



# ОБЗОР МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2022 год

Март 2023



## Ключевые события рынка жилищного строительства в 2022 году



В 2022 г. **предложение жилья оставалось устойчивым**: объем запусков новых проектов (**41,8 млн кв. м**) сохранился на высоком уровне 2021 г. Портфель многоквартирного жилья в стадии строительства продолжил расти (**+2% к 2021 г.**) и достиг **98,7 млн кв. м** на 01.01.2023



Банки **активно кредитовали застройщиков** в 2022 г. – фактическая выборка кредитов по проектному финансированию (ПФ) за год выросла на **85%** до **4,8 трлн руб.** **Средняя ставка по ПФ** оставалась низкой, но в конце года **наметилась тенденция к ее росту** на фоне снижения покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу



В результате двух «волн» снижения спроса на жилье (в апреле-мае и сентябре-октябре) **продажи новостроек** в 2022 г. оказались **ниже уровня прошлого года (544 тыс. ДДУ в 2022 г., -20% к 2021 г.)**. При этом ипотека оставалась основным способом приобретения жилья: в 2022 г. **3/4 сделок** по покупке строящихся квартир заключались **с использованием ипотеки** (в II пол. 2022 г. – **88%**)



Новостройки в 2022 г. **подорожали на 21%**, при этом **в IV кв. цены практически не росли (+0,9%)** в результате перебалансировки спроса и предложения

## Основные показатели рынка жилищного строительства России



### Многokвартирное строительство

	2020	2021	2022	2022/2021
Запуск новых проектов, млн кв. м	27,6	42,6	41,8	-2%
Размещенные РНВ, млн кв. м	34,7	37,3	36,8	-1%
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	94,0	96,4	98,7	+2%



### Продажи жилья

Количество ДДУ физ. лиц на жилье, тыс. шт.	609	676	544	-20%
Доля сделок с ипотекой	79%	70%	75%	+5 п.п.



### Проектное финансирование

Открытые кредитные линии, трлн руб.	2,7	6,6	12,1	+84%
Текущая задолженность, трлн руб.	1,0	2,6	4,8	+85%
Средства на счетах эскроу, трлн руб.	1,2	3,1	4,1	+33%



### Цены на новостройки

Номинальный рост цен, г/г	+12,0%	+26,0%	+21,0%	-5 п.п.
Реальный рост цен, г/г	+6,8%	+16,3%	+8,1%	-8,2 п.п.



## Объем строящегося жилья увеличивается второй год подряд в результате устойчивого роста запусков новых проектов

- Портфель многоквартирного жилья** в стадии строительства<sup>1</sup> в 2022 г. вырос на **2,4%** (после +2,5% в 2021 г.) и достиг **98,7 млн кв. м** на 01.01.2023

- с использованием счетов **эскроу** строилось **88 млн кв. м** на 01.01.2023 (+19% за год), что составляет **89%** всего многоквартирного жилищного строительства (+12 п.п. к 01.01.2022)

- Объем выхода новых проектов в России в 2022 г. составил **41,8 млн кв. м** – практически на уровне рекордного 2021 г. (42,5 млн кв. м)

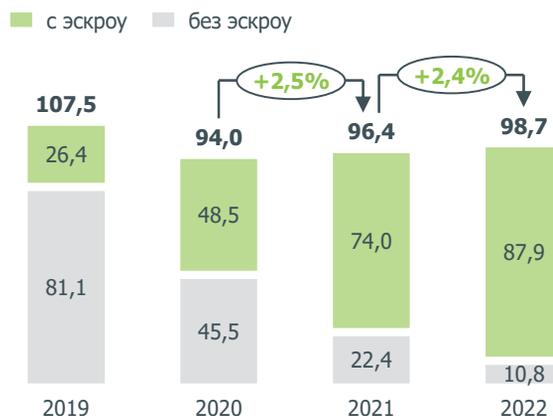
- запуски новых проектов **замедлялись в II кв.**, когда некоторые девелоперы заняли выжидательную позицию на фоне **повышенной неопределенности**

- по мере адаптации к новым внешним условиям застройщики начали **наращивать объем выхода проектов**: в III кв. запуски были на уровне аналогичного периода прошлого года, а в IV кв. – на 9% выше

- В 2022 г. застройщики **ввели 36,8 млн кв. м многоквартирного жилья** (на основании размещенных в ЕИСЖС разрешений на ввод) – всего лишь **на 1% меньше**, чем за 2021 г.

- В результате в 2022 г. объем выхода новых проектов превысил ввод в эксплуатацию домов на **13%** (в 2021 г. на 14%), что свидетельствует об **устойчивости развития отрасли** даже в непростых экономических условиях

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

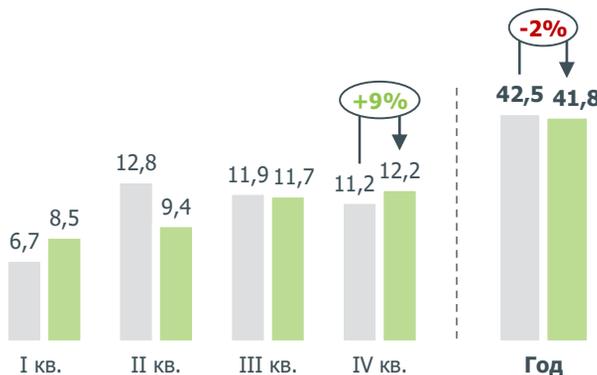


Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

### Объем запусков в 2021-2022 гг., млн кв. м

■ 2021 ■ 2022

х% – изменение к аналогичному периоду 2021 г.



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

### Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	2021	2022	Δ
<b>Выход новых проектов</b> , млн кв. м	42,6	41,8	-2%
<b>Размещенные РНВ</b> , млн кв. м	37,3	36,8	-1%
<b>Соотношение выхода новых проектов к размещенным РНВ</b>	114%	113%	-1 п.п.
<b>Общая площадь зарег. населением ДДУ на жилые помещения</b> , млн кв. м	35,5	28,2	-20%
<b>Соотношение выхода новых проектов к зарегистрированным ДДУ</b>	120%	148%	+28 п.п.

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

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



## Продажи в новостройках в 2022 году снизились на 20%, несмотря на восстановление во второй половине года

- По данным Росреестра, в 2022 г. населением зарегистрировано **544 тыс. ДДУ на жилые помещения**, что на **20% меньше**, чем в 2021 г.

