



ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Динамика основных показателей строительной отрасли Дальневосточного федерального округа

январь – сентябрь 2023 года

Москва, 2024

Содержание

01.	Рейтинг ДФО	3
02.	Ключевые выводы	4
03.	Объем строительных работ	5
04.	Объем строительных работ в регионах ДФО	6
05.	Численность работников занятых в строительстве	7
06.	Численность работников занятых в строительстве в регионах ДФО	8
07.	Заработная плата в строительстве	9
08.	Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий	10
09.	Структура ввода помещений по видам зданий	11
10.	Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в регионах ДФО	12
11.	Ввод в эксплуатацию жилых помещений	13
12.	Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО	14
13.	Стоимость строительства	15
14.	Цены производителей строительной продукции	16
15.	Динамика производства основных видов строительных материалов	17
16.	Цены на первичном рынке жилья	18
17.	Цены на первичном рынке жилья в регионах ДФО	19
18.	Распроданность сданного многоквартирного жилья	20
19.	Жилищное кредитование	21
20.	Дальневосточная ипотека	22
21.	Доступность жилья в регионах ДФО	23



Рейтинг ДФО

Место ДФО
среди федеральных округов РФ

Темп роста объема
строительных работ, % к СППГ*

100,8

янв.-сент. 2022

125,2

янв.-сент. 2023



янв.-сент. 2022



янв.-сент. 2023

Доля занятых
в строительстве, %

8,0

янв.-авг. 2022

8,1

янв.-авг. 2023



янв.-авг. 2022



янв.-авг. 2023

Темп ввода жилых помещений,
% к СППГ

132,3

янв.-сент. 2022

127,4

янв.-сент. 2023



янв.-сент. 2022



янв.-сент. 2023

Индекс цен производителей
на строительную продукцию, % к СППГ

110,3

янв.-авг. 2022

106,9

янв.-авг. 2023



янв.-авг. 2022



янв.-авг. 2023

Индекс цен на первичном
рынке жилья, % к СППГ

120,2

III кв. 2022

106,8

III кв. 2023



III кв. 2022



III кв. 2023

Темп роста объемов предоставленных
жилищных кредитов, % к СППГ

90,3

9 мес. 2022

159,3

9 мес. 2023



9 мес. 2022



9 мес. 2023

Средневзвешенная ставка по жилищным
кредитам физическим лицам в рублях, %

6,0

сентябрь 2022

6,8

сентябрь 2023



сент. 2022



сент. 2023

* СППГ – соответствующий период предыдущего года



Ключевые выводы

Строительный сектор ДФО в январе – сентябре 2023 года развивался в темпах, опережающих среднероссийские на 16,4 п.п. По темпам роста макрорегион занимает 1 место среди федеральных округов.

125,2
%

Индекс физического объема выполненных строительных работ в ДФО

Объем ввода жилых помещений за 9 месяцев 2023 года, составив 3,1 млн кв. м, является максимальным за тот же период с 1992 года. При этом площадь введенного жилья на одного жителя макрорегиона ниже, чем в среднем по стране – 0,34 кв. м (РФ – 0,48 кв. м). Темпы ввода жилых помещений в ДФО на 26,7 п.п. выше среднероссийских (РФ – 100,7%).

127,4
%

Темпы ввода жилых помещений в ДФО

Стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в ДФО по состоянию на 30.09.2023 составляет 74,5 тыс. рублей. Отмечается значительная дифференциация показателя по регионам – от 44 до 114 тыс. рублей. По текущим данным портала наш.дом.рф 10 регионов ДФО входят в ТОП 20 субъектов страны с наиболее высокой стоимостью строительства.

74,5
тыс. руб.

Стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в ДФО

Стоимость 1 кв. м жилой площади на первичном рынке жилья в ДФО росла в темпах ниже среднероссийских, но остается одной из самых высоких по стране – 137,2 тыс. рублей в III квартале 2023 года. Сдерживающее влияние оказывают ограничения, связанные со стагнацией денежных доходов, а также негативными миграционными процессами.

106,8
%

Индекс цен 1 кв. м жилых помещений на на первичном рынке ДФО

Доля кредитов, предоставленных по программе «Дальневосточная ипотека» постоянно растет, составив в январе – сентябре 2023 года более 37% от общего объема выданных ипотечных жилищных кредитов. По сравнению с СППГ выросла её востребованность – число семей, которые приобрели жилье по программе, выросло на 41% до 29,0 тыс., общий объем кредитования вырос на 51% до 140,9 млрд.

37,3
%

Доля кредитов по программе «Дальневосточная ипотека» в общем объеме ипотечных жилищных кредитов ДФО



Объем строительных работ

Строительный сектор ДФО в январе – сентябре 2023 года развивался в темпах, опережающих среднероссийские. Объем выполненных строительных работ за указанный период вырос по сравнению с СППГ на 25,2%, что на 16,4 п.п. выше, чем по России в целом. По темпам роста показателя макрорегион занимает 1 место среди федеральных округов.

За указанный период на территории макрорегиона выполнено строительных работ на сумму 894 млрд рублей или 9,2% от их общего объема по стране. По абсолютному значению показателя в текущих ценах ДФО занимает 6 место среди федеральных округов.

При проведении строительных работ сохраняются риски переноса сроков сдачи объектов из-за ухудшения финансового положения инвесторов, нарушением логистики поставок и роста цен на строительные материалы, конструкции и оборудование, нехваткой квалифицированной рабочей силы.

9,2%

Доля ДФО в РФ по объему выполненных строительных работ

1

Место ДФО среди ФО по темпам роста объема выполненных строительных работ

108,8%

Индекс физического объема выполненных строительных работ в РФ

125,2%

Индекс физического объема выполненных строительных работ в ДФО

Объем выполненных строительных работ в ДФО
в январе – сентябре соответствующего года, млрд руб.



Объем строительных работ в регионах ДФО

Около 85% строительных работ в ДФО обеспечено завершением объектов (или этапов их строительства) на территории 6 регионов: Амурской области – объекты АГПЗ и инфраструктуры МГ «Сила Сибири»; Республики Саха (Якутия) – социальные и культурные объекты; Хабаровского края – ГОК на месторождении «Малмыжское», инженерная защита г. Комсомольска-на-Амуре, пассажирский терминал аэропорта Хабаровск (Новый), объекты Восточного полигона; Приморского края – объекты ССК «Звезда», НЗМУ, портов «Суходол», «Аврора», «Вера», интегрированный развлекательный курорт «Приморье», транспортно-логистический центр «Артем», оптово-распределительный центр «Приморье»; Сахалинской области – объекты инженерной и социальной инфраструктуры; Забайкальского края – **объекты Удоканского месторождения меди, Восточного полигона.**

Лидер по темпам роста строительства – Чукотский автономный округ за счет строительства объектов Баимского ГОК, ГОК на золоторудном месторождении «Кекура», двух одноцепных ВЛ 110кВ Певек – Билибино. Снижение объема строительства в Камчатском крае обусловлено высокой базой 2022 года.

В 8 регионах динамика отрасли поддержана высокими темпами жилищного строительства, в том числе в 1,5 раза в Республике Бурятия, в 1,4 раза в Камчатском и Приморском краях, в 1,3 раза в Хабаровском крае и Амурской области, в 1,2 раза Республике Саха (Якутия) и Забайкальском крае. Снижение отмечено в Магаданской и Сахалинской областях, Еврейской автономной области.

Объем выполненных строительных работ в регионах ДФО в январе – сентябре 2023 года



Численность работников, занятых в строительстве

Реализация на территории ДФО крупных инвестиционных проектов по возведению производственных мощностей, объектов логистики, транспортной и социальной инфраструктуры обеспечивает высокий спрос на трудовые ресурсы.

По данным за январь – август 2023 года численность работников, занятых на строительных объектах ДФО, составила 206,8 тыс. человек или 8,1% от общей численности занятых в экономике макрорегиона. По сравнению с СППГ численность занятых в отрасли в ДФО выросла на 1,7% (РФ – рост на 2,2%).

Наиболее высокая доля занятых в строительстве отмечается в Амурской области – 16,0% от общего числа занятых (крупные проекты – АГПЗ, космодром «Восточный»), Республике Саха (Якутия) – 12,0% (школы, детские сады, ФАПы, многофункциональный центр в с.Хатас, центр народного творчества «Эрэл» в с. Хампа, мемориальный комплекс в местности «Сасыл Сысы»), Сахалинской области – 9,1% (ИВПП и аэровокзальный комплекс в аэропорту Южно-Сахалинск, Центр водных видов спорта, универсальный спортивный комплекс, объекты на инвестиционных площадках «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк») и Хабаровского края – 8,5% (Восточный полигон, ГОК на месторождении «Малмыжское», инженерная защита г. Комсомольска-на-Амуре, пассажирский терминал в аэропорту Хабаровск (Новый).

