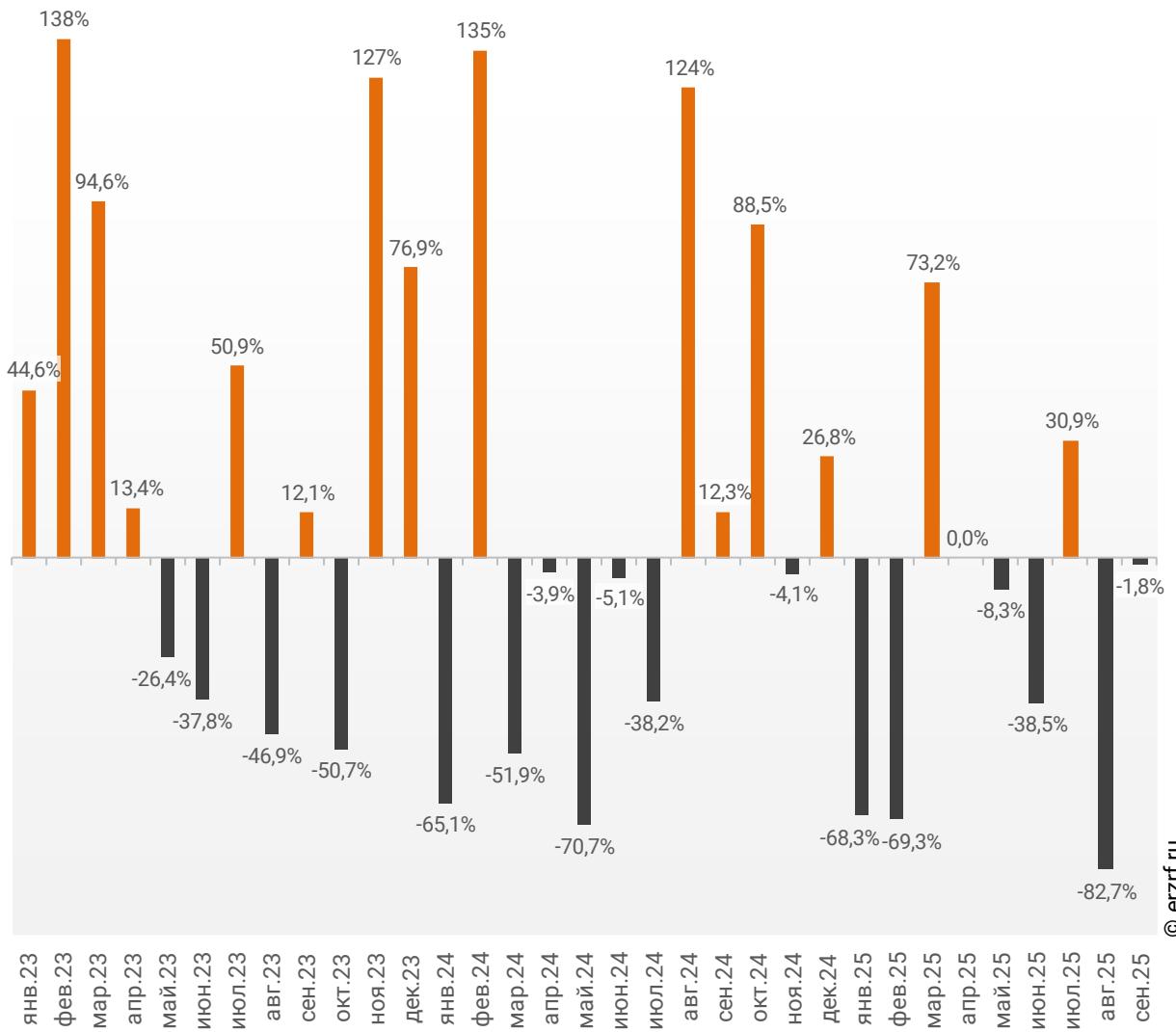
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Челябинской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Челябинской области второй месяц подряд.

