

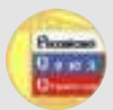
Жилищное строительство – региональный опыт и перспективы

Максим Владиславович Федорченко –

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу

Вице-президент Российского союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе





Объем работ, выполненных в СФО по виду деятельности «строительство» в 2023 году

	2023 г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года								2023 г. (январь-декабрь), млн. руб.	Январь-декабрь 2023 г. в % к соответствующему периоду 2022 г.	2024 г. в % к соответствующему месяцу 2023 г.			Январь-март 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 г.
	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь			январь	февраль	март	
Российская Федерация	115,0	109,4	108,6	106,8	107,2	102,7	107,5	108,7	15 092 344,9	107,9	103,9	105,1	101,9	103,5
Центральный федеральный округ	111,9	107,3	107,7	110,5	104,2	104,9	111,7	111,4	4 004 988,0	109,0	107,4	105,3	96,6	102,6
Северо-Западный федеральный округ	94,3	97,5	106,1	112,6	106,8	106,4	94,3	103,1	1 439 326,7	102,1	94,7	116,6	94,9	101,1
Южный федеральный округ	96,5	99,8	85,9	102,5	100,2	93,3	87,6	97,1	1 119 197,1	102,6	79,7	73,7	98,7	85,3
Северо-Кавказский федеральный округ	123,3	103,9	162,5	102,6	73,3	85,6	72,1	120,3	610 206,6	107,0	87,9	89,1	84,4	86,6
Приволжский федеральный округ	143,5	130,4	108,2	118,0	114,7	120,7	94,2	109,8	2 748 261,3	116,1	112,0	106,9	103,3	106,8
Уральский федеральный округ	105,2	96,8	113,2	89,2	101,0	92,0	114,3	96,1	1 986 037,7	100,1	109,9	108,3	103,8	107,0
Дальневосточный федеральный округ	162,8	136,8	115,1	134,6	151,0	114,1	111,4	99,3	1 442 211,7	119,3	97,9	112,2	114,8	109,4
Сибирский федеральный округ	94,4	96,2	105,5	88,9	103,3	86,2	87,8	89,3	1 542 115,6	93,2	111,8	114,8	116,3	114,5
Республика Алтай	85,0	150,4	178,9	102,0	93,1	112,3	102,2	306,9	34 064,9	126,0	228,6	302,0	316,2	297,6
Республика Тыва	98,8	122,5	163,1	162,2	137,6	124,1	182,0	204,4	15 148,8	153,1	81,4	222,2	387,4	207,4
Республика Хакасия	81,5	71,8	99,8	96,1	136,0	140,7	139,8	164,0	31 644,3	107,9	110,8	129,2	102,9	112,5
Алтайский край	101,0	114,3	92,5	100,9	71,9	88,3	83,3	133,4	88 976,2	98,4	140,3	97,9	70,3	95,7
Красноярский край	91,3	90,3	99,6	92,1	99,6	86,0	119,4	110,2	405 898,3	101,6	104,3	112,1	119,9	112,7
Иркутская область	63,2	65,0	96,7	58,8	107,3	59,9	60,2	50,5	285 032,1	65,5	61,1	101,7	94,6	84,6
Кемеровская область	93,8	87,6	106,9	95,5	110,5	107,7	107,5	90,7	208 187,3	100,6	98,4	92,9	94,6	95,1
Новосибирская область	134,0	145,1	130,0	129,0	112,2	105,4	118,4	101,9	269 899,9	115,6	195,8	151,9	179,6	173,5
Омская область	125,8	106,6	89,0	73,8	112,2	74,7	53,4	97,1	127 003,8	86,8	159,9	106,5	82,7	108,3
Томская область	85,9	122,0	98,5	92,7	86,2	144,1	73,7	111,3	76 260,1	101,6	110,2	116,4	134,6	121,3