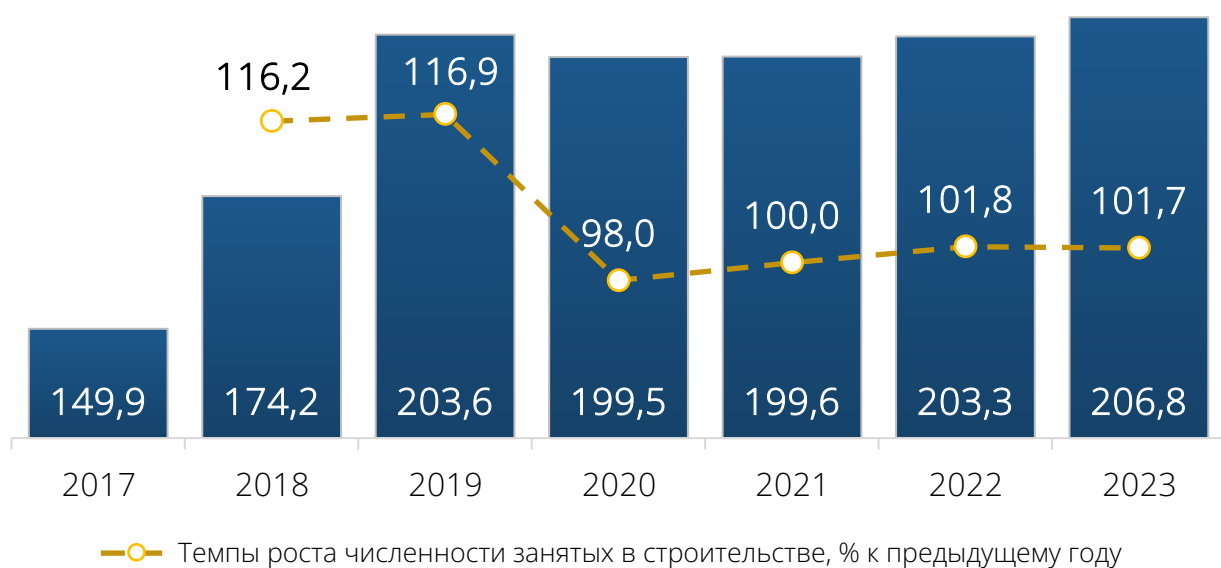
5,6%

Доля работников, занятых в строительстве от всех работников в РФ

8,1%

Доля работников, занятых в строительстве от всех работников в ДФО

Среднесписочная численность работников, занятых в строительстве в ДФО, в январе – августе соответствующего года, *тыс. чел.*

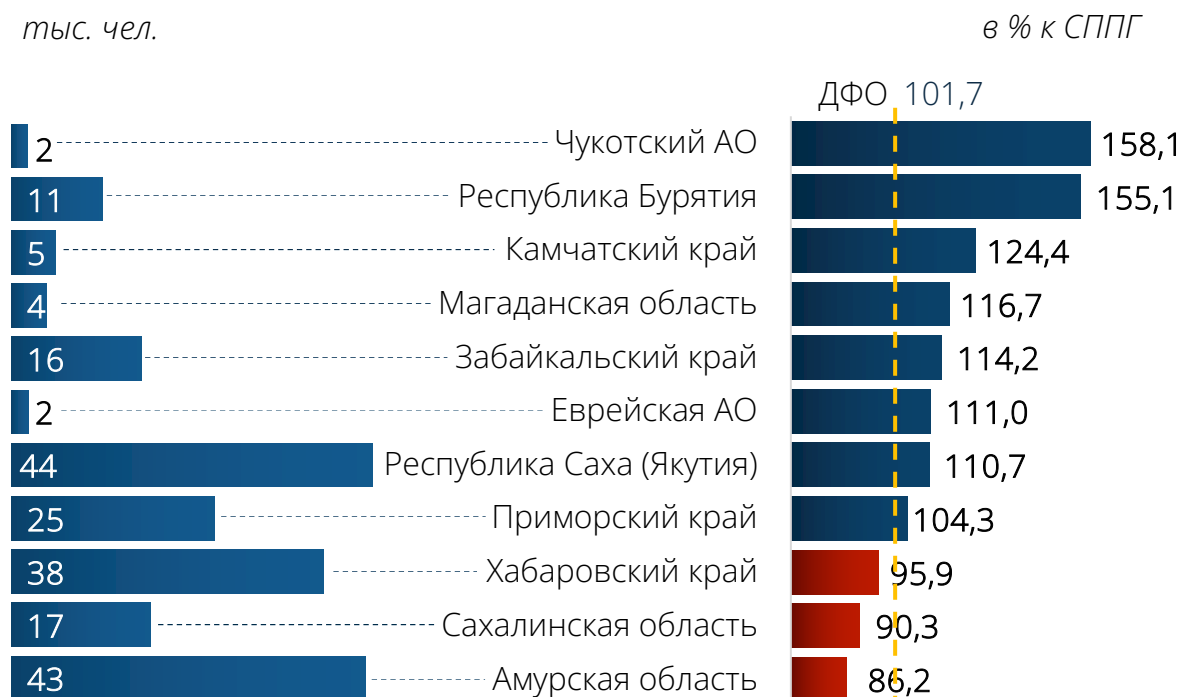


Численность работников, занятых в строительстве в регионах ДФО

Почти 90% работников, занятых в строительстве на объектах ДФО, сосредоточено в 6 регионах: Республика Саха (Якутия) – 21,1%, Амурская область – 20,8%, Хабаровский край – 18,3%, Приморский край – 11,9%, Сахалинская область – 8,2%, Забайкальский край – 7,7%.

Наибольший прирост занятых в строительстве в январе – августе 2023 года отмечается в Чукотском автономном округе (крупные проекты – строительство Баимского ГОКа, энергоцентра в г. Билибино, ВЛ Певек – Билибино, автомобильной дороги «Колыма - Омсукчан - Омолон - Анадырь»), Республике Бурятия (рост объема ввода в эксплуатацию многоквартирных домов в январе – сентябре 2023 года в 3,7 раз), Камчатском крае (строительство социальной, транспортной и туристской инфраструктуры, реализация проектов в сфере добычи полезных ископаемых, рост объема ввода в эксплуатацию многоквартирных домов в январе – сентябре 2023 года в 6,1 раз), Магаданской области (инфраструктура аэропорта Магадан, проведение работ на Усть-Среднеканской ГЭС, строительство многопрофильного центра реабилитации и спортивно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном «Северный Артек» в г. Магадане, физкультурно-оздоровительного комплекса в п. Усть-Омчуг).

Численность работников, занятых в строительстве в регионах ДФО в январе – августе 2023 года

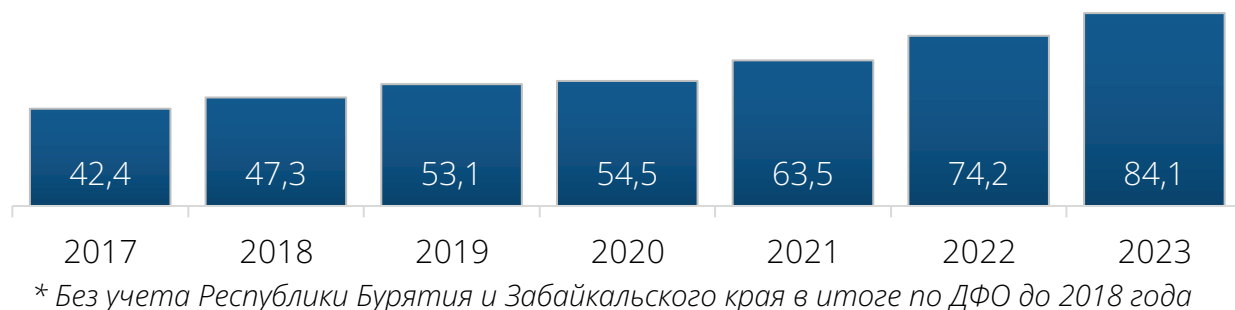


Заработная плата в строительстве

Заработная плата работающих в строительной отрасли ДФО в январе – августе 2023 года выросла на 13,3% к СППГ, составив 84,1 тыс. рублей. Её размер в макрорегионе выше, чем в отрасли в целом по стране на 28,0%, а также превышает средний размер заработной платы в экономике ДФО на 5,7%.

