



ОБЗОР МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В III КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

Ноябрь 2023



Ключевые события рынка жилищного строительства в III квартале 2023 года



Застройщики ускорили вывод новых проектов на рынок. При этом структура запусков становится более диверсифицированной: основной рост – за счет регионов и застройщиков вне топ-10. **Портфель строящегося жилья** продолжил рост и достиг максимума с 2020 года



Спрос на новостройки достиг пика: в III кв. населением зарегистрировано рекордное количество ДДУ на жилые помещения (**242 тыс.** – в 2 раза больше, чем в III кв. 2022 г.). Весь рост продаж жилья произошел **за счет ипотечных сделок** (их доля достигла **91%** в III кв.)



Высокие продажи в новостройках привели к **рекордным поступлениям на счета эскроу** (1,6 трлн руб. в III кв. и 3,4 трлн руб. с начала года). Ориентируясь на высокий спрос, **застройщики не снижали темп строительных работ** по текущим проектам и активно запускали новые



Рост цен на новостройки **существенно ускорился** (**+4,1%** за квартал после +1,3% в II кв. и -0,6% в I кв.) под влиянием **ажияжного спроса**. За 9 мес. 2023 г. новостройки в России подорожали на **4,8%**. В целом за 2023 г., по нашим оценкам, цены на строящееся жилье вырастут в пределах **10%**



В III кв. запуски балансировались высокими продажами, в результате **отношение распроданности и стройготовности** в целом по России **сохранилось на нормальном уровне** (~70%), а в 4 столичных регионах показатель даже выше (77%). При этом по жилью с **близким сроком ввода** начал формироваться **дефицит предложения**



По итогам года как **запуски новых проектов, так и продажи жилья могут достичь рекордных уровней** (45 млн кв. м и 750 тыс. ДДУ соответственно – больше максимумов 2021 г.) – это позволит застройщикам создать «задел» до возможного отключения льготных программ с 01.07.2024

Основные показатели рынка жилищного строительства России

Многоквартирное строительство

	III кв. 2022	II кв. 2023	III кв. 2023	кв/кв	г/г
Запуск новых проектов, млн кв. м	11,4	11,3	11,8	+4%	+3%
Размещенные РНВ, млн кв. м	8,3	7,6	8,2	+8%	-1%
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	100,7	101,1	104,6	+3%	+4%

Продажи жилья

	III кв. 2022	II кв. 2023	III кв. 2023	кв/кв	г/г
Количество ДДУ физ. лиц на жилье, тыс. шт.	117	161	242	+50%	+107%
Доля сделок с ипотекой	82%	81%	91%	+10 п.п.	+9 п.п.

Проектное финансирование

	III кв. 2022	II кв. 2023	III кв. 2023	кв/кв	г/г
Открытые кредитные линии, трлн руб.	11,1	14,0	15,6	+11%	+40%
Текущая задолженность, трлн руб.	4,3	5,4	6,0	+11%	+40%
Средства на счетах эскроу, трлн руб.	4,1	4,6	5,4	+19%	+31%

Цены на новостройки

	III кв. 2022	II кв. 2023	III кв. 2023	кв/кв	г/г
Номинальный рост цен, кв/кв	+4,3%	+1,3%	+4,1%	+2,8 п.п.	-0,2 п.п.
Реальный рост цен, кв/кв	+5,2%	+0,2%	+2,3%	+2,1 п.п.	-3,0 п.п.

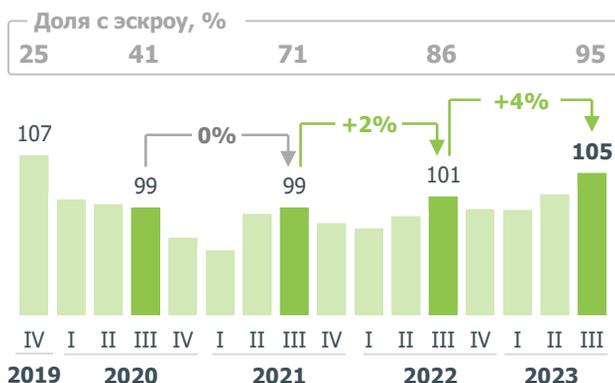


В III квартале застройщики увеличили вывод новых проектов на рынок на фоне высокого спроса

- Портфель многоквартирного жилья** в стадии строительства¹ вырос на **3%** за III кв. 2023 г. и достиг **104,6 млн кв. м** на 01.10.2023 – **максимальное значение с начала 2020 г.**
 - объем строительства **с использованием счетов эскроу** в III кв. увеличился на **2%** (+4,9 млн кв. м) до **99,2 млн кв. м** на 01.10.2023, что составляет **95%** всего многоквартирного жилищного строительства
- Рост портфеля** строящегося жилья за год (+4% к III кв. 2022 г.) **ускорился в два раза** по сравнению с изменением за предыдущие 12 месяцев (+2% в III кв. 2022 г. к III кв. 2021 г.)
- Во многом это обусловлено **значительным увеличением запусков**: застройщики активно выводили новые проекты на рынок, ориентируясь на высокий спрос
 - в III кв. 2023 г. запущено **11,8 млн кв. м** новых проектов (+3% к III кв. 2022 г.)
 - в целом за 9 мес. объем запусков составил **32,9 млн кв. м** (+14% к 9 мес. 2022 г.)
- Ввод многоквартирного жилья** (на основании размещенных в ЕИСЖС разрешений на ввод) сохранился на сопоставимом с прошлым годом уровне – **8,2 млн кв. м** за III кв. (-1% г/г) и **24,8 млн кв. м** по итогам 9 мес. (+1% г/г)
- В результате **запуски новых проектов превышали объем ввода МКД** в течение всего 2023 г. (на **9%** в I кв., на **50%** в II кв. и на **44%** в III кв.). Вместе с тем **увеличились запасы строящегося жилья**: их достаточно для обеспечения текущих объемов ввода в течение **2,8 лет** (в I и II кв. – 2,6 лет)

Объем строящегося жилья в России увеличился до максимального уровня с начала 2020 г.

