




ОБЗОР МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ


I квартал 2024 года


Май 2024




Ключевые события рынка жилищного строительства в I квартале 2024 года

 **Застройщики наращивали предложение жилья**, ориентируясь на высокий уровень распроданности: в I кв. 2024 г. объем **запусков** составил **10,9 млн кв. м (+13% г/г)**, а в марте стал третьим за историю наблюдений (5 млн кв. м). В результате **портфель строящегося жилья** в России обновил максимум с 2019 г. (**108,1 млн кв. м** на 01.04.2024)

 **Продажи жилья в новостройках** в I кв. 2024 г. (**123 тыс. ДДУ**) сохранились на прошлогоднем уровне. Большинство квартир (**78%**) приобреталось **с ипотекой**, однако **доля** таких сделок **снизилась** (-17 п.п. кв/кв и -2 п.п. г/г). Альтернативой ипотечным кредитам все чаще становятся **схемы финансирования от застройщиков**, в частности рассрочка до ввода в эксплуатацию

 По данным индекса цен ДОМ.РФ, в I кв. 2024 г. **номинальные цены** на строящееся жилье в России **выросли на 2,2%**, а **в реальном выражении** (при инфляции 1,95%) – практически **не изменились**

 **Темпы кредитования застройщиков ускорились** как по новым, так и по текущим проектам: объем открытых лимитов превысил **17 трлн руб.**, выборка лимитов выросла до **6,5 трлн руб.** **Остатки на счетах эскроу** практически не изменились с начала года и составили **5,8 трлн руб.** на 01.04.2024

Основные показатели рынка жилищного строительства России¹



Многоквартирное строительство

	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	кв/кв ²	г/г ²
Запуск новых проектов , млн кв. м	9,7	16,5	10,9	-34%	+13%
Размещенные РНВ , млн кв. м	8,1	16,1	5,9	-64%	-27%
Объем жилья в стадии строительства , млн кв. м	98,5	106,0	108,1	+2%	+10%



Продажи жилья

Количество ДДУ физ. лиц на жилье , тыс. шт.	122	249	123	-51%	+1%
Доля сделок с ипотекой	80%	95%	78%	-17 п.п.	-2 п.п.



Проектное финансирование

Открытые кредитные линии , трлн руб.	12,9	16,5	17,4	+5%	+35%
Текущая задолженность , трлн руб.	5,0	6,1	6,5	+6%	+30%
Средства на счетах эскроу , трлн руб.	4,2	5,8	5,8	0%	+38%



Цены на новостройки

Номинальный рост цен , кв/кв	-1,0%	+5,3%	+2,2%	-3,1 п.п.	+3,2 п.п.
Реальный рост цен , кв/кв	-2,6%	+2,5%	+0,2%	-2,3 п.п.	+2,9 п.п.

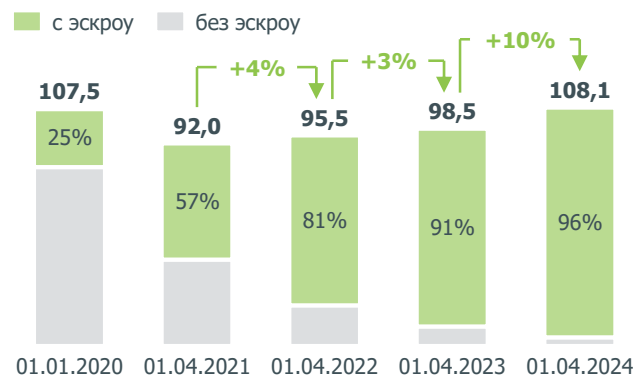


Объем строящегося жилья в России обновил максимум с 2019 года благодаря наращиванию запусков в январе – марте

- Портфель многоквартирного жилья** в стадии строительства³ в России достиг **108,1 млн кв. м** на 01.04.2024 (+2% с начала года и +10% г/г) и **обновил максимум с 2019 г.** (107,5 млн кв. м на 01.01.2020)
 - переход на систему проектного финансирования фактически завершен: на 01.04.2024 **с эскроу** строилось **96%** всего многоквартирного жилья
- За I кв. 2024 г. в России запущено **10,9 млн кв. м** (+13% к 3 мес. 2023 г.). При этом объем запусков **в марте стал третьим за историю наблюдений** (5 млн кв. м), уступив только результату в октябре и декабре 2023 г.
 - застройщики наращивали предложение жилья**, ориентируясь на **высокий уровень распроданности** даже по проектам с ожидаемым сроком ввода в 2026-2027 гг.
 - доверие покупателей к механизму эскроу** позволяет застройщикам реализовывать жилье уже на этапе «котлована»
- За январь-март 2024 г. застройщики **ввели 5,9 млн кв. м** многоквартирного жилья (на основании размещенных в ЕИСЖС разрешений на ввод) – **на 27% меньше**, чем за 3 мес. 2023 г.
 - еще 2,9 млн кв. м введено в многоквартирных домах, которые возводятся без привлечения средств дольщиков
- Запуски** новых проектов почти **в 2 раза превысили ввод МКД** в I кв. 2024 г. (в I кв. 2023 г. – на 20%), в результате чего **запасы строящегося жилья** (количество лет, в течение которых объем строящегося жилья будет обеспечивать текущие объемы ввода даже при условии, что новых запусков не будет) **выросли до ~3 лет** (в I кв. 2023 г. – 2,6 лет)

Объем строящегося жилья превысил уровень «доковидного» 2019 г.

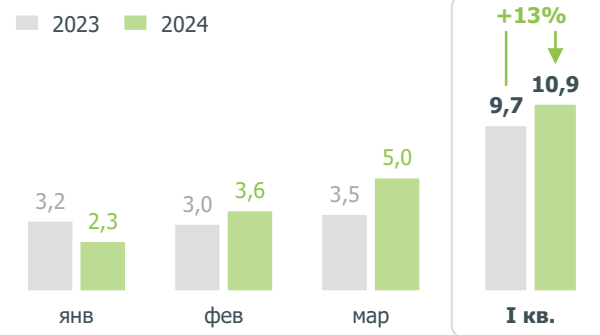
млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

В I кв. 2024 г. застройщики нарастили запуски новых проектов жилищного строительства

млн кв. м



Источники: наш.дом.рф.

В апреле 2024 г. застройщики в России продолжили активно выводить на рынок новые проекты: за месяц запущено **4,7 млн кв. м** жилья (+20% к апрелю 2023 г.), что почти соответствует высокому уровню марта

Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	I кв. 2023	I кв. 2024	Δ
Выход новых проектов , млн кв. м	9,7	10,9	+13%
Размещенные РНВ , млн кв. м	8,1	5,9	-27%
Соотношение выхода новых проектов к размещенным РНВ	120%	186%	+66 п.п.
Запасы строящегося жилья⁴ , лет	2,6	2,9	+0,3

Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

³ На основании проектных деклараций, размещаемых застройщиками многоквартирного жилья в ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф).

⁴ Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.



