

Жилищное строительство в России

Апрель 2019 года



Динамика объема текущего строительства

За 2018 год рост на 14,6 %



Ввод жилья застройщиками 2019: прогноз

№	Показатель	формула	2017	2018	2019
1	общий объем текущего строительства на 01 января, млн м ² , в т.ч.:	П2 + П3	109,4	111,3	128,6
2	- запланировано застройщиками ко вводу в этом году, млн м ²		63,7 (58,2%)	66,5 (59,7%)	69,5 (54,0%)
3	- запланировано застройщиками ко вводу в следующие годы, млн м ²		45,7	44,8	59,1
4	всего фактически введено за год по базе ЕРЗ, млн м ² , в т.ч.:	П5 + П6 + П7	37,3	35,5	36,9
5	- из запланированного ко вводу в этом году по П2, млн м ²		32,5	31,3	32,7
6	- досрочно из запланированного ко вводу в следующие годы по П3, млн м ²		3,1	2,5	2,5
7	- выведенные в строительство после 01 января, млн м ²		1,6	1,8	1,8
8	доля фактического ввода за год из планируемого застройщиками ввода на этот год, %	П5 / П2	51%	47%	47%
9	ввод МКД за год по данным Росстата, млн м ²		46,2	42,9	-
10	коэффициент прироста ввода МКД по данным Росстата сверх данных базы ЕРЗ	П9 / П4	1,24	1,21	1,21
11	ожидаемый ввод МКД по данным Росстата в 2019 году, млн м ²	П4 x П10	-	-	44,6

Пояснения к расчету цифр столбца «2019»:

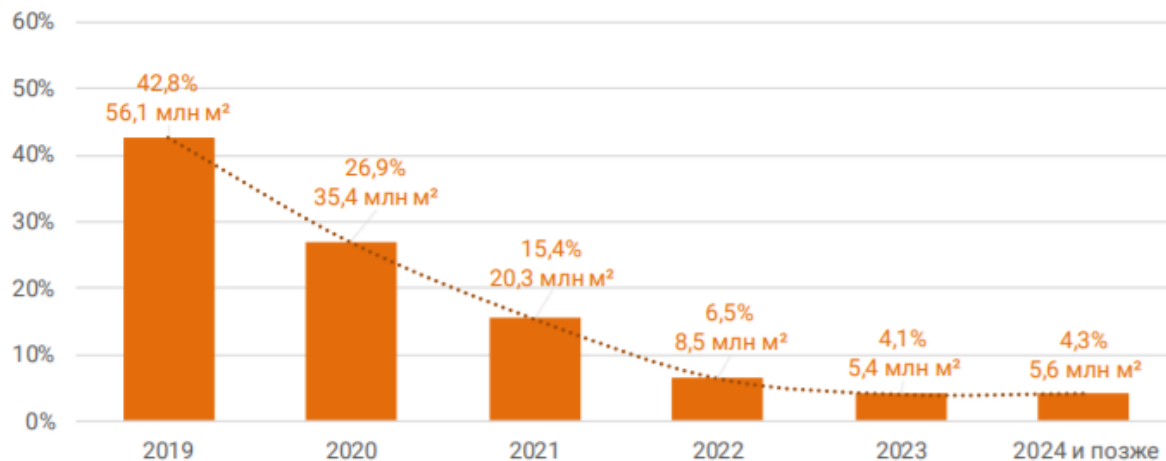
- (1) $P4_{2019}$ «всего введено за год по базе ЕРЗ, млн м²» рассчитан как сумма $P5_{2019} + P6_{2019} + P7_{2019}$
- (2) $P5_{2019}$ «всего введено за год по базе ЕРЗ из запланированного ко вводу в этом году по П2, млн м²» рассчитан как $P2_{2019} \times P8_{2019}$

Определены на уровне 2018 года:

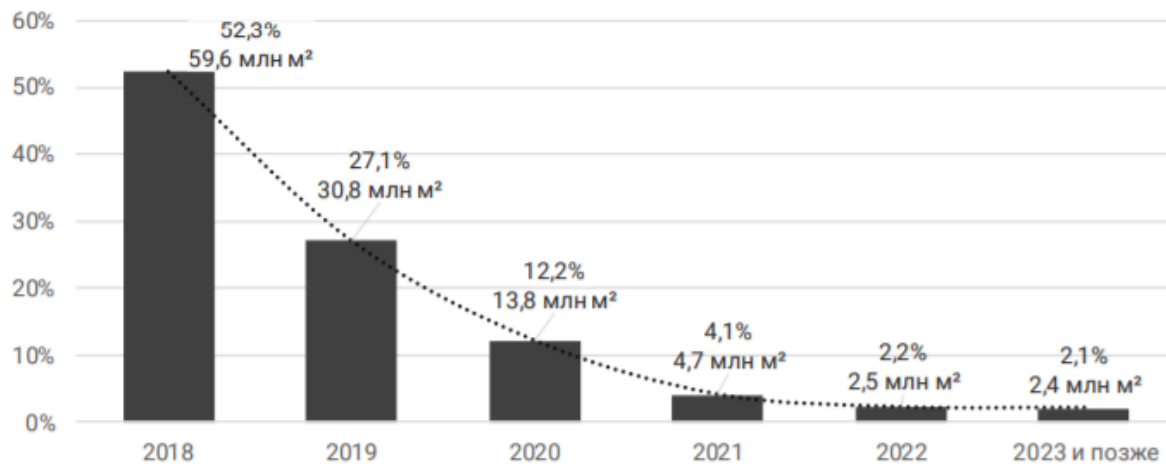
- (1) $P6_{2019}$ «всего введено за год по базе ЕРЗ из досрочно из запланированного ко вводу в следующие годы по П3, млн м²»
- (2) $P7_{2019}$ «всего введено за год по базе ЕРЗ из выведенных в строительство после 01 января, млн м²»
- (3) $P8_{2019}$ «доля фактического ввода за год из планируемого застройщиками ввода на этот год, %»
- (4) $P10_{2019}$ «коэффициент прироста ввода МКД по данным Росстата сверх данных базы ЕРЗ»