млн кв. м



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

Накопленные с начала года запуски превысили уровень прошлого года

млн кв. м



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

В октябре запуски стали максимальными за всю историю – **5,6 млн кв. м** (+73% к октябрю 2022 г.). По итогам года запуски могут превысить **45 млн кв. м** (+10% к 2022 г. и +7% к рекордному 2021 г.): застройщики стремятся создать «задел» по продажам до возможного отключения льготных программ с 01.07.2024

Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	2023 г. (Δ к 2022 г.)			
	I кв.	II кв.	III кв.	9 мес.
Запуски новых проектов , млн кв. м	9,8	11,3	11,8 (+3%)	32,9 (+14%)
Размещенные РНВ , млн кв. м	9,0	7,6	8,2 (-1%)	24,8 (+1%)
Соотношение запусков новых проектов к размещенным РНВ	109%	150%	144% (+6 п.п.)	133% (+15 п.п.)
Запасы строящегося жилья ² , лет	2,6	2,6	2,8 (+0,1)	-

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

¹ На основании проектных деклараций, размещаемых застройщиками многоквартирного жилья в ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф).

² Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.



Продажи новостроек в июле – сентябре достигли рекордного уровня за счет ипотечных сделок

- В III кв. 2023 г. **продажи новостроек в России достигли рекордного уровня** в условиях ажиотажного спроса на жилье
 - по данным Росреестра, за июль-сентябрь населением зарегистрировано **242 тыс. ДДУ** на жилые помещения, что в **1,5 раза** больше, чем в II кв. 2023 г. (161 тыс. ДДУ) и в **2 раза** больше, чем в III кв. 2022 г.
- В целом за **9 мес. 2023 г.** населением заключено **524 тыс. ДДУ на жилые помещения (+26%** к 9 мес. 2022 г. и **+10%** к рекордному уровню 2021 г.)
 - с учетом средней стоимости ДДУ за 9 мес. 2023 г. (7,3 млн руб., по данным ЕИСЖС) **выручка застройщиков** от продаж жилья составила **3,8 трлн руб. (+31%** к 9 мес. 2022 г.)

По нашим оценкам, в IV кв. продажи ДДУ будут высокими, но меньше, чем в рекордном III кв. **Общее количество ДДУ в 2023 г.** может достигнуть **750 тыс.** и превысит максимум 2021 г. (676 тыс. ДДУ). **Выручка застройщиков** от продаж жилья за 2023 г. составит около **5,5 трлн руб.**, что на **40%** больше, чем за 2022 г.

- Весь рост продаж жилья в III кв. 2023 г. – за счет **ипотечных сделок**: их доля выросла до **91%** в III кв. после **81%** в II кв. 2023 г.
 - число сделок по **льготным программам** в III кв. увеличилось до **186 тыс. ДДУ (+51%** к II кв. 2023 г.), по **рыночным программам** – до **34 тыс. ДДУ (x5 раз** к II кв. 2023 г.)
 - количество сделок **без ипотеки**, наоборот, **сократилось (22 тыс. ДДУ, -29%** к II кв.): все меньше граждан могут позволить себе купить квартиру в новостройке за собственные средства
- На фоне рекордно высокого спроса **объем проданного строящегося жилья** в III кв. **вырос** до 33 млн кв. м (**+10%** к II кв. 2023 г.), а его доля увеличилась до **32%** (+2 п.п. за квартал)
- При этом **продажи жилья** в июле-сентябре **росли более высокими темпами, чем запуски**: в результате объем зарегистрированных населением ДДУ превысил выход новых проектов на **4%** в III кв. (впервые с начала 2022 г.)

В III кв. продажи по ДДУ достигли максимума тыс. зарег. населением ДДУ на жил. помещения

- Без ипотеки
- Льготные программы ипотеки
- Рыночные программы ипотеки



Источники: Росреестр, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Объем проданного строящегося жилья вырос в III кв. на фоне рекордных продаж

- Проданное
- Непроданное (продажи не открыты)
- Непроданное



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

Спрос на новостройки впервые за год превысил предложение

- Продажи по ДДУ, млн кв. м
- Запуски новых проектов, млн кв. м
- Отношение запусков к ДДУ



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



В III квартале рост цен на новостройки в России ускорился на фоне ажиотажного спроса

