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

Май 2023

Ключевые события рынка жилищного строительства в I квартале 2023 года

Портфель строящегося жилья в России (**98,5 млн кв. м** на 01.04.2023) оставался выше уровня прошлого года (**+3,1%**) за счет значительного объема **запусков новых проектов** (**10 млн кв. м**, **+19%** к I кв. 2022 г.). При этом только в марте застройщики запустили **3,6 млн кв. м** (**+39%** к марту 2022 г.). Отчасти такой рост обусловлен эффектом низкой базы, но если набранные темпы запусков сохранятся, то к концу года рынок может выйти на рекордные показатели

В I кв. 2023 г. населением зарегистрировано **122 тыс. ДДУ**, при этом **80%** сделок заключалось **с ипотекой.** В годовом выражении продажи **сократились на 40%**, однако эта динамика **непоказательна**: в прошлом году доля I квартала в общем количестве сделок за год (37%) была вдвое выше нормального уровня из-за ажиотажного спроса населения. Уже **в апреле** текущего года **спрос на новостройки начал расти** и продолжит восстанавливаться в II кв. 2023 г.

В марте резко выросли продажи в новостройках: **приток средств на счета эскроу** составил 345 млрд руб. – это четвертый результат за всю историю наблюдения. На фоне оживления продаж росло кредитование новых проектов (**объем открытых лимитов** достиг ~13 трлн руб. на 01.04.2023) и освоение выделенных лимитов по уже строящимся (**общая выборка** превысила 5 трлн руб.)

Номинальные **цены на новостройки в России стали снижаться впервые с 2016 г.** (**-0,6%** в I кв. 2023 г.). Однако это отчасти технический эффект – он связан со сворачиванием «льготной ипотеки от застройщика» (стоимость жилья по ней могла завышаться на 20-30%)

Основные показатели рынка жилищного строительства России

Многоквартирное строительство

	I кв. 2022	IV кв. 2022	I кв. 2023	кв/кв	г/г
Запуск новых проектов, млн кв. м	8,5	12,1	10,0	-17%	+19%
Размещенные РНВ, млн кв. м	9,2	12,8	9,2	-28%	0%
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	95,5	98,7	98,5	-0,2%	+3%

Продажи жилья

Количество ДДУ физ. лиц на жилье, тыс. шт.	202	128	122	-5%	-40%
Доля сделок с ипотекой	68%	93%	80%	-13 п.п.	+12 п.п.

Проектное финансирование

Открытые кредитные линии, трлн руб.	7,9	12,1	12,9	+6,3%	+62,3%
Текущая задолженность, трлн руб.	3,1	4,8	5,0	+5,0%	+63,8%
Средства на счетах эскроу, трлн руб.	3,7	4,1	4,2	+1,1%	+12,8%

Цены на новостройки

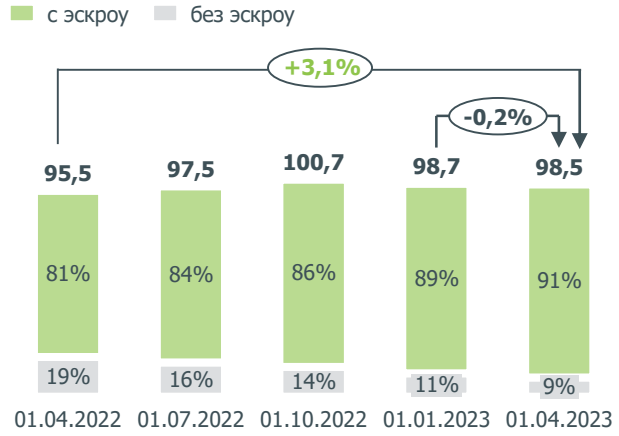
Номинальный рост цен, кв/кв	+8,0%	+0,9%	-0,6%	-1,5 п.п.	-8,6 п.п.
Реальный рост цен, кв/кв	-1,8%	-0,5%	-2,2%	-1,7 п.п.	-0,4 п.п.

Все термины и обозначения приведены на с. 18

Объем строящегося жилья превышал уровень прошлого года за счет активного роста запусков новых проектов

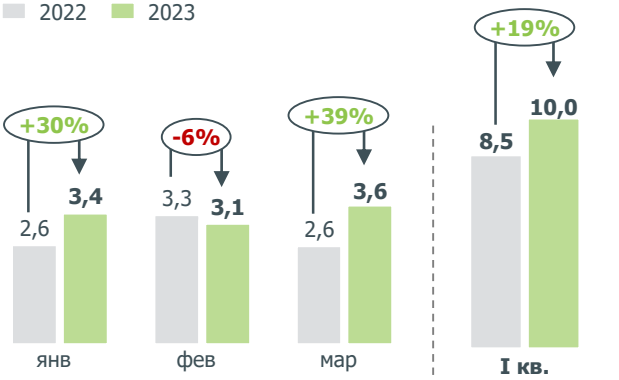
- **Портфель многоквартирного жилья** в стадии строительства[1] в I кв. 2023 г. практически **не изменился** и составил **98,5 млн кв. м** на 01.04.2023 (**-0,2%** с начала года)
  - объем строительства с использованием счетов **эскроу** продолжил расти: **+2%** за квартал до **90 млн кв. м** на 01.04.2023, что составляет **91%** всего многоквартирного жилищного строительства (**+2 п.п.** к 01.01.2023)
- Объем строящегося жилья удерживается **выше уровня прошлого года** третий квартал подряд (**+3,1%** г/г в I кв. 2023 г. после **+2,4%** в IV кв. и **+1,8%** в III кв. 2022 г.) за счет значительных запусков новых проектов
- В I кв. 2023 г. застройщики в России **запустили 10,0 млн кв. м** – на **19%** больше уровня I кв. 2022 г. (**8,5 млн кв. м**)
  - при этом только **в марте** застройщики запустили **3,6 млн кв. м** (**+39%** г/г). Отчасти такой рост обусловлен **низкой базой прошлого года**, когда объем выхода новых проектов замедлился в условиях повышенной неопределенности. Тем не менее запуски в марте 2023 г. **превысили среднемесячный уровень** за последние 2 года (~3,5 млн кв. м)
- **Ввод многоквартирного жилья** (на основании размещенных в ЕИСЖС разрешений на ввод) в I кв. 2023 г. **сохранился** на уровне прошлого года (**9,2 млн кв. м**)
- В результате объем запусков новых проектов **на 9% превысил** ввод домов в эксплуатацию (в I кв. 2022 г., напротив, запуски были меньше ввода на **8%**, а в I кв. 2021 г. – на **15%**)
  - не характерное для начала года превышение запусков над вводом является **индикатором роста предложения жилья**

Динамика объема строительства многоквартирного жилья в рамках №214-ФЗ, млн кв. м



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

Объем запусков за I кв. в 2022-2023 гг., млн кв. м



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

В апреле запуски продолжили расти: застройщики запустили **4,2 млн кв. м** (**+56%** к апрелю 2022 г.). В результате общий объем запусков **в январе-апреле** составил **14,1 млн кв. м**, что на **27%** больше уровня аналогичного периода 2022 г.

Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	I кв. 2022	I кв. 2023	Δ
Выход новых проектов, млн кв. м	8,5	10,0	+19%
Размещенные РНВ, млн кв. м	9,2	9,2	0
Соотношение выхода новых проектов к размещенным РНВ	92%	109%	+17 п.п.
Общая площадь зарег. населением ДДУ на жилые помещения, млн кв. м	10,5	6,2	-41%
Соотношение выхода новых проектов к зарегистрированным ДДУ	81%	162%	x2 раза

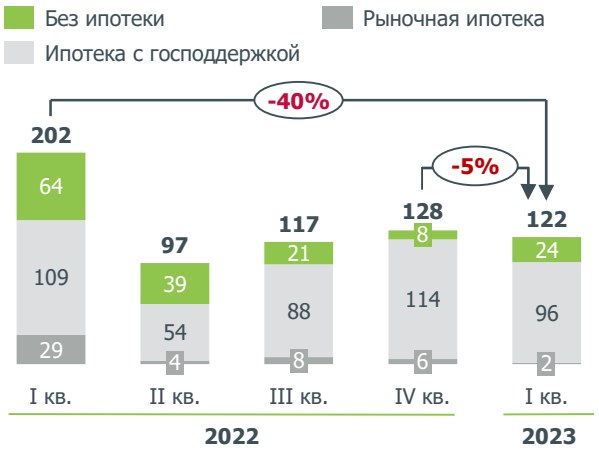
Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

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

Продажи в новостройках ожидаемо сократились, при этом по-прежнему преобладали сделки с ипотекой

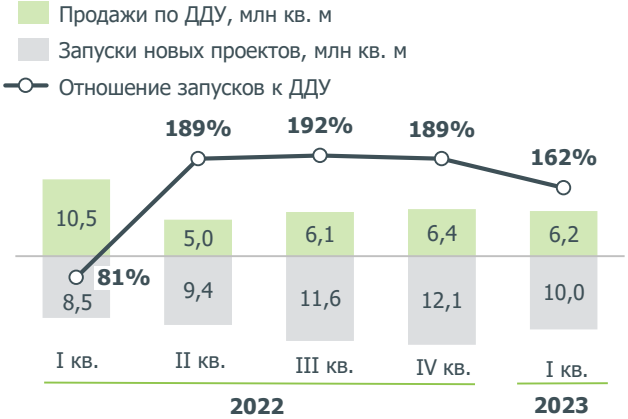
- По данным Росреестра, в I кв. 2023 г. населением зарегистрировано **122 тыс. ДДУ на жилые помещения** (-5% к IV кв. 2022 г.)
  - **в годовом выражении** продажи сократились на **40%**, однако эта динамика **непоказательна**, т. к. обусловлена эффектом высокой базы. В прошлом году **доля I квартала** в общем количестве ДДУ за год составила **37%** (из-за ажиотажного спроса в феврале – марте 2022 г.), что в **2 раза выше нормы** (20%)
  - по оценкам ДОМ.РФ, уже **в апреле** текущего года **спрос на новостройки начал расти** и кратно превысил прошлогодний уровень (в т. ч. из-за низкой базы прошлого года)
- **Большинство сделок** ДДУ в I кв. 2023 г. заключалось **с ипотекой** (**80%**), хотя их доля снизилась (-13 п.п. к IV кв. 2022 г.)
  - число сделок сократилось как **по льготным ипотечным программам** (**-16%** к IV кв. 2022 г.), так и по **рыночным** (**-63%**). Это связано с сезонным фактором и опережающей выборкой в конце прошлого года: население опасалось завершения «Льготной ипотеки» и сворачивания ипотеки от застройщиков
- Покупки **за счет собственных средств** в I кв. выросли в **3 раза** после просадки в IV кв. 2022 г., что отчасти обусловлено стабилизацией цен на новостройки
- В I кв. 2023 г**. предложение** по-прежнему **превышало спрос на строящееся жилье:** отношение запусков к объему зарегистрированных населением ДДУ составило **162%** (-27 п.п. к IV кв.)
- **Объем проданного строящегося жилья** в I кв. немного снизился – до **29,0 млн кв. м** (**29%**) на 01.04.2023 после 31 млн кв. м (31%) на 01.01.2023
  - распроданность жилья в стадии строительства **снижается с середины 2022 г.** в условиях активного роста запусков, опережающего спрос (для сравнения в 2020-2021 гг. объем проданного строящегося жилья составлял **39,4 млн кв. м** или **41%**)
  - тем не менее текущий уровень распроданности **соответствует нормальной модели ПФ** и пока не свидетельствует о «затоваривании», а является **признаком возврата рынка к балансу** после нескольких лет дефицита предложения

Количество продаж в новостройках (зарег. населением ДДУ на жилые помещения), тыс. шт.



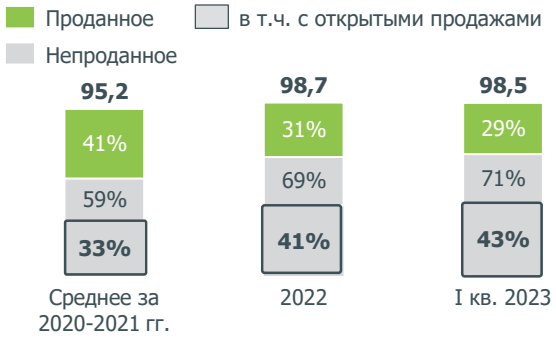
Источники: Росреестр, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Отношение запусков к ДДУ на жилые помещения



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

Объем строящегося жилья в России в разрезе проданности, млн кв. м

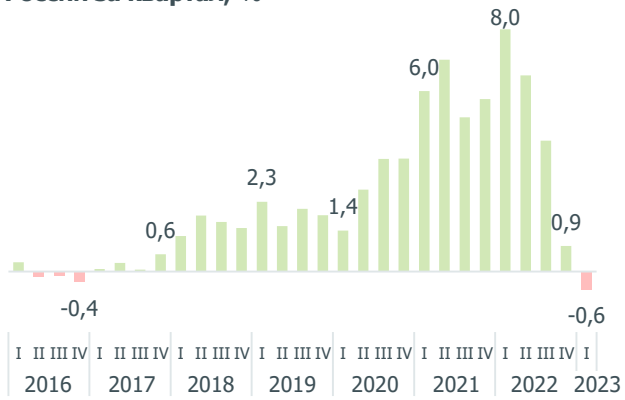


Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Цены на новостройки в России снизились в I квартале впервые с 2016 года

- По данным Росстата, в I кв. 2023 г. цены на первичном рынке жилья в России **снизились на 0,6% в номинальном выражении** и на **2,2% – в реальном** (с поправкой на инфляцию)
  - номинальные цены на новостройки в России **сократились впервые с 2016 г.** после шести лет роста
  - **в Москве** в I кв. 2023 г. номинальные **цены снизились на 2,3%** (впервые с I кв. 2020 г.)
- **Коррекция цен на новостройки** отчасти объясняется техническим эффектом **сворачивания «льготной ипотеки от застройщиков»** (цены по ней завышались на 20-30% в виде комиссии банку), а также **выравниванием баланса** спроса и предложения на рынке жилья
- **Стоимость строительства** жилых домов в I кв. 2023 г. практически **не изменилась**. Небольшое подорожание строительства монолитных домов (**+1,3%** за I кв. 2023 г.) вызвано скачком цен на арматуру (**+27%**)