Распределение строящегося жилья по планируемому году ввода в эксплуатацию

на апрель 2019 года



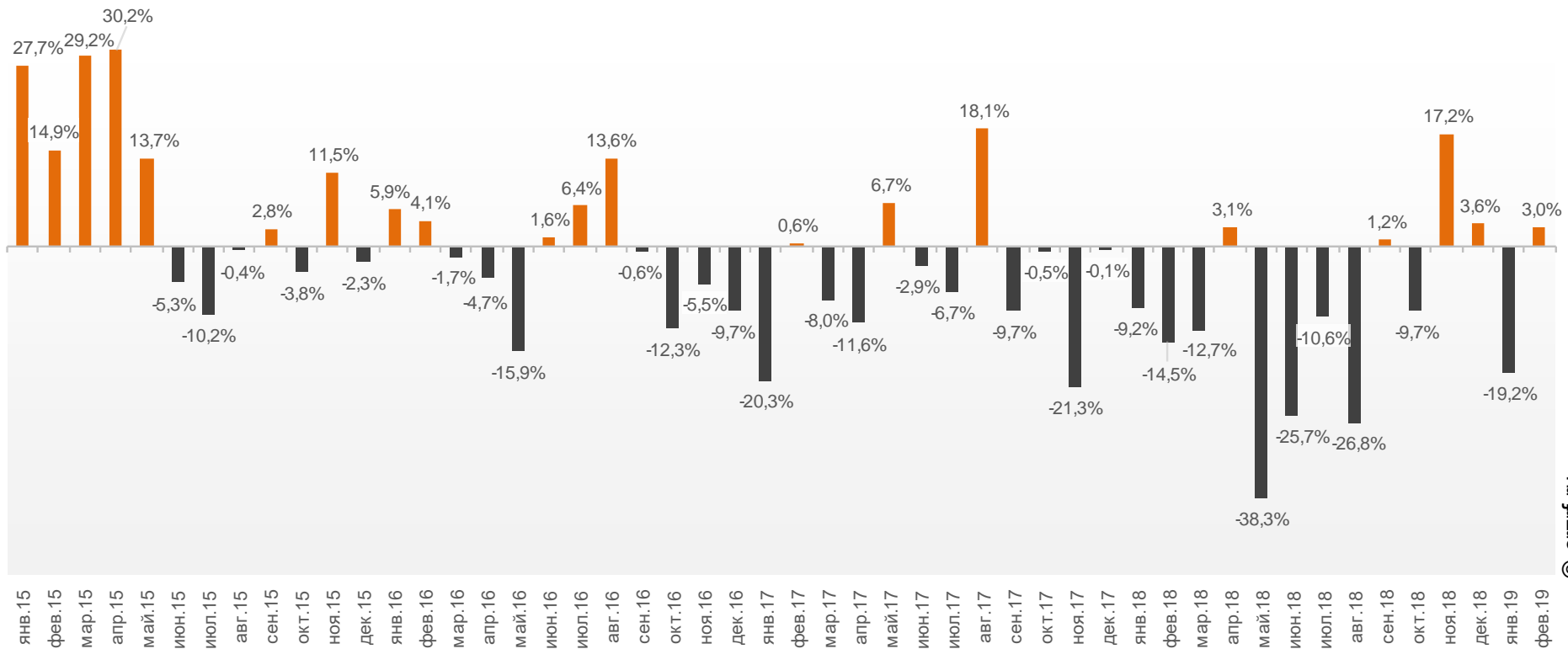
на апрель 2018 года



© erzrf.ru

Ввод многоквартирных домов застройщиками, Росстат

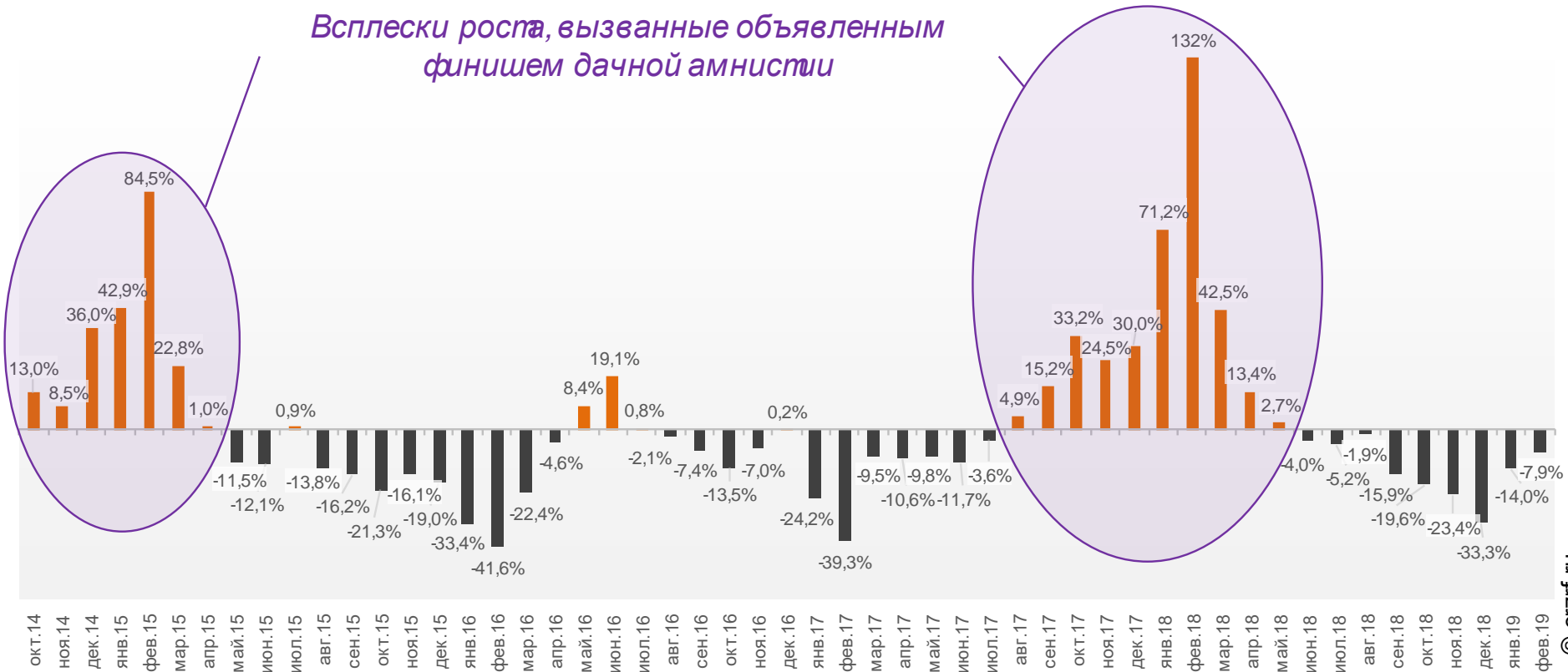
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Российской Федерации,
месяц к месяцу прошлого года, %



Ввод жилья населением, Росстат

Динамика прироста ввода жилья населением в Российской Федерации, месяц к месяцу прошлого года, %

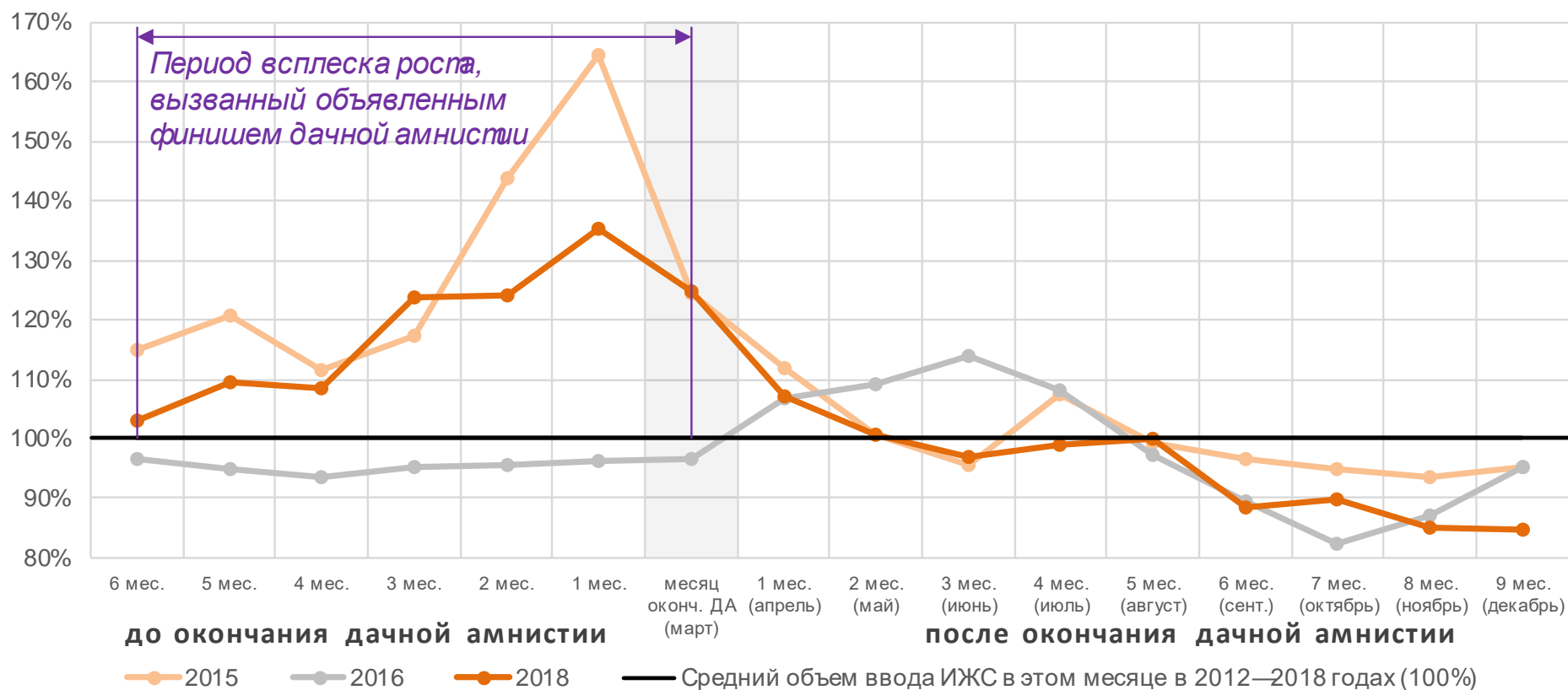
Всплески роста, вызванные объявленным финишем дачной амнистии



Влияние объявленного завершения дачной амнистии в марте 2015 и марте 2018 гг. на ввод жилья населением

На ввод жилья населением в 2018 году значительное влияние оказывало ожидаемое завершение дачной амнистии.

Ввод жилья населением до и после окончания дачной амнистии, % от среднемесячного ввода



Ввод жилья населением

Влияние дачной амнистии на годовой объем ввода ИЖС в 2018 году оценивается в 2,1 млн м².



Если ежемесячный объем ввода населением в 2019 году будет сохраняться на уровне 2012-2018 годов, то за год составит **32,5 млн м²** (+0,0 млн м² к 2018 году).

При сохранении объема ввода ИЖС на уровне 2018 года за вычетом влияния дачной амнистии за год он составит **30,4 млн м²** (-2,1 млн м² к 2018 году).

Ввод жилья 2019: прогноз

Показатель	Прогноз объема ввода в 2019 году, млн м ²	
	Оптимистичный	Пессимистичный
Ввод застройщиками	44,9 млн м ²	44,3 млн м ²
Ввод населением	32,5 млн м ²	30,4 млн м ²
Итого	77,4 млн м²	74,7 млн м²

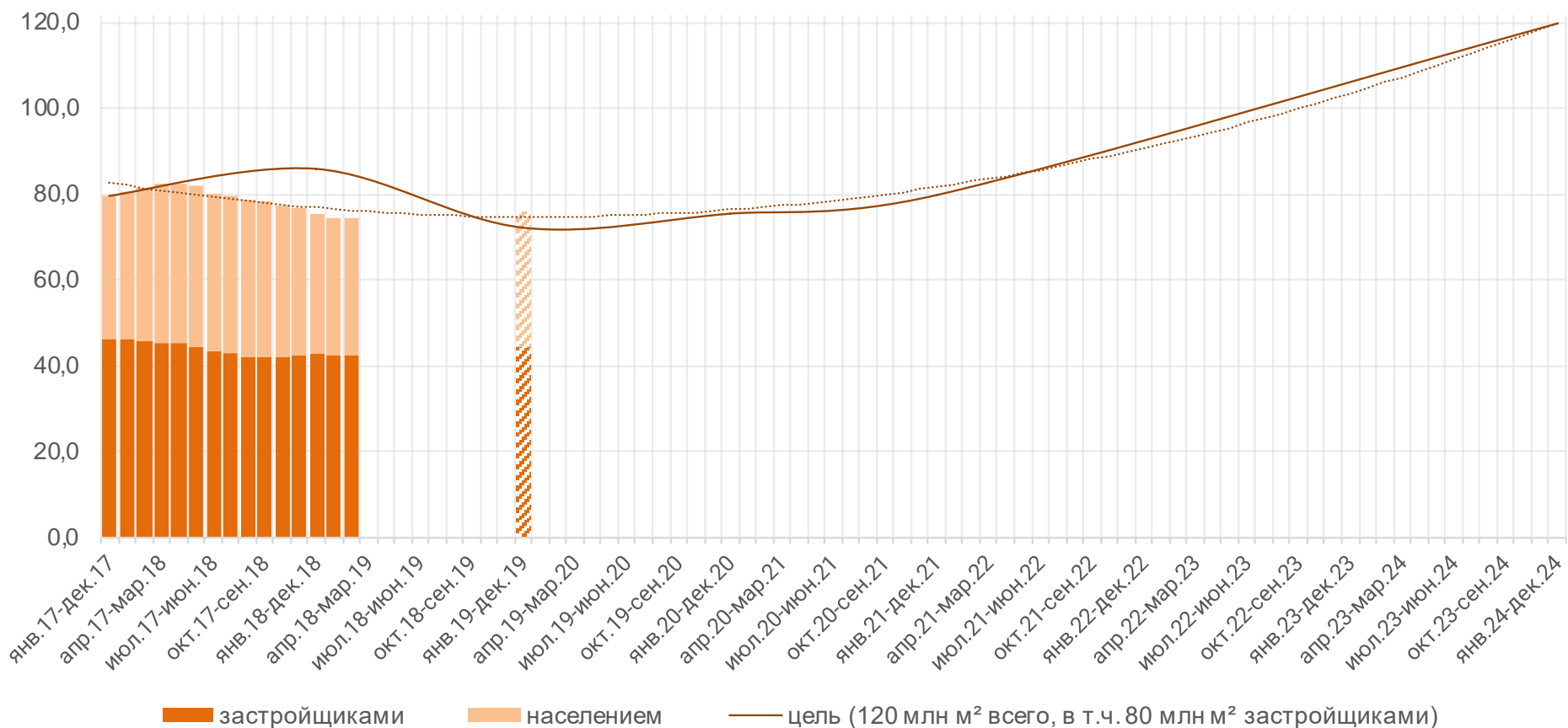
Прогноз ввода в эксплуатацию жилых домов, млн м²