- По данным Росстата, в III кв. 2023 г. новостройки в России **в номинальном выражении подорожали на 4,1%**
 - темп роста цен существенно **ускорился** (с **+1,3%** в II кв. и **-0,6%** в I кв.) в условиях рекордного спроса
 - в результате **с начала 2023 г.** цены на строящееся жилье выросли **на 4,8%**, **в реальном выражении** (с поправкой на инфляцию) – практически не изменились (**+0,2%**)
- За 9 мес. 2023 г. новостройки подорожали **в 15 из топ-20 регионов** по объему строящегося жилья (на эти регионы приходится **61%** всего строящегося жилья в России), причем **в 12 из них – больше, чем в среднем по стране**
 - наиболее сильный рост цен наблюдался в Новосибирской области (**+14,1%**), Тюменской области (**+10,3%**), Красноярском крае (**+9,8%**), Пермском крае (**+8,6%**) и Москве (**+8,5%**)
- Вместе с тем на динамике цен отразилось и **увеличение себестоимости строительства** в условиях ослабления рубля
 - по данным Главгосэкспертизы, стоимость строительства жилых домов в III кв. выросла **на 1,8-2,8%** в зависимости от типа дома

С начала 2023 г. цены на строящееся жилье в России выросли на 4,8%

в % за период



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Сильнее всего подорожало строительство монолитных домов из-за скачка цен на сталь

в среднем по крупным регионам (без учета удорожания заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, оборудования, прочих расходов)

изменение в % за период



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

В III кв. 2023 г. ускорился рост цен на ряд ключевых стройматериалов на фоне ослабления рубля

изменение в % за период

	2023 г.			
	I кв.	II кв.	III кв.	За 9 мес.
Смеси бетонные	-0,6	+3,3	+3,4	+6,2
Кирпич керамический	-4,4	-0,3	-0,7	-5,4
Плиты перекрытия	-1,4	+3,0	+4,7	+6,3
Элементы конструктивные зданий и сооружений	+0,4	+1,4	+2,7	+4,6
Сталь арматурная	+26,8	-1,7	+25,1	+56,0
Щебень	+1,7	+4,5	+3,6	+10,4
Песок	+1,3	+1,5	+5,7	+8,7
Материал кровельный	-3,4	+7,0	-0,2	+3,0
Доска обрезная	-1,7	+1,9	+2,1	+2,2

Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.



Высокие продажи жилья в новостройках привели к максимальным поступлениям средств на счета эскроу в III квартале

- Продажи жилья в новостройках достигли максимума за всю историю: **в III кв. 2023 г. на счета эскроу поступило 1,6 трлн руб.**, с начала года – **3,4 трлн руб.** (больше, чем за весь 2022 г.)
 - раскрытие счетов эскроу** оставалось высоким: **708 млрд руб.** в III кв. 2023 г. после 648 млрд руб. в II кв.
 - в результате **остатки на счетах эскроу** увеличились за квартал на **рекордные 865 млрд руб.** (после +380 млрд руб. в II кв.) до **5,4 трлн руб.** на 01.10.2023
- Застройщики ускорили темп строительных работ, ориентируясь на высокий спрос
 - текущая задолженность застройщиков** (выбранный объем лимитов) по проектному финансированию выросла на **0,6 трлн руб.** в III кв. (+0,4 трлн руб. в II кв.) и достигла **6 трлн руб.** на 01.10.2023
- Объем открытых застройщикам кредитных линий** (новые лимиты) достиг **15,6 трлн руб.** на 01.10.2023 (+1,5 трлн руб. за III кв. и +3,5 трлн руб. с начала года)
- Средневзвешенная ставка по ПФ** выросла до **5,6%** на 01.10.2023 (+0,7 п.п. за квартал и +1,2 п.п. с начала года)
 - увеличение ставки обусловлено **ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности** из-за рекордных запусков II пол. 2023 г., при этом снижения покрытия выборки счетами эскроу не наблюдается (с начала года она выросла с 83 до 90%)

Рост наполняемости счетов эскроу увеличился в 2 раза

трлн руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Выборка по проектному финансированию ускорилась

трлн руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Объем открытых застройщикам кредитных линий устойчиво растет

трлн руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Приток средств на счета эскроу достиг исторического максимума

млрд руб.



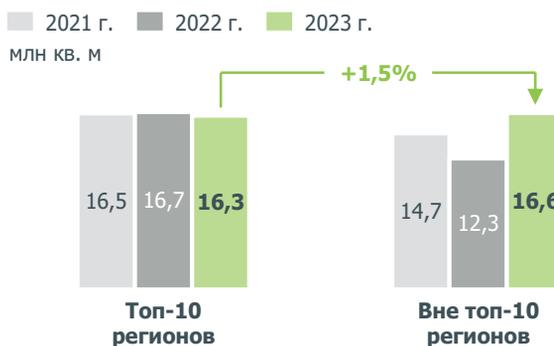
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.



Соотношение распроданности и стройготовности в регионах соответствует нормальному, несмотря на большие запуски

- Рост объема запусков в России по итогам 9 мес. 2023 г. впервые произошел за счет регионов вне топ-10 (они на 1,5% превысили запуски в топ-10 регионах)

В январе-сентябре 2023 г. в регионах вне 10 крупнейших запущено новых проектов больше, чем в топ-10



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

Запуски уступили уровню прошлого года как в столичных регионах, так и в остальных из топ-10



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

- за январь-сентябрь 2023 г. в регионах вне 10 крупнейших по объему строящегося жилья запущено **16,6 млн кв. м** новых проектов (+35% к 9 мес. 2022 г.)
- в топ-10 регионах объем запусков, напротив, снизился до **16,3 млн кв. м** (-2% к 9 мес. 2022 г.)