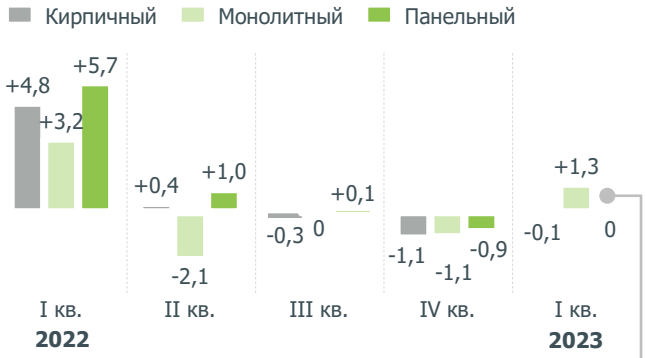
Изменение номинальных цен на первичном рынке в России за квартал, %



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Средний прирост стоимости строительства жилых домов в 2022-2023 гг., %

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



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

Динамика цен на стройматериалы в среднем по крупным регионам в 2022-2023 гг., %

	I кв. 2022	II кв. 2022	III кв. 2022	IV кв. 2022	**I кв. 2023**
Смеси бетонные	+7,4	+7,2	+3,9	0	-0,6
Кирпич керамический	+18,0	+6,6	-1,5	-4,5	-4,4
Плиты перекрытия	+10,8	+6,0	0,0	-0,3	-1,4
Элементы конструктивные зданий и сооружений	+10,9	-1,8	+0,6	-1,2	+0,4
Сталь арматурная	+8,1	-33,6	+1,2	-8,4	+26,8
Щебень	+11,5	+1,6	+2,2	+1,4	+1,7
Песок	+7,6	+1,2	+2,6	+2,1	+1,3
Материал кровельный	+15,6	+2,6	+2,8	+0,2	-3,4
Доска обрезная	+3,9	-3,9	-5,0	-3,7	-1,7

Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

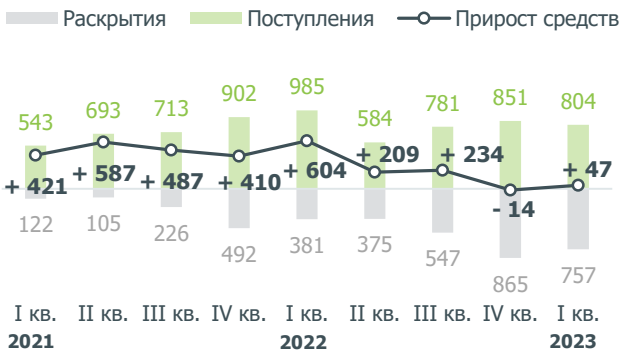
В I квартале наблюдался рост по всем метрикам проектного финансирования

- В I кв. 2023 г. **банки наращивали финансирование как новых запусков, так и работ по текущим проектам** – это означает, что деньги в строительном секторе осваиваются своевременно и эффективно, а объем реально выполненных работ растет
- Однако темп роста показателей проектного финансирования (ПФ) постепенно замедляется, что связано с завершением перехода строительной отрасли на механизм ПФ
  - **объем открытых застройщикам кредитных линий** достиг **12,9 трлн руб.** на 01.04.2023 (+0,8 трлн руб. к 01.01.2023 после +1 трлн руб. в IV кв. 2022 г.)
  - **текущая задолженность застройщиков** по итогам I кв. 2023 г. превысила **5 трлн руб.** (+0,2 трлн руб. за квартал после +0,4 трлн руб. в IV кв. 2022 г.)
- **Вклад ПФ** в прирост кредитного портфеля юрлиц в I кв. 2023 г. составил **14%** (на уровне предыдущего квартала), а **доля ПФ** в корпоративном кредитном портфеле **сохранилась на уровне 8%** на 01.04.2023
- **Остатки на счетах эскроу** увеличились до **4,2 трлн руб.** на 01.04.2023 (**+47 млрд руб.** за I кв. 2023 г.) после снижения кварталом ранее
  - оживление продаж в новостройках в начале года (особенно в марте) обеспечило **приток 804 млрд руб**. на счета эскроу в I кв. 2023 г. – это **четвертый по величине результат** за всю историю
  - на фоне сезонной нормализации ввода жилья **раскрытие счетов** сократилось за квартал на **13%** до **757 млрд руб**.
- Значительный объем средств на счетах эскроу, в свою очередь, позволяет банкам **сохранять доступную ставку по ПФ для девелоперов**
  - на 01.04.2023 средневзвешенная **ставка** по кредитным договорам с застройщиками составила **4,7%** (+0,3 п.п. к 01.01.2023), что **значительно ниже**, чем по портфелю прочих корпоративных кредитов (~7,7%)

Динамика основных показателей проектного финансирования, трлн руб.

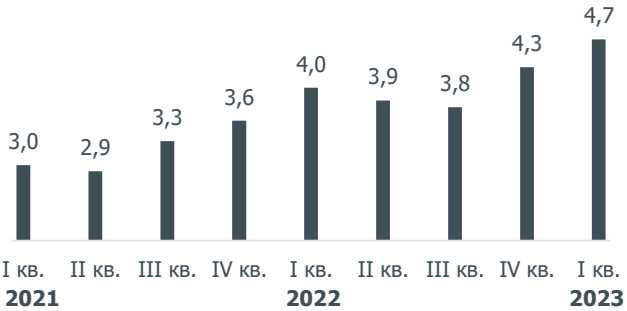
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Движение средств на счетах эскроу, млрд руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам с застройщиками, % годовых



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Доля топ-5 регионов снизилась до 45% от всего объема строящегося жилья в России

- На 01.04.2023 **80% объема многоквартирного жилья** в стадии строительства в России (**78 млн кв. м**) сосредоточено в **23 субъектах** с портфелем строящегося жилья более **1 млн кв. м**
  - наибольший прирост портфеля строящегося жилья за I кв. 2023 г. среди крупнейших регионов наблюдался в **Ставропольском крае** (**+10,5%** с начала года до **1,3** млн кв. м) и **Новосибирской области** (**+7,1%** до **3,3** млн кв. м). В двух этих субъектах объем строящегося жилья достиг **максимального уровня за последние 3,5 года**
- **Доля топ-5** регионов по объему строительства продолжила снижаться и составила **45%** в I кв. 2023 г. (после **46%** в 2022 г., **47%** в 2021 г. и **50%** в 2019-2020 гг.)
  - портфель строящегося жилья с начала 2023 г. **сократился в 4 из 5** крупнейших регионов: в Москве (**-2,2%**) и Краснодарском крае (**-2,8%**) по причине замедления запусков, а в Московской области (**-1,5%**) и Санкт-Петербурге (**-4,7%**) вследствие недостаточного роста запусков новых проектов относительно уровня ввода
- **Снижение концентрации строительства** на крупнейших регионах – результат эффективных мер господдержки, которые способствовали более сбалансированному развитию жилищного строительства на территории страны

Структура портфеля строящегося жилья в разрезе регионов на 01.04.2023

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

На 01.04.2023 в 2 регионах нет многоквартирного жилья в стадии строительства (Ненецкий АО и Чукотский АО).