Ввод жилья: 120 млн кв.м. к 2025 году

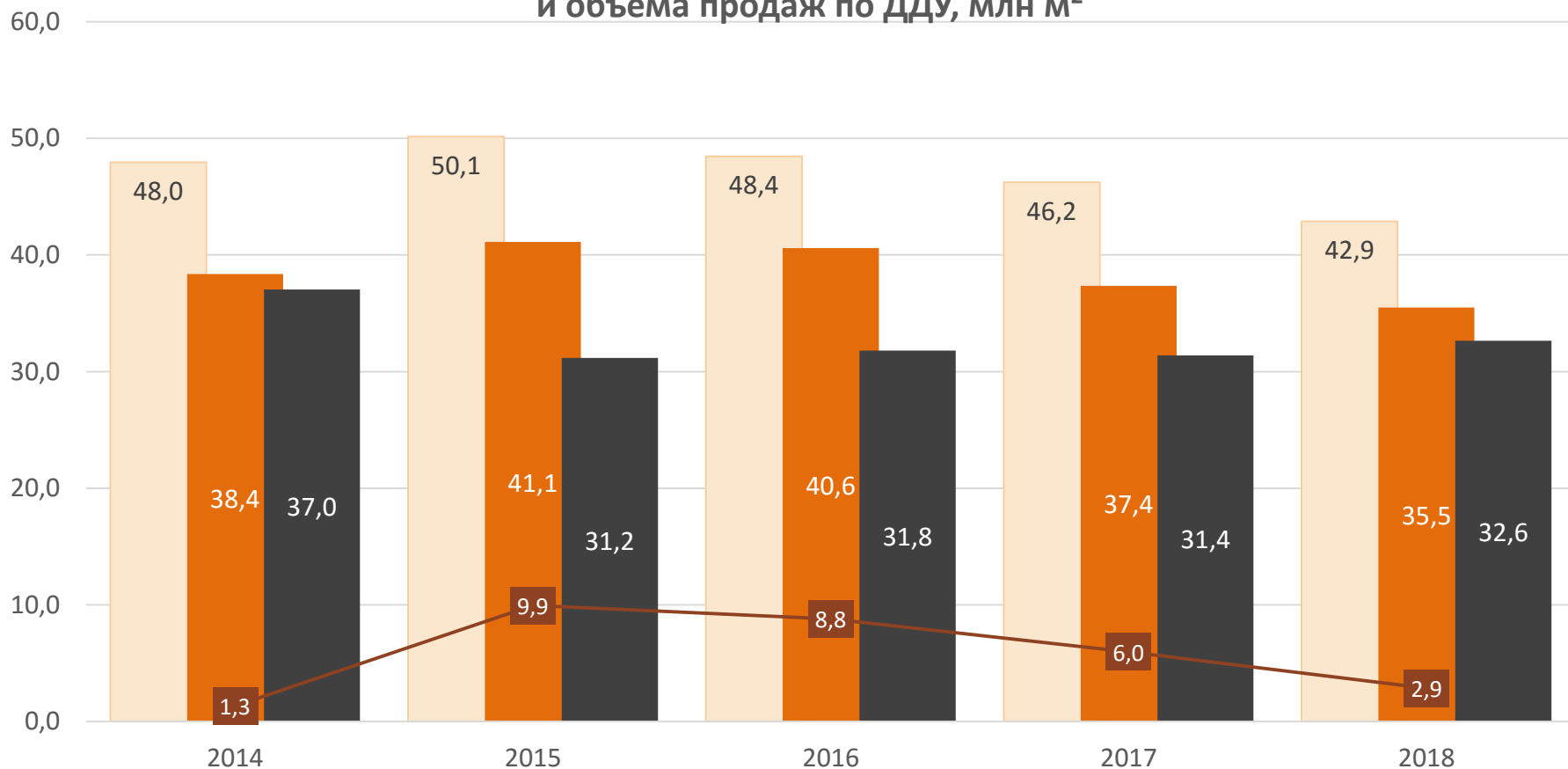
В Стратегию развития жилищной сферы до 2025 года заложено увеличение объемов строительства до 120 млн м², в том числе 80–90 млн м² должно давать индустриальное жилье.

Динамика годового ввода жилья, млн м²



Строящегося жилья в последние годы продавалось меньше, чем вводилось

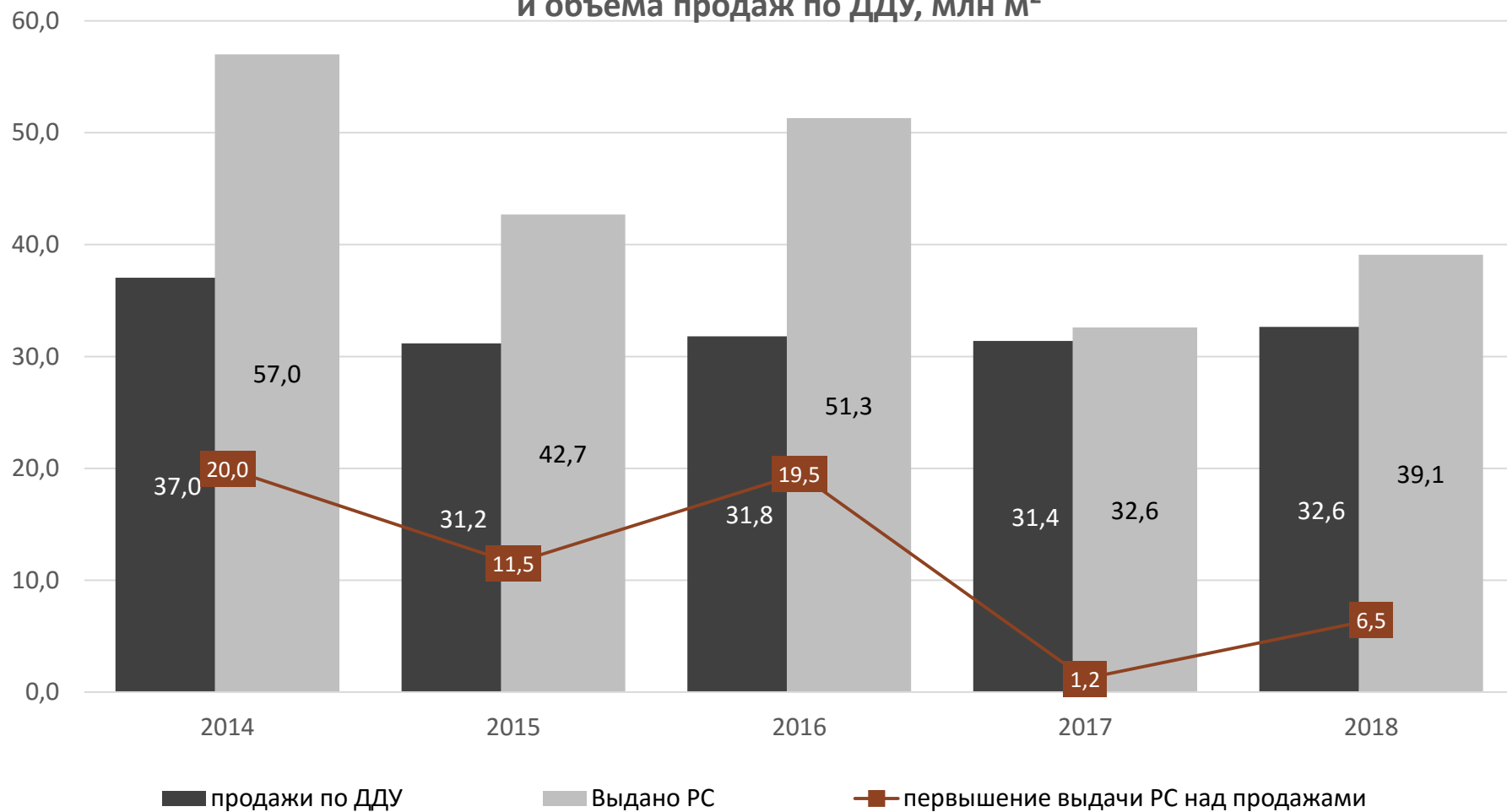
Сравнение объемов ввода жилья в эксплуатацию и объема продаж по ДДУ, млн м²



Ввод застройщиками в т.ч. с финансированием по ДДУ продажи по ДДУ первышение ввода над продажами