- после ажиотажного спроса в начале 2022 г. **продажи новостроек в II кв. резко сократились (-52% кв/кв)**, когда ставки по ипотеке достигли запретительных уровней

- **во второй половине года спрос на жилье восстанавливался (+20% кв/кв в III кв. и +10% в IV кв.)** благодаря льготным ипотечным программам и снижению рыночных ставок, однако не достиг прошлогоднего уровня

- В 2022 г. ипотека оставалась основным способом приобретения жилья в новостройках: **доля ипотечных сделок достигла 75% (+5 п.п. к 2021 г.)**

- **2/3 квартир** в новостройках приобрели с использованием **льготных ипотечных программ** (в 2021 г. – 57%), ставки по которым оставались доступными

- доля продаж **по рыночным ипотечным программам** за год сократилась с **14 до 9%** в условиях ужесточения денежно-кредитной политики

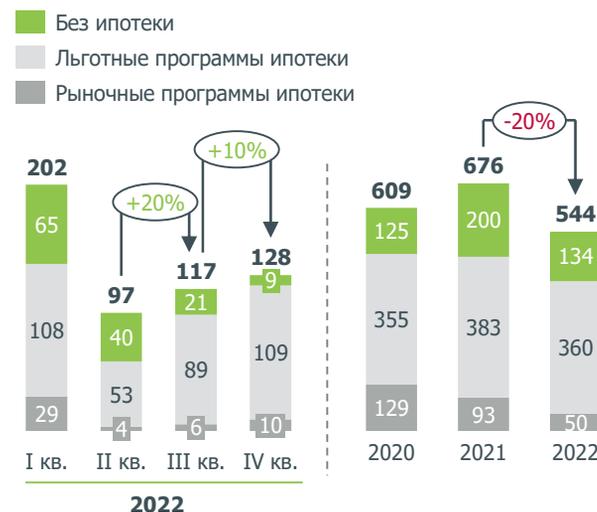
- Начиная с II кв. 2022 г. **предложение превышало спрос на строящееся жилье**. В результате **отношение запусков новых проектов к объему зарегистрированных населением ДДУ на жилье увеличилось до 148% в 2022 г. с 120% в 2021 г.**

- Вместе с тем в 2022 г. наметилась тенденция к **росту объема непроданного жилья в стадии строительства** в условиях высоких запусков новых проектов и снижающегося спроса:

- **доля непроданного жилья выросла до 69% (+8 п.п. к 2021 г., 67,9 млн кв. м)**

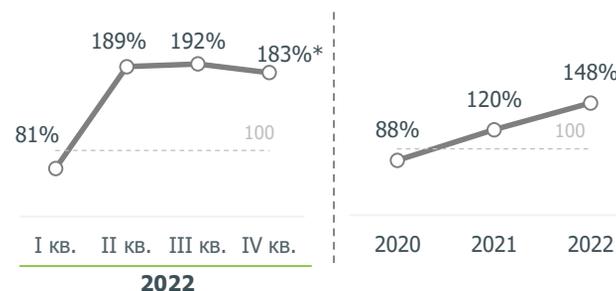
- если исключить проекты, где продажи еще не открыты (отсутствуют ДДУ), не было продано **40,6 млн кв. м (41%)**. Такой объем непроданного жилья на **20% превосходит** средний уровень в 2019–2021 гг. (33,8 млн кв. м)

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



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

### Отношение выхода новых проектов к зарег. населением ДДУ на жилые помещения, %



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

\* Для расчета использовалась средняя площадь введенной квартиры в III кв. 2022 г. (52 кв. м)

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



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



## В 2022 году рост цен на новостройки замедлился в условиях увеличения объема непроданного жилья

- По данным Росстата, в 2022 г. цены на первичном рынке жилья в России выросли на **21% в номинальном выражении** и на **8% – в реальном** (с учетом инфляции)

– после скачка в I кв. (+8%) номинальный рост цен замедлялся в течение года (+6,5% в II кв., +4,3% в III кв.) и в **IV кв. цены практически не росли (+0,9%)**. Это обусловлено опережающим ростом предложения жилья по сравнению со спросом

- Рост цен на жилье в 2022 г. отчасти обусловлен увеличением **стоимости строительства МКД** (в пределах **6%** в 2022 г.) в условиях **повышения цен на основные строительные материалы**

### Изменение номинальных и реальных цен на новостройки в России в 2022 г., %

	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2022 г.
<b>Номинальный прирост цен</b>	+8,0	+6,5	+4,3	+0,9	<b>+21,0</b>
<b>Инфляция</b>	10,0	1,3	-0,9	1,3	<b>11,9</b>
<b>Реальный прирост цен</b>	-1,8	+5,1	+5,2	-0,5	<b>+8,1</b>

Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

### Средний прирост стоимости строительства жилых домов в 2022 г., %

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

	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2022 г.
<b>Кирпичный дом</b>	+4,8	+0,4	-0,3	-1,1	<b>+3,8</b>
<b>Монолитный дом</b>	+3,2	+2,1	+0	-1,1	<b>0</b>
<b>Панельный дом</b>	+5,7	+1,0	+0,1	-0,9	<b>+5,9</b>

Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.

### Динамика цен на стройматериалы в среднем по крупным регионам в 2021-2022 г., %



Источники: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ.



## Ситуация с проектным финансированием оставалась устойчивой

- Даже в непростых условиях 2022 г. **система проектного финансирования (ПФ) сохранила устойчивость и позволила обеспечить застройщиков финансовыми ресурсами**, необходимыми для продолжения строительства
- В условиях высоких запусков в 2022 г. **сумма одобренных кредитных линий** увеличилась на **5,5 трлн руб. (+84%)**, до **12,1 трлн руб.** на 01.01.2023
- Фактическая задолженность застройщиков** в 2022 г. выросла на **2,2 трлн руб. (+85%)** до **4,8 трлн руб.** на 01.01.2023
  - доля ПФ** в корпоративном кредитном портфеле банковского сектора **увеличилась до 8%** (+3 п.п. к 01.01.2022)
  - проектное финансирование** обеспечило около **30%** прироста всего корпоративного портфеля в 2022 г.
- В то же время замедлилось наполнение счетов эскроу – объем средств составил **4,1 трлн руб.** на 01.01.2023 (**+1,0 трлн руб.** или **+33%** за 2022 г.)
  - влияние оказали две «волны» снижения спроса на жилье (в апреле – мае и сентябре – октябре) и рост объемов раскрытия к концу года (сезонный подъем ввода объектов в эксплуатацию)
- Средневзвешенная ставка по ПФ оставалась низкой**, однако в конце года **наметилась тенденция к ее росту (4,3% на 01.01.2023 против 3,8% на 01.10.2022)** на фоне **снижения покрытия** задолженности застройщиков счетами эскроу (**84% на 01.01.2023 против 92% на 01.10.2022**)
  - в 2023 г. **стоимость фондирования застройщиков может вырасти**, в зоне риска – проекты с низкой стройготовностью и распроданностью (в первую очередь, запущенные в 2022 г.)
- С учетом того, что переход строительной отрасли на проектное финансирование практически **завершен, в дальнейшем показатели ПФ будут расти более умеренными темпами**