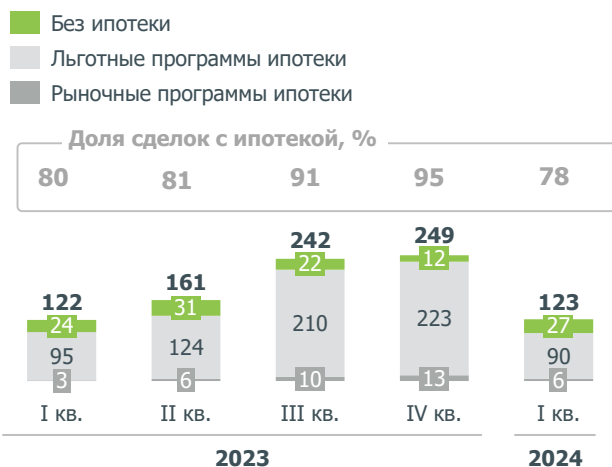
В I квартале 2024 года продажи в новостройках сохранились на прошлогоднем уровне, а доля сделок с ипотекой сократилась

- По данным Росреестра, в январе-марте 2024 г. населением зарегистрировано **123 тыс. ДДУ на жилые помещения**, что сопоставимо с уровнем I кв. 2023 г. (122 тыс. ДДУ)
- Большинство квартир в новостройках (**78%**) в I кв. 2024 г. приобреталось **с ипотекой**, однако **доля** таких сделок **снизилась** (-2 п.п. к I кв. 2023 г. и -17 п.п. к IV кв. 2023 г.)
 - число ипотечных сделок **с господдержкой** сократилось до **90 тыс. ДДУ** (-5% к I кв. 2023 г.), все снижение – за счет «**Льготной ипотеки**» (32 тыс. ДДУ, -27% г/г) из-за модификации программы с 23 декабря
 - количество сделок **по рыночным ипотечным программам** оставалось незначительным (6 тыс. ДДУ или 5% от всех сделок) в условиях высоких ставок
- После введения банковских комиссий по льготным программам стали набирать популярность **альтернативные схемы продаж**, предлагаемые застройщиками (например, рассрочка до ввода объектов в эксплуатацию)
 - в результате в I кв. 2024 г. количество сделок **без ипотеки** увеличилось по сравнению с IV кв. 2023 г. более, чем в 2 раза (с 12 до 27 тыс. ДДУ), а их **доля возросла** с 5% до **22%**
- По оценке ДОМ.РФ, **выручка застройщиков** от продаж жилья⁵ в I кв. 2024 г. составила **~1 трлн руб.** (+14% к I кв. 2023 г.), ее рост обусловлен увеличением стоимости новостроек
- Запуски** новых проектов **превышают продажи** жилья второй квартал подряд и этот разрыв увеличивается
 - в I кв. 2024 г. застройщики вывели на рынок на **78%** больше новых проектов, чем продали, тогда как в IV кв. 2023 г. – только на **30%**
- Несмотря на это, соотношение **распроданности и стройготовности** портфеля строящегося жилья с начала года не изменилось и составило **80%** на 01.04.2024 (при норме 70%)
 - ожидаемое охлаждение спроса во второй половине года приведет к нормализации показателей сбалансированности жилищного строительства

⁵ По данным Росреестра, средняя стоимость ДДУ за I кв. 2024 г. составила 8,5 млн руб., за I кв. 2023 г. – 7,5 млн руб.

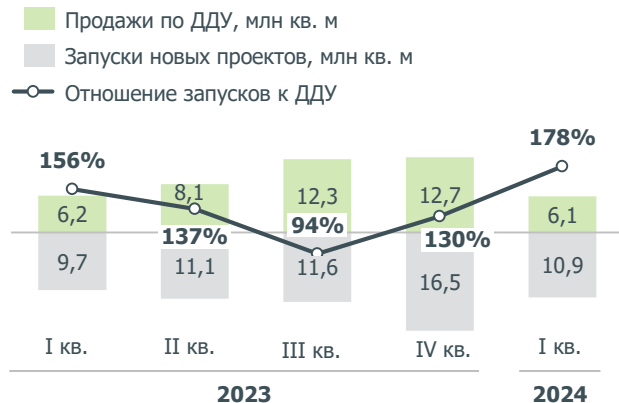
Продажи жилья в I кв. 2024 г. сопоставимы с уровнем прошлого года

зарег. населением ДДУ на жилые помещения, тыс. шт.



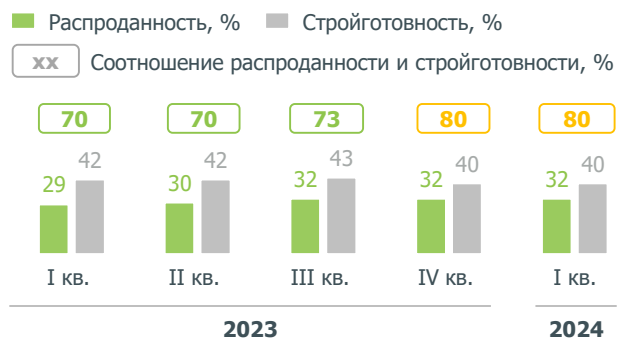
Источники: Росреестр, Банк России, ДОМ.РФ.

Запуски превысили продажи жилья на 78%



Источники: наш.дом.рф, Росреестр, ДОМ.РФ.

Соотношение распроданности и стройготовности остается выше равновесного значения в 70%



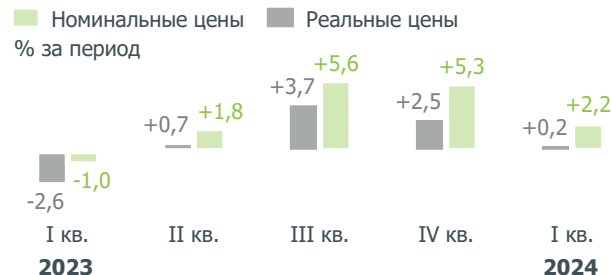
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.



Цены на новостройки в России за январь-март 2024 года в реальном выражении почти не изменились

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, в I кв. 2024 г. **номинальные цены** на новостройки в России увеличились на **2,2%**, а в **реальном** выражении (при инфляции 1,95%) – **практически не изменились**
- С начала года **цены** на новостройки **выросли во всех топ-10 регионах** по объему строящегося жилья (~60% портфеля жилищного строительства)
 - в **половине** из топ-10 регионов рост цен в I кв. **опережал среднероссийский темп**: в Ростовской (+5,5%), Свердловской (+3,8%), Новосибирской (+3,2%), Ленинградской (+3,2%) и Московской (+3,1%) областях
- В **Москве и Санкт-Петербурге** цены на новостройки **росли медленней**, чем в среднем по стране (+1,6% и +1,9% за I кв. 2024 г. соответственно), а в реальном выражении – даже немного снизились
 - к охлаждению спроса и стабилизации цен в столичных городах привело **сокращение лимитов по «Льготной ипотеке»** с 12 до 6 млн руб. с 23 декабря
- Увеличение стоимости строительства** многоквартирных домов в I кв. 2024 г. не превысило уровень инфляции: строительство **панельных** домов подорожало на **1,8%**, **монолитных** – на **1,4%**, а **кирпичных** – на **1,5%**
 - умеренный рост затрат связан с **подорожанием основных стройматериалов**, сильнее всего в I кв. 2024 г. выросли цены на **песок (+6,5%)** и **арматуру (+5,1%)**