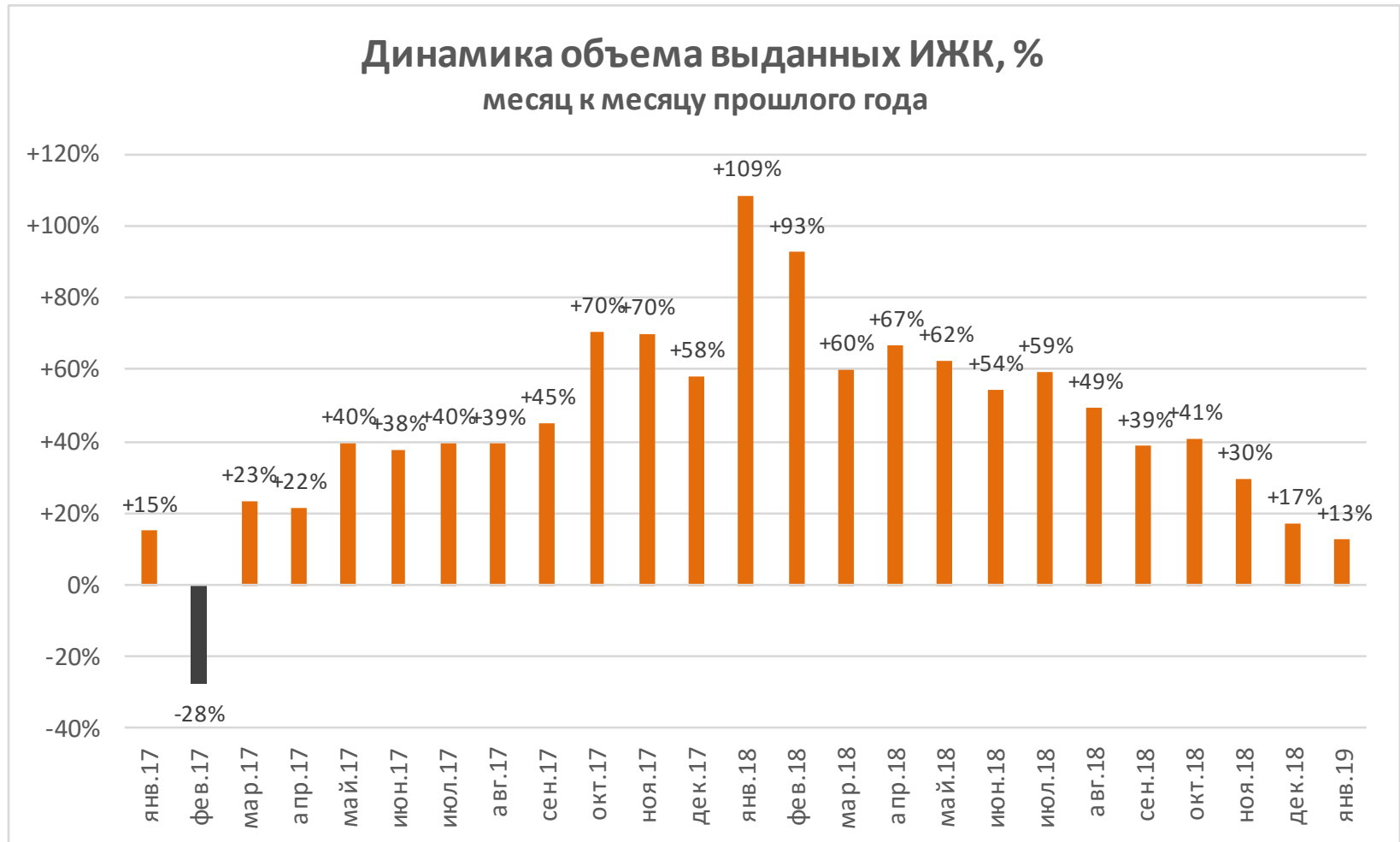
Объем выдачи разрешений на строительство возвращается к объему продаж

Сравнение объемов выдачи разрешений на строительство и объема продаж по ДДУ, млн м²



Объем ипотеки вырос по итогам 2018 года в 1,5 раза

Объем ИЖК в 2018 году составил **3,0 трлн ₽**, и в 1,5 раза превысил показатель 2017 года (2,0 трлн ₽). Положительная динамика наблюдается 23 месяца подряд.



73,6% ипотеки идет на вторичный рынок

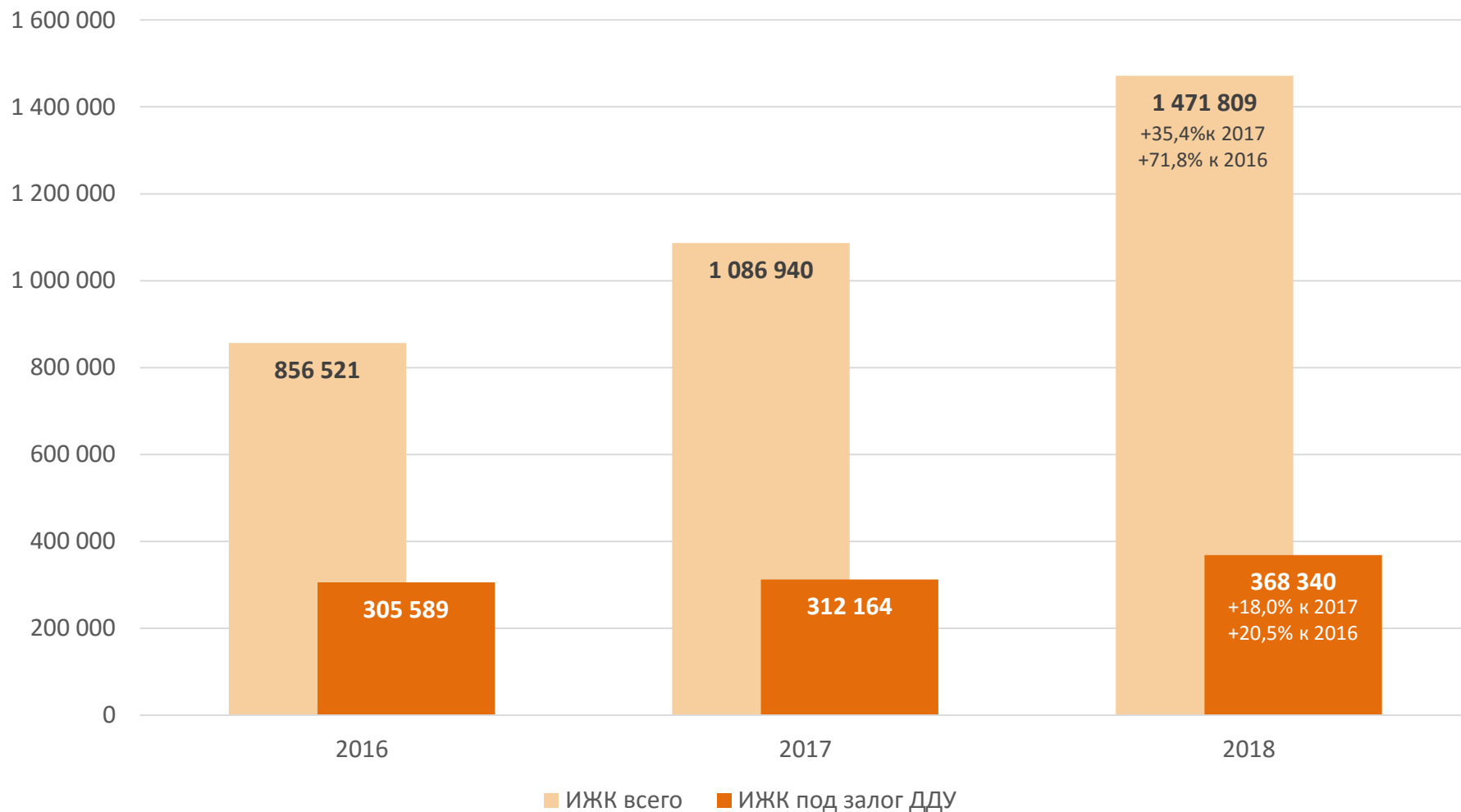
Доля ИЖК для новостроек неуклонно снижается

с 40% в 2016 году до 26,4% в феврале 2019 г.



Количество выданных кредитов для новостроек – рост по итогам 2018 года на 18,0%

Количество выданных ипотечных кредитов

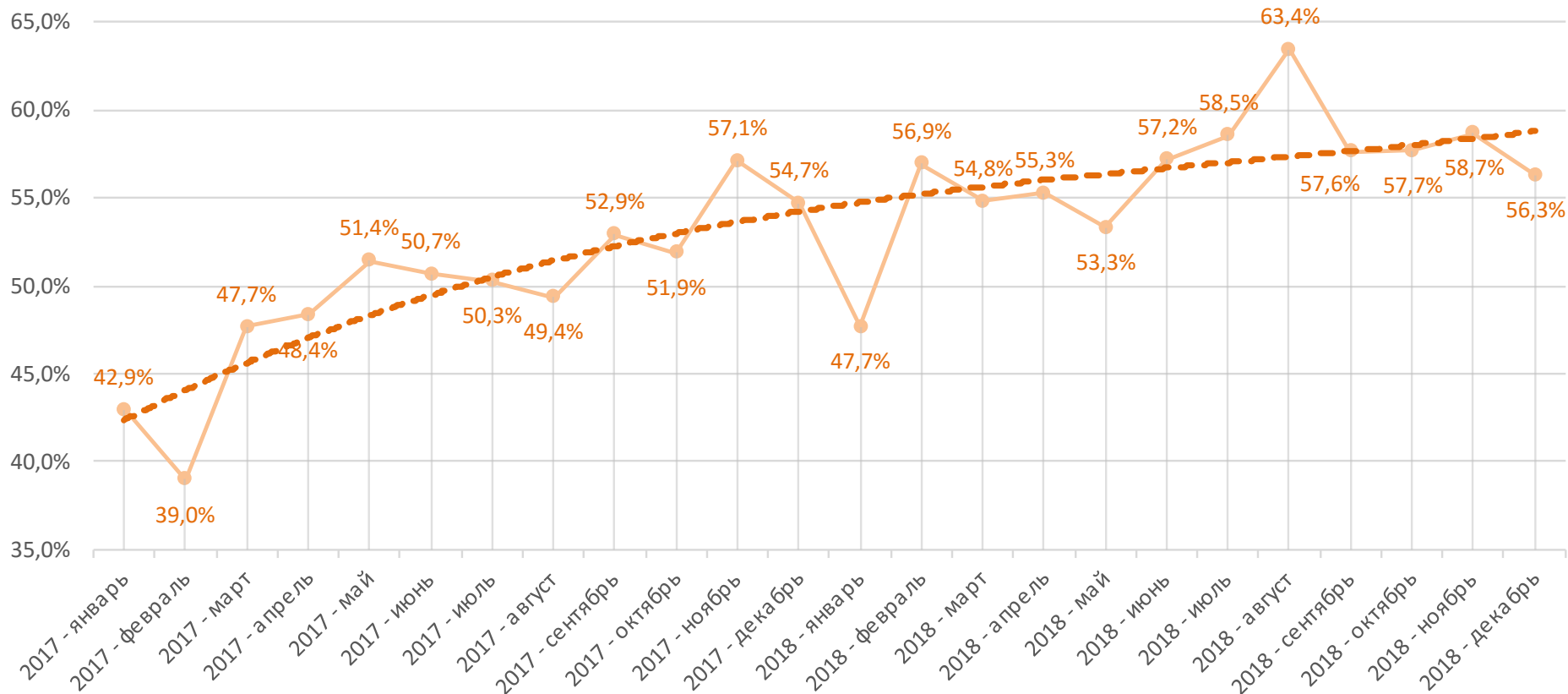


Количество выданных кредитов для новостроек – итог 2018 года - 1472 тыс.штук

План деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации							
N п/п	Наименование показателя	Дата достижения целевого показателя					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Годовой объем ввода жилья (млн. кв. метров)	77	81	88	94	100	
2	Средняя обеспеченность жильем (кв.м. общей площади на чел.)	25 - 27	-	-	-	28 - 35	-
3	Количество единиц жилья, введенных в эксплуатацию (тыс. штук)	1270	1335	1450	1550	1650	
4	Средняя стоимость 1 кв. метра жилья на первичном рынке (тыс. рублей)	54,88	57,57	60,16	62,56	65,06	67,59
5	Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук)	896	921	1000	1100	1200	1300
6	Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) над	3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