График 43

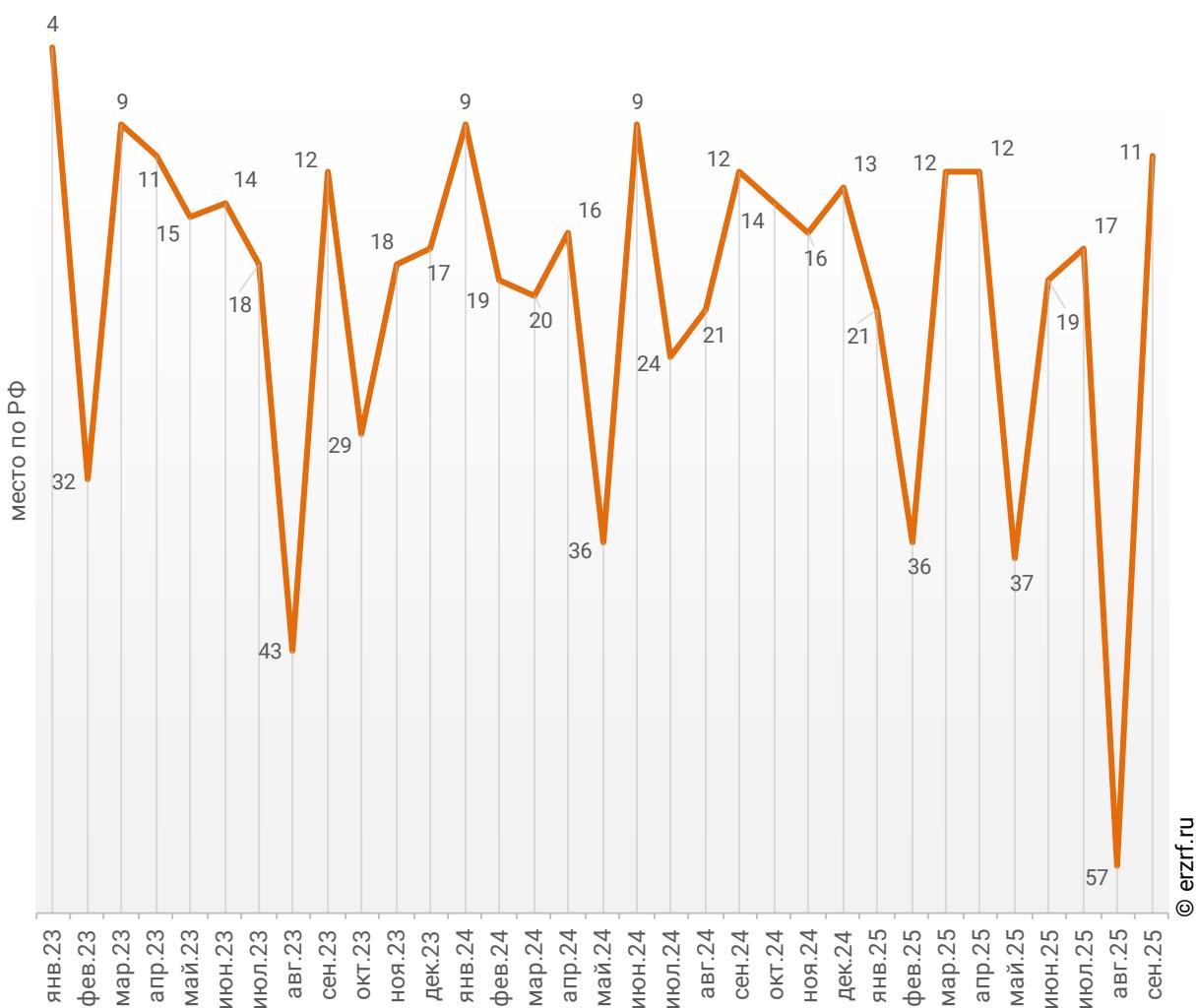
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Челябинской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за сентябрь 2025 года Челябинская область занимает 11-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 51-е место, по динамике относительного прироста – 37-е место. (График 44).