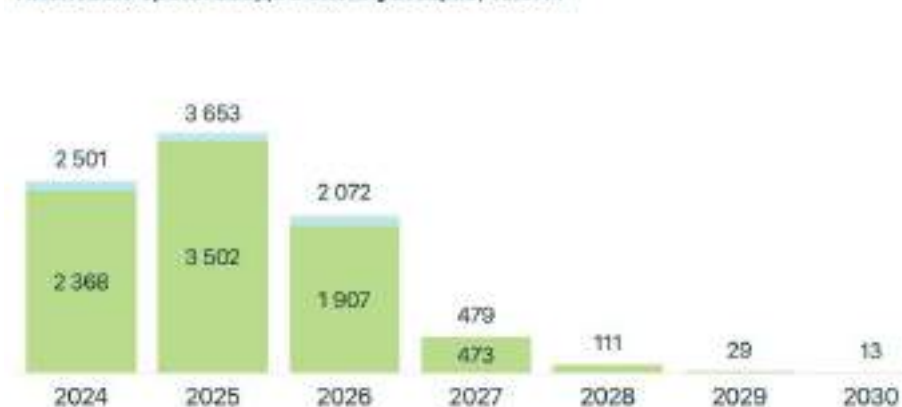
Темпы ввода жилья в регионах Сибирского Федерального округа

Регион	Численность населения, тыс.	Ввод жилья в 2022 г., тыс. кв.м	Ввод жилья в 2023 г. на чел., кв. м.	Структура ввода 2023 г. МКД/ИЖС, %	Ввод за аналогичный период прошлого года, тыс. кв.м	Прирост ввода к аналогичному у периоду прошлого года, %	Объем жилья в стадии строительства (214-ФЗ), тыс. кв.м	Объем действующих РС, тыс. кв.м	ГПЗУ (без РС) + РС, тыс.кв.м
Сибирский ФО	16 570	10 002	0.610	27%	2 716	9%	8 838	13 164	52 064
Новосибирская область	2 790	3 016	1.079	63%	822	8%	3 647	4 439	32 215
Красноярский край	2 848	1 631	0.573	27%	439	-23%	1 754	2 784	7 190
Иркутская область	2 331	1 491	0.636	13%	358	38%	866	1 660	4 714
Алтайский край	2 116	946	0.444	30%	295	9%	691	857	1 344
Кемеровская область – Кузбасс	2 548	904	0.352	21%	159	18%	521	917	1 872
Омская область	1 818	743	0.406	8%	210	20%	556	1 180	1 979
Томская область	1 043	535	0.509	45%	168	-36%	323	742	1 307
Республика Хакасия	528	373	0.703	41%	125	8%	261	329	348
Республика Тыва	337	173	0.512	7%	81	-1%	180	179	1 015
Республика Алтай	211	190	0.903	15%	59	47%	39	77	80

Основные показатели жилищного строительства в Сибирском Федеральном округе

Механизм привлечения средств граждан	Застройщики, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м ²	Квартиры, тыс. шт.
Все механизмы	403	772	793	1 330	8 859	174
С использованием счетов эскроу	380	741	758	1 280	8 403	165
С уплатой взносов в компенсационный фонд	20	24	28	42	339	6
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	6	7	7	8	117	2

Плановые сроки ввода в эксплуатацию, тыс. м²



Регионы, тыс. м²

Новосибирская область	3 461	3 847
Красноярский край	1 693	1 754
Иркутская область	883	
Алтайский край	666	709
Омская область	467	556
Кемеровская область - Куз...	485	507
Томская область	273	323
Республика Хакасия	256	261
Республика Тыва	180	
Республика Алтай	39	

* В таблицу включены данные по 10 регионам с наибольшей площадью строящегося жилья

Населённые пункты, тыс. м²

Новосибирск	2 618	2 800
Красноярск	1 588	1 649
Иркутск	736	
Барнаул	620	659
Омск	429	512
Кемерово	406	428
Томск	223	274
Абакан	241	246
Кызыл	175	
Мичище	146	

* В таблицу включены данные по 10 населённым пунктам с наибольшей площадью строящегося жилья



