

Жилая недвижимость Казани

первичный рынок

II квартал 2025
года



Предложение на первичном рынке Казани

CORE·XP

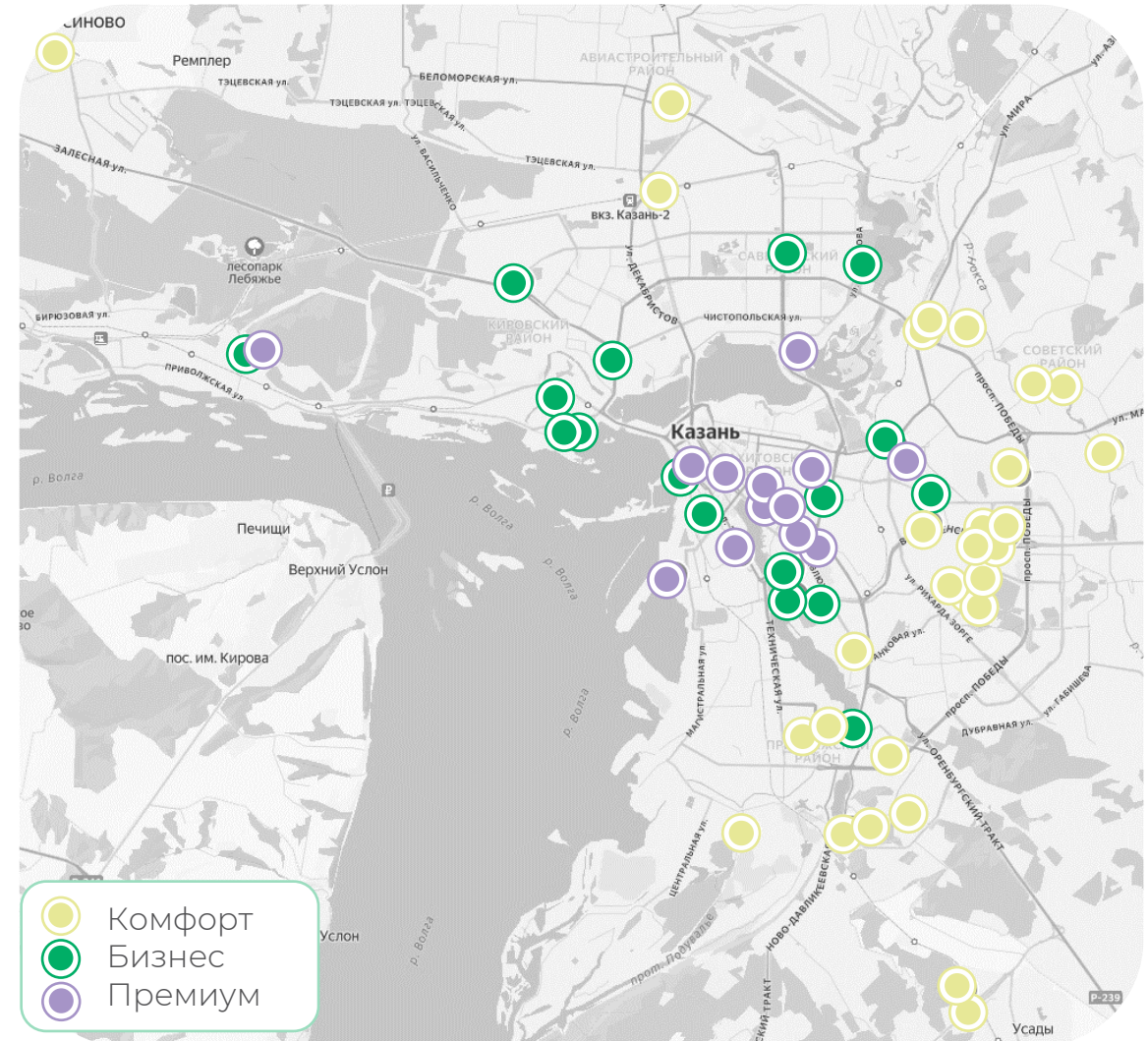
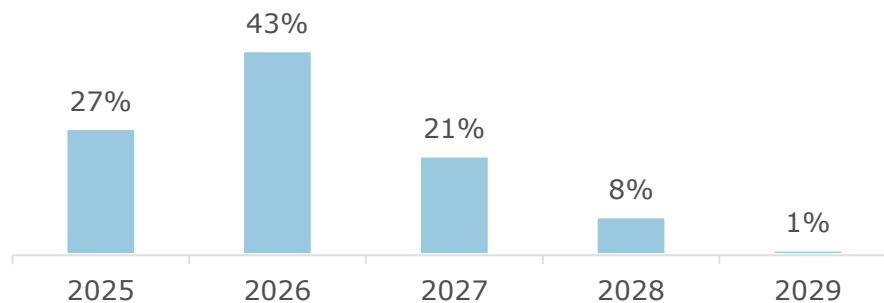
По состоянию на конец II кв 2025 г. на первичном рынке жилой недвижимости Казани в процессе активного строительства находится **60** жилых комплексов.