- Несмотря на высокие запуски, рынок жилья в большинстве регионов находится в состоянии баланса, а в столичных регионах – приближается к дефициту предложения

- соотношение распроданности и стройготовности соответствует нормальному уровню (~70%) или даже превышает его (77% в столичных регионах)

- по жилью с близким сроком ввода начал формироваться дефицит предложения – это отразилось в возобновлении роста цен в III кв. 2023 г. Так, в проектах с плановым вводом в текущем году уже распродано 2/3 площадей, а половина объема непроданного жилья будет введена после 2024 года

Распроданность строящегося жилья соответствует нормальной модели проектного финансирования по всем группам регионов

на 01.10.2023	Весь объем строящегося жилья			Строящееся жилье с вводом в 2023-2024 гг.		
	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности
Столичные регионы*	37%	47%	77%	53%	69%	78%
Топ-10 (кроме столичных)**	28%	40%	71%	45%	62%	73%
Остальные регионы	30%	42%	71%	44%	62%	71%

* Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область ** По объему строящегося многоквартирного жилья
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



Распроданность жилья у крупнейших застройщиков выше, особенно по проектам с вводом до конца 2024 года

■ Запуски новых проектов с начала года росли за счет групп компаний вне топ-10

- в январе-сентябре **крупнейшие застройщики** запустили **5,5 млн кв. м новых проектов** (на уровне прошлого года), а в III кв. запуски даже снизились в годовом выражении (**-23%**, до 1,8 млн кв. м)
- **застройщики вне топ-10** по объему строящегося жилья, наоборот, нарастили запуски за 9 мес. 2023 г. на **17% г/г** (до 27,4 млн кв. м), а в III кв. – на **10% г/г** (до 9,9 млн кв. м)

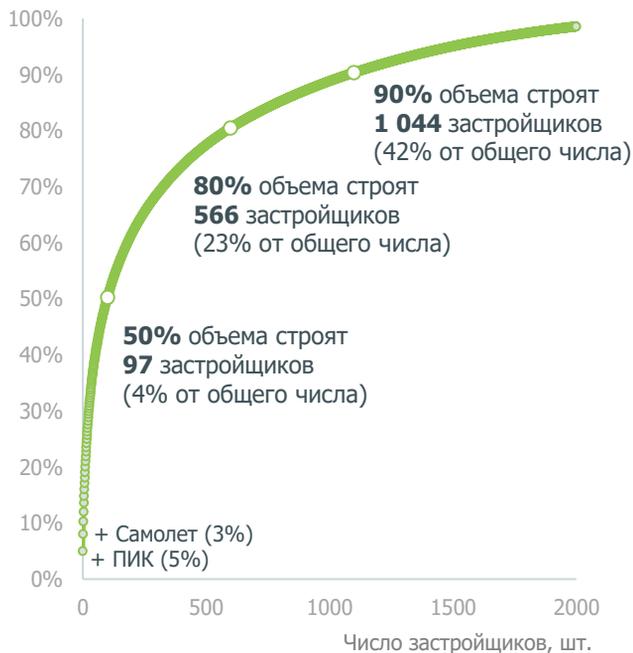
■ Несмотря на активные запуски, у компаний **вне топ-10** соотношение распроданности и стройготовности (**73%**) соответствует нормальному уровню (70%). При этом у **топ-10 застройщиков** это соотношение значительно выше – **90%** (индикатор **дефицита предложения**)

- это связано с тем, что распроданность строящегося жилья у крупнейших застройщиков (**35%** на 01.10.2023) больше, чем у прочих компаний (**31%**), а стройготовность – ниже (39% против 44%) из-за масштабов и скорости строительства (крупные проекты строятся медленнее)
- при сопоставимом уровне строительной готовности (**65%**) по проектам с вводом до конца 2024 г. соотношение распроданности и стройготовности у компаний **из топ-10** составляет **91%** (**дефицит предложения**), а у остальных – **71%** (**баланс**)

Около 40% всех застройщиков (~1 000 групп компаний) строят 90% жилья в России

на 01.10.2023

Доля жилья в стадии строительства



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

Распроданность строящегося жилья у компаний из топ-10 заметно выше, чем у остальных, особенно по проектам с вводом до конца 2024 г.

на 01.10.2023	Весь объем строящегося жилья			Строящееся жилье с вводом в 2023-2024 гг.		
	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности
Топ-10 застройщиков	35%	39%	90%	58%	64%	91%
Остальные	31%	44%	70%	46%	65%	71%
Всего	32%	43%	73%	48%	65%	74%