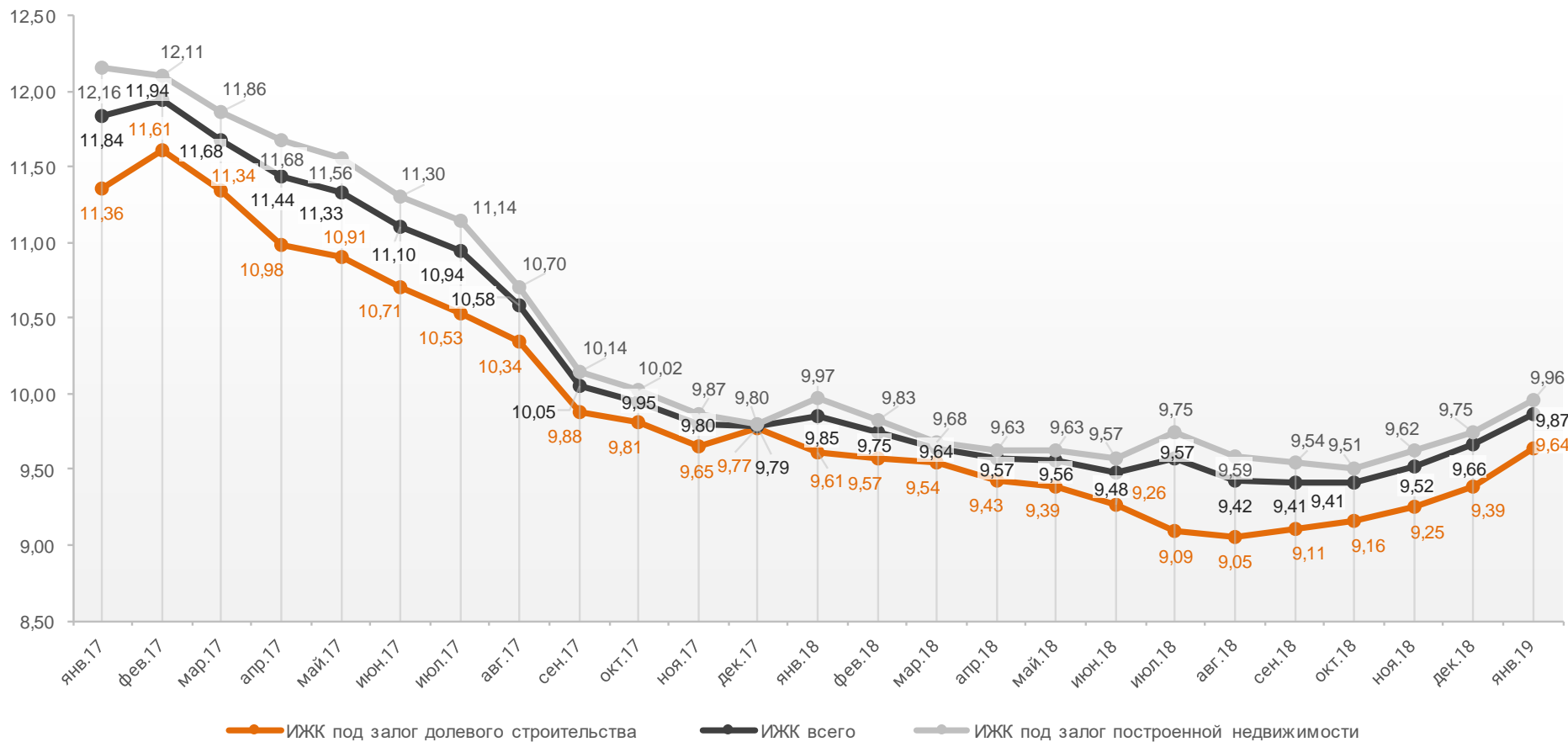
Рост выдачи ипотеки в 2018 году вызвал рост доли ипотечных ДДУ

Динамика ежемесячного изменения доли ипотеки на первичном рынке жилья в 2017-2018 гг.



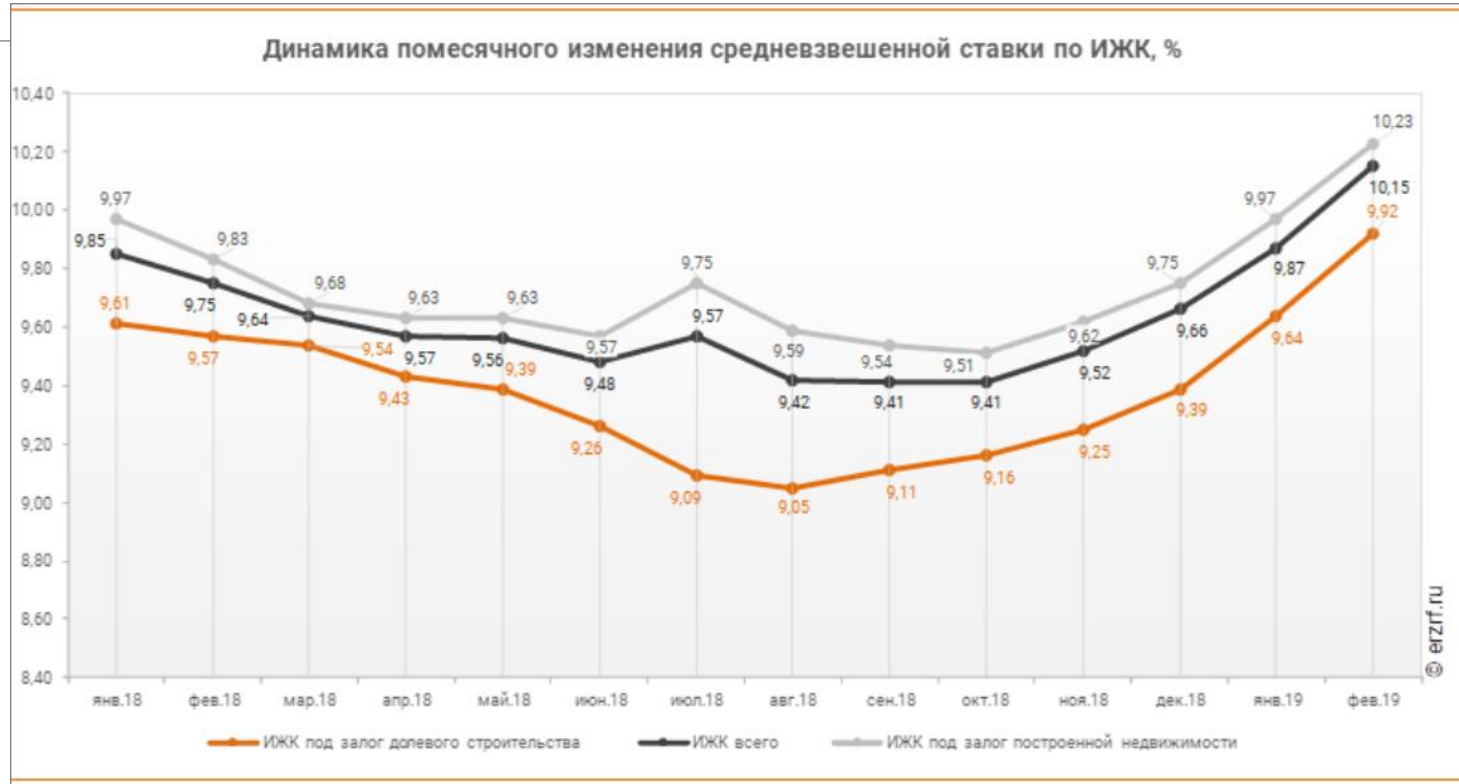
Ставка ипотеки растет

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



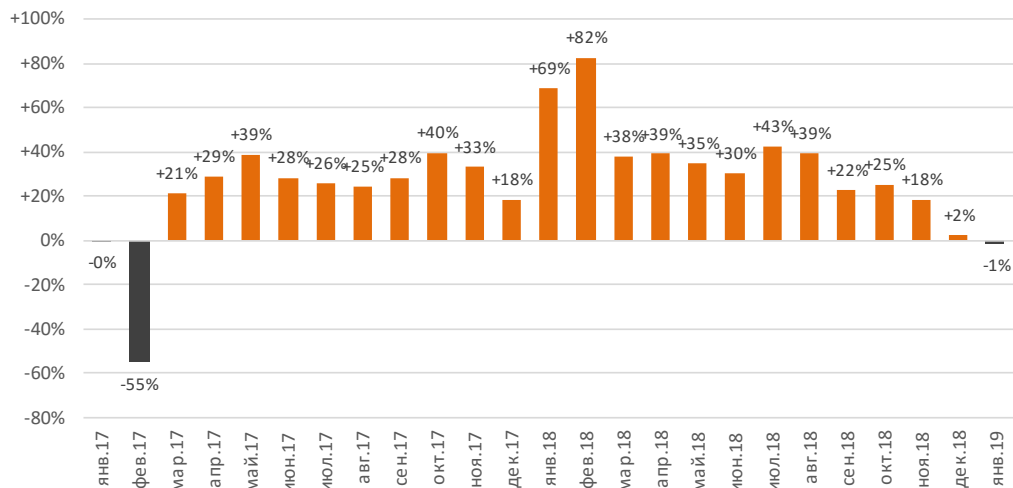
© erzff.ru

Ставка ипотеки растет



Рост ипотеки для новостроек прекратился

Динамика объема выданных ИЖК для строительства, %
месяц к месяцу прошлого года



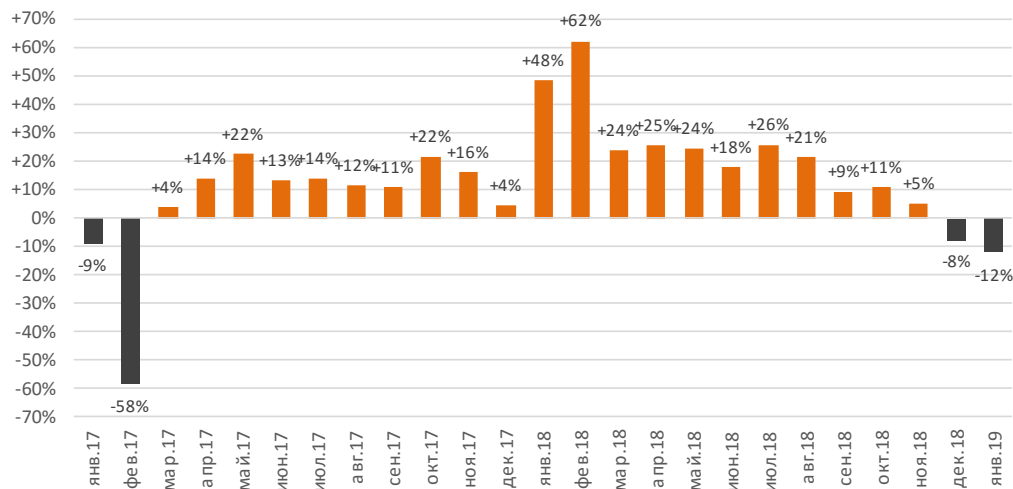
Рост объема выдачи ИЖК для новостроек остановился