График 44

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками

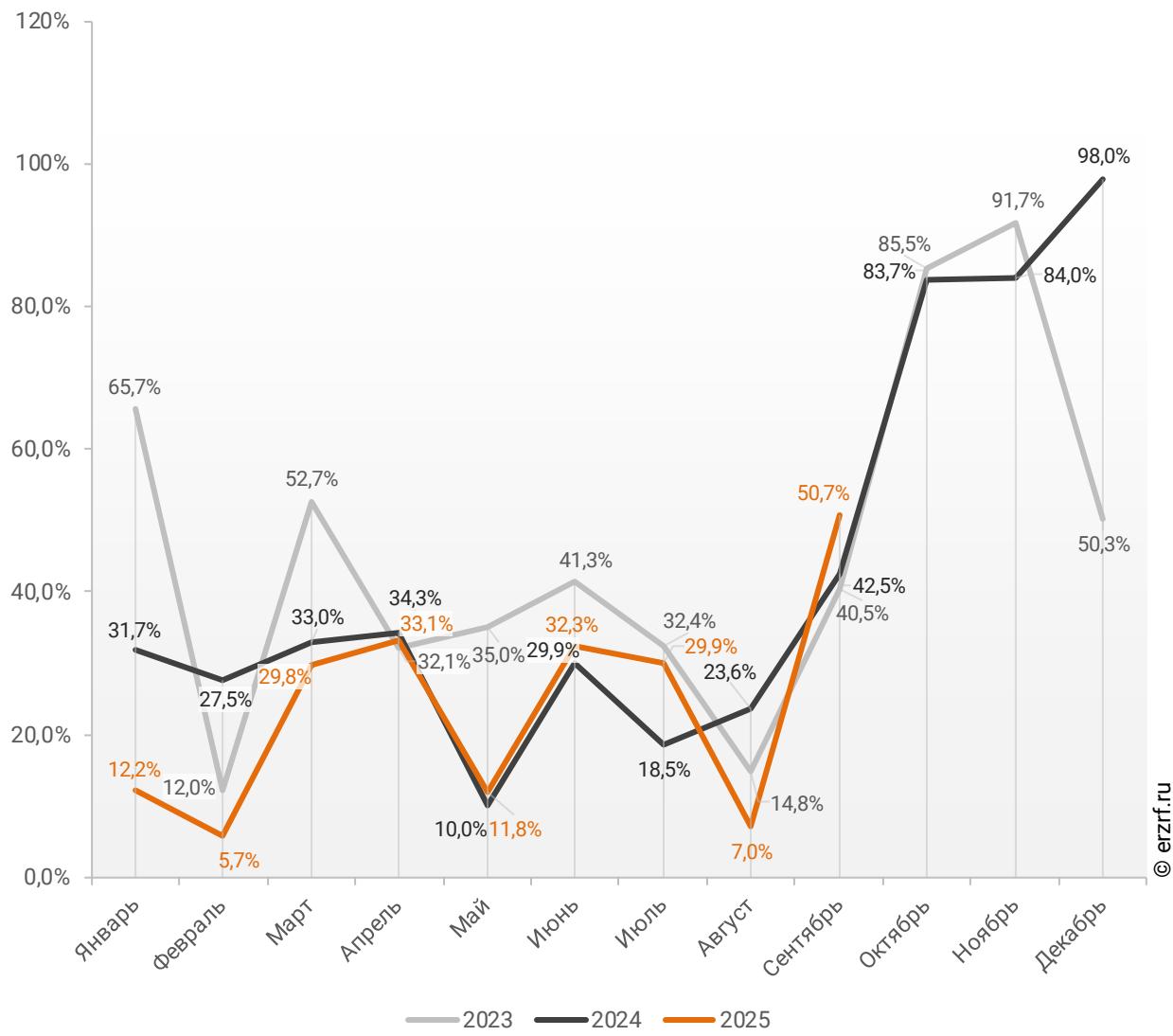


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – сентябрь 2025 года Челябинская область занимает 17-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 77-е место, по динамике относительного прироста – 60-е место.