### Динамика основных показателей проектного финансирования, трлн руб.



\* С учетом средств на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры

Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

### Движение средств на счетах эскроу, млрд руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

### Средневзвешенная процентная ставка по ПФ, %



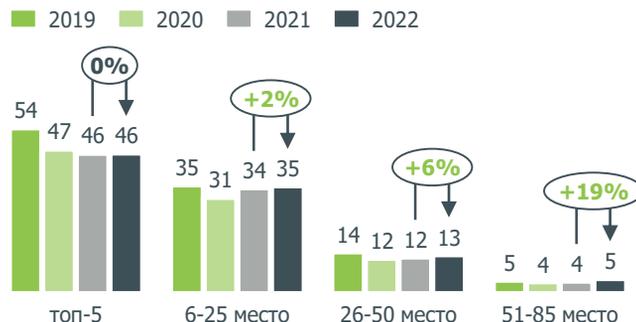
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.



## Рост объема жилищного строительства в 2022 году наблюдался в основном в менее крупных регионах

- Высокий уровень запусков новых проектов в 2022 г. позволил **равномерно нарастить объем строящегося жилья в регионах** с разным размером первичного рынка
- В **топ-5** регионах, на которые приходится **46%** всего портфеля строящегося жилья в России (47% в 2021 г.), объем строительства сохранился на уровне прошлого года (**46 млн кв. м** на 01.01.2023). При этом:
  - в **Москве** объем рынка увеличился на **6%** до **16,6 млн кв. м** по итогам 2022 г., что на **0,6% больше уровня допандемического 2019 г.**
  - Краснодарский край поднялся на второе место** по объему строящегося жилья в России (**9,1 млн кв. м, +22%** за 2022 г.), впервые обогнав Московскую область и Санкт-Петербург (в обоих регионах объем строительства снизился на 14-15% в 2022 г.)
- Объем жилищного строительства **во всех остальных регионах**, исключая топ-5, увеличился до **53 млн кв. м (+4%** к 2021 г.)
  - суммарный объем строящегося жилья в регионах, занимающих **6-25 место** по размеру рынка жилищного строительства, **вырос на 2%** к 2021 г. до **35 млн кв. м**
  - в регионах, занимающих **26 по 50 место**, – на **6%** до **13 млн кв. м**, а в субъектах с самым небольшим размером рынка (**51-85 место**) – на **19%** до **5 млн кв. м** за счет низкой базы

### Изменение объема строящегося жилья в разрезе регионов, млн кв. м



### топ-5 регионов по объему строящегося жилья\*

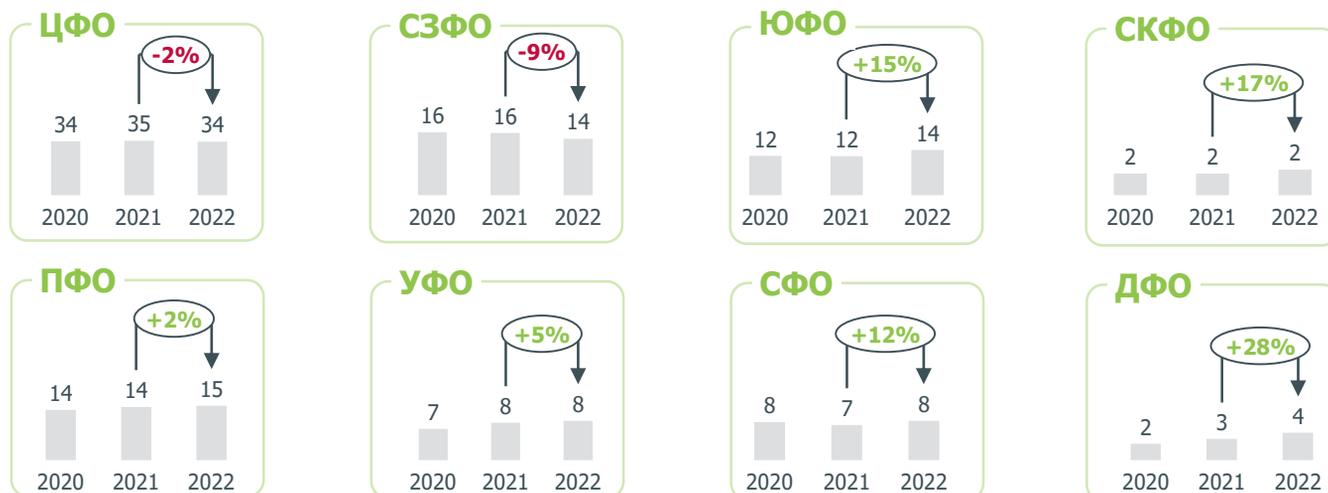


\* топ-5 регионов на 01.01.2023

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

На 01.01.2023 в 3 регионах нет многоквартирного жилья в стадии строительства (Ненецкий АО, Чукотский АО, Камчатский край).

### Динамика объема жилищного строительства по федеральным округам, млн кв. м





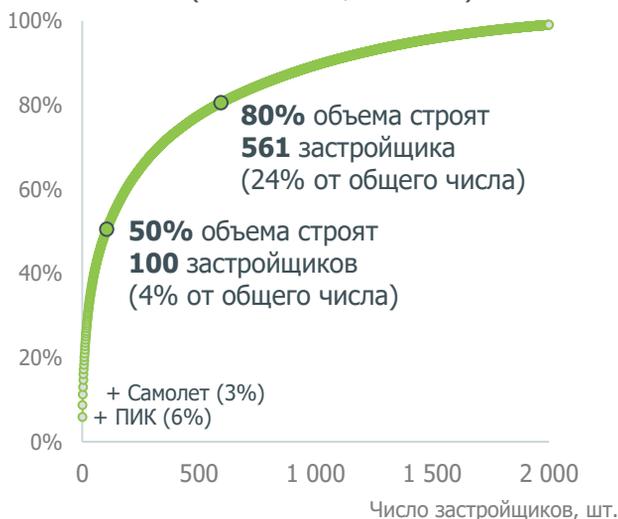
## В 2022 году девелоперы продолжили расширять географию проектов