Проектное финансирование строительства жилья

Субъект Российской Федерации/федеральный округ	Кол-во действующих кредитных договоров	Сумма действующих кредитных договоров, млн руб.	Кол-во счетов эскроу	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Средняя ставка по кредитным договорам по федеральному округу, %	Кол-во «раскрытых» счетов эскроу	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб.
В среднем по Российской Федерации	9 748	17 419 175,49	952 556	5 783 965,43	6,88	1 556 334	7 901 231,82
Сибирский ФО	1 024	781 842,83	79 669	333 792,8	4,97*	144 464	551 185,7
Новосибирская область	483	355 160,26	32 305	133 242,2		63 154	242 873,4
Красноярский край	158	191 099,44	11 613	56 052,0		27 810	125 264,0
Иркутская область	89	75 599,81	6 973	29 376,8		13 799	56 791,9
Алтайский край	63	43 705,94	9 424	33 954,0		20 586	61 612,9
Республика Хакасия	32	14 476,97	2 570	9 594,3		4 469	14 660,1
Республика Алтай	16	3 279,65	468	1 845,3		405	1 536,2
Кемеровская область	65	31 057,28	7 383	27 495,0		7 586	20 735,3
Томская область	43	18 610,97	2 057	10 712,0		3 970	17 097,0
Омская область	60	39 923,36	4 557	20 188,7		2 320	9 022,7
Республика Тыва	15	8 929,15	2 319	11 332,6		365	1 592,2

* Для сравнения на 01.04.2023 средняя ставка по кредитным договорам по федеральному округу составляла 4,40% .

Цены на материалы, детали и конструкции

Цены на строительные материалы в СФО, рублей за единицу измерения

Материалы	2023 г.												2024 г.
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь
Щебень, м3	2 220,67	2 438,09	2 288,31	2 324,73	2 125,38	2 340,23	2 223,45	2 409,25	2 360,54	2 153,55	2 189,53	2 309,17	2 547,06
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, тыс усл кирпич	20 925,94	17 017,42	16 692,63	17 284,91	19 878,63	24 613,68	19 183,95	20 416,18	22 336,92	22 622,03	21 946, 0	21 938,1	18 470,65
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, т	6 791,82	6 788,32	6 764,77	7 102,7	7 408,71	7 491,7	7 797,2	7 810,43	7 886,81	7 934,45	7 803,84	7 620,91	8 593,76
Растворы строительные, м3	4 817,58	4 759,72	4 816,83	4 875,7	4 808,79	4 888,31	4 993,98	5 207,62	5 245,56	5 257,11	5 303,78	5 464,95	5 333,61
Железо, чугун, сталь и ферросплавы, т	64 530,58	63 596,94	66 714,48	74 598,77	82 856,81	79 801,52	76 626,66	77 451,18	73 851,99	78 462,25	74 180,15	74 123,56	73 953,56
Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций, т	50 861,16	50 330,33	51 833,02	56 516,28	57 009,38	57 177,39	58 526,25	60 006,64	61 919,74	68 015,62	71 427,07	67 555,09	63 004,53

По данным мониторинга НОСТРОЙ, в сентябре-октябре 2023 года отмечался существенный рост цен на строительные материалы, по позициям, которые занимают наибольшую долю в себестоимости строительства. В среднем по стране, рост цен на арматурную сталь (16 мм) в начале осени составил 22% в зависимости от региона. С начала 2023 года по октябрь также значительно подорожали: битум нефтяной дорожный (на 69%); портландцемент (20%); трубы стальные и сталь листовая (22%); блоки из ячеистых бетонов (19%); кабель силовой (13%); маты минераловатные (15%); щебень, песок, раствор кладочный цементный, плиты перекрытия ж/б (10%), асфальтобетонные и бетонные смеси (6-7%). Данные НОСТРОЙ используют Минстрой России и Минпромторг России для формирования сводного отчета в Правительство РФ. На основе представленных НОСТРОЙ данных ФАС России возбудил ряд дел по факту нарушения антимонопольного законодательства.