В I кв. 2024 г. новостройки подорожали на 2,2%



Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

Номинальные цены на новостройки выросли во всех топ-10 регионах* России

% за период		I кв. 2023	I кв. 2024
1	Москва	-3,1	+1,6
2	Московская область	-3,1	+3,1
3	Краснодарский край	+1,2	+0,8
4	Санкт-Петербург	-5,0	+1,9
5	Свердловская область	+2,2	+3,8
6	Ленинградская область	-8,0	+3,2
7	Тюменская область	+0,4	+2,2
8	Новосибирская область	-0,4	+3,2
9	Ростовская область	+0,7	+5,5
10	Татарстан	-0,3	+1,6

Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

* по объему строящегося жилья на 01.04.2024

В I кв. 2024 г. рост стоимости строительства МКД не превысил инфляцию

Материалы стен	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.
Кирпичный	-0,1	+1,5
Монолитный	+1,3	+1,4
Панельный	0	+1,8

Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

Цены на основные стройматериалы в I кв. 2024 г. увеличились

изменение в % за период



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.



В I квартале наблюдался рост по всем метрикам проектного финансирования

- В I кв. 2024 г. банки активно финансировали запуски новых проектов, которые застройщики стремились вывести в продажу до окончания действия «Льготной ипотеки»
 - объем **открытых** застройщикам **кредитных линий** вырос на **0,9 трлн руб.** (после +1 трлн руб. в IV кв. 2023 г.) и составил **17,4 трлн руб.** на 01.04.2024
- Вместе с тем застройщики **наращивали темп работ** по текущим проектам
 - текущая **задолженность** застройщиков по **проектному финансированию (ПФ)** по итогам I кв. 2024 г. составила **6,5 трлн руб.**, увеличившись на **0,3 трлн руб.** за квартал (после +0,1 трлн руб. в IV кв. 2023 г.)
- Вклад ПФ** в прирост кредитного портфеля юрлиц в I кв. 2024 г. **увеличился до 20%** после **11%** по итогам 2023 г. **Доля ПФ** в корпоративном кредитном портфеле составила **8,5%** на 01.04.2024 (почти на уровне начала года)
- Остатки на счетах эскроу** практически не изменились с начала года и составили **5,8 трлн руб.** на 01.04.2024 (**+28 млрд руб.** за I кв. 2024 г. после +334 млрд руб. в IV кв. 2023 г.)
 - приток средств на счета эскроу** сократился за квартал почти вдвое (до **1 трлн руб.** после 1,9 трлн руб. в IV кв. 2023 г.) с учетом замедления продаж в начале года после рекордных результатов в конце 2023 г.
 - раскрытие счетов** снизилось за квартал на **37%** до **985 млрд руб.** на фоне сезонной нормализации ввода жилья
 - при этом и поступления, и объем раскрытий **превышают уровень I кв. 2023 г.** (на 26% и 30% соответственно)
- Средневзвешенная ставка по ПФ** увеличилась до **6,9%** на 01.04.2024 (+0,5 п.п. за квартал и +2,2 п.п. за год), что в основном обусловлено **значительной долей новых проектов** с низкой степенью распроданности (**53%** портфеля строящегося жилья сформировано проектами, запущенными в 2023-2024 гг.)
 - покрытие задолженности** застройщиков счетами эскроу в I кв. 2024 г. оставалось высоким (**~90%**)

Темпы кредитования жилищного строительства ускорились



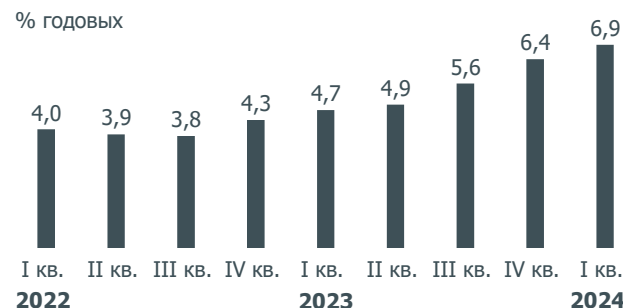
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Поступления на счета эскроу почти сравнялись с объемом раскрытий



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам с застройщиками продолжила расти



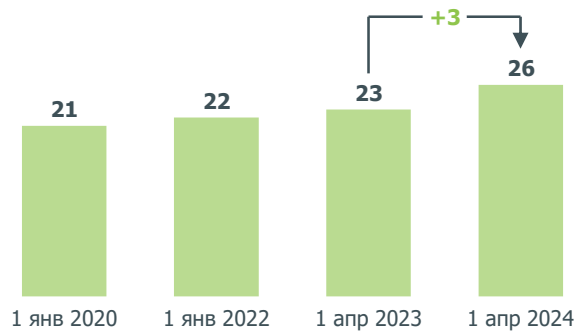
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.



Жилищное строительство развивается равномерно по стране

- В условиях роста портфеля строящегося жилья в России количество **крупных регионов** (с объёмом строительства **свыше 1 млн кв. м**) **увеличилось** с 23 на 01.04.2023 **до 26** на 01.04.2024. К лидерам прибавились **Тульская область, Республика Крым** (впервые вошла в число крупных регионов), **Хабаровский край**
- В 15 из 26 крупных** регионов портфель строящегося жилья за год вырос **сильнее**, чем в среднем по стране (+10% к 01.04.2023)
 - лидерами по приросту** портфеля многоквартирного строительства стали республика **Крым (+59%** г/г до 1,2 млн кв. м на 01.04.2024), **Хабаровский край (+42%** до 1 млн кв. м) и **Приморский край (+39%** до 2,6 млн кв. м)
 - портфель строящегося жилья сократился только в 6 из 26 крупных регионов, сильнее всего – в **Санкт-Петербурге (-13%** к 01.04.2023 до 6,6 млн кв. м)
 - в Москве** объем строящегося жилья достиг рекордных для столичного рынка **17,3 млн кв. м** на 01.04.2024 (+6,5% г/г) благодаря высоким запускам в I кв. 2024 г. (**1,5 млн кв. м**, x1,6 раза к I кв. 2023 г.)
- При этом суммарный **объем строящегося жилья в не крупных регионах**, где строится менее 1 млн кв. м, также **демонстрировал рост (+19%** г/г до 20,9 млн кв. м на 01.04.2024)
 - это говорит о **равномерном развитии жилищного строительства по стране**

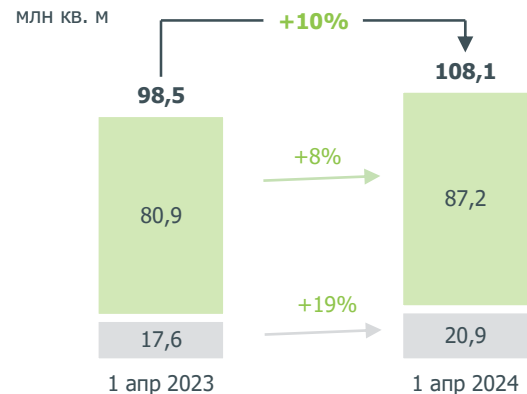
Количество крупных регионов (с объемом строящегося жилья свыше 1 млн кв. м) растет шт.