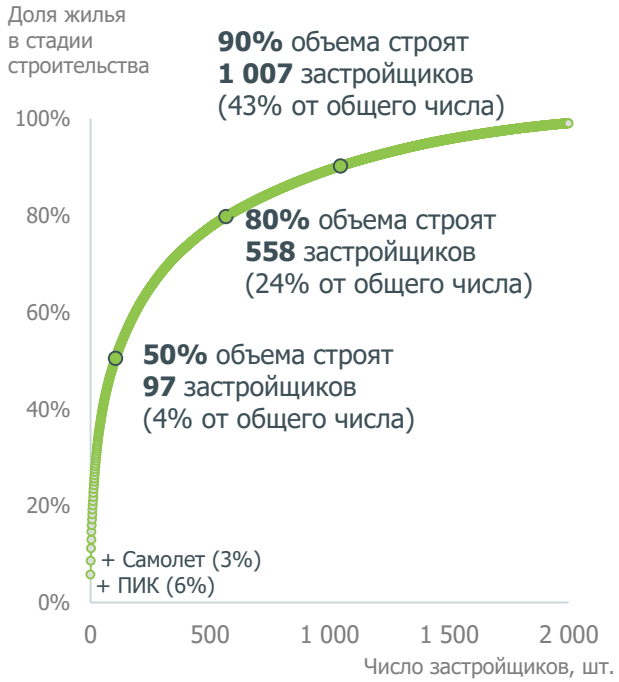
Динамика показателей жилищного строительства в I кв. 2023 г. по федеральным округам, %

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

В I квартале сменился лидер по объему запусков новых проектов

- На **топ-10 застройщиков** пришлось **20%** объема строящегося жилья в России (без изменений к 01.01.2023) или **19,7 млн кв. м** на 01.04.2023
  - из них только **3** группы компаний нарастили портфель строящегося жилья в I кв. 2023 г. – **Самолет** (+10%), **Эталон** (+8%), **DOGMA** (+7%)
- По **объему запусков** в I кв. 2023 г. на первое место вышел **Самолет** (0,6 млн кв. м или 5,8% от общего объема запусков), опередив лидера прошлого года ГК ПИК
  - компания продолжила наращивать объемы строительства в Московском регионе, а также расширила географию присутствия
- Объем запусков **ПИК** в I кв. 2023 г. замедлился до **0,2 млн кв. м** (минимальное квартальное значение для девелопера за последние 2,5 года)
  - застройщик снизил запуски крупных проектов в Москве и продолжил экспансию в регионы, однако масштаб строительства там существенно меньше, чем в столице

Структура портфеля строящегося жилья в разрезе групп компаний на 01.04.2023



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

Показатели жилищного строительства топ-10 застройщиков на 01.04.2023

			Объем строящегося жилья		Доля в объеме строящегося жилья		Запуски новых проектов в I кв. 2023 г.	
			млн кв. м	Δ к 01.01.23, %	%	Δ к 01.01.23, п.п.	тыс. кв. м	Δ в тыс. кв. м, г/г
1		ПИК	5,5	-4,5	5,5	-0,3	209	-204
2		Самолет	3,1	+9,8	3,1	+0,3	579	+281
3		ЛСР	2,4	-4,1	2,5	-0,1	89	+64
4		DOGMA	1,9	+7,4	1,9	+0,1	293	+24
5		Холдинг Setl Group	1,6	-2,2	1,6	0,0	15	+9
6		ФСК	1,3	-1,0	1,3	0,0	65	-17
7	▲1	ДОНСТРОЙ	1,1	-1,0	1,1	0,0	0	0
8	▼1	ТОЧНО*	1,1	-6,3	1,1	-0,1	20	+20
9	▲1	Эталон	0,9	+7,9	0,9	+0,1	88	-9
10	▼1	СпецСтройКубань	0,9	-6,3	0,9	-0,1	0	-197
		Топ-10 групп компаний	**19,7**	**-0,4**	**20,0**	**0,0**	**1 357**	**-30**

* ранее ЮгСтройИмпериал

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 01.04.2023, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2023 г., тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2023 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2023 г., п.п.	Прирост цен на новостройки за I кв. 2023 г., %
1	Москва	16 235	-360	-2,2	90,3	+2,3	-2,3
2	Краснодарский край	8 849	-252	-2,8	89,2	+3,6	-0,5
3	Московская область	8 233	-127	-1,5	89,2	+2,8	-3,1
4	Санкт-Петербург	7 597	-378	-4,7	81,2	+1,0	-4,2
5	Свердловская область	3 814	+206	+5,7	95,7	+1,0	+1,9
6	Ленинградская область	3 326	-49	-1,4	93,5	+0,9	-2,7
7	Новосибирская область	3 304	+219	+7,1	89,8	+2,0	+12,8
8	Республика Башкортостан	2 886	+51	+1,8	78,0	+1,9	-3,0
9	Тюменская область	2 810	+72	+2,6	98,0	+0,9	+3,6
10	Ростовская область	2 417	+92	+4,0	98,9	+1,2	+1,0
11	Республика Татарстан	2 149	-90	-4,0	100	+0,5	-0,6
12	Приморский край	1 888	+53	+2,9	95,7	+1,8	+0,5
13	Самарская область	1 797	+68	+3,9	93,1	+0,1	+1,7
14	Воронежская область	1 780	+76	+4,5	97,8	+4,3	+0,4
15	Красноярский край	1 484	-142	-8,7	88,2	+1,8	+1,9
16	Пермский край	1 483	-53	-3,5	98,5	+2,8	+2,9
17	Удмуртская Республика	1 481	+99	+7,2	100	+0,0	-4,6
18	Ставропольский край	1 282	+122	+10,5	97,1	+0,1	-3,0
19	Калининградская область	1 264	-31	-2,4	90,7	-0,2	-0,3
20	Пензенская область	1 166	+20	+1,8	97,0	+0,1	+0,1
21	Нижегородская область	1 096	-67	-5,7	94,6	+0,7	+0,4
22	Рязанская область	1 082	-22	-2,0	92,8	+2,9	-4,0
23	Челябинская область	1 031	+15	+1,4	100	+1,0	+2,9