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 01.10.2023 г., тыс. кв. м	Прирост за III кв. 2023 г., тыс. кв. м	Прирост за III кв. 2023 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за III кв. 2023 г., п.п.	Прирост цен на новостройки за III кв. 2023 г., %
1 Город Москва	16 843	+248	+1,5	93,1	+5,0	+7,3
2 Московская область	8 588	+228	+2,7	94,5	+8,1	+8,1
3 Краснодарский край	8 100	-1 002	-11,0	93,7	+8,1	+2,7
4 Город Санкт-Петербург	7 251	-725	-9,1	90,4	+10,1	+1,7
5 Свердловская область	4 227	+619	+17,2	97,6	+2,9	+4,5
6 Ленинградская область	3 586	+211	+6,3	97,7	+5,1	+1,3
7 Новосибирская область	3 544	+459	+14,9	93,2	+5,4	+1,4
8 Тюменская область	3 261	+522	+19,1	99,3	+2,2	+4,7
9 Ростовская область	2 855	+530	+22,8	99,1	+1,4	+1,8
10 Республика Башкортостан	2 793	-42	-1,5	90,3	+14,2	+4,2
11 Республика Татарстан	2 636	+397	+17,7	100	+0,5	+4,5
12 Приморский край	2 283	+448	+24,4	99,0	+5,0	+5,5
13 Воронежская область	2 041	+338	+19,9	98,1	+4,6	+3,4
14 Самарская область	2 022	+293	+17,0	93,1	+0,1	+3,5
15 Красноярский край	1 695	+69	+4,2	95,9	+9,6	+5,1
16 Пермский край	1 613	+77	+5,0	100	+4,3	+3,8
17 Удмуртская Республика	1 551	+169	+12,3	100	+0,0	+1,2
18 Ставропольский край	1 480	+320	+27,6	99,8	+2,8	+0,7
19 Пензенская область	1 248	+102	+8,9	98,8	+1,9	+6,1
20 Рязанская область	1 223	+119	+10,8	95,5	+5,5	+1,5
21 Калининградская область	1 219	-76	-5,9	92,3	+1,3	+2,3
22 Нижегородская область	1 165	+3	+0,2	98,8	+4,9	+3,2
23 Челябинская область	1 118	+102	+10,1	100	+1,0	+6,2
24 Тульская область	1 040	+77	+8,0	97,0	+1,6	+2,0
25 Хабаровский край	1 002	+394	+64,8	94,8	+4,2	+2,6



Приложение 2

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

Группа компаний	Объем на 01.10.2023, тыс. кв. м	Прирост за III кв. 2023 г., тыс. кв. м	Прирост за III кв. 2023 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за III кв. 2023 г., п.п.
1 ПИК	5 230	-488	-8,5	88,2	+8,8
2 Самолет	3 218	+416	+14,8	100	+1,6
3 ЛСР	2 315	-233	-9,1	77,3	+7,2
4 DOGMA	1 836	+93	+5,4	100	0
5 ФСК	1 654	+336	+25,5	100	0
6 Холдинг Setl Group	1 281	-370	-22,4	100	+25,0
7 А101	1 224	+392	+47,1	100	0
8 ЮгСтройИнвест	1 163	+531	+84,1	100	0
9 точно	1 053	-85	-7,5	92,6	+17,2
10 Брусника	1 015	+269	+36,0	100	0
11 ДОНСТРОЙ	1 003	-84	-7,7	100	0
12 Гранель	995	+185	+22,9	100	0
13 MR Group	928	+83	+9,8	100	0
14 Эталон	909	+45	+5,2	100	+2,0
15 Группа ЦДС	792	+120	+17,8	97,1	+10,5
16 СпецСтройКубань	770	-190	-19,8	86,9	+3,0
17 Страна Девелопмент	759	+182	+31,4	100	0
18 Аквилон	724	+72	+11,0	94,3	+23,1
19 Расцветай	674	+206	+43,9	100	0
20 Талан	666	+187	+39,0	100	0
21 Главстрой	659	-56	-7,9	100	0
22 Level Group	654	+266	+68,6	100	0
23 ТЭН	630	+225	+55,4	94,7	+2,9
24 Развитие	599	+57	+10,5	100	+12,0
25 КОМОССТРОЙ	554	+25	+4,8	100	0
26 ИНГРАД	544	-299	-35,4	100	+16,8
27 МИЦ	520	+98	+23,1	100	0
28 МСК	511	-42	-7,6	95,1	+4,1

* ранее ЮгСтройИмперил

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

Приложение 3

Запуск новых проектов многоквартирного жилья в топ-20 регионах по объему строящегося жилья на 01.10.2023

Москва
1 421 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в III кв. 2023 г.



Москва
1 421 тыс. кв. м



Республика
Татарстан
600 тыс. кв. м



Московская
область
761 тыс. кв. м



Приморский край
301 тыс. кв. м



Краснодарский
край
383 тыс. кв. м



Воронежская
область
318 тыс. кв. м



Санкт-Петербург
732 тыс. кв. м



Самарская
область
113 тыс. кв. м



Свердловская
область
533 тыс. кв. м



Красноярский
край
290 тыс. кв. м



Ленинградская
область
425 тыс. кв. м



Пермский край
137 тыс. кв. м



Новосибирская
область
332 тыс. кв. м



Удмуртская
Республика
144 тыс. кв. м



Тюменская
область
394 тыс. кв. м



Ставропольский
край
280 тыс. кв. м



Ростовская
область
327 тыс. кв. м



Пензенская
область
102 тыс. кв. м



Республика
Башкортостан
240 тыс. кв. м



Рязанская
область
108 тыс. кв. м

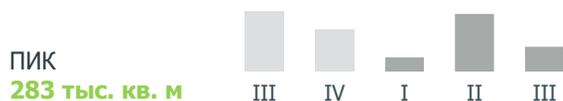


Приложение 4

Запуск новых проектов многоквартирного жилья у топ-20 групп компаний по объему строящегося жилья на 01.10.2023

ПИК
283 тыс. кв. м

объем запусков новых проектов
(общая площадь квартир) в III кв. 2023 г.