Из них:

- 30 проектов комфорт-класса
- 16 проектов бизнес-класса
- 14 проектов премиум-класса

Общий объем строящихся проектов составляет **1,8** млн кв.м или **36** тыс. лотов.

Структура строящегося жилья по годам ввода в эксплуатацию, %



Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Предложение на первичном рынке Казани

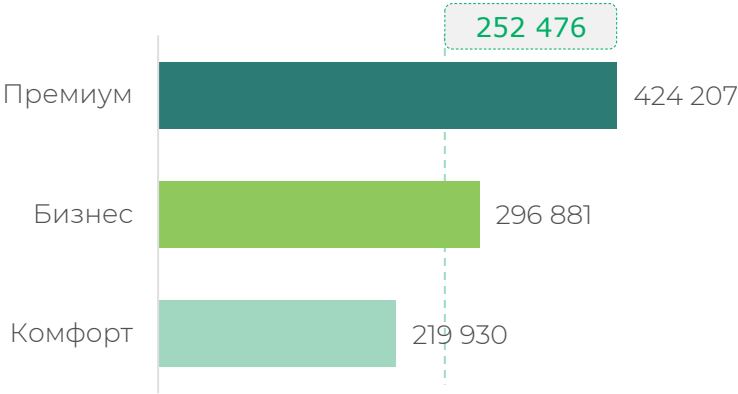


Средневзвешенная цена кв.м на первичном рынке Казани во II кв 2025 г. составила **252 476** руб. В комфорт-классе СБЦ меньше на 12,9%, а в бизнес и премиум-классе больше среднего значения по рынку на 17,6% и 68% соответственно.

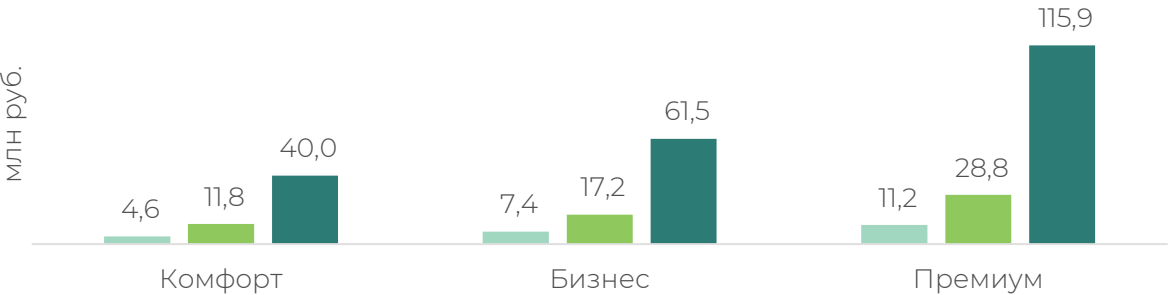
На первичном рынке средняя площадь лотов экспозиции в разрезе классов оказалась больше средней проектной площади на 7,7% - 13,1%.