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Объем строящегося жилья увеличивается не только в крупных, но и в остальных регионах

■ Крупные регионы (свыше 1 млн кв. м строящегося жилья)
■ Остальные регионы



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

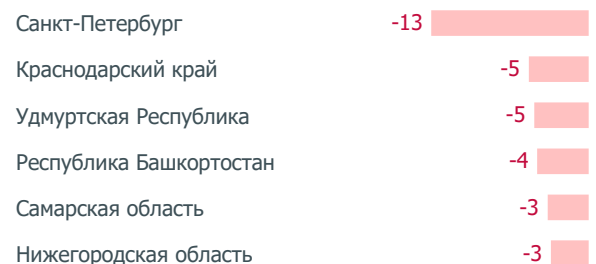
Объем строящегося жилья в 19 из 26 крупных регионов (с портфелем строительства свыше 1 млн кв. м) увеличился в годовом сравнении, снижение зафиксировано только в 6 регионах

на 01.04.2024, % г/г

Топ крупных регионов по росту портфеля



Топ крупных регионов по сокращению портфеля



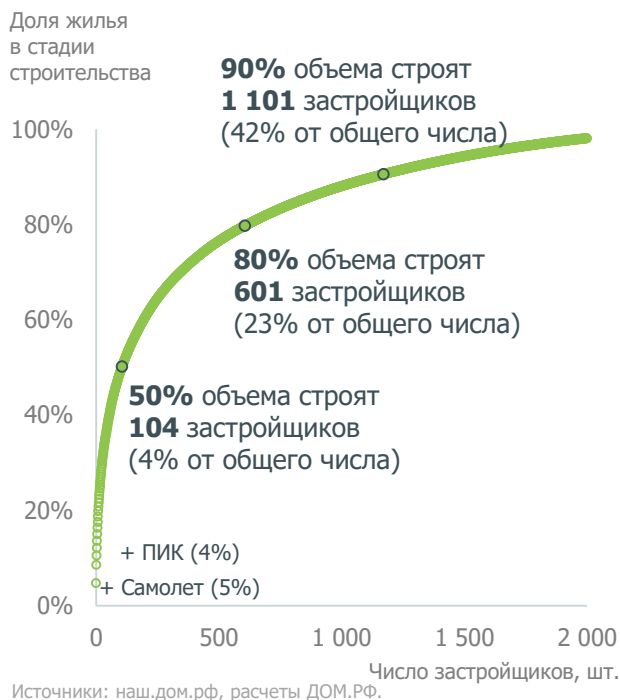
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.



Крупнейшие застройщики продолжают наращивать предложение жилья в условиях стабильной распроданности текущих проектов

- На **топ-10 застройщиков** пришлось **20%** (21,4 млн кв. м, +4% за I кв. 2024 г.) объема строящегося жилья в России на 01.04.2024 (без изменений к 01.01.2024)
- **7 из 10** крупнейших застройщиков **запустили** в I кв. 2024 г. **больше новых проектов**, чем годом ранее
 - вместе с тем **суммарный объем** выхода новых проектов по топ-10 компаниям в I кв. 2024 г. **остался неизменным** относительно уровня прошлого года (**1,6 млн кв. м**) из-за замедления запусков у компаний Самолет, Dogma и ЛСР
- У большинства крупнейших компаний **соотношение распроданности и стройготовности** выше равновесного значения в 70% (**97%** в среднем по топ-10 на 01.04.2024)
 - жилье в проектах крупнейших застройщиков по-прежнему **продается быстрее, чем строится** – новостройки лидирующих компаний продолжают пользоваться повышенным спросом среди граждан

Структура портфеля строящегося жилья в разрезе групп компаний на 01.04.2024



Показатели жилищного строительства топ-10 застройщиков на 01.04.2024

	Объем строящегося жилья	Запуски новых проектов в I кв. 2024 г.		Соотношение распроданности и стройготовности		
		млн кв. м	Δ к 01.01.24, %	тыс. кв. м	Δ в тыс. кв. м, г/г	%
1 Самолет	5,0	+4	340	-436	82	+1
2 ПИК	4,2	-2	196	+31	111	-5
3 ЛСР	2,1	-8	9	-80	60	0
4 ФСК	1,7	+6	166	+101	86	+7
5 DOGMA	1,6	0	0	-292	71	+8
6 ТОЧНО	1,5	+51	239	+220	56	-5
7 А101	1,4	-3	62	+18	117	0
8 Холдинг Setl Group	1,3	+6	177	+163	181	+14
9 ЮгСтройИнвест	1,2	+8	160	+36	239	+23
10 Брусника	1,2	+19	294	+243	104	+1
Топ-10 групп компаний	21,4	+4	1 645	0	97	+1

Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение 1

Многоквартирное строительство в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м

Регион	Объем на 01.04.2024, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2024 г.		Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2024 г., п.п.	Прирост цен на новостройки за I кв. 2024 г., %
		тыс. кв. м	%			
1 Город Москва	17 287	+418	+2,5	95,7	+1,2	+1,6
2 Московская область	8 806	+305	+3,6	95,7	+0,7	+3,1
3 Краснодарский край	8 400	+261	+3,2	95,8	+0,6	+0,8
4 Город Санкт-Петербург	6 594	-592	-8,2	92,7	+0,9	+1,9
5 Свердловская область	4 394	+272	+6,6	99,5	+0,0	+3,8
6 Ленинградская область	3 820	+19	+0,5	96,0	+0,6	+3,2
7 Тюменская область	3 429	-45	-1,3	99,7	+0,3	+2,2
8 Новосибирская область	3 413	-70	-2,0	94,2	+0,2	+3,2
9 Ростовская область	3 153	+105	+3,4	99,9	+0,0	+5,5
10 Республика Татарстан	2 831	+63	+2,3	100,0	+0,0	+1,6
11 Республика Башкортостан	2 760	+24	+0,9	94,6	+0,7	+2,6
12 Приморский край	2 620	+186	+7,7	98,8	+0,1	+1,4
13 Воронежская область	1 861	-30	-1,6	98,5	+0,0	+1,7
14 Самарская область	1 734	-154	-8,1	94,0	-0,5	+2,9
15 Пермский край	1 649	+1	+0,1	100,0	+0,0	+3,7
16 Красноярский край	1 640	-163	-9,1	96,3	+0,1	+1,1
17 Ставропольский край	1 611	+104	+6,9	100,0	+0,2	+3,5
18 Удмуртская Республика	1 412	-17	-1,2	100,0	+0,0	+4,3
19 Рязанская область	1 345	+182	+15,7	98,0	+0,3	+0,4
20 Тульская область	1 303	+73	+5,9	99,0	+0,6	+4,6
21 Пензенская область	1 290	+76	+6,3	98,8	+0,1	+0,8
22 Челябинская область	1 275	+146	+12,9	100,0	+0,0	-0,4
23 Калининградская область	1 263	+59	+4,9	92,9	+0,4	+3,4
24 Республика Крым	1 188	+192	+19,2	96,3	+2,2	-
25 Нижегородская область	1 061	-65	-5,8	97,8	-0,1	+1,2
26 Хабаровский край	1 046	+26	+2,5	96,3	+0,6	+1,7