В сентябре 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Челябинской области составила 50,7%, что на 8,2 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 45

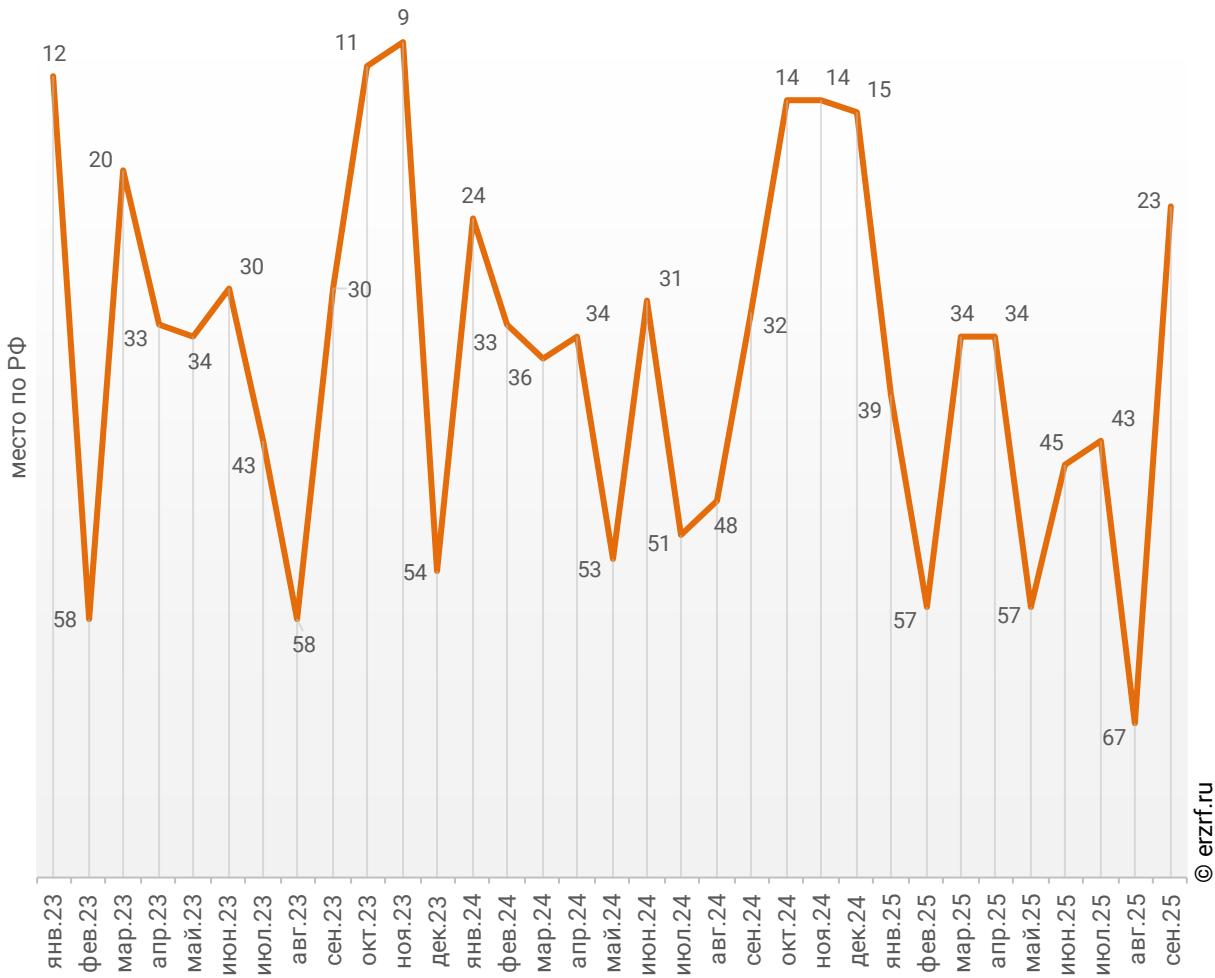
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Челябинской области, %