Наиболее высокий рост показателя (в 1,3 раза) зафиксирован в Еврейской автономной области (строительство объектов трубопроводной системы ВСТО-2 через р. Тунгуска, разработка Сутарского месторождения железистых кварцитов, объекты инвестиционных программ ОАО «РЖД», ПАО «ФСК ЕЭС», комплексы защитных гидротехнических сооружений в Ленинском муниципальном районе) и Республике Бурятия (завершено строительство основных объектов ГОКа «Озерный» и ЛЭП Нижнеангарск – Усть-Кут).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительстве в ДФО (январь – август соответствующего года), тыс. руб.*

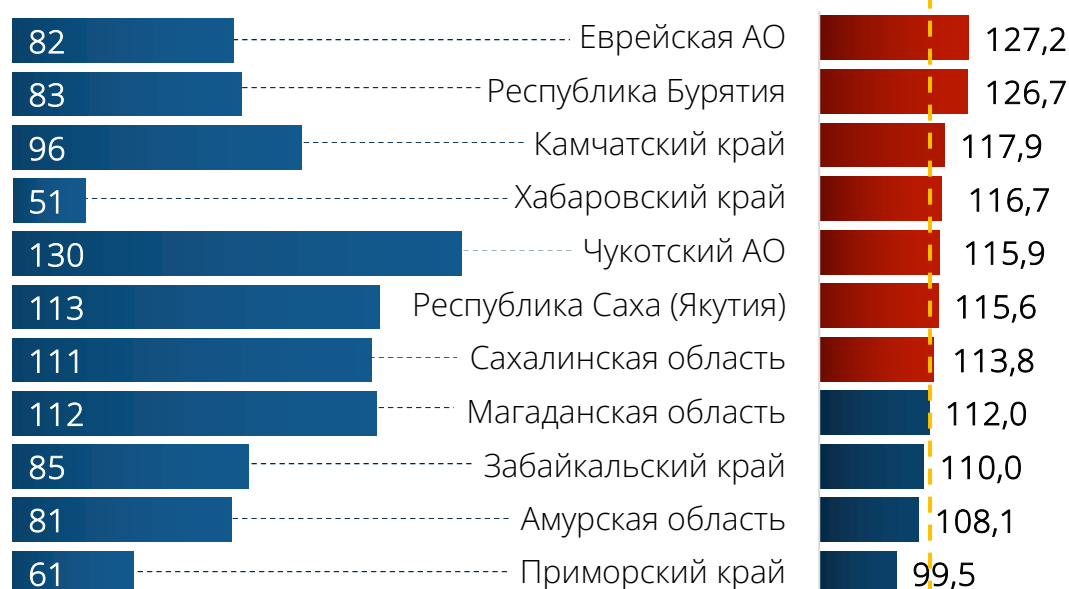


Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительстве в регионах ДФО в январе – августе 2023 года

тыс. руб.

в % к СППГ

ДФО 113,3



Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий

Темпы ввода в эксплуатацию жилых и нежилых зданий на территории ДФО составили в январе – сентябре 2023 года 129,4% к уровню СППГ, что на 25,4 п.п. выше, чем по России в целом. По темпам роста показателя макрорегион занимает 1 место среди федеральных округов.

Динамика обеспечена ростом ввода как жилых (+34,4%), так и нежилых (+11,7%) зданий – темпы роста существенно выше, чем в целом по стране (Россия +3,5% и +5,6% соответственно).

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданий на территории ДФО в январе – сентябре 2023 года достигла максимальных значений с 1992 года, составив 4,7 млн кв. м или 3,9% от общей площади по стране.

3,9%

Доля ДФО в РФ по вводу жилых и нежилых зданий

1

Место ДФО среди ФО по темпам роста ввода жилых и нежилых зданий

103,9%

Темпы роста ввода жилых и нежилых зданий в РФ

129,4%

Темпы роста ввода жилых и нежилых зданий в ДФО

Площадь введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в ДФО в январе – сентябре соответствующего года, *млн кв. м*



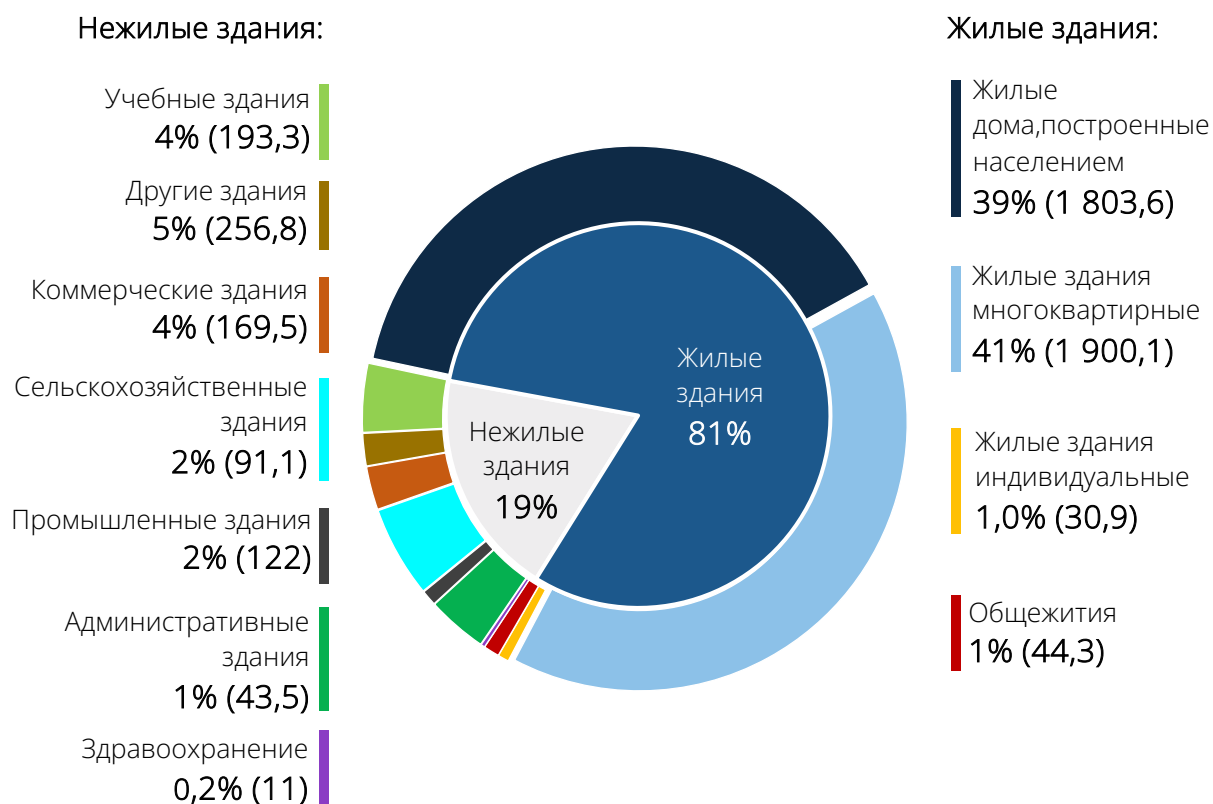
Структура ввода помещений по видам зданий

Структура ввода помещений по видам зданий в ДФО соответствует общероссийской: основную долю – 81% площади составляют жилые здания, нежилые – 19%.

Состав введенных помещений в ДФО характеризуется более низкой, чем по стране, долей сельскохозяйственных зданий – 2% (РФ – 3%) и зданий, введенных для нужд здравоохранения, – 0,2% (РФ – 0,5%), а также жилых домов, построенных населением, – 39% (в РФ – 40%). Доля вводимых многоквартирных жилых зданий равнозначна в макрорегионе и стране в целом – 40,7% и 40,8% соответственно.

Структура ввода помещений в регионах ДФО имеет существенные различия и определяется завершением строительства крупных объектов и преобладающей формой расселения. Так, значительно выше средней по стране доля введенных нежилых зданий в Магаданской области – 77,2%, из них 71,5% – промышленные. В Еврейской автономной области 75,0% введенных зданий – жилые дома, построенные населением. В отдельных регионах в структуре введенных зданий преобладают многоквартирное жилье: Приморский край – 46,2%, Хабаровский край – 45,6%, Сахалинская область – 44,0%, Республика Саха (Якутия) – 40,9%, Чукотский автономный округ – 40,3%, Амурская область – 40,0%.

Структура ввода помещений по видам зданий в ДФО
в январе – сентябре 2023 года, % (тыс. кв. м)



Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в регионах ДФО

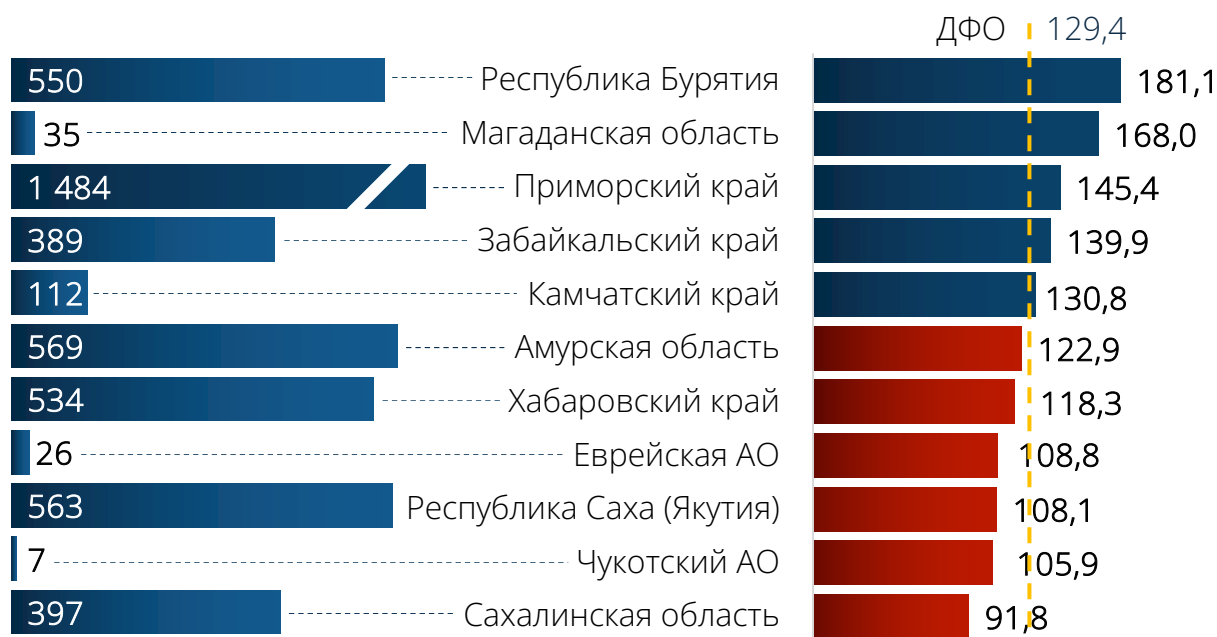
В январе – сентябре 2023 года лидером по площади введенных зданий является Приморский край, на долю которого пришлось 31,8% от её общего объема, введенной в эксплуатацию в макрорегионе.

Наиболее высокие темпы роста показателя отмечаются в Республике Бурятия в связи увеличением в 3,7 раз ввода многоквартирных жилых зданий и в 2,3 раза нежилых зданий, Магаданской области за счет роста в 2,8 раз ввода нежилых зданий и в 1,2 раза многоквартирных жилых зданий. В Приморском и Забайкальском краях динамику также обеспечили рост ввода жилых и нежилых зданий, Камчатском и Хабаровском краях – увеличение ввода многоквартирных домов. В Амурской области динамику обеспечил рост нежилых зданий, жилья, построенного населением, и многоквартирных домов. В Еврейской автономной области отмечался рост ввода нежилых зданий, Республике Саха (Якутия) – рост ввода многоквартирных жилых зданий. Снижение площади введенных зданий отмечено в Сахалинской области в связи с уменьшением ввода нежилых зданий, многоквартирного жилья и жилья, построенного населением.

Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в регионах ДФО в январе – сентябре 2023 года

тыс. кв. м

в % к СППГ



Ввод в эксплуатацию жилых помещений

Темпы роста жилищного строительства в ДФО в январе – сентябре 2023 года сложились выше среднероссийских. Объем введенных жилых помещений вырос по сравнению с СППГ на 27,4% (в РФ рост на 0,7%). По темпам ввода жилья макрорегион занимает 1 место среди федеральных округов.

Общий объем введенного в эксплуатацию жилья в макрорегионе за 9 месяцев текущего года составил 3,1 млн кв. м жилья или 3,8% от общего объема по стране. При этом в январе – сентябре 2023 года введенная площадь на одного жителя макрорегиона на 0,15 кв. м ниже, чем в среднем по стране – 0,39 кв. м (РФ – 0,54 кв. м). Наиболее высокий показатель, превышающий средний по макрорегиону, сложился в Сахалинской области – 0,58 кв. м, Приморском крае – 0,49 кв. м, Амурской области и Забайкальском крае – 0,44 кв. м. Минимальные значения отмечены в Магаданской области (0,05), Чукотском автономном округе (0,06) и Еврейской автономной области (0,13).

3,8%

Доля ДФО в РФ по объему введенного жилья

1

Место ДФО среди ФО по темпам ввода жилья

100,7%

Темпы ввода жилых помещений в РФ

127,4%

Темпы ввода жилых помещений в ДФО

Введено общей площади жилых помещений в ДФО
в январе – сентябре соответствующего года, *млн кв. м*



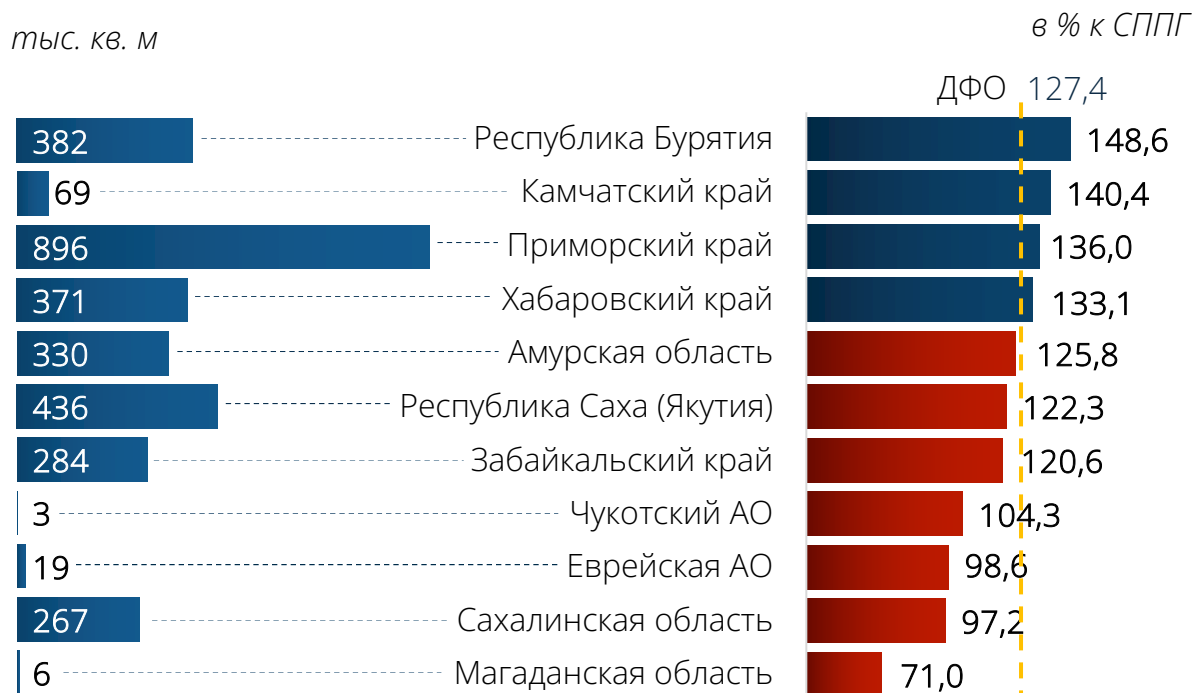
Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО

В январе – сентябре 2023 года рост объема ввода в эксплуатацию жилых помещений наблюдается в 8 регионах ДФО, в том числе в 4 регионах темпы роста опережают средние по макрорегиону.

Динамика показателя в большинстве регионов определялась наращиванием ввода жилых помещений во многоквартирных домах. В 6 регионах темп роста такого ввода составил 1,5 и более раза. Положительная динамика отмечается в Камчатском крае (в 5,6 раз), Республике Саха (Якутия) (в 3,7 раза), Республике Бурятия (в 3,2 раз), Забайкальском (1,9 раз), Приморском (1,7 раз) и Хабаровском (1,5 раз) краях, Амурской области (в 1,2 раза). Снижение показателя отмечено в Чукотском автономном округе (-25,0%), в Магаданской области (-5,0%), Сахалинской области (-2,3%), в Еврейской автономной области многоквартирные здания в эксплуатацию не вводились.

Положительная динамика ввода жилых домов, построенных населением, сложилась в 7 регионах ДФО. Снижение показателя отмечено в Чукотском автономном округе (-20,0%), Республике Саха (Якутия) (-6,0%), Сахалинской области (-3,0%) и Еврейской автономной области (-2,0%). Наиболее высокие темпы роста наблюдаются в Амурской области (+24,0%), Хабаровском (+21,0%) и Приморском (+15,0%) краях, Республике Бурятия (+15,0%).

Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО в январе – сентябре 2023 года



Стоимость строительства

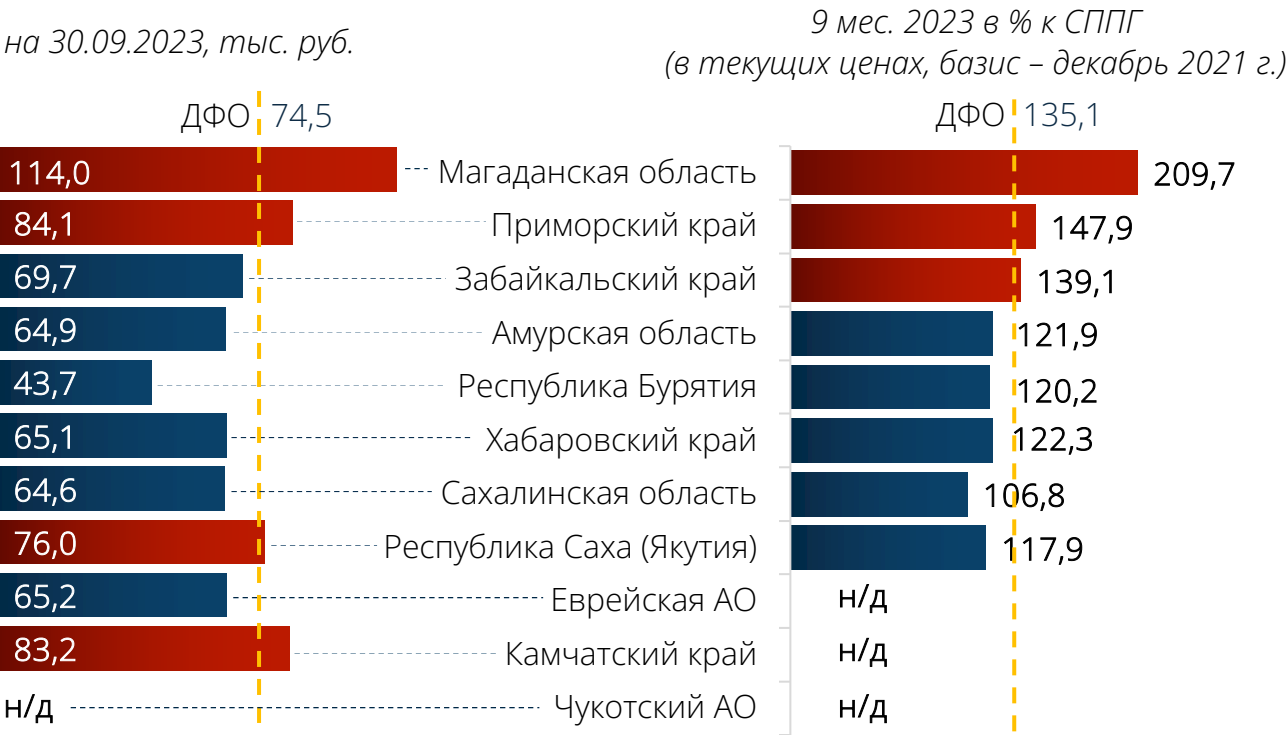
Стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в жилых домах квартирного типа (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и жилых домов, построенных населением) в ДФО по состоянию на 30.09.2023 составила 74,5 тыс. рублей и по сравнению с СППГ выросла на 35,1% в текущих ценах.

В разрезе регионов отмечается значительная дифференциация стоимости строительства. В Магаданской области затраты на строительство жилья в 2,6 раза выше, а в Камчатском и Приморском краях – почти в 2 раза выше, чем в регионе с самой низкой стоимостью строительства – Республике Бурятия. Лидер по темпам роста показателя за 9 месяцев 2023 года – Магаданская область (рост в 2,1 раза).

На среднюю стоимость жилья в регионах в числе прочего оказывает влияние структура строящегося жилья по классам, которая в целом по ДФО соответствует общероссийской и характеризуется преобладанием домов класса комфорт – 48,7%, к типовой застройке относятся 41,6%, к жилью класса бизнес – 9,5%. Повышенный класс требует использования более дорогого материала наружных стен — монолит-кирпич, который является самой распространенной технологией, используемой в строительстве в ДФО – 58,9% домов (РФ – 43,6%).

По данным, размещаемым на портале наш.дом.рф, 10 регионов ДФО входят в ТОП 20 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади



Источник: Расчёт ФАНУ «Востокгосплан» по данным проектных деклараций, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства «ДОМ.РФ»

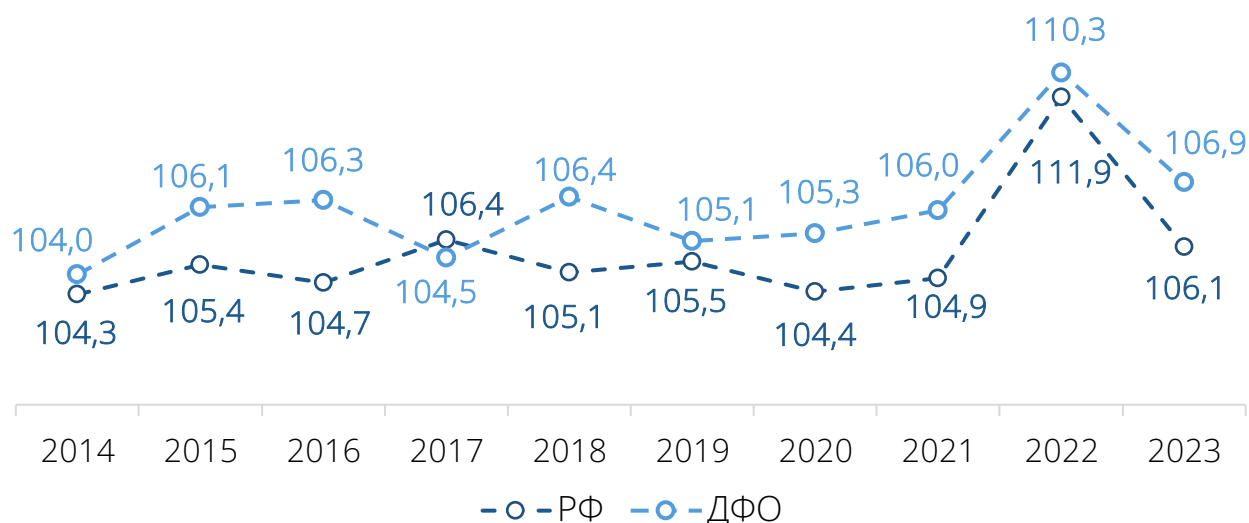


Цены производителей строительной продукции

Темпы роста цен производителей строительной продукции по всем видам экономической деятельности классификатора ОКВЭД2 в ДФО в январе – августе 2023 года по сравнению с СППГ замедлились на 3,4 п.п., составив 106,9%. Динамика, наблюдаемая в макрорегионе, сопоставима с общероссийской, но темпы роста цен выше, чем в большинстве федеральных округов.

В 5 регионах ДФО темпы роста цен превышали средние по макрорегиону. В большей мере относительно других регионов повысили цены производители в Республиках Бурятия и Саха (Якутия), Забайкальском крае.

Индекс цен производителей на строительную продукцию, %*



Индексы цен производителей на строительную продукцию в регионах ДФО, %*



*за январь-август 2023 года к СППГ по всем видам деятельности ОКВЭД2

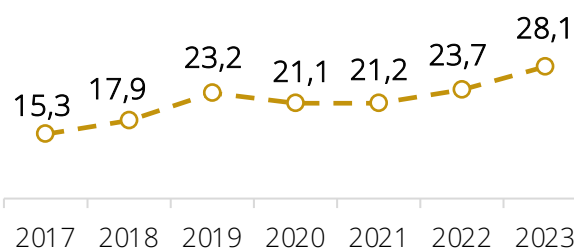
Источник: ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>,
<https://www.fedstat.ru/indicator/31108>



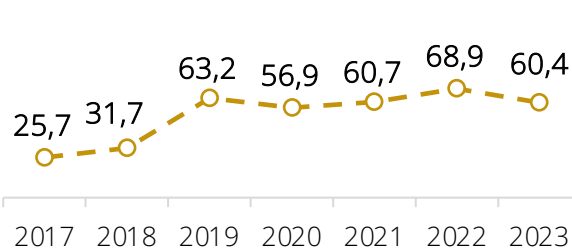
Динамика производства основных видов строительных материалов

В январе – сентябре 2023 года наблюдается снижение относительно СППГ производства керамического кирпича, плитки и блоков на 12,4%, строительного кирпича из цемента, бетона или камня на 2,5%, что обусловлено снижением потребности строительных организаций. Выросло производство блоков силикатных на 56,5%, плит из цемента, бетона или искусственного камня на 90,8%, гранул, крошки и гравия на 18,7%, смесей строительных на 12,5%.

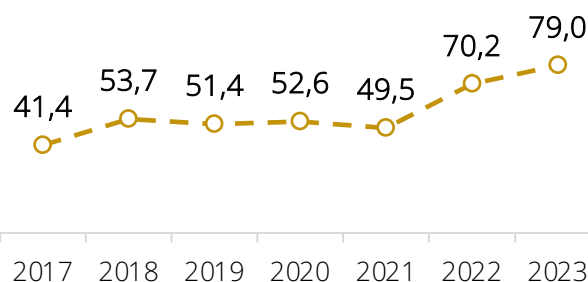
Гранулы, крошка и порошок; галька, гравий*, млн куб. м



Керамические кирпич, плитка, блоки*, млн условных кирпичей



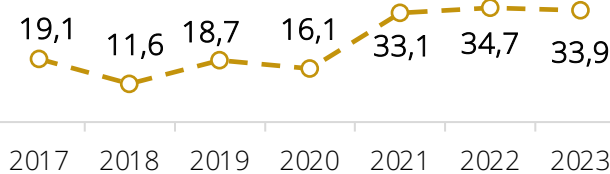
Смеси строительные*, тыс. т



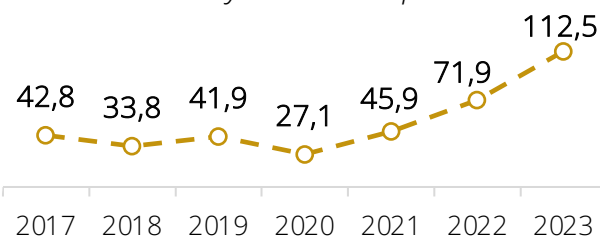
Плиты из цемента, бетона или искусственного камня*, тыс. кв. м



Кирпич строительный из цемента, бетона или камня*, млн условных кирпичей



Блоки силикатные*, млн условных кирпичей



*в январе – сентябре соответствующего года

Цены на первичном рынке жилья

Стоимость жилья на первичном рынке жилья в макрорегионе по итогам III квартала 2023 года одна из самых высоких по стране – 137,2 тыс. рублей за 1 кв. м. Среди федеральных округов ДФО занимает 3 место по уровню цен на первичном рынке жилья (после Центрального и Северо-Западного федеральных округов).

Цены на новостройки в ДФО росли в темпах ниже, чем в целом по стране (106,8% и 107,2% соответственно), а также чем в большинстве федеральных округов, за исключением Центрального, Северо-Кавказского и Северо-Западного федеральных округов.

3

Место ДФО среди ФО по ценам на первичном рынке жилья

5

Место ДФО среди ФО по темпам роста цен на первичном рынке жилья

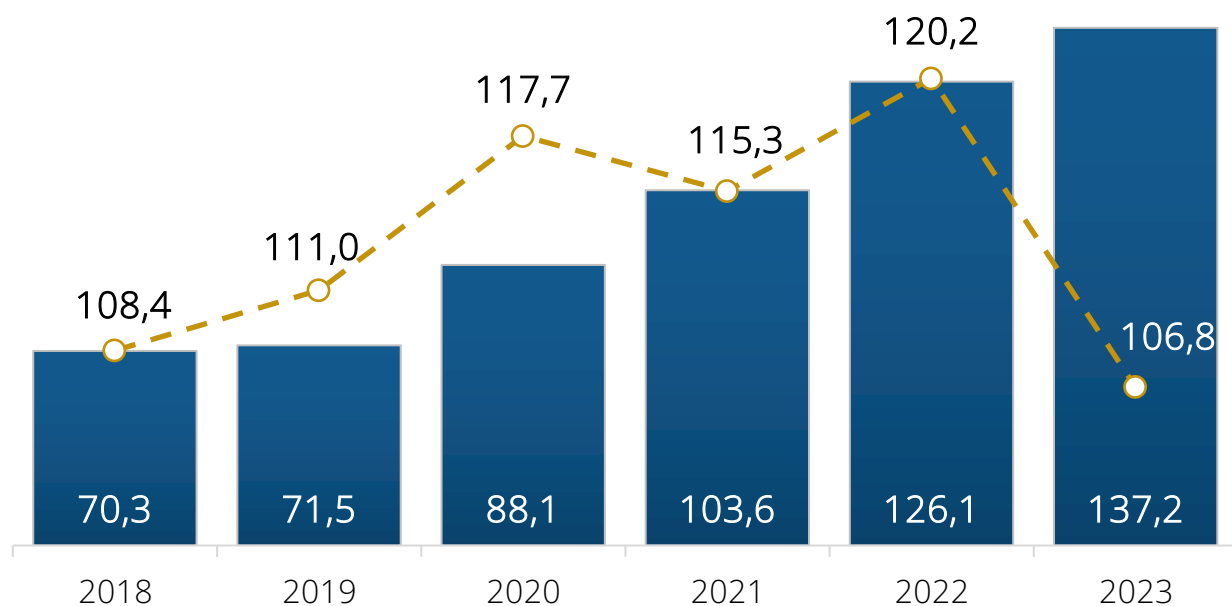
107,2%

Темпы роста цен на первичном рынке жилья в РФ

106,8%

Темпы роста цен на первичном рынке жилья в ДФО

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья в ДФО в III квартале соответствующего года, *тыс. руб.*



—○— Индекс цен на первичном рынке жилья, % к соответствующему периоду предыдущего года

Цены на первичном рынке жилья в регионах ДФО

Стоимость 1 кв. м жилой площади на первичном рынке жилья регионов ДФО в III квартале 2023 года варьировала от 83,9 тыс. рублей в Еврейской автономной области до 158,9 тыс. рублей в Приморском крае. В 7 регионах цены превышали средние по макрорегиону.