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

Приложение 2

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

	Группа компаний	Объем на 01.04.2023, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2023 г., тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2023 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2023 г., п.п.
1	ПИК	5 459	-259	-4,5	82,9	+3,5
2	Самолет	3 076	+274	+9,8	99,1	+0,7
3	ЛСР	2 444	-104	-4,1	68,8	-1,3
4	DOGMA	1 872	+130	+7,4	100	0
5	Холдинг Setl Group	1 614	-36	-2,2	77,6	+2,6
6	ФСК	1 305	-13	-1,0	100	0
7	ДОНСТРОЙ	1 077	-11	-1,0	100	0
8	ТОЧНО*	1 067	-72	-6,3	82,6	+7,3
9	Эталон	933	+68	+7,9	98,1	+0,1
10	СпецСтройКубань	899	-60	-6,3	82,9	-1,0
11	MR Group	813	-33	-3,8	100	0
12	Брусника	803	+57	+7,7	100	0
13	А101	774	-58	-6,9	100	0
14	Гранель	769	-40	-5,0	100	0
15	ЮгСтройИнвест	757	+125	+19,8	100	0
16	Аквилон	708	+55	+8,5	80,4	+9,2
17	Группа ЦДС	659	-13	-1,9	91,4	+4,9
18	Страна Девелопмент	638	+60	+10,4	100	0
19	ИНГРАД	637	-206	-24,4	77,8	-5,4
20	Главстрой	637	-79	-11,0	100	0
21	Расцветай	629	+160	+34,2	100	0
22	AVA Group	592	-23	-3,7	100	0
23	Талан	586	+107	+22,4	100	0
24	МИЦ	571	+148	+35,1	100	0
25	КомосСтрой	527	-2	-0,3	100	0
26	КОРТРОС	524	-25	-4,6	100	0
27	Level Group	519	+132	+33,9	100	0
28	МСК	503	-50	-9,0	95,1	+4,0

* ранее ЮгСтройИмперриал

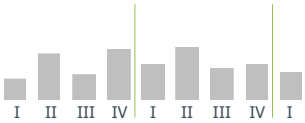
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение 3

Запуск новых проектов многоквартирного жилья в регионах с объемом строительства более 1 млн кв. м

Москва
1 080 тыс. кв. м

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

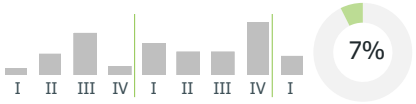


поквартальная динамика объема новых проектов с I кв. 2021 г., тыс. кв. м

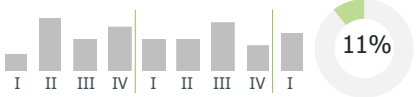
отношение новых проектов, запущенных в I кв. 2023 г., к общему объему жилищного строительства на 01.01.2023, %

Москва
1 080 тыс. кв. м

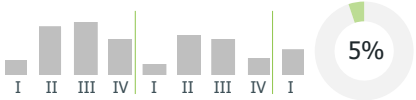
Краснодарский край
674 тыс. кв. м



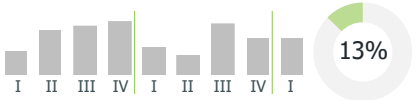
Московская область
886 тыс. кв. м



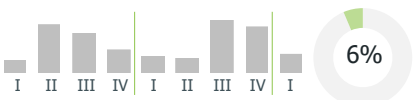
Санкт-Петербург
409 тыс. кв. м



Свердловская область
458 тыс. кв. м



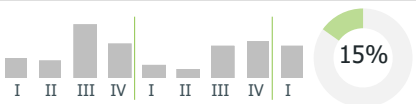
Ленинградская область
215 тыс. кв. м



Новосибирская область
468 тыс. кв. м

Республика Башкортостан
220 тыс. кв. м

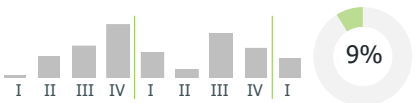
Тюменская область
416 тыс. кв. м



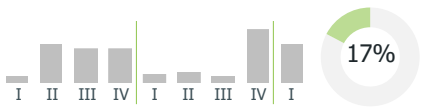
Ростовская область
267 тыс. кв. м

Республика Татарстан
209 тыс. кв. м

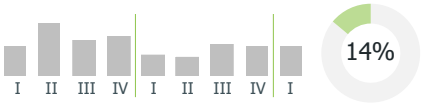
Приморский край
163 тыс. кв. м



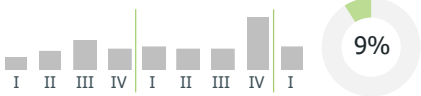
Самарская область
299 тыс. кв. м



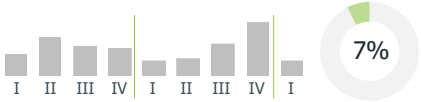
Воронежская область
238 тыс. кв. м



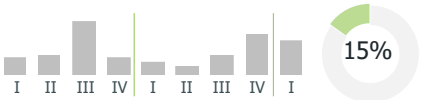
Красноярский край
147 тыс. кв. м



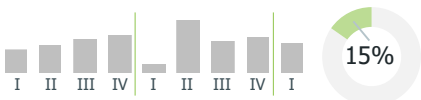
Пермский край
114 тыс. кв. м



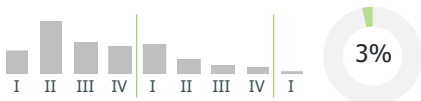
Удмуртская Республика
209 тыс. кв. м



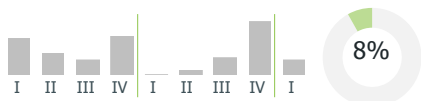
Ставропольский край
177 тыс. кв. м



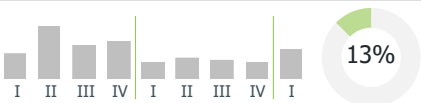
Калининградская область
45 тыс. кв. м



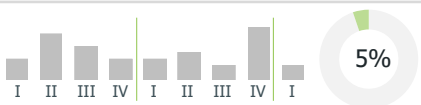
Пензенская область
93 тыс. кв. м



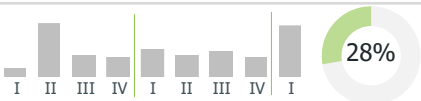
Нижегородская область
147 тыс. кв. м



Рязанская область
57 тыс. кв. м



Челябинская область
282 тыс. кв. м



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

Приложение 4

Запуск новых проектов многоквартирного жилья у групп компаний с объемом строительства более 500 тыс. кв. м

ПИК
209 тыс. кв. м

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

поквартальная динамика объема новых проектов с I кв. 2021 г., тыс. кв. м

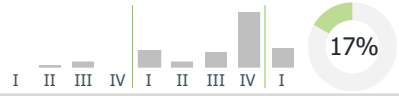
отношение новых проектов, запущенных в I кв. 2023 г., к общему объему жилищного строительства на 01.01.2023, %