Приложение 2

Многоквартирное строительство группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м

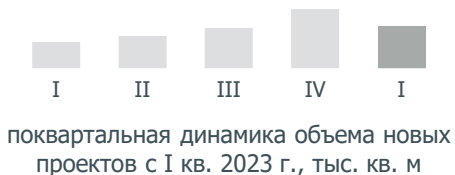
Группа компаний	Объем на 01.04.2024, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2024 г.		Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2024 г., п.п.
		тыс. кв. м	%		
1 Самолет	5 037	+186	+3,8	100,0	0
2 ПИК	4 188	-92	-2,1	89,2	+0,5
3 ЛСР	2 074	-174	-7,7	76,7	+0,0
4 ФСК	1 748	+93	+5,6	100,0	0
5 DOGMA	1 638	0	0	100,0	0
6 Точно	1 497	+508	+51,4	100,0	+1,2
7 А101	1 440	-47	-3,1	100,0	0
8 Холдинг Setl Group	1 341	+71	+5,6	100,0	0
9 ЮгСтройИнвест	1 215	+94	+8,4	100,0	0
10 Брусника	1 210	+195	+19,2	100,0	0
11 MR Group	1 044	+81	+8,4	100,0	0
12 Эталон	929	+106	+12,9	100,0	0
13 ДОНСТРОЙ	854	-23	-2,7	100,0	0
14 СпецСтройКубань	795	+44	+5,8	92,2	+0,2
15 Страна Девелопмент	756	+29	+4,1	100,0	0
16 Гранель	743	-39	-4,9	100,0	0
17 Аквилон	671	-25	-3,7	100,0	0
18 Талан	664	-15	-2,3	100,0	0
19 ИНГРАД	652	+51	+8,5	100,0	0
20 Level Group	649	0	0	100,0	0
21 АБСОЛЮТ	641	+226	+54,4	94,2	+3,2
22 Расцветай	620	-57	-8,4	100,0	0
23 Развитие	592	-47	-7,4	100,0	0
24 ТЭН	533	-31	-5,6	100,0	0
25 КОМОССТРОЙ	532	-16	-2,9	100,0	0
26 КОРТРОС	503	+121	+31,6	100,0	0
27 Девелопмент-Юг	502	+30	+6,4	100,0	0

Приложение 3

Запуск новых проектов многоквартирного жилья в топ-20 регионах по объему строящегося жилья на 01.04.2024

Москва
1 545 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в I кв. 2024 г.



Москва
1 545 тыс. кв. м



Республика
Башкортостан
324 тыс. кв. м



Московская
область
734 тыс. кв. м



Приморский край
378 тыс. кв. м



Краснодарский
край
617 тыс. кв. м



Воронежская
область
145 тыс. кв. м



Санкт-Петербург
486 тыс. кв. м



Самарская
область
99 тыс. кв. м



Свердловская
область
667 тыс. кв. м



Пермский край
125 тыс. кв. м



Ленинградская
область
247 тыс. кв. м



Красноярский
край
81 тыс. кв. м



Тюменская
область
436 тыс. кв. м



Ставропольский
край
298 тыс. кв. м



Новосибирская
область
288 тыс. кв. м



Удмуртская
Республика
97 тыс. кв. м



Ростовская
область
238 тыс. кв. м



Рязанская
область
248 тыс. кв. м



Республика
Татарстан
263 тыс. кв. м



Тульская область
168 тыс. кв. м

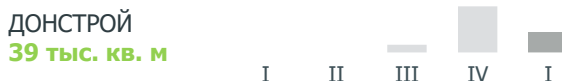
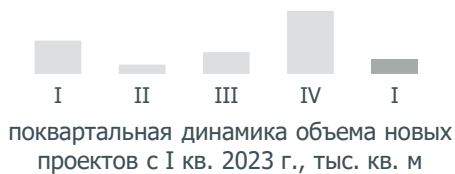


Приложение 4

Запуск новых проектов многоквартирного жилья у топ-20 групп компаний по объему строящегося жилья на 01.04.2024

Самолет
340 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в I кв. 2024 г.



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.ПФ.

Приложение 5

Переход на проектное финансирование

Переход на проектное финансирование в разрезе категорий населенных пунктов		Миллионники	Средние		Малые	Все населенные пункты
		от 1000 тыс. чел.	250–1000 тыс. чел.	50–250 тыс. чел.	менее 50 тыс. чел.	
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	45 691	35 867	14 647	11 936	108 141
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	43 777	34 701	14 288	11 495	104 262
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	95,8%	96,8%	97,5%	96,3%	96,4%
Количество домов	Всего, шт.	2 730	3 670	2 013	2 086	10 499
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	2 630	3 524	1 965	2 041	10 160
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	96,3%	96,0%	97,6%	97,8%	96,8%

Переход на проектное финансирование в разрезе категорий компаний		Крупные		Средние		Малые		Все группы компаний
		от 1000 тыс. кв. м.	500–1000 тыс. кв. м.	50–500 тыс. кв. м.	10–50 тыс. кв. м.	менее 10 тыс. кв. м.		
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	22 431	10 637	44 098	25 323	5 652	108 141	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	21 495	10 537	42 552	24 330	5 348	104 262	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	95,8%	99,1%	96,5%	96,1%	94,6%	96,4%	
Количество домов	Всего, шт.	1 126	611	3 720	3 405	1 637	10 499	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	1 093	608	3 640	3 291	1 528	10 160	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	97,1%	99,5%	97,8%	96,7%	93,3%	96,8%	

Приложение 6

Уровень реализации строящегося жилья по состоянию на 01.04.2024

■ Проданные квартиры
 ■ Непроданные квартиры
 ■ Продажи не открыты

Реализация жилых помещений в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м, %

Нижегородская область	45	45	10
Город Москва	40	43	17
Свердловская область	37	45	17
Самарская область	35	46	18
Удмуртская Республика	35	50	15
Ростовская область	34	47	19
Пермский край	34	37	29
Пензенская область	33	58	9
Республика Татарстан	33	49	18
Московская область	33	51	17
Город Санкт-Петербург	32	39	28
Красноярский край	32	57	11
Тюменская область	32	48	20
Хабаровский край	31	48	21
Рязанская область	30	43	26
Новосибирская область	30	38	31
Воронежская область	30	50	19
Ставропольский край	29	40	31
Тульская область	28	42	30
Краснодарский край	26	45	29
Республика Башкортостан	24	41	35
Республика Крым	24	39	37
Ленинградская область	23	43	34
Приморский край	22	51	27
Челябинская область	22	44	34
Калининградская область	22	40	39