Минимальный бюджет покупки на первичном рынке составляет **4,6** млн руб., средний – **14** млн руб., а максимальный – **115,9** млн руб.

Средневзвешенная цена м² во II кв. 2025 г., руб.



Минимальный, средний и максимальный бюджет покупки в разрезе классов жилья, II кв 2025 г.

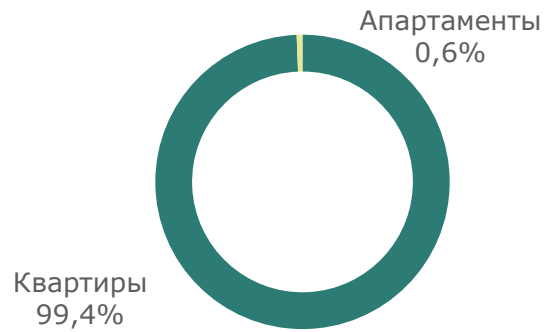


Класс	Средняя проектная площадь квартиры, м²	Средняя площадь квартиры в экспозиции, м²	Отклонение ср. площади экспозиции от ср. проектной площади, %
Премиум	65,5	70,5	▲ 7,7%
Бизнес	52,4	58,2	▲ 11,0%
Комфорт	47,3	53,5	▲ 13,1%

Предложение на первичном рынке Казани

CORE·XP

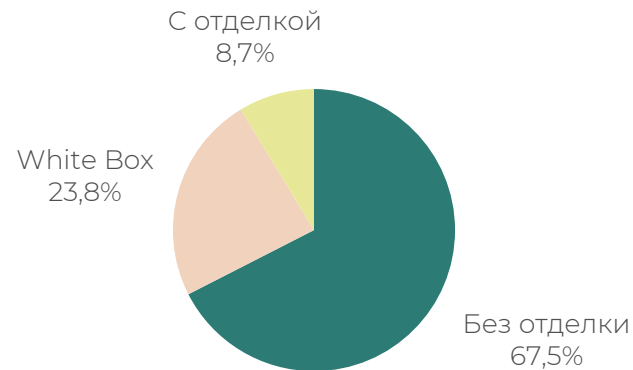
Структура экспозиции по типу жилья
II кв 2025 г.



На первичном рынке экспонируется 10 тыс. лотов, из которых **99,4%** квартиры, а **0,6%** апартаменты.

Апартаменты представлены в проекте апарт-отеля Vertical Boutique от застройщика Новастрой.

Структура экспозиции по типу отделки
II кв 2025 г.

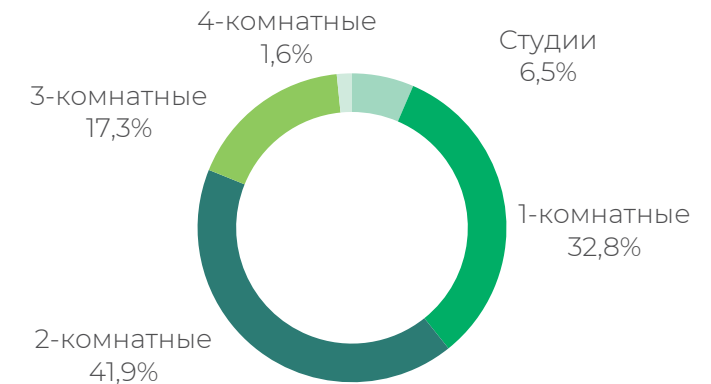


Большая часть экспонируемых на первичном рынке лотов предлагается без отделки – **67,5%**.

Более чем в 3 раза меньше предложение квартир с предчистовой отделкой, на которую приходится **23,8%**.

Меньше всего на первичном рынке распространена чистовая отделка, с которой представлено всего **8,7%** экспозиции.