- 8,3% в феврале 2019

Количество ипотек в штуках начало снижаться

- 18% в феврале 2019

Динамика количества выданных ИЖК для строительства, %
месяц к месяцу прошлого года



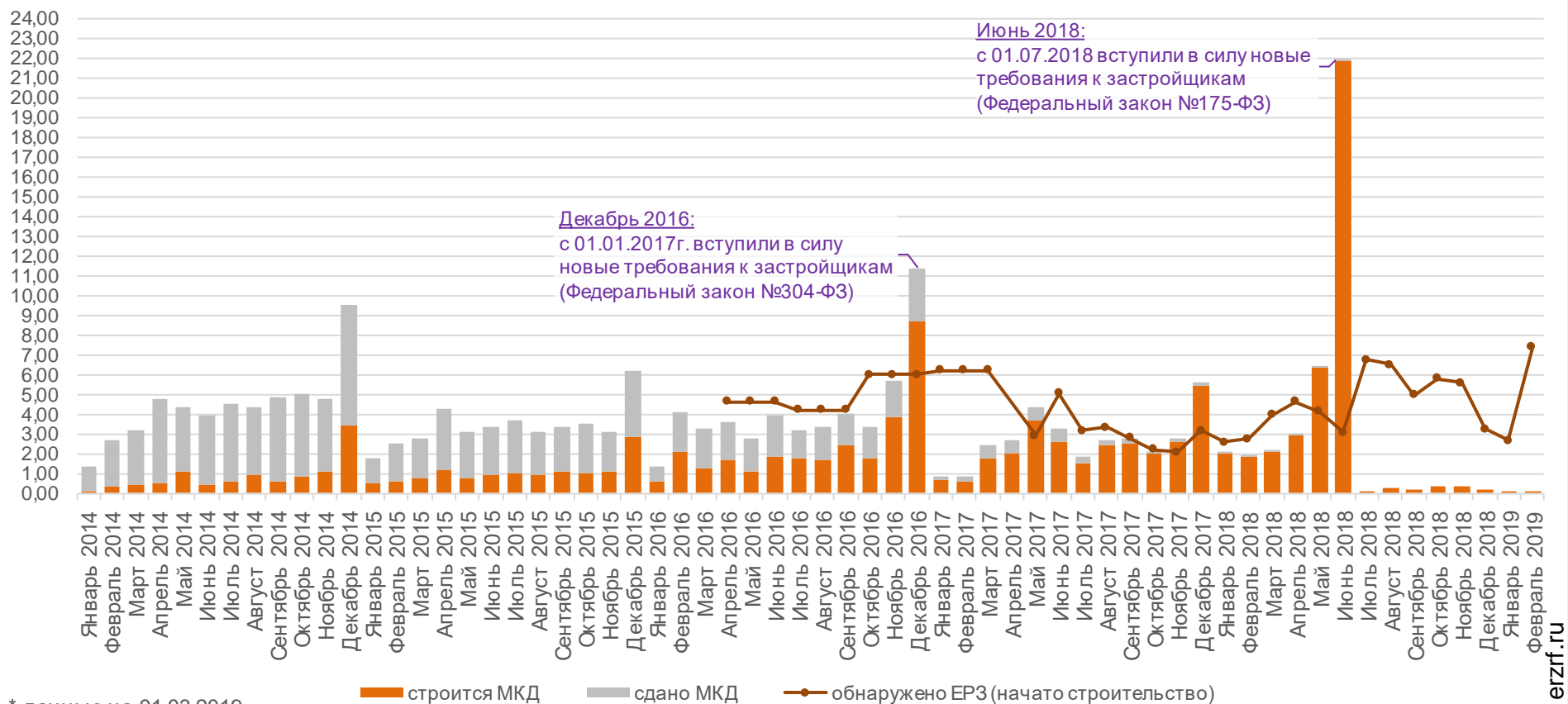
Изменение средневзвешенной цены предложения



Динамика получения разрешений на строительство

После 1 июля 2018 года застройщики получают очень мало разрешений на строительство

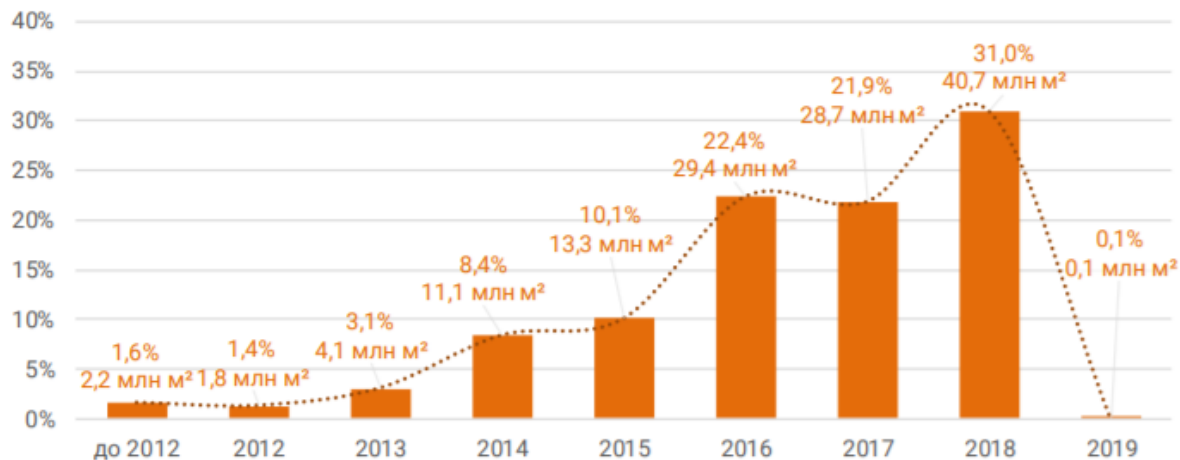
Распределение строящихся и сданных МКД по месяцу выдачи разрешения на строительство, млн м²



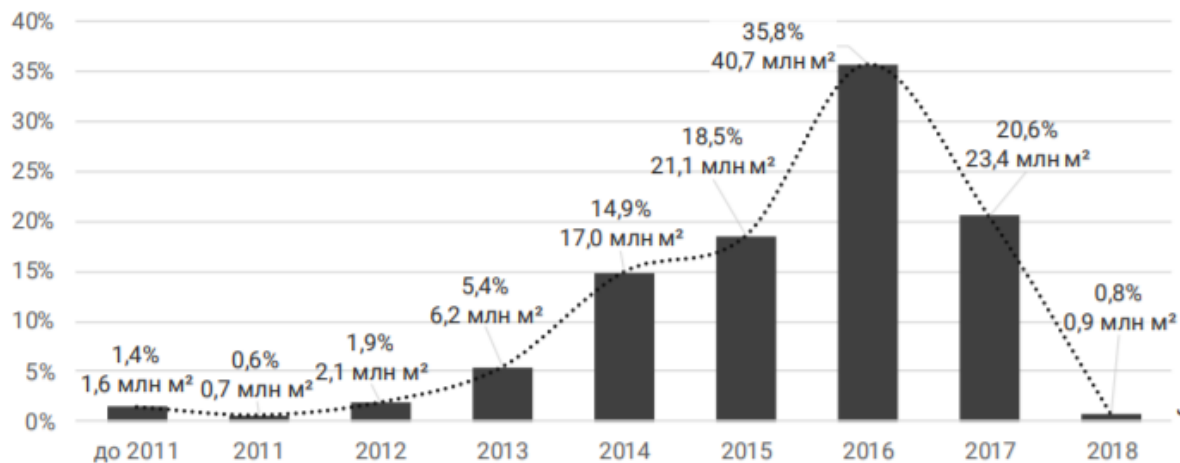
* данные на 01.03.2019

Распределение объемов текущего строительства по году выдачи разрешения на строительство, %