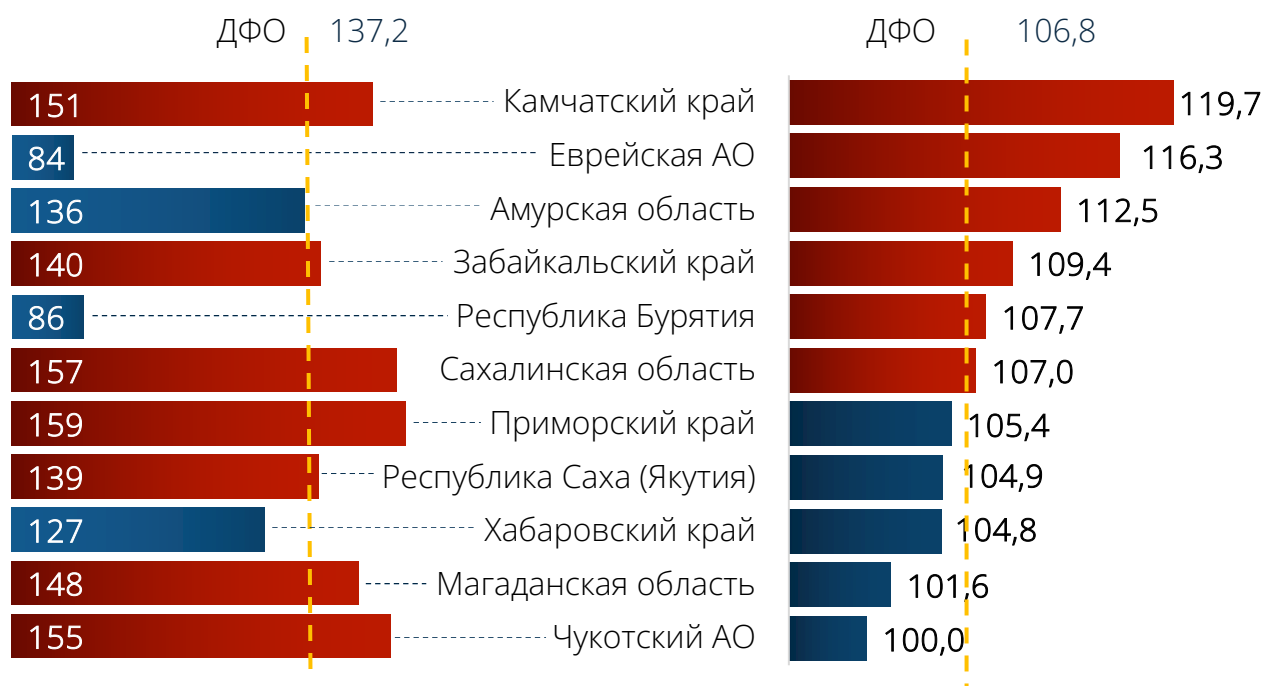
По сравнению с СППГ в большей мере относительно других регионов подорожали новостройки в Камчатском крае и Еврейской автономной области, что связано с недостатком предложения на первичном рынке жилья при высоком уровне доступности ипотечного кредитования, в том числе за счет программы «Дальневосточная ипотека» под 2% и ниже.

Факторы, ограничивающие спрос на рынке первичного жилья – низкие темпы роста доходов населения и негативные миграционные процессы. По итогам II квартала 2023 года темпы роста доходов населения сравнялись с темпами роста цен на рынке первичной недвижимости и составили 105,2%. По итогам 8 месяцев 2023 года миграционный отток населения отмечен в 7 регионах ДФО.

Средние цены на первичном рынке жилья в III квартале 2023 года

тыс. руб. за 1 кв. м

в % к СППГ



Распроданность сданного многоквартирного жилья

Рост объема продаж жилья отстает от темпов расширения портфеля строительства, в результате непроданные площади увеличиваются, снижая для застройщиков привлекательность дальнейшего наращивания предложения.

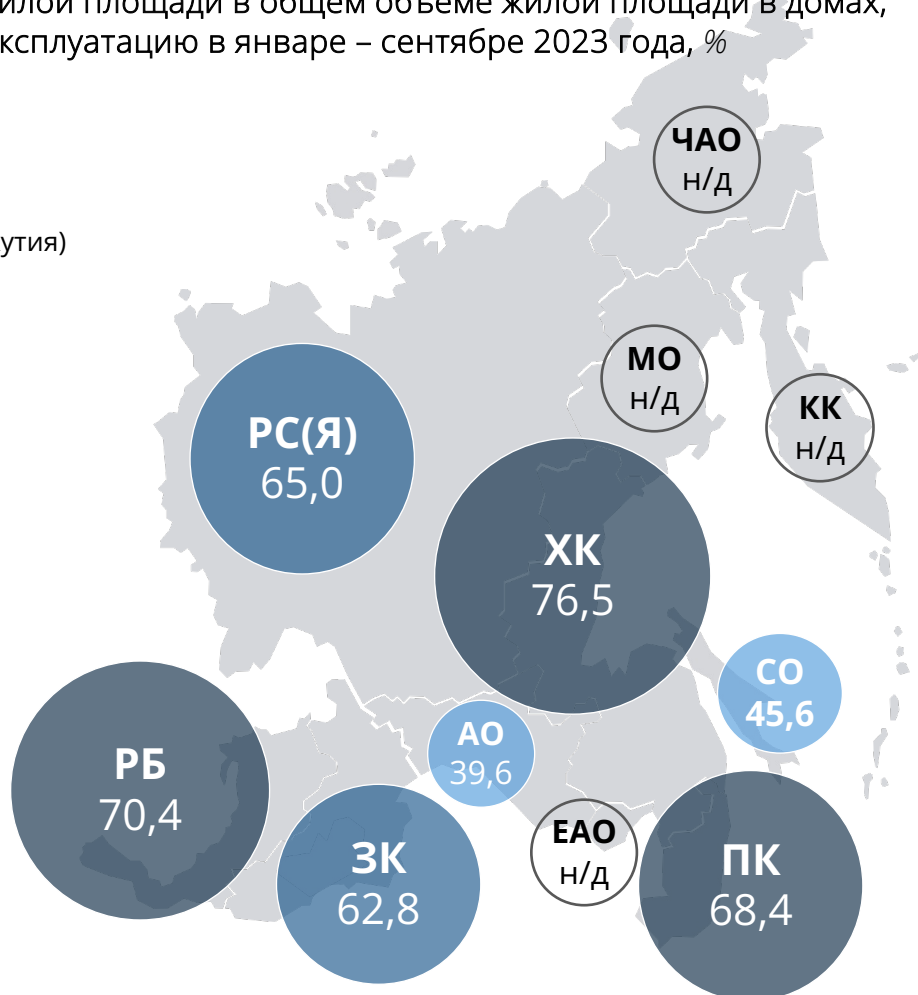
По состоянию на 30.09.2023 объем непроданной площади в строящихся многоквартирных домах ДФО составил 3,7 млн кв. м (73,7% от общей площади строящихся домов), увеличившись за год в 1,4 раза. Рост общей площади строящегося жилья в ДФО составил 26,7%.

По данным проектных деклараций введенных в эксплуатацию объектов в январе – сентябре 2023 года распроданность жилья в многоквартирных домах на территории макрорегиона составила 68,4%, рентабельность строительства в первом полугодии 2023 года (3,1%) сменилась на убыточность (-1,9%) по итогам 9 месяцев 2023 года. Наиболее низкая распроданность в Амурской и Сахалинской областях. Рентабельным для застройщиков – строительство жилья на территории Хабаровского и Приморского краев.

Доля распроданной жилой площади в общем объеме жилой площади в домах, сданных в эксплуатацию в январе – сентябре 2023 года, %

ДФО – 68,4

РБ – Республика Бурятия
ЗК – Забайкальский край
РС(Я) – Республика Саха (Якутия)
КК – Камчатский край
ПК – Приморский край
ХК – Хабаровский край
АО – Амурская область
МО – Магаданская область
СО – Сахалинская область
ЕАО – Еврейская АО
ЧАО – Чукотский АО



Жилищное кредитование

За 9 месяцев текущего года жителям ДФО предоставлено 90,4 тысячи жилищных кредитов на общую сумму 377,8 млрд рублей, средняя сумма кредита составила 4,2 млн рублей.

В денежном выражении выдача жилищных кредитов в январе – сентябре 2023 года выросла в 1,6 раз по сравнению с СППГ, в количественном – в 1,5 раза. Во всех регионах ДФО наблюдался рост объемов выданных кредитов, в шести регионах рост опережал средние значения по макрорегиону. Лидерами стали Чукотский автономный округ, Забайкальский край и Республика Бурятия (рост в 1,8 раз по данным регионам).

Средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам, предоставленным дальневосточникам в сентябре 2023 года, составила 6,75%, что на 1,17 п.п. ниже, чем в среднем по стране.

7,92%

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, предоставленным в РФ

6,75%

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, предоставленным в ДФО

**3,8
млн руб.**

Средняя сумма жилищного кредита в РФ

**4,2
млн руб.**

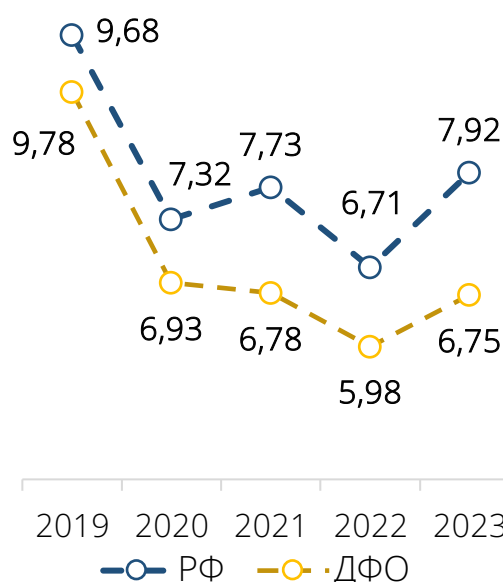
Средняя сумма жилищного кредита в ДФО

Объем жилищных кредитов предоставленных в ДФО*, млрд руб.