Стоимость квадратного метра в Сибирском Федеральном округе

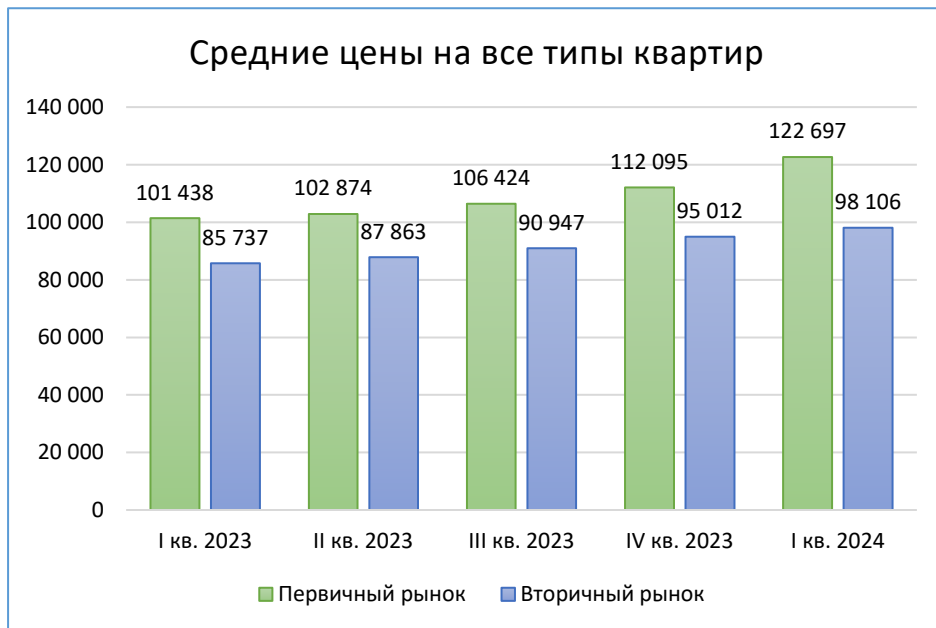
Средние цены на первичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации на I кв. 2024 (Росстат)

на конец квартала, рублей за 1 кв. метр общей площади

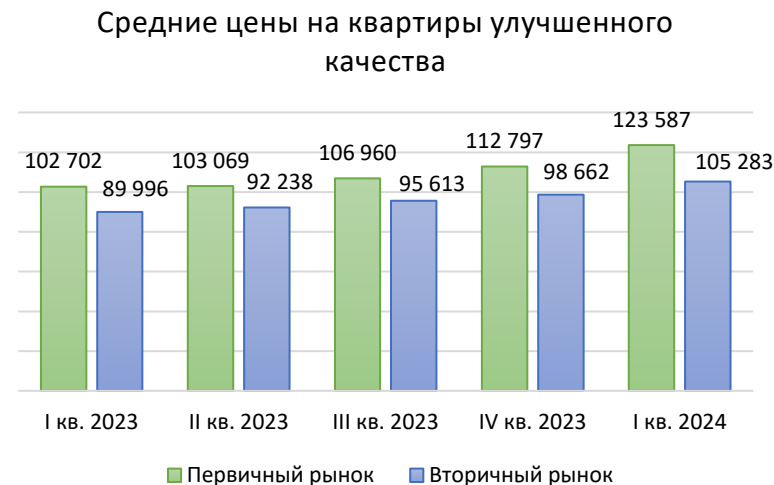
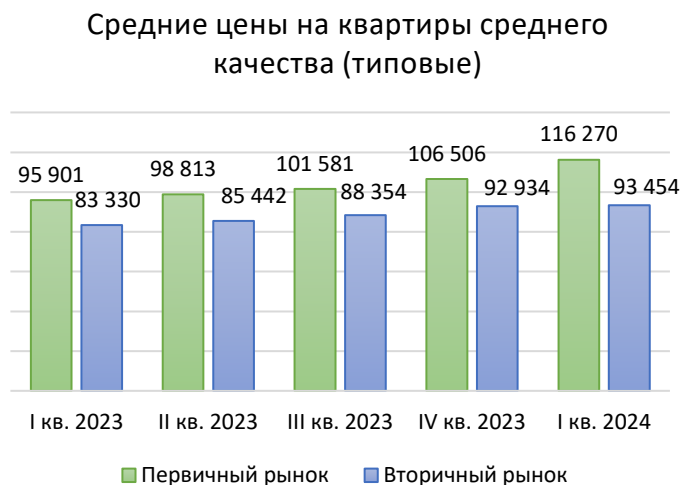
Сибирский федеральный округ	122 696
Республика Алтай	155 518
Республика Тыва	127 235
Республика Хакасия	105 322
Алтайский край	114 482
Красноярский край	125 793
Иркутская область	130 096
Кемеровская область - Кузбасс	107 400
Новосибирская область	133 405
Омская область	117 798
Томская область	122 993