Реализация жилых помещений группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м, %

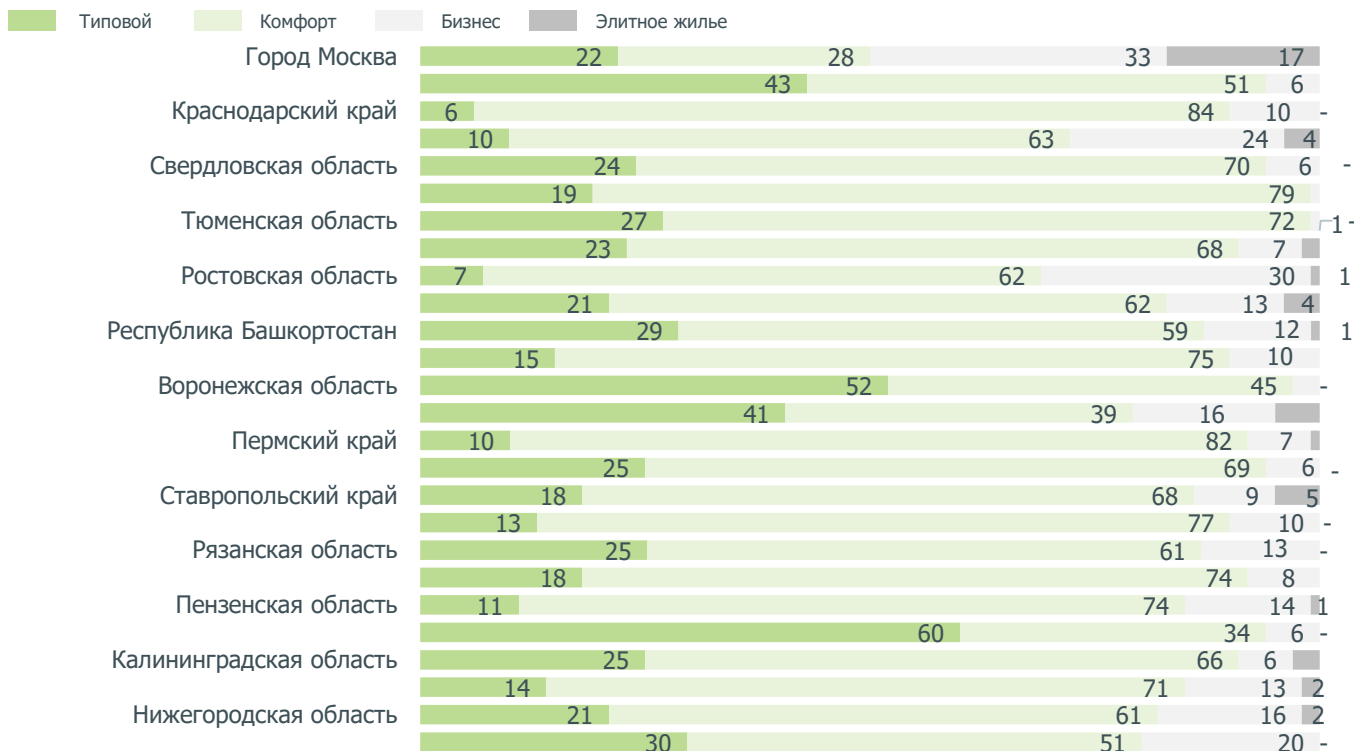
ДОНСТРОЙ	67	33	-
Level Group	61	31	8
СпецСтройКубань	49	42	9
ЮгСтройИнвест	47	27	26
Гранель	47	47	6
ПИК	47	46	7
ИНГРАД	47	44	9
A101	44	52	4
Эталон	44	47	9
Холдинг Setl Group	43	40	16
Девелопмент-Юг	42	49	9
Аквилон	42	47	11
КОМОССТРОЙ	42	51	7
АБСОЛЮТ	41	28	31
Брусника	41	33	27
КОРТРОС	40	52	8
ТЭН	36	44	19
MR Group	36	55	9
Развитие	34	52	14
ФСК	34	50	16
Страна Девелопмент	33	49	19
Самолет	31	52	17
ЛСР	30	32	38
Талан	27	57	16
DOGMA	19	72	9
Расцветай	15	22	63
ТОЧНО	14	35	51

Приложение 7

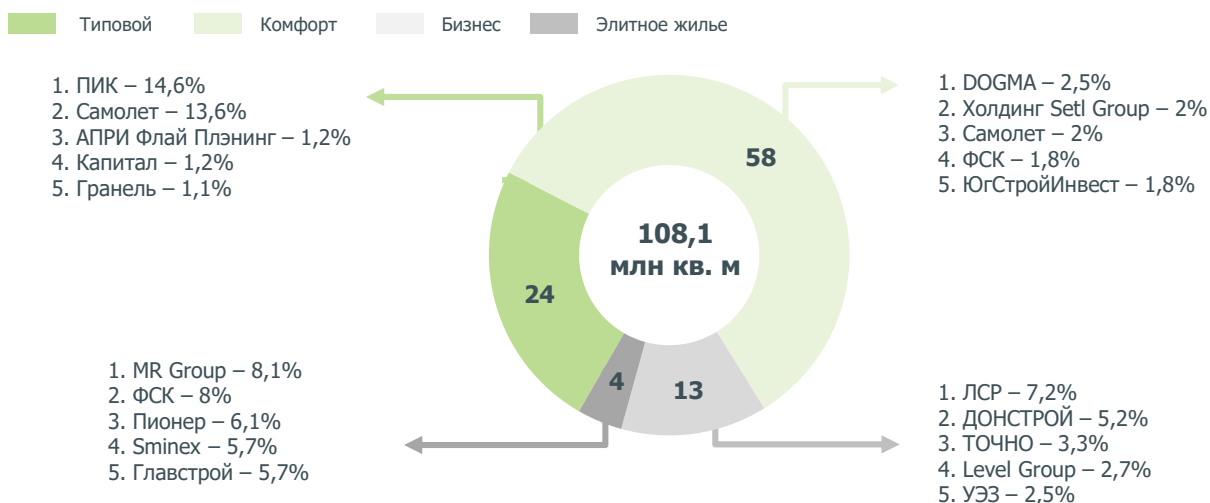
Характеристики жилищного строительства. Класс жилья⁶

на 01.04.2024

Распределение строящейся жилой площади по классам в регионах с объемом строительства более 1 млн кв. м, %