По этому показателю Челябинская область занимает 23-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2025 г. составила 23,8% против 29,1% за этот же период 2024 г. и 41,8% – за этот же период 2023 г. По этому показателю Челябинская область занимает 54-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Челябинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов		Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.		
IV квартал 2025	Концепт Строй	Пятый элемент	1	504		33 590
IV квартал 2025	ГК ПАО АПРИ	Микрорайон Привилегия-2	3	557		30 221
IV квартал 2025	С3 Симфония	Симфония	1	573		25 740
IV квартал 2025	ГК ИКАР	Конфетти	1	490		22 082
IV квартал 2025	ГК ПАО АПРИ	Твоя Привилегия	6	267		19 357
IV квартал 2025	С3 А74	Шишкин	3	399		18 601
IV квартал 2025	Группа Голос	ГОЛОС в сердце города	1	217		18 223
IV квартал 2025	ГК ПАО АПРИ	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	2	361		17 332
IV квартал 2025	ГК ПАО АПРИ	Парковый Премиум	1	357		17 278
IV квартал 2025	С3 Белый хутор	Микрорайон Белый хутор	1	288		14 513
IV квартал 2025	Трест Магнитострой	Академ-Riverside	1	184		11 945
IV квартал 2025	Трест Магнитострой	В 147 микрорайоне	1	269		11 414
IV квартал 2025	Группа Голос	Ньютон	1	131		11 259
IV квартал 2025	ГК ПАО АПРИ	Притяжение	1	236		11 120
IV квартал 2025	ЭкоСити	Микрорайон Вишнёвая горка	1	250		10 880
IV квартал 2025	С3 Эристави-Южный	Гранат	2	223		10 877
IV квартал 2025	ЭкоСити	Атмосфера	1	215		10 463
IV квартал 2025	С3 Доминанта	Гармония	1	189		9 853
IV квартал 2025	КПД ЗАКАЗЧИК	Орешник	1	225		9 591
IV квартал 2025	Трест Магнитострой	Поселок Молодежный	2	150		9 286
IV квартал 2025	ГК НИКС	НИКС ЛАЙН на Блюхера	1	197		7 984
IV квартал 2025	С3 Основа-Миасс	Дом в Комарово	1	170		7 715
IV квартал 2025	Метчелстрой	Дом на Кулибина	1	149		6 450
IV квартал 2025	ГК ИКАР	Конфетти (п. Западный)	1	126		6 327
IV квартал 2025	Трест Магнитострой	Дом по ул. 50-летия Магнитки, 29	1	126		6 115

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов		Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.		
IV квартал 2025	С3 Наш дом	Дом по ул. Спортивная, 19Б	1	100		4 692
IV квартал 2025	С3 Основа-Копейск	Славный	1	85		4 625
IV квартал 2025	С3 Корд	Клубный Дом на Ленина	1	70		3 917
IV квартал 2025	С3 Эверест-Строй	Островский	1	80		3 729
IV квартал 2025	Трест Магнитострой	Короленко	1	87		3 728
IV квартал 2025	С3 Флагман	Дом по ул. Профессора Благих, 87	1	61		3 298
IV квартал 2025	ГК Би.Ай.Ди Групп	Дом на Набережной	1	12		799
Общий итог			44	7 348		383 004