- На 01.01.2023 **2,4 тыс. групп компаний** имели строящиеся дома в своих портфелях
  - количество застройщиков увеличилось за год на **171** компании (+8%) - в основном за счет роста **небольших компаний** (с портфелем строящегося жилья менее 50 тыс. кв. м)
- Концентрация** на крупнейших девелоперах в 2022 г. **не изменилась**: на **топ-10** компаний приходилось **20%** объема строящегося жилья в России (как и в 2021 г.)
- В 2022 г. застройщики **продолжили расширять географию проектов** в целях диверсификации бизнеса
  - количество девелоперов, строящих в **3-х регионах и более** по итогам 2022 г. достигло **30 компаний** (28 – в 2021 г. и 18 в 2020 г.), суммарно они строят **22,5 млн кв. м** (21,1 млн кв. м в 2021 г. и 16,9 млн кв. м в 2020 г.)
  - среди застройщиков, расширивших присутствие в регионах в последние два года, – **ПИК** (с 9 до 14 регионов), **Самолет** (с 2 до 5), **Талан** (с 7 до 9), **Эталон** (с 3 до 7)

### Структура портфеля строящегося жилья в разрезе групп компаний на 01.01.2023

Доля жилья в стадии строительства

**90%** объема строят **1 007** застройщиков (42% от общего числа)



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

### Группы компаний по размеру портфеля жилья в стадии строительства и по представленности в регионах



Строительство ведется в:	2020	2021	2022	Δ за 2 года	ТОП-5 компаний*
3-х и более регионах	18	28	30	+67%	ПИК, САМОЛЕТ, ЛСР, SetiGroup, ФСК
2-х регионах	70	62	66	-6%	ТОЧНО, СССК, MR GROUP, INGRAD, ГРАНЕЛЬ
1-м регионе	2 087	2 118	2 283	+9%	DOGMA, ДОНСТРОЙ, АВА GROUP, А101, МСК
<b>Всего</b>	<b>2 175</b>	<b>2 208</b>	<b>2 379</b>	<b>+9%</b>	

\* по объему строящегося жилья в своей группе на 01.01.2023  
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

## Врезка 1

### Топ-10 застройщиков в России

- За 2022 г. **10 крупнейших застройщиков** (по объему жилья в стадии строительства на 01.01.2023) **нарастили совокупный портфель строящегося жилья на 9%**
  - суммарно топ-10 групп компаний строят **19,8 млн кв. м**, что составляет **20%** всего строящегося жилья в России
- **8 из 10** крупнейших застройщиков по итогам 2022 г. **увеличили объем выхода новых проектов**
  - совокупно топ-10 групп компаний запустили строительство **7,9 млн кв. м (+29%** к 2021 г.)
- Больше всего в 2022 г. портфель строящегося жилья нарастили группы компаний **DOGMA (+230%** за год) и **Самолет (+29%)**
  - оба застройщика в 2022 г. запустили по **1,4 млн кв. м** новых проектов (больше было только у ГК ПИК – 2,3 млн кв. м)
  - благодаря этому компания **Самолет вышла на второе место** по объему строящегося жилья в России (при этом **ПИК** сохранила первое место, **ЛСП** опустилась на третье), а компания **DOGMA стала четвертой**

### Показатели жилищного строительства топ-10 застройщиков за 2022 г.

		Объем строящегося жилья		Доля в объеме строящегося жилья		Объем запусков новых проектов	
		млн кв. м	Δ к 2021 г., %	%	Δ к 2021 г., п.п.	млн кв. м	Δ к 2021 г., %
1	ПИК	5,7	+2%	5,8	0	2,3	+25
2	▲1 Самолет	2,8	+29%	2,8	+0,6	1,4	+9
3	▼1 ЛСП	2,5	-3%	2,6	-0,1	0,5	+10
4	▲17 DOGMA	1,7	+230%	1,8	+1,2	1,4	+859
5	▼1 Холдинг Setl Group	1,7	-11%	1,7	-0,3	0,7	+51
6	▼1 ФСК	1,3	-9%	1,3	-0,2	0,3	-44
7	▲1 ТОЧНО*	1,1	+4%	1,2	0	0,3	+626
8	▼2 ДОНСТРОЙ	1,1	-3%	1,1	-0,1	0,1	-84
9	▲4 СпецСтройКубань	1,0	+14%	1,0	+0,1	0,3	+203
10	▲5 Эталон	0,9	+6%	0,9	0	0,5	+68
<b>Топ-10 групп компаний</b>		<b>19,8</b>	<b>+9</b>	<b>20,1</b>	<b>+1,3</b>	<b>7,9</b>	<b>+29</b>

\* ранее ЮгСтройИмпериял

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

## Врезка 2

### Предложение и спрос в разрезе квартирографии

- **Средняя площадь квартиры** в запусках новых проектов в России в 2022 г. незначительно сократилась и составила **49,2 кв. м (-1% г/г)**
- Тенденция к росту небольших квартир в запусках более заметна в столице: **средняя площадь квартиры** в новостройках **Москвы снизилась** за год на **7%** и за 2 года на **11%**, до **49,7 кв. м** в 2022 г.
  - сильнее всего в Москве сократилась площадь **1-комнатных квартир** – до **32,5 кв. м (-13% г/г)**. Это обусловлено **ростом доли небольших квартир и студий** (площадью до 35 кв. м) в структуре запусков: с **37%** в 2021 г. до **55%** в 2022 г.
- Застройщики снижают площадь квартир в новых проектах **для поддержания спроса на жилье** в условиях падающих доходов населения
- Кроме того, **растет популярность малогабаритных квартир и студий** (площадью до 35 кв. м), которые в т. ч. приобретаются в инвестиционных целях
  - по расчетам ДОМ.РФ на данных Росреестра, в 2022 г. в Москве **количество ДДУ** на однокомнатные квартиры **площадью до 35 кв. м увеличилось на 11%** к 2021 г. (при этом общий спрос на новостройки в столице сократился на 12% г/г)
  - в 2022 г. **более половины** приобретаемых **однокомнатных квартир** в новостройках Москвы (**54%**) **были малогабаритными** (годом ранее 41%)
- Несмотря на снижение среднего размера покупаемой квартиры в Москве в 2022 г. (**-9% г/г**), **бюджет покупки увеличился (+6% г/г)**

### Средний размер квартир в запусках в разрезе комнатности, кв. м

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022



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

### Сделки в новостройках Москвы (на основе данных Росреестра)

	Средний размер квартиры, кв. м			Средняя цена за 1 кв. м тыс. руб			Средняя стоимость квартиры, млн руб.		
	2021	2022	Δ, %	2021	2022	Δ	2021	2022	Δ, %
1-комнатная	37,5	34,0	-9	265	312	+18	9,9	10,6	+7
2-комнатная	57,7	53,8	-7	251	291	+16	14,5	15,7	+8
3-комнатная	78,5	75,4	-4	238	277	+16	18,6	20,8	+12
<b>все комнатности</b>	<b>53,4</b>	<b>48,8</b>	<b>-9</b>	<b>255</b>	<b>296</b>	<b>+16</b>	<b>13,6</b>	<b>14,4</b>	<b>+6</b>

Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.