Средние цены на вторичном рынке жилья

Сибирский федеральный округ	98 105
-----------------------------	--------



Рост на первичном рынке около **20%**,
на вторичном – около **15%**



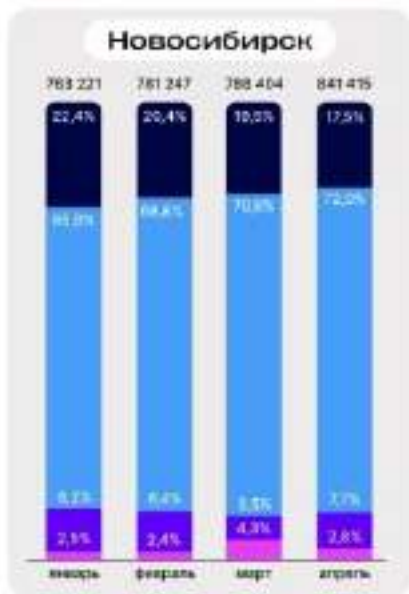
Показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения (Минстрой РФ)

Сибирский федеральный округ

	I кв. 2024	II кв. 2024
Республика Алтай	114 202	131 277
Республика Тыва	120 683	118 998
Республика Хакасия	84 904	87 376
Алтайский край	92 848	98 376
Красноярский край	97 326	103 150
Иркутская область	101 333	105 704
Кемеровская область – Кузбасс	96 436	99 294
Новосибирская область	107 190	111 747
Омская область	94 881	100 220
Томская область	98 815	103 776

Квартирография Сибирского Федерального округа

Объем предложения в разрезе класса



● Стандарт ● Комфорт ● Бизнес ● Премиум



Стандарт

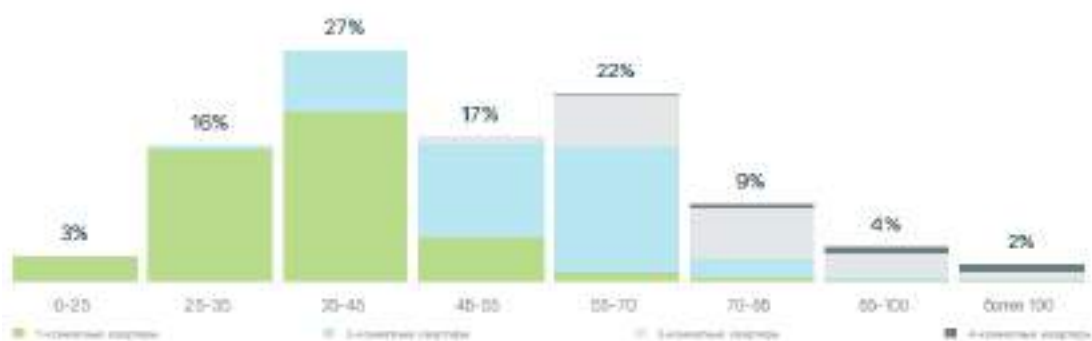


Комфорт

По данным цифрового инструмента для анализа рынка новостроек



Распределение квартир по площади, м²



Тип квартир

Все квартиры
1-комнатные квартиры
2-комнатные квартиры
3-комнатные квартиры
4+комнатные квартиры

Количество квартир, шт.