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Челябинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Академ-Riverside	Челябинск	Трест Магнитострой	7	2 652	144 605
2	Симфония	Челябинск	С3 Симфония	5	2 551	127 679
3	Манхэттен	Челябинск	Новые горизонты	3	1 406	67 929
4	Шишкин	Пригородный	С3 А74	9	1 352	62 433
5	Привилегия Дзен	Западный	С3 Привилегия Партнерс-4	5	1 191	57 105
6	НИКС Про на Лесопарковой	Челябинск	ГК НИКС	5	851	51 307
7	Хорошее решение	Челябинск	С3 Сириус	4	1 191	48 853
8	Квартал Клевер	Челябинск	ГК ИКАР	2	840	47 241
9	Спортивный	Челябинск	Трест Магнитострой	1	844	44 824
10	Голос Притяжение	Магнитогорск	Группа Голос	2	681	42 899
11	Бутик-квартал Голос Меридиан	Челябинск	Группа Голос	2	723	42 725
12	Весенний квартал	Челябинск	Девелопер Весна	2	554	40 224
13	Новиль	Пригородный	ГК ИКАР	5	759	39 853
14	Границы	Челябинск	ГК ПАО АПРИ	2	578	36 556
15	Ленина 114	Магнитогорск	Трест Магнитострой	2	726	34 816
16	Пятый элемент	Челябинск	Концепт Строй	1	504	33 590
17	Притяжение	Западный	ГК ПАО АПРИ	3	672	31 485
18	Микрорайон Привилегия-2	Западный	ГК ПАО АПРИ	3	557	30 221
19	НИКС Про на Энтузиастов	Челябинск	С3 Никс на Энтузиастов	1	506	28 536
20	Микрорайон Вишнёвая горка	Западный	Экосити	3	570	27 669
21	Твоя Привилегия	Западный	ГК ПАО АПРИ	14	322	24 729
	Твоя Привилегия			1	9	879
22	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	С3 ЖК на Блюхера 5	2	573	23 150
23	Конфетти	Северный	ГК ИКАР	1	490	22 082
24	Клубный дом Большой	Челябинск	ГК ИКАР	1	163	21 984

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов ед.	единиц ед.	единиц м²
25	В 147 микрорайоне	Магнитогорск	Трест Магнитострой	2	469	21 590
26	Парк-отель Тургояк-Резорт	Миасс	С3 Тургояк-Резорт	3	652	19 383
27	Эстетика	Красное поле	С3 МС-Инвест	4	297	19 377
28	Западный луч	Челябинск	Концепт Строй	1	322	19 311
29	ГОЛОС в сердце города	Челябинск	Группа Голос	1	217	18 223
30	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	Западный	ГК ПАО АПРИ	2	361	17 332
31	4 Ленина	Челябинск	Группа Голос	1	332	17 311
32	Парковый Премиум	Пригородный	ГК ПАО АПРИ	1	357	17 278
33	Голос Кашириных	Челябинск	Группа Голос	1	272	16 547
34	Атмосфера	Западный	ЭкоСити	2	332	16 044
35	Микрорайон Белый хутор	Западный	С3 Белый хутор	1	288	14 513
36	Поселок Молодежный	Магнитогорск	Трест Магнитострой	3	225	13 917
37	Жилые кварталы Голос L-Town	Терема	Группа Голос	1	204	13 743
38	Краснополье	Красное поле	ГК Бетотек-Застройщик	2	298	13 694
39	НИКС Лайн на Ярославской	Челябинск	С3 НИКС Лайн 1	2	340	12 869
40	Новое поколение	Челябинск	СК Каскад	1	268	12 719
41	Новостория	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	1	196	11 886
42	Ньютон	Челябинск	Группа Голос	1	131	11 259
43	Родные просторы	Миасс	С3 АВС-Стандарт	2	210	11 010
44	Гранат	Южноуральск	С3 Эристави-Южный	2	223	10 877
45	Дом на Спартаке	Челябинск	С3 Доминанта	1	200	10 532
46	Гармония	Миасс	С3 Доминанта	1	189	9 853
47	Орешник	Копейск	КПД ЗАКАЗЧИК	1	225	9 591
48	MOTIVE (МОТИВ)	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	1	175	9 387
49	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	ГК НИКС	1	197	7 984
50	Электростальский	Челябинск	С3 Центрстрой	1	160	7 796
51	Дом в Комарово	Миасс	С3 Основа-Миасс	1	170	7 715
52	По ул. им. В.И. Медведева	Троицк	С3 Эристави-Троицк	1	213	7 714
53	Ильменский	Миасс	ГК Би.Ай.Ди Групп	2	153	7 060
54	Ключевой	Магнитогорск	С3 Ключевой-1	2	112	6 700