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	45 632	33 154	13 344	12 484	104 615
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	42 746	31 509	12 865	12 084	99 205
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	93,7%	95,0%	96,4%	96,8%	94,8%
Количество домов	Всего, шт.	2 820	3 457	1 701	1 903	9 881
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	2 562	3 243	1 646	1 843	9 294
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	90,9%	93,8%	96,8%	96,8%	94,1%

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	19 978	12 758	42 433	24 048	5 398	104 615	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	18 757	12 534	40 137	22 713	5 064	99 205	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	93,9%	98,3%	94,6%	94,4%	93,8%	94,8%	
Количество домов	Всего, шт.	1 050	673	3 621	3 040	1 497	9 881	
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	1 004	664	3 352	2 872	1 402	9 294	
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	95,6%	98,7%	92,6%	94,5%	93,7%	94,1%	

Приложение 6

Уровень реализации строящегося жилья по состоянию на 01.10.2023

■ Проданные квартиры
 ■ Непроданные квартиры
 ■ Продажи не открыты

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

Город Москва	41	42	17
Нижегородская область	41	41	18
Тюменская область	38	48	14
Пензенская область	37	49	14
Московская область	35	49	16
Красноярский край	35	40	26
Свердловская область	33	48	19
Город Санкт-Петербург	32	39	29
Рязанская область	32	47	21
Тульская область	31	45	24
Пермский край	31	36	32
Ростовская область	31	45	23
Самарская область	31	39	31
Удмуртская Республика	30	51	18
Новосибирская область	28	37	34
Ставропольский край	28	41	31
Ленинградская область	28	46	26
Хабаровский край	28	35	37
Воронежская область	27	50	23
Калининградская область	26	37	37
Республика Башкортостан	26	37	37
Республика Татарстан	24	48	27
Приморский край	24	46	30
Краснодарский край	22	48	31
Челябинская область	20	38	41

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

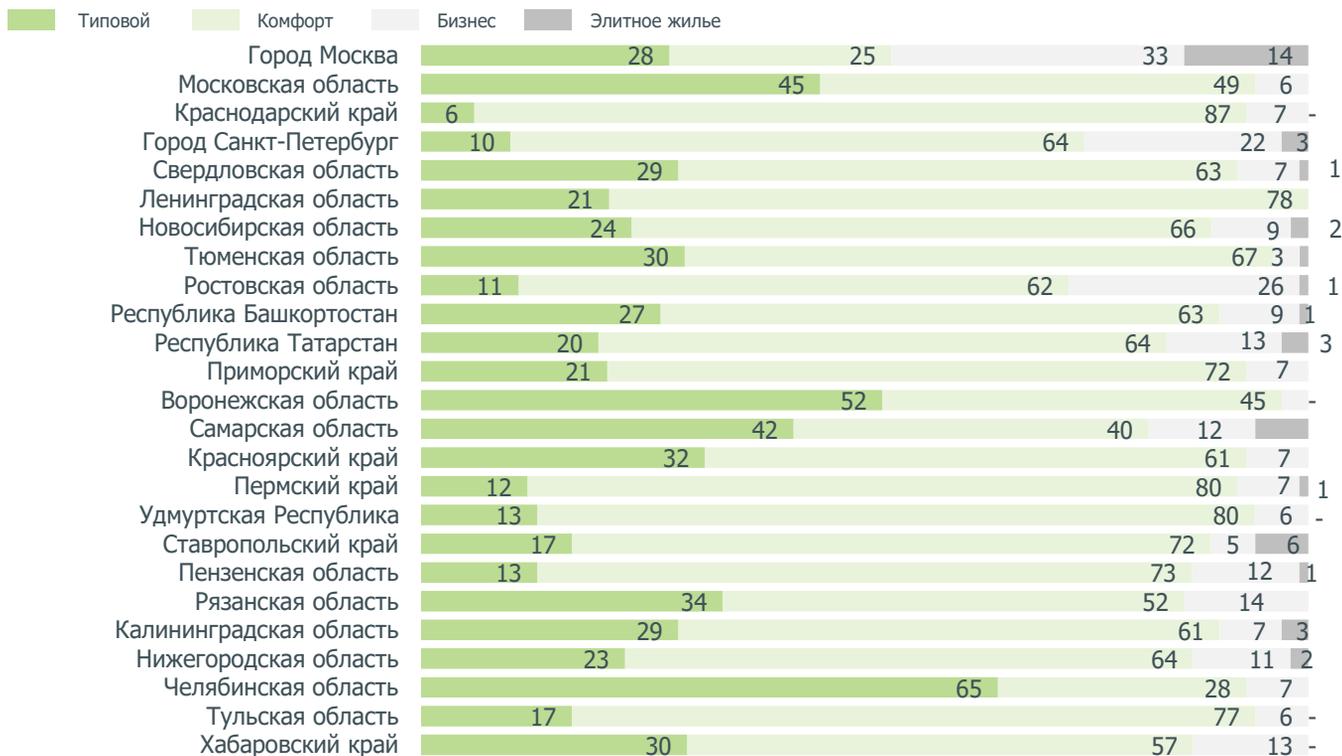
ДОНСТРОЙ	66	34	-
Гранель	60	32	8
Level Group	52	31	16
Аквилон	49	45	6
ПИК	49	46	5
ИНГРАД	42	29	29
Брусника	39	41	20
ТЭН	39	34	27
Развитие	38	58	4
ФСК	38	41	21
Группа ЦДС	38	41	22
A101	37	44	19
Холдинг Setl Group	36	44	19
Самолет	35	54	11
MR Group	33	43	24
СпецСтройКубань	33	41	26
ЮгСтройИнвест	32	30	38
КОМОССТРОЙ	32	57	11
Эталон	28	59	13
Страна Девелопмент	28	51	21
МИЦ	27	61	11
ЛСР	27	29	44
МСК	26	56	18
Талан	25	47	28
Главстрой	25	32	44
ТОЧНО	21	39	40
Расцветай	13	31	57
DOGMA	12	67	21