173 788
79 633
62 786
27 958
3 411

Площадь, тыс. м²

8 870
3 011
3 426
2 094
339

Сравнительный анализ предоставления ипотечных кредитов в 2023/2024 годах

Средневзвешенная ставка предложений банков по ипотеке на вторичном рынке

16,95 %

Средневзвешенная ставка предложений банков по льготной ипотеке

8 %

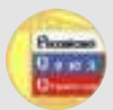
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на вторичном рынке, млн.руб.

Март 2018	19 388
Март 2019	18 362
Март 2020	26 592
Март 2021	36 357
Март 2022	39 837
Март 2023	43 139
Март 2024	27 204

Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам

На период	Доля к общей задолженности СФО	Доля к общей задолженности РФ
Март 2018	1,3 %	1,0 %
Март 2019	1,1 %	0,9 %
Март 2020	0,9 %	0,8 %
Март 2021	0,8 %	0,7 %
Март 2022	0,5 %	0,5 %
Март 2023	0,4 %	0,4 %
Март 2024	0,3 %	0,3 %

ДИНАМИКА ПО СФО	год	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физ. лицам-резидентам по ДДУ (в ед.)	2023	2 010	3 393	5 226	4 936	4 979	4 979	5 619	8 855	11 006	8 276	8 598	9 504
	2024	2 772	3 342	4 780									
Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физ. лицам-резидентам по договорам участия в долевом строительстве (в млн. руб.)	2023	9 236	15 044	22 732	21 402	21 909	22 299	24 904	39 118	50 441	37 642	38 659	42 914
	2024	12 399	14 881	22 359									



Реализация квартир в строящихся домах

Процент проданных квартир в строящихся домах, динамика за конец 2023-2024 год, % от общего числа квартир														
Регион	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сент.23	окт.23	ноя.23	дек.23	январ.24	февр.24	мар.24	апр.24	май24	май. 2024 к маю 2023, %
Российская Федерация	30	30	30	30	30	32	33	32	33	33	32	32	34	13
Сибирский ФО	27	28	28	29	31	32	35	34	35	35	35	34	36	33
Республика Алтай	55	59	28	29	31	35	47	46	49	41	42	44	45	-22
Республика Тыва	19	24	25	21	24	28	35	33	37	49	49	51	53	178
Республика Хакасия	25	25	26	27	29	35	42	41	40	40	43	37	37	48
Алтайский край	40	40	43	47	45	49	52	48	49	47	46	45	45	12
Красноярский край	26	27	29	32	35	35	32	30	32	32	32	32	34	31
Иркутская область	24	24	25	25	28	27	31	30	33	31	31	33	34	41
Кемеровская область - Кузбасс	52	52	50	50	50	52	57	56	56	56	56	56	57	9
Новосибирская область	25	27	26	26	27	28	30	30	31	32	30	30	32	28
Омская область	19	19	17	20	22	22	30	32	33	34	35	35	36	89
Томская область	11	12	13	13	16	17	24	24	26	28	27	28	30	73