ПИК
209 тыс. кв. м

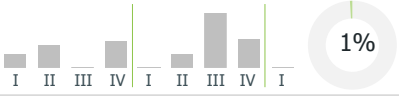
Самолет
579 тыс. кв. м

ЛСР
89 тыс. кв. м

Dogma
293 тыс. кв. м



Холдинг Setl Group
15 тыс. кв. м



ФСК
65 тыс. кв. м

Донстрой
0 тыс. кв. м

ТОЧНО*
20 тыс. кв. м

Эталон
68 тыс. кв. м

СпецСтрой Кубань
0 тыс. кв. м

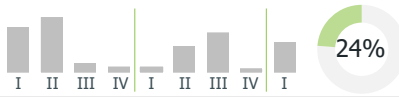
MG Group
51 тыс. кв. м

Брусника
37 тыс. кв. м

А101 Девелопмент
0 тыс. кв. м

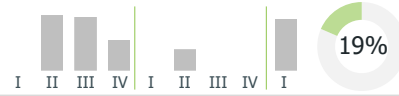
Гранель
73 тыс. кв. м

ЮгСтройИнвест
150 тыс. кв. м

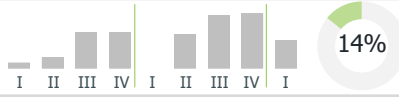


Аквилон
60 тыс. кв. м

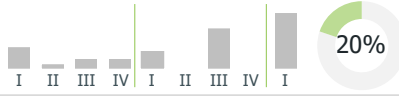
Группа ЦДС
124 тыс. кв. м



Страна Девелопмент
82 тыс. кв. м

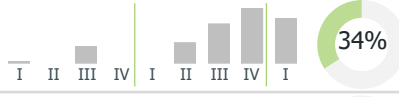


Инград
167 тыс. кв. м



Главстрой
97 тыс. кв. м

Расцветай
160 тыс. кв. м



AVA Groiup
0 тыс. кв. м

Талан
122 тыс. кв. м

МИЦ
166 тыс. кв. м

КомосСтрой
166 тыс. кв. м

КОРТРОС
0 тыс. кв. м

Level Group
0 тыс. кв. м

МСК
0 тыс. кв. м

* ранее ЮгСтройИмпериал

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

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	44 151	31 659	12 258	10 465	**98 532**
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	39 492	28 934	11 345	9 835	**89 606**
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	89,4%	91,4%	92,6%	94,0%	**90,9%**
Количество домов	Всего, шт.	2 742	3 303	1 503	1 750	**9 298**
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	2 389	2 992	1 352	1 648	**8 381**
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	87,1%	90,6%	90,0%	94,2%	**90,1%**

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	17 915	13 479	38 750	23 489	4 900	**98 532**
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	15 643	12 946	35 063	21 443	4 511	**89 606**
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	87,3%	96,1%	90,5%	91,3%	92,1%	**90,9%**
Количество домов	Всего, шт.	899	740	3 257	3 007	1 395	**9 298**
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	817	716	2 851	2 717	1 280	**8 381**
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	90,9%	96,8%	87,5%	90,4%	91,8%	**90,1%**