на апрель 2019 года



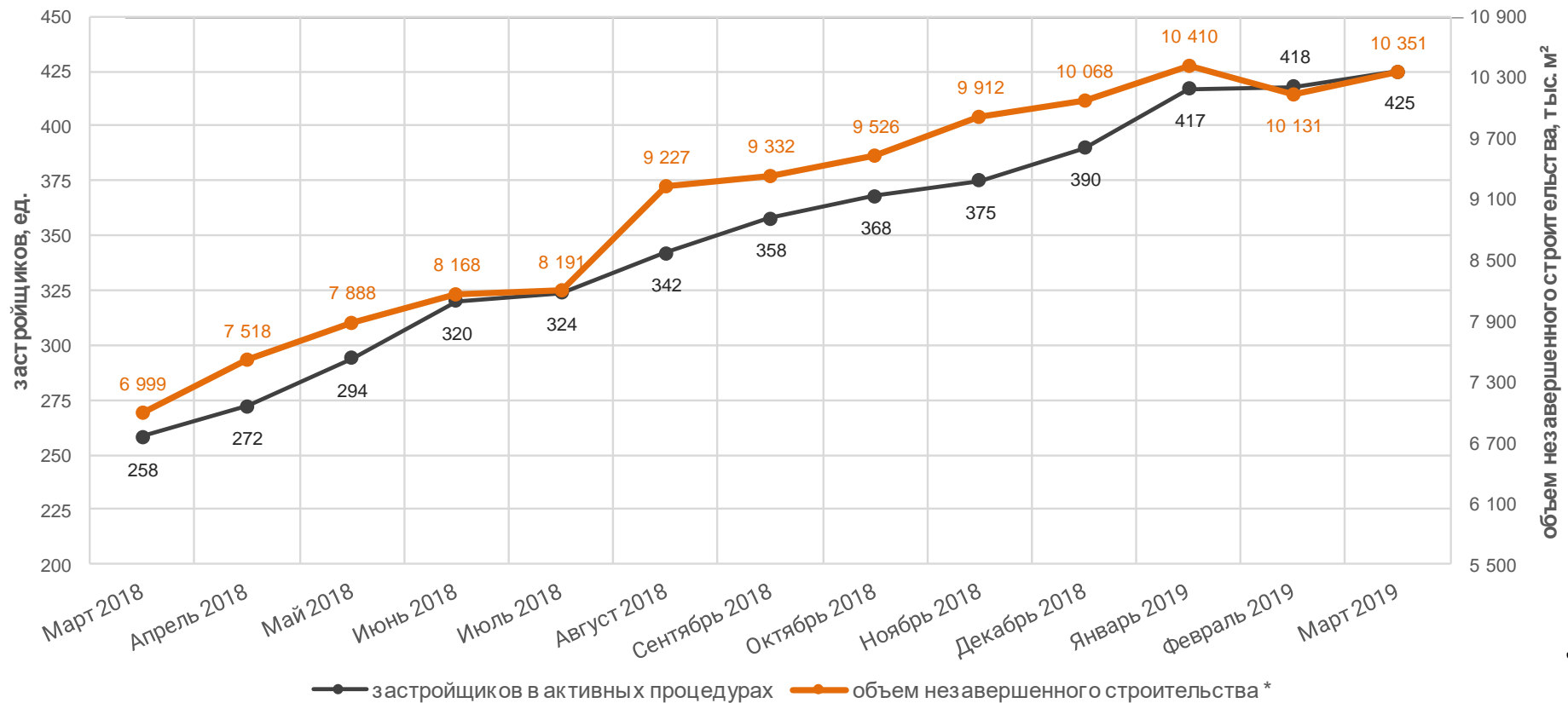
на апрель 2018 года



© erzrf.ru

Банкротство застройщиков

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)

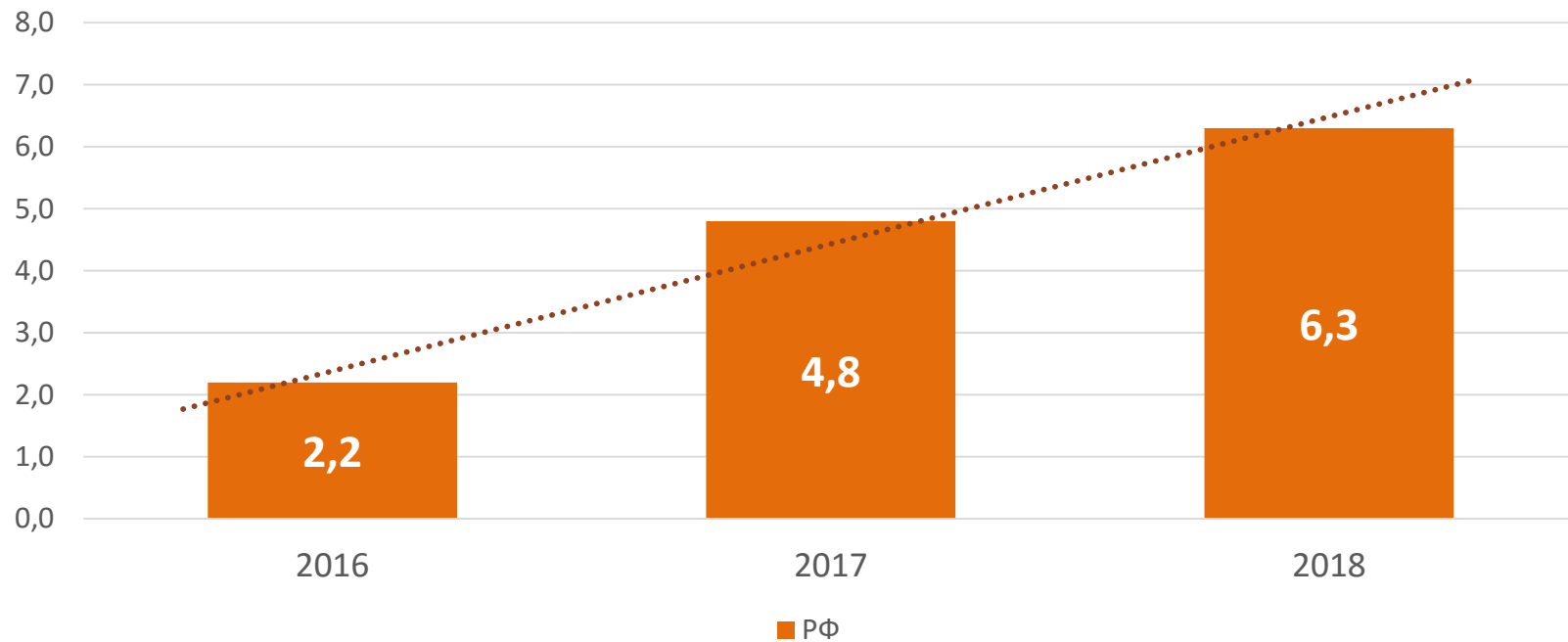


—●— застройщиков в активных процедурах —●— объем незавершенного строительства *

* по объектам с известными характеристиками площади

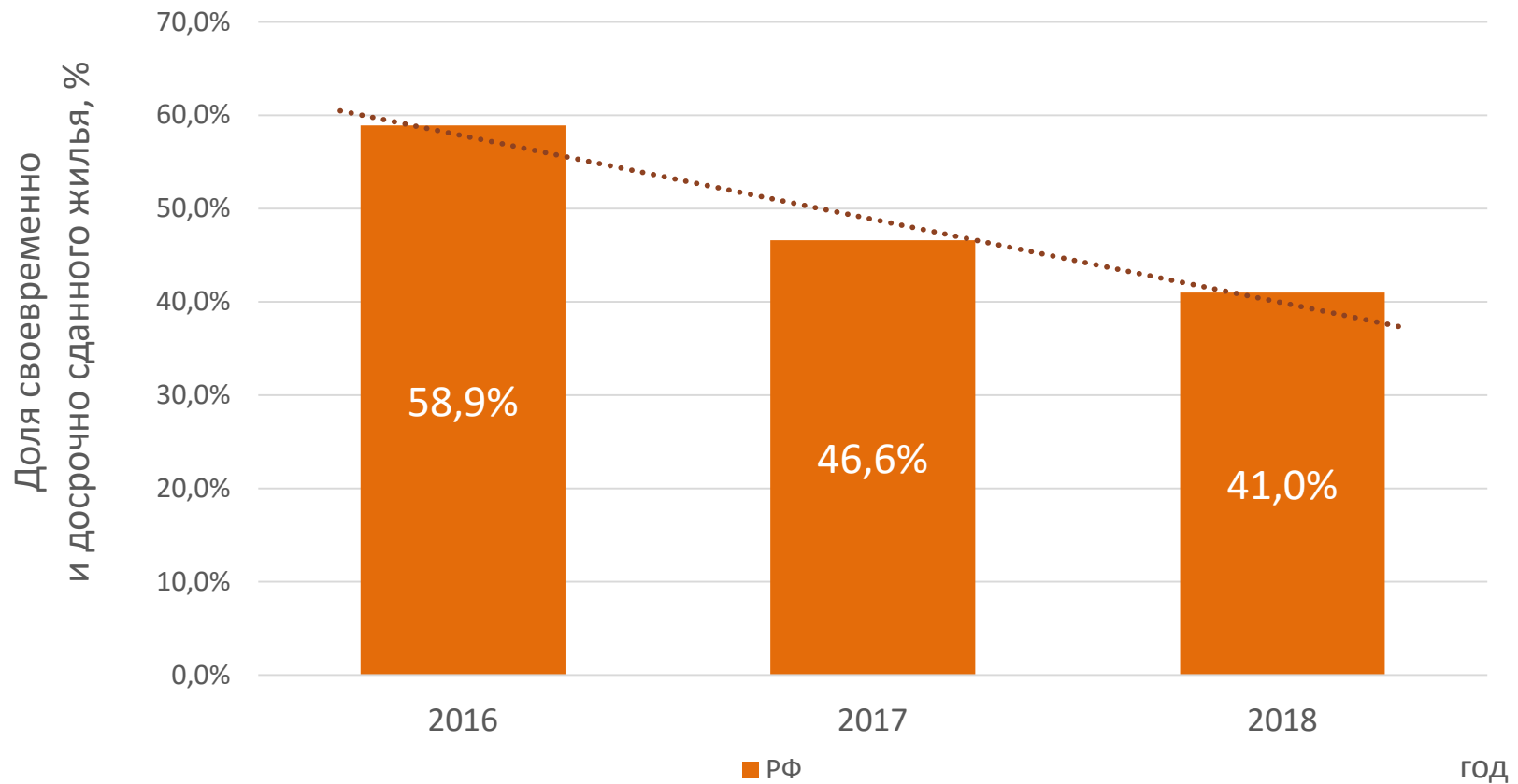
Рост переносов срока ввода по введенным домам

Средний перенос изначально запланированного срока ввода жилья, мес.