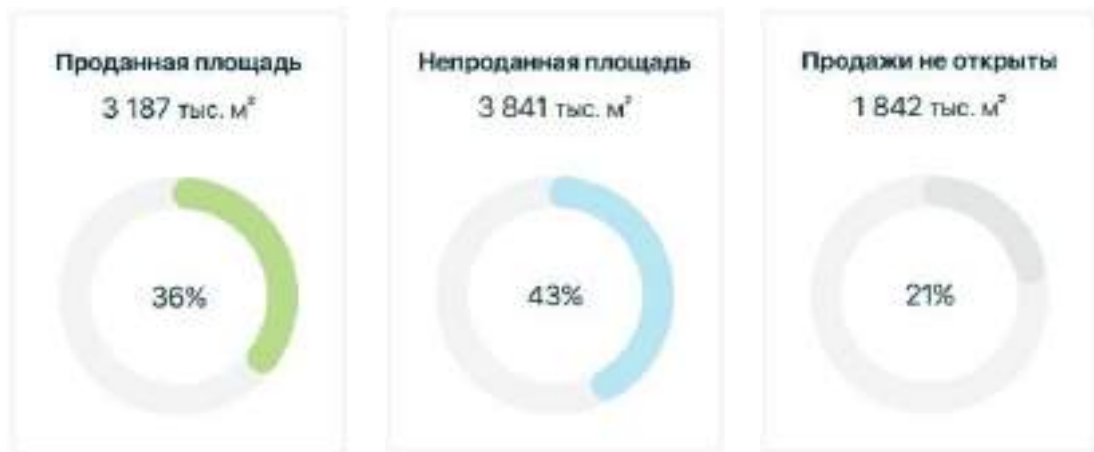
Реализация квартир в строящихся домах

Всего жилой площади **8 870** тыс. м²

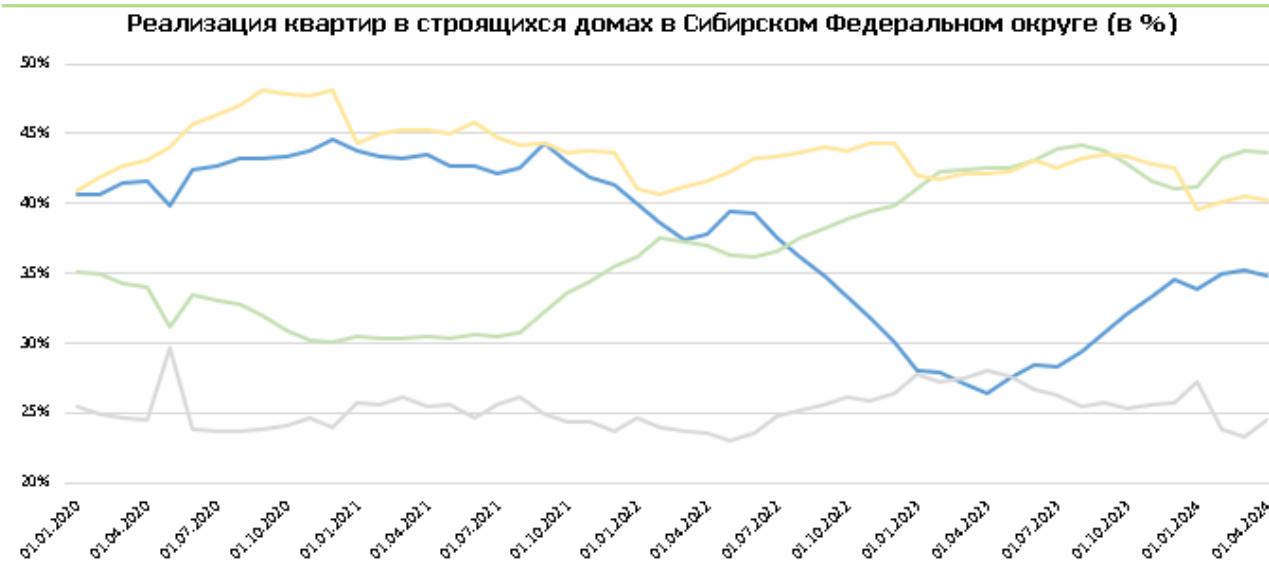
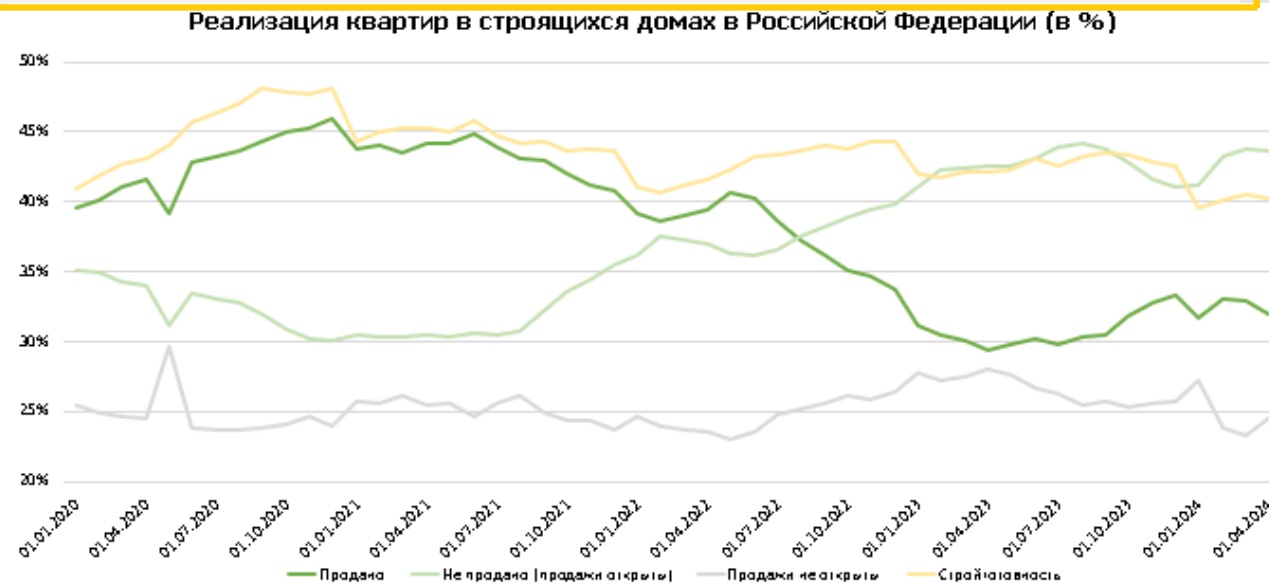
Продажи открыты **7 028** тыс. м²