## Приложение 1

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

Регион	Объем на 01.01.2023, тыс. кв. м	Прирост за 2022 г., тыс. кв. м	Прирост за 2022 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за 2022 г., п.п.	Прирост цен на новостройки в 2022 г., %	
1	Город Москва	16 595	+990	+6,3	88,1	+11,9	+15,9
2	Краснодарский край	9 101	+1 642	+22,0	85,5	+13,2	+7,7
3	Московская область	8 360	-1 305	-13,5	86,4	+18,1	+19,6
4	Город Санкт-Петербург	7 976	-1 426	-15,2	80,2	+14,4	+20,6
5	Свердловская область	3 608	+173	+5,0	94,7	+8,5	+19,8
6	Ленинградская область	3 434	+197	+6,2	91,0	+15,3	+57,8
7	Новосибирская область	3 140	+504	+19,5	86,3	+12,0	+21,2
8	Республика Башкортостан	2 836	-292	-9,3	76,1	+15,4	+34,3
9	Тюменская область	2 739	+148	+5,7	97,1	+9,7	+13,0
10	Ростовская область	2 325	-151	-6,1	97,7	+15,0	+29,9
11	Республика Татарстан	2 239	+361	+19,2	99,5	+9,4	+28,0
12	Приморский край	1 835	+395	+27,4	94,0	+3,5	+13,2
13	Самарская область	1 728	-24	-1,4	93,0	+15,0	+26,6
14	Воронежская область	1 703	-50	-2,9	93,5	+5,3	+25,8
15	Красноярский край	1 626	-211	-11,5	86,4	+8,4	+15,7
16	Пермский край	1 536	+141	+10,1	95,7	+4,3	+24,8
17	Удмуртская Республика	1 381	+87	+6,8	100,0	+2,3	+8,8
18	Калининградская область	1 295	-158	-10,9	91,0	+2,7	+21,5
19	Нижегородская область	1 163	-108	-8,5	93,9	+1,7	+29,6
20	Ставропольский край	1 160	-31	-2,6	97,0	+5,8	+16,2
21	Пензенская область	1 146	+90	+8,5	96,9	+3,0	+32,3
22	Рязанская область	1 104	-258	-19,0	90,0	+28,7	+44,9
23	Челябинская область	1 016	+44	+4,5	99,0	-0,6	+31,5

## Приложение 2

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

Группа компаний	Объем на 01.01.2023, тыс. кв. м	Прирост за 2022 г., тыс. кв. м	Прирост за 2022 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за 2022 г., п.п.
1 ПИК	5 718	+131	+2,3	79,4	+21,5
2 Самолет	2 802	+624	+28,6	98,4	+8,3
3 ЛСР	2 548	-80	-3,0	70,1	+10,2
4 DOGMA	1 742	+1 214	+230,0	100,0	+11,4
5 Холдинг Setl Group	1 651	-210	-11,3	75,0	+30,8
6 ФСК	1 318	-136	-9,3	100,0	+8,9
7 ТОЧНО*	1 138	+44	+4,0	75,4	+17,4
8 ДОНСТРОЙ	1 087	-39	-3,5	100,0	0
9 СпецСтройКубань	959	+118	+14,0	83,9	+15,5
10 Эталон	864	+50	+6,2	98,0	+24,1
11 MR Group	845	+173	+25,7	100,0	0
12 ИНГРАД	843	-69	-7,6	83,2	+6,3
13 А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	832	-40	-4,6	100,0	+26,1
14 Гранель	810	-23	-2,7	100,0	0
15 Брусника	746	+66	+9,6	100,0	0
16 Главстрой	716	-396	-35,6	100,0	+18,9
17 Группа ЦДС	672	-303	-31,1	86,6	+11,5
18 Аквилон	653	+34	+5,5	71,2	+18,2
19 ЮгСтройИнвест	632	-458	-42,0	100,0	0
20 AVA Group	615	+52	+9,2	100,0	+5,2
21 Страна	577	+196	+51,2	100,0	0
22 МСК	553	+159	+40,4	91,0	+22,3
23 КОРТРОС	549	-236	-30,1	100,0	+9,5
24 Развитие	542	+82	+17,9	88,0	+2,1
25 КомосСтрой	528	+99	+22,9	100,0	0

\* ранее ЮгСтройИмпериял

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  
5 815 тыс. кв. м

объем новых проектов  
(общая площадь квартир)  
за 2022 г.



поквартальная динамика объема  
новых проектов с IV кв. 2020 г.,  
тыс. кв. м



отношение новых проектов,  
запущенных за 2022 г., к общему  
объему жилищного строительства  
на 01.01.2022, %

Москва  
5 815 тыс. кв. м



Самарская область  
672 тыс. кв. м



Краснодарский край  
4 256 тыс. кв. м



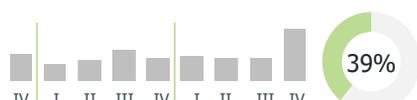
Воронежская область  
822 тыс. кв. м



Московская область  
3 235 тыс. кв. м



Красноярский край  
718 тыс. кв. м



Санкт-Петербург  
1 740 тыс. кв. м



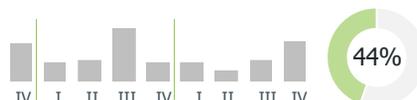
Пермский край  
796 тыс. кв. м



Свердловская область  
1 694 тыс. кв. м



Удмуртская Республика  
575 тыс. кв. м



Ленинградская область  
1 349 тыс. кв. м



Калининградская область  
450 тыс. кв. м



Новосибирская область  
1 747 тыс. кв. м



Нижегородская область  
430 тыс. кв. м



Республика Башкортостан  
1 081 тыс. кв. м



Ставропольский край  
752 тыс. кв. м



Тюменская область  
1 252 тыс. кв. м



Пензенская область  
420 тыс. кв. м



Ростовская область  
1 200 тыс. кв. м



Рязанская область  
341 тыс. кв. м



Республика Татарстан  
1 385 тыс. кв. м



Челябинская область  
599 тыс. кв. м



Приморский край  
858 тыс. кв. м



## Приложение 4

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

ПИК  
2 346 тыс. кв. м

объем новых проектов  
(общая площадь квартир)  
за 2022 г.