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов ед.	единиц ед.	единиц м²
55	Дом на Кулибина	Челябинск	Метчелстрой	1	149	6 450
56	Конфетти (п. Западный)	Западный	ГК ИКАР	1	126	6 327
57	Дом по ул. 50-летия Магнитки, 29	Магнитогорск	Трест Магнитострой	1	126	6 115
58	Геометрия счастья	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	1	98	5 972
59	Дом по ул. 2-я Эльтонская, 18Б	Челябинск	С3 Корд	1	69	4 969
60	Малевич	Челябинск	С3 Завидово	1	92	4 751
61	Дом по ул. Спортивная, 19Б	Южноуральск	С3 Наш дом	1	100	4 692
62	APT Решение	Челябинск	С3 УралАртСтрой	1	90	4 629
63	Славный	Копейск	С3 Основа-Копейск	1	85	4 625
64	Клубный Дом на Ленина	Магнитогорск	С3 Корд	1	70	3 917
65	Островский	Челябинск	С3 Эверест-Строй	1	80	3 729
66	Короленко	Копейск	Трест Магнитострой	1	87	3 728
67	Южный Парк	Южноуральск	Архитектурная практика	1	69	3 676
68	Дом по ул. Мира, 16А	Челябинск	С3 Верста	1	72	3 548
69	Дом по ул. Профессора Благих, 87	Челябинск	С3 Флагман	1	61	3 298
70	Опера	Магнитогорск	С3 Монолит-Маг	1	69	3 248
71	Поселок Молодежный	Магнитогорск	С3 Ре-Стайлинг Про	1	44	2 709
72	Sunny Valley	Сыростан	ИСК Строй сити	1	70	2 587
73	Дом на ул. 9 Января, 40	Коркино	С3 Эристави-Коркино	1	41	1 635
74	Дом на Набережной	Миасс	ГК Би.Ай.Ди Групп	1	12	799
75	Чистые пруды	Саргазы	С3 Символ плюс	2	8	452
Общий итог				154	30 671	1 608 445

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Парк-отель Тургояк-Резорт	Миасс	С3 Тургояк-Резорт	29,7
2	По ул. им. В.И. Медведева	Троицк	С3 Эристави-Троицк	36,2
3	Sunny Valley	Сыростан	ИСК Строй сити	37,0
4	НИКС Лайн на Ярославской	Челябинск	С3 НИКС Лайн 1	37,9
5	Дом на ул. 9 Января, 40	Коркино	С3 Эристави-Коркино	39,9
6	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	С3 ЖК на Блюхера 5	40,4
7	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	ГК НИКС	40,5
8	Хорошее решение	Челябинск	С3 Сириус	41,0
9	Орешник	Копейск	КПД ЗАКАЗЧИК	42,6
10	Короленко	Копейск	Трест Магнитострой	42,9
11	Дом на Кулибина	Челябинск	Метчелстрой	43,3
12	Конфетти	Северный	ГК ИКАР	45,1
13	Дом в Комарово	Миасс	С3 Основа-Миасс	45,4
14	Краснополье	Красное поле	ГК Бетотек-Застройщик	46,0
15	В 147 микрорайоне	Магнитогорск	Трест Магнитострой	46,0
16	Ильменский	Миасс	ГК Би.Ай.Ди Групп	46,1
17	Шишкин	Пригородный	С3 А74	46,2
18	Островский	Челябинск	С3 Эверест-Строй	46,6
19	Притяжение	Западный	ГК ПАО АПРИ	46,9
20	Дом по ул. Спортивная, 19Б	Южноуральск	С3 Наш дом	46,9
21	Опера	Магнитогорск	С3 Монолит-Маг	47,1
22	Новое поколение	Челябинск	СК Каскад	47,5
23	Привилегия Дзен	Западный	С3 Привилегия Партнерс-4	47,9
24	Ленина 114	Магнитогорск	Трест Магнитострой	48,0
25	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	Западный	ГК ПАО АПРИ	48,0
26	Манхэттен	Челябинск	Новые горизонты	48,3