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

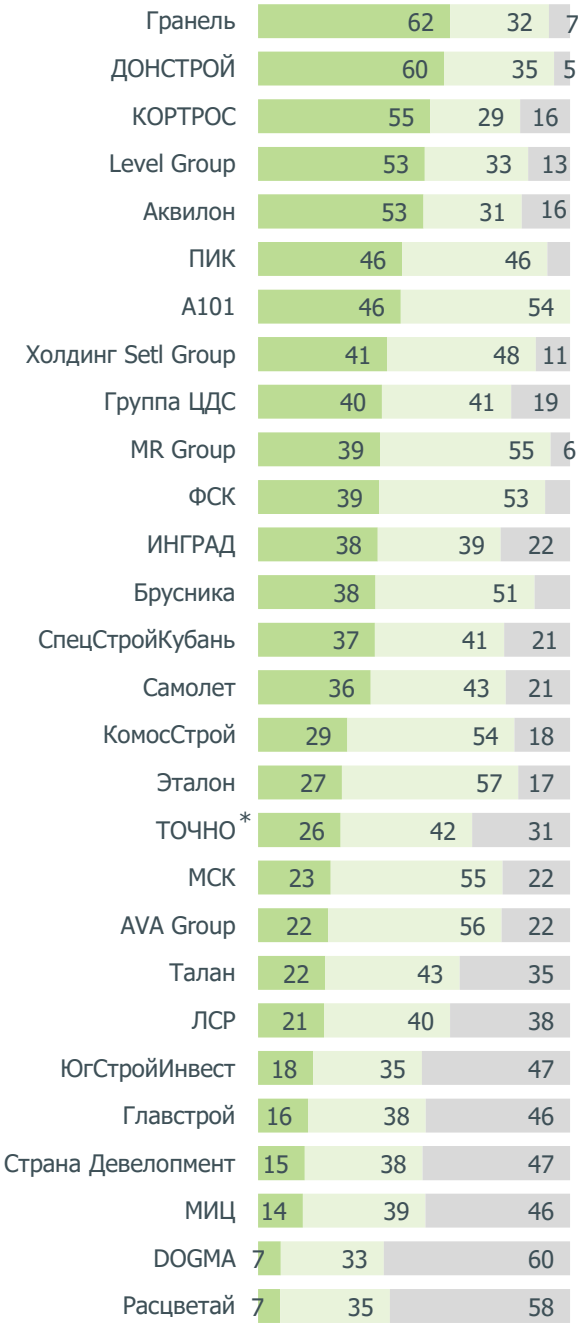
Приложение 6

Уровень реализации строящегося жилья по состоянию на 01.04.2023

Проданные квартиры | Непроданные квартиры | Продажи не открыты

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

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



* ранее ЮгСтройИмпериал

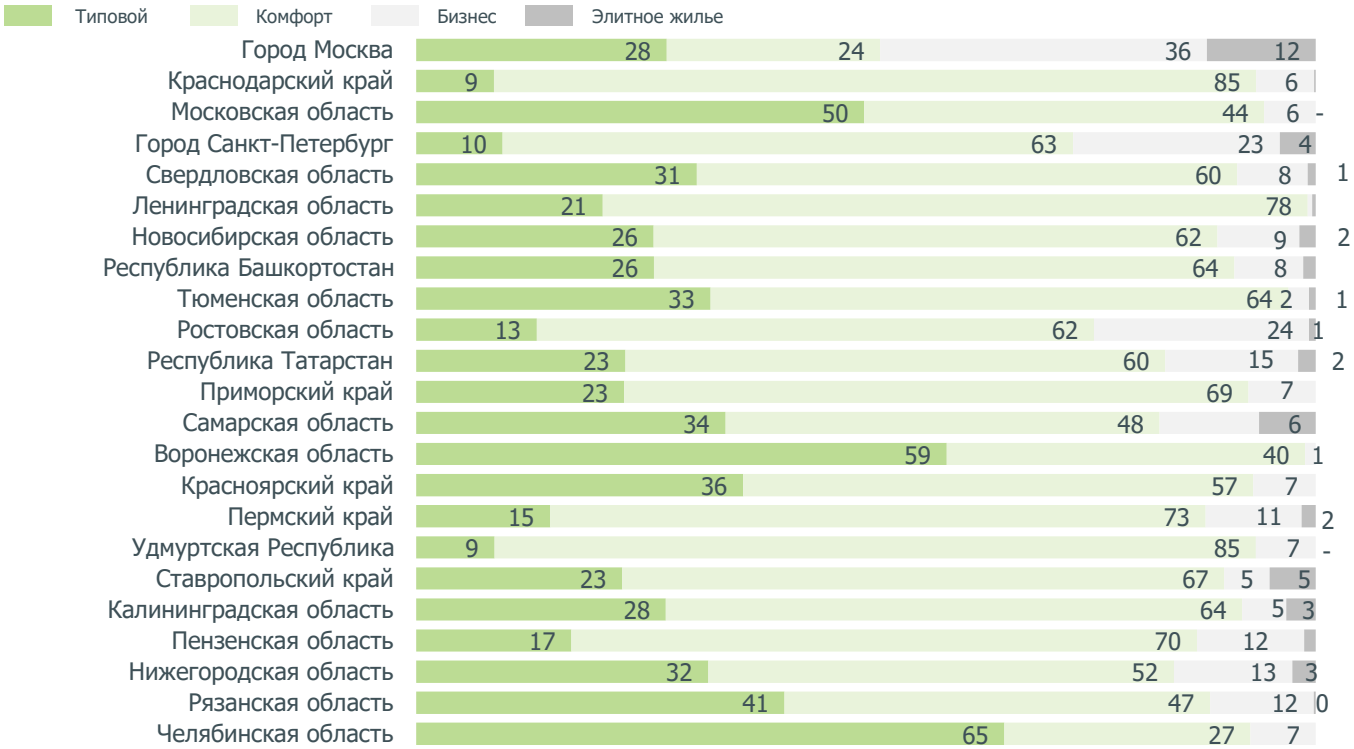
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение 7

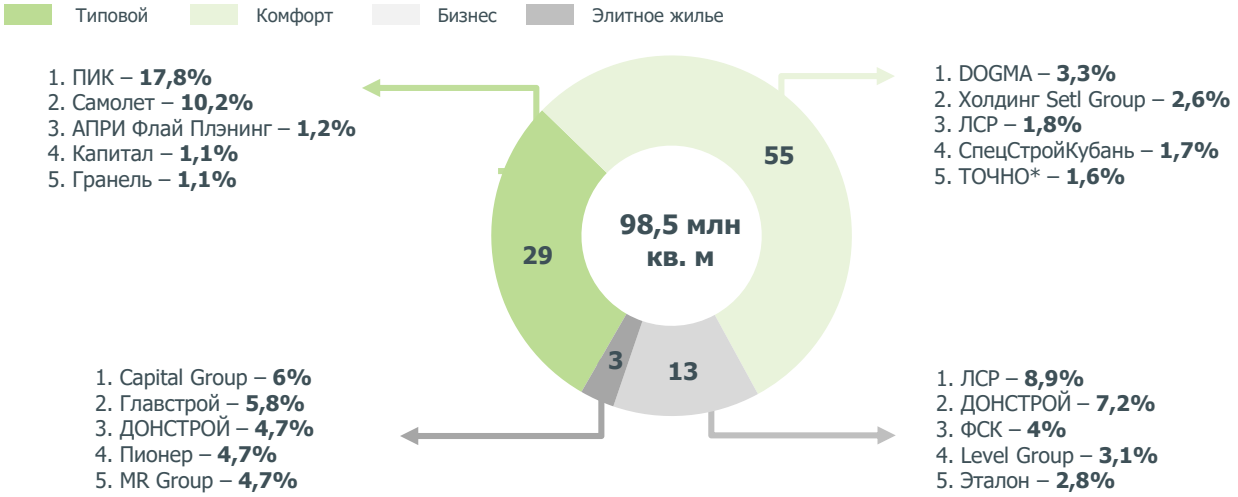
Характеристики жилищного строительства. Класс жилья[4]

на 01.04.2023

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



Компании-лидеры в разных классах строящегося жилья, %



* ранее ЮгСтройИмпериал

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

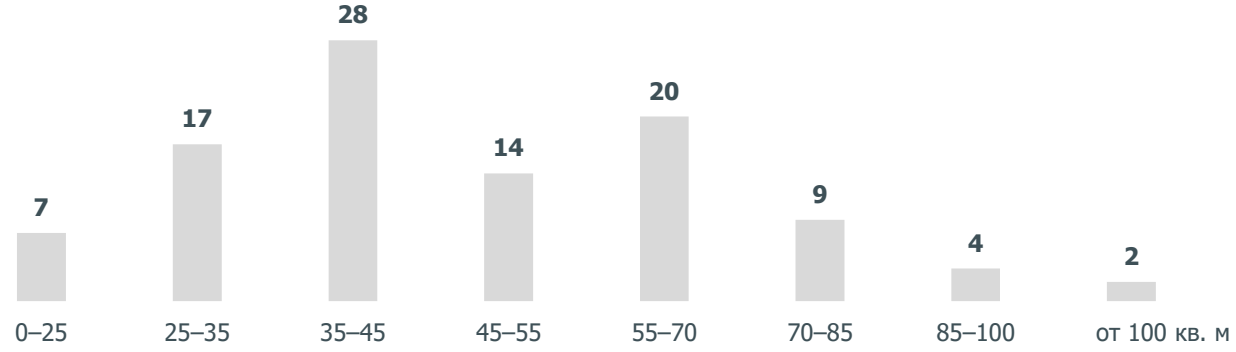
[4] Класс жилья представляет собой важный маркетинговый элемент позиционирования объекта жилищного строительства и определяется девелопером самостоятельно. Классификация при этом зависит от многих факторов, среди которых расположение объекта, обеспеченность прилегающих территорий необходимой инфраструктурой,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