отношение новых проектов,  
запущенных за 2022 г., к общему  
объему жилищного строительства  
на 01.01.2022, %

ПИК  
2 346 тыс. кв. м



Гранель  
258 тыс. кв. м



Самолет  
1 433 тыс. кв. м



Брусника  
273 тыс. кв. м



ЛСР  
539 тыс. кв. м



Главстрой  
72 тыс. кв. м



Dogma  
1 426 тыс. кв. м



Группа ЦДС  
52 тыс. кв. м



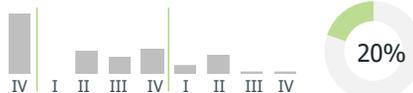
Холдинг Setl Group  
699 тыс. кв. м



Аквилон  
98 тыс. кв. м



ФСК  
286 тыс. кв. м



ЮгСтройИнвест  
389 тыс. кв. м



ТОЧНО\*  
252 тыс. кв. м



AVA Group  
256 тыс. кв. м



Донстрой  
145 тыс. кв. м



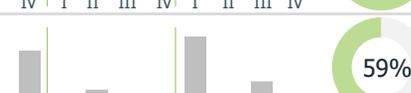
Страна  
395 тыс. кв. м



СпецСтрой  
Кубань  
296 тыс. кв. м



МСК  
233 тыс. кв. м



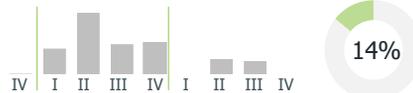
Эталон  
501 тыс. кв. м



КОРТРОС  
68 тыс. кв. м



MG Group  
96 тыс. кв. м



Развитие  
101 тыс. кв. м



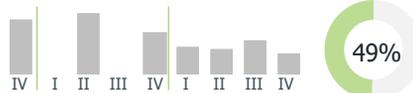
Инград  
177 тыс. кв. м



КомосСтрой  
208 тыс. кв. м



A101 Девелопмент  
431 тыс. кв. м



## 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	44 635	31 573	12 049	10 446	<b>98 702</b>
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	39 167	28 216	10 749	9 744	<b>87 877</b>
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	87,8%	89,4%	89,2%	93,3%	<b>89,0%</b>
Количество домов	Всего, шт.	2 740	3 308	1 454	1 795	<b>9 297</b>
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	2 349	2 938	1 264	1 669	<b>8 220</b>
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	85,7%	88,8%	86,9%	93,0%	<b>88,4%</b>

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	18 005	11 936	40 421	23 335	5 005		<b>98 702</b>
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	15 330	11 230	35 754	21 010	4 553		<b>87 877</b>
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	85,1%	94,1%	88,5%	90,0%	91,0%		<b>89,0%</b>
Количество домов	Всего, шт.	895	617	3 321	3 063	1 401		<b>9 297</b>
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	800	589	2 839	2 722	1 270		<b>8 220</b>
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	89,4%	95,5%	85,5%	88,9%	90,6%		<b>88,4%</b>

## Приложение 6

### Уровень реализации строящегося жилья по состоянию на 01.01.2023

■ 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 ЮгСтройИмпериял

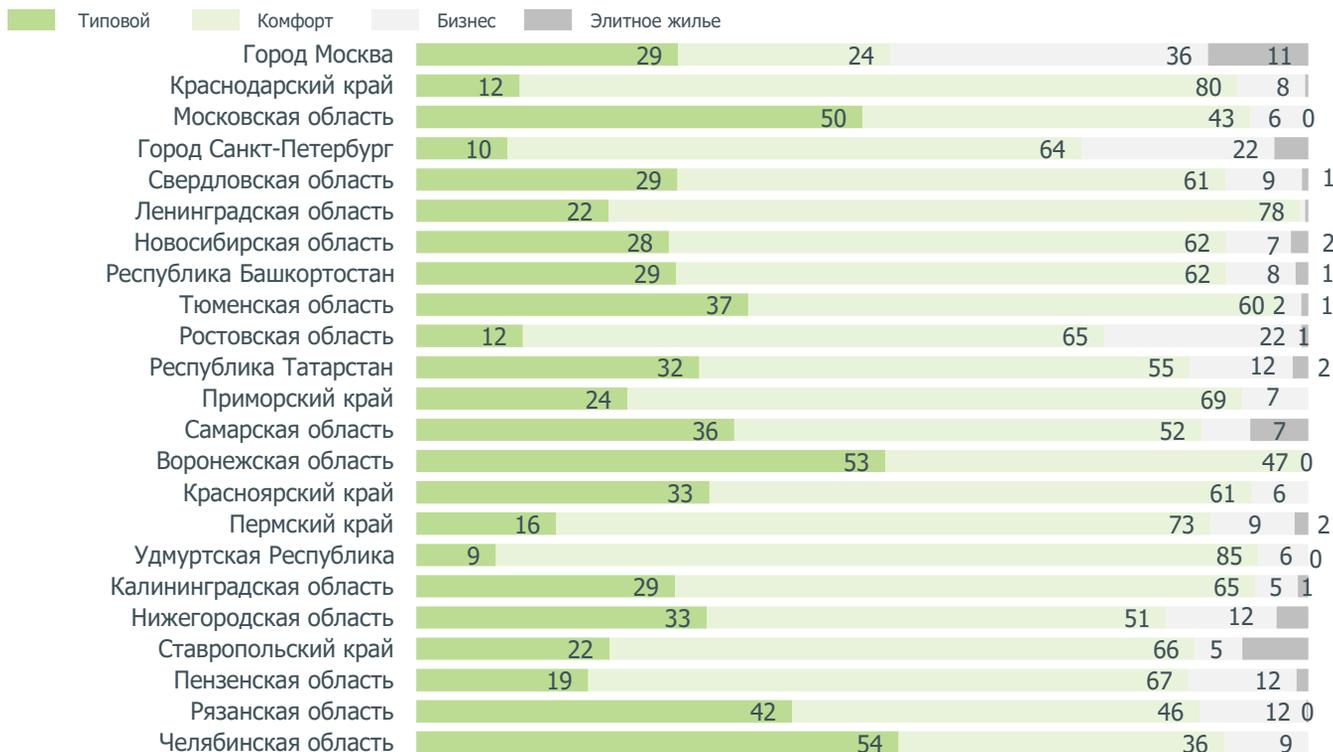
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