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	Атмосфера	Западный	ЭкоСити	48,3
28	Парковый Премиум	Пригородный	ГК ПАО АПРИ	48,4
29	Дом по ул. 50-летия Магнитки, 29	Магнитогорск	Трест Магнитострой	48,5
30	Микрорайон Вишнёвая горка	Западный	ЭкоСити	48,5
31	Электростальский	Челябинск	С3 Центрстрой	48,7
32	Гранат	Южноуральск	С3 Эристави-Южный	48,8
33	Дом по ул. Мира, 16А	Челябинск	С3 Верста	49,3
34	Симфония	Челябинск	С3 Симфония	50,1
35	Конфетти (п. Западный)	Западный	ГК ИКАР	50,2
36	Микрорайон Белый хутор	Западный	С3 Белый хутор	50,4
37	APT Решение	Челябинск	С3 УралАртСтрой	51,4
38	Малевич	Челябинск	С3 Завидово	51,6
39	Гармония	Миасс	С3 Доминанта	52,1
40	4 Ленина	Челябинск	Группа Голос	52,1
41	Родные просторы	Миасс	С3 АВС-Стандарт	52,4
42	Новиль	Пригородный	ГК ИКАР	52,5
43	Дом на Спартаке	Челябинск	С3 Доминанта	52,7
44	Спортивный	Челябинск	Трест Магнитострой	53,1
45	Южный Парк	Южноуральск	Архитектурная практика	53,3
46	MOTIVE (МОТИВ)	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	53,6
47	Дом по ул. Профессора Благих, 87	Челябинск	С3 Флагман	54,1
48	Микрорайон Привилегия-2	Западный	ГК ПАО АПРИ	54,3
49	Славный	Копейск	С3 Основа-Копейск	54,4
50	Академ-Riverside	Челябинск	Трест Магнитострой	54,5
51	Клубный Дом на Ленина	Магнитогорск	С3 Корд	56,0
52	Квартал Клевер	Челябинск	ГК ИКАР	56,2
53	НИКС Про на Энтузиастов	Челябинск	С3 Никс на Энтузиастов	56,4
54	Чистые пруды	Саргазы	С3 Символ плюс	56,5
55	Бутик-квартал Голос Меридиан	Челябинск	Группа Голос	59,1
56	Ключевой	Магнитогорск	С3 Ключевой-1	59,8
57	Западный луч	Челябинск	Концепт Строй	60,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
58	НИКС Про на Лесопарковой	Челябинск	ГК НИКС	60,3
59	Новостория	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	60,6
60	Голос Кашириных	Челябинск	Группа Голос	60,8
61	Геометрия счастья	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	60,9
62	Поселок Молодежный	Магнитогорск	СЗ Ре-Стайлинг Про	61,6
63	Поселок Молодежный	Магнитогорск	Трест Магнитострой	61,9
64	Голос Притяжение	Магнитогорск	Группа Голос	63,0
65	Границы	Челябинск	ГК ПАО АПРИ	63,2
66	Эстетика	Красное поле	СЗ МС-Инвест	65,2
67	Дом на Набережной	Миасс	ГК Би.Ай.Ди Групп	66,6
68	Пятый элемент	Челябинск	Концепт Строй	66,6
69	Жилые кварталы Голос L-Town	Терема	Группа Голос	67,4
70	Дом по ул. 2-я Эльтонская, 18Б	Челябинск	СЗ Корд	72,0
71	Весенний квартал	Челябинск	Девелопер Весна	72,6
72	Твоя Привилегия	Западный	ГК ПАО АПРИ	76,8
73	ТвояПривилегия	Западный	ГК ПАО АПРИ	97,7
74	ГОЛОС в сердце города	Челябинск	Группа Голос	84,0
75	Ньютон	Челябинск	Группа Голос	85,9
76	Клубный дом Большой	Челябинск	ГК ИКАР	134,9
Общий итог				52,4



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашиими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, IEK, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

Основан
в 2012 году

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	от 10 000 руб. 24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без). Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru