

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

«Инвестиции в Черноземье
(Курск, Белгород, Воронеж)»



Обо мне:

Бартенева Светлана Сергеевна – генеральный директор ООО «Центр управления недвижимостью» (ЦУН).

В настоящее время у компании два офиса (г. Курск и г. Москва) и широкая партнерская сеть не только по России, но и за ее пределами.

Руководитель Комитета по банковскому сектору Гильдии Риэлторов Москвы.

Член комитета по межрегиональным сделкам Российской Гильдии Риэлторов.

Эксперт рынка недвижимости Черноземья.

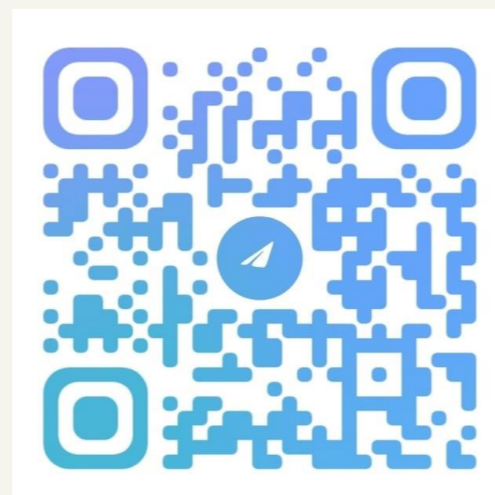
Партнер РГР по образовательной деятельности. Спикер.

Практикующий юрист (магистр юриспруденции).

Большой опыт работы в качестве юриста в строительной компании (МКД и ИЖС).

Закончила карьеру в найме на должности начальника юридического отдела в крупном агрохолдинге.

Управленческий опыт с 2018 года.



Воронеж

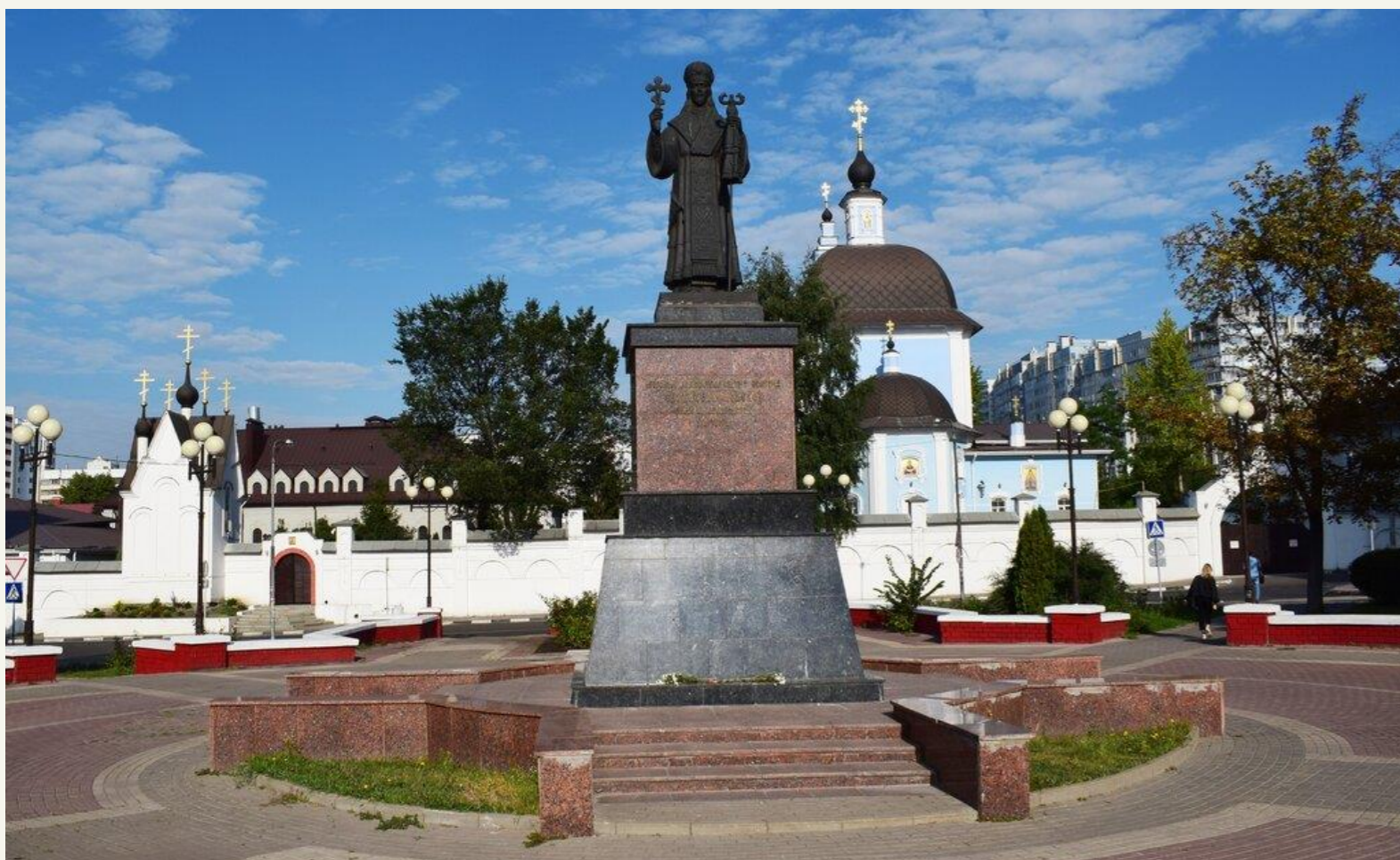
Воронежская область традиционно удерживает лидерство в Черноземье по объёмам жилищного строительства, хотя рынок вошёл в фазу умеренного роста после коррекции.

По данным Воронежстата, за 2025 год в регионе было введено порядка 1,9 млн. кв. метров жилья, *что более чем в два раза превышает показатели Курской области.*

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) доминирует в регионе. За 2025 года доля ИЖС составила 56 % от общего объёма ввода.

Стоимость квадратного метра в новостройках Воронежа в 3 квартале 2025 года достигла 117,4 тыс. руб./кв. м. (для сравнения: Курская - 124,1 руб./кв. м., Белгородская - 113,8 руб./кв. м., Липецкая – 94,7 руб./кв. м., Орловская – 95,7 руб./кв. м.).

Рост цен в 2025 году был умеренным: +9,2% за год по данным «Яндекс Недвижимости», что значительно ниже Курска (для сравнения: рост 26 %).



Белгород

Рынок жилищного строительства Белгородской области в 2025 году столкнулся с определёнными вызовами, которые привели к коррекции объёмов ввода.

Ранее Белгородская область традиционно занимала 2-е место по вводу жилья в Черноземье после Воронежской области, где в 2025 году ввели 1,9 млн кв. м. Однако по итогам года регион сместился на 3-ю позицию, уступив Курской области.

По данным Росстата, за 2025 года в регионе было введено 806 тыс. кв. метров жилья. Это на 5,5 % ниже показателя 2024 года. **Для сравнения, в Курской области за 11 месяцев был зафиксирован рост на 17,8 %.**

За 2025 года доля ИЖС составила 80,9 % от общего объёма ввода (652 тыс. кв. м).

Стоимость квадратного метра в новостройках в 3 квартале 2025 года достигла 113,8 тыс. руб./кв. м. (для сравнения: Курская - 124,1 руб./кв. м., Воронежская - 117,4 руб./кв. м., Липецкая – 94,7 руб./кв. м., Орловская – 95,7 руб./кв. м.), а к концу 2025 года достигла 150 тыс. руб./кв. м.

С начала года жильё на первичном рынке подорожало почти на 7 % (со 109,5 тыс. до 113,7 тыс. руб./кв. м).

Это значительно ниже курских показателей, где стоимость к концу года превысила 150 тыс. рублей.

Рынок вторичного жилья продемонстрировал стабилизацию.

В третьем квартале 2025 года стоимость квадратного метра достигла 87,7 тыс. руб./кв.м. (Курская – 108,9 тыс. руб./кв. м., Воронежская – 103,5 тыс. руб./кв. м., Липецкая – 95,4 тыс. руб./кв. м., Орловская – 79,6 тыс. руб./кв. м.

С начала года рост в этом сегменте составил лишь 2,4%.

Курск

По данным Курскстата, жилищное строительство в Курской области демонстрирует уверенный рост.

За период с января по ноябрь 2025 года в регионе было сдано в эксплуатацию жилых помещений общей площадью 722 531 квадратный метр, что соответствует 6 225 новым квартирам. По сравнению с аналогичным периодом 2024 года объём ввода вырос на 17,8%.

Рост цен в 2025 году был рекордным.

Сейчас Курская область является лидером по стоимости жилья в ЦФО, (исключая г. Москву и Московскую область).



С августа 2024 по декабрь 2025 года цена «квадрата» в новостройках выросла на 26%, на вторичном рынке - на 44,5% (средний рост по России 12,7 % и 10 % соответственно).

Стоимость квадратного метра в новостройках в 3 квартале 2025 года достигла 124,1 тыс. руб./кв. м. (Воронежская – 117,4 тыс. руб./кв. м., Белгородская – 113,8 тыс. руб./кв. м., Липецкая – 94,7 тыс. руб./кв. м., Орловская – 95,7 тыс. руб./кв. м.), а к концу 2025 года достигла 150 тыс. руб./кв. м.

Рынок вторичного жилья в Курской области также демонстрирует значительный рост, стоимость квадратного метра в 3 квартале 2025 года достигла 108,9 тыс. руб./кв. м. (Воронежская – 103,5 тыс. руб./кв. м., Белгородская – 87,7 тыс. руб./кв. м., Липецкая – 95,4 тыс. руб./кв. м., Орловская – 79,6 тыс. руб./кв. м.), а к концу 2025 года достигла 130 тыс. руб./кв. м.



Важно!

На рынках недвижимости разных регионов
России существуют различные «правила игры».
Необходимо эти правила знать!



Рекомендации по инвестициям в другие регионы включают в себя:

- анализ инвестиционной привлекательности территории, в том числе факторный;
- учёт рисков, в том числе геополитических и валютных;
- рассмотрение инструментов инвестирования и анализ государственной политики, направленной на привлечение инвестиций;
- анализ последующей ликвидности

Важно помнить, что инвестирование всегда связано с рисками, и перед принятием решения рекомендуется проконсультироваться с финансовым экспертом.

Fresh Up!

МОСКОВСКИЙ
РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ



ГРМ | Гильдия
риэлторов
Москвы

2026

*Спасибо за внимание!
Связаться со мной 📩*

Бартенева Светлана Сергеевна
Генеральный директор
8 906 694 17 77