## Приложение 7

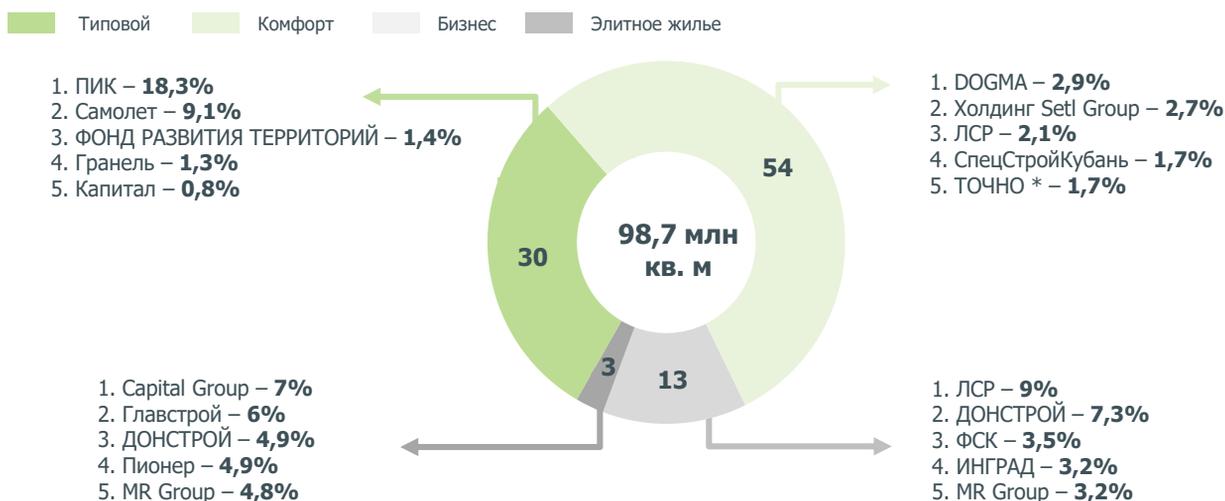
### Характеристики жилищного строительства. Класс жилья<sup>4</sup>

на 01.01.2023

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



### Компании-лидеры в разных классах строящегося жилья, %



\* ранее ЮгСтройИмпериял  
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

<sup>4</sup> 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 строительства (наш.дом.рф) при публикации проектной декларации.

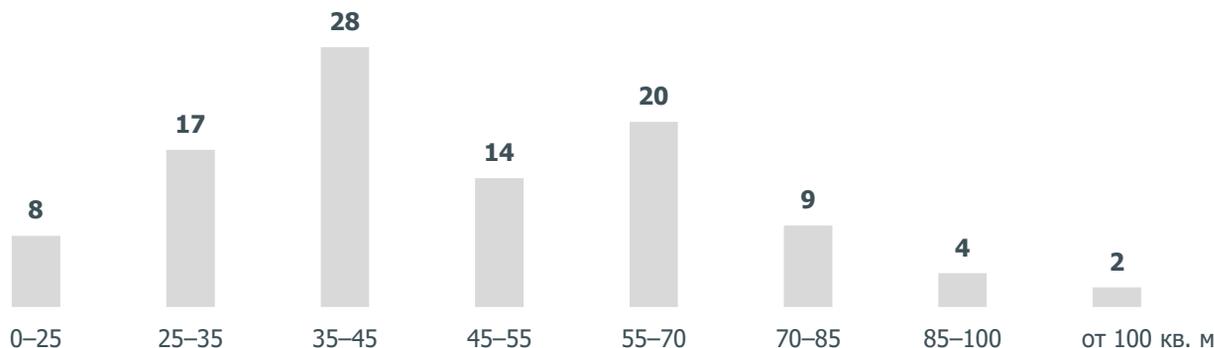
На основании сведений, размещенных застройщиками в личных кабинетах на сайте наш.дом.рф, выделяется четыре класса строящегося жилья: типовые объекты, объекты класса «комфорт», объекты класса «бизнес» и элитные объекты.

## Приложение 8

### Характеристики жилищного строительства. Квартирография

на 01.01.2023

#### 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

Регион	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4+ комнатные
Российская Федерация	53	32	13	4
Город Москва	44	35	17	4
Краснодарский край	64	28	8	0
Московская область	47	38	14	1
Город Санкт-Петербург	67	23	9	1
Свердловская область	55	31	13	1
Ленинградская область	74	20	5	1
Новосибирская область	52	31	15	2
Республика Башкортостан	51	35	13	1
Тюменская область	48	36	14	2
Ростовская область	57	28	14	1
Республика Татарстан	48	36	14	2
Приморский край	69	23	8	0
Самарская область	50	35	14	1
Воронежская область	58	29	12	1
Красноярский край	34	42	20	4
Пермский край	38	36	23	3
Удмуртская Республика	50	34	14	2
Калининградская область	54	37	9	0
Нижегородская область	47	37	15	1
Ставропольский край	58	33	9	0
Пензенская область	44	36	19	1
Рязанская область	57	33	10	0
Челябинская область	45	36	16	3

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

Компания	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4+ комнатные
ПИК	56	33	11	0
Самолет	35	45	17	4
ЛСР	66	21	11	2
DOGMA	66	24	10	0
Холдинг Setl Group	81	14	5	0
ФСК	38	37	19	5
ТОЧНО*	65	27	7	0
ДОНСТРОЙ	58	35	6	1
СпецСтройКубань	65	28	6	1
Эталон	44	36	17	3
MR Group	42	37	18	4
ИНГРАД	29	41	24	6
A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	32	35	23	10
Гранель	48	36	16	0
Брусника	45	35	19	1
Главстрой	47	37	15	1
Группа ЦДС	74	23	3	0
Аквилон	76	20	4	0
ЮгСтройИнвест	56	31	12	1
AVA Group	62	29	8	0
Страна	22	43	30	5
МСК	66	18	16	0
КОРТРОС	42	34	20	5
Развитие	72	22	6	0
КомосСтрой	56	35	9	0