*в январе – сентябре соответствующего года

Средневзвешенная ставка по предоставленным жилищным кредитам*, %



*на сентябрь соответствующего года



Дальневосточная ипотека

Основными финансовыми условиями программы «Дальневосточная ипотека» (далее – программа) являются: процентная ставка – не более 2%, минимальный первоначальный взнос – 15% (с сентября 2023 года минимальный размер первоначального взноса по ипотечным программам с господдержкой повышается до 20%*), максимальная сумма кредита до 6 млн рублей.

Доля кредитов, предоставленных по программе, в общем объеме ипотечных жилищных кредитов постоянно растет, составив в январе – сентябре 2023 года 37%. Растёт и её востребованность. За 9 месяцев 2023 года по сравнению с СППГ число семей, которые приобрели жилье с использованием программы, выросло на 41% до 29,0 тыс., общий объем кредитования вырос на 51% до 140,9 млрд рублей.

Всего за время действия программы (с 01.12.2019 по 01.10.2023) предоставлено 86,4 тысяч кредитов на 382 млрд рублей. Средняя сумма кредита по программе в макрорегионе составила 4,9 млн рублей в январе – сентябре 2023 года. Наиболее активно в течение 9 месяцев 2023 года пользовались кредитами жители Приморского края – 24,9% от общего числа кредитов, выданных по программе. На втором месте Республика Саха (Якутия) – 24,6%. На третьем месте Хабаровский край – 13,5%.

Динамика объемов кредитования по программе «Дальневосточная ипотека»



*в январе-сентябре соответствующего года

Объем кредитования по программе «Дальневосточная ипотека» в январе – сентябре 2023 года, млрд руб.



*постановление Правительства РФ от 09.09.2023 № 1474

Источник: Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию «ДОМ.РФ»



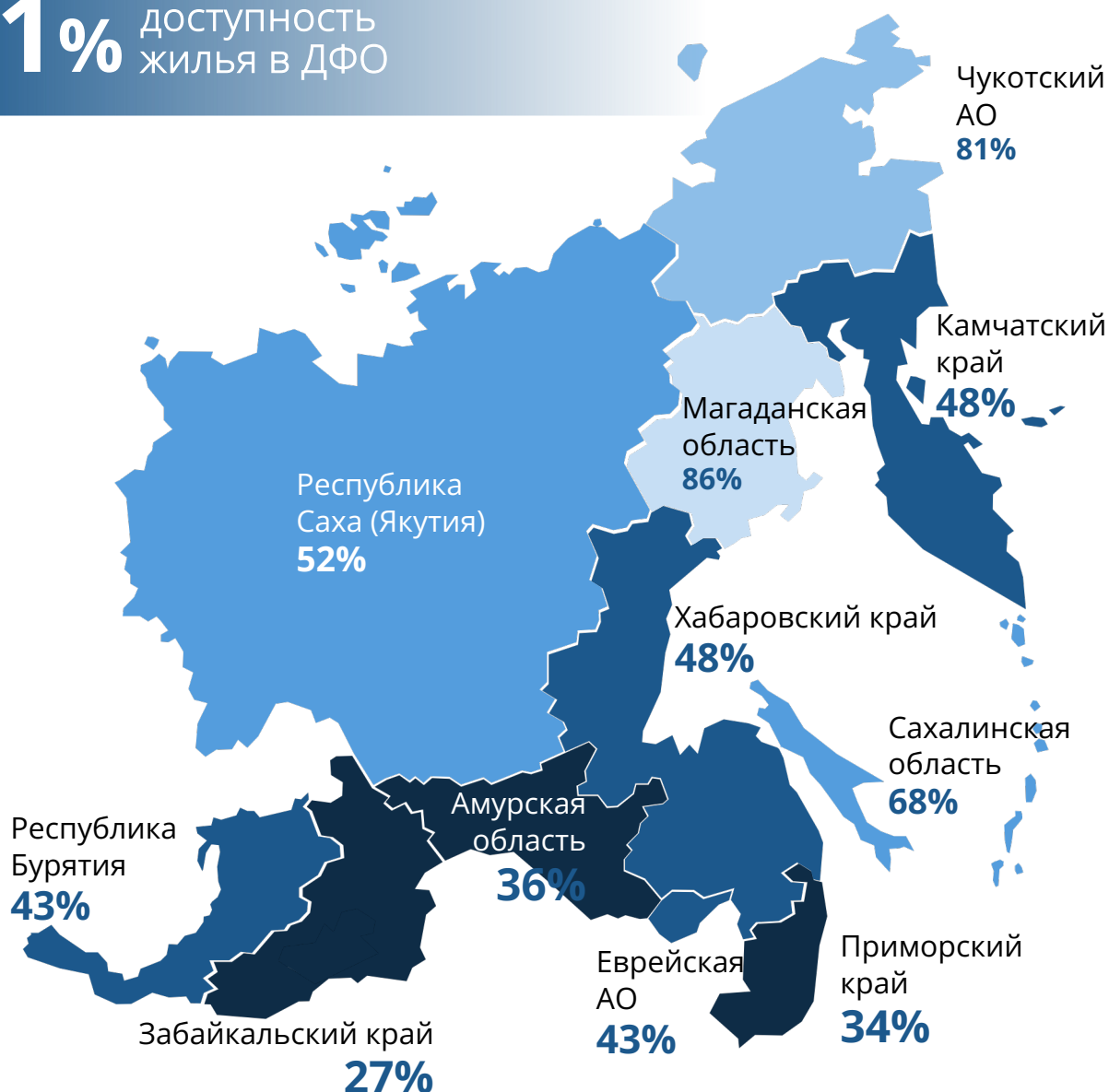
Доступность жилья

В январе – сентябре 2023 года доход 41% домохозяйств макрорегиона позволял приобрести квартиру на первичном и вторичном рынке жилья с использованием собственных и заемных средств (РФ – 39%).

В тройку лидеров по доступности жилья в ДФО вошли Магаданская область, Чукотский автономный округ и Сахалинская область.

Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих доходы, достаточные для приобретения квартиры с использованием собственных и заемных средств в январе – сентябре 2023 года), %

41% доступность
жилья в ДФО



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по методике, утверждённой Приказом Минстроя России от 18.04.2019 № 228/пр и адаптированной для анализа первичного рынка жилья, данным Росстата, Банка России



Проекты ФАНУ «Востокгосплан»

Направление «Макроэкономические исследования и прогнозирование»



Внешнеторговые профили стран АТР

- Анализ структуры внешней торговли России со странами АТР
- Представление детальных профилей внешней торговли ключевых партнеров – дружественных стран региона
- Обзор ключевых категорий товаров, определяющих экспортный потенциал России в АТР



Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства ДФО

- Анализ данных об объеме и структуре строящего многоквартирного жилья в ДФО
- Обзор вопросов стимулирующего воздействия программ ипотечного кредитования и др.
- Предложения по совершенствованию мер гос. поддержки рынка жилищного строительства макрорегиона



Лесопромышленный комплекс Дальнего Востока

- Оценка состояния лесопромышленного комплекса Дальнего Востока
- Анализ основных показателей развития ЛПК за 2018-2022 гг.
- Сравнение динамики показателей с другими федеральными округами и Россией в целом



Транспортно-логистический вектор Дальнего Востока

- Анализ ключевых показателей развития транспортной отрасли Дальнего Востока: валовой добавленной стоимости, инвестиций, основных фондов, занятости
- Рассмотрены показатели грузовых перевозок отдельными видами транспорта: автомобильным, водным, железнодорожным





ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Динамика основных показателей строительной отрасли Дальневосточного федерального округа

январь – сентябрь 2023 года

Хабаровск



+7 (495) 120-20-05



info@vostokgosplan.ru



ул. Льва Толстого, 8

Москва



+7 (495) 120-20-05



filial@vostokgosplan.ru



Новый Арбат, 19, оф. 2204



Веб-сайт



Телеграм



Федеральное автономное научное учреждение «Восточный центр государственного планирования» (ФАНУ «Востокгосплан») является подведомственным учреждением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики, выполняющим научно-исследовательские и экспертно-аналитические работы в области социально-экономического развития Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

Настоящее сообщение содержит исключительно информацию общего характера. ФАНУ «Востокгосплан» не предоставляет посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. ФАНУ «Востокгосплан» не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящую публикацию.