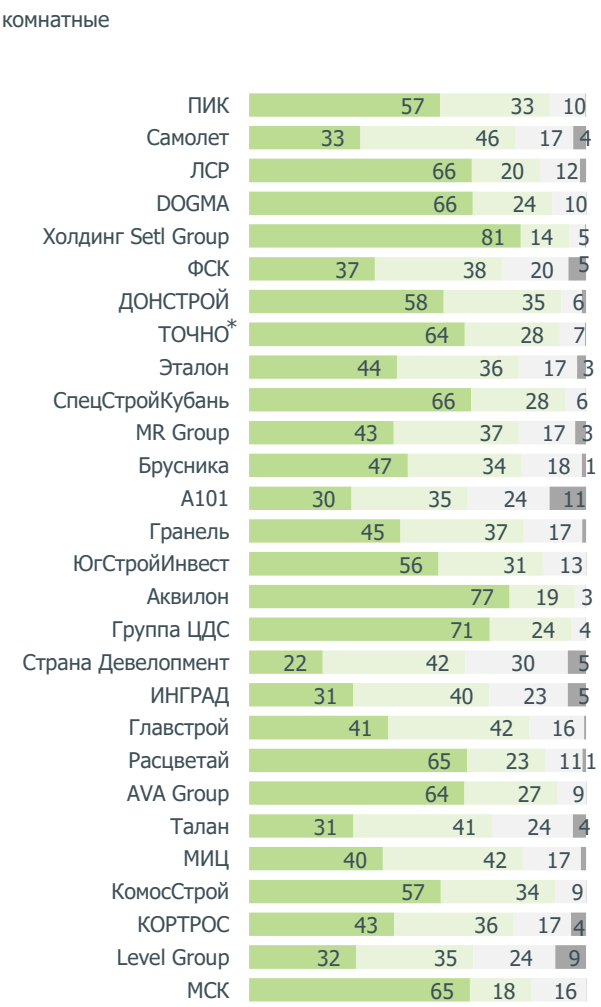
на 01.04.2023

Распределение количества строящихся квартир по площади, %



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

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



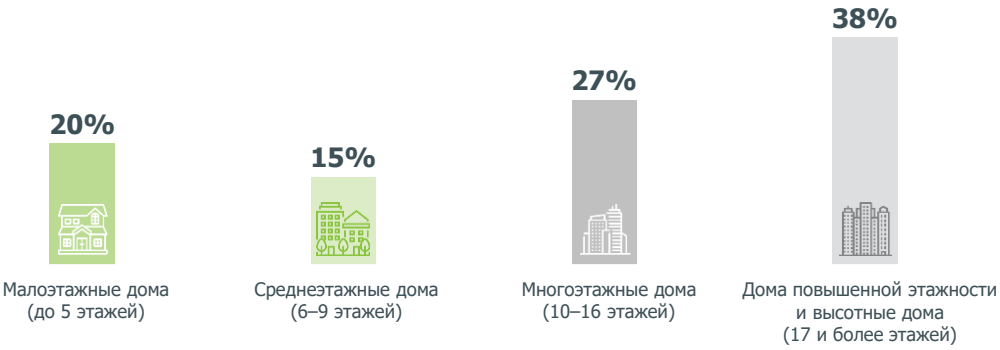
* ранее ЮгСтройИмпериал

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

Приложение 9

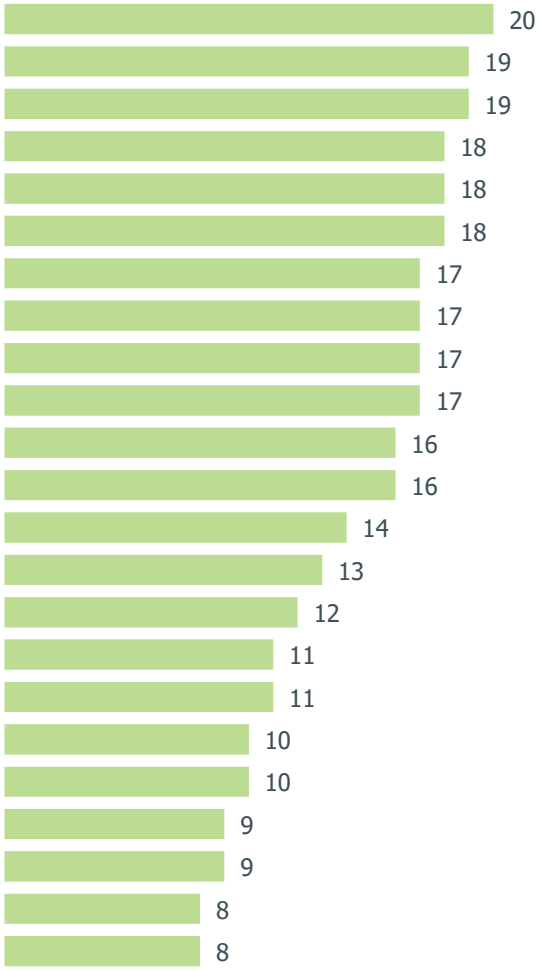
Характеристики жилищного строительства. Этажность

9 298
новостроек



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

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



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

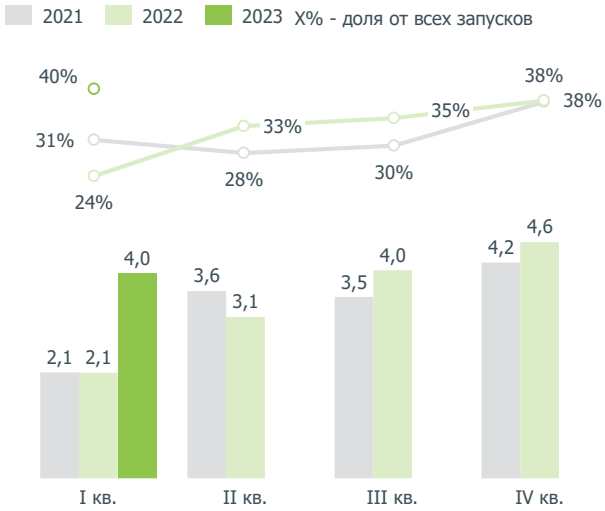
Приложение 10

Энергоэффективное жилищное строительство

Показатели энергоэффективного жилищного строительства

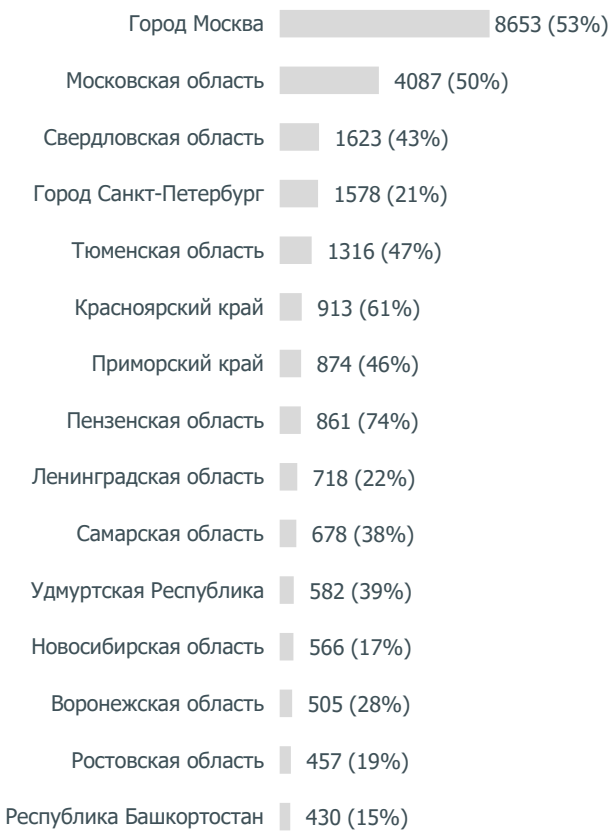
Показатель	По состоянию на 01.04.2023	Изменение к 01.01.2023
Количество домов, шт.	2 654	+4,9%
Доля в общем числе домов, %	28,5	+1,3 п.п.
Объем строительства, млн кв. м	32,3	+4,7%
Доля в общем объеме строительства, %	32,8	+1,5 п.п.

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



Топ-15 групп компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.04.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле группы компаний)

Топ-15 регионов по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.04.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле региона)



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

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 №47
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 свих 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: ▪ 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.