Структура экспозиции по типу комнатности
II кв 2025 г.



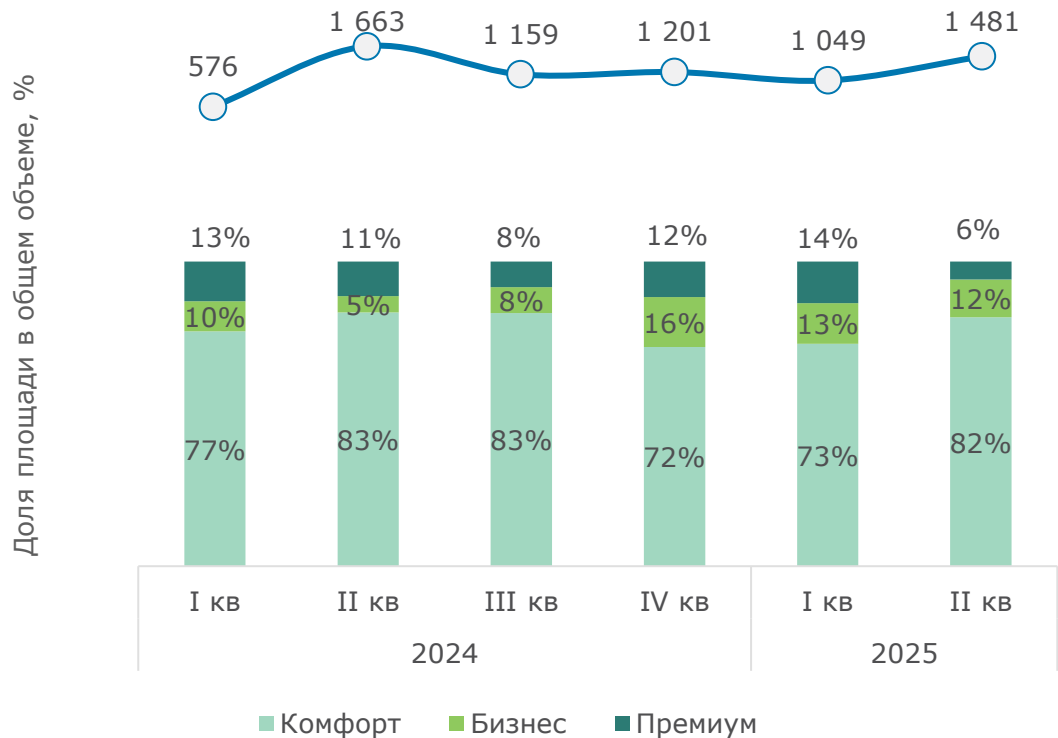
На долю 2-комнатных лотов (**41,9%**) приходится большая часть предложения первичного рынка.

Самыми менее распространенными стали студии (**6,5%**) и 4-комнатные лоты (**1,6%**).

Спрос на первичном рынке Казани

CORE·XP

Структура спроса и количество сделок на первичном рынке в разрезе класса жилья



- Во II кв 2025 г. было заключено на **41%** больше сделок, чем в I кв 2025 г., но на **11%** меньше, чем годом ранее.
- За I полугодие 2025 г. было реализовано на **13%** больше лотов, чем за I полугодие 2024 г.
- Во II кв 2025 г. суммарно было реализовано 61 тыс. м², что на **20%** чем за I кв 2025 г. и на **16%** меньше чем годом ранее.
- В полугодовом выражении объем реализованной площади больше на **12%**, чем годом ранее.
- По результатам II кв 2025 г. относительно I кв 2025 г. увеличился спрос в комфорт- (**+49%**) и бизнес-классе (**+54%**), а на проекты премиум-класса снизился (**-40%**).

Спрос на первичном рынке Казани



Средневзвешенная цена м² в сделках на первичном рынке Казани во II кв. 2025 г. составила **246 604** руб. Относительно I кв 2025 г. цена м² снизилась на **7%**, а в сравнении год к году увеличилась на **10%**.

В разбивке на классы, цена м² снизилась относительно I кв 2025 г. только в премиум-классе на **7%**.

Средняя площадь лота в сделках во II кв составила **41,2** м², что на **15%** меньше чем в I кв. и на **6%** меньше год к году.

Во II кв 2025 г. средние площади лотов в разрезе классов снизились во всех сегментах на **9%** - **27%**.

Динамика изменения средневзвешенной цены м² в сделках в период с I кв 2024 г. по II кв 2025 г., тыс. руб.



Динамика изменения средней площади лота в сделках в период с I кв 2024 г. по II кв 2025 г., м²



Спрос на первичном рынке Казани



Проекты с наибольшими объемами продаж во II кв 2025 г. по классам



Проект	Батталовский
Застройщик	Суварастроит
Класс	Комфорт
Ввод в эксплуатацию	I кв 2027 – II кв 2028
Реализовано м ²	11 160
Реализовано лотов, шт.	335
СВЦ в сделках, руб./м ²	227 938



Проект	Таулар
Застройщик	ПИК
Класс	Бизнес
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2028 – II кв 2029
Реализовано м ²	2 287
Реализовано лотов, шт.	65
СВЦ в сделках, руб./м ²	256 236



Проект	Costura Town
Застройщик	КамаСтройИнвест
Класс	Премиум
Ввод в эксплуатацию	I кв 2026 – I кв 2027
Реализовано м ²	1 083
Реализовано лотов, шт.	15
СВЦ в сделках, руб./м ²	396 678