Компании-лидеры в разных классах строящегося жилья, %



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

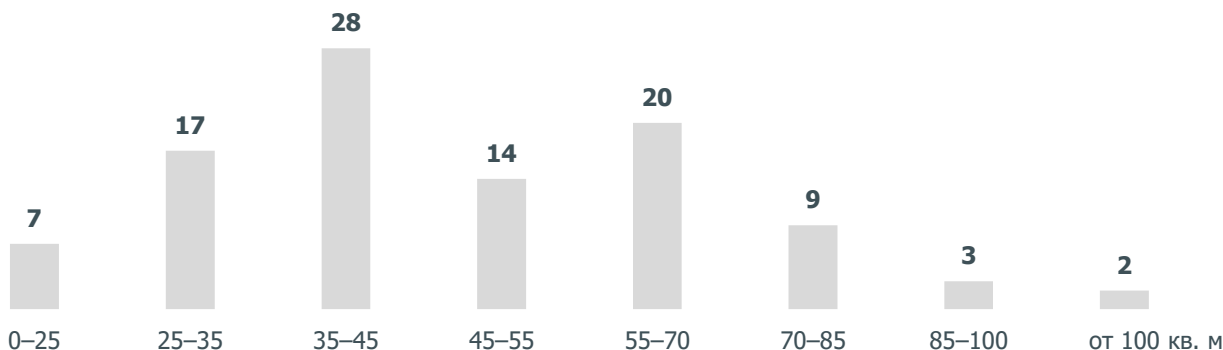
⁶ Класс жилья представляет собой важный маркетинговый элемент позиционирования объекта жилищного строительства и определяется девелопером самостоятельно. Классификация при этом зависит от многих факторов, среди которых расположение объекта, обеспеченность прилегающих территорий необходимой инфраструктурой, концепция проекта, архитектурно-планировочные и фасадные решения, качество внутренней отделки квартир, мест общего пользования дома и прочее. Класс жилья указывается девелопером в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) при публикации проектной декларации. На основании сведений, размещенных застройщиками в личных кабинетах на сайте наш.дом.рф, выделяется четыре класса строящегося жилья: типовые объекты, объекты класса «комфорт», объекты класса «бизнес» и элитные объекты.

Приложение 8

Характеристики жилищного строительства. Квартирография

на 01.04.2024

Распределение количества строящихся квартир по площади, %



Квартирография в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м, %

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

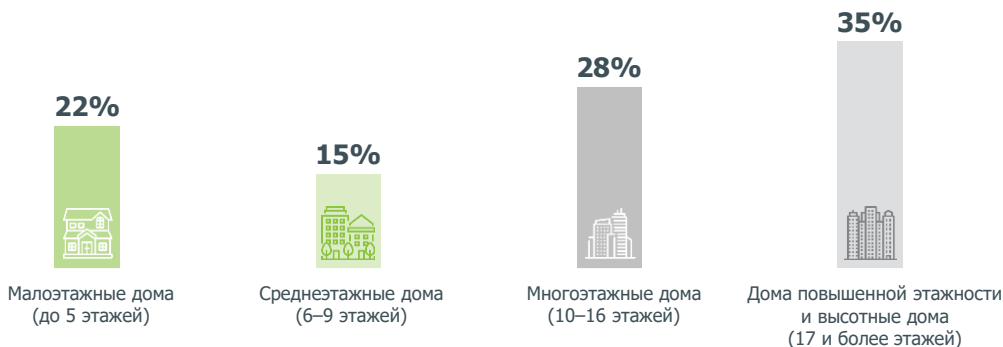
Российская Федерация	52	33	13	
Город Москва	42	36	17	5
Московская область	47	38	14	
Краснодарский край	63	28	8	
Город Санкт-Петербург	66	23	10	
Свердловская область	56	32	11	
Ленинградская область	72	22	6	
Тюменская область	46	38	14	
Новосибирская область	49	33	16	
Ростовская область	56	31	13	
Республика Татарстан	47	37	14	
Республика Башкортостан	50	34	13	
Приморский край	67	24	9	
Воронежская область	59	29	11	
Самарская область	50	35	14	
Пермский край	35	36	25	4
Красноярский край	32	45	20	3
Ставропольский край	59	32	8	
Удмуртская Республика	50	35	14	
Рязанская область	59	33	8	
Тульская область	61	32	7	
Пензенская область	43	37	19	1
Челябинская область	37	39	20	3
Калининградская область	57	34	8	0
Республика Крым	65	27	8	0
Нижегородская область	51	35	13	1
Хабаровский край	46	35	17	1

Квартирография у групп компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м, %

Самолет	37	44	15	
ПИК	59	33	9	0
ЛСР	63	24	12	
ФСК	48	33	15	
DOGMA	66	23	11	
ТОЧНО	57	32	11	1
A101	33	35	21	11
Холдинг Setl Group		84	12	4
ЮгСтройИнвест	53	35	12	0
Брусника	48	34	17	
MR Group	45	38	14	3
Эталон	45	37	16	2
ДОНСТРОЙ	52	40	7	1
СпецСтройКубань	65	28	6	
Страна Девелопмент	21	46	29	
Гранель	44	36	19	
Аквилон	73	22	5	
Талан	32	41	22	4
ИНГРАД	27	42	27	5
Level Group	36	33	24	7
АБСОЛЮТ	37	41	20	3
Расцветай	62	25	12	
Развитие	67	24	9	0
ТЭН	65	24	10	
КОМОССТРОЙ	59	33	8	
КОРТРОС	50	36	11	3
Девелопмент-Юг	30	40	27	2

Приложение 9

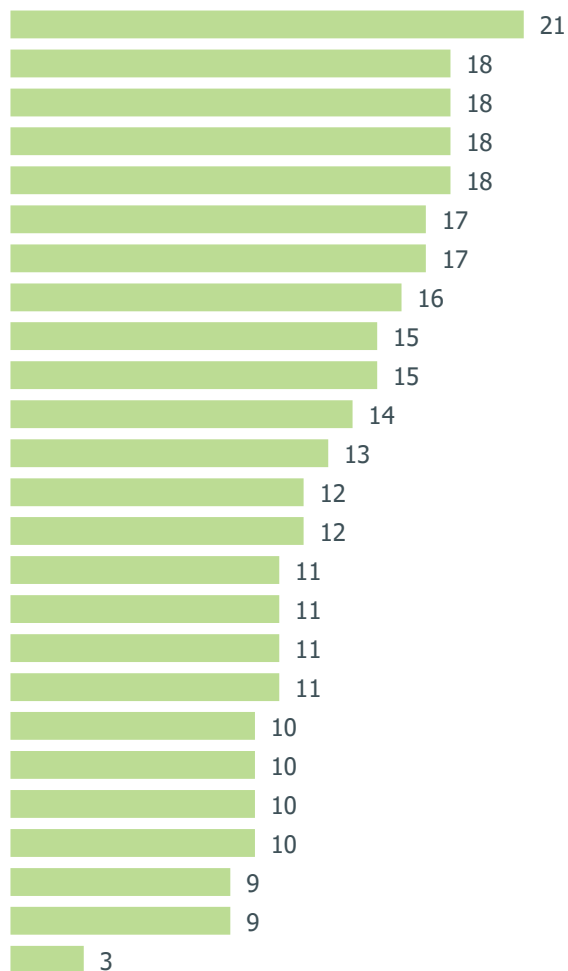
Характеристики жилищного строительства. Этажность