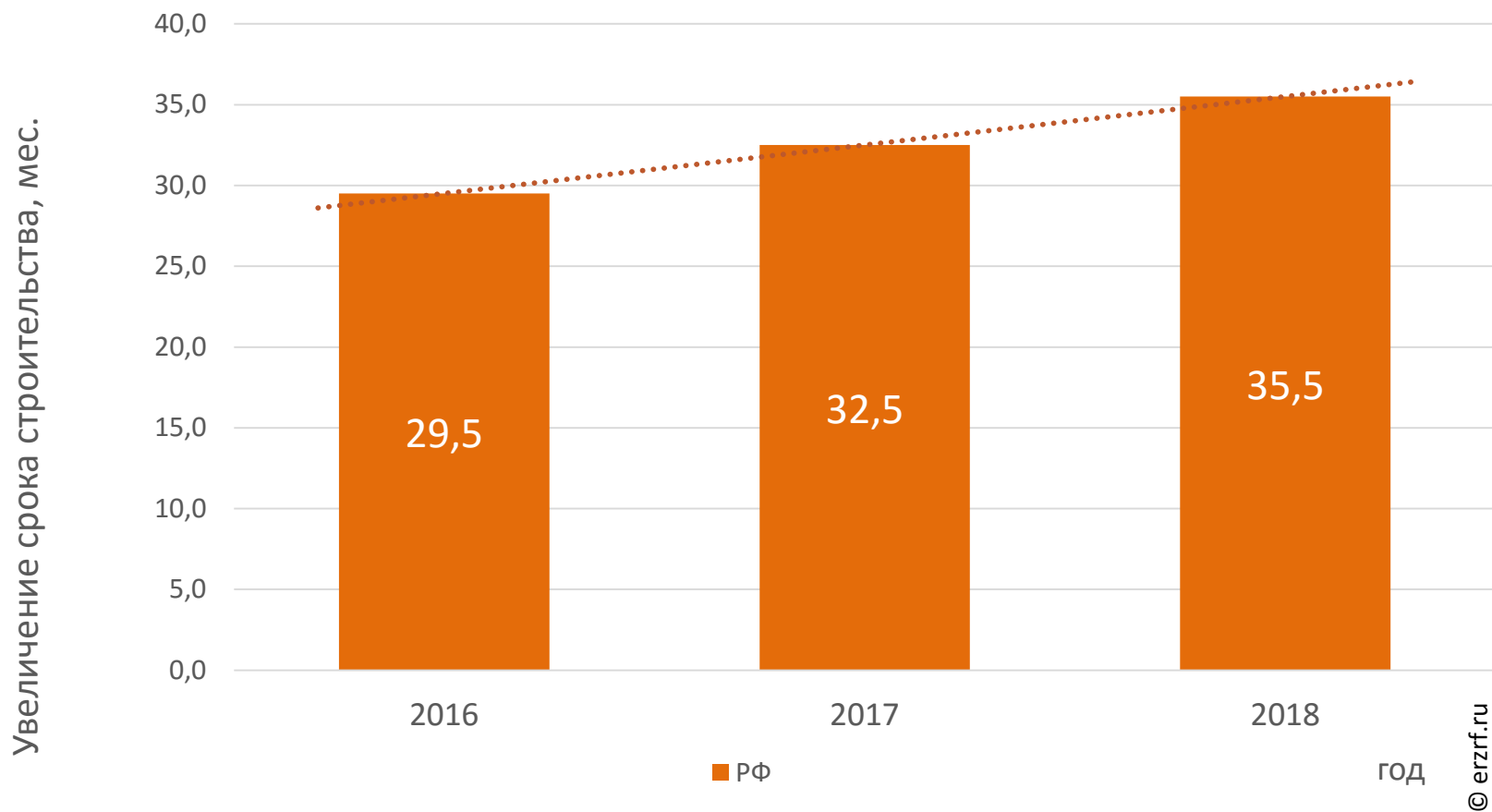
В текущем строительстве средний срок переноса ввода в апреле достиг 6,6 мес.

Снижение доли своевременно и досрочно сданного жилья



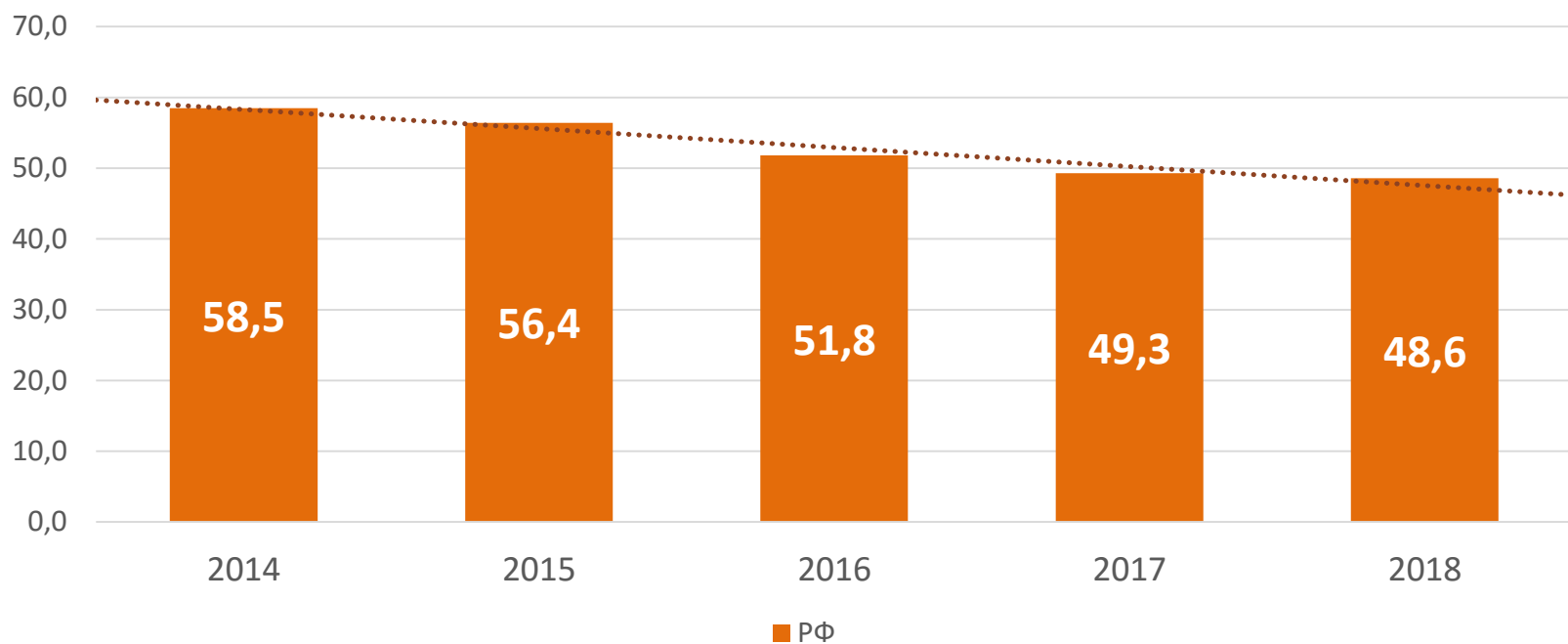
Лишь 14 застройщиков из ТОП-100 по РФ не имеют случаев переноса срока ввода жилья в 2018 году

Динамика продолжительности строительства



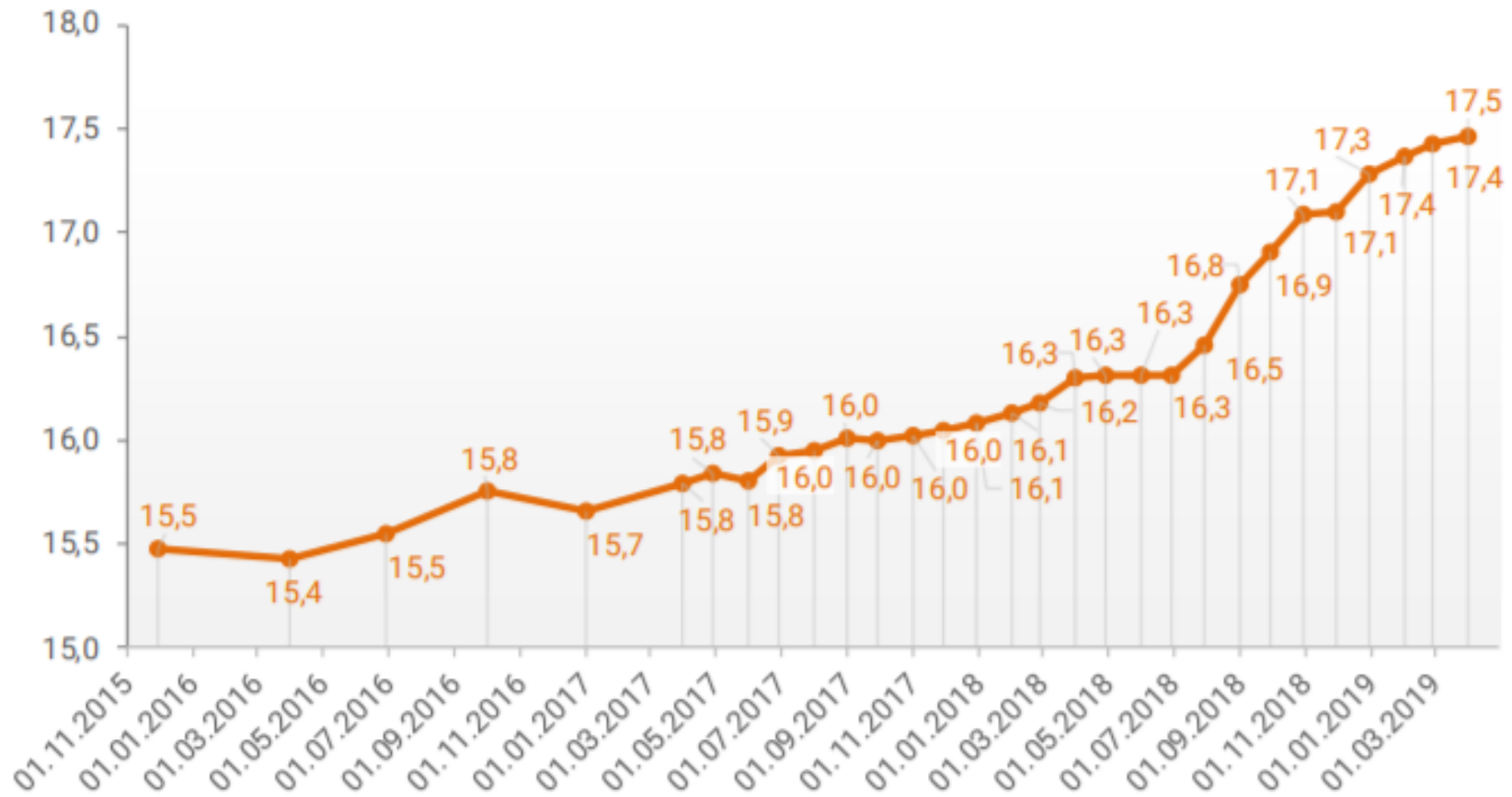
Динамика средней площади квартир

Средняя площадь жилых единиц в домах введенных в эксплуатацию, м²



Динамика этажности

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Российской Федерации (на м²)



Спасибо за внимание!



<https://erzrf.ru>



<http://asnoza.ru>



<http://inrso.ru>