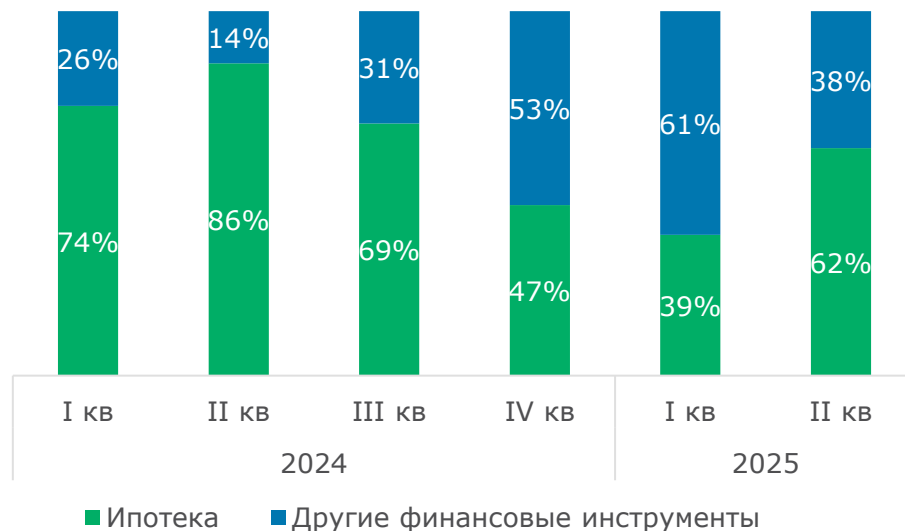
Финансовые инструменты



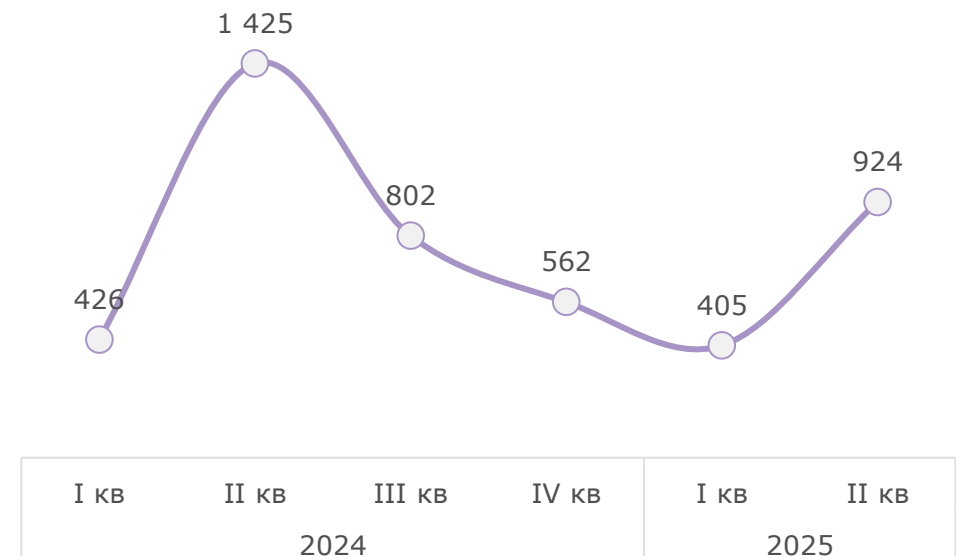
Во II кв 2025 г. **62%** от общего числа сделок совершалось с использованием ипотеки. Начиная с III кв 2024 г. это первый период роста доли ипотечных инструментов в сделках.

Доля сделок с использованием рассрочки составила **26%**.

Доля ипотечных сделок в структуре продаж, %



Количество сделок с использованием ипотеки, шт.



Количество сделок с ипотекой выросло в 2 раза относительно I кв 2025 г., однако было заключено на 35% меньше сделок, чем во II кв 2024 г.

Наша команда

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



CORE.XP



Екатерина Ломтева
Директор,
руководитель департамента
жилой недвижимости



Евгений Сугробов
Коммерческий директор,
департамента жилой
недвижимости



Юлия Косарева
Директор управления
проектами, департамента
жилой недвижимости



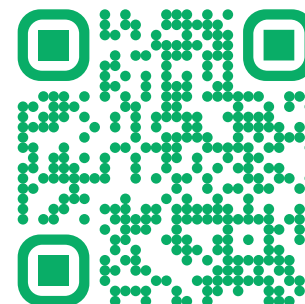
Наталья Баязитова
Директор по развитию,
департамента жилой
недвижимости



Марина Жукова
Руководитель отдел
аналитики, департамента
жилой недвижимости



Матвей Железняк
Старший аналитик отдел
аналитики, департамента
жилой недвижимости



Старты продаж,
прогнозы доходности,
уникальные предложения
в нашем телеграм-канале

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников

Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

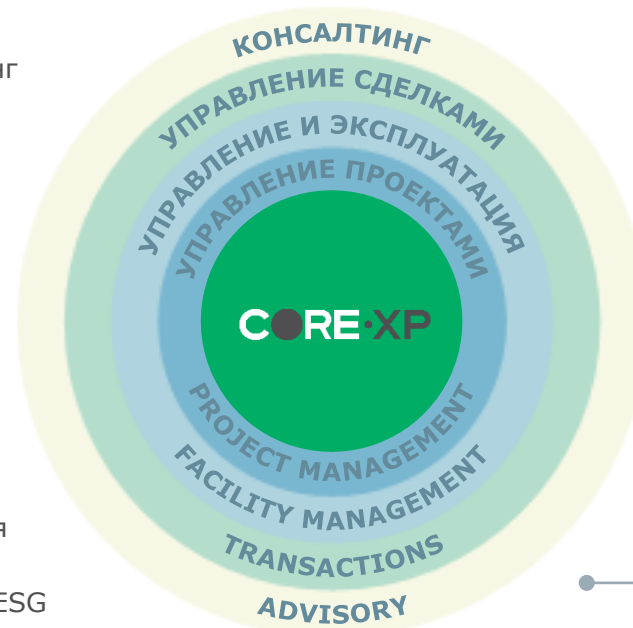


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).