Распределение строящихся домов по этажности в регионах с объемом многоквартирного долевого строительства жилья более 1 млн кв. м, %

Регион	1	2	3	4
Город Москва	16	19		74
Пензенская область	23	29		66
Красноярский край	2	15	15	69
Свердловская область	9	9	23	59
Удмуртская Республика	10	13	20	57
Воронежская область	15	10	23	52
Рязанская область	6	26	18	50
Самарская область	11	5	36	48
Тюменская область	26	9	23	42
Ростовская область	12	15	29	44
Краснодарский край	12	14	27	47
Город Санкт-Петербург	17	16		38
Пермский край	7	20		30
Хабаровский край	9	5	39	46
Челябинская область	14	13		50
Нижегородская область	27	12		27
Приморский край	31		10	13
Республика Башкортостан	35		11	16
Ленинградская область	33		15	34
Тульская область	14		30	33
Республика Татарстан	29		16	24
Московская область	33		11	16
Республика Крым	29		25	32
Ставропольский край	17		36	32
Новосибирская область	57			41

Медианное значение этажности строящихся домов в регионах с объемом многоквартирного долевого строительства жилья более 1 млн кв. м, этажей



Приложение 10

Энергоэффективное жилищное строительство

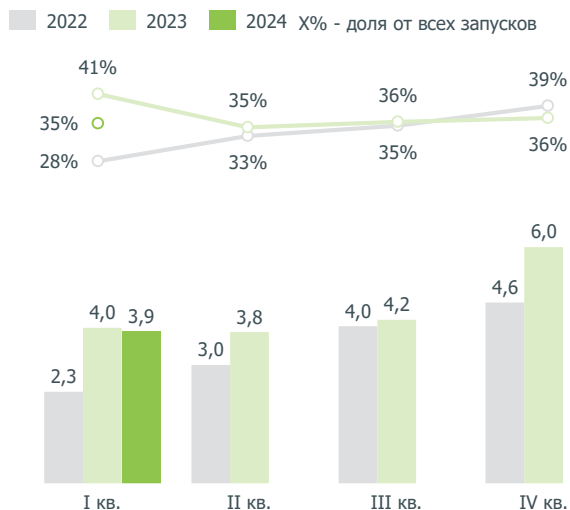
Показатели энергоэффективного жилищного строительства

Показатель	По состоянию на 01.04.2024	Изменение к 01.01.2024
Количество домов, шт.	3 229	+2,9%
Доля в общем числе домов, %	30,8	0 п.п.
Объем строительства, млн кв. м	38,4	+2,7%
Доля в общем объеме строительства, %	35,5	+0,3 п.п.

Топ-15 групп компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.04.2024, тыс. кв. м (доля в портфеле группы компаний)

Самолет	3706 (74%)
ПИК	3226 (77%)
MR Group	881 (84%)
ДОНСТРОЙ	854 (100%)
Страна Девелопмент	622 (82%)
ЛСР	597 (29%)
Аквилон	584 (87%)
ФСК	544 (31%)
ИНГРАД	542 (83%)
Брусника	513 (42%)
АБСОЛЮТ	508 (79%)
КОРТРОС	398 (79%)
КВС	362 (100%)
ЮгСтройИнвест	360 (30%)
Развитие	350 (59%)

Запуски новых энергоэффективных проектов (относящихся к классам А, А+, А++), млн кв. м



Топ-15 регионов по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.04.2024, тыс. кв. м (доля в портфеле региона)

Город Москва	10622 (61%)
Московская область	4545 (52%)
Тюменская область	1856 (54%)
Свердловская область	1789 (41%)
Приморский край	1508 (58%)
Город Санкт-Петербург	1437 (22%)
Красноярский край	1050 (64%)
Пензенская область	1049 (81%)
Ленинградская область	890 (23%)
Ставропольский край	631 (39%)
Самарская область	623 (36%)
Хабаровский край	605 (58%)
Воронежская область	548 (29%)
Ростовская область	509 (16%)
Удмуртская Республика	505 (36%)



Используемые термины и обозначения

Термин	Определение
Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС, портал наш.дом.рф)	Информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации. Оператором ЕИСЖС является Единый институт развития в жилищной сфере (АО «ДОМ. РФ»)
ФЗ №214	Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ
Застройщик / группа компаний-застройщиков / девелопер	Юридическое лицо, осуществляющее многоквартирное жилищное строительство и реализацию объектов недвижимости в рамках ФЗ №214. Несколько застройщиков-юридических лиц, обладающих признаком аффилированности (связи по юридическим и/или экономическим критериям), образуют группу компаний или девелопера. Девелоперы, не являясь юридическими лицами, обладают индивидуализирующими признаками: наименование, символика и т.д. Информация о застройщиках и девелоперах систематизирована в Едином реестре застройщиков портала наш.дом.рф
Многоквартирный жилой дом	Совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий к жилому дому земельный участок либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений и отвечает требованиям положения о признании помещения жилым помещением, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №947
Строящиеся дома	Не являющиеся проблемными дома, информация о строительстве которых внесена посредством размещения проектных деклараций в личных кабинетах застройщиков ЕИСЖС. Информация о строящихся домах систематизирована в каталоге новостроек портала наш.дом.рф
Счет эскроу	Предусмотренный Гражданским кодексом Российской Федерации вид банковского счета. В настоящее время механизм размещения денежных средств на счетах эскроу является единственным способом обеспечения гражданской ответственности застройщика (за исключением проектов реализации объектов недвижимости, соответствующих критериям, перечисленным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480). По договору размещения средств на счету эскроу в рамках процедуры участия в долевом строительстве дольщик перечисляет средства на специальный банковский счет (условный аналог беспроцентного вклада). Перечисленные средства поступают застройщику только после исполнения им своих обязательств в соответствии с ДДУ. При этом средства, размещенные на счету эскроу, могут являться условием для выдачи застройщику целевого кредита на реализацию проекта строительства. Перечень банков, уполномоченных открывать счета эскроу в рамках процедуры долевого строительства объектов недвижимости, устанавливается и актуализируется Центральным банком Российской Федерации на основании критериев, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 №697
Класс энергоэффективности	Согласно своду правил СП50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» при проектировании и эксплуатации новых зданий по величине отклонения расчетного (фактического) значения удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания от нормируемого выделяют очень высокий класс с обозначениями А (отклонение от -40% до -50%), А+ (от -50% до -60%) и А++ (ниже -60%), высокий класс с обозначениями В+ (от -30% до -40%) и В (от -15% до -30%) и нормальный класс с обозначениями С+ (отклонение от -5% до -15%), С (от +5% до -5%), С- (от +15% до +5%)
Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО)	Систематизированный перечень сведений о проблемных домах, который формируется в соответствии с критериями, определенными на законодательном уровне: <ul style="list-style-type: none">▪ Застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство либо в отношении застройщика введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;▪ В отношении объекта долевого строительства нарушены сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев;▪ Нарушены сроки передачи объекта долевого строительства гражданам – участникам долевого строительства более чем на 6 месяцев

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>



Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.