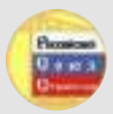
Стоимость 1 квадратного метра
112 174 руб.

Объем привлеченных средств
357 529 млн руб.



Уровень реализации строящегося жилья
в зависимости от планового срока
ввода в эксплуатацию, тыс. м²





Выдача разрешений на строительство в регионах СФО

Количество многоквартирных домов, в отношении которых выданы разрешения на строительство, за период, шт.

Регион	январь 2023	февраль 2023	март 2023	апрель 2023		январь 2024	февраль 2024	март 2024	апрель 2024
Сибирский ФО	32	35	88	83		25	28	41	49
Республика Алтай	0	0	0	2		0	0	0	0
Республика Тыва	0	0	1	4		4	10	3	0
Республика Хакасия	2	0	4	5		0	1	5	1
Алтайский край	0	1	0	0		2	1	0	0
Красноярский край	1	11	4	4		3	2	5	1
Иркутская область	0	0	21	9		3	4	0	4
Кемеровская область - Кузбасс	2	1	1	7		2	1	5	2
Новосибирская область	24	17	26	46		11	8	21	39
Омская область	1	4	4	3		0	1	0	0
Томская область	2	1	27	3		0	0	2	2



Выводы и предложения

Основные угрозы для темпов жилищного строительства:

1. Невозможность запуска новых проектов вследствие дисбаланса ввода жилых и социальных объектов
2. Ожидаемое резкое падение спроса с отменой льготных программ ипотеки на первичном рынке и резкий рост средневзвешенной ставки
3. Возврат к превалированию количества проданных квартир над непроданными в строящихся МКД, сокращение предложения и рост цен.
4. Недостаток трудовых ресурсов, затягивание сроков сдачи объектов.

Предложения:

1. Предусмотреть механизмы поддержки для проектов, по которым на текущую дату уже ведется проектное финансирование
2. Синхронизировать льготные программы приобретения жилья с планируемыми в регионах темпами строительства
3. Сформировать в регионах адресные планы строительства недостающих соцобъектов с конкретными сроками на ближайшие 5-10 лет. В зависимости от наличия объектов в таких программах выдавать разрешения на строительство жилья.
4. Застройку больших участков вести только через механизм КРТ, изначально распределяя обязанности по строительству социальных объектов между инвестором и публично-правовым образованием.
5. В случае застройки отдельных участков предусмотреть единый механизм сбора средств на строительство социальных объектов, с владельцев земельных участков, которые планируют на этих участках строительство жилья.