Приложение 7

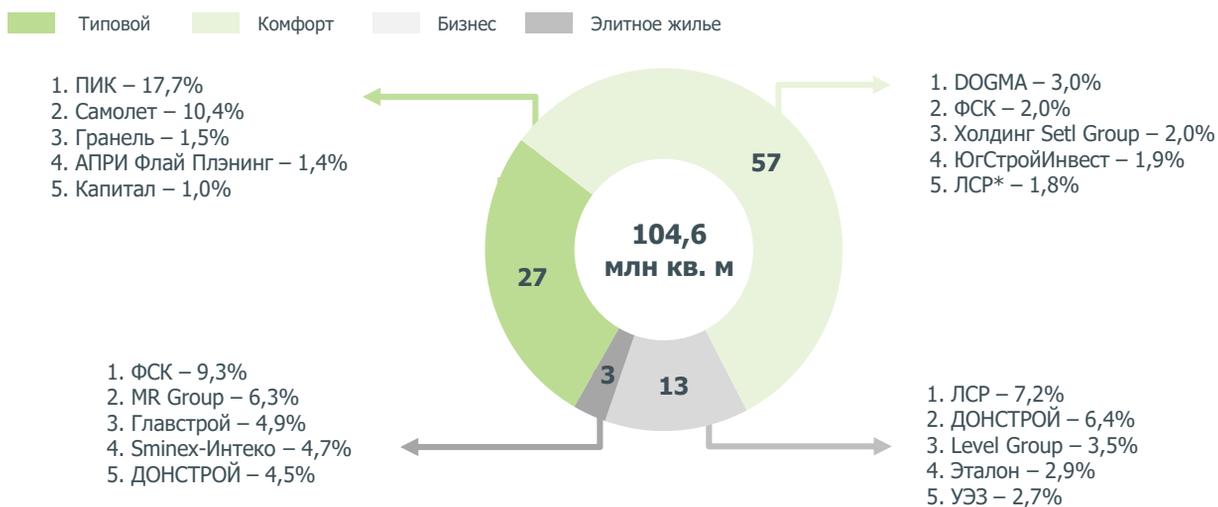
Характеристики жилищного строительства. Класс жилья⁴

на 01.10.2023

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.

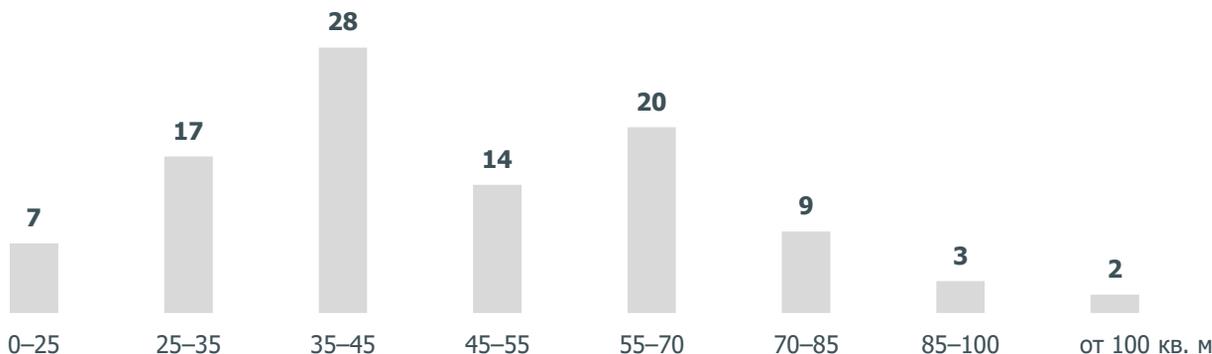
⁴ Класс жилья представляет собой важный маркетинговый элемент позиционирования объекта жилищного строительства и определяется девелопером самостоятельно. Классификация при этом зависит от многих факторов, среди которых расположение объекта, обеспеченность прилегающих территорий необходимой инфраструктурой, 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. Квртирография

на 01.10.2023

Распределение количества строящихся квартир по площади, %



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

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

Регион	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4+ комнатные
Российская Федерация	53	33	13	1
Город Москва	43	35	17	4
Московская область	46	38	15	1
Краснодарский край	65	27	8	0
Город Санкт-Петербург	67	23	9	1
Свердловская область	58	30	12	1
Ленинградская область	71	22	6	1
Новосибирская область	51	32	16	1
Тюменская область	45	38	15	1
Ростовская область	56	30	14	1
Республика Башкортостан	49	35	14	1
Республика Татарстан	48	36	14	1
Приморский край	66	25	8	1
Воронежская область	59	29	11	1
Самарская область	51	35	13	1
Красноярский край	34	44	20	3
Пермский край	37	36	23	3
Удмуртская Республика	50	35	14	1
Ставропольский край	57	33	9	1
Пензенская область	42	39	18	1
Рязанская область	59	32	8	1
Калининградская область	55	36	9	1
Нижегородская область	48	36	14	1
Челябинская область	34	43	20	1
Тульская область	62	30	8	0
Хабаровский край	44	36	19	1