\* ранее ЮгСтройИмпериял

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

## Приложение 9

### Характеристики жилищного строительства. Этажность

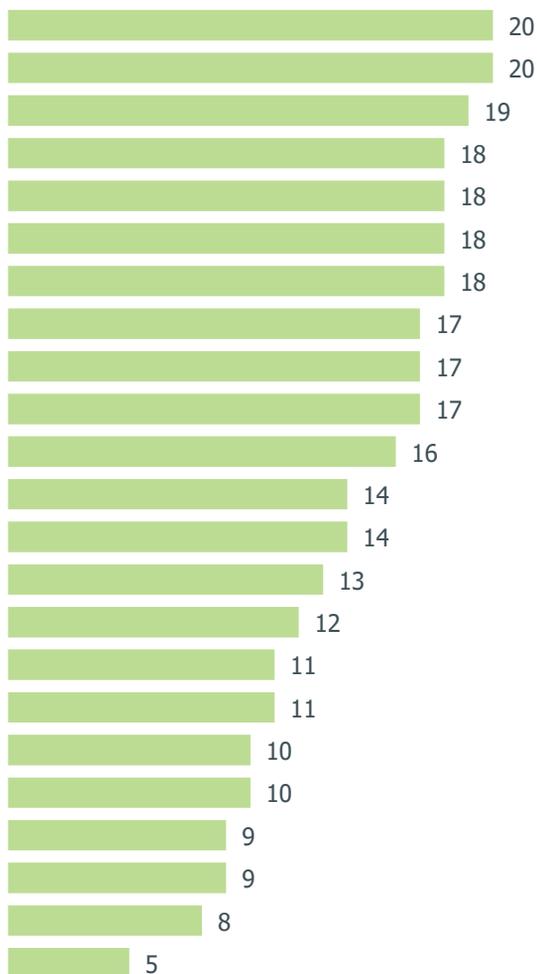
**9 297**  
новостроек



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

Свердловская область	9	7	19	66
Город Москва	16	3	17	63
Рязанская область	63	20		71
Удмуртская Республика	2	14	22	62
Пензенская область	15	23		71
Красноярский край	1	14	26	59
Самарская область	6	7	30	57
Пермский край	11	11	21	56
Воронежская область	16	5	27	52
Краснодарский край	12	11	25	53
Тюменская область	22	6	27	44
Нижегородская область	3	14	40	43
Ростовская область	21	16	20	43
Город Санкт-Петербург	15	15	34	37
Республика Татарстан	13	20	29	37
Республика Башкортостан	25	22	14	38
Челябинская область	33	9	33	25
Московская область	30	14	16	39
Ленинградская область	19	23	36	22
Ставропольский край	16	47	26	12
Приморский край	44	8	10	39
Калининградская область	15	52	31	3
Новосибирская область	53	2	14	32

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



## Приложение 10

### Энергоэффективное жилищное строительство

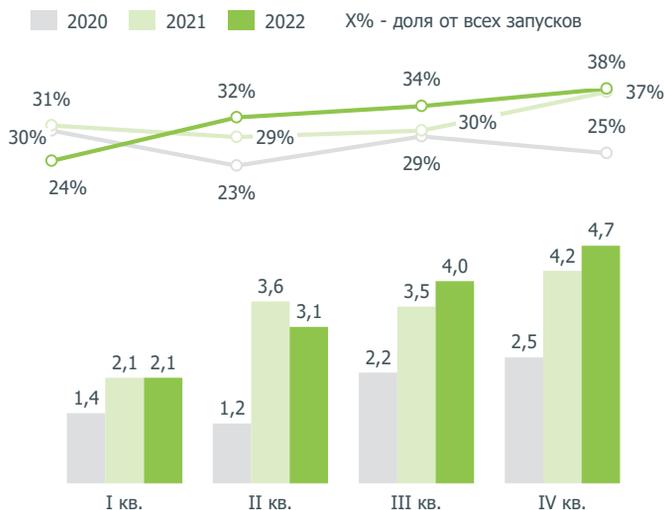
#### Показатели энергоэффективного жилищного строительства

Показатель	По состоянию на 01.01.2023	Изменение к 01.01.2022
<b>Количество домов, шт.</b>	2 552	+16,5%
<b>Доля в общем числе домов, %</b>	27,4	+3,6 п.п.
<b>Объем строительства, млн кв. м</b>	31,0	+16,4%
<b>Доля в общем объеме строительства, %</b>	31,4	+3,8 п.п.

#### Топ-15 групп компаний по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.01.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле группы компаний)

ПИК	4264 (75%)
Самолет	1950 (70%)
ДОНСТРОЙ	998 (92%)
ЛСР	641 (25%)
Аквилон	531 (81%)
ИНГРАД	464 (55%)
Страна	395 (68%)
КОРТРОС	373 (68%)
MR Group	358 (42%)
Развитие	301 (56%)
КомосСтрой	293 (56%)
Территория Жизни	277 (100%)
Пионер	238 (100%)
Древо	234 (77%)
Брусника	230 (31%)

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



#### Топ-15 регионов по объему строящихся энергоэффективных проектов на 01.01.2023, тыс. кв. м (доля в портфеле региона)

Город Москва	8363 (50%)
Московская область	3998 (48%)
Свердловская область	1542 (43%)
Тюменская область	1293 (47%)
Город Санкт-Петербург	1287 (16%)
Красноярский край	891 (55%)
Приморский край	890 (49%)
Пензенская область	845 (74%)
Ленинградская область	628 (19%)
Самарская область	603 (35%)
Новосибирская область	566 (18%)
Удмуртская Республика	562 (41%)
Воронежская область	555 (33%)
Краснодарский край	479 (5%)
Ростовская область	472 (20%)



## Используемые термины и обозначения

Термин	Определение
<b>Единая информационная система жилищного строительства</b> (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»)
<b>ФЗ №214</b>	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
<b>Застройщик / группа компаний-застройщиков / девелопер</b>	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
<b>Многоквартирный жилой дом</b>	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
<b>Строящиеся дома</b>	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
<b>Счет эскроу</b>	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
<b>Класс энергоэффективности</b>	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%)
<b>Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО)</b>	Систематизированный перечень сведений о проблемных домах, который формируется в соответствии с критериями, определенными на законодательном уровне: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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)»;</li><li>▪ В отношении объекта долевого строительства нарушены сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев;</li><li>▪ Нарушены сроки передачи объекта долевого строительства гражданам – участникам долевого строительства более чем на 6 месяцев</li></ul>

## Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto: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.