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

Компания	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4+ комнатные
ПИК	58	32	9	1
Самолет	34	46	17	3
ЛСР	68	19	11	1
DOGMA	67	23	10	1
ФСК	44	35	17	1
Холдинг Setl Group	83	13	4	0
A101	33	35	23	9
ЮгСтройИнвест	55	33	12	1
ТОЧНО	64	27	8	1
Брусника	47	34	18	1
ДОНСТРОЙ	56	36	6	1
Гранель	46	36	17	1
MR Group	44	38	15	3
Эталон	41	38	18	1
Группа ЦДС	72	23	5	1
СпецСтройКубань	68	25	6	1
Страна Девелопмент	22	44	30	1
Аквилон	75	21	4	0
Расцветай	65	23	11	1
Талан	31	41	23	1
Главстрой	42	41	16	1
Level Group	33	33	26	1
ТЭН	67	23	10	1
Развитие	70	23	7	1
КОМОССТРОЙ	56	34	10	1
ИНГРАД	27	41	26	6
МИЦ	38	44	16	2
МСК	66	17	17	1

Приложение 9

Характеристики жилищного строительства. Этажность

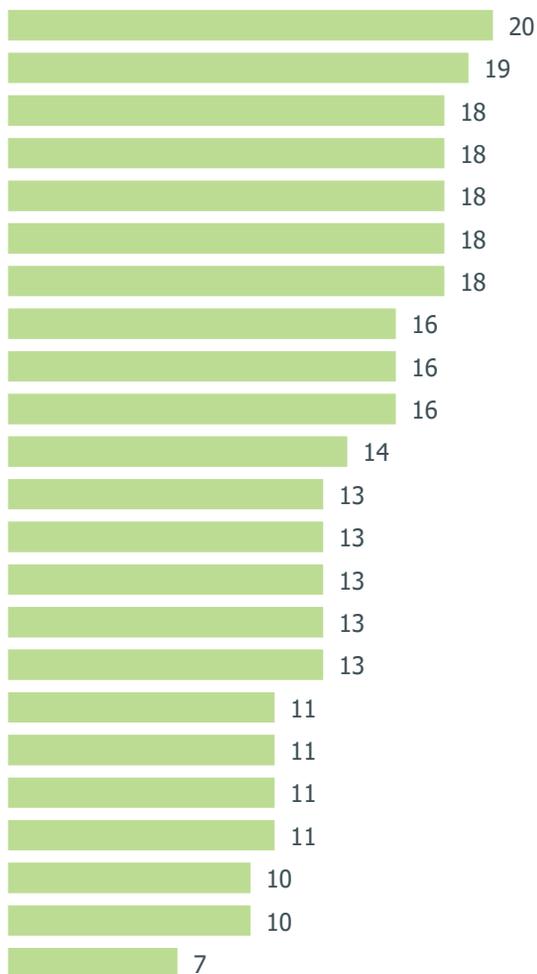
9 881
новостроек



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

Регион	До 5 этажей	6–9 этажей	10–16 этажей	17 и более этажей
Город Москва	16	5	17	63
Свердловская область	6	9	22	64
Удмуртская Республика	1	15	18	66
Пензенская область	4	2	29	65
Воронежская область	15	7	23	55
Красноярский край	2	13	14	71
Рязанская область	5	9	21	65
Пермский край	7	18	28	47
Краснодарский край	10	14	28	48
Тюменская область	24	6	23	48
Республика Башкортостан	15	20	19	46
Московская область	31	10	15	43
Нижегородская область	20	12	30	38
Ростовская область	18	16	25	41
Самарская область	18	6	29	47
Город Санкт-Петербург	16	17	35	33
Новосибирская область	41	4	16	40
Приморский край	37	9	9	45
Челябинская область	22	13	45	20
Республика Татарстан	16	20	27	37
Тульская область	13	32	34	21
Ленинградская область	21	21	39	19
Калининградская область	20	51	28	1

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 01.10.2023	Изменение к 01.01.2023
Количество домов, шт.	3 045	+18,3%
Доля в общем числе домов, %	30,8	+3,1 п.п.
Объем строительства, млн кв. м	36,5	+17,2%
Доля в общем объеме строительства, %	34,8	+3,3 п.п.

Топ-15 групп компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.10.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле группы компаний)

ПИК	3750 (75%)
Самолет	2588 (80%)
ДОНСТРОЙ	1003 (100%)
MR Group	728 (78%)
Аквилон	632 (89%)
ЛСР	606 (26%)
Страна Девелопмент	574 (76%)
ИНГРАД	435 (80%)
КОРТРОС	404 (82%)
КВС	392 (83%)
Развитие	344 (57%)
Территория Жизни	331 (100%)
Брусника	325 (36%)
АБСОЛЮТ	309 (79%)
КОМОСТРОЙ	309 (56%)

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



Топ-15 регионов по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.10.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле региона)

Город Москва	9811 (58%)
Московская область	4295 (50%)
Свердловская область	1785 (42%)
Тюменская область	1620 (50%)
Город Санкт-Петербург	1609 (22%)
Приморский край	1246 (55%)
Красноярский край	1070 (63%)
Пензенская область	983 (79%)
Ленинградская область	875 (24%)
Новосибирская область	667 (19%)
Самарская область	660 (33%)
Удмуртская Республика	599 (39%)
Воронежская область	592 (29%)
Хабаровский край	571 (57%)
Ростовская область	570 (20%)



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.

